

Datum : 8 november 2022

Zaaknummer : 564347

Uw kenmerk : 564347

Uw brief van : -

Behandelaar : S. Peters

Klok Groep

T.a.v. de heer S. Roelofs

Postbus 40018

6504 AA Nijmegen

Onderwerp : Principebesluit woningbouwlocatie Heiveld Milsbeek

Beste meneer Roelofs,

U heeft een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 77 woningen in Milsbeek. Het betreft de locatie begrensd door het Heiveld, Teelebeekstraat en de Langstraat en direct naast het woningbouwplan Zwarteweg dat eerder gerealiseerd is. Hierover berichten wij u als volgt.

Principemedewerking onder voorwaarden

Wij hebben besloten:

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 Gennepe.

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 typen woningen:

- 11 goedkope koopwoningen
- 14 sociale huurwoningen
- 20 middensegment woningen
- 32 vrije sector woningen

Deze verdeling is in overeenstemming met de nieuwe gemeentelijke Woonvisie die na de zomer naar verwachting wordt vastgesteld. Het concept stedenbouwkundig plan zal de komende maanden verder worden uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat opnieuw aan uw college wordt voorgelegd.



Kwaliteitsbijdrage op grond van Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

Wat betreft de kwaliteitsbijdrage is het volgende overwogen.

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

Volgens de Omgevingsvisie is er sprake van kwaliteitsverbetering wanneer het gaat om een additionele kwaliteitsverbetering, oftewel een aanvullende of extra waardevolle verbetering bovenop de basiskwaliteit die wordt gevraagd.

In uw voorstel 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 gierzwaluw / 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. U realiseert ze echter toch waarmee deze sociale huur woningen 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 ingestemd met uw voorstel tot kwaliteitsbijdrage.

Anterieure overeenkomst

De bovengenoemde kwaliteitsbijdrage wordt verder geborgd in de met u 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.

**Status principebesluit**

Dit besluit is een principebesluit waartegen geen bezwaar en beroep mogelijk is. De formele procedure voor het initiatief vindt in een latere fase plaats door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw aan te leveren stukken met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Gennepe,
De loco-secretaris,

Bob Nederveen

De burgemeester,

Hans Teunissen