

Datum : 30 april 2024

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 736308

Onderwerp : Vaststelling bestemming "Optimalisatie Hoenderweg Ottersum"

Geachte raad,

Op 5 april 2022 hebben wij het wijzigingsplan "Hoenderweg Ottersum" vastgesteld dat de bouw van 30 woningen mogelijk maakt binnen het plangebied van fase 4 en 5 van het totaalplan "Hoenderpark". Door veranderende marktomstandigheden en de grote vraag naar betaalbare woningen heeft er een optimalisatie van het woningbouwplan plaatsgevonden. Er worden 19 extra woningen toegevoegd en het programma wordt gewijzigd waardoor het beter aansluit bij de actuele behoefte en bij de Woonvisie en de Woondeal. Het totaal aantal woningen in fase 4 en 5 komt hiermee op 49.

Om deze optimalisatie juridisch-planologisch mogelijk te maken heeft initiatiefnemer voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan "Optimalisatie Hoenderweg Ottersum" heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Dat voor de realisatie van 19 extra woningen géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Overeenkomstig het gestelde onder de kop 'Ambtelijke wijziging' in dit voorstel de wijzigingen door te voeren;
3. Het bestemmingsplan "Optimalisatie Hoenderweg Ottersum" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907. BP23169OPTHOENOTT-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907. BP23169OPTHOENOTT.dwg, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
4. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van zes weken;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op dit besluit.



ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Dit bestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 19 extra woningen in fase 4 en 5 van het totaalplan "Hoenderpark". Het eerder door vastgestelde wijzigingsplan bestond uit 30 dure koopwoningen.

Het woningbouwprogramma in voorliggend bestemmingsplan is als volgt aangepast:

- 6 huurwoningen in het sociale segment: huurprijs per maand tot € 808,06.
- 17 woningen in het betaalbare/midden segment: huurprijs per maand tussen € 808,06 euro (liberalisatiegrens) en € 1.000,- of koopprijs tussen € 280.000,- VON en € 355.000,- VON.
- 26 woningen in het dure segment: huurprijs per maand > € 1.000,- of koopprijs VON > € 355.000,- VON

Ingetrokken zienswijze

Binnen de zienswijzentermijn is 1 zienswijze ontvangen. Initiatiefnemer is met indieners in overleg getreden over de inhoud en is indieners tegemoet gekomen door in het stedenbouwkundig plan een aanpassing te doen. Naar aanleiding hiervan hebben indieners hun zienswijze ingetrokken. Afbeelding 6 in paragraaf 2.2 van de Toelichting is hierop geactualiseerd.

Ambtelijke wijziging

Verder wordt er een ambtelijke wijziging van de regels, verbeelding en toelichting voorgesteld. Voor een paar kavels is gebleken dat de, overigens goedgekeurde, stedenbouwkundige indeling niet voldoet aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Voor deze specifieke situatie is nu een regeling opgenomen in artikel 3.2.3 onder e. sub 2 en is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

Gewijzigde vaststelling

De wijzigingen leiden tot aanpassing van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (Regels en Verbeelding). Daarom moet het bestemmingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vastgesteld worden.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Zoals ook in de bestemmingsplanstukken is gemotiveerd, zijn er naar aanleiding van voorliggend plan geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Conclusie is dat geen m.e.r.-procedure nodig is. Daarom wordt voorgesteld te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.



Geen exploitatieplan

Met initiatiefnemer is in een eerder stadium een anterieure overeenkomst opgesteld waarin diverse afspraken zijn vastgelegd. Voor de optimalisatie van het plan worden aanvullende afspraken gemaakt en vastgelegd in een allonge bij de overeenkomst. Vanwege deze overeenkomst is geen exploitatieplan noodzakelijk.

Crisis- en herstelwet

Omdat het bestemmingsplan de realisatie van meer dan 12 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Hierdoor wordt een mogelijke beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State sneller doorlopen. Het is daarbij wenselijk dat dit ook als besispunt in uw besluit wordt opgenomen.

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?

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is en de omgevingsvergunningen om te bouwen zijn verleend, leidt dit tot de bouw van 49 in plaats van 30 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen in Ottersum. Dit stelt diverse groepen inwoners in staat om in hun eigen dorp een woning te betrekken, hetgeen de leefbaarheid van Ottersum ten goede komt.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Op 4 december 2023 heeft initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd over dit optimalisatieplan voor omwonenden en andere belangstellenden. Alle omwonenden zijn per brief door initiatiefnemer uitgenodigd.

Daarnaast heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden waarbij het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Er zijn geen opmerkingen ontvangen.

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 <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Overgangsrecht Omgevingswet

Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan de bestemmingsplanprocedure op basis van het oude recht - Wet



ruimtelijke ordening - worden afgerond (volgens artikel 4.6 lid 2, sub a, onder 1 Invoeringswet Omgevingswet).

Beroepsmogelijkheid Raad van State

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

Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst. Daarin staat onder ander dat eventuele planschade, ambtelijke kosten en overige kosten voor rekening van initiatiefnemer komen

UITVOERING EN VERVOLG

Na vaststelling door uw raad wordt – na toestemming van Gedeputeerde Staten om vervroegd te publiceren - 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. Toelichting bestemmingsplan
3. Bijlage 1 bij Toelichting: Beeldkwaliteitplan d.d. 22 april 2024
4. Bijlage 2 bij Toelichting: Ladderonderbouwing
5. Bijlage 3 bij Toelichting: Notitie akoestisch onderzoek industrielaawaai
6. Bijlage 4 bij Toelichting: Lichthinderonderzoek
7. Bijlage 5 bij Toelichting: Actualiserend bodemonderzoek NEN5725
8. Bijlage 6 bij Toelichting: Quickscan externe veiligheid



9. Bijlage 7 bij Toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
10. Bijlage 8 bij Toelichting: Geurhinderonderzoek
11. Bijlage 9 bij Toelichting: Verkennend flora- en faunaonderzoek
12. Bijlage 10 bij Toelichting: Aanvullende flora- en faunaonderzoeken
13. Bijlage 11 bij Toelichting: Stikstofdepositieonderzoek
14. Bijlage 12 bij Toelichting: Watertoets
15. Bijlage 13 bij Toelichting: Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
16. Regels bestemmingsplan
17. Bijlage 1 bij Regels: Staat van bedrijfsactiviteiten
18. Verbeelding bestemmingsplan