

Datum : 10 februari 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 918638

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22U Wethoudershof ong. Heijen”

Geachte raad,

In samenwerking met woningcorporatie Destion is, in aansluiting op het bestaande woonhofje aan de Wethoudershof in Heijen, een woningbouwplan ontwikkeld voor het realiseren van 6 sociale huurwoningen. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan voorbereid in de vorm van voorliggend ontwerp-TAM Omgevingsplan dat 6 weken ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. In de opgestelde “Nota van Zienswijzen” zijn de ingekomen zienswijzen beoordeeld. Het plan wordt nu ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de zienswijzen te beoordelen;
2. Het TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22U Wethoudershof ong. Heijen” zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22UWethoudhHEI-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22UWethoudhHEI.dwg vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De exploitatieopzet voor het plangebied van het TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22N Wethoudershof ong. Heijen” vast te stellen;
5. Voor het negatieve exploitatieresultaat een verliesvoorziening te vormen welke gevoed wordt uit de bestemmingsreserve bouwgrondexploitatie.
6. De wijziging op de begroting 2026 en de meerjarenbegroting nr. BW2612 vast te stellen.

ARGUMENTEN

Woningbouwplan

Het woningbouwplan ziet op de realisatie van 6 sociale huurwoningen voor starters, 1-2 persoonshuishoudens of senioren met bijbehorende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. De bestaande parkeerplaatsen aan de Wethoudershof worden deels aangepast en er worden bovenop het aantal benodigde parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling, 2 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.



Impressie en inrichtingsplan

TAM-Omgevingsplan

In het geldende (tijdelijke) Omgevingsplan heeft het gedeelte van het perceel een “Groen”-functie en zijn binnen de regels hiervoor geen woningen en parkeerplaatsen toegestaan. Daarom moet het (tijdelijke) Omgevingsplan gewijzigd worden. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. De bestemmingsplannen van de gemeente Gennepe zijn van rechtswege overgegaan naar het (tijdelijk) Omgevingsplan. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om één allesomvattend Omgevingsplan op te stellen. Vooruitlopend op dit allesomvattende Omgevingsplan bestaat de mogelijkheid om het (tijdelijke) Omgevingsplan te wijzigen voor losse initiatieven, door gebruik te maken van een Tijdelijk Alternatieve Maatregel- Omgevingsplan. Daarom hebben wij voor deze ontwikkeling een ontwerp-TAM-Omgevingsplan opgesteld.

Procedure

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 4 december 2025 tot en met 14 januari 2026 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ontvangen van een omwonende en een aangrenzende ondernemer. Verder hebben we een overlegreactie ontvangen van Provincie Limburg waarin ze aangeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen. De 2 ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.



Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd hoeft uw raad bij de vaststelling van een TAM-Omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is voor dit bouwplan niet nodig aangezien het kostenverhaal is verzekerd door grondverkoop aan Destion. Er is een grondexploitatieopzet gemaakt die verder wordt toegelicht onder de kop “Financiën”.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit TAM-Omgevingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Na afronding van de TAM-Omgevingsplanprocedure en vergunningprocedures kunnen woningen worden gebouwd die kwalitatief goed aansluiten bij de woonbehoefte van de inwoners van de dorpskern Heijen.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Op donderdag 7 juli 2025 was er in de huiskamer van Destion aan de Wethoudershof een inloopavond voor omwonenden en belangstellenden van dit nieuwbouwproject. Tijdens deze inloopavond hebben de gemeente en Destion het initiatief gepresenteerd en was het mogelijk om vragen te stellen. Op het woningbouwplan is overwegend positief gereageerd. Een verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd bij het TAM-Omgevingsplan.

Verder heeft er wettelijk (voor)overleg plaats gevonden waarbij het ontwerp-TAM-Omgevingsplan formeel is voorgelegd aan de belanghebbende instanties Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg. Van Rijkswaterstaat en het Waterschap is geen reactie ontvangen. Provincie Limburg heeft aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Na vaststelling door uw raad wordt het besluit tot vaststelling gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en in de Maas- en Niersbode en is het te raadplegen via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Na bekendmaking van het vaststellingsbesluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid 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.



Vanuit het Didam-arrest is de grondverkoop aan Destion goed te verantwoorden. Omdat volgens de prestatieafspraken met Destion en Mooiland is bepaald dat Destion verantwoordelijk is voor de bouw van sociale huurwoningen in Heijen, wordt Destion gezien als de enige serieuze gegadigde voor deze gronduitgifte. Dit voornemen is tijdig gepubliceerd en op het voornemen zijn geen reacties gekomen.

FINANCIËN

Omdat het een gemeentelijke gronduitgifte betreft, inclusief het vaststellen van het omgevingsplan en het bouwrijp maken van de locatie, wordt aan uw raad voorgesteld de bijgevoegde exploitatieopzet vast te stellen.

Op basis van deze exploitatieopzet wordt een gering tekort verwacht. De locatie kent beperkingen, doordat hier slechts een beperkt aantal woningen gerealiseerd kan worden. Hierdoor blijven de opbrengsten relatief laag, terwijl de gemeente op grond van de Nota Grondbeleid 2023 verantwoordelijk is voor onder meer het voorbereiden van het omgevingsplan, eventuele planschade en het bouwrijp maken van de gronden. Door de inrichting van het gebied zo eenvoudig mogelijk te houden en optimaal gebruik te maken van de bestaande infrastructuur, wordt het financiële tekort zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast bestaat een deel van het geraamde tekort uit een reservering voor het eventueel moeten verleggen van een bestaand hemelwaterriool. Indien verlegging uiteindelijk niet noodzakelijk blijkt, zal er geen tekort ontstaan.

Tot slot is in de exploitatieopzet een ruime post opgenomen voor mogelijke rentestijgingen en inflatie, om financiële risico's zo goed mogelijk af te dekken.

UITVOERING EN VERVOLG

Het TAM-Omgevingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van zes weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het Omgevingsplan 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,

Bart Teunissen

De burgemeester,

Hans Teunissen

BIJLAGEN



1. Concept-Raadsbesluit TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22U Wethoudershof ong. Heijen”
2. Nota van Zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22U Wethoudershof ong. Heijen”
3. Motivering TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22U Wethoudershof ong. Heijen”
4. Bijlage 1 bij Motivering: Inrichtingsplan met inrichting openbare ruimte
5. Bijlage 2 bij Motivering: Verkennend bodemonderzoek november 2016
6. Bijlage 3 bij Motivering: Historisch bodemonderzoek 2025 – vooronderzoek NEN5725
7. Bijlage 4 bij Motivering: Verkennend Asbestonderzoek
8. Bijlage 5 bij Motivering: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
9. Bijlage 6 bij Motivering: Quicksan flora en fauna
10. Bijlage 7 bij Motivering: Aeriusberekening realisatiefase
11. Bijlage 8 bij Motivering: Aeriusberekening gebruiksfase
12. Bijlage 9 bij Motivering: Verslag inloopbijeenkomst d.d. 7 juli 2025
13. Regels TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22U Wethoudershof ong. Heijen”
14. Verbeelding TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22U Wethoudershof ong. Heijen”
15. Exploitatieopzet met bijbehorende bijlagen
16. Begrotingswijziging BW2612