

**Nota van zienswijzen in het kader van het ontwerp-
Bestemmingsplan 'Vilgert ong. Velden' voor het ontwikkelen van een woning.**

Kadastraal bekend als Arcen en Velden, sectie L, nummer 317.

(zaaknummer Z2023-00587).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vilgert ong. Velden' is op 27 november 2023, op basis van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl, te raadplegen via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webbroo/?planidn=NL.IMRO.0983.BP202324VILGERT9-ON01>.

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 28 november 2023 tot en met 8 januari 2024 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen in het Stadskantoor, Hanzeplaats 1 te Venlo.

Tijdens de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen, op basis van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is tijdig gebruik gemaakt door:

- Reclamant 1, per brief van 2 januari 2024, ingeboekt op 9 januari 2024.

Inhoud zienswijzen

1.

Zienswijze

In artikel 3.4.1 van de "Regels" wordt de mogelijkheid open gehouden om in de toekomst een vergunning aan te vragen om een B&B te starten. Als dat mogelijk is in het bijgebouw dan betekent dat veel extra activiteit direct aan de andere kant van de perceelsgrens en dus dicht bij Pagina 2 van 3 onze eigen woning. We hebben de burens van Vilgert 9 gevraagd of zij weet hebben van het starten van een B&B, maar zij wisten nergens van. In de plannen Weidsvelden en Nieuw Villigerveld is dit artikel ook niet opgenomen. Er is dan ook geen reden om het betreffende artikel wel op te nemen voor "Vilgert ong. Velden". Wij zouden daarom graag zien dat dit artikel eruit gehaald wordt.

Reactie gemeente Venlo

Een binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor een Bed and Breakfast is niet opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Arcen en Velden', en niet in de bestemmingsplannen 'Weidsvelden' en 'Nieuw Villigerveld' die toezien op de naastgelegen percelen. Deze binnenplanse afwijkingmogelijkheid is daarom uit het bestemmingsplan 'Vilgert ong. Velden' gehaald.

2.

Zienswijze

In artikel 3.4.2 van de “Regels” wordt de mogelijkheid open gehouden om in de toekomst kamers te verhuren. Indien dit ook van toepassing is op het bijgebouw, dan betekent dat veel extra activiteit direct aan de andere kant van de perceelsgrens en dus dicht bij onze eigen woning. We hebben de burens van Vilgert 9 gevraagd of zij weet hebben van verhuur-plannen, maar zij wisten ook hier nergens van. In de plannen Weidsvelden en Nieuw Villigerveld is dit artikel ook niet opgenomen. Er is dan ook geen reden om het betreffende artikel wel op te nemen voor “Vilgert ong. Velden”. Wij zouden daarom graag zien dat dit artikel eruit gehaald wordt.

Reactie gemeente Venlo

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een kamerverhuurbedrijf om zo, onder voorwaarden, kamergewijze bewoning voor meer dan twee personen per woning toe te staan is niet opgenomen in het moederplan het bestemmingsplan ‘Buitengebied Arcen en Velden’. Deze bevoegdheid is ook niet in het bestemmingsplan ‘Nieuw Villigerveld’ (de bestemmingsplannen zijn van 2009/2010) opgenomen, maar wel in het bestemmingsplan ‘Weidsvelden’(ontwerpbestemmingsplan december 2023) in artikel 10.2.1.

Vanaf circa 2020 wordt deze regeling in elk nieuw bestemmingsplan voor reguliere woningen opgenomen. Daarom is ook in dit ontwerpbestemmingsplan deze planregel opgenomen. Deze planregel laat geen rechtstreekse kamergewijze bewoning toe voor meer dan twee personen. Indien een initiatiefnemer dat wenst, is een vergunning nodig en zal het college een afweging maken of zij medewerking wilt verlenen. Een vergunningsaanvraag wordt getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving.

3.

Zienswijze

In artikel 3.2.2 van de “Regels” wordt verwezen naar bijlage 1 “lijst met bedrijven”. Op deze lijst staan in onze ogen beroepen die echt niet wenselijk zijn in een woonomgeving, zoals aannemersbedrijven, autowasserijen, taxibedrijven, groothandel etc. etc. In de omliggende bestemmingsplannen “Nieuw Villigerveld” en “Weidsvelden” zijn ook bedrijvenlijsten opgenomen, die er echter heel anders uitzien. Wij zien graag dat de huidige lijst met bedrijven eruit wordt gehaald of wordt afgestemd op de lijsten van “Nieuw Villigerveld” en “Weidsvelden”.

