

Nota van zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Zone Sevenumseweg', Gemeente Venlo
17-08-2021



Inhoud

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
2 PROCES	4
3 BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	5
3.1 Overzicht argumenten	5
3.2 Beantwoording argumenten.....	5

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het kader van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4/Greenport Venlo werken de gemeenten Horst aan de Maas en Venlo samen aan het realiseren van de werklandschappen in het Klavertje 4-geied. Hiertoe zijn, onder andere, Klaver 1 en Klaver 3 al grotendeels gerealiseerd. Voor de zone tussen Klavers 1 en 3 en de Sevenumseweg/Grubbenvorsterweg is een uitvoeringsplan opgesteld ten behoeve van de verdere (landschappelijke) inpassing van de Klavers 1 en 3. In de zone wordt gewerkt aan een duurzaam groen casco met ontwikkelkamers waarin woon-werklocaties kunnen worden gerealiseerd. De aanleiding om het bestemmingsplan Zone Sevenumseweg te gaan bestemmen is de afronding van de inpassing van Klavers 1 en 3, en het inpassen van de compensatieopgave van de das (4 hectare). Het gebied wordt tevens gebruikt voor de aanleg van fietsverbindingen tussen de klavers en de Greenportbikeway langs de Grubbenvorsterweg/Sevenumseweg.

2 PROCES

In voorliggend document staat de beantwoording van zienswijzen beschreven die zijn ingediend op het ontwerp bestemmingsplan Zone Sevenumseweg (ontwerp gepubliceerd op 14-04-2021).

Mededelingsnotitie t.b.v. aankondiging initiatief

In de periode van 28 januari tot en met heeft de kennisgeving van het voornemen ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen hierop. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen bij de gemeente Venlo.

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Zone Sevenumseweg heeft van 15 april tot en met 26 mei ter inzage gelegen. Eenieder heeft de mogelijkheid gekregen te reageren op dit plan.

In totaal zijn er 5 zienswijzen ontvangen. Hiervan is er één later per brief is ingetrokken. Op deze zienswijze zal verder dan ook niet worden ingegaan. Er is tevens één zienswijze na het einde van de gestelde termijn binnengekomen. Uit de poststempel op de envelop blijkt dat de brief op 3 juni 2021 is gepost. De brief is op 4 juni bij de gemeente ingekomen. Dat is na het einde van de termijn (26 mei 2021). Deze zienswijze is daarmee te laat binnengekomen. De zienswijze is niet ontvankelijk en zal niet bij de afweging worden betrokken. De resterende 3 zienswijzen zijn in deze nota samengevat en beantwoord.

In deze Nota van zienswijzen reageert de gemeente Venlo op de ingebrachte zienswijzen bij het ontwerpbestemmingsplan Zone Sevenumseweg. Na vaststelling van de voorliggende Nota van zienswijzen ontvangen de indieners daarvan bericht.

3 BEANTWOORDING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

3.1 Overzicht argumenten

De ingediende zienswijzen zijn onderverdeeld in verschillende argumenten die indieners aandragen. Deze zijn geanonimiseerd en voorzien van een kenmerk. Indien van toepassing zijn argumenten uit de zienswijzen gebundeld. In onderstaande tabel zijn de verschillende argumenten uit de zienswijzen getoond. Er is tevens een beantwoording aangegeven.

3.2 Beantwoording argumenten

Strekking argument 1

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met het ontwerpbestemmingsplan Zone Sevenumseweg. Indiener geeft aan dat het Ontwikkelbedrijf zich verrijkt met landbouwgrond nu daar bouw kavels van worden gemaakt. Indiener geeft aan dat de waarde van zijn huis daalt en dat dit gecompenseerd dient te worden met een bouw kavel op zijn eigen grond.

Kenmerk indiener: 2

Beantwoording

Mocht indiener van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning kan een verzoek tot planschade schriftelijk worden aangevraagd bij het college van B&W van de Venlo. Het verzoek tot planschade moet volgens artikel 6.1 lid 3 Wro duidelijk worden onderbouwd en indiener dient daarin dus ook aan te geven waarom hij vindt dat hij planschade heeft geleden en worden ingediend binnen 5 jaar nadat betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Indiener dient voor het verzoek van een extra bouw kavel op zijn perceel een principeverzoek in te dienen bij het college van B&W van de gemeente Venlo. Het verzoek dient duidelijk te worden onderbouwd. De ingebrachte zienswijze geldt niet als een principeverzoek nu er onvoldoende is onderbouwd en gemotiveerd waarom de gemeente hieraan medewerking zou moeten verlenen.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

Strekking argument 2

Indiener geeft aan dat met de komst van twee bestemmingen 'Gemengd' naast zijn perceel hij zorgen heeft over afname van onder andere zicht, rust en privacy. Door het ontwerpbestemmingsplan Zone Sevenumseweg is er inkijk in de woning en tuin van indiener mogelijk. Indiener vraagt om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan om een groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte aan te leggen en in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

