

Bestemmingsplan Bontekoestraat Venray Eindrapport zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	6
	<i>Zienswijze 1</i>	6
	<i>Zienswijze 2</i>	12
3	Vervolgprocedure	14

Bijlage A Overzicht indieners zienswijzen

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Bontekoestraat Venray, met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP19029-on01.

Het ontwerpbestemmingsplan Bontekoestraat Venray heeft ter visie gelegen van 19 maart 2021 tot en met 29 april 2021 (digitaal en op papier) in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de inzage termijn heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijze is als geheel beoordeeld. De reacties worden samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij wordt steeds aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Tenslotte, volgt in hoofdstuk 3 een korte toelichting over de vervolgprocedure.

Bijlage A bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage A is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en zal niet ter inzage worden gelegd.

2 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Bontekoestraat Venray dat ter inzage heeft gelegen van 19 maart 2021 tot en met 29 april 2021 zijn twee schriftelijke zienswijze binnengekomen.

De persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze (hierna: reclamant) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet.

1. XXX, (reclamant 1), ingekomen op 16 april 2021;
2. XXX (reclamant 2), ingekomen op 22 april 2021.

Aan de indieners van de zienswijzen is een uniek nummer toegekend. Dit overzicht van nummers inclusief adresgegevens staat opgenomen in bijlage A.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Opgemerkt kan worden dat de zienswijzen niet heeft geleid tot de aanpassing van het plan. Dit is in het gemeentelijk antwoord op de zienswijzen vermeld.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen op d.d. 16 april 2021.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reactie

Geluidsoverlast en luchtvervuiling:

- a. Het planvoornemen ziet op de realisatie van een appartementencomplex met bergingen en parkeerplaatsen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dienen de belangen van de omwonenden bij een goed woon- en leefklimaat te worden afgewogen tegen het belang van de realisering van het bouwplan. Reclamanten verwachten geluidsoverlast en luchtvervuiling als gevolg van het planvoornemen. Er heeft dan wel een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai plaatsgevonden, echter het feit dat er stelselmatig gereden wordt naar de desbetreffende parkeerplaats is daarin niet meegenomen.

- b. Bovendien wordt niet duidelijk wat de afmetingen zijn van de bergingen. Uit communicatie met de initiatiefnemer wordt gesproken over een hoogte van 2,60 meter. In de planregels wordt enkel gesteld dat deze bergingen ondergeschikt moeten zijn aan en in direct verband staan met de bestemming wonen. Uit een oogpunt van derden, zoals reclamant, dient duidelijk te worden welke maximale hoogte deze bergingen krijgen, te meer omdat deze bergingen op de erfgrens gerealiseerd zullen worden waardoor de bergingen een blok zullen vormen met een hoogte van 2,60- nota bene over de gehele lengte van de tuin.
- c. Reclamanten verwachten in de toekomst te worden geconfronteerd met bijvoorbeeld stank en rook vanwege de parkeerplaats en geluidsoverlast vanwege het gebruik van de 16 bergingen. De overlast zou zich kunnen voordoen in vele vormen en deze kan tevens de gehele dag voortduren. Reclamanten vinden dan ook dat u tekort geschoten bent ten aanzien van de motivering omtrent het al dan niet sprake zijn van aantasting en/of belemmeringen ter attentie van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Tuin van huis wordt voor de garage gerealiseerd - Hederahaag met hekwerk op de perceelsgrens:

- d. Initiatiefnemer heeft reclamanten geïnformeerd dat er voor hun perceel een grondgebonden woning zal worden gerealiseerd. Echter volgt uit de planregels dat er een gestapelde woning wordt toegestaan. Bovendien mag deze gestapelde woning op de erfgrens komen te staan.
- e. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat er in de planregels niet wordt voorzien in een maximum bouwhoogte.
- f. Bovendien maakt deze ontwikkeling het mogelijk dat er een stuk tuin en een woning voor de garage van reclamanten komt te liggen. Reclamanten vinden dit een vreemde gewaarwording.

Privacy:

- g. Het perceel van reclamanten ligt vlakbij. Als gevolg van het planvoornemen wordt inbreuk gemaakt op de privacy en het uitzicht van reclamanten wordt belemmerd nu op de erfgrens een gestapelde woning wordt toegestaan.
- h. Tevens verwachten reclamanten dat de gebruiksintensiteit ten gevolge van het planvoornemen in de directe nabijheid van hun woning in vergelijking tot de vroegere planologische mogelijkheden zal leiden tot een grotere belasting voor de directe omgeving en een grove aantasting van de privacy in de (voor)tuin en de woning vormt. Reclamanten vinden dat hiermee onvoldoende rekening is gehouden.

