

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Het ontwerpbestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied 2015 heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 juli 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in de Stadswinkel Venlo, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft eenieder ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

Reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties werd gebruik gemaakt door:

1. M. Woddema, Langstraat 129, 5912 PA Venlo
2. H.A. Martens, Riethstraat 16, 5931 PW Tegelen
3. W.J.G. Janssen, Riethstraat 37, 5931 PW Tegelen
4. C. Geraads, Parkstraat 9, 5935 BM Steyl
5. L. van den Hombergh exploitatiemij. BV, Correspondentieadres:
Herungerberg 351, 5916 BC Venlo
6. Stichting Doortocht, Correspondentieadres: Kasteellaan 22, 5932 AG Tegelen

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar voorzien. Het bovenstaande betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in zijn geheel beoordeeld.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Reclamanten die binnen de termijn van de terinzagelegging hun zienswijze hebben ingediend kunnen ook voor het overige in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

1. M. Woddema, Langstraat 129, 5912 PA Venlo

Reclamant geeft aan dat hij in 2011 ten behoeve van de bestaande twee appartementen in het pand Leutherweg 41 een heel traject heeft moet doorlopen om de betreffende panden ook als twee appartementen te mogen gebruiken / splitsen. De bestaande toestand was volgens reclamant niet op de juiste wijze in het bestemmingsplan 'Venlo Oost' bestemd. Om het pand te splitsen heeft hij toen een omgevingsvergunning ten behoeve van 'afwijking bestemmingsplan' aangevraagd en op 26-09-2011 ontvangen.

Hij ziet nu dat het perceel niet in het veegplan is opgenomen en verzoekt dit als nog te doen.

Reactie gemeente.

Met het verlenen van de omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' op 26-09-2011 is de in het verleden gewenste splitsing formeel planologisch juridisch geregeld. Het huidige gebruik is conform de verleende omgevingsvergunning. Het veegplan is bedoeld om nog niet planologisch geregelde omissies uit de actualisatie plannen en plannen uit het reguliere onderhoud te herstellen. De noodzaak om deze aanpassing nu in het veegplan mee te nemen ontbreekt derhalve. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Venlo Oost, zal de omgevingsvergunning meegenomen worden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan en wordt niet overgenomen.

2. H.A. Martens, Riethstraat 16, 5931 PW Tegelen

Reclamant geeft aan dat nog steeds de wens bestaat om een woning(bouwkavel) te realiseren ter plaatse van het perceel Riethstraat 16-20 te Tegelen (perceel Tegelen A7320). In het voormalige bestemmingsplan Rieth zat hier een directe bouwtitel op. Nu de vraag weer actueel is heeft reclamant geconstateerd dat, ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen', vastgesteld op 23 juni 2010, het geldende bouwrecht niet is overgenomen.

Een rechtstreekse bouwtitel past volgens reclamant volledig in de doelstellingen van het bestemmingsplan Centrum Tegelen waarbij de geldende planologische rechten worden gerespecteerd. Reclamant gaat er vanuit dat de bouwtitel abusievelijk is komen te vervallen. Reclamant verzoekt het wegbestemde bouwrecht te verwerken in het bestemmingsplan voor het Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Reactie gemeente.

In het kader van het actualisatieproject bestemmingsplannen zijn de bestemmingsplannen geactualiseerd. De uitgangspunten bij dit actualisatieproces waren de feitelijke situatie, de geldende planrechten en het actueel geldende beleid. Ook het bestemmingsplan Centrum Tegelen is in dit kader geactualiseerd en op 23 juni 2010 Vastgesteld. Het bestemmingsplan Centrum Tegelen is reeds 5 jaar in werking.

Opgemerkt wordt dat reclamant geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het voeren van inspraak en het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan Centrum Tegelen. Daarnaast wordt opgemerkt dat reclamant tot voor kort nooit eerdere pogingen heeft ondernomen om tot een woningbouw invulling van het perceel te komen.

Op de locatie Riethstraat 16-20 was in het verleden niet het bestemmingsplan 'Rieth' van toepassing, maar het voormalige 'Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in Hoofdzaak', dat is goedgekeurd op 29 september 1958.

Binnen dit uitbreidingsplan waren de gronden belegd met de bestemming 'gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen'.

