

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan
Leermarkt 12 Arcen
raadsnummer 2015 20
collegevergadering d.d. 17 maart 2015
raadsvergadering d.d. 29 april 2015
fatale termijn
programma Wonen en Leefomgeving
portefeuillehouder J. Teeuwen

team OGRVM
steller S Gommans- Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail sh.gommans@venlo.nl
registratienummer 15-1885
datum 9 maart 2015
bijlage(n)
datum verzonden

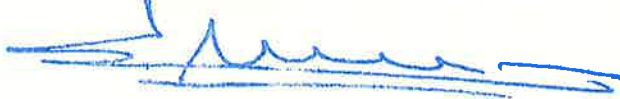
Voorstel om te besluiten

Gelet op het collegebesluit van 17 maart 2015, gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

Stelt het college van burgemeester en wethouders voor:

1. Het bestemmingsplan 'Leermarkt 12 Arcen' ongewijzigd vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201417LEERMARK12-VA01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het onder 1 bedoelde bestemmingsplan;
3. Kennisnemen van en instemmen met de nota van zienswijzen.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris



Piet Lucassen

de burgemeester



Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Er is door de heer P.H.M. Siemes een verzoek ingediend voor het wijzigen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Arcen Dorp 2005" ten behoeve van de realisatie van een bouwka­vel aan de Leermarkt 12 in Arcen kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie D, nummer 851.

Om de gewenste woningbouw mogelijk te maken, kan aan het voorliggend initiatief medewerking worden verleend middels het vaststellen van een bestemmingsplan.

Op 14 oktober 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Hierover werd de raad middels raadsinformatiebrief nummer 2014-93 geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft van 30 oktober 2014 tot en met 10 december 2014 ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn door direct aanwonenden zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde nota van zienswijzen wordt uitvoerig ingegaan op de ingediende zienswijzen. Geconcludeerd kan worden dat deze zienswijzen niet nopen tot een aanpassing van het plan en derhalve ongegrond zijn.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Bestemmingsplan "Leermarkt 12 Arcen" bestaande uit:	
	a. Verbeelding bestemmingsplan "Leermarkt 12 Arcen";	29-04-2015
	b. Regels bestemmingsplan "Leermarkt 12 Arcen";	29-04-2015
	c. Toelichting bestemmingsplan "Leermarkt 12 Arcen";	29-04-2015
2.	Nota van zienswijzen	04-02-2015

Onderbouwing



Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De kernopgave is, om op basis van het bestemmingsplan “Leermarkt 12 Arcen”, te komen tot vaststelling van een bestemmingsplan voor het realiseren van een bouwkegel aan de Leermarkt 12 in Arcen, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie D, nummer 851.

Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn door direct aanwonenden zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde nota van zienswijzen wordt uitvoerig ingegaan op onderhavige zienswijzen. Geconcludeerd kan worden dat deze zienswijzen niet nopen tot een aanpassing van het plan en derhalve ongegrond zijn.

2. Relatie met programma

Het plan draagt bij aan de algemene doelstellingen van het programma Wonen en Leefomgeving.

3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Het uiteindelijke doel is een onherroepelijk bestemmingsplan voor de betreffende locatie waarbij wordt voorzien in een nieuw planologisch juridisch kader.

4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

De raad is het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan “Leermarkt 12 Arcen” vast te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om een bouwkegel ter plaatse mogelijk te maken.

Het bestemmingplan heeft tot gevolg dat het vigerend bestemmingsplan “Arcen Dorp 2005” voor het deel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, niet meer van toepassing is. Het nog vast te stellen bestemmingsplan treedt vervolgens voor dat deel in de plaats en vormt hierdoor een nieuw juridisch-planologisch kader.

5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Aanleiding

Op 26 maart 2013 heeft de afdeling Openbare en Gebouwde Omgeving een concept aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van de heer P.H.M. Siebes voor het oprichten van een woning aan de Leermarkt 12 in Arcen kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie D, nummer 851.

Op 15 april 2014 heeft de afdeling van initiatiefnemer het formele verzoek ontvangen voor het wijzigen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Arcen Dorp 2005” ten behoeve van het realiseren van een bouwkegel.