- i. Dat door de initiatiefnemer wordt gesteld dat bij een eventueel raam in de linkerzijgevel er gekozen zal worden voor melkglas, wordt eveneens niet voldoende gewaarborgd.

Waardevermindering woning:

- j. Reclamanten zijn van mening dat het planvoornemen, met alle hiervoor beschreven effecten, zal leiden tot een forse waardevermindering van hun woning. Naast een eventuele planschadeprocedure zijn reclamanten van mening dat hun belangen bij het voorkomen van een waardevermindering van hun woning dienen te worden betrokken in de beoordeling van het plan en bijhorende belangenafweging.

Fout in planregels:

- k. In artikel 3.3 van de planregels staat volgens reclamant een foutieve verwijzing naar artikel 3.2 terwijl in de planregels geen artikel 3.2 staat opgenomen.

Standpunt gemeente

- a. De parkeerplaats heeft uitsluitend de functie van parkeren voor voertuigen van bewoners en gebruikers van het appartementencomplex. De verkeersintensiteiten vanwege deze parkeerplaats zijn daarmee per definitie van een dusdanig beperkte omvang dat in alle redelijkheid van luchtverontreiniging geen sprake zal zijn. Verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats maken deel uit van de gebruikte verkeersintensiteiten in het aangeleverde akoestische onderzoek. Vanwege de rijsnelheid op de parkeerplaats zelf en gezien de beperkte verkeersintensiteiten aldaar, is het onwaarschijnlijk dat dit zal leiden tot enige overschrijding van geluidsnormen. Onderzoek hiernaar is om die reden niet aan de orde. Mocht van waarneming van verkeersbewegingen door appellanten sprake zijn, dan is dit inherent aan het wonen in een bebouwde omgeving / centrumomgeving.
- b. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande planologische regimes, zoals het bestemmingsplan Centrum (vastgesteld op 6 augustus 2008) en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'omgevingsplan centrum Venray' (vastgesteld op 27 oktober 2020). De in deze plannen opgenomen goot- en bouwhoogtes zijn overgenomen in artikel 3.2.3 van de planregels. In dit artikel wordt bepaald dat de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet hoger mag zijn dan 3 meter waarbij de bouwhoogte van deze bijgebouwen is gemaximeerd op 5 meter. Het feitelijke plan van de initiatiefnemer moet binnen deze maximale hoogtes passen.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer besloten de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen te verlagen naar maximaal 3 meter. De maximale

bouwhoogte zal in de regels van het bestemmingsplan worden aangepast van 5 meter naar maximaal 3 meter. De zienswijze is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

- c. Voor de stelling "Stank en rook afkomstig van een parkeerplaats" wordt verwezen naar het gestelde onder punt A, waarbij wij tevens opmerken dat "stank en rook" vanwege een parkeerplaats bij ons een volstrekt onbekend fenomeen is.

Geluidsoverlast vanwege het gebruik van de bergingen wordt als onwaarschijnlijk geacht. Er is immers uitsluitend sprake van een berging en bedrijfsmatige activiteiten zijn hier niet toegelaten. Mocht alsnog sprake zijn van gegronde hinder, dan kan hiertegen op grond van de APV worden opgetreden.

- d. Voor de garage van reclamant ligt een stuk perceel met bouwvlak dat in eigendom is van de initiatiefnemer. In het bestemmingsplan wordt op dit blokje (op bijgevoegde afbeelding aangemerkt als nummer 1) een gestapelde woning toegestaan. Dit betreft een omissie. Op deze plek is een grondgebonden woning beoogd. Deze zienswijze leidt tot een aanpassing



van de verbeelding van het bestemmingsplan in de zin dat de aanduiding gestapeld wordt verwijderd als gevolg waarvan een grondgebonden woning mogelijk wordt. Deze zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing in de planregels en op de verbeelding.

- e. Ten aanzien van de opmerking dat de maximale bouwhoogte in het plan ontbreekt, het volgende. Het is de systematiek van de gemeente Venray dat in bestemmingsplannen geen maximale bouwhoogtes worden opgenomen. In de planregels en op de verbeelding staat een maximale goothoogte vermeld alsmede de verplichting dat het hoofdgebouw moet worden voorzien van een dak met een hellingshoek tussen de 35° en 65°. Op grond van deze bouwregels in samenhang met het bouwvlak is het voldoende duidelijk hoe hoog de bebouwing ter plaatse kan worden. Verder dienen nieuwbouwplannen naar aard en omvang te passen binnen

de omgeving. Het planvoornemen kent ongeveer dezelfde hoogtes als het bestaande pand van de Winkel van Sinkel. Ook de bebouwing op de tegenovergelegen driehoek (Eindstraat Bontekoestraat) sluit goed aan bij de bebouwingshoogtes in de omgeving.