Opgemerkt wordt, dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Het hoofdzaakenplan was dermate ruim geformuleerd dat het niet in lijn der verwachtingen was, dat bij een actualisatie een dergelijke regeling, die niet conform de huidige systematiek is, geheel gehandhaafd zou blijven. Bij de actualisatie van het onderhavige perceel is zoveel mogelijk aangesloten op het feitelijke gebruik en de voorliggende bestemming.

Het veegplan is opgesteld om geconstateerde omissies te repareren. Wij zijn van oordeel dat in dit geval hier geen sprake van is. Nu de vraag voor reclamant weer actueel is, is dit aan te merken als een nieuw initiatief. Hiertoe is reeds een apart verzoek ingediend. Dit verzoek wordt op zichzelf beoordeeld en afgewogen op basis van het geldende beleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en de zienswijze wordt niet overgenomen.

3. W.J.G. Janssen, Riethstraat 37, 5931 PW Tegelen

Reclamant geeft aan dat nog steeds de wens bestaat om twee woning(bouwkavels) te realiseren ter plaatse van het perceel Kruisstraat 16-24 te Steyl (perceel 9161). In het voormalige bestemmingsplan zat een rechtstreekse bouwtitel. Nu de vraag weer actueel is heeft reclamant geconstateerd dat, ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Centrum Tegelen, vastgesteld 23 juni 2010, het geldende bouwrecht niet is overgenomen in het bestemmingsplan.

Een rechtstreekse bouwtitel past volgens reclamant volledig in de doelstellingen van het bestemmingsplan Centrum Tegelen waarbij de geldende planologische rechten worden gerespecteerd. Reclamant gaat er vanuit dat de bouwtitel abusievelijk is komen te vervallen.

Reclamant verzoekt het wegbestemde bouwrecht te verwerken in het bestemmingsplan voor het Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Reactie gemeente

In het kader van het actualisatieproject bestemmingsplannen zijn de bestemmingsplannen geactualiseerd. De uitgangspunten bij dit actualisatieproces waren de feitelijke situatie, de geldende planrechten en het actueel geldende beleid. Ook het bestemmingsplan Centrum Tegelen is in dit kader geactualiseerd en op 23 juni 2010 Vastgesteld. Het bestemmingsplan Centrum Tegelen is reeds 5 jaar in werking.

Opgemerkt wordt dat reclamant geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het voeren van inspraak en het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan Centrum Tegelen. Daarnaast wordt opgemerkt dat reclamant, voor zover bekend, nooit eerdere pogingen heeft ondernomen om tot een woningbouwinvulling van het perceel te komen.

Op de locatie Kruisstraat 16-24 was voorafgaand aan het bestemmingsplan Centrum Tegelen het 'Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in Hoofdzaak', van toepassing, dat is goedgekeurd op 29 september 1958. Binnen dit uitbreidingsplan waren de gronden belegd met de bestemming 'gronden bestemd voor woonwijken met alle daartoe nodige voorzieningen'.

Opgemerkt wordt, dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Het hoofdzaakenplan was dermate ruim geformuleerd dat het niet in lijn der verwachtingen was, dat bij een actualisatie een dergelijke regeling, die niet conform de huidige systematiek is, geheel gehandhaafd zou blijven. Bij de actualisatie van het onderhavige perceel is zoveel mogelijk aangesloten op het feitelijke gebruik en de voorliggende bestemming.

Het veegplan is opgesteld om geconstateerde omissies te repareren. Wij zijn van oordeel dat in dit geval hier geen sprake van is. Nu de vraag voor reclamant weer actueel is, is dit aan te merken als een nieuw initiatief. Mocht reclamant overwegen alsnog tot een invulling van het terrein te komen, dan kan hij hiervoor een apart verzoek indienen. Een dergelijk verzoek wordt op zichzelf beoordeeld en afgewogen op basis van het geldende beleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en de zienswijze wordt niet overgenomen.

4. C. Geraads, Parkstraat 9, 5935 BM Steyl

Reclamant geeft aan dat nog steeds de wens bestaat om een woning(bouwkavel) te realiseren ter plaatse van het perceel Maasstraat 43 / Rozenstraat 12 te Steyl (het voorste deel van perceel 7822). In het voormalige bestemmingsplan Steyl uit 1977 zat hier een rechtstreekse bouwtitel op. Nu de vraag weer actueel is heeft reclamant geconstateerd dat, ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Kloosterdorp Steyl', vastgesteld 24 september 2008 en goedgekeurd 28 april 2009, het geldende bouwrecht niet is overgenomen in het bestemmingsplan.

