

BIJLAGE 2: ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Nota van zienswijzen behorende bij het uitwerkingsplan De Vaert fase 2 te Boekend

Het ontwerp uitwerkingsplan De Vaert fase 2 te Boekend heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 14 september 2017 t/m 25 oktober 2017. Hierbij zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- C.T.J.G. van Stiphout, Bosweg 23 Venlo
- J.A.A. Gerhards, Bosweg 24 Venlo

Samenvatting van de zienswijzen

Zienswijze C.T.J.G. van Stiphout

1. De heer Van Stiphout heeft tegen het moederplan, dat vastgesteld is in 2013, zienswijzen ingediend en beroep ingesteld. Omdat dit fase 1 betrof was er geen directe hinder. De exacte uitwerking van fase 2 was destijds nog niet bekend. Toen is al aangegeven dat de claim op planschade blijft bestaan als de bestemming wijzigt naar Wonen. Ook gaf dhr. Van Stiphout aan dat hij inspraak wenst en de mogelijkheid om het plan mede invulling te geven om zo de schade voor hem te beperken. Hij wil niet geconfronteerd worden met moeilijk terug te draaien besluiten, zonder hiervan vooraf te zijn geïnformeerd en stelt zich ter beschikking om met de betreffende medewerkers van de Gemeente Venlo de invulling van het plan te bespreken.
2. Nu de uitwerking van fase 2 bekend is, heeft hij hiertegen grote bezwaren. De geplande straat, haaks op de Bosweg, ligt precies tegenover zijn woning. Er heeft geen enkel overleg plaatsgevonden tussen hem en degene die verantwoordelijk zijn voor de invulling van fase 2. De auto's schijnen met de verlichting direct in de woonkamer als ze de straat uitrijden. Dit kan voorkomen worden door de straat naar de noordzijde, langs kadastrummer 4124 en 4123 te verplaatsen. Lichtbundels schijnen dan richting zijn garage en daardoor ontstaat er veel minder last.
3. Er is sprake van waardevermindering van bestaand eigendom, beperking woongenot, beperking privacy, beperking vrij uitzicht en verkeersoverlast.

Zienswijze J.A.A. Gerhards

1. De heer Gerhards heeft tegen het moederplan, dat vastgesteld is in 2013, zienswijzen ingediend. Omdat dit fase 1 betrof was er geen directe hinder. Nu de details van fase 2 bekend zijn heeft dhr. Gerhards hier forse bezwaren tegen. Van de 17 geplande woningen komen er hoogstwaarschijnlijk vier stuks (dit is een kwart van de woningen van fase 2) tegen zijn perceel aan te liggen. Daarbij mogen deze woningen ook nog eens 9 meter hoog worden, met een goothoogte van 6 meter. Voor het merendeel van de bestaande omliggende woningen geldt een toegestane nokhoogte van maar 8 meter en een goothoogte van maar 3 meter (landelijke uitstraling).
2. De uitwerking van fase 2 heeft de volgende ernstige consequenties: veel minder privacy (volop inblik in woonhuis en tuin), geen vrij uitzicht meer, meer geluidshinder, verkeersoverlast, beperking woongenot en waardevermindering woonhuis.
3. Helaas is er door de projectontwikkelaar geen enkel overleg met de bewoners geweest over de invulling van fase 2. Er zou bijvoorbeeld gekozen kunnen worden om de ontsluitingsweg van fase 2 (haaks op de Bosweg) naast zijn perceel te leggen. Zowel voor hem als voor de bewoners van Bosweg 23 zou dit al een verbetering zijn. Men zou er tevens voor kunnen kiezen om de levensloopbestendige woningen naast zijn perceel te leggen (deze zijn namelijk minder hoog). Past ook veel beter in het straatbeeld.
4. Fase 2 van plan "De Vaert" heeft forse invloed op het woongenot en de waarde van de woning. Er zal dan ook een claim tot planschade worden ingediend.

