

Nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp-Bestemmingsplan 'Oude Arenborgweg ong.' ten behoeve van het realiseren van een woning aan de Oude Arenborgweg ongenummerd (sectie B 1461) te Venlo (zaaknummer 1058539)

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Arenborgweg ong.' is op 27 juni 2018, op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en digitaal op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroot/?planidn=NL.IMRO.0983.BP201811OUDEARENB-ON01>.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 28 juni 2018 tot en met 8 augustus 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het Stads kantoor, Hanzelaats 1 te Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd of gedownload van de gemeentelijke website.

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

Zienswijzen

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

- A. De heer en mevrouw Houwen-Rikken, Oude Arenborgweg 32, 5916 RX Venlo, per brief van 1 augustus 2018, ingekomen op 3 augustus 2018 (hierna: partij A)
- B. De heer en mevrouw Lenders-Natar, Oude Arenborgweg 23, 5916 RX Venlo, per brief van 1 augustus 2018, ingekomen op 3 augustus 2018 (hierna: partij B).

Ontvankelijkheid

De genoemde zienswijzen zijn ingediend voor afloop van de zienswijzentermijn en daarom tijdig naar voren gebracht.

Inhoud zienswijzen

In het navolgende zijn de zienswijzen beknopt samengevat en is vervolgens het standpunt en de conclusie van de gemeente Venlo 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.

Partij A

Samenvatting

1. Bij de aankoop van het huis van reclamant (Oude Arenborgweg 32 Venlo) is bewust gekeken naar de bestaande bestemmingsplannen. De grond voor en naast Oude Arenborgweg 32 heeft de bestemming 'Agrarisch', aan de andere kant ligt de Weselseweg en de wegen voor en naast het huis zijn doodlopend voor autoverkeer en daardoor verkeersluw. Gelet op de hobby van reclamant (het houden en fokken van gezelschapsdieren, zijnde honden) is op basis van de voornoemde informatie de woning gekocht. Mede vanwege het feit dat het bestemmingsplan in 2010 nog geactualiseerd is en de verwachting was dat dit niet meer gewijzigd zou worden. Om de hobby goed te

kunnen uitoefenen is een omgeving nodig waarin de honden weinig overlast kunnen geven. Uitgaande van de wijziging van het bestemmingsplan komt naast Oude Arenborgweg 32 een nieuwe woning. Dit heeft als gevolg dat er meer geluid aanwezig zal zijn op het naastgelegen perceel, waardoor de honden vaker zullen reageren en mogelijk overlast veroorzaken.

2. De eigenaar van Oude Arenborgweg kadastraal bekend als gemeente Venlo sectie B nummer 1461 is tevens eigenaar van de woning op de Oude Arenborgweg 26 Venlo. In deze woning worden kamers verhuurd aan voornamelijk Poolse seizoenarbeiders welke al verschillende keren voor overlast hebben gezorgd (dronken personen, luid schreeuwend over straat en geweldpleging op de openbare weg). De vrees bestaat dat als gevolg van de nieuwe woning soortgelijke situaties ontstaan.
3. Als gevolg van onderliggend (ontwerp)bestemmingsplan wordt mogelijk een precedent geschapen, waardoor ook de bestemming van het resterende gedeelte van het perceel wordt gewijzigd en er twee woningen worden gecreëerd waarin hiervoor genoemde situaties zich voor kunnen doen.
4. Door de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan wordt het landelijke karakter van de straat weggehaald. Op het terrein naast de Oude Turfstraat worden in 2019 woningen gebouwd, waardoor het weiland komt te vervallen. Op deze manier is er steeds minder vrije ruimte die kenmerkend is voor het landelijke karakter en komt er steeds meer asfalt en bestrating waardoor de natuur beduidend verstoord wordt. Dit is ook gebeurd toen de bestaande appelboomgaard geruimd is op het genoemde perceel waar het nu om draait.
5. Het zicht vanuit het perceel van reclamant wordt belemmerd door de nieuwe woning.
6. Er zal tevens meer schaduw ontstaan. De opbrengst van het opwekken van energie zal hierdoor dalen, waardoor de investering in zonnepanelen minder rendabel is en reclamant financieel wordt benadeeld.