De locatie is gelegen in het geldend bestemmingsplan ‘Arcen Dorp 2005’ (vastgesteld door uw raad d.d. 19 december 2012) en hierbinnen bestemd tot “Woondoeleinden”.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig en is het oprichten van een woning niet toegestaan.

Raadsvoorstel

Ten behoeve van het voornemen tot het realiseren van een vrijstaande nieuwbouwwoning is dan ook dit bestemmingsplan opgesteld.

Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de Leermarkt, ter hoogte van nummer 12, in een bebouwingslint aan de oostzijde van de kern Arcen. De gronden zijn momenteel onbebouwd en in agrarisch gebruik.

Er is sprake van een bouwkaavel waarvoor nog geen concreet bouwplan bestaat. Het betreffende perceel wordt verkocht aan een particulier, waarna deze een bouwplan zal ontwikkelen dat voldoet aan de planregels. In de planregels is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en aandachtspunten die de gemeente Venlo heeft opgesteld, op basis van de context van de bestaande bebouwing in de directe omgeving en de 'beleidslijn wonen'.

Met de realisatie van een bouwkaavel en toekomstige realisatie van een woning wijzigt de gebruiksfunctie feitelijk niet omdat er reeds sprake is van een perceel met de bestemming 'woondoeleinden'.

Procedure

Op 14 oktober 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. Tevens heeft het college besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Er zijn vier zienswijzen ingediend, allen met exact dezelfde inhoud. In de bijgevoegde nota van zienswijzen wordt uitvoering ingegaan op deze zienswijzen. Geconcludeerd kan worden dat deze zienswijzen niet nopen tot een aanpassing van het plan en derhalve ongegrond zijn.

6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het voorgenomen bestemmingplan is in het kader van de voorbereiding van het plan en het daaraan verplicht gekoppelde vooroverleg, toegezonden aan de Provincie en het Waterschap.

Er waren geen opmerkingen op het ontwerp-bestemmingsplan.

7. Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst met de verzoeker gesloten.

8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico

Juridische aspecten en wettelijk kader

Wel of niet

n.v.t.

Financiële risico's en aspecten

n.v.t.

Economische risico's

n.v.t.

Maatschappelijke risico's

n.v.t.

Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade

n.v.t.

Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)

n.v.t.

Overige strategische risico's

n.v.t.

Raadsvoorstel

9. Vervolgprocedure voor de raad

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Binnen de inzage termijn kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. De dag na de inzage termijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits geen voorlopige voorziening wordt getroffen.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan voor het realiseren van
een bouwkaavel aan de Leermarkt 12 Arcen
raadsnummer 2015 20
raadsvergadering d.d. 29 april 2015

team OGRVM
steller S Gommans- Mackay
doorkiesnummer +31 77 3599504
e-mail sh.gommans@venlo.nl
datum 9 maart 2015

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 17 maart 2015, registratienummer 15-1885;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat ;
het ontwerp bestemmingsplan Leermarkt 12 Arcen van 30 oktober 2014 tot en met 10 december 2014 ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand aan de ter inzage legging openbare bekendmaking is gedaan in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en de landelijke website, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder gedurende voornoemde inzage termijn;

dat er zienswijzen zijn ingediend en deze zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan en ongegrond zijn;

dat ten behoeve van de ontwikkeling geen exploitatieplan wordt vastgesteld;

besluit(en) vast te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Leermarkt 12 Arcen' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, zowel analoog als digitaal (NL.IMRO.0983.BP201417LEERMARK12-VA01);
2. Kennisnemen van en instemmen met de nota van zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor het onder 1 bedoelde bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 april 2015.

De griffier



Geert van Soest

De voorzitter



Antoin Scholten

**Nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp-
bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van bouwka-
vel aan de
Leermarkt 12 te Arcen (zaaknummer 574196)**

Het voornemen om een bestemmingsplan vast te stellen is op woensdag 29 oktober 2014, ingevolge afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in de Staatscourant en op de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen) en digitaal op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, via [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/?planidn= NL.IMRO.0983.BP201417LEERMARK12-ON01](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/?planidn=NL.IMRO.0983.BP201417LEERMARK12-ON01). Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 30 oktober 2014 tot en met woensdag 10 december 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeentelijke Stadswinkel aan de Prinsessesingel 30 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden 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.