Om verwarring te voorkomen heeft de initiatiefnemer verzocht om de maximale bouwhoogtes op de verbeelding te mogen opnemen. Hoewel de zienswijze niet is gegrond, wordt de verbeelding van het bestemmingsplan wel aangepast door de opname van maximale bouwhoogtes. Tevens zal de benodigde koppeling in de planregels worden opgenomen.

- f. Het planvoornemen en dit bestemmingsplan maakt op de betreffende plek (zie afbeelding bij grond d. aangeduid met nummer 1) geen nieuwe bebouwing mogelijk. In de huidige situatie is hier eveneens bebouwing mogelijk en feitelijk aanwezig. Het bestaande gebouw is twee verdiepingen hoog met een kap. Tevens is er achter dit gebouw een tuin gelegen, waar eerder door de werknemers in het gebouw gebruik van werd gemaakt tijdens pauzes. Onderhavig bestemmingsplan maakt een grondgebonden woning van twee verdiepingen met een kap mogelijk, die lager wordt dan het bestaande gebouw en minder volumineus zal zijn. Voor de achtertuin is het voornemen om een afscheiding te plaatsen hetgeen op grond van de planregels mogelijk is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
- g. Zoals hiervoor als is uiteengezet, is in de huidige situatie juridisch-planologisch reeds een bouwwerk mogelijk en staat er feitelijk een bouwwerk dat vergelijkbaar is met de grondgebonden woning die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt. Het planvoornemen leidt niet tot nieuwe belemmeringen van de privacy of verdere beperking van het uitzicht dan op dit moment al het geval is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.
- h. Reclamanten verwachten als gevolg van onderhavig plan in vergelijking tot de vroegere planologische mogelijkheden gaat leiden tot een groetere belasting op de omgeving en een aantasting vormt op hun privacy vanwege een toename in de gebruiksintensiteit. Dit is niet geheel terecht, aangezien het plangebied is gelegen in het centrum van Venray. In een centrum is sprake van een drukker omgeving, in tegenstelling tot een rustige woonwijk. In de oude situatie zat hier feitelijk een winkel die zorgde voor veel aanloop. Ook maakten de werknemers gebruik van de tuin in de pauzes. De verwachting is dat de intensiteit in de nieuwe situatie juist lager is, aangezien hier straks een grondgebonden woning met tuin staat voor slechts één (klein) huishouden.

Planologisch gezien vielen de gronden onder het oude bestemmingsplan binnen de bestemming Gemengde doeleinden. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan (naast detailhandel ook dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kantoren , B&B en wonen). In de beoogde situatie is binnen het plangebied enkel nog wonen toegestaan. Middels dit plan worden de planologische mogelijkheden juist minder groot/intensief dan hetgeen op basis van het oude bestemmingsplan mogelijk was. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

- i. Tussen reclamant en initiatiefnemer is gesproken over de eventuele plaatsing van melkglas in het raam aan de zijkant. Reclamant is van mening dat de plaatsing van melkglas in een zijraam had moeten worden geborgd in de planregels. In een bestemmingsplan kunnen echter alleen regels worden opgenomen die ruimtelijk relevant zijn voor het planvoornemen en de directe omgeving. Het eventueel plaatsen van een raam in de zijkant van de woning ziet op de feitelijke invulling van het bestemmingsplan. De keuze of verplichting voor het gebruik van melkglas vormt dan ook onderdeel van de procedure voor een omgevingsvergunning. Hierbij zijn de wettelijke bepalingen van het burendrecht als geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek onverkort van toepassing. Deze grond leidt niet tot een aanpassing van het onderhavig bestemmingsplan.
- j. Anders dan reclamant stelt, is in het kader van deze procedure een afweging gemaakt waarbij het planvoornemen is afgewogen ten opzichte van de ten opzichte van de belangen van de omgeving, waaronder ook reclamant. Hierbij is gezocht naar een stedenbouwkundige opzet die qua volume en bebouwing passend is binnen de omgeving alsmede voorziet in een bestaande woonbehoefte. Het planvoornemen richt zich op energiezuinige woningen in de prijsklassen sociale huur en middenhuur/koop, die tevens in hoofdzaak bestemd zijn voor kleinere huishoudens. Aangezien er een behoefte bestaat aan deze woningen in (de binnenstad van) Venray is het belang van woningbouw zwaarwegender geacht. En als gevolg hiervan leidt deze grond niet tot een aanpassingen aan het bestemmingsplan.
- k. Gesteld wordt dat er een foutieve verwijzing zou zitten in artikel 3.3 van de planregels. Dit is onjuist. In artikel 3.3 wordt verwezen naar het eerdere artikel 3.2 van de planregels. Artikel 3.3 maakt het mogelijk dat het college van burgemeester en wethouders voor alle bouwactiviteiten zoals opgenomen in artikel 3.2 nadere eisen kan stellen over de situering en afmeting van gebouwen wanneer daartoe noodzaak is vanwege de woonsituatie, het verkeers-, sociale en brandveiligheid, de milieusituatie of de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende bestemmingen.

