



GEMEENTEBESTUUR

Raadsvoorstel

raadsnummer 2023 68
 collegevergadering d.d. 22-08-2023
 raadsvergadering d.d. 27-09-2023
 programma Leefbaar Venlo
 portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 38483
 team RGSBMI
 steller S. Jacobs
 telefoonnummer +316 11733644
 e-mail s.jacobs@venlo.nl
 datum 17-08-2023
 bijlage(n) 7
 datum verzonden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'

Advies

Voorgesteld wordt:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. de zienswijze van reclamant 1, conform de nota van zienswijzen, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van reclamant 2, conform de nota van zienswijzen, ontvankelijk te verklaren en over te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en sijzenbroek ong. Arcen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202222AANTERF-VA01).

Aanleiding

In de raadsinformatiebrief 2022-127 bent u geïnformeerd over de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de gedeeltelijke herziening van de beheersverordening 'Arcen Dorp' om ter hoogte van Aan 't Erf één vrijstaande woning of twee 2-onder-één-kapwoningen (levensloopbestendige woningen) te realiseren en om ter hoogte van de Sijzenbroek één vrijstaande woning te realiseren. De planlocatie is gelegen binnen het perceel, kadastraal bekend als Arcen en Velden, sectie D, nummer 2459. Door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling faciliteert de gemeente om op een kleinschalige manier een bijdrage te leveren aan de woonopgave.

Raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 14 oktober tot en met 24 november 2022. Gedurende de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van reactie voorzien in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen' (bijlage 6). Voorgesteld wordt, op basis van de nota van zienswijzen, de zienswijze van reclamant 1 ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de zienswijze van reclamant 2 ontvankelijk te verklaren en over te nemen. De zienswijze van reclamant 1 (dat aan de zijde van Aan 't Erf enkel twee-onder-een-kapwoningen zouden moeten worden toegestaan in plaats van twee-onder-een-kapwoningen óf vrijstaande woningen) geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan, omdat met onderliggend bestemmingsplan juist flexibiliteit en ruimte wordt geboden voor meerdere doelgroepen en kansen worden geboden voor de verschillende woonbehoeften in het dorp. De zienswijze van reclamant 2 wordt overgenomen, omdat op grond van het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) moet worden aangegeven op welke wijze afname van het bergend vermogen wordt gecompenseerd nu een deel van het plangebied binnen het bergend regime ligt. In de toelichting van het bestemmingsplan is hiervoor een extra passage opgenomen.

Beheersverordening

Voor de onderhavige locatie geldt de beheersverordening 'Arcen Dorp' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2016. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3' en 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed'. Binnen deze bestemmingen is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan.

Procedure

Om de beoogde wijziging mogelijk te maken kan medewerking worden verleend middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Voorwaarde is dat er ter plaatse sprake moet blijven van een goede ruimtelijke ordening.

Voor een uitgebreide toelichting waarin is aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 1). De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (met uitzondering van de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan). Meer concreet betekent dit dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, de Woonvisie en de Dynamische woningbouwprogrammering.

Beoogd effect

Het plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Door middel van het bijgevoegd bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld. Het beoogd resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'.

Vervolg na formele bestemmingsplanprocedure

Nadat het gewijzigde bestemmingsplan onherroepelijk is, wordt een openbare verkoopprocedure opgestart om bijhorende percelen per inschrijving te verkopen. Het biedingstraject wordt door de notaris in gang gezet. Deze ziet toe op een correct en onafhankelijk verkooptraject. Zo zijn we verzekerd van een volledig transparant en een voor eenieder toegankelijke verkoopprocedure; veelal lokale ondernemers en particulieren worden zo ook in staat gesteld en gestimuleerd deel te nemen aan dit verkooptraject. De marktconforme waarde en daarmee minimale vraagprijs bij aanvang start verkoop per inschrijving van de uit te geven percelen, is bepaald conform het vastgestelde gemeentelijke grondprijsuitgiftebeleid. De verkoopvoorwaarden worden in samenwerking met de notaris geconcretiseerd.