Standpunt gemeente Venlo

1. In de toelichting van onderliggend bestemmingsplan is uiteengezet dat het bestemmingsplan in lijn is met het door provincie en rijk gevoerde beleid, in het bijzonder met betrekking tot de wenselijkheid van bundeling en verdichting van ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland. Verder past het bouwplan binnen het gemeentelijke beleid dat is neergelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (RSV 2014). Het perceel waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, valt binnen de stedelijke contour en binnen deze contour is er ruimte voor stedelijke dynamiek en groei. Het was redelijkerwijs te verwachten dat de locatie op enig moment bebouwd zou worden. De Oude Arenborgweg bestaat uit aaneengesloten woonbebouwing van vrijstaande woningen. Met de realisatie van een woning op perceel B 1461 verandert het karakter van het bebouwingslint niet. Het perceel biedt geen doorkijk op een achterliggend open landschap. De gemeente is daarom van oordeel dat bebouwing van het perceel vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is en past binnen de uitgangspunten van de visie om stedelijke ruimte zorgvuldig te gebruiken.

Reclamant spreekt zijn bezorgdheid uit over mogelijke overlast die kan ontstaan als gevolg van zijn (blaffende) honden. Vooropgesteld dat er sprake is van het hobbymatig houden van honden, dient op voorhand te worden opgemerkt dat hier geen sprake kan zijn van een beperking van vermeende verkregen rechten die een belemmering vormen voor toekomstige ontwikkelingen zoals onderhavig plan.

In de huidige situatie vinden er in de nabijheid van de woning van reclamant activiteiten plaats. Gezien de ligging van de woning (met tuin) is er een groot aantal prikkels voor de

honden waar te nemen, waaronder het horen en zien van auto's, wandelaars en fietsers. Daarnaast is de woning in een woonstraat gelegen waarin reeds sprake is van woongeluiden. Aangezien de tuin van de woning van reclamant niet grenst aan de tuin van de nieuwe woning (de afstand van de woning van reclamant tot de nieuwe woning bedraagt minimaal 13 meter), is een onacceptabele toename van het aantal prikkels niet te verwachten.

Volledigheidshalve dient nog te worden opgemerkt dat reclamant te allen tijde verantwoordelijk is en blijft voor het voorkomen van (onacceptabele) geluidhinder als gevolg van zijn hobby. In artikel 4:6 (Geluidhinder door dieren) van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Venlo is vastgelegd, dat degene die de zorg heeft voor een dier, moet voorkomen dat dit voor een omwonende of overigens voor de omgeving geluidhinder veroorzaakt.

Reclamant gaat tevens in op het verkeersluw zijn van de straat op dit moment. Op basis van de CROW-publicatie 317 geldt voor de beoogde woning een parkeernorm van 2,1. Aan deze parkeernorm wordt op eigen terrein voldaan. De nieuwe burgerwoning heeft geen drastische verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt en heeft geen nadelige invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

