

Nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van twee woningen en het aanleggen van twee inritten/uitwegen aan de Theresiastraat (sectie F 2645) te Belfeld. Zaaknummer 2020-2141.

Het voornemen om de aanvraag om een omgevingsvergunning aan de Theresiastraat (sectie F 2645) te Belfeld te verlenen is op vrijdag 18 juni 2021 tot en met donderdag 29 juli 2021, op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad, te raadplegen op www.overheid.nl en via de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen). Genoemde stukken, niet zijnde (bouw)tekeningen, konden verder worden geraadpleegd of gedownload van de gemeentelijke website.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen, volgens de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is tijdig gebruik gemaakt door:

- [REDACTED] Theresiastraat [REDACTED], 5951 DG Belfeld.

Hierna wordt de zienswijze samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven.

De samenvatting van de zienswijze heeft alleen tot doel de leesbaarheid van dit zienswijzenverslag te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze, is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijze:

1. Inspreker stelt dat oorspronkelijk het perceel voor 1 ruime vrijstaande woning bestemd was. Met de huidige plannen tracht men 2 woningen te realiseren waar oorspronkelijk 1 ruime vrijstaande woning beoogd was. De linker woning is hierdoor in strijd met 3 artikelen van het vigerend bestemmingsplan, te weten artikel 22.2.2a, h en k. De rechterzijde van het perceel F 2310 zal worden ingesloten door een muur van 3.2m hoog en 16.9m diep welke direct op de erfgrens geplaatst wordt. Hierdoor verliest het huis zijn vrije karakter.
2. De vrije toegang aan de rechterzijde zal worden vervangen door een steegje met hoge muren. Op de kortste snede is de ruimte tussen de huidige bebouwing en die van de voorgenomen woning minder dan 2 meter. Hierdoor wordt het gevoel van een vrijstaande woning geheel ontnomen.
3. De geplande linker woning ontnemt het vrije zicht vanuit de keuken alsmede de voorkamers vanwege overschrijding van de maximale diepte, alsmede de directe plaatsen tegen de erfgrens.
4. Inspreker stelt dat op het perceel F 2645 te Belfeld ook een goede invulling gevonden kan worden welke wel binnen het huidige bestemmingsplan valt zonder de huidige bouwaanduiding en bebouwingsdiepte te overschrijden. Het huidige bestemmingsplan aan de kern Belfeld, waaronder het plan Koramic biedt hiervoor voldoende visie, richtlijnen en mogelijkheden welke de oorspronkelijke aard van het plan respecteren.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1: Dit plan voldoet aan de stedenbouwkundige bedoeling van de plek en past vrijwel volledig binnen de bouwregels/verbeelding van het bestemmingsplan (bij een hoofdgebouw met bijgebouw).

Strijdigheid met huidig bestemmingsplan

- *art 22.2.2.a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw'. De linker woning ligt geheel buiten deze aanduiding.*
De stedenbouwkundige bedoeling op deze complexe kavel is het realiseren van een bijzondere/kenmerkende vrijstaande woning met bijgebouw met een aantrekkelijke situering op de hoek (zie bestemmingsplan / beeldkwaliteitplan). Het plan voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen in één bouwvolume dat zich presenteert als een hoofdgebouw met een bijgebouw. Het hoofdgebouw (woning 1) heeft twee bouwlagen met een kap en is op de hoek gesitueerd en het bijgebouw (woning 2) heeft één bouwlaag.
- *art 22.2.2.h2. de bebouwingsdiepte, respectievelijk breedte van het hoofdgebouw mag bij halfvrijstaande bebouwing maximaal 12 m, respectievelijk maximaal 15 m bedragen. De linker woning heeft een diepte van 16,9 m.*
De linker woning (woning 2) presenteert zich in stedenbouwkundige zin als een bijgebouw bij een hoofdgebouw. Een bijgebouw hoeft qua bouwregels niet te voldoen aan de maximale bebouwingsdiepte van een hoofdgebouw.
- *art 22.2.2.k. ingeval van halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing dient de afstand van de vrijstaande gevel tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 m te bedragen. De linker woning ligt op de bouwperceelsgrens.*
De linker woning (woning 2) presenteert zich in stedenbouwkundige zin als een bijgebouw bij een hoofdgebouw. Een bijgebouw mag een goothoogte hebben van 3,30 meter. De hoogte van de linker woning bedraagt 3,20 meter. Bovendien mag een bijgebouw in de erfgrans gebouwd worden.

Ad 2.

Het initiatief voldoet vrijwel volledig aan de bouwregels van het bestemmingsplan als dit initiatief gezien wordt als één hoofdgebouw met een bijgebouw. De linker woning (woning 2) presenteert zich in stedenbouwkundige zin als een bijgebouw bij een hoofdgebouw. Het enige verschil is dat er in plaats van één woning twee woningen gerealiseerd worden. Het vrijstaande karakter van de hoofdgebouwen blijft behouden. Een bijgebouw mag in de erfgrans gebouwd worden.

Ad 3: De linker woning (woning 2) presenteert zich in stedenbouwkundige zin als een bijgebouw bij een hoofdgebouw. Een bijgebouw mag een goothoogte hebben van 3,30 meter. De hoogte van de linker woning bedraagt 3,20 meter. Bovendien mag een bijgebouw in de erfgrans gebouwd worden.

Ad 4. Het punt 'Ongegrond argumentatie ruimtelijk onderbouwing' heeft betrekking op het woonbeleid. Inspreker bestrijdt de uitgangspunten van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. De principes hierin worden ter discussie gesteld. Feit is dat één vrijstaande woning niet bezwaarlijk was geweest (want dit is geregeld conform het vigerend bestemmingsplan), maar ook de nu bestreden opzet met twee levensloopbestendige woningen is ook niet bezwaarlijk omdat dit conform diverse beleidsstukken is op het gebied van wonen.

Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat zienswijze niet wordt overgenomen.

Wij zijn van oordeel dat vanuit ruimtelijk oogpunt blijft er sprake van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening en alle relevante ruimtelijke aspecten voldoende gemotiveerd zijn afgewogen en dat het besluit zorgvuldig is voorbereid.

Venlo d.d. 30 september 2021

Bijlage: zienswijze