

Datum : 10 februari 2026

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 917031

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan Eindstraat 21 Ven-Zelderheide

Geachte raad,

Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22P Eindstraat 21 Ven-Zelderheide' ziet op de sanering van voormalige agrarische bebouwing en het mogelijk maken van één woning aan de Eindstraat 21 te Ven-Zelderheide. Het betreft een voormalige varkenshouderij die in aanmerking komt voor één bouwrecht (één woning) in het kader van pilot-VAB. De woning wordt op het eigen perceel gerealiseerd.

Deze planologische procedure is de juridische uitwerking van een eerder genomen principebesluit van het college over dit plan. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Daarom wordt nu het TAM-Omgevingsplan ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22P Eindstraat 21 Ven-Zelderheide', zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22PEindstr21BUI-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22PEindstr21BUI, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Pilot-VAB voorwaarden

Er wordt 800m² voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Dit is in principe niet voldoende voor het verkrijgen van een bouwrecht zoals beschreven is in de voorwaarden pilot-VAB. De initiatiefnemer heeft een onderbouwing aangeleverd, waarin onderbouwd wordt dat er sprake is van een 'wezenlijke reductie'. In de voorwaarden (nummer 7) van pilot-VAB is opgenomen dat een wezenlijke reductie van geurhinder en/of fijnstof per component 150m² vermindering van de sloopopgave mogelijk is.

Na het door het college genomen principebesluit, heeft initiatiefnemer het plan nader uitgewerkt op basis van de voorwaarden uit de pilot-VAB. Het inmiddels door de gemeenteraad vastgestelde VAB-beleid kent de voorwaarden als hierboven beschreven niet meer. Echter, omdat het principebesluit al genomen was, kan nog beroep gedaan worden op deze voorwaarde.



Intensieve Veehouderij verdwijnt

Met deze (TAM-)omgevingsplanwijziging zal de functieaanduiding intensieve veehouderij verdwijnen. Hierdoor zal de (planologische) mogelijkheid voor milieubelastende activiteiten verminderen.

Per saldo forse afname van verharding en bebouwing

Het aantal m2 aan (agrarische) bebouwing en bestrating zal fors afnemen. Dit is een positief effect op het landschap.

Landschappelijke inpassing

Het perceel Eindstraat 21 zal landschappelijk worden ingepast. Binnen deze landschappelijke inpassing is ruimte voor het integreren van hemelwater op eigen perceel.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. De bestemmingsplannen van de gemeente Gennep zijn van rechtswege overgegaan naar het tijdelijk Omgevingsplan. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om één Omgevingsplan op te stellen. Vooruitlopend op dit Omgevingsplan bestond tot 1 januari 2026 de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan initiatieven middels een TAM-Omgevingsplan. Met de terinzagelegging op 30 september 2025 van het ontwerp TAM-Omgevingsplan werd deze procedure tijdig ingezet.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met de herontwikkeling op Eindstraat 21 zal een intensieve veehouderij verdwijnen. Door het saneren van de bebouwing en het (planologisch) onmogelijk maken van het houden van vee zal er een wezenlijke reductie plaatsvinden in de uitstoot van geur en fijnstof. Ook vindt er een landschappelijke inpassing plaats (voor de beoogde woning). Deze ontwikkeling heeft dan ook een positief effect op de gezondheid en buitengebiedbeleving van de inwoners.

EXTERN ADVIES, INSpraak EN DRAAGVLAK

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd welke als bijlage bij het TAM-Omgevingsplan toegevoegd is. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De vaststelling van het TAM-Omgevingsplan wordt op de wettelijk verplichte wijze bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad. Ook wordt het plan bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad de Maas- en Niersbode. Verder zal het plan te raadplegen zijn op de 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.

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 TAM-Omgevingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van 6 weken gaat lopen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan 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

Raadsbesluit vaststelling 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22P Eindstraat 21 Ven-Zelderheide'

1. Regels TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22P Eindstraat 21 Ven-Zelderheide
2. Motivering TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22P Eindstraat 21 Ven-Zelderheide
3. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22P Eindstraat 21 Ven-Zelderheide
4. Rapport bodemonderzoek
5. Akoestisch rapport
6. Flora en fauna onderzoek
7. Landschappelijk Inpassingsplan Eindstraat 21 Ven-Zelderheide
8. Beoordeling wezenlijke reductie milieuwinst
9. AERIUS-projectberekening
10. Omgevingsdialoog
11. Omgevingsdialoog 2