

Datum : 15 november 2022

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 583708

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan Duivenakkerstraat 41a Gennep

Geachte raad,

Het bestemmingsplan 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep' gaat over de bouw van 4 seniorenwoningen waar nu nog een gebouw staat dat vroeger dienst deed als champignonkwekerij.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, is behandeld in de voorbereidende raadsvergadering van 24 oktober 2022 en wordt nu opnieuw ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de ingekomen zienswijzen te beoordelen en de genoemde ambtelijke wijzigingen 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.

ARGUMENTEN

Toets ontwikkeling

Zowel onze Omgevingsvisie uit 2019 als onze Woonvisie 2017-2021 en op 7 november 2022 vastgestelde Woonvisie gemeente Gennep '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. De 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 vast te leggen 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 voornamelijk 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.

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

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?

Wanneer dit bestemmingsplan is vastgesteld wordt de bouw van 4 seniorenwoningen mogelijk gemaakt. Dit type woningen sluit aan bij de woonbehoefte van Gennepe.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan diverse belanghebbende instanties zoals Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Er zijn geen opmerkingen geplaatst.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De indieners van de zienswijze worden persoonlijk geïnformeerd over uw raadsbesluit en de mogelijkheid om beroep in te stellen. Het besluit over de vaststelling wordt verder gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Maas- en Niersbode en is te raadplegen op de landelijke website 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 ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

FINANCIËN

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten en eventuele planschade.



UITVOERING EN VERVOLG

Het bestemmingsplan wordt na 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

1. 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 toelichting en regels 'Duivenakkerstraat 41a, Gennep'