

Datum : 10 november 2022 Portefeuillehouder : Peter Stevens
Zaaknummer : 583708 Status : Openbaar
Gemeenteraad : Besluitvormend
Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Duivenakkerstraat 41a Gennep

SAMENVATTING

Het bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep' gaat over de bouw van 4 woningen op de plaats waar vroeger een champignonkwekerij was gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aangeboden.

VOORSTEL

Het college besluit

Aan de gemeenteraad voor te stellen:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de ingekomen zienswijzen te beoordelen en de genoemde ambtelijke wijziging door te voeren.
2. Het bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP.dwg, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

BESLUIT

Datum : 15 november 2022

Het college besluit

Aan de gemeenteraad voor te stellen:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de ingekomen zienswijzen te beoordelen en de genoemde ambtelijke wijziging door te voeren.
2. Het bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP.dwg, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

AANLEIDING

Het bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep' gaat over de sloop van een voormalige champignonkwekerij en de bouw van 4 seniorenwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aangeboden. Er zijn 2 zienswijzen ingediend door bewoners van de Duivenakkerstraat en de Burgemeester van Banningstraat. Het plan is op 24 oktober 2022 behandeld in een voorbereidende raadsvergadering.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Omgevingsvisie Gennep, waarin de insteek een divers woningaanbod is
- Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017-2021 en de door de raad op 7 november 2022 vastgestelde Woonvisie gemeente Gennep 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen'

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

Aan de gemeenteraad voor te stellen:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de ingekomen zienswijzen te beoordelen en de genoemde ambtelijke wijziging door te voeren.
2. Het bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_
NL.IMRO.0907.BP22139DUIVE41AGNP.dwg, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Toetsing initiatief

Zowel onze Omgevingsvisie uit 2019, onze Woonvisie 2017-2021 en de op 7 november jl. vastgestelde Woonvisie 2022 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' verkiezen woningbouw in de kernen boven woningbouw in het buitengebied. De sanering van een verouderd bedrijfsgebouw in de kern Gennep en het bouwen van 4 woningen past binnen dit beleid en is ook wat betreft andere aspecten als stedenbouw, milieu en verkeer ruimtelijk aanvaardbaar.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 mei 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Eén is ondertekend door een aantal bewoners van de Burgemeester van Banningstraat, de ander is ondertekend door



een aantal bewoners van de Duivenakkerstraat. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

Gewijzigde vaststelling

De zienswijze over de bereikbaarheid voor de hulpdiensten leidt tot een aanpassing van de planregels. De artikelen 3.4.3 en 3.4.4 zijn toegevoegd. Daarmee wordt de minimale vereiste breedte van de erftoegangsweg en de aanwezigheid van een brandweeropstelplaats gewaarborgd.

Daarnaast bleek in het ontwerpbestemmingsplan de bouwhoogte van de andere bouwwerken binnen de woonbestemming af te wijken van die voor andere woningen in Gennepe-Noord. Deze bouwhoogte is nu in planregel 3.2.3, lid c verlaagd van 5 naar 2 meter.

Op 24 oktober 2022 is het bestemmingsplan behandeld in de voorbereidende raadsvergadering. Deze behandeling is voor initiatiefnemer reden geweest zijn initiatief op 5 punten aan te passen waarmee tegemoet gekomen wordt aan de belangen van omwonenden. Zijn aanpassingen betreffen:

- De bouwmogelijkheid van een 2^e bouwlaag voor woningen 1 en 4 (dichtst bij de Burgemeester van Banningstraat resp. Duivenakkerstraat 41a) wordt geschrapt (aanpassing verbeelding).
- De 2^e bouwlaag van de westgevel van woning 2 en van de oostgevel van woning 3 worden blind (zonder ramen) uitgevoerd (aanpassing verbeelding).
- De maximale bouwhoogte van 3.50 (begane grond) 6.25/6.75 meter (maximale hoogte woningen 2 en 3) wordt verlaagd naar 3.30.6.00/6.50 meter (aanpassing verbeelding);
- de oppervlakte van de 2e bouwlaag van de woningen 2 en 3 wordt in de planregels begrensd tot 25 m² (toevoegen nieuwe planregel).
- Het peil wordt vastgelegd op 12.60 m + NAP. Dit is 0.20 meter lager dan de bestaande woning Duivenakkerstraat 41a, gelijk met de tuinen van de Burgemeester van Banningstraat en 0.30 meter lager dan de tuinen aan de Duivenakkerstraat (aanpassing planregel 1.47).

De aanpassingen hebben met name tot gevolg dat er minder bouwvolume gerealiseerd kan worden, hetgeen in het voordeel is van omwonenden.

In de nieuwe versie van de zienswijzenota zijn deze wijzigingen meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan zal initiatiefnemer aanpassen t.b.v. besluitvorming in de gemeenteraad zodra uw college met dit voorstel instemt.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In casu is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is moet uw raad dit bij de



vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij expliciet aan u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Zie raadsvoorstel.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Zie raadsvoorstel.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Zie raadsvoorstel.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na voorliggend besluit van uw college ontvangen indieners van de zienswijze per brief de beantwoording van de zienswijze en worden daarbij geïnformeerd over het verdere proces met betrekking tot besluitvorming door de raad.

Na vaststelling door de 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 ASPECTEN

Zie raadsvoorstel.

FINANCIËN

Zie raadsvoorstel.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

De werkzaamheden behoren tot de reguliere werkzaamheden van de Afdeling Omgeving.

UITVOERING / VERVOLG

Zie raadsvoorstel.

BIJLAGEN

- 1a. Raadsvoorstel
- 1b. Concept-raadsbesluit
2. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep'
3. Toelichting en regels bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep'
4. Verbeelding bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep'
5. bijlagen regels en toelichting