Financiën

Wordt door toepassing van een ruimtelijke ontwikkeling een bouwplan mogelijk gemaakt, dan dient in beginsel tegelijk met het ruimtelijk besluit een exploitatieplan te worden vastgesteld. Doel van een exploitatieplan is om exploitatiekosten te verhalen op de ontwikkelaar/ initiatiefnemer van het bouwplan. Er is sprake van een bouwplan dat is genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan vervalt in dit geval, omdat de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente. Kostenverhaal vindt derhalve plaats door uitgifte van gemeentelijke bouwgrond. Uw raad is bevoegd om te besluiten om géén exploitatieplan op te stellen voor bijgevoegd bestemmingsplan.

Deze locatie maakt deel uit van het hoofdproject 'Binnenstedelijke locaties'. Hiervoor heeft uw raad op 16 december 2020 (FinRap 2020) een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 812.500. De geraamde kosten van bouw- en woonrijpmaken en plankosten worden gedekt door de geraamde opbrengsten uit grondverkoop. Daarmee is een sluitende grondexploitatie voor de totale planontwikkeling "Binnenstedelijke locaties" haalbaar. Het hierboven aangehaalde kostenverhaal is zodoende verzekerd.

De nieuwe bestemming op de te verkopen locatie levert naar verwachting geen of nihil risico op voor planschade, dit mede gelet op de functiewijziging die gelet op de ligging, bestemming en maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geen nadelige effecten heeft op de belendende of omliggende percelen. Bij gronduitgifte wordt overigens het planschaderisico geacht geheel gedekt te zijn.

Communicatie

De gebruikelijke juridische stappen worden gevolgd betreft het inzien van de stukken en de het informeren van reclamanten. De reclamanten ontvangen, na vaststelling van het bestemmingsplan, een brief met het besluit en het definitieve standpunt op de ingediende zienwijzen.

Raadsvoorstel

Vervolgprocedure raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden binnen die termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Bijlagen

1. 01 Toelichting bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'
2. 02 Regels bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'
3. 03 Verbeelding bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'
4. 04 Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'
5. 05 Bijlage bij regels bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'
6. 06 Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'
7. 07 Zienswijze reclamant 1
8. 08 Zienswijze reclamant 2

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'	ons kenmerk 38483
Raadsnummer 2023	68	steller S. Jacobs
raadsvergadering d.d.	27-09-2023	telefoonnummer +316 11733644
		e-mail s.jacobs@venlo.nl
		datum 30-05-2023

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van d.d. 22 augustus 2023, registratienummer 38483; gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

dat het ontwerp bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen' vanaf 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de terinzagelegging openbare bekendmaking is gedaan in het gemeenteblad, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de voornoemde inzage termijn;

dat tegen het ontwerp bestemmingsplan 2 zienswijzen zijn ingediend;

dat de zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn samengevat, beoordeeld en van commentaar zijn voorzien in de nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen';

dat de zienswijze van reclamant 1 conform de nota van zienswijze ontvankelijk en ongegrond verklaard wordt;

dat de zienswijze van reclamant 2 conform de nota van zienswijze ontvankelijk verklaard wordt en overgenomen wordt;

Raadsbesluit

besluit:

1. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. de zienswijze van reclamant 1, conform de nota van zienswijzen, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van reclamant 2, conform de nota van zienswijzen, ontvankelijk te verklaren en over te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen zowel analoog als digitaal (identificatienummer IMRO NL.IMRO.0983.BP202222AANTERF-VA01).

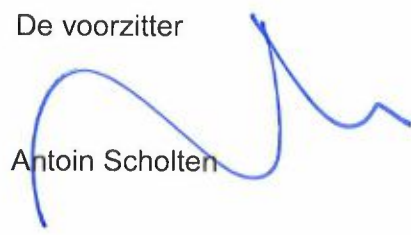
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 september 2023.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten

Nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp-Bestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen' voor het realiseren van één vrijstaande woning of twee 2-onder-éénkapwoningen (levensloopbestendige woningen) ter hoogte van Aan 't Erf en één vrijstaande woning ter hoogte van Sijzenbroek.

Kadastraal bekend als Arcen en Velden, sectie D, nummer 2459.

