Nota van zienswijzen inzake de ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van 13 woningen, het aanleggen van een inrit/uitweg en het aanleggen van kabels en leidingen aan de Prins Frederikstraat – Broekstraat (sectie F 1707) te Belfeld (zaaknummer 2021-1171)

Het voornemen om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning aan de Prins Frederikstraat – Broekstraat (sectie F 1707) in Belfeld is op 24 februari 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad, te raadplegen op www.overheid.nl en via de gemeentelijke website (www.venlo.nl, rubriek Actueel, officiële bekendmakingen). Van 23 februari 2022 tot en met 5 april 2022 heeft de aanvraag, op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, ter inzage gelegen. Genoemde stukken konden worden geraadpleegd of gedownload van de gemeentelijke website.

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen conform de daaraan gestelde eisen op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door inspreker A, B en C.

A) Achmea Rechtsbijstand, mevrouw mr. I. Laurijssen [redacted] ingekomen 4 april 2022;

B) [redacted] ingekomen 4 april 2022;

C) [redacted] pro-forma zienswijze ingekomen op 5 april 2022, zienswijzegronden ingekomen 12 april 2022.

Hierna worden de zienswijzen samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft 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.

Zienswijze A
Samengevat komt de zienswijze op het volgende neer:
Woongenot

1. Het bouwen van 13 sociale huurwoningen tast het woongenot van inspreker aan; de woningen komen te dicht op inspreker zijn woning te liggen waardoor zijn privacy in het geding is. Ook vreest inspreker voor waardevermindering van zijn woning.
2. Met de komst van nieuwe sociale huurwoningen zal de leefbaarheid en het woongenot van inspreker geschaad worden.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

3. Er is geen gebruik gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (artikel 13.6) bestemmingsplan ‘ Kern Belfeld’. Er is niet onderbouwd waarom het onderhavige plan hier niet aan voldoet. De gemeente heeft ervoor gekozen om een buitenplanse wijziging toe te passen. Waarom is er desondanks toch sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing?

Parkeren

4. De 18 parkeerplaatsen zijn onvoldoende voor het aantal bewoners. Er moet ook nog parkeerruimte voor bezoekers zijn.
5. De gebruikte CROW-cijfers uit 2012 zijn niet meer actueel. Uit de CROW-normen van december 2019 blijkt dat er voor 13 woning, 15,6 tot 26 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Met de voorziene 18 parkeerplaatsen voldoet het bouwplan niet aan deze parkeernormen. Hier door is er sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Strijd met woonvisie

6. Het onderhavige bouwplan voldoet niet aan de ‘Woonvisie Venlo 2021-2026: Op weg naar toekomstbestendig wonen’, met name paragraaf 2.3 ‘Divers wonen in onze kernen en wijken’.
7. Uit het dorpsplan Belfeld blijkt dat de behoefte van de inwoners voornamelijk bestaat uit meer koopwoningen in het middensegment (80% koopwoningen en 20% huurwoningen. Onderhavige ontwikkeling draagt hier niet aan bij.
8. De wijk Belfeld Zuid is qua leefbaarheid een zwakke wijk. De komst van 13 sociale huurwoningen zal de wijk niet versterken maar zwakker maken. Dit blijkt ook uit paragraaf 2.3 van de Woonvisie.
9. De komst van sociale huurwoningen maakt dat de wijk qua leefbaarheid achteruit zal gaan.
10. Het realiseren van 13 sociale huurwoningen voldoet niet aan de voorwaarde van de Woonvisie dat 30% van de nieuw te bouwen woningen door woningcorporaties bestemd moeten zijn voor de verkoop of de vrije sector huur. Inspreker opteert voor een betere mix tussen koop- en huurwoningen.
11. In de directe omgeving aan de Prinses Christinastraat worden ook al 8 huurwoning gerealiseerd. Ook hier zijn geen koopwoningen voorzien.

Belangenafweging en motiveringsgebrek

12. De belangen van omwonenden en van de wijk zijn in het geheel niet voldoende meegewogen in het ontwerp van de omgevingsvergunning en in de ruimtelijke onderbouwing. Leefbaarheid in de bestaande wijk en de verhouding van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van koopwoningen in de wijk, zijn een wezenlijk onderdeel van de belangenafweging. Er is niet gemotiveerd waarom is afgeweken van de uitgangspunten zoals opgenomen in de Woonvisie.

