

*Datum* : 19 december 2017  
*Zaaknummer* : 271931  
*Onderwerp* : Vaststellen bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen"

Geachte raad,

In uw vergadering van 20 februari 2014 heeft U met betrekking tot het voorstel betreffende het centrumplan Heijen middels een aangenomen amendement besloten om woningbouw te laten plaatsvinden op het braakliggende perceel aan de Hoofdstraat te Heijen in plaats van aan de Nieuwwijkstraat, aldaar.

Inmiddels zijn met woningcorporatie Destion woningbouwplannen op dat perceel nader uitgewerkt. Het bouwproject, zoals dat door Destion in overleg met de gemeente is uitgewerkt, voorziet in de bouw van 10 nultrredenwoningen, 2 appartementen en een ontmoetingsruimte/huiskamer rondom een autoluw woonhofje, dat ontsloten wordt via de Hoofdstraat. Om de voorgenomen bouwactiviteiten te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan voor het braakliggende perceel tussen de Kasteelstraat en de Hoofdstraat nodig. Hierin wordt ook de uit 2008 daterende gemeentelijke verplichting naar aanleiding van een toen plaatsgevonden grondruil met een particulier aan de medewerking tot de mogelijkheid om 2 vrijstaande woningen aan de zijde van de Kasteelstraat (direct ten noorden van de woning Kasteelstraat 5) te mogen realiseren, nagekomen. Deze verplichting wordt in het nieuwe bestemmingsplan planologisch geregeld.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat" heeft met ingang van 27 juli 2017 ter inzage gelegen. Tot en met 20 september 2017 kon eenieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn 2 zienswijzen binnen die termijn ingekomen. In de opgestelde Nota van Zienswijzen, Bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen" zijn de ingekomen zienswijzen van een antwoord voorzien en zijn een tweetal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan is thans gereed voor vaststelling door uw gemeenteraad.

Gelet op het voorgaande, stelt ons college uw gemeenteraad voor

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen en de wijzigingen door te voeren;
2. Het bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP10469-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o\_NL.IMRO.0907.bp10469-VA01.dxf, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om akkoord te gaan met een eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de in artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van 6 weken;

4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
5. De exploitatieopzet voor een gedeelte van het gebied van het bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen" vast te stellen;
6. Het verlies ad. € 11.000,- te dekken door aanwending van de Algemene reserve grondexploitaties;
7. De 5e wijziging op de begroting 2018 en de meerjarenbegroting vast te stellen.

#### **ARGUMENTEN**

Binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen" zijn 2 zienswijzen ingekomen. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen, bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen".

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vinden er naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen een tweetal wijzigingen van het bestemmingsplan plaats:

- a) Op de verbeelding wordt voor het geprojecteerde bouwblokje naast Hoofdstraat 32 te Heijen de maximale goot- en nokhoogte met 2 meter teruggebracht van respectievelijk 6 en 10 meter naar 4 en 8 meter;
- b) In de regels met betrekking tot 'parkeren' (artikel 9.2) is thans vastgelegd dat in afwijking van de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' met betrekking tot de geprojecteerde vrijstaande woningen aan de Kasteelstraat voorzien dient te worden in de aanleg en instandhouding van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning.

De overige zienswijzen hebben niet geleid tot een verandering van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **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?**

Uiteindelijk zal de uitvoering van het bestemmingsplan leiden tot een toevoeging van 10 nul-tredenwoningen, 2 appartementen en 2 vrijstaande woningen, waaraan volgens volkshuisvestelijk onderzoek behoefte is in de kern Heijen. Tevens zal er een ontmoetingsruimte/huiskamer worden gerealiseerd.

#### **EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK**

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen" wordt na vaststelling daarvan door de gemeenteraad 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan er beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan door:

- een belanghebbende die op tijd een zienswijze tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend;
- een belanghebbende die aantoonbaar dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen;
- een belanghebbende die zich niet kan verenigen met de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht in het bestemmingsplan.

### **COMMUNICATIEPARAGRAAF**

De terinzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt, al dan niet vervroegd, bekend gemaakt in het huis-aan-huis blad VIAGennep, op de gemeentelijke website en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Zij die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend zullen tevens schriftelijk geïnformeerd worden omtrent de besluitvorming door de gemeenteraad.

### **JURIDISCHE PARAGRAAF**

Binnen de termijn van terinzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door de hiervoor genoemde belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van terinzagelegging. Om dit te voorkomen kan degene die een beroepschrift heeft ingediend, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzitter kan een voorlopige voorziening treffen wanneer sprake is van onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen.

### **FINANCIËLE PARAGRAAF**

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 woningbouwmaatschappij Destion. Daarvoor is voor het gedeelte van het bestemmingsplan waarop het bouwplan van Destion gerealiseerd zal worden een exploitatieopzet gemaakt. De totale kosten, minus de bijdragen van derden en rente, zijn geraamd op € 302.000,--. Met Destion is overeenstemming over de uitgeefbare m<sup>2</sup>'s en de prijs per m<sup>2</sup>'s. De opbrengst van de verkoop van de kavels is € 291.000,--. De exploitatieopzet en de toelichting daarop zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De kosten kunnen niet volledig gedekt worden uit de opbrengsten. De exploitatieopzet laat een verlies zien van € 11.000,--. Voorgesteld wordt dit verlies te dekken uit de Algemene reserve grondexploitaties.

De medewerking aan de mogelijkheid tot de bouw van 2 vrijstaande woningen aan de Kasteelstraat dateert al uit 2008. Het betreft hier dus de nakoming door de gemeente van de destijds gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten van grondruil met de betreffende particulier. Hiervoor wordt geen exploitatiebijdrage verlangd. In het kader van de Structuurvisie woningbouw in kernen –Borging Kwaliteitsmenu- zijn deze plannen aangemerkt als zogenaamde “pijplijnplannen”, welke plannen een uitzondering zijn op genoemde structuurvisie.

## UITVOERING

Na de vaststelling van het bestemmingsplan vindt de publicatie plaats waarna de beroepstermijn gaat lopen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en Wethouders van Gennep,  
De secretaris,



Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester,



De heer P.J.H.M. de Koning

## BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Nota van Zienswijzen, Bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen"
3. Vast te stellen bestemmingsplan "Kasteelstraat-Hoofdstraat Heijen"
4. Exploitatieopzet met daarbij behorende bijlagen