

Gemeenteraad van Venlo
Postbus 3434
[redacted] VENLO



Stichting Achmea Rechtsbijstand

[redacted]
[redacted] n

[redacted] 3

Telefoon [redacted]

Fax [redacted] 99

www.a [redacted]

Datum

5 december 2022

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan
'Supermarkt Kaldenkerkerweg –
Kraanvogelstraat'

Ons zaaknummer

[redacted]

Uw kenmerk

Behandeld door

[redacted] S [redacted]

Geachte [redacted] [redacted]

[redacted] vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkt Kaldenkerkerweg - Kraanvogelstaat'

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de verplaatsing van een Lidl supermarkt aan de [redacted] te [redacted] naar de Kaldenkerkerweg – Groenveldsingel te Venlo. Hiermee grenst de supermarkt direct aan het perceel van cliënt (perceel: VLO00-F-2193). Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het plan tast het woongenot van cliënt aan

Ten aanzien van het huidige bestemmingsplan heeft dit plan grote nadelige gevolgen. Op de betreffende locatie is momenteel bestemmingsplan 'Venlo-Oost' vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan is enkelbestemming 'Groen' vastgesteld. Binnen deze bestemming is de beoogde ontwikkeling voor detailhandel niet mogelijk. Het mogelijk maken van bestemming 'Detailhandel' heeft gevolgen voor cliënt. Ik ligt dit nader toe.

Het akoestisch onderzoek is onvolledig

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de supermarkt een openingstijd tussen 8:00 uur en 20:00 uur hanteert. Daarbij is geconcludeerd dat 92% van de bezoekers overdag boodschappen doen en 8% in de avond. Echter, in het bestemmingsplan is niet uitgesloten dat de openingstijden in de toekomst af kunnen wijken naar bijvoorbeeld 22:00 uur in de avond. In dat geval zullen meer bezoekers in de avond boodschappen doen. Er zullen meer auto's geparkeerd worden en vaker gebruikt worden van

Rekeningnummer [redacted]
Kvk 4 [redacted] eldoorn

Vervolg op de brief van
5 december 2022

Bestemd voor

Bladnummer

2

winkelwagens van en naar de parkeerplaats toe. Het bestemmingsplan sluit dit niet uit. Toch is dit niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Er is geen akoestisch onderzoek gedaan naar andere onderdelen dan verkeer

In het akoestisch onderzoek is enkel onderzoek gedaan naar het geluidsoverlast met betrekking tot de toename van verkeer. De gevolgen van het bestemmingsplan zijn grote [REDACTED] van verkeer. Een supermarkt produceert op zichzelf ook lawaai.

Omgevingsgeluid

De functieaanduiding 'supermarkt' brengt met zich mee dat er meer omgevingsgeluid is. Een supermarkt trekt bezoekers. Deze komen niet alleen met de auto, maar ook op de fiets, scooter of te voet. De omgeving wordt drukker.

Geluidshinder door laden en lossen

De functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel laden en lossen' is op 7 meter van het perceel van cliënt ingetekend. Een toename van geluid door vrachtverkeer is redelijkerwijs te verwachten. Voornamelijk in de vroege ochtenden voor opening van de winkel en laat in de avond na sluitingstijd. De mogelijkheden zijn breed, maar de gevolgen voor geluidsoverlast zijn niet meegenomen in een onderzoek. Het plan is dus niet goed onderbouwd.

Voorwaardelijke verplichting

Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. Wij vragen u een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen waardoor geluidsoverlast gereduceerd wordt. Zoals:

- Het opnemen van de openingstijden;
- De tijden van laden en lossen van vrachtverkeer;
- Het verplaatsen van de ruimte voor laden en lossen; en
- Het realiseren van een groene geluidswal.

Het plan zorgt voor parkeeroverlast

Voor het beoordelen van het aantal parkeerplaatsen, is de landelijke normering van CROW leidend. Volgens de CROW moet het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen berekend worden aan de hand van de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt. Per 100 m² BVO moet worden voorzien in gemiddeld 5,2 parkeerplaatsen. Dat komt uit op 126 parkeerplaatsen. Het plan is uitgegaan van 118 parkeerplaatsen, waaronder 2 parkeerplaatsen met laadpunten, 2 mindervalideparkeerplaatsen en 2 parkeerplaatsen voor gezinnen.