Beperking woongenot cliënt

13. De woning van inspreker ligt dicht bij het te realiseren plan. Inspreker vraagt zich af waarom een vijftal rijtjeswoningen met de voordeur gericht op zijn woning, niet anders geprojecteerd kunnen worden. Dan verwacht inspreker aanzienlijk minder overlast.
14. De 5 woningen die geprojecteerd zijn richting zijn woning hebben ook geen eigen parkeervoorziening voor de deur. Inspreker vreest dat toekomstige bewoners zo dicht mogelijk bij hun woning willen parkeren en dat is dan direct naast (of voor) de oprit van inspreker en/of het voetpad naast zijn woning. Dit is geen gewenste situatie en zorgt ook voor overlast. Er is een te beperkt aantal parkeervoorzieningen.
15. Inspreker ziet een mogelijke oplossing in het realiseren van 2 onder 1 kapwoningen met eigen oprit in plaats van rijtjeswoningen; dit vermindert de parkeerdruk elders en geeft ook minder risico op overlast.

Beantwoording zienswijze A:

A1. Voor zover met deze zienswijze wordt verwezen naar bestaande rechten, onder meer ten aanzien van een ongewijzigde situatie, merken wij op dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Appellant kan derhalve geen aanspraak maken op hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy.

Daarnaast is het perceel gelegen binnen de stedelijke contour zoals opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 en hierin aangewezen als woongebied. Binnen een woongebied ligt het accent op wonen. Het was dus voorzienbaar en appellant had er redelijkerwijs vanuit kunnen gaan dat het perceel ingevuld had kunnen worden met een woonfunctie. Daarnaast is het in de huidige situatie conform het bestemmingsplan al mogelijk om hier gebouwen op te richten binnen de maatschappelijke bestemming. Beperkingen in woongenot, uitzicht of privacy waren reeds mogelijk.

Qua goot- en bouwhoogte zou volgens de bestemming 12 meter hoog gebouwd kunnen worden. De bouwhoogte van de nieuwe woningen wordt aanzienlijk lager.

A2. Op basis van de Leefbaarometer is Belfeld aangewezen als een gebied waar de leefbaarheid niet onder druk staat. De leefbaarheidsklasse is zelfs aangewezen als ruim voldoende. Ook op basis van de wijkanalyse 2020 (Venlo, augustus 2021) scoort Belfeld gemiddeld. Het is dus niet te stellen dat de leefbaarheid onevenredig onder druk staat en voorgenomen ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

A3. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk' zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Kern Belfeld'. Daarnaast zullen de woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwplan past ook niet binnen de in het vigerende plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Er is daarom gekozen om een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12. eerste lid 1 sub a onder 3° Wabo te doorlopen voor het realiseren van het bouwplan. Voor deze afwijking moet een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig zijn. Een goede ruimtelijke onderbouwing legt uit waarom een bepaalde nieuwe ontwikkeling die in strijd is met het bestemmingsplan toch kan worden toegestaan. Ter onderbouwing van de inpassing op de locatie Prins Frederikstraat is een concept Rapport - Ruimtelijke onderbouwing Prins Frederikstraat (ong.), Belfeld aangeleverd (2 juli 2021, ontvangen op 2 juli 2021). Deze versie is na de inzagetermijn vervangen door de definitieve versie van 17 juni 2022. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

A4. Uit de tekening, welke onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, valt op te maken dat er binnen de plangrenzen 17 plekken aangelegd worden. Verder wordt als mogelijke capaciteit aangemerkt de 5 langsparkeerplekken aan de Broekstraat en 4 aan de Gelrestraat. De berekende parkeerdruk welke het plan genereert ligt tussen de 15,6 en de 26 parkeerplekken. In de genoemde aantallen is het aandeel bezoekers meegenomen.

A5. Het klopt dat in de ruimtelijke onderbouwing van verouderde parkeerkencijfers wordt uitgegaan. In december 2018 werd de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) geïntroduceerd. Deze publicatie bevat de nieuwe parkeerkencijfers en vervangt de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit 2012 (publicatie 317). Uitgaande van de kencijfers uit publicatie 381 CROW geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,6 pp/woning. Dit levert een te verwachten parkeerdruk van 13 x 1,6 = 21 parkeerplaatsen. Binnen het plan worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 4 plekken zijn in de openbare ruimte op te vangen. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

