

Nota van zienswijzen

behorende bij het wijzigingsplan Kockerseweg Boekend

Het ontwerp wijzigingsplan Kockerseweg Boekend heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 29 november 2012 t/m 9 januari 2013. Hierbij zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Familie Argante, Kockerseweg 56, en familie Knelissen-Sporcken, Kockerseweg 60, namens bewoners van de Kockerseweg/Bosweg te Venlo, ingekomen 28 december 2012;
2. Das rechtsbijstand namens familie Peeters, Kockerseweg 81 Venlo, ingekomen 9 januari 2013;

1. Familie Argante, Kockerseweg 56, en familie Knelissen-Sporcken, Kockerseweg 60, namens bewoners van de Kockerseweg/Bosweg te Venlo, ingekomen 28 december 2012

Samenvatting van de zienswijze

- a. Vermindering van het uitzicht.
- b. Toename van parkeerproblemen hetgeen leidt tot onveilige verkeerssituaties.
- c. Continue overlast veroorzaakt door bouwwerkzaamheden vanwege de planning van de bouwtermijn.

Standpunt gemeente

- a. In Nederland bestaat geen recht op een onveranderlijke situatie in de woonomgeving. Ruimtelijke projecten kunnen leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Dat is echter niet onaanvaardbaar. Vermindering van vrij uitzicht kan alleen in extreme gevallen leiden tot de conclusie dat een project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bijvoorbeeld als in alle redelijkheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet langer gegarandeerd kan worden. Dat is in de onderhavige situatie echter niet het geval.

Van vrij uitzicht is in de huidige situatie al geen sprake. Er is namelijk agrarische bebouwing in de vorm van een glastuinbouwkas aanwezig. Verder maakt de vigerende agrarische bestemming uit het bestemmingsplan Kern Boekend volledig aaneengesloten bedrijfsbebouwing mogelijk tot 70 % van het opgenomen bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Ook zijn aan- uit- en bijgebouwen toegestaan bij de woning (Kockerseweg 71) van maximaal 100 m² en een bouwhoogte van 5 meter.

Gelet op de huidige (en maximale toegestane) bouwmassa van de agrarische bedrijfsbebouwing, zorgen de beoogde nieuw te bouwen woningen door de verplichte afstanden tussen hoofdbebouwing (minimaal 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelgrens), eerder voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dan voor een verslechtering.

Tenslotte is in dit verband nog van belang dat het huidige bestemmingsplan Kern Boekend een onherroepelijke wijzigingsbevoegdheid kent om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen'. Indien de bewoners de agrarische bestemming hadden willen handhaven, had het in de rede gelegen om ten tijde van de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan te ageren tegen deze wijzigingsbevoegdheid. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Boekend was derhalve reeds duidelijk dat woningbouw op deze locatie tot de mogelijkheden zou behoren.

- b. Naar aanleiding van de zienswijze inzake de parkeerproblemen en de eventueel te ontstane onveilige verkeerssituatie is de inrichtingstekening aangepast, in die zin dat er bij de nieuwe woningen een bredere oprit wordt gerealiseerd waardoor er per woning 2 auto's geparkeerd kunnen worden op eigen terrein. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeernorm en zal de toename van parkeerproblemen niet aan de orde zijn.

- c. Het woningbouwproject wordt gefaseerd uitgevoerd. Het tempo van de woningbouw zal vooral bepaald worden door de snelheid waarmee de woningen verkocht worden. De bouwactiviteiten zelf en de daaraan ondersteunende activiteiten (zoals de aanwezigheid van een bouwplaats, opslag van goederen e.d.) zullen op het bouwterrein zelf plaatsvinden en niet binnen de openbare ruimte. Via de Kockerseweg zal enkel vracht- en personeelsverkeer van en naar de bouwlocatie worden afgewikkeld. Dat is echter een normaal onderdeel van de realisatie van een bouwproject en is maatschappelijk gezien aanvaardbaar in Nederland. Uiteraard dient de initiatiefnemer ervoor zorg te dragen dat er geen onnodige overlast zal plaatsvinden.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze gedeeltelijk heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. De zienswijze kan derhalve deels gegrond verklaard worden.

