
Nota van Zienswijzen

In het kader van ontwerp-omgevingsvergunning voor het deels verplaatsen van een sportschool van de verdieping naar de begane grond, het realiseren van 7 appartementen en een studio op de verdieping van de huidige sportschool, het oprichten van 20 appartementen, het aanleggen van een infiltratievoorziening en het aanleggen van een inrit/uitweg aan de Witherenstraat 1 t/m 11 te Venlo. Zaaknummer Z2023-01878.

Het besluit wordt voorbereid op basis van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met artikel 3.10 eerste lid sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft voor iedereen ter inzage gelegen.

Ingediende zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door:

1. Ontvangen op 5 september 2024 van (geanomiseerd);
2. Ontvangen op 5 september 2024 van (geanomiseerd);
3. Ontvangen op 5 september 2024 van (geanomiseerd);
4. Ontvangen op 4 september 2024 van (geanomiseerd).

Zienswijzen op tijd ingediend

De voornoemde zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn op de juiste wijze ingediend.

Inhoud en beantwoording van de zienswijzen

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en is de beantwoording door ons verwoord: het college van burgemeester en wethouders van Venlo.

Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven zoals deze bij het college zijn ingediend, meegenomen. De onderdelen van de zienswijzen die zien op subjectieve of niet ruimtelijk relevante aspecten, zijn buiten beschouwing gelaten bij de beantwoording van zienswijzen. Op basis van het wettelijke beoordelingskader kunnen wij alleen ruimtelijk relevante aspecten betrekken in relatie tot deze aanvraag/bouwplan.

Zienswijze reclamanten 1

1. De sportschool is voorzien achter de tuin van reclamant. Reclamanten vrezen daarom geluidsoverlast als gevolg van buitenactiviteiten en muziek in de sportschool, al dan niet wanneer de deuren aan de achterzijde van het bouwwerk geopend worden in de zomer. Voorgesteld wordt om hiervoor aanvullende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden.
2. Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende is geborgd dat er daadwerkelijk in de parkeerbehoefte is voorzien. Dit temeer dat is voorzien in een uitbreiding van de bestaande parkeerplaats tussen de Baarlosestraat en de Maasbreesestraat en dus niet op het eigen terrein. Het daadwerkelijk aantal parkeerplaatsen dient dan ook als vergunningvoorschrift te worden vastgelegd.
3. Als gevolg van de bouwhoogte vrezen reclamanten een forsere aantasting van hun privacy.
4. Reclamanten vrezen (geluids)overlast en aantasting van privacy als gevolg van het dakterras op de sportschool. Voorgesteld wordt om het terras af te scheiden met een twee meter hoog privacy scherm. Dit voorkomt directe inkijk en houdt het geluid tegen.

Zienswijze reclamanten 2

1. Als gevolg van de bouwhoogte vrezen reclamanten afname van privacy, uitzicht, afname rendement zonnepanelen, afname van zon- en daglicht. De bij de aanvraag gevoegde bezonningsstudie toont aan dat – ander dan gesteld in de ontwerp omgevingsvergunning- de extra bouwlaag wel zorgt onevenredige schaduwwerking.
2. De parkeerbehoefte wordt niet beantwoord. Onvoldoende is geborgd dat de 20 parkeerplaatsen ook daadwerkelijk ook voor de bewoners van de appartementen zijn. Het ontwerpbesluit maakt immers mogelijk dat de sportschoolbezoekers gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in 6 extra parkeerplaatsen op het terrein tussen de Baarlosestraat en de Maasbreesestraat. De afstand (ca.300 meter) is veel te groot. Bovendien is niet geborgd die parkeerplaatsen enkel bedoeld zijn voor de sportschoolbezoekers.

