

Datum : 21 november 2023

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 704917

Status : Openbaar

Gemeenteraad : n.v.t.

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan 'Kellerberg ongenummerd Gennep'

SAMENVATTING

Op 21 maart 2023 heeft uw college besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een bouwperceel (voor de bouw van één woning) op een deel van het kadastrale perceel gemeente Gennep, sectie D, nummer 1173, plaatselijk bekend als Heijenseweg 32 Gennep.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken heeft initiatiefnemer voorliggend ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken op laten stellen. Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed om in procedure te brengen.

VOORSTEL

Het college besluit

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kellerberg ongenummerd Gennep' ter inzage te leggen.

BESLUIT

Datum : 05-12-2023

Het college besluit

het ontwerpbestemmingsplan 'Kellerberg ongenummerd Gennep' ter inzage te leggen.

AANLEIDING

Naar aanleiding van en op basis van uw principebesluit van 21 maart 2023 heeft initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt en voorliggend ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken op laten stellen. Dit ontwerpbestemmingsplan is gereed om in procedure te brengen.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Principebesluit 21 maart 2023 (Djuma 639615);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro). Wet op basis waarvan de bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen, ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 omdat dit ontwerpbestemmingsplan vóór die datum ter inzage wordt gelegd;
- Omgevingsverordening Limburg 2014, met richtlijnen voor een gevarieerde woningvoorraad waarbij nieuwe woningen zijn afgestemd op lokaal én regionaal niveau;
- Omgevingsvisie Gennep (2019), waarin de insteek een divers woningaanbod is;
- Lokale Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' (2022), waarin het doel is om vraag en aanbod op de woningmarkt voor korte en lange termijn in balans te brengen. Een levensloopbestendige woning op deze locatie binnen de kern Gennep is een goede toevoeging aan de lokale woningvoorraad;
- Bestemmingsplan 'Gennep Zuid 2012', waarin geen mogelijkheid zit om een nieuw bouwvlak voor een woning op te nemen op deze locatie.

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kellerberg ongenummerd Gennep' ter inzage te leggen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Bestemmingsplan

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt het volgende juridisch-planologisch geregeld:

- het noordelijk deel van het plangebied heeft nu nog de bestemming 'Verkeer' vanwege het gemeentelijk plantsoen dat er ligt. Initiatiefnemer en de gemeente hebben overeenstemming over aankoop van een deel van dat plantsoen door initiatiefnemer ten behoeve van het nieuwe bouwkvael. In verband daarmee krijgt dat deel van het plangebied nu ook de bestemming 'Wonen – 1';
- verder wordt het bouwperceel voorzien van een bouwvlak ten behoeve van de toevoeging van 1 nieuwe levensloopbestendige woning.



Omgevingsvisie/Woonvisie

- Een belangrijk uitgangspunt van de gemeentelijke Omgevingsvisie is een divers woningaanbod. Kernpunt van de gemeentelijke Woonvisie is om vraag en aanbod op de woningmarkt voor korte en lange termijn in balans te brengen. Een levensloopbestendige woning op deze locatie binnen de kern Gennep is een goede toevoeging aan de lokale woningvoorraad en levert daarmee een bijdrage aan de genoemde gemeentelijke beleidsuitgangspunten;
- Op basis van de Omgevingsvisie betaalt initiatiefnemer een kwaliteitsbijdrage van € 15.000,- voor kleinschalige woningbouw (1 tot 2 woningen) aan de gemeente. Dat geld wordt ingezet voor toevoeging van omgevingskwaliteit in brede zin binnen de gemeente.

Geen MER-procedure nodig

Ondanks dat het in deze fase van de bestemmingsplanprocedure geen formeel beslispunt is voor uw college, is nu al beoordeeld of een MER-procedure nodig is. Zoals ook in paragraaf 5.1.1 van de toelichting is gemotiveerd, zijn er naar aanleiding van voorliggend plan geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Er is sprake van het toevoegen van 1 woning. Conclusie is dat geen MER-procedure doorlopen hoeft te worden. Formeel is de gemeenteraad bevoegd gezag. Daarom wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad voorgesteld om het besluit hierover te nemen.

Anterieure overeenkomst gesloten

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken vastgelegd over de te betalen kwaliteitsbijdrage, de te betalen plankosten (ambtelijke kosten) en over eventuele planschadekosten. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het niet nodig dat de raad een exploitatieplan vaststelt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de raad ook voorgesteld om daarover een besluit te nemen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Mogelijkheid zienswijzen/verzoek planschade

Hoewel er vanuit de buurt geen opmerkingen en 'bezwaren' naar voren zijn gebracht met betrekking tot het initiatief, is dat uiteraard geen garantie dat niemand een zienswijze in zal dienen. Eenieder heeft de mogelijkheid om tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen bij de raad. Indien dat gebeurt zal de raad daarover een besluit nemen bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Eventuele planschade is voor rekening van initiatiefnemer, zoals hierboven al is aangegeven.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met dit bestemmingsplan wordt de toevoeging van 1 levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt. Hiermee wordt in een kwantitatieve- en een kwalitatieve woonbehoefte binnen de gemeente voorzien.



EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Gezien aard en omvang van dit bestemmingsplan is geen voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Wel is het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie, waterschap en Rijkswaterstaat. De provincie had geen opmerkingen. De opmerking van het waterschap is verwerkt in het bestemmingsplan. Van Rijkswaterstaat is geen reactie ontvangen. In par. 6.4 van de plantoelichting is e.e.a. beschreven.

Verder heeft initiatiefnemer zijn plan in een vroeg stadium met de buurt/omwonenden besproken. Daaruit is naar voren gekomen dat er geen 'bezwaren' bestaan tegen het initiatief. In par. 6.3 van de plantoelichting is dat beschreven.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt op wettelijk verplichte wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huisblad Maas en Niersbode. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ook digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE ASPECTEN

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd binnen welke termijn eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kan indienen.

FINANCIËN

De kosten voor opstelling van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zijn voor initiatiefnemer. Verder dient, zoals hierboven al geschetst, initiatiefnemer de plankosten (ambtelijke kosten) aan de gemeente te betalen, evenals een kwaliteitsbijdrage. En, tot slot, komt eventuele planschade voor zijn rekening.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De ambtelijke begeleiding van de bestemmingsplanprocedure past binnen de beschikbare capaciteit.

UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na afloop van de inzagetermijn worden eventuele ingekomen zienswijzen beantwoord en wordt bezien of het bestemmingsplan aangepast wordt. Daarna wordt het ter vaststelling aangeboden aan de raad. Daarna wordt het al dan niet gewijzigde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

1. Verbeelding



2. Regels

3. Bijlage 1 bij regels: Staat van bedrijfsactiviteiten

4. Toelichting

5. Bijlage 1 bij toelichting: Historisch bodemonderzoek

6. Bijlage 2 bij toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

7. Bijlage 3 bij toelichting: Vooroverlegreactie waterschap (geanonimiseerd)

8. Bijlage 4 bij toelichting: Vooroverlegreactie provincie (geanonimiseerd)

9. Bijlage 5 bij toelichting: Quicksan Flora & Fauna

10. Bijlage 6 bij toelichting: Omgevingsdialoog (geanonimiseerd)