

Datum : 2 april 2024

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 732271

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Kellerberg ongenummerd Gennep'

Geachte raad,

Op een deel van het kadastrale perceel gemeente Gennep, sectie D, nummer 1173, plaatselijk bekend als Heijenseweg 32 Gennep, wordt een bouwperceel ontwikkeld voor de bouw van één levensloopbestendige woning. Hiermee wordt een woning aan de woningvoorraad toegevoegd waar kwalitatief en kwantitatief behoefte aan is in Gennep. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kellerberg ongenummerd Gennep' 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 woning géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. De ingekomen zienswijze overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen te beoordelen;
3. Het bestemmingsplan 'Kellerberg ongenummerd Gennep' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP23162KELBRGONGNP-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP23162KELBRGONGNP-dwg, digitaal en in papieren vorm, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Bestemmingsplan

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

- het noordelijk deel van het plangebied heeft nu nog de bestemming 'Verkeer' vanwege het gemeentelijk plantsoen dat er ligt. Initiatiefnemer en de gemeente hebben overeenstemming over aankoop van een deel van dat plantsoen door initiatiefnemer ten behoeve van het nieuwe bouwkegel. In verband daarmee krijgt dat deel van het plangebied nu ook de bestemming 'Wonen – 1';
- verder wordt het bouwperceel voorzien van een bouwvlak ten behoeve van de toevoeging van 1 nieuwe levensloopbestendige woning.

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 woning op deze locatie binnen de kern Gennep is een goede toevoeging aan de lokale woningvoorraad en levert daarmee een bijdrage aan de genoemde gemeentelijke beleidsuitgangspunten;
- Op basis van de Omgevingsvisie heeft initiatiefnemer een kwaliteitsbijdrage van € 15.000,- voor kleinschalige woningbouw (1 tot 2 woningen) aan de gemeente betaald. Dat geld wordt ingezet voor toevoeging van omgevingskwaliteit in brede zin binnen de gemeente.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken, met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen is de zienswijze van een antwoord voorzien.

De provincie heeft laten weten geen zienswijze in te dienen.

Het waterschap heeft laten weten dat de verwerking van de eerdere vooroverlegreactie in het ontwerpbestemmingsplan in orde is.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Zoals ook in paragraaf 5.1.1 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 1 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. Daarin zijn afspraken vastgelegd over de te betalen 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 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 een levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt. Hiermee wordt in een kwantitatieve- en 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. Rijkswaterstaat heeft niet gereageerd. De provincie heeft laten weten geen inhoudelijke opmerkingen te hebben. Aan de opmerking van het waterschap is tegenmoet gekomen door verwerking in het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium een omgevingsdialoog gevoerd met de buurt/omwonenden. Vanuit de omgeving waren er tijdens de dialoog geen opmerkingen op de ontwikkeling.

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.

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 Gennep,
De secretaris,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-raadsbesluit
2. Nota van Zienswijzen –geanonimiseerd-
3. Verbeelding
4. Regels
5. Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij regels)
6. Toelichting
7. Historisch bodemonderzoek (bijlage bij toelichting)
8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage bij toelichting)
9. Vooroverlegreactie waterschap –geanonimiseerd- (bijlage bij toelichting)
10. Vooroverlegreactie provincie –geanonimiseerd- (bijlage bij toelichting)
11. Quicksan Flora & Fauna (bijlage bij toelichting)
12. Omgevingsdialoog –geanonimiseerd- (bijlage bij toelichting)