

Datum : 10 november

Portefeuillehouder : Peter Stevens

Zaaknummer : 564347

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Principebesluit woningbouwlocatie Heiveld Milsbeek

SAMENVATTING

Klok Groep heeft in nauw overleg met de gemeente een woningbouwplan voor 77 woningen in Milsbeek ontwikkeld. Het betreft de locatie begrensd door het Heiveld, Teelebeekstraat en de Langstraat en direct naast het woningbouwplan Zwarteweg dat eerder gerealiseerd is. Het betreft woningen in veel verschillende categorieën, van goedkope koop en sociale huur tot dure koop. Het plan is gereed voor principebesluitvorming en wordt in dat kader nu aan het college voorgelegd.

VOORSTEL

Het college besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het woningbouwplan voor 77 woningen op de locatie begrensd door het Heiveld, Teelebeekstraat en de Langstraat in Milsbeek;
2. In te stemmen met de kwaliteitsbijdrage zoals opgenomen in dit collegevoorstel;
3. Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat er een kwaliteitsbijdrage is verschuldigd op grond van paragraaf 6.2 van de Omgevingsvisie Gennep.

BESLUIT

Datum : 15 november 2022

Het college besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het woningbouwplan voor 77 woningen op de locatie begrensd door het Heiveld, Teelebeekstraat en de Langstraat in Milsbeek;
2. In te stemmen met de kwaliteitsbijdrage zoals opgenomen in dit collegevoorstel;
3. Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat er een kwaliteitsbijdrage is verschuldigd op grond van paragraaf 6.2 van de Omgevingsvisie Gennep

AANLEIDING

Klok Groep heeft in nauw overleg met de gemeente een woningbouwplan voor 77 woningen in Milsbeek ontwikkeld. Het betreft de locatie begrensd door het Heiveld, Teelebeekstraat en de Langstraat en direct naast het woningbouwplan Zwarteweg dat eerder gerealiseerd is. Het plan is gereed voor principebesluitvorming en wordt in dat kader nu aan het college voorgelegd.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024 waarin gestuurd wordt op de realisatie van kwalitatief wenselijke woningen op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep.
- Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017-2021 en de op 7 november 2022 door de raad vastgestelde Woonvisie gemeente Gennep 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' waarin het doel is om vraag en aanbod op de woningmarkt voor korte en lange termijn in balans te brengen. Daarom zijn bij deze planontwikkeling alvast de uitgangspunten van die visie gehanteerd, waarin staat:
“Voor grotere bouwlocaties hanteren wij een gedifferentieerd bouwprogramma als uitgangspunt, bestaande uit in ieder geval 30% goedkope woningen (sociale huur en koop tot € 250.000), levensloopbestendige woningen en woonvormen als patiowoningen/ bungalows/hofwoningen (30%). Het overige deel van het programma is maatwerk op basis van de behoefte op dat moment en de specifieke kwaliteiten van de locaties. Voor kleinere locaties hanteren we dit als een streven, waarbij meer ruimte is voor maatwerk.”
- Omgevingsvisie Gennep waarin de insteek een divers woningaanbod is.

ADVIES

1. In principe medewerking te verlenen aan het woningbouwplan voor 77 woningen op de locatie begrensd door het Heiveld, Teelebeekstraat en de Langstraat in Milsbeek;
2. In te stemmen met de kwaliteitsbijdrage zoals opgenomen in dit collegevoorstel;
3. Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat er een kwaliteitsbijdrage is verschuldigd op grond van paragraaf 6.2 van de Omgevingsvisie Gennep.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Het woningbouwplan is gepland op de locatie begrensd door het Heiveld, Teelebeekstraat, en de Langstraat en direct naast het woningbouwplan Zwarteweg dat eerder gerealiseerd is. Het woningbouwplan bestaat uit de volgende aantallen en typen woningen:

- 11 goedkope koopwoningen
- 14 sociale huurwoningen
- 20 middensegment woningen



- 32 vrije sector woningen

Deze verdeling is in overeenstemming met de concept Woonvisie zoals hierboven bij de bestuurlijke en juridische kaders uiteengezet is.

Het concept stedenbouwkundig plan is hieronder opgenomen en als bijlage opgenomen. Dit zal de komende maanden verder worden uitgewerkt waarna het ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan uw college wordt voorgelegd.



Gemeentelijk Kwaliteits Menu (GKM)

Op grond van de Omgevingsvisie Gennep is er voor dit woningbouwplan een kwaliteitsbijdrage in het kader van het GKM noodzakelijk. Initiatiefnemer heeft hiertoe een voorstel ingediend waarover vervolgens ambtelijk diverse keren overleg is gevoerd.