2. Op grond van de regels van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan is kamerbewoning aangemerkt als strijdig gebruik. Het gebruiken van de nieuwe woning voor kamerbewoning is daarom niet rechtstreeks toegestaan zonder omgevingsvergunning. Daarnaast zijn persoonlijke gedragingen niet te reguleren middels een bestemmingsplan en geen ruimtelijke relevant aspect. Bovendien heeft het onderhavige bestemmingsplan geen betrekking op de locatie aan de Oude Arenborgweg 26. Het al dan niet gebruiken van die woning voor kamerbewoning staat dan ook los van de woonbestemming die in het onderhavige bestemmingsplan wordt opgenomen.
3. Voor een eventuele toekomstige wijziging van het bestemmingsplan voor het resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Venlo sectie B nummer 1461 geldt dat ook voor dit initiatief een planologische procedure moet worden gevolgd. Indien het college van burgemeester en wethouders medewerking wilt verlenen, dient hiertoe een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld waarin alle relevante ruimtelijke belangen worden afgewogen op basis van het dan geldend wettelijk kader waarbij moet worden aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan en bijbehorende ruimtelijke belangenafweging ziet specifiek toe op het plangebied zoals weergegeven op de verbeelding van onderliggend bestemmingsplan. Een eventuele planherziening voor meer woningen op het perceel is niet ingediend en nu derhalve niet aan de orde.
4. De beoogde woning wordt binnen de stedelijke contour gerealiseerd en sluit aan op de bestaande woonbebouwing aan de Oude Arenborgweg. De bebouwing in de omgeving is vrijstaand. Door de realisatie van de nieuwe woning wordt het 'laatste gat' in het bebouwingslint langs de Oude Arenborgweg opgevuld en komt de agrarische bestemming te vervallen. In aansluiting op de aanwezige bebouwing aan de noordzijde van de Oude Arenborgweg wordt de voorgevel van de woning op circa 10 meter van de weg gerealiseerd, waardoor de ruime opzet van het bebouwingslint aan de Oude Arenborgweg behouden blijft. De bouw van een vrijstaande woning is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt verantwoord. Een persoonlijke wens van

reclamant om het perceel B 1461 agrarisch te houden, is juridisch niet mogelijk. Daarbij komt dat het gevraagd initiatief om planologisch een woning mogelijk te maken, past binnen het lokale beleid wat is neergelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie 2014. Ook past de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt in het straatbeeld (zie ook standpunt 1).

5. Het uitzicht van reclamant vanuit zijn woning zal beperkt veranderen door de komst van de nieuwe woning. Het zicht verandert echter minimaal gelet op de ruimte afstand van de nieuwe woning tot de woning van reclamant. De afstand bedraagt 13 meter. Daarnaast is, als gevolg van de kozijninvulling van de linkerzijgevel van de woning van reclamant, het vrij zicht op het nu nog agrarische perceel B 1461 al reeds beperkt en kijkt reclamant vanuit de zijgevel uit op de bestaande woningen naast het perceel van de aanvrager en tegenover het perceel van de aanvrager (B 1461). Uit vaste jurisprudentie blijkt ook dat er geen planologisch recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Het perceel B 1461 is gelegen binnen de stedelijke contour zoals aangegeven in de Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (2014). Binnen deze contour is ruimte voor stedelijke dynamiek en groei, zoals woningen. Er is beperkt sprake van een verminderd uitzicht, omdat het perceel nu nog onbebouwd is. Het bestemmingsplan is echter te beschouwen als een te verwachte maatschappelijke ontwikkeling in een stedelijke situatie. Er is derhalve geen sprake van een onevenredige belemmering van het zicht van reclamant op het perceel waar de woning is voorzien. Aan een bepaalde planologische situatie, waarbij bijvoorbeeld sprake is van een vrij uitzicht of een beperkt vrij uitzicht, kunnen geen blijvende rechten worden ontleend en behoort tot de normale maatschappelijke risico's.
6. De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 8 meter. Zelfs in het meest ongunstige geval is de schaduwwerking op de woning en het bijgebouw van reclamant als gevolg van de nieuwe woning nihil. De bouwmogelijkheid voor de woning is dusdanig ver van het perceel van reclamant af gelegen, dat deze niet zal leiden tot wezenlijk meer schaduwwerking, laat staan onaanvaardbare schaduw op de woning van reclamant. Er blijft dan ook sprake van een goed bezonningsklimaat.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

