

Datum : 1 oktober 2019

Portefeuillehouder : Peperzak, R.

Zaaknummer : 349562

Status : ☒ Openbaar ☐ Niet openbaar

Gemeenteraad : ☒ N.v.t. ☐ Besluitvormend ☐ Opiniërend ☐ Informerend

Onderwerp : Woningbouwontwikkeling Ruimte voor Ruimte Goorseweg te Ottersum

Samenvatting

Gemeente Gennep en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. zijn al enige jaren in gesprek over een woningbouwontwikkeling tussen de Goorseweg en Hoenderweg te Ottersum. RvR C.V., JAVO Vastgoed B.V. (samen te noemen initiatiefnemers) en gemeente Gennep hebben dit jaar samen een stedenbouwkundige schets opgesteld. Deze bestaat uit een woningbouwontwikkeling in vijf fases. In de eerste drie fases zijn 41 grondgebonden woningen en een zorgcomplex opgenomen, alsmede de bijbehorende infrastructuur. De laatste twee fases kunnen pas worden ontwikkeld nadat de woningbouwbehoefte t.z.t. is aangetoond. Ten behoeve van de realisatie van de woningbouwontwikkeling is het wenselijk een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' op te stellen op grond van de Crisis en herstelwet. Daarvoor dient het Ministerie van BZK toestemming te verlenen.

(VOORSTEL) Het college besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling Goorseweg door middel van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis en herstelwet, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Door en voor rekening van initiatiefnemers wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld met een gedegen ruimtelijke onderbouwing en inclusief alle daarbij behorende onderzoeken;
 - b. Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten.
2. De minister van BZK te verzoeken onderhavig woningbouwproject aan te wijzen als experiment op grond van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet.
3. De burgemeester te verzoeken om de heer R.T.M. Peperzak te machtigen om de anterieure overeenkomst te ondertekenen.

(BESLUIT) Datum: 15 oktober 2019

Het college besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling Goorseweg door middel van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis en herstelwet, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Door en voor rekening van initiatiefnemers wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld met een gedegen ruimtelijke onderbouwing en inclusief alle daarbij behorende onderzoeken;
 - b. Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten.
2. De minister van BZK te verzoeken onderhavig woningbouwproject aan te wijzen als experiment op grond van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet.
3. De burgemeester te verzoeken om de heer R.T.M. Peperzak te machtigen om de anterieure overeenkomst te ondertekenen.

AANLEIDING

Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. (RvR C.V.) is 100% gelieerd aan de provincie Limburg en opgericht om in de provincie milieutechnisch of ruimtelijk onwenselijke agrarische bedrijven te saneren en de kosten daarvan voor te financieren (eerste decennium 2000). De kosten moeten worden terugverdiend door de realisatie van Ruimte voor Ruimte kavels. Samen met JAVO Vastgoed B.V. en de gemeente Gennep heeft RvR C.V. een stedenbouwkundig plan ontwikkeld bestaande uit vijf fases. In de eerste drie fase worden 41 grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen ontwikkeld alsmede een zorgcomplex. Daarnaast wordt het openbaar gebied ingericht. De fase 4 en 5 mogen pas worden ontwikkeld nadat t.z.t. de woningbehoefte is aangetoond. Het is wenselijk om nu reeds een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen ten behoeve van de fasen 4 en 5. Omdat de woningbouwbehoefte voor deze fasen op dit ogenblik niet kan worden aangetoond is een planologische regeling alleen mogelijk via een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op grond van de Crisis en herstelwet (Chw). De Minister van BZK dient daar toestemming voor te verlenen.

BESTUURLIJKE KADERS

Uit het coalitieakkoord 2018 – 2022 ‘Kansen zien voor elkaar in grenzeloos Gennep’ volgt dat het wenselijk is om in de kern Ottersum woningen te bouwen om te voorzien in de aanwezige behoefte.