A6. Strekking van paragraaf 2.3 van de Woonvisie is dat de gemeente bij een eenzijdige woningvoorraad op wijk- en buurtniveau wil ontwikkelen richting een meer gemengd profiel. Zo is er voor alle geledingen van de samenleving een passende woonvorm in de eigen woonomgeving. We houden hierbij ook rekening met de leefbaarheid welke zoals al eerder gesteld niet onder druk staat in Belfeld. In Belfeld is de samenstelling op dit moment te kenmerken als gemengd en niet eenzijdig: 69% van de woningen betreft koopwoningen en particuliere huurwoningen en 31% van de woningen betreft sociale huurwoningen. De betrekkelijk kleinschalige toevoeging van 13 sociale huurwoningen zorgt niet voor een verdere onaanvaardbare concentratie van sociale huurwoningen waardoor de leefbaarheid onder druk zou kunnen komen te staan. Dit is ook in lijn met de recente nota 'Een thuis voor iedereen' van minister De Jonge waarin opgeroepen wordt dat gemeenten moeten streven naar dat 30 procent van het woningbestand uit sociale huurwoningen bestaat. Daarbij betreft het 13

levensloopbestendige sociale huurwoningen. Deze typologie is daarmee ook geschikt voor gemengde bewoning.

A7. Het dorpsplan Belfeld betreft geen document waaraan ruimtelijk fysieke initiatieven worden getoetst. In algemene zin is er meer behoefte aan (levensloopbestendige) woningen. Dit initiatief voorziet hierin.

A8. Zoals toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing worden met de voorgenomen ontwikkeling dertien sociale levensloopbestendige huurwoningen ontwikkeld naar een lokale behoefte en wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierdoor draagt het initiatief bij aan een robuuste woningvoorraad. Volgens ons is de ontwikkeling hiermee in lijn met de Woonvisie Venlo 2021-2026.

A9. Zie antwoorden punt 2, 6 en 8.

A10 Zoals aangegeven onder punt 8 is het realiseren van 13 sociale huurwoningen in lijn met de Woonvisie Venlo 2021-2026.

A11. Dit betreft sloop-nieuwbouw, per saldo worden er geen nieuwe sociale huurwoningen toegevoegd op deze locatie.

A12. In december 2020 is een (digitale) bijeenkomst geweest met de omwonenden. Tijdens de bijeenkomst hebben de omwonenden hun inbreng gegeven. Er is destijds reeds gesproken over de verdeling sociale huur/koop en over de invulling met twee-onder-één-kap woningen. De opmerkingen van de buurt zijn meegenomen in de afwegingen en hebben geleid tot een kleine verschuiving in het plan. Er is nu een zijpad met een bomenrij ontstaan waardoor de woningen meer aan de Gelrestraat zijn komen te liggen.

In juni 2021 heeft er een vervolgbijeenkomst plaatsgevonden. Later dat jaar heeft in een kleiner gezelschap nog een gesprek plaatsgevonden tussen enkele bewoners en de wethouder wonen. Hierbij zijn ook de uitgangspunten benoemd die de gemeente heeft meegegeven in het traject.

Voor het overige verwijzen wij naar onze antwoorden zoals verwoord onder punt 2,6 en 8.

A13. Een stedenbouwkundige voorwaarde die door de gemeente is gesteld is dat de bebouwingsstructuur aan de Broekstraat doorgezet moet worden.
De Wilhelminastraat-Broekstraat vormt de oostelijke entree van het dorp. Aan deze as overheersen traditionele twee onder-één-kap woningen het straatbeeld. Deze voorwaarde heeft ertoe geleid dat aan de zijde van de Broekstraat twee tweekappers zijn ingetekend. Het omdraaien van de woningen, namelijk een rijtje realiseren aan de Broekstraat en een tweetal tweekappers aan de Gelrestraat, is om deze reden geen optie.

Aan de Gelrestraat is een vergroening en verruiming van het straatbeeld nodig. Alle woningen krijgen daarom een voortuin. De woningen krijgen slechts een bouwlaag met een kap. Deze opzet sluit aan bij de opzet aan de overzijde van de rijwoningen.

A14. Uit de stedenbouwkundige opzet van het plan blijkt dat het voetpad niet toegankelijk is voor auto's. Zoals reeds in ons antwoord op punt 4 is verwoord, wordt binnen de plangrenzen voorzien in de aanleg van 17 plekken. Verder wordt als mogelijke capaciteit aangemerkt de 5 langsparkeerplekken aan de Broekstraat en 4 aan de Gelrestraat. Er is geen sprake van een beperkt aantal parkeervoorzieningen.