Reactie gemeente Venlo

In artikel 3.3.2 (i.p.v. artikel 3.2.2.) van de regels van het bestemmingsplan staat een verwijzing naar de bijlage ‘Lijst van bedrijven’; een ruime lijst met bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is aangepast naar de lijst behorende bij het bestemmingsplan ‘Weidsvelden’.

4.

Zienswijze

De goothoogte van het hoofdgebouw is maximaal 4 meter en de inhoud 900 m³, met een mogelijkheid tot 10% afwijking (art. 6.1) . Per saldo is derhalve een goothoogte van max 4,40m en een inhoud van 990m³ mogelijk. Een dergelijke woning is flink groter dan de bestaande woningen aan weerszijden, zijnde Vilgert 9 en Aan Vreezen 25. In onze ogen past dat dan ook niet in de bestaande bebouwing. Wij zouden graag zien dat de zowel de goothoogte als de maximale inhoud/m³ naar beneden wordt bijgesteld, zodat de nieuwe woning beter in het straatbeeld past.

Reactie gemeente Venlo

De goothoogte, bouwhoogte en de inhoud van het hoofdgebouw sluiten aan bij de regels van het bestemmingsplan Nieuw Villigerveld. Er is rekening gehouden met voldoende afstand tot de

naastgelegen woningen, doordat het hoofdgebouw minimaal 5 meter uit de zijdelingse erfgrans dient te blijven.

Het perceel zelf is voldoende groot, in relatie tot de bouwregels die zijn opgenomen in paragraaf 3.2. Vaak groter dan de percelen binnen Nieuw Villigerveld, waar dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten voor gelden.

5.

Zienswijze

Voor ons is niet duidelijk waar exact de grens loopt tussen het bouwvlak en het andere deel van de kavel (de punt). Is er al ingemeten door het kadaster? Wij achten het voor dit plan van belang dat een inmeting gedaan wordt vóórdát het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld. Dit om discussie achteraf te voorkomen. Vanwege privacy vinden we het namelijk niet fijn als het bijgebouw nog verder onze kant op schuift.

Reactie gemeente Venlo

Het bouwvlak wordt niet ingemeten. U kunt het bouwvlak vinden op de verbeelding van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Vilgert ong. Velden'. Op deze verbeelding is het bouwvlak specifiek aangeduid. De verbeelding bevat een legenda waarin is aangeduid wat het bouwvlak op de verbeelding is. De verbeelding, de regels inclusief bijlagen, vormen tezamen het bestemmingsplan (juridisch bindend deel van het bestemmingsplan).

6.

Zienswijze

Omwille van hetzelfde argument als bij punt 5 zouden we graag zien dat het geheel van woning en bijgebouw enkele meters wordt verschoven richting de woning Vilgert 9. Daar is meer dan voldoende ruimte voor. De huidige rij catalpa's (3 stuks) is dan een logische grens tussen het bouwvlak en het andere deel van de kavel (de punt). Wij vragen u om het plan hierop aan te passen.

Reactie gemeente Venlo

Zie reactie onder punt 4 en punt 5.

7.

Zienswijze

In artikel 3.2.2 van de "Regels" is opgenomen dat het hoofdgebouw uitsluitend in het bouwvlak geplaatst mag worden. In artikel 3.2.3 wordt echter niet expliciet gesteld dat dit ook geldt voor het bijgebouw. Wij nemen aan dat dit wél de bedoeling is. Voor de zekerheid willen we dit toch graag bevestigd zien. Wij zijn nadrukkelijk tegen het openlaten van de mogelijkheid om het bijgebouw buiten het bouwvlak te plaatsen.

Reactie gemeente Venlo

Artikel 3.2.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Vilgert ong. Velden' bepaalt dat alle gebouwen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit laat onverlet dat in de toekomst een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend om te mogen bouwen buiten het bouwvlak. Indien zulke aanvraag niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan (omgevingsplan), dan is de gemeente verplicht om te onderzoeken op basis van de wettelijke beoordelingsregels of de gemeente medewerking wilt verlenen aan een afwijking van het omgevingsplan en daarover een besluit te nemen (het nog vast te stellen bestemmingsplan wordt van rechtswege aangeduid vanaf 1 januari 2024 als een omgevingsplan). Ook kan het zijn dat bouwwerken op basis van de landelijke wet- en regelgeving omgevingsvergunningvrij mogen worden gebouwd. Zulke bouwwerken dienen altijd

aan de geldende regelgeving te voldoen (onder andere het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de eisen vanuit het Burgerlijk Wetboek).