Een rechtstreekse bouwtitel past volgens reclamant volledig in de doelstellingen van het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl waarbij de geldende planologische rechten worden gerespecteerd. Reclamant gaat er vanuit dat de bouwtitel abusievelijk is komen te vervallen.

Reclamant verzoekt het wegbestemde bouwrecht te verwerken in het bestemmingsplan voor het Veegplan Stedelijk gebied 2015.

Reactie gemeente

In het kader van het actualisatieproject bestemmingsplannen zijn de bestemmingsplannen geactualiseerd. De uitgangspunten bij dit actualisatieproces waren de feitelijke situatie, de geldende planrechten en het actueel geldende beleid. Ook het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl is in dit kader geactualiseerd en op 28 april 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Opgemerkt wordt dat reclamant geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het voeren van inspraak en het indienen van zienswijzen tegen het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl. Daarnaast wordt opgemerkt dat reclamant voor zover bekend nooit eerdere pogingen heeft ondernomen om tot een woningbouw invulling van het perceel te komen. Het bestemmingsplan Kloosterdorp Steyl is reeds 6 jaar in werking.

Volgens het oude bestemmingplan Steyl zat op het betreffende perceel gedeeltelijk een bestemming 'Woonbebouwing, bebouwingsklasse E2-e'. Het bouwvlak hoofdgebouw was direct tegen het perceel van Rozenstraat 12 gesitueerd en had een breedte van 9 meter aan de voorzijde tot 10 meter aan de achterzijde. De regels van het bestemmingsplan Steyl schreven voor het hoofdgebouw o.a. een vrijstaande bouwwijze, een minimale voorgevelbreedte van 8 meter en een afstand van 5 meter van de zijgevels tot de zijdelingse erfscheiding voor. Gelet op de in de regels van het bestemmingsplan Steyl opgenomen minimale maatvoeringen voor wat betreft de voorgevelbreedte en afstand tot de zijdelingse erfgrans was het niet mogelijk om passend binnen het voormalige bouwvlak een woning te realiseren. Geconcludeerd kan worden, dat er volgens het oude bestemmingsplan weliswaar een bouwtitel op het perceel zat, maar dat deze binnen de destijds geldende regels niet te effectueren was. In het kader van de actualisatie van het plan is deze regeling derhalve niet overgenomen. Gelet op het voorgaande bestaat er ook geen aanleiding om deze regeling nu over te nemen.

Nu de vraag voor reclamant weer actueel is, is dit aan te merken als een nieuw initiatief. Mocht reclamant overwegen alsnog tot een invulling van het terrein te komen, dan kan hij hiervoor een apart verzoek indienen. Een dergelijk verzoek wordt op zichzelf beoordeeld en afgewogen op basis van het geldende beleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan en de zienswijze wordt niet overgenomen.

5. L. van den Hombergh exploitatiemij. BV, Correspondentie adres: Herungerberg 351, 5916 BC Venlo

In het ontwerp bestemmingsplan veegplan stedelijk gebied 2015 Straelseweg 18 t/m 26A zijn eerder gevraagde correcties niet uitgevoerd.

Hoogtes zijn, door deze uit het bestemmingsplan over te nemen, niet aangepast aan de bestaande situatie. (De hoogte komen overigens niet voor op de verbeelding van de digitale melding)

Er is niet gereageerd op het verzoek aan de Herungerstraat, in de bestemde hoogte, rekening te houden met gestapelde woningen zoals die al bij de bouw in 1968 voorzien was middels realisatie van een trappenhuis tbv nog te bouwen appartementen (de aangegeven hoogtemaat laat dat nu niet toe)

Bij het vaststellen van "diep verstoord gebied" is abusievelijk niet de juiste gebouw vorm/grootte gevolgd daarmee wordt deze omissie nu ook overgenomen. Het gebouw is in het WR-C3/ C1 gebied onderkelderd en onderheid.

Eerder werd al gevraagd of er niet gesproken moet worden van gestapelde woningen in aanvulling op de bestemming wonen die ter plekke van Straelseweg 20 tm 26A onder de detailhandelsbestemming valt?