A15. Een stedenbouwkundige voorwaarde die door de gemeente is gesteld is dat de bebouwingsstructuur aan de Broekstraat doorgezet moet worden. De Wilhelminastraat-Broekstraat vormt de oostelijke entree van het dorp. Aan deze as overheersen traditionele twee onder-één-kap woningen het straatbeeld. Deze voorwaarde heeft ertoe geleid dat aan de zijde van de Broekstraat twee tweekappers zijn ingetekend.

Er wordt een compact bebouwingsensemble gecreëerd. De voorgevels van alle woningen zijn gericht op de straten. Voor het parkeren is een parkeerkoffer op de hoek beoogd, deze wordt groen ingepast. Aan de Gelrestraat is een vergroening en verruiming van het straatbeeld voorzien. Alle woningen krijgen daarom een voortuin. De erfafscheidingen, die gelegen zijn aan de openbare ruimte, worden kwalitatief afgewerkt en zijn onderdeel van de architectuur van de woningen. Zoals reeds in ons antwoord onder punt 4 verwoord is er door deze opzet ook geen sprake van een beperkt aantal parkeervoorzieningen.

Zienswijze B
Samengevat komt de zienswijze op het volgende neer:

1. Indiener heeft direct zicht op de planlocatie. Dit plan heeft voor inspreker nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Woongenot

2. De voorgenomen plannen voor het bouwen van 13 sociale huurwoningen tast het woongenot van inspreker aan gezien de ligging van de woningen. Deze komen tegenover de woning van inspreker te liggen waardoor zijn privacy in het geding is. Inspreker vreest hierdoor waardevermindering van zijn woning.

3. De wijk Belfeld Zuid is een sociaal zwakkere wijk waar de leefbaarheid onder druk staat. Met de komst van nieuwe sociale huurwoningen zal de leefbaarheid en daarmee het woongenot van inspreker geschaad worden.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

4. Er is geen gebruik gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (artikel 13.6) bestemmingsplan ‘ Kern Belfeld’. Er is niet onderbouwd waarom het onderhavige plan hier niet aan voldoet. De gemeente heeft ervoor gekozen om een buitenplanse wijziging toe te passen. Waarom is er desondanks toch sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Strijd met woonvisie

5. Het onderhavige bouwplan voldoet niet aan de ‘Woonvisie Venlo 2021-2026: Op weg naar toekomstbestendig wonen’, met name paragraaf 2.3 ‘ Divers wonen in onze kernen en wijken’.

6. Uit het dorpsplan Belfeld blijkt dat de behoefte van de inwoners voornamelijk bestaat uit meer koopwoningen in het middensegment (80% koopwoningen en 20% huurwoningen. Onderhavige ontwikkeling draagt hier niet aan bij.

7. De wijk Belfeld Zuid is qua leefbaarheid een zwakke wijk. De komst van 13 sociale huurwoningen zal de wijk niet versterken maar zwakker maken. Dit blijkt ook uit paragraaf 2.3 van de Woonvisie.

8. De komst van sociale huurwoningen maakt dat de wijk qua leefbaarheid achteruit zal gaan.

9. Het realiseren van 13 sociale huurwoningen voldoet niet aan de voorwaarde van de Woonvisie dat 30% van de nieuw te bouwen woningen door woningcorporaties bestemd moeten zijn voor de verkoop of de vrije sector huur. Inspreker opteert voor een betere mix tussen koop- en huurwoningen.

10. In de directe omgeving aan de Prinses Christinastraat worden ook al 8 huurwoningen gerealiseerd. Ook hier zijn geen koopwoningen voorzien.

Belangenafweging en motiveringsgebrek

11. De belangen van omwonenden en van de wijk zijn in het geheel niet voldoende meegewogen in het ontwerp van de omgevingsvergunning en in de ruimtelijke onderbouwing. Leefbaarheid in de bestaande wijk en de verhouding van het aantal sociale huurwoningen ten opzichte van koopwoningen in de wijk, zijn een wezenlijk onderdeel van de belangenafweging. Er is niet gemotiveerd waarom is afgeweken van de uitgangspunten zoals opgenomen in de Woonvisie.

Groen en speelruimte

12. Inspreker betreurt dat er veel groen komt te vervallen en dat de bestaande speelruimte helemaal vervalt. In de vergunning is geen voorwaarde over groen opgenomen. Dit had wel moeten gebeuren omdat er anders geen zekerheid bestaat dat het groen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en dit ook lastig kan worden afgedwongen. Inspreker verzoekt om dit in de vergunning op te nemen.

