

Datum : 12 maart 2024

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 730778

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Kranenveld ongenummerd Heijen'

Geachte raad,

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, wordt een bouwperceel ontwikkeld voor de bouw van één levensloopbestendige 'tweekapper'. Hiermee worden 2 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd waar kwalitatief en kwantitatief behoefte aan is in Heijen.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kranenveld ongenummerd Heijen' heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

- 1) Dat voor de ontwikkeling van het bouwperceel voor de bouw van een levensloopbestendige 'tweekapper' géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
- 2) Het bestemmingsplan 'Kranenveld ongenummerd Heijen' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP23168KRNVLDONHEI-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP23168KRNVLDONHEI.dwg, digitaal en in papieren vorm, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen;
- 3) Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Bestemmingsplan

De beide kadastrale percelen waarop het bouwperceel ontwikkeld wordt, 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.



Omgevingsvisie/Woonvisie

Een levensloopbestendige 2-onder-1-kap woning op deze locatie binnen de kern Heijen is een goede toevoeging aan de lokale woningvoorraad. De realisering van genoemde woningen levert daarmee een bijdrage aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie en de Woonvisie.

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 additionele 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.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken, met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

De provincie heeft per e-mail laten weten geen zienswijze in te dienen. Het waterschap heeft per e-mail d.d. 29-12-2023 ook een reactie gestuurd. Deze was inhoudelijk gelijk aan de eerdere vooroverlegreactie. Aan deze vooroverlegreactie is al volledig tegenmoet gekomen in het ontwerpbestemmingsplan. Desgevraagd heeft het waterschap dan ook laten weten dat de nu gegeven reactie geen zienswijze is.

Geen m.e.r.-procedure nodig

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 m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Daarom wordt voorgesteld te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, hoeft uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het niet nodig dat uw raad een exploitatieplan vaststelt. Ook als er geen exploitatieplan nodig is, moet uw raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij expliciet aan u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



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 tegenmoet gekomen en deze zijn al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

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.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Maas- en Niersbode en is het te raadplegen op de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ (en ook nog op www.ruimtelijkeplannen.nl).

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij een spoedeisend belang kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten, de kwaliteitsbijdrage op basis van de Omgevingsvisie en eventuele planschade.



UITVOERING EN VERVOLG

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van 6 weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking of – als er beroep wordt ingesteld- volgt de beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennepe,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-raadsbesluit
2. Verbeelding
3. Regels
4. Bijlagen bij regels:
 1. Staat van bedrijfsactiviteiten
 2. Landschappelijk inpassings- en kwaliteitsplan (LIKP)
5. Toelichting
6. Bijlagen bij toelichting:
 1. Landschappelijk inpassings- en kwaliteitsplan (LIKP)
 2. Archeologisch vooronderzoek
 3. Onderzoek stikstofdepositie
 4. Quicksan flora & fauna
 5. Rapportage nestinspectie
 6. Verkennend bodemonderzoek
 7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 8. Verslag omgevingsdialoog