

Datum : 15 november 2022

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 593938

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Kalboerhof Gennep

Geachte raad,

Door een groep enthousiaste initiatiefnemers is, samen met Destion en de gemeente, een plan ontwikkeld voor maximaal 20 woningen in een hofje aan de Kalboerstraat in Gennep. Uw raad heeft zich hierover eerder ook al positief uitgesproken in het voortraject.

Om dit plan mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dit ontwerpbestemmingsplan "Kalboerhof Gennep", waarin het juridisch-planologisch kader voor het betreffende woningbouwplan staat, heeft ter inzage gelegen en wordt nu ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Dat voor de realisatie van deze 20 woningen in Gennep géén m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
2. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de ingekomen zienswijzen te beoordelen en de daarin genoemde ambtelijke wijzigingen en de wijzigingen als gevolg daarvan door te voeren;
3. Het bestemmingsplan "Kalboerhof Gennep" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP21124KALBHOFGNP-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o\_NL.IMRO.0907.BP21124KALBHOFGNP.dwg, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De exploitatieopzet voor het plangebied van het bestemmingsplan "Kalboerhof" vast te stellen;
6. Het resultaat ad. € 17.000 toe te voegen aan de reserve grondexploitatie;
7. De wijziging op de begroting 2022 en de meerjarenbegroting vast te stellen.

## **ARGUMENTEN**

### Woningbouwplan

Dit ontwerpbestemmingsplan bevat het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 20 woningen. Het gaat om 18 levensloopbestendige woningen en 2 appartementen. Dit zijn woningtypen waaraan grote behoefte bestaat.



#### Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota van Zienswijzen zijn die zienswijzen van een antwoord voorzien. Ook bevat de Nota van Zienswijzen enkele zogenaamde ambtelijke wijzigingen. Vanwege de omvang wordt korthedshalve verwezen naar de volledige Nota van Zienswijzen die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De belangrijkste aspecten worden hieronder kort toegelicht.

De indieners hadden met name vragen over het parkeren, de te kappen bomen, het geluid van de weg N271 en het geluid van de tennisaccommodatie met de nieuwe padelbanen. Al deze zienswijzen zijn beantwoord en waar nodig zijn zaken verder verduidelijkt richting de indieners van de zienswijzen. De zienswijzen leiden echter geenszins tot de conclusie dat het bestemmingsplan geen doorgang kan vinden.

#### Gewijzigde vaststelling

De ambtelijke wijzigingen leiden tot aanpassing van de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (Regels en Verbeelding). Ook de Toelichting van het bestemmingsplan wordt tekstueel aangepast en van een extra geluidrapport in de bijlagen voorzien. Daarom dient het bestemmingsplan gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) te worden vastgesteld.

#### Geen m.e.r.-procedure nodig

Door het relatief beperkte aantal van maximaal 20 woningen wordt ruim onder de wettelijke drempelwaarde gebleven. Hierdoor kan volstaan worden met een minder verregaande toets, de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In de toelichting van het bestemmingsplan is een motivering opgenomen waaruit de conclusie volgt dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Daarom is het voorstel om te besluiten geen m.e.r.-procedure te doorlopen.

#### Geen exploitatieplan

Als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft de 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 grondoverdracht aan Destion. Voor het betreffende gedeelte is een exploitatieopzet gemaakt die verder wordt toegelicht onder de kop "Financiën". 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**

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 procedure heeft doorlopen en de omgevingsvergunning om te bouwen is verleend, leidt dit tot de bouw van 20 woningen in Gennep waar behoefte aan is.

### **EXTERN ADVIES, INSPIRAK EN DRAAGVLAK**

Dit plan is al enige tijd in ontwikkeling. Initiatiefnemers hebben samen met de gemeente, onder andere meest recent tijdens een informatieavond op 18 mei 2022, de omwonenden en andere belangstellenden geïnformeerd over het bouwplan.

### **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](http://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**

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 woningbouwcorporatie Destion.

Voor het gedeelte van het bestemmingsplan waarop de bouwplannen van Destion gerealiseerd worden, is een exploitatieopzet gemaakt. De totale kosten zijn geraamd op € 564.000,-. De opbrengst van de verkoop van de kavels is € 581.000,-. De exploitatieopzet en de toelichting daarop zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De kosten worden volledig gedekt uit de opbrengsten. De resterende exploitatieopbrengst van € 17.000,- wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.



Hiervoor is een begrotingswijziging opgesteld, zie bijlage. Een deel van de plankosten is in 2021 gemaakt.

|                                                  | 2021       | Begroting 2022 | Begroting 2023 en verder |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|--------------------------|
| <b>Kosten op basis van dit voorstel</b>          | € 18.000,- | € 48.000,-     | € 498.000,-              |
| <b>Beschikbaar (totaal) budget</b>               |            |                | € -/- 581.000,-          |
| <b>Reserve bouwgrondexploitatie (toevoeging)</b> |            |                | € -/- 17.000,-           |
| <b>FCL: 682080</b>                               |            |                |                          |

#### 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 loco-secretaris,

Bob Nederveen

De burgemeester,

Hans Teunissen



## **BIJLAGEN**

01. Concept-raadsbesluit
02. Nota van Zienswijzen
03. Exploitatieopzet Kalboerhof Gennep nov 2022
04. Begrotingswijziging BW22 14
05. Toelichting bestemmingsplan Kalboerhof Gennep
06. Regels bestemmingsplan Kalboerhof Gennep
07. Verbeelding bestemmingsplan Kalboerhof Gennep
08. Bijlagen bij de regels
09. Bijlagen bij de toelichting
10. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder wegverkeerslawaaï
11. Besluit maatwerkvoorschriften padelbanen en tennisaccommodatie
12. Akoestisch onderzoek wegverkeer en tennisaccommodatie
13. Lichtonderzoek
14. Akoestisch onderzoek padelbanen
15. Historisch bodemonderzoek
16. Onderzoek stikstof
17. Onderzoek flora & fauna
18. Archeologisch onderzoek