



## Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

RIB nummer 2022 2022-127  
collegevergadering d.d. 27 september 2022  
programma Leefbaar Venlo  
portefeuillehouder T. Verhaegh

ons kenmerk 1805134  
team RGSBMI  
steller Suzanne Jacobs  
doorkiesnummer +31 77 3596828  
e-mail s.jacobs@venlo.nl  
datum 16 augustus 2022  
bijlage(n) 3  
datum verzonden

28 SEP. 2022

### Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen

### Kennisnemen van

Kennisnemen van ons besluit van 27 september 2022 om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor de gedeeltelijke herziening van de Beheersverordening 'Arcen Dorp'. De herziening ziet toe op het wijzigen van de bestemming van een perceel voor het realiseren van één vrijstaande woning of twee 2-onder-één-kapwoningen (levensloopbestendige woningen) ter hoogte van Aan 't Erf. Daarnaast ziet de wijziging toe op het realiseren van één vrijstaande woning ter hoogte van de Sijzenbroek. De planlocatie is gelegen binnen het perceel, kadastraal bekend als Arcen en Velden, sectie D, nummer 2426.

### Aanleiding

De kernopgave is om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor onderhavig verzoek.

### Kernboodschap

#### Aanleiding

Wij hebben op 4 februari 2020 (reg. nr. 1509500) besloten om over te gaan tot het voorbereiden van de verkoop van enkele aangewezen gemeentelijke locaties.

Eén van deze locaties betreft een perceel aan Aan 't Erf/Sijzenbroek te Arcen. Het perceel is ten noorden van de woningen aan Sijzenbroek 5 en Aan 't Erf 3 gelegen. Het voornemen is 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 2426.

## Raadsinformatiebrief

Dit plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Met bijgevoegd (ontwerp)bestemmingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld (zie bijlagen 2, 3 en 4). 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.

### Beheersverordening

Voor de 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.

### Bestemmingsplanprocedure

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. Voorwaarde is dat er ter plaatse sprake moet blijven van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Meer concreet betekent dit dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo, de Woonvisie en de Dynamische woningbouwprogrammering.

Voor een uitgebreide toelichting waaruit onder andere blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening als gevolg van deze ontwikkeling, verwijzen wij naar de toelichting, de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen 1, 2, 3 en 4).

### *Inzage en zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op [overheid.nl](http://overheid.nl), de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende de ter inzagelegging kan eenieder zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

### 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.

**Financiële aspecten** Wordt door toepassing van een ruimtelijke afwijking 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. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad worden voorgesteld om te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

De woningbouw wordt mogelijk gemaakt in een waterbergend rivierbed. Uit het vooroverleg met Rijkswaterstaat blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen de woningbouw vanuit ruimtelijk oogpunt. Voor zover er schade zou ontstaan door hoogwater, is deze schade voor eigen risico en rekening van bewoners (zulke schade is niet af te wentelen op de gemeente).

### Communicatie

n.v.t.

### Vervolgprocedure raad

Na de terinzagelegging worden de eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld. Vervolgens zal u worden voorgesteld het betreffende bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan door belanghebbende, alsmede iedereen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht, rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

Twan Beurskens

Bijlagen

de burgemeester

Antoin Scholten

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| 1. | Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen' | Juni 2022 |
| 2. | Regels ontwerpbestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen'      | Juni 2022 |
| 3. | Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Aan 't Erf ong. en Sijzenbroek ong. Arcen' | Juli 2022 |