

Datum : 22 november 2023

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 704888

Status : Openbaar

Gemeenteraad : n.v.t.

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan 'Kranenveld ongenummerd Heijen'

SAMENVATTING

Op 30 mei 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 'tweekapper' op de percelen plaatselijk bekend als Hoofdstraat ongenummerd in Heijen (tussen Hoofdstraat 59 en Kranenveld 18/18a), kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie G, nummers 535 en 504.

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 'Kranenberg ongenummerd Heijen' ter inzage te leggen.

BESLUIT

Datum : 05-12-2023

Het college besluit

het ontwerpbestemmingsplan 'Kranenberg ongenummerd Heijen' ter inzage te leggen.

AANLEIDING

Naar aanleiding van en op basis van uw principebesluit van 30 mei 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 30 mei 2023 (Djuma 654653);
- 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 'Samen maken we 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 2-onder 1-kap woning op deze locatie binnen de kern Heijen is een goede toevoeging aan de lokale woningvoorraad;
- Bestemmingsplan 'Kern Heijen 2016', 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 'Kranenveld ongenummerd Heijen' ter inzage te leggen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Bestemmingsplan

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

- Beide kadastrale percelen hebben in het geldende bestemmingsplan wel al de bestemming 'Wonen-1' maar zijn niet voorzien van een bouwvlak. Zodoende is/zijn er geen woning(en) toegestaan.

In het nieuwe (postzegel)bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Wonen-1' een bouwvlak opgenomen waarbinnen de 'tweekapper' gebouwd kan worden. Verder is het planvoornemen op maat geregeld;

- De deels op de locatie gelegen dubbelbestemming 'Waterstaat -Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2', in verband met de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering, zijn overgenomen uit het moederplan. De



dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' uit het moederplan is niet overgenomen omdat gebleken is dat de planlocatie archeologisch vrij kan worden gegeven en bescherming derhalve niet meer nodig is.

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 2-onder-1-kap woning (ter bewoning door 2 huishoudens uit één familie) op deze locatie binnen de kern Heijen is een goede toevoeging aan de lokale woningvoorraad en levert daarmee een bijdrage aan de genoemde gemeentelijke beleidsuitgangspunten;
- Op basis van de Omgevingsvisie dient initiatiefnemer normaal gesproken een kwaliteitsbijdrage van € 30.000,- voor kleinschalige woningbouw (1 tot 2 woningen) aan de gemeente te betalen. Dat geld wordt ingezet voor toevoeging van omgevingskwaliteit in brede zin binnen de gemeente.

De kwaliteitsbijdrage op basis van de Omgevingsvisie vindt in dit geval plaats door middel van kwaliteitsverbeteringen ter plaatse. Deze afspraken zijn vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst. Om die reden hoeft initiatiefnemer geen financiële bijdrage in dit kader aan de gemeente te betalen.

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 5.8 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 één 2-onder-1-kap 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 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 de ontvangen reacties in het kader van de gevoerde omgevingsdialoog positief waren, 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 één levensloopbestendige 2-onder-1-kap 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 inhoudelijke opmerkingen. Aan de opmerkingen van het waterschap en Rijkswaterstaat is tegemoet gekomen en deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In paragraaf 6.2.1 van de plantoelichting zijn alle vooroverlegreacties en wat de gemeente daarmee gedaan heeft, beschreven.

Ook heeft initiatiefnemer in een vroeg stadium een omgevingsdialoog gevoerd met de buurt/omwonenden. De ontvangen reacties waren positief. Eén bewoner had een algemene opmerking inzake bouwverkeer en openbare gemeentelijke parkeerplaatsen. De reacties gaven geen aanleiding tot planaanpassing. In par. 6.2.2 van de plantoelichting en bijlage 8 daarbij, is de gevoerde omgevingsdialoog 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. 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 inzage termijn 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. Bijlage 2 bij regels: Landschappelijk inpassings- en kwaliteitsplan (LIKP)
5. Toelichting
6. Bijlage 1 bij toelichting: Landschappelijk inpassings- en kwaliteitsplan (LIKP)
7. Bijlage 2 bij toelichting: Archeologisch vooronderzoek
8. Bijlage 3 bij toelichting: Onderzoek stikstofdepositie
9. Bijlage 4 bij toelichting: Quicksan flora & fauna
10. Bijlage 5 bij toelichting: Rapportage nestinspectie
11. Bijlage 6 bij toelichting: Verkennend bodemonderzoek
12. Bijlage 7 bij toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
13. Bijlage 8 bij toelichting: Verslag omgevingsdialoog