Vervolg op de brief van
5 december 2022

Bestemd voor

Bladnummer
3

Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van een supermarkt wordt deze overlast nog groter. Derhalve is onterecht uitgegaan van het minimum te realiseren parkeerplaatsen. Het gevolg is namelijk dat er op drukke tijden buiten het terrein wordt geparkeerd met parkeeroverlast tot gevolg.

Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen. De vraag is of de beoogde 118 parkeerplaatsen voldoende zullen zijn.

Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk

Het plan zal een extra verkeersstroom met zich meebrengen. De verkeersgeneratie voorziet in 3.234 extra voertuigbewegingen per etmaal. Deze extra verkeersgeneratie moet worden toebedeeld aan de omliggende wegen. In het onderzoek is geen rekening gehouden met de rotonde en de nog te realiseren viaduct. De viaduct vindt – tegen de tijd dat het plan vastgesteld wordt – plaats vanuit de Onderste Molen via Kaldenkerkerweg richting Groenveldsingel. Tegelijk met de realisatie van de viaduct vervalt de aansluiting op de vierpaardjes voor de Onderste Molen. Hierdoor komt er meer belasting op de Kaldenkerkerweg. Daar komt nog bij dat de rotonde dicht op het laad- en lospunt van vrachtwagens staat. Het gevolg is dat er regelmatig opstopping op de rotonde wordt veroorzaakt.

Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is niet volledig.

Het nieuwe plan zorgt voor een verkeersonveilige situatie

Volgens het plan is het de bedoeling dat de vrachtverkeer op circa. 18 meter van de rotonde kan laden en lossen. Dit laat weinig ruimte om goed te kunnen manoeuvreren. Het gevolg is dat het vrachtverkeer direct bij het afslaan van de rotonde moet manoeuvreren met onveilige situaties in het verkeer tot gevolg. Bovendien veroorzaakt dit opstopping van en naar de rotonde. In het kader hiervan verwijst cliënt naar het feit dat op de Kaldenkerkerweg een verbod op vrachtverkeer rust vanuit Duitsland richting het centrum van Venlo.

Door dit plan is inblik in de woning en tuin van cliënt mogelijk

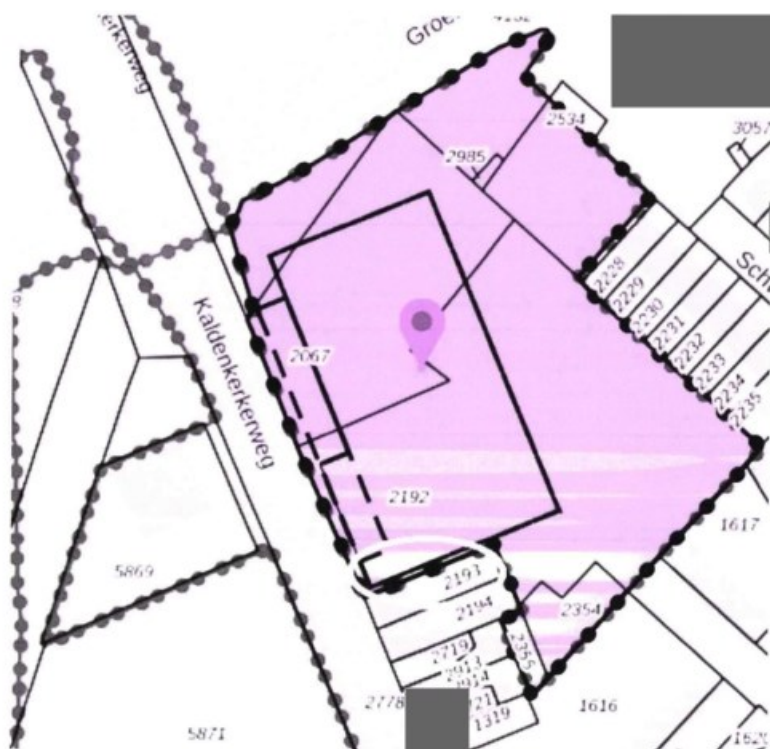
Zoals reeds opgemerkt grenst het plan aan het perceel van cliënt. De supermarkt komt naast de zijgevel van cliënt te staan. De parkeerplaatsen worden tegen de achtertuin van cliënt gerealiseerd. Het plan is rondom de woning van cliënt ingetekend. De onderstaande afbeelding geeft een goed beeld van de woonsituatie van cliënt.

