

Zaaknummer : 541891

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Antoniusstraat Noord Ven-Zelderheide"

De gemeenteraad van Gennepe,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 1 februari 2022;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 21 februari 2022;
- gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Antoniusstraat Noord Ven-Zelderheide" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP21123ANTNOORDVEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP21123ANTNOORDVEZ.dwg., digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De financiële gevolgen te verwerken in de lopende grondexploitatieopzet Hogeweg.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 14 maart 2022.

De raad voornoemd,
De griffier,

Jos van der Knaap

De voorzitter,

Hans Teunissen

Datum : 1 februari 2022

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 541891

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Antoniusstraat Noord Ven-Zelderheide"

Geachte raad,

Er heeft een herverkaveling plaatsgevonden van de uit te geven bouw kavels ten noorden van de Antoniusstraat te Ven-Zelderheide (plan Hogeweg). De oorspronkelijke kavelgroottes sloten niet goed aan bij de behoefte van aspirant-kopers. Met de herverkaveling zijn de bouw kavels verkleind en is er 1 extra bouw kavel ontstaan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Antoniusstraat Noord Ven-Zelderheide", waarin het juridisch-planologisch kader voor de extra bouw kavel is opgenomen, heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het bestemmingsplan "Antoniusstraat Noord Ven-Zelderheide" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP21123ANTNOORDVEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP21123ANTNOORDVEZ.dwg., digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De financiële gevolgen te verwerken in de lopende grondexploitatieopzet Hogeweg.

ARGUMENTEN

Inhoudelijk

Met dit nieuwe juridisch-planologische kader wordt er, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide", 1 extra woning toegevoegd. In plaats van de 7 reeds toegestane woningen worden nu 8 woningen toegestaan. Wat betreft de bouwregels wordt voor de extra woning aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan.

De herverkaveling is stedenbouwkundig positief beoordeeld. Ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is de toevoeging van 1 extra woning aanvaardbaar. Met de herverkaveling zijn kleinere kavels gevormd, die financieel en kwalitatief voor een grotere groep kopers toegankelijk zijn dan de grotere kavels die voorheen beoogd waren.



Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

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. Een exploitatieplan is voor dit bouwplan niet nodig aangezien het kostenverhaal is verzekerd door grondverkoop. De financiële gevolgen van dit bestemmingsplan worden verder 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?

Wanneer dit bestemmingsplan procedureel gereed is kan er 1 extra woning worden gebouwd die kwalitatief aansluit bij de woonbehoefte van de inwoners van de dorpskern Ven-Zelderheide.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan diverse belanghebbende instanties zoals Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Van Provincie Limburg en Waterschap Limburg hebben we een reactie ontvangen dat er geen belangen in het geding zijn.

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.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

De uitgifte van 1 extra bouwkaavel leidt tot een extra verkoopopbrengst van € 93.750,-. Daarnaast worden er door de herverkaveling (uitgifte kleinere kavels) meer vierkante meters (<500m²) verkocht tegen een hoger tarief, conform de in 2019 vastgestelde prijsstaffel. Dit heeft een positief effect van € 25.000,- op de opbrengsten. De extra advieskosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan zijn € 3.000,-. Per saldo heeft deze wijziging dus een positief effect van € 115.750,- op de lopende grondexploitatie Hogeweg. De totale exploitatie Hogeweg is verliesgevend, hiervoor is eerder een voorziening gevormd. Bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties wordt deze ontwikkeling financieel verwerkt en aan uw raad ter kennis gebracht.

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,

De burgemeester,

Jacqueline Nijland

Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Concept-raadsbesluit
2. Toelichting bestemmingsplan
3. Bijlage 1 bij Toelichting: Verkennend bodemonderzoek
4. Bijlage 2 bij Toelichting: Aanvullend bodemonderzoek
5. Regels bestemmingsplan
6. Bijlage 1 bij Regels: Staat van Bedrijfsactiviteiten
7. Verbeelding bestemmingsplan