

Nota van zienswijzen in het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning ten behoeve van het oprichten van 7 woningen en het aanleggen van een toegangsweg aan de Holleweg 2, 2A, 2B, 2C, 2D, Springbeekweg 4 en 6 te Venlo (zaaknummer 2020-2062)

Het voornemen om de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Holleweg - Springbeekweg te Venlo te verlenen is op 26 juli 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad, te raadplegen op www.overheid.nl en via de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen). Van dinsdag 27 juli 2021 tot en met maandag 6 september 2021 heeft de aanvraag, op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, ter inzage gelegen. Genoemde stukken konden 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, volgens de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is tijdig gebruik gemaakt door inspreker A, B, C en D.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Hierna worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt 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.

Zienswijze A

Samenvattend komt de zienswijze op het volgende neer:

1. De vergunningaanvraag voorziet niet in het vooraf door het kadaster vastleggen/aangeven van de perceelsgrenzen in het bouwterrein.
De vergunning aanvrager dient alle kadastrale grenzen in het plan ter plaatse te laten aangeven.
2. De Springbeekweg is weliswaar openbaar maar deze loopt over particuliere grond en er is geen openbaar riool. De vergunning aanvrager zal een alternatief traject voor riool- en hemelwaterafvoer van de beide villa's moeten zoeken.
3. Het aanzienlijk hoogteverschil tussen de toegang aan de Groetweg en de Springbeekweg zal moeten worden opgevangen met betrekking tot de afwatering van het onbebouwd terrein. Het riool op de splitsing van Groetweg, Hoverhof- en Holleweg is qua capaciteit onvoldoende voor het extra wateraanvoer.

4. Inspreker verzoekt om van het Silohof een woonerf te maken omdat een reguliere gelijkwaardige kruising onoverzichtelijk wordt met name vanwege het gebrek aan zicht naar verkeer vanaf de Holleweg/Kerkplein.

Beantwoording zienswijze A:

- A1. De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten zoals gesteld in de Regeling omgevingsrecht voor wat betreft de aanduiding van de perceelgrenzen. De Regeling omgevingsrecht en overige regelgeving waar de omgevingsvergunning aan getoetst wordt, biedt niet de mogelijkheid om de aanvrager te verplichten het kadaster hier bij in te schakelen.
- A2. Afspraken over het gebruik van particuliere grond en het niet openbare riool worden niet met een omgevingsvergunning geregeld. Hier kunnen privaatrechtelijke afspraken over gemaakt worden. De aanvrager heeft overigens inzichtelijk gemaakt dat een alternatief traject mogelijk is (zie besluitstuk 'situatietekening met peilmaten en riolering' (BT-07 d.d. 8-12-2021).
- A3. De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de afkoppelbeslisboom van gemeente Venlo en hier wordt aan voldaan. Het hemelwater dat valt op de verharding (daken en bestrating) van het perceel wordt op eigen terrein gebufferd en geïnfiltreerd conform deze regeling. Er zal daardoor geen extra belasting op het riool plaatsvinden.
- A4. De woningen zijn gelegen in/aan een hof dat in particulier eigendom blijft. Er zal geen sprake zijn van een gelijkwaardige kruising, maar van een uitrit constructie zoals deze nu aanwezig is en zoals in de huidige situatie door het verkeer herkend wordt.

Zienswijze B

Samenvattend komt de zienswijze op het volgende neer:

1. Inspreker maakt zich zorgen over toekomstig wateroverlast als gevolg van het hoogteverschil van het maaiveld (het terrein waar de aanvraag betrekking op heeft wordt ongeveer 1,5 meter hoger aangelegd dan omliggend aansluitend terrein). Dit in verband met toekomstige verharding die wordt toegevoegd. Verzoeker vreest dat straks het riool verder wordt belast, zodanig dat deze niet al het water kan verwerken waardoor sprake zal zijn van meer overstromingen met alle gevaren van dien.
2. Inspreker maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid. Dit vanwege het beperkte uitzicht op de weg straks in combinatie met de remweg van voertuigen (bij 30km/h is de remweg bij een droog wegdek 4,5 meter, bij een nat wegdek 6,75 meter / bij 40 km/h is dit bij een droog wegdek 8 meter en bij een nat wegdek 12 meter). Dit is straks gevaarlijk voor mensen die over willen steken.

Beantwoording zienswijze B:

- B1. Zie hiervoor de beantwoording onder punt A3.
- B2. De huidige verkeerssituatie, namelijk de uitrit constructie, blijft gehandhaafd. Qua verkeersveiligheid verandert de situatie dus niet.

