

**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>.

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 Stadskantoor, Hanzepaats 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.