Partij B

Samenvatting

1. Bij de aankoop van het huis van reclamant (Oude Arenborgweg 23 Venlo) is bewust gekozen voor een agrarische en landelijke omgeving met vrij uitzicht over de voormalige boomgaard en weilanden. Door de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan wordt het landelijke karakter van de straat en 't Ven weggehaald. Daar veel van de oude bebouwing en het omliggende landschap in 't Ven behoren tot de rijksmonumenten is het wijzigen van het geldende bestemmingsplan een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Mede vanwege het feit dat het bestemmingsplan in 2010 nog geactualiseerd is en de verwachting was dat dit niet meer gewijzigd zou worden.
2. Door het aankomende nieuwbouwproject Puraverde aan de Oude Turfstraat in 2019 is er steeds minder vrije ruimte die zo kenmerkend is voor het landelijke karakter van 't Ven.
3. De eigenaar van Oude Arenborgweg kadastraal bekend als gemeente Venlo sectie B nummer 1461, is tevens eigenaar van de woning op de Oude Arenborgweg 26. In deze woning worden kamers verhuurd aan voornamelijk Poolse seizoenarbeiders welke al

verschillende keren voor overlast hebben gezorgd (openbaar dronkenschap, geweldpleging, afval dumpen, snelheidslimiet wordt overschreden). De vrees bestaat dat als gevolg van de nieuwe woning soortgelijke situaties ontstaan.

4. Als gevolg van onderliggend (ontwerp)bestemmingsplan wordt mogelijk een precedent geschapen, waardoor ook de bestemming van het resterende gedeelte van het perceel wordt gewijzigd en er twee woningen worden gecreëerd waarin hiervoor genoemde situaties zich voor kunnen doen.

Standpunt gemeente Venlo

1. De beoogde woning wordt gerealiseerd binnen de stedelijke contour zoals vastgelegd in de door de gemeenteraad van de gemeente Venlo vastgestelde Ruimtelijke Structuurvisie Venlo (RSV). Binnen deze contour is ruimte voor stedelijke dynamiek en groei. Het was redelijkerwijs te verwachten dat de locatie op enig moment bebouwd zou worden. De Oude Arenborgweg bestaat uit aaneengesloten woonbebouwing van vrijstaande woningen. Met de realisatie van een woning op perceel B 1461 verandert het karakter van het bebouwingslint niet. Het perceel biedt geen doorkijk op een achterliggend open landschap. De gemeente is daarom van oordeel dat bebouwing van het perceel acceptabel is vanuit ruimtelijk oogpunt.
2. Onderliggend bestemmingsplan ziet toe op het planologisch mogelijk maken van het oprichten van één woning. Het project Puraverde is een op zichzelf staan project dat geen deel uitmaakt van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Tegen een eventueel toekomstig bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning voor het realiseren van het project Puraverde, kunnen de gebruikelijke rechtsmiddelen worden aangewend.
3. Op grond van de regels van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan is kamerbewoning aangemerkt als strijdig gebruik. Kamerbewoning is daarom niet rechtstreeks toegestaan zonder omgevingsvergunning. Daarnaast zijn persoonlijke gedragingen niet te reguleren middels een bestemmingsplan; houding en gedrag van personen is geen ruimtelijke relevant aspect wat in de ruimtelijke belangenafweging kan worden betrokken.
4. Voor een eventuele toekomstige wijziging van het bestemmingsplan voor het resterende gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Venlo sectie B nummer 1461 geldt dat ook voor dit initiatief een procedure moet worden gevolgd. Indien het college van burgemeester en wethouders medewerking wilt verlenen, dient hiertoe een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld waarin alle relevante ruimtelijke belangen worden afgewogen op basis van het dan geldend wettelijk kader waarbij moet worden aangetoond dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Dit verzoek tot herziening van het bestemmingsplan en bijbehorende ruimtelijke belangenafweging ziet specifiek toe op het plangebied zoals weergegeven op de verbeelding van onderliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De zienswijze wordt niet overgenomen.