

Nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van bouwka­vel 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 insprekers (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. Insprekers 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 insprekers 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