Zienswijze reclamant 3

1. Het perceel van reclamant grenst direct aan het plangebied. De geplande bebouwing komt op ca. 11 meter afstand van de achtergevel van de woning te liggen. Als gevolg van de extra bouwlaag zal het uitzicht naar de Witherenstraat compleet verdwijnen. Verder vrezen reclamanten een forse inbreuk op de privacy dat tevens veel licht wegneemt.
2. Samengevat komt het erop neer dat in de omgevingsvergunning onvoldoende is geborgd dat de 6 parkeerplaatsen aan de Baarlosestraat-Maasbreesestraat ook daadwerkelijk door de sportschool gebruikt gaan worden. Gezien de grote afstand is het niet ondenkbaar dat gezocht wordt naar parkeerruimte in openbare ruimte in de nabijheid van het plangebied. Reclamanten achten niet waarschijnlijk dat dit in de openbare ruimte kan worden opgevangen aangezien de parkeerdruk in de straat nu al hoog is.

Zienswijze reclamant 4

1. Gevraagd wordt om adequate maatregelen te nemen om (eventuele) schade te voorkomen tijdens de bouwwerkzaamheden.
2. Reclamant voorziet grotere parkeerproblemen ten gevolge van het bouwplan. Temeer dat nu al regelmatig fout gepareerd wordt en dat hier niet op wordt gehandhaafd.

Beantwoorden zienswijzen

1. Mogelijke geluidsoverlast (reclamanten 1)

Voor de sportschool is op 7 december 2023 een melding op grond het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend. Per januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Het Activiteitenbesluit is hierbij komen te vervallen en opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan. In plaats van een type B-inrichting op grond het Activiteitenbesluit is nu sprake van een melding milieubelastende activiteiten. In het omgevingsplan zijn gelijklopende geluidvoorschriften zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Deze zijn duidelijk en handhaafbaar. Anders reclamant stelt vinden er geen buitenactiviteiten plaats. Verder blijkt uit de eerdergenoemde melding Activiteitenbesluit dat in de sportschool geen muziek ten gehore wordt gebracht van meer dan 80 dB(A). Geluidsoverlast ten gevolge van muziekgeluid is dan ook niet te vrezen. De sportschool wordt voorzien van klimaatbeheersysteem. Voor het goed functioneren daarvan is het juist van belang dat de deuren gesloten blijven. Tot slot merken wij op, hetgeen ook in de zienswijze wordt bevestigd, wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) tot de perceelsgrens volgens 'Handleiding Bedrijven en milieuzonering' voor xx.

De buitenruimte op de sportschool is alleen bedoeld en toegankelijk voor de bewoners van de appartementen. De buitenruimte past rechtstreeks binnen de bouwregels van het omgevingsplan. Bovendien wordt de buitenruimte groen ingepast zodat van enige inkijk geen sprake is. (zie bestektekening Tekening - Bestektekening - 1e verdieping - Witherenstraat 7). Gezien de afstand tot het perceel van reclamanten (ca. 25 meter), achten wij het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van (bovenmatige) geluidsoverlast.

De zienswijze nemen wij niet over.

2. Privacy en uitzicht (reclamanten 1, 2 en 3)

Volgens het omgevingsplan is een bouwhoogte van respectievelijk 12 en 9 meter rechtsreeks toegestaan. Bij het respecteren van deze bouwhoogte is, anders dan gesteld door reclamanten 3, geen sprake (van blijvend) vrij uitzicht op de Witherenstraat vanuit hun perceel. Dit geldt evenzo voor de vrijheid op het balkon van reclamant 2. De hoogte van het balkon/loggia vanaf maaiveld is ca. 5 á 6 en daarmee beduidend lager dan op grond het omgevingsplan toegestane bouwhoogte van respectievelijk 12 en 9 meter (reclamanten 2). Het verhogen van bouwhoogte leidt niet tot (extra) onevenredige inbreuk op de privacy. Bij het maken van het bouwplan is rekening gehouden met de omgeving en daarmee ook met de belangen van omwonenden. Het bouwplan overschrijdt de maximaal toegestane hoogte met 3 meter, doch sluit deze aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De Witherenstraat 1 is reeds hoger dan 12 meter. Om de hoogte goed aan te laten sluiten bij de Averbodestraat 1 en de rest van de straat is hier gekozen voor een laag minder. Hierdoor ontstaat er een trapsgewijze afbouw van 5 lagen op de hoek, vervolgens 2 naar 2 lagen en een kap. Daarnaast is gewerkt met een set-back aan de zijde van de Witherenstraat en aan de zijde van de Averbodestraat 1, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat en niet naar de woningen van reclamanten.