13. Ook het behoud van speelruimte dient in de vergunning te worden geborgd. Dit is van groot belang voor de leefbaarheid in de buurt. In de directe woonomgeving is hiervoor namelijk geen geschikt alternatief voorhanden.

Beantwoording zienswijze B:

B1. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het perceel is gelegen binnen de stedelijke contour zoals opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie 2014 en hierin aangewezen als woongebied. Binnen een woongebied ligt het accent op wonen. Het was dus voorzienbaar dat het perceel ingevuld zou kunnen worden met een woonfunctie. Op grond van de huidige bestemming is het al mogelijk om hier gebouwen op te richten. Mogelijke beperkingen in woongenot, uitzicht of privacy zijn reeds aanwezig. Qua goot- en bouwhoogte zou tot 12 meter hoog gebouwd kunnen worden, de nieuwe woningen worden aanzienlijk lager.

B2. Voor zover indiener met zijn zienswijze beoogt te wijzen op bestaande rechten, onder meer ten aanzien van een ongewijzigde situatie, wordt opgemerkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen.

B3. Op basis van de Leefbaarometer is Belfeld aangewezen als een gebied waar de leefbaarheid niet onder druk staat. De leefbaarheidsklasse is zelfs aangewezen als ruim voldoende. Ook op basis van de wijkanalyse 2020 (Venlo, augustus 2021) scoort Belfeld gemiddeld. Het is dus niet te stellen dat de leefbaarheid onevenredig onder druk staat en voorgenomen ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

B4. Het bouwplan is in strijd met de bestemming Maatschappelijk zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Kern Belfeld”. De woningen zullen gedeeltelijk

buiten het bouwvlak worden gebouwd. Er is gekozen om een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12. eerste lid 1 sub a onder 3° Wabo te doorlopen voor het realiseren van het bouwplan. Voor deze afwijking moet een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig zijn. In de ruimtelijke onderbouwing Prins Frederikstraat (ong.), Belfeld' is toegelicht dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

B5. Zie antwoord punt A6.

B6. Zie antwoord punt A7.

B7. Zie antwoord punt A8.

B8. Zie antwoorden punt A2,6 en 8.

B9. Zie antwoord A10.

B10. Zie antwoord A11.

B11. Zie antwoord A12.

B12. Het groenplan d.d. 16.03.2022 is in de bijlagen van de omgevingsvergunning opgenomen. Voor wat betreft groeninrichting opgenomen dat dit binnen 2 jaar na de realisatie van de woningen dient te zijn aangelegd.

B13. Het perceel Prins Frederikstraat – Broekstraat (sectie F 1707) is sinds de sloop van de voormalige basisschool De Sprunk braakliggend terrein. Het is geen aangewezen locatie voor een spelen of recreëren. Er is dus geen sprake het verdwijnen van speelruimte. Voor wat betreft het beroep op de leefbaarheid van de directe woonomgeving verwijzen wij naar punt 3.

Zienswijze C
Samengevat komt de zienswijze op het volgende neer:

Omgevingsverordening Limburg

1. Inspreker mist een toets aan de Omgevingsverordening Limburg. Er is slechts getoetst aan het POL2014.

Woonvisie Venlo 2021-2026

2. Het onderhavige bouwplan voldoet niet aan de 'Woonvisie Venlo 2021-2026, meer specifiek hetgeen wat hierin in hoofdstuk 2.3 is beschreven. In dit hoofdstuk staat beschreven dat de gemeenteraad meer wil sturen op de samenstelling van de woningvoorraad op buurtniveau. Bij nieuwbouw behoort het wel tot de mogelijkheden om te sturen op een meer gemengd profiel. Bij sloop- en nieuwbouwprojecten van de woningcorporaties gaat men uit van meer diversiteit. 30% van hetgeen dat teruggebouwd wordt, komt terug in de vrije sector. Dit kan zowel koop als huur boven de liberalisatiegrens zijn.

3. Uit het plan volgt niet dat er aan voornoemde voorwaarde – 30% dient teruggebouwd te worden in de vrije sector – wordt voldaan. Voor inspreker is het van belang dat er wél aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Parkeren

4. Voorgaande heeft ook gevolgen voor het benodigde aantal parkeerplekken. Voor huur- en koopwoningen in de vrije sectie gelden andere normen. Het aantal benodigde parkeerplekken dient dan ook te worden herberekend.