Volgens de Omgevingsvisie is er sprake kwaliteitsverbetering wanneer het gaat om een additionele kwaliteitsverbetering, oftewel een aanvullende of extra waardevolle verbetering



bovenop de basiskwaliteit die wordt gevraagd. In het voorstel van initiatiefnemer zijn de volgende onderdelen aan te merken als additionele kwaliteitsverbetering:

1. Energieneutraal maken van alle 77 woningen. Niet alleen BENG ('Bijna EnergieNeutraal Gebouw' conform minimale landelijke eisen uit het Bouwbesluit) maar alle woningen volledig ENG ('EnergieNeutraal Gebouw').
2. Natuurinclusief maken van het hele plangebied. Alle platte daken (garages, bergingen etc.) worden voorzien van een mos sedumdak. Daarnaast worden in de woningen nestvoorzieningen verwerkt voor de gierwaluw / huismus / vleermuis.
3. Het plan omvat 14, doorgaans minder rendabele, sociale huurwoningen. De fors gestegen bouwkosten en fors gestegen infrakosten bouw- en woonrijp zorgen ervoor dat deze woningen niet rendabel zijn. Initiatiefnemer realiseert ze echter toch, waarmee deze sociale huurwoningen als additionele kwaliteit gezien worden.
4. Een extra investering in klimaatadaptieve en toekomstbestendige wadi's die niet alleen aan de minimale eisen voldoen maar ook extra bergingscapaciteit, glooiing in het landschap en biodiversiteit toevoegen.

Er wordt in zijn totaliteit fors geïnvesteerd in het ontwikkelen van deze locatie naar een aangename woonlocatie die aansluit bij de woonbehoefte van Milsbeek. Daarom wordt voorgesteld in te stemmen met het voorstel tot kwaliteitsbijdrage van initiatiefnemer.

Anterieure overeenkomst

Als uw college instemt met het bovengenoemde voorstel, dan wordt de kwaliteitsbijdrage verder geborgd in de met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

In deze overeenkomst worden verder onder andere afspraken gemaakt over de ambtelijke kosten, mogelijke planschade, de verkoop- en huurprijzen van de verschillende categorieën woningen en de inrichting en overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente.

Tenslotte worden de afspraken over het landschappelijk inpassingsplan opgenomen in de anterieure overeenkomst, daarnaast worden deze als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Er zitten met name risico's voor wat betreft de kwaliteitsbijdrage. Als uw college niet instemt met dit voorstel tot kwaliteitsbijdrage, wordt het plan voor initiatiefnemer namelijk financieel lastig uitvoerbaar. Er bestaat een kans dat het woningbouwplan dan geen doorgang kan vinden.

Verder zal er na dit collegebesluit een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld met alle benodigde onderzoeken, onder andere een nieuwe stikstofberekening. Uit die onderzoeken zal blijken of er nog inhoudelijke kanttekeningen en risico's zijn. Dit ontwerpbestemmingsplan zal later apart nog ter besluitvorming aan uw college worden voorgelegd.



WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Dit collegebesluit is de eerste stap in de ontwikkeling van een woningbouwplan voor 77 woningen in Milsbeek. Het betreft woningen voor veel verschillende doelgroepen waaraan bij de inwoners van de gemeente grote behoefte bestaat.

EXTERN ADVIES, INSpraak EN DRAAGVLAK

Op 12 juli 2022 heeft er een informatiebijeenkomst in het Trefpunt in Milsbeek plaatsgevonden. Deze was drukbezocht door meer dan 150 inwoners. Uit de feedback tijdens en na deze bijeenkomst bleek dat de bijeenkomst niet geheel aan de verwachtingen voldeed. Onder andere deze feedback, en een door initiatiefnemer uitgezette enquête, zijn gebruikt voor de organisatie van een nieuwe informatiebijeenkomst. Deze heeft op 1 november jl. plaatsgevonden. De avond was wederom goed bezocht en de feedback achteraf was positief. Als belangrijkste aandachtspunt werd (de afwikkeling van het) verkeer genoemd hetgeen bij de verdere uitwerking nadrukkelijk de aandacht krijgt. Hetgeen het overigens ook in de voorfase al had.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over dit besluit. In de tussentijd zal er een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Als dat – via uw college – in procedure gaat wordt daarover te zijner tijd uitgebreid gecommuniceerd.

JURIDISCHE ASPECTEN

Tegen dit principebesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk. In een latere fase, in de bestemmingsplanprocedure voor dit woningbouwplan, is dat wel mogelijk.

FINANCIËN

Op dit moment heeft dit voorstel geen verdere financiële gevolgen. In een later stadium, bij het opstellen van de anterieure overeenkomst (o.a. met betrekking tot de grondoverdracht van het ingerichte openbaar gebied), zal nader bekeken worden of er financiële gevolgen zijn en zo ja welke. Uitgangspunt is – zoals gebruikelijk bij dit soort ontwikkelingen – dat alle kosten voor rekening van de ontwikkelaar komen.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling.

UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluitvorming kan het woningbouwplan verder uitgewerkt worden in een ontwerpbestemmingsplan waarvoor later dit jaar naar verwachting de formele procedure kan worden gestart. Hiervoor volgt dan een separaat collegevoorstel.

Tegelijkertijd wordt de anterieure overeenkomst opgesteld die ter ondertekening aan initiatiefnemer wordt voorgelegd.



BIJLAGEN

1. Stedenbouwkundig plan met programma d.d. 11 maart 2022
2. Stedenbouwkundig plan met verkaveling d.d. 11 maart 2022
3. Brief aan initiatiefnemer over principebesluit