De locatie is gelegen in het centrum van Blerick en dat is een sterk stedelijk gebied. Dit gebied kent een daaraan eigen bebouwingsdichtheid en in een dergelijke stedelijke omgeving is het daarom niet ongebruikelijk dat de afstand tussen het bouwplan en de nabije woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy van als gevolg van een bouwplan, is daarbij niet volledig uit te sluiten. Eigen aan wonen in een stedelijk gebied is dat het verwachtingspatroon ten aanzien van privacy, een andere is dan in een niet-stedelijk gebied. Gelet op dat gegeven en de in de bestemmingsplannen reeds toegestane bouw mogelijkheden wat betreft de omvang en hoogte ten opzichte van de aanwezige bebouwing, zijn wij van mening dat de aantasting van privacy van reclamant/omwonenden niet zodanig is dat erin zoverre geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze nemen wij niet over.

3. Bezonnning (reclamant 2)

Bezonning

Er gelden geen wettelijke eisen voor het aantal bezonningsuren per dag. Uit de jurisprudentie is wel op te maken dat op aangrenzende percelen ten minste twee bezonningsuren zijn gewaarborgd per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Ten behoeve van het bouwplan is een bezonningstudie uitgevoerd. In deze studie zijn per seizoen (winter, lente, zomer en herfst) en op vier verschillende momenten per dag, de effecten van het bouwplan in beeld gebracht. Uit deze studie blijkt enige schaduwwerking op de gevel van woning in de ochtenden (09:00 uur) van de lente en zomer. De waarborg voor het aantal bezonningsuren wordt door dit bouwplan (hetgeen in strijd is met de geldende planregels), behouden. Voor de overige periodes en tijdstippen blijkt er geen schaduwwerking is als gevolg van het bouwplan.

Anders dan de verwachting van reclamant blijkt uit de studie dat als gevolg van het bouwplan geen sprake is van een schaduwwerking op dak van de woning. Afname van rendement van de zonnepanelen is dan niet te verwachten. Tot slot- als eerder opgemerkt- is de locatie gelegen in het centrum van Blerick wat zich laat omschrijven als een sterk stedelijk gebied. Enige schaduwwerking is daarbij niet altijd te voorkomen en ook niet gelet op hetgeen aan bebouwingshoogte al rechtsreeks is toegestaan op basis van de geldende planregels. Samenvattend wordt dan ook geconcludeerd dat de omgeving geen onevenredige (schaduw)hinder zal ondervinden als gevolg van de overschrijding van de toegestane maximale bouwhoogte van het bouwplan. De bezonningstudie is als bijlage bij de aanvraag opgenomen en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning

De zienswijze nemen wij niet over.

4. Parkeren (reclamant 1 tot en met 4)

Samengevat komt de zienswijzen van reclamanten 1 tot en met 3 er op neer dat onvoldoende is geborgd dat de 6 parkeerplaatsen aan de Baarlosestraat/Maasbreesestraat ook daadwerkelijk gebruik gaan worden door de bezoekers van de sportschool. Naar aanleiding hiervan het volgende. De parkeerplaatsen zijn in eigendom van de vergunninghouder en de vergunninghouder heeft daarmee in zijn macht om deze parkeerplaatsen vrij te houden voor de gebruikers van de sportschool en dat ook zodanig aangevraagd. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is aan de omgevingsvergunning een voorschrift verbonden dat de parkeerplaatsen aan de Baarlosestraat/Maasbreesestraat uitsluitend gebruikt mogen worden door het personeel en de bezoekers van de sportschool en moeten deze zijn voorzien van een aanduiding daarvoor ter plaatse, zodat wordt voorkomen dat ook andere gebruikers in deze parkeervakken parkeren. Tevens stelt de vergunninghouder een schriftelijke instructie op voor de sportschool zodat haar leden en personeel op dit vereiste structureel worden gewezen. Het is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder hierop te toe te zien aangezien de parkeerplaats waar de zes parkeerplaatsen zijn voorzien, in eigendom is van de vergunninghouder.

