

Datum : 9 december 2025

Portefeuillehouder : Rob Peperzak

Zaaknummer : 894981

Status : Openbaar

Gemeenteraad : N.v.t.

Onderwerp : Principebesluit woningbouw Hogeweg - Vensestraat Ven-Zelderheide

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een woningbouwplan van 50 woningen voor verschillende doelgroepen ontwikkeld. Dit plan wordt nu aan het college voorgelegd voor principebesluitvorming waarna het verder uitgewerkt kan worden. De formele procedure voor wijziging van het Omgevingsplan volgt naar verwachting in het derde kwartaal van 2026.

VOORSTEL

Het college besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot realisatie van 50 woningen;
2. Met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat er geen kwaliteitsbijdrage is verschuldigd omdat deze tijdelijk opgeschort is.

BESLUIT

Datum : 09-12-2025

Het college besluit

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot realisatie van 50 woningen;
2. Met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat er geen kwaliteitsbijdrage is verschuldigd omdat deze tijdelijk opgeschort is.

AANLEIDING

Initiatiefnemer is al enige tijd met de gemeente in overleg om op deze plek woningbouw te realiseren. Vanwege de grote vraag naar woningen in Ven-Zelderheide en in de gemeente Gennep is nu een principeverzoek voor de bouw van 50 woningen ingediend. Het verzoek is beoordeeld en wordt nu voor een principebesluit aan uw college voorgelegd.

BESTUURLIJKE EN JURIDISCHE KADERS

- Lokale Woon(zorg)visie - 'Samen bouwen aan het nieuwe wonen' (september 2024)
- Aangemeld bij Provincie Limburg als "Straatje Erbij" ontwikkellocatie (april 2024)
- Visie Gennep 2040 - 'Geliefd Gennep' (november 2023)
- Omgevingsvisie - 'Samen maken we Gennep' (september 2019)
- Dorpsontwikkelingsplan Ven-Zelderheide - 'Grenzeloze ambities 2.0' (juli 2018)

Het voorliggende woningbouwplan is ontwikkeld met inachtneming van deze visies. Hierin ligt de focus op het bouwen van een groot aantal nieuwe woningen in diverse prijscategorieën, voor verschillende doelgroepen, zowel in de koop- als de huursector.

ADVIES

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

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot realisatie van 50 woningen;
2. Met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin onder andere opgenomen wordt dat er geen kwaliteitsbijdrage is verschuldigd omdat deze tijdelijk opgeschort is.

NADERE ONDERBOUWING / ARGUMENTEN

Locatie en huidige situatie

In de huidige situatie bestaat de projectlocatie uit agrarische gronden.

De locatie grenst aan de westzijde aan het nieuwbouwplan 'Hogeweg - Antoniusstraat' dat de afgelopen jaren gerealiseerd is. Bij de provincie Limburg is de locatie onder de aandacht gebracht als potentiële "Straatje Erbij" locatie.



Luchtfoto huidige situatie

Woningbouwplan

Initiatiefnemer heeft een stedenbouwkundig schetsplan van 50 woningen gemaakt met daarin het volgende programma:

- 20 woningen sociale huur (huurprijs maximaal € 900,07)
- 15 woningen betaalbare koop (maximaal € 405.000)
- 15 woningen vrije sector (meer dan € 405.000)

Minimaal 16 woningen uit dit programma worden levensloopbestendig uitgevoerd. Deze woningen worden zo ontworpen dat bewoners er langdurig kunnen blijven wonen, ongeacht veranderingen in leeftijd of mobiliteit.

Dit woningbouwprogramma voldoet aan de uitgangspunten van de Woon(zorg)visie Gennepe en de Woondeal Limburg. Initiatiefnemer heeft ook al verkennende gesprekken met woningcorporatie Destion gevoerd over de sociale huurwoningen in het plan. Met dit plan worden woningen gerealiseerd waaraan in Ven-Zelderheide en de gemeente Gennepe grote behoefte bestaat.



Stedenbouwkundig plan, versie 25 november 2025, bron: Buro Waalbrug

Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

Op grond van de Omgevingsvisie Gennep is voor dit woningbouwplan een kwaliteitsbijdrage in het kader van het GKM verschuldigd. Uw college heeft echter besloten om het vragen van deze bijdrage tijdelijk op te schorten tot 1 januari 2026. Voor dit plan wordt daarom geen kwaliteitsbijdrage gevraagd.

Anterieure overeenkomst

De relevante afspraken worden verder uitgewerkt en geborgd in de met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

In deze overeenkomst worden dan onder andere afspraken gemaakt over de ambtelijke kosten, mogelijke nadeelcompensatie (voorheen planschade), de (huur)prijzen van de verschillende categorieën woningen en de landschappelijke en civieltechnische inrichting van het terrein en de directe omgeving.



KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere het verhaal van eventuele nadeelcompensatie worden vastgelegd. Daarnaast wordt een planologische procedure doorlopen waarover in een later stadium besluitvorming plaatsvindt. Naar verwachting is dat in het derde kwartaal van 2026. In het kader van die procedure kunnen te zijner tijd zienswijzen worden ingediend. Op voorhand worden eventuele risico's hiermee in voldoende mate afgeschermd.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Dit principebesluit is de eerste stap in het proces om de bouw van 50 woningen in Ven-Zelderheide mogelijk te maken. Hierna worden de onderzoeken uitgevoerd en volgt de planologische procedure. En als die afgerond is, kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de bouw van de woningen die aansluiten bij de woonbehoefte in Ven-Zelderheide.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Er heeft overleg plaatsgevonden met de externe stedenbouwkundige. Verder heeft initiatiefnemer, samen met ambtelijke medewerkers, voorafgaand aan dit collegebesluit de direct omwonenden geïnformeerd middels een informatiebijeenkomst op 25 november jl. Ook heeft initiatiefnemer met diverse stakeholders in de omgeving individuele gesprekken gevoerd. Voordat de planologische procedure gestart wordt, vindt een nieuwe informatieavond plaats in Ven-Zelderheide.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Dit collegebesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt de brief bij dit voorstel gestuurd naar initiatiefnemers.

JURIDISCHE ASPECTEN

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

FINANCIËN

Met initiatiefnemer worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de betaling van de ambtelijke kosten en mogelijke nadeelcompensatie (planschade).

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Behandeling van principeverzoeken valt onder de reguliere ambtelijke capaciteit.

UITVOERING / VERVOLG

Na uw besluitvorming wordt initiatiefnemer geïnformeerd en uitgenodigd om het plan verder uit te werken. Dit wordt vervolgens verder door de ambtelijke vakdisciplines beoordeeld. Tijdens een volgende informatiebijeenkomst worden daarna de inwoners verder geïnformeerd



waarna de planologische procedure doorlopen kan worden. Dat is naar verwachting in het derde kwartaal van 2026.

BIJLAGEN

1. Brief aan initiatiefnemers
2. Stedenbouwkundig schetsplan buro Waalbrug