

Zaaknummer : 533538
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide

De gemeenteraad van Gennep,

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 21 december 2021;
- gehoord de voorbereidende raadsvergadering d.d. 10 januari 2022;
- gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. dat voor de realisatie van 15 woningen in Ven-Zelderheide géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. overeenkomstig het gestelde onder de koppen 'Zienswijze' en 'Ambtelijke wijziging' in dit voorstel de zienswijze te beoordelen en de wijzigingen door te voeren;
3. het bestemmingsplan "Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP21121KLE2729VEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.BP21121KLE2729VEZA01.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de exploitatieopzet voor het plangebied van het bestemmingsplan "Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide" vast te stellen;
6. het negatieve resultaat ad. € 65.000,- te dekken uit de reserve grondexploitatie;
7. de wijziging BW22 05 op de begroting 2022 en de meerjarenbegroting vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raadsvergadering d.d. 31 januari 2022.

De raad voornoemd,
De griffier,

Jos van der Knaap

De voorzitter,

Hans Teunissen

Datum : 21 december 2021

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 533538

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide

Geachte raad,

Met het project "Dorpshart Ven-Zelderheide" wordt o.a. voorzien in de realisatie van 15 woningen voor de doelgroepen starters en doorstromers op de locatie van De Uitkomst in Ven-Zelderheide.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide", waarin het juridisch-planologisch kader voor de betreffende woningbouwontwikkeling is opgenomen, heeft ter inzage gelegd en wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Dat voor de realisatie van 15 woningen in Ven-Zelderheide géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Overeenkomstig het gestelde onder de koppen 'Zienswijze' en 'Ambtelijke wijziging' in dit voorstel de zienswijze te beoordelen en de wijzigingen door te voeren;
3. Het bestemmingsplan "Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP21121KLE2729VEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.BP21121KLE2729VEZA01.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De exploitatieopzet voor het plangebied van het bestemmingsplan "Kleefseweg 27-29, Ven-Zelderheide" vast te stellen;
6. Het negatieve resultaat ad. € 65.000,- te dekken uit de reserve grondexploitatie;
7. De wijziging BW22 05 op de begroting 2022 en de meerjarenbegroting vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Dit bestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 15 woningen. Het gaat om drie blokken geschakelde woningen voor starters (totaal 13 woningen) en één tweekapper voor doorstromers. Aan woningen voor deze doelgroepen is veel behoefte in Ven-Zelderheide, zoals onder andere blijkt uit het Dorpsontwikkelingsplan.



Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 september 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend, afkomstig van Rijkswaterstaat.

Rijkswaterstaat geeft in de zienswijze aan dat, nu een deel van de woningen is gelegen binnen het 'bergend regime' in het kader van de Beleidslijn Grote Rivieren, eventueel verlies aan bergingsruimte dient te worden gecompenseerd.

Ten behoeve van het project Koningsven-De Diepen zijn met Rijkswaterstaat afspraken gemaakt over compensatie. Voor de benodigde compensatie in het kader van voorliggend bestemmingsplan kan gebruik worden gemaakt van de compensatieruimte die aanwezig is op basis van die afspraken in het kader van Koningsven-De Diepen.

Naar aanleiding hiervan is paragraaf 3.1.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan tekstueel aangevuld.

Ambtelijke wijziging

Op 1 oktober 2021 heeft Provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL). Naar aanleiding hiervan is paragraaf 3.2.1 van de Toelichting geactualiseerd.

Ongewijzigde vaststelling

De zienswijze en de ambtelijke wijziging leiden niet tot aanpassing van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (Regels en Verbeelding). Alleen de Toelichting is tekstueel aangevuld en geactualiseerd. Omdat er geen sprake is van aanpassing van de juridisch bindende onderdelen kan het bestemmingsplan ongewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) worden vastgesteld.