Vervolg op de brief van
5 december 2022

Bestemd voor


Bladnummer

4



Het perceel van cliënt is in het geel omcirkeld.

Doordat het bouwvlak erg dicht tegen de erfgrans aan is ingetekend, is er goed zicht op het perceel van cliënt. Doordat de maximum bouwhoogte 9,5 meter is, hebben ramen en balkons aan de zij- en achtergevel van het gebouw direct uitzicht op de achtertuin van cliënt.

Tegenwoordig is het gebouw van  kenmerkend aan de grote ramen rondom het gebouw. Dit geeft klanten en medewerkers van de supermarkt volledige zicht op de achtertuin van cliënt. De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. In de voorwaardelijke verplichting van het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat ramen en balkons aan de zij- en achtergevel van het gebouw niet gerealiseerd mogen worden.

Bovendien is een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig, om inkijk vanuit de parkeerplaatsen te voorkomen. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

Vervolg op de brief van
5 december 2022

Bestemd voor

Bladnummer
5

Cliënt dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen

Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over het perceel met bestemming 'Groen'. Cliënt heeft na uitvoering van het plan direct zicht op de supermarkt met een vloeroppervlakte van 2.415 m² en een bouwhoogte van 9,5 meter. Bovendien biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om in afwijking van het bestemmingsplan gebouwen buiten het bouwvlak te realiseren tot 10% [redacted] vlakte van het bouwperceel. Gelet op de beoogde vloeroppervlakte is dit veel. Om de 'landschappelijke inpassing' voor een kleine gedeelte te behouden kan op de verbeelding een groenstrook rondom de woning van cliënt worden ingetekend.

Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van cliënt

De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Cliënt vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen. De grens van het bouwvlak moet enkele meters naar achteren.

Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken

Zoals reeds aangekaart, is het gebouw van de Lidl kenmerkend aan de grote ramen. Zowel de ramen als de logo bij de hoofdingang zijn verplicht. Dit zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverstopping en verstoring van het nachtelijk landschap. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

Het plan dreigt ook stankhinder te veroorzaken

Stankhinder komt door de locatie van de vuilcontainers en het laden en lossen van vrachtverkeer. Stankhinder kan op de lange termijn gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn maatregelen mogelijk. Cliënt vraagt u het plan aan te passen en regels op te nemen om stankoverlast te voorkomen. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door de vuilcontainers een vaste plaats te geven ten noorden van het plangebied. Met betrekking tot het laden en lossen kunnen – naast hetgeen wat eerder is gevraagd – regels gesteld worden over het uitdoen van de motor van de vrachtwagens.

Vervolg op de brief van
5 december 2022

Bestemd voor

Bladnummer
6

De uitvoering van dit bestemmingsplan is in strijd met het burendrecht

Dit plan mag daarom op deze manier niet doorgaan. Volgens de rechtspraak moet u bij het vaststellen van het bestemmingsplan de regels van het burendrecht meenemen. Het plan houdt geen rekening met de volgende regels van het burendrecht.

Uitvoering van het bouwplan zorgt ervoor dat cliënt een persoonlijk recht  kan gebruiken

Cliënt heeft sinds 1984 een persoonlijk gebruiksrecht. Met dit persoonlijk gebruiksrecht kan cliënt via de poort achter zijn perceel gebruik maken van de parkeerplaats. Via de parkeerplaats kan cliënt naar de openbare weg.

Het plan tast de natuur aan

Cliënt vraagt zich in alle ernst af of de gemeente daadwerkelijk oog heeft voor de natuur. Volgens de Wet natuurbescherming is het verboden om vleermuizen te verstoren. Cliënt heeft de vrees dat dit wel gaat gebeuren nu in de QuickScan van BRO wordt gesteld dat het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevat. Cliënt stelt dat er wel vleermuizen aanwezig zijn in het gebied. Volgens de Wet natuurbescherming is het verboden om vleermuizen te verstoren. Het plan kan om die reden niet in stand blijven.

Bovendien is het onderzoek wat dat betreft niet zorgvuldig uitgevoerd. Feit is dat deze QuickScan geen duidelijk en volledig beeld geeft en daarom niet in de besluitvorming betrokken mag worden.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen

In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Vervolg op de brief van
5 december 2022

Bestemd voor

Bladnummer
7

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED] Mailen kan naar

[REDACTED] Ons zaaknummer is [REDACTED] Wilt u dit nummer altijd
noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

jurist