Zienswijze C

Samenvattend komt de zienswijze op het volgende neer:

1. Het is onduidelijk wat de verkeerssituatie van de Silohof wordt. Verzoeker is van mening dat een woonerf of uitrit de beste optie is.
2. Verzoeker vraagt of de infiltratieberekeningen van de algemene parkeerplaatsen (5 x 2 bij 5 meter) zijn meegenomen. Betreft dit een standaardberekening of is de klimaatverandering met heftige buiten/hoosbuien) meegenomen. Er bestaan ernstige zorgen over toekomstige wateroverlast richting de Hoverhofweg omdat dit later in de Holleweg voorbij komt. Er zijn zorgen over de wateroverlast vanuit het plan in de tuin van verzoeker. Wat gaat er gebeuren op de perceelsgrenzen.
3. De maaiveldhoogte is niet duidelijk. De projectontwikkelaar stelt dat uit metingen blijkt dat het verschil in hoogte gemiddeld genomen ten opzichte van verzoeker zijn perceel ca. 70/80 cm is. Wat gebeurt er met de perceelsgrenzen en gaat men alles egaliseren

- waardoor er achter zijn tuin 75 cm wordt opgehoogd. Indien er een parkeerplaats wordt aangelegd, is het hoogteverschil ongeveer 1 meter. Dit schaadt verzoeker zijn privacy.
4. Hoewel hier een erfafscheiding van 2 meter hoog zal worden geplaatst, is de erfafscheiding aan de zijde van verzoeker 3 meter hoog en dit is onwenselijk. Ook een groene erfafscheiding die onbeperkt mag groeien is onwenselijk. Hiermee wordt verzoeker zijn zichtlijnen verstoord. Een (groen)muur aan de achterzijde van het perceel is onwenselijk.
 5. In het bestemmingsplan dient een maximale hoogte van de erfafscheiding opgenomen te worden met geen uitzondering voor coniferen of anders.

Beantwoording zienswijze C:

- C1. Zie hiervoor de beantwoording onder punt A4.
- C2. Zie hiervoor de beantwoording onder punt A3.
- C3. De aanvrager heeft middels de situatietekening van 8 december 2021 (zie besluitstukken) inzichtelijk gemaakt dat de huidige hoogte van het terrein zoveel mogelijk wordt aangehouden. Volgens het vigerende bestemmingsplan is het op het huidige perceel onder andere mogelijk om binnen de bouwgrenzen een bedrijfsgebouw op te richten met een bouw- en goothoogte van 5 meter. Het bouwvlak hiervoor ligt dicht bij de tuin van de verzoeker dan de woningen die zijn aangevraagd. Daarbij is de bouwhoogte van de woningen 3,5 meter. Ook mag het gedeelte van het perceel dat niet bebouwd mag worden nu voor bedrijfsdoeleinden gebruikt worden. De conclusie is dan ook dat met het bouwplan zoals dat is aangevraagd de privacy niet wordt geschaad. Qua bebouwing heeft het namelijk minder impact op het pand en perceel van de verzoeker dan hetgeen het bestemmingsplan toelaat. Ook zal het gebruik van het perceel van de aanvrager naar verwachting minder intensief worden (wonen versus bedrijfsactiviteiten).
- C4. Uit de aanvraag blijkt inderdaad dat de aanvrager van plan is om een haagbeuk te realiseren als perceelafscheiding. Een dergelijke (groene) perceelafscheiding is niet omgevingsvergunningplichtig. In het Burgerlijk wetboek, boek 5, staan de regels die betrekking hebben op de rechten en plichten van burens onderling voor wat betreft groen.
- C5. Zie hiervoor de beantwoording onder het vorige punt. Doordat het een omgevingsvergunningvrije activiteit betreft kunnen hiervoor geen regels worden opgenomen in een bestemmingsplan.

Zienswijze D:

Samenvattend komt de zienswijze op het volgende neer:

1. Aangezien het hier een weg betreft met een speciale status (de weg is eigendom van de aanwonenden), mag er niet van worden uitgegaan dat de individuele voorziening van de aanwonenden kan worden gebruikt om een aansluiting voor de nieuwbouw te realiseren. In de vergunning is niets vermeld over een alternatief traject voor riool- en hemelwaterafvoer van de beide villa's.
2. De perceelsgrenzen zijn niet duidelijk aangegeven. Verzoeker gaat er vanuit dat mag worden uitgegaan van bestaande, ook natuurlijke grenzen en rekening houdend met grenzen die al meer dan 20 jaar bestaan (volgens de regels van het Kadaster).
3. De WVR- (wegenverkeers-) status van de Silohof wordt niet aangegeven. Een reguliere gelijkwaardige kruising wordt onoverzichtelijk met name vanwege het gebrek aan zicht naar verkeer vanaf de Holleweg/Kerkplein. Hout-Blerick beschikt al niet over ruime trottoirs. Gebruik van het Kerkplein is daarom een veilig alternatief. Helaas is er op de Holleweg geen oversteekplaats. De verkeerssituatie pleit ervoor om van de Silohof een woonerf te maken.
Ook de verkeersdruk op de Springbeekweg neemt toe. Er zijn daar ook te weinig parkeerplaatsen.

Beantwoording zienswijze D:

- D1. De zaken die de verzoeker aanhaalt zijn privaatrechtelijke zaken die niet in de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning meegenomen kunnen worden. Hier zullen privaatrechtelijke afspraken over gemaakt moeten worden. De aanvrager heeft overigens een aanvullende situatie tekening 'Situatietekening met peilmaten en riolering' (BT-07 d.d. 8-12-2021) aangeleverd waaruit blijkt dat een alternatief traject voor het riool mogelijk is. De aanvraag bevat tevens informatie die betrekking heeft op de hemelwaterafvoer.
- D2. Zie hiervoor de beantwoording onder punt A1.
- D3. Zie hiervoor de beantwoording onder punt B2. De gevraagde woningen aan de Springbeekweg hebben voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat zienswijzen A, B, C en D niet worden overgenomen. Wij zijn van oordeel dat vanuit ruimtelijk oogpunt er sprake blijft 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. 3 februari 2022