(zaaknummer WRO 2021-0003).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen' is op 13 oktober 2022, op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd op de gemeentelijke website en digitaal op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, via de link [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroot/?planidn= NL.IMRO.0983.BP202222AANTERF-ON01](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroot/?planidn=NL.IMRO.0983.BP202222AANTERF-ON01).

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 14 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Stads kantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd of gedownload van de gemeentelijke website.

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.

Zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is tijdig gebruik gemaakt door:

- Reclamant 1, mondelinge zienswijze d.d. 22 november 2022.
- Reclamant 2, per brief van 22 november 2022, ingekomen op 24 november 2022.

Inhoud zienswijzen

In het navolgende zijn de zienswijzen beknopt samengevat en is vervolgens de beantwoording en de conclusie van de gemeente Venlo weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen, zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Reclamant 1

Samenvatting

Reclamant is van mening dat enkel twee-onder-een-kap woningen mogelijk moeten zijn aan de zijde van Aan 't Erf, omdat hoe het ontwerpbestemmingsplan nu is ingericht de kans op realisatie van een tweekapper door een particulier uit financieel oogpunt niet realistisch is. Reclamant zou dan ook graag willen zien dat het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat het aan de zijde van Aan 't Erf verplicht wordt om twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Dit betekent derhalve dat de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande woning aan deze zijde zou moeten worden geschrapt. Door de verplichting van een twee-onder-een-kapwoning hebben twee partijen kans om een (levensloopbestendige) woning te kopen in de vrije sector.

Beantwoording van de zienswijze

Het (ontwerp)bestemmingsplan ziet toe op de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande of (levensloopbestendige) twee-onder-een-kapwoning aan de zijde van Aan 't Erf en een vrijstaande (1) woning aan de zijde van Sijzenbroek (vrije sector).

De gemeente Venlo heeft de ambitie om in 2040 te zorgen dat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Daarnaast moeten wijken en kernen beschikken over voldoende goede en betaalbare woningen. Er moet in 2040 sprake zijn van een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit. Het planvoornemen draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat binnen de dorpskern Arcen, waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen bestaand woongebied. Het plan draagt bij aan de realisatie van kwalitatief hoogwaardige woningen en zorgt voor een bijdrage aan de differentiatie binnen de woonmilieus. In de gemeentelijke woonvisie zet de gemeente in op gemengde wijken met een diversiteit aan woningbouwsegmenten. Door de realisatie van twee tot drie woningen (twee vrijstaande woningen of één twee-onder-een-kapwoning en één vrijstaande woning) wordt verder bijgedragen aan de diversiteit van woningbouwsegmenten in de wijk waarin het plangebied gelegen is. Met deze invulling (vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen) wordt juist flexibiliteit en ruimte geboden voor meerdere doelgroepen en worden kansen geboden voor de verschillende woonbehoeften in het dorp.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Reclamant 2

Samenvatting

Volgens de kaarten behorende bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, titel Grote rivieren) behoort het plangebied tot het rivierbed. Specifiek gelden voor een deel van het plangebied, ter hoogte van de Sijzenbroek, de regels die gelden voor het bergend regime (Beleidsregels grote rivieren). In de planregels is hiervoor een dubbelbestemming Waterstaat - Bergend regime met bijbehorende regels opgenomen. In de plantoelichting is aangegeven dat in het kader van de Waterwet de belangen van Rijkswaterstaat als rivierbeheer gering zijn en dat voor het plangebied geen afwegingen hoeven te worden gemaakt of belemmeringen gelden voor de gebruikers van de gronden. Dit is incorrect. Zoals aangegeven valt een deel van het plangebied binnen het bergend regime. Op grond van het Barro dient in de plantoelichting op het bestemmingsplan te worden vastgelegd op welke wijze de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd.

Beantwoording van de zienswijze

Na overleg tussen reclamant en de gemeente Venlo is de volgende passage opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan: 'Een gedeelte van het plangebied ligt in het bergend rivierbed waarvoor een duurzame compensatieplicht geldt. De afname van het bergend rivierbed wordt in de directe omgeving gezocht. De compensatie zal uitgevoerd worden door het afgraven van een volume van 0,32 m x het oppervlakte van de toekomstige bebouwing.'

Conclusie

De zienswijze is overgenomen; het bestemmingsplan is hiermee ondergeschikt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.