Reactie gemeente op de zienswijzen

Zienswijze C.T.J.G. van Stiphout

1. Het staat dhr. Van Stiphout vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit staat los van de zienswijzenprocedure. De bezwaren van belanghebbende waren bekend en zijn meegenomen bij het opstellen van dit uitwerkingsplan. Er is sprake van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, waarbij onder meer is voorzien in een logische aansluiting op de gerealiseerde eerste fase van het woongebied. Daarnaast is rekening gehouden met de uitwerkingsregels, zoals opgenomen in het moederplan.
2. Bij de inrichting van fase 2 is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aansluiting op fase 1, zodat er een logische afronding van het gebied ontstaat en waarbij het totale programma van 17 woningen gerealiseerd kan worden. Bij verplaatsing van de straat naar de noordzijde ontstaat er een straat aan het uiteinde van fase 2 die slechts aan één zijde door bebouwing begeleid wordt. Dit is stedenbouwkundig onwenselijk. Bovendien kunnen dan vanwege de ligging van de straat niet alle woningen gerealiseerd worden. Vanwege het kleine aantal woningen dat ter plaatse gerealiseerd wordt en de verschillende toegangswegen die beschikbaar zijn, zal sprake zijn van zeer beperkte verkeersintensiteiten en zal de overlast van inschijnende koplampen van auto's minimaal zijn. Inschijnende verlichting zal enkel in de wintermaanden plaatsvinden en enkel wanneer het uitrijdende verkeer rechts af draait. Vanwege het dorpse karakter van deze wijk is het stedenbouwkundig en vanuit verkeersoogpunt onwenselijk om de straat éénrichting verkeer te maken of te versmallen zodat deze niet voor auto's toegankelijk is. Deze maatregelen staan niet in verhouding tot het te dienen doel.
3. Voor wat betreft de waardevermindering van bestaand eigendom, de beperking van woongenot en de beperking van privacy kan er een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Voor wat betreft de beperking van een vrij uitzicht heeft de Raad van State in 2013 al bepaald dat geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat, dat het perceel van belanghebbende zijn relatief vrije ligging zal behouden en dat alleen grondgebonden woningen in het uit te werken gebied mogelijk gemaakt kunnen worden. Voor wat betreft verkeersoverlast is in het moederplan uit 2013 al onderzocht hoe de verkeersafwikkeling en het parkeren zal plaatsvinden. Hieruit bleek dat er geen verkeersoverlast te verwachten is.

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.

Zienswijze J.A.A. Gerhards

1. In fase 2 zijn de bouwregels van het moederplan uit 2013 rechtstreeks overgenomen. Hierin is opgenomen dat de maximum bouwhoogte 9m is. Bovendien is opgenomen dat dient te worden voorzien in een logische aansluiting op de gerealiseerde eerste fase van het woongebied. De goot- en bouwhoogte in de eerste fase is gelijk aan die van de tweede fase. De overgang naar het landschap is in de bouwregels vormgegeven doordat er aan de Bosweg enkel vrijstaande woningen gerealiseerd worden en er een lagere maximale goothoogte van toepassing is dan in de rest van het plan, namelijk 5m in plaats van 6m.
2. Voor wat betreft de beperking van privacy, de beperking van het woongenot en waardevermindering van het woonhuis kan er een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit staat los van de zienswijzenprocedure. Voor wat betreft de beperking van een vrij uitzicht heeft de Raad van State in 2013 al bepaald dat geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Voor wat betreft geluidshinder en verkeersoverlast is in het moederplan uit 2013 al onderzocht hoe de verkeersafwikkeling en het parkeren zal plaatsvinden. Hieruit bleek dat er geen verkeersoverlast te verwachten is. Geluidshinder is dan ook niet aan de orde.

3. Bij de inrichting van fase 2 is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aansluiting op fase 1, zodat er een logische afronding van het gebied ontstaat en waarbij het totale programma van 17 woningen gerealiseerd kan worden. Bij verplaatsing van de straat naar de noordzijde ontstaat er een straat aan het uiteinde van fase 2 die slechts aan één zijde door bebouwing begeleid wordt. Dit is stedenbouwkundig onwenselijk. Bovendien kunnen dan vanwege de ligging van de straat niet alle woningen gerealiseerd worden.

In het bestemmingsplan staat niet aangegeven welk type woningen waar gebouwd mag worden. De verkaveling in de toelichting van het bestemmingsplan betreft slechts een voorbeeld van hoe het plangebied eruit kan komen te zien. De toelichting is niet juridisch bindend. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de levensloopbestendige woningen naast zijn perceel worden gerealiseerd.

4. Het staat dhr. Gerhards vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit staat los van de zienswijzenprocedure

De zienswijze en de beantwoording hiervan overziend, kan geconcludeerd worden dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. De zienswijze kan derhalve ongegrond verklaard worden.