Het artikel 3.2 nader uitgewerkt in de artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 en ziet respectievelijk op de bouwmogelijkheden binnen de bestemming wonen, de

realisatie van het hoofdgebouw, het bijgebouw en/of een bouwwerk geen gebouw zijnde.

De verwijzing naar artikel 3.2 is correct en leidt deze opmerking niet tot aanpassingen aan het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in de zin dat:

- de maximale bouwhoogtes voor bijgebouwen zowel in de planregels als op de verbeelding zullen worden aangepast van maximaal 5,00 meter naar maximaal 3,00 meter; alsmede
- dat verbeelding wordt aangepast in die zin dat de aanduiding 'gestapeld' wordt verwijderd waardoor ter plaatse een grondgebonden woning mogelijk wordt om zo te verduidelijken dat ter plaatse een grondgebonden woning en geen appartement is beoogd; en ten slot,
- dat de maximale bouwhoogtes voor het hoofdgebouw op de verbeelding worden opgenomen alsmede de benodigde koppeling in de planregels wordt toegevoegd.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze ingekomen op d.d. 22 april 2021.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Reactie

Reclamant is van mening dat de nieuwbouw appartementen – waaronder het planvoornemen – in de omgeving leiden tot een vermindering van de uitstraling van de woning, een in de jaren 20 gebouwde twee-onder-een-kapper. Reclamant haalt hier o.a. voor aan dat de tuin bij de woning in een eerdere ontwikkeling aan een zijde is ingebouwd door een appartementencomplex. Het planvoornemen leidt er volgens reclamant toe dat ten noorden van de tuin, de enige plek waar niet tegen hoge gebouwen aangekeken wordt, ook nog vol te bouwen met hoge appartementencomplexen. Dit zou leiden tot een grote inbreuk op de privacy bij het gebruik van de tuin.

Tevens is reclamant van mening dat de toevoeging van de 16 appartementen een directe oorzaak vormt van de daling in vraag naar hun woning, vanwege het grotere aanbod van woningen in de omgeving.

Standpunt gemeente

Voorafgaand aan de inhoudelijke reactie van de door reclamant ingediende zienswijze het volgende. De door reclamant ingediende zienswijzen zien start met een opmerking over een eerdere ontwikkeling van een appartementencomplex aan de westzijde van de tuin van reclamant. De realisatie van dit appartementencomplex maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure en kan daarom geen onderdeel uitmaken van de beantwoording van de door reclamant ingediende zienswijze.

Verder is de voorgenomen wijziging naar een woonbestemming past in het straatbeeld. De belendende panden hebben immers ook een woonbestemming. De bebouwing beslaat twee verdiepingen met een kap erop. Dit is qua bouwhoogte en volume vergelijkbaar met de overige bebouwing in de omgeving waardoor de beoogde bebouwing passend is binnen de omgeving. In de bestaande situatie kunnen omwonenden vanuit hun verdieping ook al bij de burens in de tuin kijken, daar verandert deze ontwikkeling niet zo veel aan.

Tevens zien de door reclamant aangehaalde gronden op vermindering van de liggingswaarde van de woning als gevolg van het ingebouwd worden door hogere appartementencomplexen, de gestelde vermindering van de privacy en de toename van het aantal woningen. Deze gronden zien op de gevolgen van het planvoornemen voor de waarde(vermindering) van het onroerend goed van de reclamant. Tevens verzoekt reclamant bij vaststelling van het plan om een vergoeding voor de waardedaling van de woning in de vorm van planschade. Indien reclamant van mening is dat er als gevolg van het planvoornemen sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro, die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Vervolprocedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 6 juli 2021.

Publicatie van het vaststellingsbesluit dient zes weken na vaststelling of na instemming van de Provincie Limburg op het verzoek om het vervroegd te publiceren, plaats te vinden. De reden hiervoor is, dat het plan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Publicatie zal op zijn laatst op 12 augustus 2021 plaatsvinden.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit. Dit is dus afhankelijk van wanneer publicatie plaats kan vinden. De beroepstermijn zal op zijn laatst lopen van 14 augustus 2021 tot en met 24 oktober 2021.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, op zijn laatst dus op 25 oktober 2021. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Bijlagen

Bijlage A (niet publiceren)