Van de gelegenheid tot het indienen van een schriftelijke reactie is gebruik gemaakt door:

A.

De heer T.W.F.M. Peters, Leermarkt 10, 5944 BM Arcen.

B.

De heer R.W.P. Hendrickx, Leermarkt 9a, 5944 BM Arcen.

C.

De heer G.J.H. Neeten, Leermarkt 16, 5944 BM Arcen.

D.

Mevrouw Neeten, Leermarkt 14, 5944 BM Arcen.

4. Zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. Alle voornoemde sprekers (A, B, C en D) hebben allen precies dezelfde brief met zienswijzen ingediend.

Vooraf

De samenvatting van de zienswijzen heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen, is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Samenvatting

1. Sprekers zijn van mening dat de kavel aan de Leermarkt 12 in Arcen te smal is om er een passend vrijstaand huis op te bouwen.
2. De betreffende kavel is een natuurlijke overgang in hoogteverschil tussen de twee aangrenzende kavels en sprekers vrezen wateroverlast. Voorheen was de kavel Leermarkt 12 bestemd als mogelijke weg.

3. Met betrekking tot de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het ontwerp bestemmingsplan zijn insprekers van mening dat:
 - a. de maximale goothoogte maximaal de hoogte van de huidige goothoogte van Leermarkt 10 mag zijn;
 - b. de maximale bouwhoogte van de te realiseren woning de huidige bouwhoogte van Leermarkt 10 dient te zijn;
 - c. de voorgevelrooilijn op het verlengde van huisnummer 10 dient te liggen;
 - d. de plataan niet gekapt mag worden.
4. Insprekers zijn van mening dat de woning met een kap dient te worden gebouwd; een plat dak past niet.

Standpunten gemeente

1. Het perceel is aan voorzijde 15,37 meter breed, aan de achterzijde 18,42 meter en ter hoogte van de voorgevellijn circa 16 meter. Derhalve is dit perceel breed genoeg om een vrijstaande woning te realiseren met aan beide zijden 3 meter vrije ruimte. Dit zijn gebruikelijke afmetingen.
2. Zoals bij elke ontwikkeling is het aan de initiatiefnemer om ervoor te zorgen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename van wateroverlast plaatsvindt. Dat is bij iedere ontwikkeling het geval. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunningaanvraag die op het vaststellen van het bestemmingsplan volgt, zal dit moeten worden aangetoond (nadere uitwerking wijze van infiltratie, waterhuishouding). Verder is het niet relevant welke bestemming voorheen op het onderhavig perceel heeft gelegen. De huidige bestemming is 'wonen'. Dit bestemmingsplan wordt voorbereidt om de overschrijding van het bouwvlak planologisch-juridisch mogelijk te maken.
3.
 - a. De maximale goothoogte wordt gemeten vanaf het peil van de betreffende kavel (het plangebied), zoals omschreven in de planregels (artikel 1.55 en 2.5).
 - b. Er is met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente Venlo gesteld zijn, aangesloten op- en rekening gehouden met de hoogte van Leermarkt 10. Hierbij dient te worden aangetekend dat in het vigerende bestemmingsplan een goothoogte van 6 meter is toegestaan terwijl op verzoek van de gemeente nu een maximale goothoogte van 4 meter is opgenomen (omwille van de stedenbouwkundige inpassing).
 - c. In de toelichting staat abusievelijk nog vermeld dat de voorgevel in het verlengde dan wel achter dat van huisnummer 14 dient te worden gesitueerd. Op de verbeelding is deze gelijkgetrokken met die van huisnummer 10, zoals door de indieners van de zienswijzen ook gewenst wordt geacht.
 - d. Dit heeft tevens tot gevolg dat er voldoende afstand tot de plataan wordt aangehouden. Voorgaande zijn de gangbare bouw- en goothoogtes conform de gestelde stedenbouwkundige regels.

4. Conform de regels in het bestemmingsplan is een plat dak niet toegestaan. In de regels is hier het volgende opgenomen: 'de minimale en maximale dakhelling mogen niet minder dan 30° respectievelijk meer dan 60° bedragen'.

Conclusie:

De zienswijzen worden niet overgenomen.

Venlo d.d. 2 maart 2015

Bijlagen: zienswijzen partij A, B, C en D