2. Das rechtsbijstand namens familie Peeters, Kockerseweg 81 Venlo, ingekomen 9 januari 2013

Samenvatting van de zienswijze

- a. Uit het wijzigingsplan blijkt niet dat er rekening is gehouden met het hoveniersbedrijf van dhr. Peeters, gelegen aan Kockerseweg 81. In de toelichting wordt er geen melding gemaakt van deze inrichting.
- b. Er kan niet voldaan worden aan de aanbevolen richtafstand uit de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering', waardoor er geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Tevens wordt dhr. Peeters hierdoor beperkt in zijn eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.
- c. De bestaande glastuinbouwkas staat voor een gedeelte op de grond van dhr. Peeters. Ook is de Verlengde Bosweg volledig eigendom van dhr. Peeters. Er is derhalve sprake van een privaatrechtelijk beletsel waardoor het wijzigingsplan niet vastgesteld kan worden.
- d. De quickscan flora en fauna is niet volledig. In het betreffende gebied komen uilen, valken en buizerds voor. Daarnaast leven er vleermuizen, namelijk de gewone dwergvleermuis en de zeldzame vale vleermuis. Ook de vuursalamander, de kleine kamsalamander, de alpensalamander en de kleine watersalamander zijn waargenomen. Tenslotte zijn er padden, kikkers, spitsmuizen, bosmuizen, egels en konijnen waargenomen. In het voorjaar is dit gebied een broedgebied en in de winter een gebied waar veel dieren hun winterslaap houden.

Standpunt gemeente

- a. De toelichting zal worden aangepast in die zin dat het bedrijf, gelegen aan Kockerseweg 81, wordt genoemd.
- b. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of er mogelijke geluidsoverlast voor de toekomstige bewoners is te verwachten als gevolg van het (bedrijfsverkeer van en naar het) hoveniersbedrijf en om te bezien of de realisatie van het bouwplan gevolgen zal hebben voor de vergunde geluidruimte van het hoveniersbedrijf. De conclusie van het onderzoek is dat bij de huidige, actuele bedrijfsvoering hoveniersbedrijf Peeters niet wordt belemmerd door de bouw van de nieuwe woningen. Er kan derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.
- c. Een bestemmings- of wijzigingsplan zegt niets over eigendomsverhoudingen van de grond, enkel over de bestemming van de gronden. De Verlengde Bosweg maakt geen deel uit van het plangebied. Als er grond van dhr. Peeters dient te worden gebruikt voor verwezenlijking van het project, dan dient de initiatiefnemer hierover met dhr. Peeters in overleg te treden.
- d. Het flora en fauna onderzoek betreft een quickscan, welke per definitie niet volledig is. Echter gezien de gegevens en conclusies uit deze quickscan, was er zowel vanuit het ecologisch adviesbureau als vanuit de gemeente geen aanleiding tot nader onderzoek. Het

rapport biedt voldoende basis om zorgvuldig handelen te kunnen betrachten in het kader van de Flora – en Faunawet bij realisatie van het plan.

In dit onderzoek wordt namelijk voldoende aangetoond dat het voorkomen van vaste rust of verblijfplaatsen van beschermde soorten niet aanwezig (kunnen) zijn. Verder toont het onderzoek aan dat gezien de inrichting en beheer van het terrein, de daar aanwezige akkerflora bestaande uit algemene soorten en de afwezigheid van open water, dit een ongeschikte biotoop is voor beschermde plant- of diersoorten.

Het Flora- en Fauna onderzoek stelt ondubbelzinnig vast dat er geen rust of verblijfplaatsen van beschermde vogel- en vleermuissoorten zijn aangetroffen. Ook de objecten zoals holle bomen of bebouwing met geschikte nest- of verblijfsruimte ontbreken in het plangebied.

Dat in de omgeving roofvogels als buizerd, torenvalk en kerkuil voorkomen lijkt vanuit hun algemene voorkomen in Nederland aannemelijk. De broeikas is absoluut geen geschikte foerageerbiotoop, het kleine stukje akker kan dit wel zijn echter de omvang is dermate gering (ca. 1000 m²) en de geschikte biotoop in de omgeving dermate uitgebreid, dat de geplande ontwikkeling dergelijke soorten in deze omgeving niet negatief benadeeld.

Inhoudelijk bevat de zienswijze zeer opmerkelijke waarnemingen. Zo wordt er vermeld dat de vuursalamander en de vroedmeesterpad er waargenomen zijn. Soorten die vanuit hun zeer specifieke biotoopeisen van nature hier absoluut niet voor (kunnen) komen. Zo zijn binnen Nederland natuurlijke populaties van de vuursalamander slechts aangetroffen in een paar hellingbossen in Zuid Limburg.

Als exemplaren elders binnen Nederland waargenomen zijn, betreft het in de regel uitgezette exemplaren. Het voorkomen en de mogelijke ontwikkeling van levensvatbare populaties van deze soorten in het plangebied is zeer twijfelachtig en onbekend. Nog opmerkelijk is verder de waarneming van de 'kleine kamsalamander', een onbekende soort welke (ook) niet in de Nederlandse soortenbank vermeld staat.

Zoals de quickscan aangeeft is er geen open water aanwezig. Voortplantingswater van amfibieën is daardoor niet aanwezig. Een klein deel van het plangebied kan als landhabitat voor de algemene amfibiesoorten dienen. Het betreft dan de algemene soorten vermeld in lijst 1 van de Flora en Faunawet,

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie „algemene soorten“ voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van „AMvB artikel 75“ van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze deels heeft geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. De zienswijze kan derhalve deels gegrond verklaard worden.