Kenmerk indiener: 3

Beantwoording

Het bestemmingsplan maakt zowel binnen de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Gemengd' het oprichten van erfafscheidingen mogelijk. Het staat de indiener vrij om aan de hand van het realiseren van een erfafscheiding de privacy te borgen. Voor het direct aangrenzende oostelijk gelegen ontwikkelkavel is er ook de mogelijkheid voor de indiener om volgens artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek de oprichting van een scheidsmuur te vorderen. Dit maakt het opnemen van een voorwaardelijke verplichting onnodig. Het westelijke gelegen ontwikkelkavel grenst niet direct aan het erf van de indiener. Tussen beide percelen is een natuurstrook bestemd van ca. 12,5 meter breed. In deze strook is recent een

strook van 5 meter (meest westelijk) breed aangeplant met bosplantsoen. Dit bosplantsoen zal op termijn uitgroeien tot een houtsingel met opgaande vegetatie. Deze natuurlijke erfafscheiding zal voldoende voorzien in het onttrekken van het zicht en het borgen van privacy voor beide perceel eigenaren/gebruikers.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

Strekking argument 3

Indiener uit zijn zorgen over de mogelijkheid om op de nieuwe Gemengd-bestemmingen een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Indiener stelt dat er richtafstanden zijn die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van een woonfunctie. Indiener geeft aan dat het gaat om een 'rustig buitengebied' en dat de richtafstanden daarom niet zomaar mogen worden verkleind. Indiener geeft aan dat met name categorie 2 bedrijven zoals vermeld in Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten een probleem kunnen gaan vormen gelet op de richtafstanden en de daarmee samenhangende privacy.

Kenmerk indiener: 3

Beantwoording

Tot de bijlagen bij de regels is naast de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten' abusievelijk nog één lijst toegevoegd, namelijk de 'Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Enkel de 'Lijst van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten' met de daarin genoemde bedrijven en omschrijvingen zijn van toepassing bij het ontwerpbestemmingsplan zone Sevenumseweg. Deze bedrijven zijn gemaximaliseerd tot milieucategorie 2. De richtafstanden van de VNG Bedrijvenlijst zijn ook op deze lijst van toepassing, rekenend vanaf het hoofdgebouw. De richtafstanden van de VNG Bedrijvenlijst zijn indicatief. Daar kan van worden afgeweken, mits gemotiveerd. Of een kortere afstand wordt toelaatbaar geacht, maar per geval worden beoordeeld en gemotiveerd. Op het perceel van de indiener zal een specifieke bouwaanduiding worden opgelegd waardoor op dit perceel enkel milieucategorie 1 van toepassing is. Tevens zal deze specifieke bouwaanduiding op het aangrenzende Gemengd-perceel worden gelegd en zal dit in de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd.

Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen. Het perceel en het aangrenzende Gemengd-perceel krijgen een specifieke bouwaanduiding waardoor op dit perceel enkel milieucategorie 1 wordt toegestaan.

Strekking argument 4

Indiener geeft aan artikel 6.2.2. onder d van de planregels onduidelijk te vinden. Indiener acht het noodzakelijk voor een goede ruimtelijke ordening dat de gevel van het gebouw op ten minste 5 meter afstand van zijn perceel met de bestemming Wonen komt. Indiener vraagt om deze regel te verduidelijken.

Kenmerk indiener: 3

Beantwoording

Artikel 6.2.2. onder d van de planregels zal worden aangepast en aangescherpt. De afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 10 meter en de gevel van een gebouw dient op een afstand van ten minste 5 meter de bestemmingsgrenzen te worden gebouwd, ongeacht welke bestemming daaraan grenst. De bijbehorende bouwwerken mogen tevens uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrenzen van tenminste 5 meter (artikel 6.2.3. onder a).

Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen. Betreffende bepaling zal in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

Strekking argument 5

Indiener acht het in strijd met de goede ruimtelijke ordening dat het ontwerpbestemmingsplan bouwwerken ten behoeve van natuurvriendelijke kunstlichtvoorzieningen met een hoogte van 6 meter toestaat zoals nu in 6.2.4 onder b in de planregels is opgenomen. Indiener verwacht dat omdat de verlichting tot op de erfgrens wordt toegestaan dit zal zorgen tot een onaanvaardbare aantasting van het woon – en leefklimaat met lichthinder. Indiener vraagt om de uitzondering voor natuurvriendelijke kunstlichtvoorzieningen niet op te nemen in de planregels.

Kenmerk indiener: 3

Beantwoording

Artikel 6.2.4. onder b van de planregels zal worden aangepast naar een maximale hoogte van 3 meter voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - waaronder ook natuurvriendelijke kunstlichtvoorzieningen vallen). Dit komt overeen met de algemeen geldende bepaling in het plan dat op de gronden gelegen achter de gevellijn de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen. Betreffende bepaling zal in het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast.

Strekking argument 6

Indiener geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Zone Sevenumseweg het bouwvlak exact om de contouren van de bestaande woningen is getrokken. In die situatie zou er niks meer aan – of bij mogen worden gebouwd. Indiener geeft aan dit onnodig beperkend te vinden en wenst dat dit wordt aangepast.

Kenmerk indiener: 4

Beantwoording

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Het bouwvlak wordt gelijk aan het bestemmingsvlak waarbij een maximale maatvoering wordt gehandhaafd.

Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen. Het bouwvlak wordt gelijk aan het bestemmingsvlak.