Reclamant 1 heeft de vrees dat de aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Witherenstraat zowel door de bewoners als door de bezoekers van de sportschool gebruikt kunnen worden. Dit is namelijk niet geborgd is het ontwerp van het besluit.

Op dit punt heeft vergunninghouder aangegeven hiervoor een voorziening te treffen zodat de parkeerplaatsen enkel toegankelijk zijn voor bewoners van de appartementen. Volledigheidshalve hebben wij hiervoor een voorschrift aan de vergunning gekoppeld.

De zienswijze nemen wij deels over. Wij koppelen drie voorschriften aan de omgevingsvergunning.

5. Mogelijke schade als gevolg van bouwwerkzaamheden (reclamant 4)

In artikel 8.2 van het Bouwbesluit) is onder andere gesteld dat tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden maatregelen moeten worden genomen ter voorkoming van beschadigingen aan aangrenzende woningen. De afstand van het bouwplan tot aan de woning van reclamant bedraagt ca. 26 meter. De woning van reclamant en het bouwplan wordt gescheiden door een ander perceel. De woning ligt dus niet aangrenzend aan het bouwperceel.

Aan de omgevingsvergunning is een voorschrift verbonden dat minimaal 21 dagen voorafgaande aan de start van de bouwwerkzaamheden, een bouwveiligheidsplan moet zijn ingediend bij het college en vervolgens moet zijn goedgekeurd voordat het gebouw in gebruik mag worden genomen.

Voorafgaande aan de bouw wordt een zogenaamde nulmeting uitgevoerd, zodat achteraf vastgesteld kan worden of schade is ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Anders dan in de zienswijze naar voren is gebracht, worden mortelschroefpalen toegepast (en geen heipalen).

Aanvullend wordt hierover het volgende opgemerkt. De gemeente is niet verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat als gevolg van bouwwerkzaamheden. De vergunninghouder is daar zelf (als opdrachtgever) volledig voor aansprakelijk, in geval er schade zou ontstaan aan de woning. In dat geval gaat het om privaatrecht (geschil tussen reclamant en de vergunninghouder; de gemeente heeft in zulk geschil géén rol). Bij de beoordeling van deze aanvraag is dat punt dan ook buiten beschouwing gelaten. De aanvraag is beoordeeld op basis van de daarvoor geldende wet: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet vormt het beoordelingskader voor deze aanvraag om een omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 als bedoeld in artikel 2.10 eerste lid, aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen.

De zienswijze/opmerking met betrekking tot parkeerovertredingen, maken geen onderdeel uit van het te toetsen begrip 'de goede ruimtelijke ordening' wat van toepassing is op deze aanvraag. Om

die zaken zoals parkeerovertredingen te reguleren zijn andere wetten opgesteld waarop gehandhaafd kan worden. Dit betekent dat dit aspect niet kan worden meegewogen bij het besluit om al dan niet de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen omdat een mogelijke verkeersovertreding zoals foutparkeren geen onderwerp is dat moet worden beoordeeld op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het hiervoor genoemde wettelijk criteria 'goede ruimtelijke ordening'. Parkeerovertredingen zijn het gevolg van persoonlijke gedragingen van mensen en kan niet en mag niet worden gereguleerd in een omgevingsvergunning. Wel wijzen wij erop dat dergelijke zaken gemeld kunnen worden bij de gemeente, meer informatie hierover is te lezen op: www.venlo.nl/melden. De zienswijze nemen wij niet over.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden ten aanzien van het gebruik van de parkeerplaatsen op het parkeerterrein aan de Baarlosestraat/Maasbreesestraat. Wij zijn van mening dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening en alle aspecten voldoende gemotiveerd zijn afgewogen. Het besluit wordt op ondergeschikte punten gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze.

Venlo d.d. 24 oktober 2024