

Datum : 12 december 2025

Portefeuillehouder : Rob Peperzak

Zaaknummer : 894551

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Principebesluit plan Venterra Aaldonksestraat-Hogeweg Ven-Zelderheide

SAMENVATTING

Op 9 januari 2025 is een conceptverzoek ingediend voor het realiseren van 14 woningen op de hoek van de Aaldonksestraat en de Hogeweg in Ven-Zelderheide. Hiervoor wordt het perceel OTS00E419 gebruikt. Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

VOORSTEL

Het college besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 14 woningen op perceel OTS00E419 in Ven-Zelderheide;
2. Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere wordt opgenomen dat er geen kwaliteitsbijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is verschuldigd, omdat dit tot 1 januari 2026 tijdelijk opgeschort is.

BESLUIT

Datum : 16-12-2025

Het college besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 14 woningen op perceel OTS00E419 in Ven-Zelderheide;
2. Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere wordt opgenomen dat er geen kwaliteitsbijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is verschuldigd, omdat dit tot 1 januari 2026 tijdelijk opgeschort is.

AANLEIDING

Op 9 januari 2025 is een conceptverzoek ingediend voor het realiseren van 14 woningen op de hoek van de Aaldonksestraat en de Hogeweg in Ven-Zelderheide. Hiervoor wordt het perceel OTS00E419 gebruikt. Dit verzoek is in behandeling genomen en beoordeeld. Dit voorstel is de uitkomst van die beoordeling.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Omgevingswet
- Omgevingsvisie 'Samen maken we Gennep' (2019)
- Omgevingsplan Gennep:
 - Bestemmingsplan 'Ven-Zelderheide' (2011)
- Nota Parkeernormen Gennep (2024)
- Woonzorgvisie 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen' (2024)

ADVIES

De ambtelijke organisatie stelt aan het college van burgemeester en wethouders voor:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 14 woningen op perceel OTS00E419 in Ven-Zelderheide;
2. Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere wordt opgenomen dat er geen kwaliteitsbijdrage in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is verschuldigd, omdat dit tot 1 januari 2026 tijdelijk opgeschort is.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Het plan ziet toe op het realiseren van 14 woningen. De woningaantallen en soorten sluiten aan bij de Woon(zorg)visie 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen'. 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. Destion is betrokken voor de sociale huurwoningen.

Parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost. In het voortraject is uitvoerig overleg gevoerd over de stedenbouwkundige uitvoering van het initiatief. Hieruit is onderstaande schets gekomen (zie ook bijlage 3).



Voor de verdere onderbouwing en de voorwaarden wordt verwezen naar de brief aan initiatiefnemer behorende bij dit voorstel (zie bijlagen).



KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

In Ven-Zelderheide spelen verschillende woningbouwplannen. Daarbij is het belangrijk dat de identiteit van Ven-Zelderheide behouden blijft. De uitvoering en realisatie van dit principebesluit is afhankelijk van de vraag naar woningen in Ven-Zelderheide.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Inwoners van de gemeente Gennep hebben moeite met het vinden van een woning. Door het realiseren van dit initiatief, worden er 14 nieuwe woningen voor diverse doelgroepen gerealiseerd voor de Gennepse woningmarkt, en voor Ven-Zelderheide in het bijzonder. Deze woningen sluiten kwalitatief en kwantitatief aan bij de woningbehoefte voor de gemeente Gennep. Hiermee draagt dit initiatief bij aan het oplossen van het woningtekort en het behalen van de beleidsdoelstellingen van de Woon(zorg)visie Gennep 2024.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met de inwoners die direct naast het plangebied wonen. Hieruit is gekomen dat de omwonenden overwegend positief waren en geen grote bezwaren hebben.

Er zijn enkele zorgen over het uitzicht. Voor sommige woningen zal dit uitzicht gaan verminderen of veranderen naar aanleiding van het plan. Echter, door de uitvoering van de woningen in één bouwlaag met kap, zijn de negatieve gevolgen minder groot dan bij twee bouwlagen met kap.

Ook is gesproken over de spuitzonering vanwege gewasbestrijdingsmiddelen. In het plan is daar al gedeeltelijk rekening mee gehouden, door de woningen centraal binnen het plangebied te plaatsen. Daarnaast wordt in overleg tussen de ontwikkelaar en grondeigenaar (van de naastgelegen agrarische grond) gezocht naar de beste oplossing.

Voor het vervolg van het initiatief wordt participatie door initiatiefnemer in overleg en samen met de gemeente opgepakt.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Dit collegebesluit wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt de brief behorende bij dit voorstel gestuurd naar de initiatiefnemer.

JURIDISCHE ASPECTEN

De brief behorende bij dit voorstel is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er kan geen bezwaar of beroep worden ingediend.

FINANCIËN



Het behandelen van dit principeverzoek is legesplichtig. Dit staat vermeld in de brief aan initiatiefnemer behorende bij dit voorstel.

Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hierin maken we afspraken over onder andere nadeelcompensatie, en ambtelijke kosten. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de aanleg en het beheer van de openbare ruimte.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Behandeling van dit principeverzoek valt onder de reguliere ambtelijke capaciteit.

UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluitvorming wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht en uitgenodigd om het plan verder uit te werken. Dit wordt vervolgens verder door de ambtelijke vakdisciplines beoordeeld, waarna de planologische procedure doorlopen kan worden.

BIJLAGEN

1. Brief Principebesluit plan Venterra Aaldonksestraat-Hogeweg Ven-Zelderheide (geanonimiseerd)
2. Bijlage 1 - Memo Nieuwbouwplan Hogeweg en Aaldonksestraat te Ven Zelderheide
3. Bijlage 2 - Participatieverslag woningbouwplan Aaldonksestraat
4. Bijlage 3 - Stedenbouwkundige schets