

Zaaknummer : 522231
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.'

De gemeenteraad van Gennepe,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 12 oktober 2021;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 25 oktober 2021;
- gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen en de wijzigingen door te voeren;
2. het bestemmingsplan "Milsbeek, Draaischijf e.o." zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP20113DRAAISCHMIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.BP20113DRAAISCHMIL-VA01.dwg, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
3. 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;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de exploitatieopzet voor het plangebied van het bestemmingsplan "Draaischijf" vast te stellen;
6. het resultaat ad. € 61.000,- toe te voegen aan de reserve grondexploitatie;
7. de wijziging op de begroting 2021 en de meerjarenbegroting vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 8 november 2021.

De raad voornoemd,
De griffier,

Jos van der Knaap

De voorzitter,

Hans Teunissen

Datum : 12 oktober 2021

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 522231

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.'

Geachte raad,

Met het project "Draaischijf Milsbeek" wordt voorzien in de realisatie van een woon-zorgcomplex met 18 woon-zorgappartementen en 1 dienstwoning, 8 rijwoningen en 4 levensloopbestendige twee-onder-1-kap woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Milsbeek, Draaischijf e.o.", waarin het juridisch-planologisch kader voor de betreffende woningbouwontwikkeling is opgenomen, heeft ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. In de opgestelde "Nota van Zienswijzen" zijn de ingekomen zienswijzen beoordeeld en zijn de wijzigingen opgenomen.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen en de wijzigingen door te voeren;
2. Het bestemmingsplan "Milsbeek, Draaischijf e.o." zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP20113DRAAISCHMIL-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.BP20113DRAAISCHMIL-VA01.dwg, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
3. 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;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De exploitatieopzet voor het plangebied van het bestemmingsplan "Draaischijf" vast te stellen;
6. Het resultaat ad. € 61.000,- toe te voegen aan de reserve grondexploitatie;
7. De wijziging op de begroting 2021 en de meerjarenbegroting vast te stellen.

ARGUMENTEN

Inhoud bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan "Kern Milsbeek 2012" heeft uw raad bij de vaststelling in 2013 de bestemming "Wonen-uit te werken" toegekend aan voorliggend plangebied. Dit betreft een uitwerkingsplicht (conform artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening) aan het college van Burgemeester en Wethouders om, onder voorwaarden, 25 (grondgebonden) woningen te realiseren.



Omdat voorliggende ontwikkeling ook gestapelde woningen (woon-zorgappartementen) bevat en daarmee het aantal woningen meer dan 25 bedraagt, kan geen gebruik gemaakt worden van de procedure van de uitwerkingsplicht, maar is het plan verder vorm gegeven in een bestemmingsplanprocedure, conform de procedure van artikel 3.8 Wro.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 april 2021 tot en met 9 juni 2021 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er vier zienswijzen ontvangen van omwonenden. Twee zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Belangrijkste is dat de situering van het bouwvlak voor het woon-zorgcomplex (minimaal) gewijzigd is en dat het bouwvlak voor de oostelijk gelegen rijwoningen wordt opgeschoven in westelijke richting omdat er een groenstrook wordt gerealiseerd tussen de nieuw te bouwen rijwoningen en de bestaande woning aan de Draaischijf 22. Korte tijdshelpe wordt voor het overige verwezen naar de Nota van Zienswijzen die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Geen exploitatieplan, wel exploitatieopzet

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft uw raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is voor dit bouwplan niet nodig aangezien het kostenverhaal is verzekerd door grondoverdracht aan Destion en Lister Buildings B.V. Voor het betreffende gedeelte is een exploitatieopzet gemaakt die verder wordt toegelicht onder de kop "Financiën".

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?

Na afronding van de bestemmingsplanprocedure en vergunningprocedures kunnen woningen worden gebouwd die kwalitatief goed aansluiten bij de woonbehoefte van de inwoners van de dorpskern Milsbeek.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er op 20 april 2021 een digitale informatieavond georganiseerd waarin de initiatiefnemers de bouwplannen hebben gepresenteerd en waarin de bestemmingsplanprocedure is uitgelegd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Er is geen aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen hebben er gesprekken plaatsgevonden met enkele indieners.



COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot (gewijzigde) vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Maas- en Niersbode en is het te raadplegen op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het (gewijzigde) 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

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop onder andere een bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is in het onderhavige geval niet nodig aangezien het kostenverhaal verzekerd is door de grondoverdracht aan de woningbouwcorporatie Destion en Lister Buildings B.V.

Voor het gedeelte van het bestemmingsplan waarop de bouwplannen van Destion en Lister Buildings gerealiseerd worden, is een exploitatieopzet gemaakt. De totale kosten zijn geraamd op € 620.000,- De opbrengst van de verkoop van de kavels is € 681.000,-. De exploitatieopzet en de toelichting daarop zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De kosten kunnen volledig gedekt worden uit de opbrengsten. De exploitatieopbrengst van € 61.000,- wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Hiervoor wordt een wijziging op de begroting opgesteld. De kosten die dit jaar gemaakt zijn, zijn plankosten en kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Deze worden gedekt uit de grondopbrengst.

	Lopend begrotingsjaar	Komende begrotingsjaren
Kosten op basis van dit voorstel	€ 78.000,-	€ 542.000
Beschikbaar (totaal)budget		€ 681.000
FCL : 682050	ECL : 38000	



UITVOERING EN VERVOLG

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot (gewijzigde) 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 Genneep,
De loco-secretaris,

De burgemeester,

Saskia Zijlstra

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept- raadsbesluit "Vaststelling bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.'"
2. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.'
3. Toelichting bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.'
4. Bijlage 1 bij de Toelichting: toets ladder voor duurzame verstedelijking
5. Bijlage 2 bij de Toelichting: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
6. Bijlage 3 bij de Toelichting: Bodemonderzoek
7. Bijlage 4 bij de Toelichting: Asbestonderzoek
8. Bijlage 5 bij de Toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
9. Bijlage 6 bij de Toelichting: Quicksan Natuur
10. Bijlage 7 bij de Toelichting: Onderzoek stikstofdepositie
11. Regels bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.'



12. Bijlage 1 bij de Regels: Staat van Bedrijfsactiviteiten
13. Verbeelding bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.'
14. Exploitatieopzet met bijbehorende bijlagen
15. Begrotingswijziging BW21 09