

Datum : 2 december 2025

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 892109

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan Vensestraat 45 Ven-Zelderheide

Geachte raad,

Het tijdelijke alternatieve maatregelen (TAM)-Omgevingsplan Vensestraat 45 Ven-Zelderheide ziet op de herontwikkeling van het voormalige zwembad en saunacomplex aan Vensestraat 45 te Ven-Zelderheide. Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan het realiseren van 5 appartementen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Het omgevingsplan wordt nu gewijzigd ter vaststelling aangeboden.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22J Vensestraat 45 Ven-Zelderheide ' zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.TI22JVensestr45VEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.TI22JVensestr45VEZ-VA01.dwg, digitaal en in papieren vorm vast te stellen;
2. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen de ingekomen zienswijzen te beoordelen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

ARGUMENTEN

Inbreiding/transformatie boven uitbreiding

Beleidsmatig heeft inbreiding binnen de bouwde kom al jaren de voorkeur boven uitbreiding buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat een initiatief, daar waar mogelijk, binnen de bebouwde kom eerder gewenst is dan buiten de bebouwde kom als het gaat om toevoeging van woningen. Daarbij is het streven naar een leefbare woonomgeving in de kernen. In het streven naar een leefbare woonomgeving is woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten.

Per saldo forse afname van verharding en bebouwing

Het plan voorziet in het saneren van diverse (bij)gebouwen en delen van de bestaande gebouwen. Hierdoor zal op het gehele perceel de verharding en bebouwing afnemen. In het landschappelijk inpassingsplan wordt ingegaan om de (groene) inpassing van het perceel.

Procedure



Het ontwerp-omgevingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. De toelichting van het plan is aangepast en voorliggend gewijzigd plan is daar het resultaat van. In de bijlage behorende bij dit raadsvoorstel is de nota van zienswijzen te vinden, waarin de zienswijzen uitgewerkt staan inclusief beantwoording.

Geen exploitatieplan

Indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, hoeft de raad bij de vaststelling van een omgevingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. In dit geval is er een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Ook als er geen exploitatieplan nodig is, moet de raad dit bij de vaststelling expliciet besluiten. Vandaar dat wij u expliciet voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

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 bestaan de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan initiatieven middels een tijdelijk omgevingsplan in de vorm van een TAM-Omgevingsplan.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Met deze ontwikkeling wordt een leegstaande zwembad- en saunacomplex herontwikkeld tot 5 appartementen. De bestaande bedrijfswoning zal omgezet worden tot reguliere burgerwoning. Per saldo komen er 5 nieuwe woningen bij in Ven-Zelderheide. Van leegstand naar bewoning zal een positieve impuls geven aan de (directe) omgeving.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd welke is opgenomen in de bijlage van dit raadsvoorstel. Tevens heeft er wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met de provincie, waterschap en Rijkswaterstaat. Dit heeft geleid tot voorliggend plan.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Maas- en Niersbode en is 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.



FINANCIËN

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin onder andere afspraken gemaakt zijn over de vergoeding van de ambtelijke kosten en eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade).

UITVOERING EN VERVOLG

Het omgevingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd waarna de beroepstermijn van 6 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 Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
2. Regels TAM-Omgevingsplan Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
3. Ruimtelijke motivering TAM-Omgevingsplan Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
4. Verbeelding TAM-Omgevingsplan Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
5. Opzet en indeling, concept indeling appartementen;
6. Landschappelijke inpassing TAM-Omgevingsplan Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
7. Omgevingsdialoog;
8. Bodemonderzoek Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
9. Akoestisch onderzoek Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
10. AERIUS-toelichting Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
11. AERIUS-berekening Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
12. Quicksan flora en Fauna Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;
13. Nota van zienswijzen Vensestraat 45 Ven-Zelderheide;