

Onderwerp		Principeverzoek woningbouwontwikkeling Capelleveld te Merselo	
Zaaknummer		Teammanager	Veronique Nabben
B & W datum	11 oktober 2022	Afdeling/Team	Stad Dorpen en Wijken/Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam steller	Johan Coenders/ Sonja van Griethuysen	Portefeuillehouder	Jan Jenneskens / Daan Janssen
Besproken met portefeuillehouder	Ja, met Jan Jenneskens en Daan Janssen op 3-10-2022		
Openbaarheid	Ja, met uitzondering van bijlagen 1 en 2. - bedrijfsgegevens die vertrouwelijk aan de gemeente zijn toevertrouwd Na informeren betrokken. Openbaar op 13 oktober 2022		
Bevoegd orgaan	B&W		

ADVIES

Instemmen met bijgevoegde antwoordbrief op ingediende principeverzoek.

Samenvatting

Op 30 maart 2022 heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen van de aanvrager voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie gelegen tussen Kleindorp en de Steeg te Merselo. Het betreft een grootschalige ontwikkeling van ruim 100 woningen. Middels bijgevoegde antwoordbrief wordt het principeverzoek beoordeeld.

Beoogd resultaat

Medewerking verlenen aan ontwikkeling van de locatie naar woningbouw, mits voldaan kan worden aan de randvoorwaarden die vanuit de gemeente worden gesteld. Deze randvoorwaarden zullen, aanvullend op de antwoordbrief, mondeling worden toegelicht aan de aanvrager.

Argumenten

Ondanks het grote aantal woningen sluit het plan inhoudelijk aan bij de ambities en het beleid, zoals vastgelegd in het Omgevingsprogramma Wonen, dat op 15 februari 2022 door de gemeenteraad bestuurlijk is vastgesteld. De rode draad in het huidige woon- en volkshuisvestingsbeleid (gemeente en Rijk), is bouwen en aanbod van betaalbare woningen, met de focus op senioren en starters. Het ontwerpplan sluit hierbij aan en biedt een gedifferentieerd aanbod van woningen in verschillende prijsklassen en type woningen.

Risico's

- Ondanks het woningtekort is een dergelijk groot plan risicovol, en kan het gaan concurreren met plannen in Venray (en met de schoollocatie in Merselo). Het is daarom belangrijk om een onderscheidend, dorps woonmilieu aan te bieden en goede afspraken te maken over fasering.
- Motivering van de ladder voor duurzame verstedelijking is een juridisch risico (bij bezwaren). Daarom is een zorgvuldige omgevingsdialoog extra belangrijk. Het plan vroegtijdig afstemmen met de provincie (maar ook het dorp/dorpsraad) is noodzakelijk.

Kanttekeningen

nvt

Communicatie

De reactie op het principeverzoek is op hoofdlijnen al teruggekoppeld aan initiatiefnemer op 29 september 2022. Initiatiefnemer gaat graag aan de slag met verdere uitwerking van de plannen op basis van de aspecten die wij benoemen in de antwoordbrief. Het planvoornemen is op 29 september jl. tevens besproken met werkgroep Wonen in Merselo. De bredere omgevingsdialoog zal worden opgestart nadat het college van BenW dit principebesluit heeft genomen. Initiatiefnemer en werkgroep Wonen Merselo hebben beide aangegeven het verdere traject samen op te pakken in samenwerking met de gemeente.

Financiële gevolgen

nvt

Personele/organisatorische gevolgen

nvt

Juridische gevolgen

nvt

Rechtmatigheid

nvt

Fatale termijnen

nvt

Vervolgtraject besluitvorming

Op basis van dit plan en enkele vergelijkbare aanvragen wordt een themasessie voor het college gehouden met betrekking tot woningbouwplannen in verschillende kernen. Dit wordt ook een onderwerp tijdens de raadsavond Wonen op 20 oktober 2022.

Evaluatie

nvt

Bijlagen

1. VERTROUWELIJK Principeverzoek Merselo.
2. VERTROUWELIJK Antwoordbrief Merselo.

Naslagwerk

nvt