

Zaaknummer : 400006
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan '8 woningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide'

De gemeenteraad van Gennepe,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 8 september 2020;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 28 september 2020;

besluit:

1. overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen en de daarin genoemde ambtelijke wijzigingen door te voeren;
2. het bestemmingsplan '8 woningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP20105ANTONIUSVEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam .o_NL.IMRO.0907.BP20105ANTONIUSVEZ -VA01.dwg., digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan 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.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 12 oktober 2020.

De raad voornoemd,

De griffier,


Jos van der Knaap

De voorzitter,


Hans Teunissen

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan

“8 woningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide”

Geanonimiseerde internetversie

Gemeente Gennep
8 september 2020

Nota van zienswijzen bestemmingsplan “8 woningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide”

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “8 woningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide” heeft met ingang van donderdag 2 juli 2020 gedurende zes weken, tot en met woensdag 12 augustus 2020 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.gennep.nl, alsmede via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerpbestemmingsplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In navolgend verslag worden de ingebrachte zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijzen.

Naam	Indiener 1, Stichting Belangenbehartiging Hoogwaterbescherming
Samenvatting	1. Indiener geeft aan een “symbolische zienswijze” in te dienen. Hij verwijst naar een brief van de Minister aan de Tweede Kamer over de ‘Lob van Gennep’. Vervolgens wordt de vraag gesteld onder welk regime de onderhavige bouwvergunning zal worden verstrekt. Het oude regime met vergunningplicht vanuit RWS of vanuit het regime van ‘begrensde gebiedsontwikkelingsruimte’ dat op dit moment nog niet bestuurlijk is vastgesteld? 2. Indiener roept daarnaast op tot het nemen van de verantwoordelijkheid om de nieuwe bewoners van de woningen op een zorgvuldige wijze te informeren over de gevolgen van het ‘Lob van Gennep’ project. 3. Indiener geeft aan – buiten het kader van deze symbolische zienswijze – het billijk te vinden dat de overheid de huidige bewoners en bedrijven de mogelijkheid gaat bieden tot een uitkoop van hun bezittingen.
Reactie gemeente	Ad 1. Indiener geeft zelf al aan dat het een symbolische zienswijze is. Uit de tekst van de zienswijze en de naamgeving van de indienende Stichting blijkt ook duidelijk dat deze zienswijze zich niet tegen dit bestemmingsplan voor 8 woningen richt maar tegen het project Lob van Gennep. Dit bestemmingsplan is opgesteld om 8 woningen te realiseren waaraan in het dorp Ven-Zelderheide grote behoefte

	bestaat. Op deze locatie bestaat al jaren de mogelijkheid om 5 woningen te bouwen, dat worden er nu 8 omdat dit aantal en deze typologieën woningen beter aansluiten bij de behoefte in het dorp. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het nu geldende beleid, zoals ook gebruikelijk is. Met toekomstig beleid dat nog geen status heeft, kan geen rekening gehouden worden. Overigens behoort deze woningbouwlocatie niet tot het rivierbed van de Maas zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven. De door indiener aangehaalde besluitvorming door de Minister is dan ook niet relevant voor deze woningbouwlocatie. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen de omgevingsvergunningen (bouwvergunningen) voor de 8 woningen worden aangevraagd. Die worden dan getoetst aan de regels van dit bestemmingsplan en overige wettelijke eisen. Ad 2. De toekomstige bewoners worden op de gebruikelijke wijze geïnformeerd over het project Lob van Gennep. Zoals eerder aangegeven behoort deze woningbouwlocatie overigens niet tot het rivierbed van de Maas en was op deze locatie eerder ook al woningbouw toegestaan op grond van een door de raad vastgesteld bestemmingsplan. Ad 3. De oproep van indiener heeft niets te maken met dit bestemmingsplan. Om die reden wordt er hier verder niet op ingegaan. Afsluitend wordt opgemerkt dat de zienswijze is doorgezonden aan de projectgroep Lob van Gennep.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Naam	Indiener 2, namens bewoners van een woning aan de Antoniusstraat
Samenvatting	1. Indiener stelt dat de omgevingskarakteristiek in ernstige mate verandert. Waar eerst 5 vrijstaande koopwoningen gepland waren, worden nu aaneengebouwde woningen, waaronder ook sociale huur, mogelijk gemaakt. 2. Indiener stelt dat er sprake zal zijn van een waardedaling van de woning (in relatie tot eventuele planschade) en verzoekt de bestemming niet te wijzigen danwel een aangepast plan vast te stellen met een vrijstaande woning ten zuiden van zijn perceel.

Reactie gemeente	Ad 1. In het geldende plan waren eerder inderdaad 5 vrijstaande koopwoningen gepland. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een gedifferentieerder woningbouwplan mogelijk omdat daaraan anno 2020 meer behoefte bestaat in Ven-Zelderheide. Het plan bestaat uit: - 2 seniorenwoningen in de koopsector - 3 seniorenwoningen in de huursector - 3 starterswoningen in de koopsector Stedenbouwkundig worden dit drie blokken woningen dus geen aaneen gebouwde rij woningen. De opzet van het plangebied verandert dus inderdaad en ook de samenstelling van toekomstige bewoners zal anders zijn. Echter, de stelling van indiener dat hierdoor sprake is van een <i>“ernstige mate van verandering van de omgevingskarakteristiek”</i> wordt niet gedeeld. Van een onevenredige aantasting van de omgeving door dit plan is geenszins sprake. Ad 2. Zoals aangegeven bestaat er in Ven-Zelderheide grote behoefte aan een gedifferentieerd woningbouwplan dat met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt. Dit maatschappelijk belang (behoefte aan woningen voor starters en senioren) weegt zwaarder dan het belang van indiener die de voorkeur heeft voor de realisatie van 5 vrijstaande koopwoningen danwel een ander plan dan het nu voorliggende plan. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan een eventueel verzoek om planschade worden ingediend. Dit zal in een aparte procedure worden afgehandeld. Daarbij wordt overigens ook altijd rekening gehouden met het zogenaamde normaal maatschappelijk risico waarbij een deel van de planschade voor rekening van de verzoeker blijft.
Conclusie	De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

Bij vaststelling worden de volgende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Regels:

In de regels van het bestemmingsplan betreft het de volgende ambtelijke wijzigingen:

- De bouwregels zijn op twee ondergeschikte punten beter afgestemd op de regels die nu al in het geldende bestemmingsplan staan. Daarnaast zijn enkele begripsbepalingen aangepast.
- De parkeerregels zijn in lijn gebracht met recente jurisprudentie.

Toelichting:

In de toelichting van het bestemmingsplan betreft het de volgende ambtelijke wijzigingen:

- In paragraaf 3.1.2 zijn de regels van de Rijksoverheid en de ligging van het plangebied buiten het rivierbed nader toegelicht.
- In paragraaf 4.2 is de waterparagraaf in lijn gebracht met het beleid van gemeente en Waterschap Limburg.
- In paragraaf 5.6 is een M.e.r.-beoordeling toegevoegd.
- Er zijn enkele ondergeschikte taalkundige onvolkomenheden gecorrigeerd en een impressieplaatje verwijderd.

Verbeelding:

Geen aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.