8.

Zienswijze

Op p.10 van de "Toelichting" staat dat de haag aan de zuidzijde blijft behouden als erfafscheiding. Is dat de haag die op de achterste perceelsgrens staat (voor ons is dat de zijdelingse perceelsgrens). Zover wij weten staat de haag precies op de perceelsgrens, althans dat is ons verteld door de eigenaren van Vilgert 9, en is deze dus voor de helft van ons. Wat betekent de tekst op p.10 van de "Toelichting" voor ons? In bijlage 1 "Landschappelijke inpassing" staat de haag overigens ook volledig ingetekend als eigendom van Vilgert 9.

Reactie gemeente Venlo

Dat is inderdaad de haag op de achterste perceelsgrens, gezien vanuit het perceel waar het ontwerpbestemmingsplan op toeziet. Dit betekent dat er voor reclamant geen verandering plaatsvindt; de bestaande haag blijft behouden. Voor het overige (eigendoms kwestie) betreft dit een privaatrechtelijk aspect.

9.

Zienswijze

Voor ons is niet duidelijk hoe ver de minimale afstand moet zijn tussen het bijgebouw en de achterste perceelsgrens, zijnde de grens met ons kavel. In de "Regels" artikel 3.2.3 lid b wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens op tenminste 2 meter gesteld. Valt hier ook de achterste perceelsgrens onder, of geldt daar iets anders voor?

Reactie gemeente Venlo

Met de zijdelingse perceelsgrens wordt niet ook de achterste perceelsgrens bedoeld. Voor de afstand tot de achterste perceelsgrens is geen planregel in de bouwregels opgenomen.

10.

Zienswijze

Welke regels gelden voor ramen en deuren van het bijgebouw, met name voor de kopse kant aan de zuidzijde? Dat is de kant die gericht is naar onze overkapping en tuin. Dit ook in het licht van onze privacy en in relatie tot punt 9 m.b.t. de minimale afstand tot de perceelsgrens.

Reactie gemeente Venlo

Regels omtrent het beschermen van privacy door middel van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons, zijn te vinden in het Burgerlijk Wetboek (privaatrechtelijke wetgeving).

11.

Zienswijze

Voor ons is niet helder of het huidige plan openingen laat om in de toekomst toch bouwwerken, zoals een ingegraven zwembad, te realiseren buiten het bouwvlak. Dit zou in onze ogen het karakter van het gebied erg aantasten, met name in verband met het aanwezige mariakapelletje. In het plan "Nieuw Villigerveld" is in artikel 7.1.2 van de "Regels" opgenomen dat een ondergronds bouwwerk, zoals een zwembad, uitsluitend mogelijk is binnen het bouwvlak. Wij zien graag dit artikel ook terug in het plan "Vilgert ong. Velden".

Reactie gemeente Venlo

(Ondergrondse) bouwwerken zijn in de toekomst mogelijk buiten het bouwvlak. Een zwembad valt niet onder 'ondergrondse bouwwerken' in artikel 7.1.2 van het bestemmingsplan 'Nieuw Villigerveld', denk hierbij aan kelders.

12.

Zienswijze

Het peil bij de buren is, ter plaatse van de beukenhaag die op de perceelsgrens staat, op dit moment ca 30/40cm lager dan bij ons. Geldt de maximale goothoogte ten opzichte van het huidige peil of een mogelijk nieuw peil, mocht de nieuwe eigenaar het perceel gaan ophogen?

Reactie gemeente Venlo

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Vilgert ong. Velden' zal ter verduidelijking aan het begrip 'peil' in artikel 1.40 het volgende worden toegevoegd: '... de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan 'Vilgert ong. Velden' bestaande maaiveld'.

Conclusie

De zienswijze is deels overgenomen (punten 1, 3 en 12); het bestemmingsplan is hiermee ondergeschikt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De overige punten van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Deze punten zijn dan ook niet overgenomen.