Er is niet vastgelegd dat de aanwezige parkeervoorziening voldoet aan de eisen die de gemeente daaraan stelt. De genoemde CROW kerncijfers geven ons daar geen uitsluitel over, nog afgezien van het feit dat dit een achteraf/2012 ingevoerde norm betreft.

Reactie gemeente

Blijkbaar zit er een afwijking tussen de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering en de vergunde situatie. De hoogte wordt afgestemd op de vergunde situatie en het voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Venlo' geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Noord'. Ter hoogte van de Straelseweg 20-26a wordt een hoogte opgenomen van 12.5 meter, voor de Herungerstraat 57-59 wordt een hoogte opgenomen van 7 meter en voor de Straelseweg 18-18a wordt een hoogte van 8 meter opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat de feitelijke bouwhoogte vanuit de Herungerstraat hoger kan zijn omdat gemeten en gebouwd is t.o.v. het peil Straelseweg.

Voor wat betreft de opmerking ten aanzien van het plan op ruimtelijkeplannen.nl wordt opgemerkt, dat de hoogtes wel zijn opgenomen in dit digitale plan. De digitale verschijningsvorm van dit plan is namelijk anders dan de verschijningsvorm in PDF.

Gestapelde bebouwing Herungerstraat

Het voormalige bestemmingsplan 'Venlo Noord' liet een bebouwingshoogte toe van 7 meter. Zoals bij het vorige punt reeds is opgemerkt wordt het veegplan op deze maat aangepast. De wens om mogelijk op termijn ter plaatse appartementen te realiseren is aan te merken als een nieuw initiatief. Een dergelijk initiatief kent een apart afwegingsproces en past niet binnen onderhavig veegplan, dat uitsluitend is opgesteld om een aantal omissies te herstellen. Het plan zal derhalve geen extra verhoging van de hoogtemaat aan de Herungerstraat mogelijk maken. Indien reclamant voornemens is op termijn een dergelijke uitbreiding te realiseren kan hij hiertoe een apart verzoek indienen. Een dergelijk verzoek wordt op zichzelf beoordeeld en afgewogen op basis van het geldende beleid.

Aanduiding Archeologie.

Reclamant geeft aan dat het gebouw is onderkelderd en onderheid, waardoor deze gronden aan te merken zijn als diep verstoord gebied.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Centrum Venlo heeft een update en nadere detaillering van de archeologische beleidskaart in de binnenstad van Venlo plaatsgevonden. Daarbij is een selectie van bouwtekeningen bekeken van panden waarbij naar verwachting grotere kelders zijn gegraven. Deze zijn daarop op de Archeologische beleidskaart ingetekend en vrijgegeven.

Ook voor het perceel Straelseweg-Herungerstraat is het bouwplan bekeken. Van dit bouwplan zijn de grote kelders vrijgegeven. De kleinere kelder aan de Herungerstraat is niet ingetekend maar wel bekend. De huidige contouren van de archeologische dubbelbestemming zijn daarop gebaseerd. Poeren of heipalen zijn geen reden om gebieden vrij te geven. Daarom zijn de vlakken aan de Straelseweg wel van een archeologisch dubbelbestemming voorzien. Hetzelfde geldt voor het vlak aan de Herungerstraat, daarbinnen ligt inderdaad een kleinere kelder, maar daarbuiten zijn alleen poeren aangebracht. Met de kleinere kelder zal overigens voor wat betreft archeologie bij verbouwplannen of nieuwbouw rekening worden gehouden.

Het feit dat er op een aantal percelen een archeologische dubbelbestemming geldt, wil echter niet zeggen dat deze gebieden automatisch wel onderzocht moeten worden. De mate van eventueel onderzoek zal altijd in overleg met de sectie erfgoed van gemeente Venlo plaatsvinden.

Gelet op het voorgaande is er op basis van de huidige beschikbare gegevens over de onderkeldering, dit moment geen aanleiding om de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding te verwijderen.

Gestapeld wonen

In de regels is bepaald, dat binnen de bestemming 'Detailhandel' wonen is toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat geen nieuwe woningen mogen worden opgericht, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Hiermee is in feite de bestaande situatie reeds vastgelegd. Het opnemen van een aanduiding gestapeld voegt dan niets extra toe. De reactie wordt derhalve niet overgenomen.