ADVIES

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

1. In principe medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling Goorsegeweg door middel van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis en herstelwet, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Door en voor rekening van initiatiefnemers wordt een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld met een gedegen ruimtelijke onderbouwing en inclusief alle daarbij behorende onderzoeken;
 - b. Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten.
2. De minister van BZK te verzoeken onderhavig woningbouwproject aan te wijzen als experiment op grond van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet.
3. De burgemeester te verzoeken om de heer R.T.M. Peperzak te machtigen om de anterieure overeenkomst te ondertekenen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Rond 2001 heeft de gemeente Gennep een intentieovereenkomst met de provincie Limburg gesloten om mee te werken aan de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels. De eerste 20 woningbouwkavels zijn ontwikkeld in het plangebied Logterbos in Gennep. Sinds 2005 zijn door RvR C.V. tal van stedenbouwkundige schetsen opgesteld voor het gebied tussen de Goorsegeweg en Hoenderweg te Ottersum. Deze zijn niet doorgegaan als gevolg van een negatieve financiële exploitatie, de financiële crisis (incl. stagnatie woningbouw) en/of de te verwachten wijziging van de bevolkingssamenstelling in de Regio Noord-Limburg. De stedenbouwkundige schets die nu voorligt is ontwikkeld door RvR C.V., de eigenaar van de grond, samen met de JAVO Vastgoed B.V. als exploitant/ontwikkelaar.

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

In opdracht van de eigenaar wordt momenteel een bestemmingsplan (met verbrede reikwijdte) opgesteld inclusief ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken. Op grond van de aan te leveren ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken dient de planologische haalbaarheid nog te worden aangetoond. Dit is een door de gemeente gemaakt voorbehoud voor de planologische medewerking aan de woningbouwontwikkeling.

Het plangebied bestaat uit vijf fasen. De fasen 1 t/m 3 voorzien in 41 grondgebonden woningen voor verschillende doelgroepen, een zorgcomplex en bijbehorende infrastructuur. Dat kan rechtstreeks in een (globaal) bestemmingsplan worden geregeld. In verband met de regionale woonvisie dient de realisatie van de woningen wel regionaal te worden afgestemd. Verwacht wordt dat het Portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijk Domein op 7 november 2019 een positief bestuurlijk regionaal advies zal afgeven.

In de mogelijke realisatie van fasen 4 en 5 wordt voorzien door in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Daarmee kan uw college de huidige agrarische bestemming wijzigen in een woningbouwbestemming (en bijbehorende infrastructuur), mits de woningbouwbehoefte t.z.t. is aangetoond. Voor de fasen 4 en 5 is nog geen concrete stedenbouwkundige invulling van voorhanden. Ingevolge de wetgeving onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het opnemen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid echter niet mogelijk omdat de woningbouwbehoefte nu niet kan worden aangetoond. Een ander knelpunt is dat de realisatie van de fasen 4 en 5 de planhorizon van maximaal 10 jaar overstijgt. De Crisis en herstelwet biedt voor deze knelpunten een oplossing.

Op basis van artikel 7c, van het Besluit Uitvoering Crisis en herstelwet is het namelijk mogelijk om van de regelgeving van de Wro af te wijken en te experimenteren met de mogelijkheden van de Omgevingswet. Zo kan de onderzoekverplichting worden uitgesteld tot het moment dat het wijzigingsplan in procedure wordt gebracht en geldt er een planhorizon van 20 jaar in plaats van 10 jaar. De initiatiefnemers vinden het daarom wenselijk om gebruik te maken van de ruimere mogelijkheden die de Crisis en herstelwet biedt. Om een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder de Chw te kunnen vaststellen is toestemming van de Minister van BZK nodig. Het door het Ministerie opgestelde aanmeldformulier is ingevuld en als bijlage toegevoegd. De minister wijst de experimenten aan bij Algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 1.2 Chw juncto artikel 2.4 Chw.

Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Buitengebied

Voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningbouwontwikkeling geldt niet het moeten leveren van een kwaliteitsbijdrage op grond van het gemeentelijke Kwaliteitsmenu Buitengebied (zie paragraaf 3.7 van de bijlage van de Omgevingsvisie gemeente Gennepe). Dit ligt voor de hand omdat de sanering van agrarische opstallen in de provincie Limburg (595.000 m2) door RvR C.V. zijn voorgefinancierd. Dat wordt geacht de kwaliteitsbijdrage te zijn.

Anterieure overeenkomst

Voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure zal met de initiatiefnemers een zogenaamde anterieure overeenkomst worden gesloten. Daarin wordt onder meer geregeld:

1. Het verhaal van ambtelijke en externe gemeentelijke kosten op initiatiefnemers voor de bestemmingsplanprocedure c.a., de civieltechnische beoordeling en het toezicht op de realisatie van het woningbouwproject;

2. Aan te leveren bescheiden door initiatiefnemers en acceptatie daarvan door de gemeente;
3. Het verhaal van eventueel uit te keren planschade;
4. Realisatie van het openbaar gebied conform de richtlijnen van de gemeente Gennep;
5. Overname van het openbaar gebied door de gemeente Gennep na realisatie;
6. De te volgen publiekrechtelijke procedures;
7. Geldend gemeentelijk aanbestedingsbeleid

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient nog onderzoek te worden verricht. Daarbij zal ook aandacht worden besteed aan de Wet natuurbescherming inclusief de geldende, landelijke stikstofproblematiek. Pas nadat de onderzoeken zijn afgerond kan een finaal beeld worden gevormd over de planologische haalbaarheid.

Financiële risico's van de gemeente worden in de anterieure overeenkomst afgedekt.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

In de kern Ottersum is een grote behoefte aan de realisatie van woningen. Het voorliggende schetsplan voorziet in passende woningbouw naar behoefte (sociale (huur)woningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand op grote en minder grote kavels en een zorgcomplex).

Het draagvlak van de huidige woningeigenaren aan de Bonkelaar voor de nieuwe woningbouwontwikkeling kan minder zijn. Daarbij moet echter worden bedacht dat de achterzijde van de woningen aan de Bonkelaar naar het buitengebied zijn gericht en dat samen met initiatiefnemers een actieve informatieverstrekking zal plaatsvinden om het draagvlak (indien nodig) te vergroten.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst wordt samen met initiatiefnemers en een plaatselijke makelaar een informele inloopbijeenkomst gehouden in Ottersum. Het gevoelen en draagvlak van belangstellenden en omwonenden kan dan worden ingeschat.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Samen met initiatiefnemers wordt onderzocht of de ondertekening van de anterieure overeenkomst actief onder de aandacht van de pers kan worden gebracht. Dan zal ook het houden van een inloopbijeenkomst onder de aandacht worden gebracht.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Tegen de aanmelding van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Goorsegeweg Ottersum door de gemeente en de af te geven toestemming door de Minister staat geen bezwaar of beroep open.

Het sluiten van de anterieure overeenkomst is gebaseerd op artikel 6.24 Wro. Ook daartegen bestaat geen bezwaar en beroep open. Na het sluiten van de overeenkomst dient de zakelijke inhoud ervan te worden bekendgemaakt in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis- aan huisblad.

FINANCIËLE PARAGRAAF

De financiële kosten en risico's van de gemeente worden afgedicht in de te sluiten anterieure overeenkomst.

PERSONELE PARAGRAAF

De voorbereiding, bestemmingsplanprocedure en toezicht op realisatie vindt binnen de huidige personeelsformatie plaats

UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluit wordt de minister BZK verzocht onderhavig bestemmingsplan aan te wijzen onder de Chw. Het door initiatiefnemer op te stellen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zal aan uw college worden aangeboden conform de wettelijke bepalingen.

BIJLAGEN

1. Fasering vlekkenplan RvR Goorsegweg
2. Aanmelding Chw RvR Goorsegweg
3. Machtiging ondertekening anterieure overeenkomst RvR Goorsegweg