5. Inspreker is van mening dat de parkeerplaatsen die in de openbare ruimte dienen te worden gecreëerd, in de omgevingsvergunning geborgd dienen te worden. Dit om te voorkomen dat de woningen worden gebouwd en de parkeerplekken nooit worden gerealiseerd.

6. Er is ten onrechte getoetst aan de CROW normen uit 2012, terwijl er recentere CROW-publicatie bestaan met daarin actuelere parkeernormen.

Verklaring van geen bedenkingen

7. Inspreker stelt dat aangezien er niet aan de Woonvisie wordt voldaan, er een verklaring van geen bedenkingen is vereist alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Woon- en leefgenot

8. Gezien de ligging van de woningen vreest inspreker dat het project zal leiden tot een aantasting van zijn woon- en leefgenot. De woningen worden dicht op de woning van inspreker gerealiseerd waardoor zijn privacy wordt aangetast. Vanuit de zijgevels zal er uitzicht bestaan op inspreker zijn woning. Inspreker verwacht een waardevermindering van zijn woning.

9. De leefbaarheid zal naar verwachting achteruitgaan aangezien er reeds sprake is van een zwakke wijk. Met de komst van 13 sociale huurwoningen zal de leefbaarheid en saamhorigheid enkel verder afnemen.

Beantwoording zienswijze C:

C1. Een analyse van de Omgevingsverordening is toegevoegd in paragraaf 4.2.2. van de definitieve ruimtelijke onderbouwing. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

C2. Zie antwoord punt A6.

C3. Zie antwoord punt A10.

C4. Uit de tekening, welke onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, valt op te maken dat er binnen de plangrenzen 17 plekken aangelegd worden. Verder wordt als mogelijke capaciteit aangemerkt de 5 langsparkeerplekken aan de Broekstraat en 4 aan de Gelrestraat. De berekende parkeerdruk welke het plan genereert ligt tussen de 15,6 en de 26 parkeerplekken. In de genoemde aantallen is het aandeel bezoekers meegenomen. Hieruit blijkt dat aan de geldende parkeernormen wordt voldaan en dat een herberekening niet aan de orde is.

C5. De langsparkeerplaatsen aan zowel de Gelrestraat als aan de Broekstraat zijn bestaande parkeerplaatsen. Door het realiseren van het bouwplan zal een deel van de beschikbare ruimte vervallen. Er zullen na realisatie van het bouwplan 5 langsparkeerplaatsen aan de Broekstraat en 4 aan de Gelrestraat als openbare parkeergelegenheid beschikbaar blijven. Binnen de plangrenzen wordt voorzien in de aanleg van 17 plekken aangelegd wordt terwijl er 13 woningen worden gebouwd. In combinatie met de beschikbaarheid van de langsparkeerplaatsen (5 aan de Broekstraat en 4 aan de Gelrestraat) maakt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

C6. Zie antwoord punt A5.

C7. Uit de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling past binnen de Woonvisie 2021-2026. In Belfeld wordt ingezet op transformatie door verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Hierbij ligt de focus op het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad. Met de voorgenomen ontwikkeling worden dertien sociale levensloopbestendige huurwoningen ontwikkeld naar een lokale behoefte en wordt kwaliteit toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierdoor draagt het initiatief bij aan een verbetering van de woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld wanneer een verklaring van geen bedenkingen vereist is. Als de omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het afwijken van planologische regels, namelijk voor de buitenplanse afwijking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel 6.5. derde lid van het van het Bor kan de gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 25 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Venlo besloten tot het vaststellen van categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Onder meer in het geval waarin burgemeester en wethouders van Venlo bevoegd gezag zijn en het een initiatief betreft dat past binnen een ruimtelijk kader dat de raad reeds heeft goedgekeurd, zoals een structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan, verkeers- en vervoersplan of woningbouwprogramma is een dergelijke verklaring niet vereist. De Woonvisie betreft een dergelijk ruimtelijk kader waarbinnen het plan past en een verklaring van geen bedenkingen is dan ook niet vereist.

C8. Zie antwoorden punt A1 en 2.

C9. Zie antwoorden punt A1 en 2.

Eindconclusie
Geconcludeerd kan worden dat zienswijzen A, B en C geen aanleiding geven tot het aanpassen van ons besluit. Wij zijn van oordeel dat vanuit ruimtelijk oogpunt er sprake blijft van een aantoonbare goede ruimtelijke ordening en alle relevante ruimtelijke aspecten voldoende gemotiveerd zijn afgewogen en dat het besluit zorgvuldig is voorbereid.

Venlo d.d. 12 juli 2022