Parkeervoorzieningen.

Het plan bepaalt, dat voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, volgens de CROW normen. De noodzakelijke parkeervraag is mede afhankelijk van de functie die ter plaatse wordt gevestigd. Uitgaande van een full-service supermarkt en rekening houdende met een omgevingsfactor 'centrum en sterk stedelijk' geldt volgens publicatie 317 CROW een gemiddelde parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² / BVO.

Volgens de beschikbare gegevens is er sprake van 1300m² BVO. De parkeerdruk komt dan op $13 \times 3,5 = 46$ parkeerplaatsen.

Er zijn 48 parkeerplaatsen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn en derhalve voldaan wordt aan de nu geldende parkeernorm.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan. Het plan wordt aangepast voor wat betreft opgenomen bouwhoogtes. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.

6. Stichting Doortocht, Correspondentieadres Kasteellaan 22, 5932 AG Tegelen

De panden Straelseweg 40-50 zijn al diverse jaren door de Stichting Doortocht (Thans Moveoo) als maatschappelijke functie in gebruik ten behoeve van tijdelijke opvang en onderdak voor mensen die door een acute noodsituatie of door thuisloosheid geen verblijfmogelijkheid hebben. In 2005 is onder andere ten behoeve van dit gebruik een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 verleend.

In het vigerende bestemmingsplan Centrum Venlo is aan de locatie een bestemming wonen toegekend. De vigerende bestemming doet geen recht aan het huidige maatschappelijke gebruik (opvang) en het totaal aanwezige kamers. Derhalve is de huidige situatie dan ook niet juist bestemd in het geldende bestemmingsplan. Het verzoek is deze omissie in het voorliggende veegplan te herstellen, om de huidige functie voort te zetten.

Daarnaast is het verzoek om tevens de mogelijkheid op te nemen voor een regulier kamerverhuurbedrijf. Hierdoor blijft er voor de toekomst de mogelijkheid van een passend gebruik voor de panden, wordt eventuele leegstand voorkomen en wordt de Stichting een extra steuntje in de rug geboden bij verkoop.

Een gemengde bestemming ten behoeve van 'maatschappelijk' en/of 'Wonen' zou daartoe wenselijk zijn.

Reactie gemeente

Geconstateerd is dat bij de actualisatie van het bestemmingsplan Centrum Venlo de in 2005 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 niet is overgenomen. Het bestemmingsplan Veegplan Stedelijk gebied 2015 wordt voor wat betreft het perceel Straelseweg 40-50 in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik en de verleende 19 lid 2 vrijstelling door het perceel op te nemen in het Veegplan Stedelijk gebied 2015. Hiertoe wordt een

aanduiding 'maatschappelijk - opvanghuis' binnen de bestemming 'Wonen' toegevoegd. Het gebruik heeft immers een nauwe verwantschap met de bestemming wonen en is qua aard en uitstraling grotendeels gelijk.

Het aanvullende verzoek om tegelijkertijd een kamerverhuurbedrijf (direct) mogelijk te maken wordt niet opgenomen in het veegplan. Op de eerste plaats is het Veegplan Stedelijk gebied 2015 niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. Daarnaast is binnen de bestemming 'Wonen' reeds een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een kamerverhuurbedrijf. Het is onwenselijk om nu al een voorschot op de toekomst te nemen door dit direct toe te staan, immers de afwegingen zoals benoemd in de afwijkingsbevoegdheid zijn voortdurend aan verandering onderhevig en dienen te worden gemaakt op het moment van een actueel verzoek. In dit kader volstaat dan ook de huidige afwijkingsbepaling voor een kamerverhuurbedrijf. Opgemerkt wordt, dat de afwijkingsbevoegdheid voor een kamerverhuurbedrijf, overgenomen wordt uit de bestemmingsplanregeling van het bestemmingsplan Centrum Venlo.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels overgenomen en leidt tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan. Binnen de bestemming wonen wordt een aanduiding 'Maatschappelijk – opvanghuis' opgenomen. Daarnaast wordt binnen de regels wonen een afwijkingsbevoegdheid voor een kamerverhuurbedrijf opgenomen. Voor het overige wordt de zienswijze niet overgenomen.