

Eindverslag van de ingediende zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van bouwka­vel aan de Waterleidingsingel 159 te Venlo (registratienummer RO 2013-0001)

1. Het voornemen om een bestemmingsplan vast te stellen is op woensdag 21 augustus 2013, ingevolge afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in het E3 journaal, op de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen), de Staatscourant en digitaal op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/?planidn=NL.IMRO.0983.BPL2013WATERLS159-ON01>. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 22 augustus 2013 tot en met woensdag 2 oktober 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeentelijke Stadswinkel aan de Prinsessesingel 30 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden gedownload van de gemeentelijke website.

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

3. Van de gelegenheid tot het indienen van een schriftelijke reactie is gebruik gemaakt door:

A.

Mevrouw C. de Lizer en de heer mr. J. Toebosch, Waterleidingsingel 161, 5915 VW Venlo.

4. Zienswijzen

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

Vooraf

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

Samenvatting

1. Het bebouwingsvlak is te dicht tegen inspreker zijn perceel geprojecteerd. Het besluit is ondoordacht; er is te makkelijk, zonder daarbij af te vragen waar dit vlak vandaan komt, aangesloten bij een historie die waarschijnlijk niet meer actueel is, mede in relatie met het andere belendende perceel, te weten Waterleidingsingel 157.
2. Er is sprake van privacybeperking. De woning van inspreker nummer 161 en huisnummer 157 zijn beiden wat licht betreft georiënteerd naar het zuiden. Dit betekent dat inspreker grote ramenpartijen (aan de zuidzijde) heeft die uitkijken op de onderhavige locatie, terwijl nummer 157 slechts een klein (keuken)raampje heeft aan de zijde van onderhavige locatie aangezien dat voor hun de noordzijde betreft. De potentiële privacybeperking is voor inspreker dan ook substantieel groter.
3. Inspreker vreest een aanzienlijke beperking in de bezonning doordat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan Waterleidingsingel 159 een hogere maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven dan zijn eigen woning.

4. De contouren van de woning van inspreker zijn waarschijnlijk onjuist op de verbeelding aangegeven. Volgens inspreker staat het pand veel dichterbij de kadastrale grens.

Standpunten gemeente

1. Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Venlo-Oost', zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo op 23 juni 2010. Onderhavig plan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Inspreker heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen dit bestemmingsplan.
In dit bestemmingsplan was ter plaatse al een bouwvlak opgenomen waar hoofdgebouwen op gerealiseerd mogen worden. Nieuwbouw is echter niet toegestaan alleen vervangende nieuwbouw. Het bouwvlak is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Venlo-Oost in het ontwerp bestemmingsplan "Waterleidingsingel 159 Venlo". Het bouwvlak ligt parallel aan de hoofdweg -3m afstand van de zijdelingse perceelgrenzen en 15m diep- en is conform de beleidslijn "Omgevingsvergunningen woongebieden 2010". Van ondoordachte besluitvorming is derhalve geen sprake.
2. In de bestemmingsplanregels staat aangegeven dat de afstand van de vrijstaande gevels tot de zijdelingse perceelgrenzen, minimaal 3 meter dient te bedragen. Hieraan wordt voldaan. Voorgaande houdt in dat er geen sprake is van onevenredigheid.
3. De belendende percelen hebben een goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 meter en 10 meter. Voorgaande zijn de gangbare bouw- en goothoogtes conform de gestelde stedenbouwkundige regels. Alleen inspreker heeft een afwijkende goot- en bouwhoogte namelijk 4m en 9m. Dit heeft als reden dat de woning van inspreker nummer 161 een hoekwoning betreft waardoor er meer zichtlijnen aanwezig zijn.
4. De contouren op de verbeelding zijn overgenomen van het reeds vastgestelde en bestaande bestemmingsplan Venlo-Oost. (Na controle van de kadastrale gegevens en luchtfoto's, wijkt deze niet af.) De geprojecteerde woning staat dus niet dichterbij de kadastrale grens, de contouren op de verbeelding zijn juist.

Conclusie:

De zienswijzen worden niet overgenomen.

Venlo d.d. 4 februari 2014

Bijlage: zienswijzen partij A