

Datum : 16 december 2025

Zaaknummer : 894551

Uw kenmerk : 894551

Uw brief van :

Behandelaar :

Venterra

T.a.v. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp : Principebesluit plan Venterra Aaldonksestraat-Hogeweg Ven-Zelderheide

Beste [REDACTED]

Aanleiding

Op 9 januari 2025 heeft u een conceptverzoek ingediend voor het realiseren van 16 woningen op de hoek van de Aaldonksestraat en de Hogeweg in Ven-Zelderheide, op perceel OTS00E419. Naar aanleiding van het stedenbouwkundig advies, en om te voldoen aan de beleidsdoelen uit de Woondeal, is het aantal woningen teruggebracht naar 14. Het plan van 14 woningen is ter principebesluitvorming voorgelegd aan het college.

Principebesluit

Wij besluiten hierbij om in principe medewerking te verlenen aan het door u beoogde initiatief.

Argumenten

Het initiatief behelst het realiseren van 14 woningen op perceel OTS00E419 in Ven-Zelderheide. Concreet bestaat het woningaanbod uit 6 levensloopbestendige sociale huurwoningen, 5 levensloopbestendige betaalbaar midden koopwoningen, 2 betaalbaar hoog koopwoningen; uitgevoerd als 2-onder-1 kapwoningen; en een vrije kavel voor particuliere bouw.

Het woningaanbod sluit aan bij de "blauwe tabel" van onze Woon(zorg)visie. Met dit initiatief wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de beleidsdoelen uit onze woonvisie. Voor de sociale huurwoningen is Destion betrokken bij dit plan.

Vanuit stedenbouw is in het voortraject uitvoerig overlegd. Het initiatief creëert een mooie, ontspannen afronding van de bebouwde kom. Sterke punten van het plan zijn het groene karakter en de doorzichten naar het dal van de Spiekerbeek. Daarnaast is het een sterk punt dat de groep nieuwe woningen een duidelijke eenheid vormt rondom het gemeenschappelijke erf.

Vanuit stedenbouw is nog extra gekeken naar de vrijstaande woning. Daarvan is het belangrijk dat deze aansluit op de lintbebouwing. Ook is het belangrijk dat de



bebouwing niet voor de woning Kleefseweg 63 uitkomt. Het doorzicht vanaf de Kleefseweg is namelijk belangrijk.

Het initiatief voorziet in 23 openbare parkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein van de particuliere woning. Dit is conform de geldende Nota parkeernormen Gennep 2024. De parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de randen van het plangebied, waardoor het woonhof autoluw blijft. Auto's zijn enkel toegestaan voor laad-/ en losverkeer.

Verder zijn voor dit initiatief nog twee zaken relevant. Ten eerste de vrijwaringszone voor gewasbescherming. Hiervoor nemen jullie contact op met de eigenaar van de naastgelegen agrarische grond. Ten tweede maken we afspraken over de aanleg en het beheer van de (openbare) ruimte. Hierin wordt opgenomen dat de gemeente hiervoor geen kosten draagt.

Voorwaarden

Om van dit principebesluit tot een definitieve ontwikkeling te komen, is het belangrijk dat onderstaande voorwaarden worden meegenomen in de planontwikkeling.

- Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin onder andere wordt opgenomen:
 - Dat het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet van toepassing is;
- Een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld.

Procedurele opmerkingen

Dit principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Voor de beoogde ontwikkeling moet een planologische procedure worden gevolgd. Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat dit principebesluit niet inhoudt dat uw initiatief ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien in de loop van het proces blijkt dat uw initiatief toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Leges

De leges voor de behandeling van uw principeverzoek bedragen € 1.028,- op grond van artikel 2.4.1 van de tarieventabel behorende bij de legesverordening gemeente Gennep. Hiervoor ontvangt u binnenkort een separate nota.

Vervolg

Naar aanleiding van dit positieve principebesluit kunnen jullie aan de slag met het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Ook kunnen jullie de hiervoor benodigde onderzoeken uitvoeren. Zodra de stukken gereed zijn, kunnen jullie deze opsturen naar de gemeente.

**Geldigheidsduur**

Dit principebesluit is geldig tot 1 jaar na verzenddatum van deze brief. Indien binnen deze periode nog geen formeel verzoek is ingediend ten behoeve van dit initiatief, komt dit principebesluit automatisch te vervallen.

Contact

Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met [REDACTED], per e-mail [REDACTED][@gennep.nl](mailto:[REDACTED]@gennep.nl) en telefonisch via (0485) 494 141.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Gennepe,

De secretaris,

De burgemeester,

Bart Teunissen

Hans Teunissen