Geen m.e.r.-procedure nodig

Door het beperkte aantal van 15 woningen wordt ruim onder de wettelijke drempelwaarde gebleven, waardoor volstaan kan worden met een minder verregaande toets, de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is een motivering opgenomen waaruit de conclusie volgt dat er geen negatieve milieugevolgen optreden. Daarom is het voorstel om te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

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 grondverkoop. Er is een exploitatieopzet gemaakt die verder wordt toegelicht onder de kop "Financiën".



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Vanwege het wegverkeer op de Kleefseweg wordt voor de zes woningen die relatief dichtbij de Kleefseweg gebouwd, qua geluidbelasting, de voorkeursgrenswaarde overschreden. Het gaat om een geringe overschrijding waarbij de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. Daarom moeten voor die zes woningen hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder worden vastgesteld. Volgens artikel 110c Wet geluidhinder heeft het ontwerpbesluit hogere waarden tegelijk ter inzage gelegen met het ontwerpbestemmingsplan. Het definitieve besluit is op 10 november 2021 onder mandaat genomen.

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 de wettelijke procedure heeft doorlopen en de omgevingsvergunningen om te bouwen zijn verleend, leidt dit tot de bouw van 15 nieuwe woningen in Ven-Zelderheide. Dit stelt jonge inwoners in staat om in hun eigen dorp een starterswoning te betrekken, wat de leefbaarheid van het dorp ten goede komt.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan heeft er op 21 oktober 2021 een informatieavond plaatsgevonden in dorps huis De Uitkomst, waarbij Kolat Wonen het bouwplan heeft gepresenteerd en de gemeente het verdere proces van het project en de bestemmingsplanprocedure heeft toegelicht.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan diverse belanghebbende instanties zoals Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Zoals eerder aangegeven heeft Rijkswaterstaat een zienswijze ingediend.

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. De indiener van de zienswijze wordt per brief geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijze, uw raadsbesluit en over de mogelijkheid tot het instellen van beroep.



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

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. Zoals eerder in dit voorstel aangegeven is het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd door grondverkoop.

Voor het gedeelte van het bestemmingsplan waarop de bouwplannen gerealiseerd worden, is een exploitatieopzet gemaakt. De totale kosten zijn geraamd op € 507.000. De totale opbrengst (verkoop grond + rentebaten) is € 442.000. De exploitatieopzet en de toelichting daarop zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De kosten kunnen niet volledig gedekt worden uit de opbrengsten. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de verwervingskosten. Dit betreft het afboeken van de restant boekwaarde van het dorpshuis en de sloopkosten van zowel het dorpshuis als de eerder gesloopte woning. Een deel van de verwervingskosten alsmede een groot deel van de algemene kosten (ten behoeve van het bestemmingsplan) zijn in 2021 gemaakt. Zoals ook blijkt uit het cashflow overzicht welke is opgenomen in de exploitatieopzet. Het verwachte verlies wordt gedekt uit de reserve bouwgrondexploitatie welke hiervoor toereikend is. Voor het verwerken van de exploitatieopzet in de begroting 2022 en meerjarenbegroting is een wijziging op de begroting opgesteld en bijgevoegd.

	2021	Begroting 2022	Begroting 2023 en verder
Kosten op basis van dit voorstel	€ 75.000	€ 236.000	€ 196.000
Beschikbaar (totaal)budget	-€ 442.000		
Reserve bouwgrondexploitatie	-€ 65.000		
FCL : 682070			



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: Notitie beoordeling stikstof
4. Bijlage 2 bij Toelichting: Verkennend bodemonderzoek
5. Bijlage 3 bij Toelichting: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
6. Bijlage 4 bij Toelichting: Deelrapport geur en gezondheid
7. Bijlage 5 bij Toelichting: Quicksan Wet Natuurbescherming
8. Bijlage 6 bij Toelichting: Archeologisch onderzoek
9. Regels bestemmingsplan
10. Bijlage 1 bij Regels: Landschappelijke inpassing
11. Bijlage 2 bij Regels: Staat van Bedrijfsactiviteiten
12. Verbeelding bestemmingsplan



13. Exploitatieopzet "De Uitkomst" met bijbehorende bijlagen

14. Begrotingswijziging BW22 05