

21 september 2009

Bestemmingsplan Vlakwater 2009 Eindrapport zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door

Projectteam bestemmingsplan Vlakwater 2009

Inhoud

1	Inleiding	6
2	Zienswijzen	8
3	Ambsthalfve aanpassingen	28

Bijlagen

Ingediende zienswijzen

- Stichting Univé Rechtshulp, namens J.P.M. Janssen (wonende Wentholtlaan 2, 5801 DB Venray), brief 19 juni 2009, binnengekomen 22 juni 2009;
- G.H.M. Sinten, Bosweg 1, 5804 AK Venray, brief 29 juni 2009 , binnengekomen 29 juni 2009;
- B.R.W. Krebbekx-van Schaik, Ellerbecklaan 7, 5801 DD Venray, brief 8 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009;
- ARAG Rechtsbijstand, namens H.M.J.A. Arts en F.H.J. Cornelissen, (wonende Merseloseweg 157, 5801 CC Venray), brief 8 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009;
- Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens J.G.L. Janssen (wonende Merseloseweg 186, 5815 AP Merselo), brief 9 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009.

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Vlakwater 2009 heeft ter visie gelegen van 29 mei 2009 tot en met 9 juli 2009. Tijdens de inzage termijn heeft een ieder 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 ontwerp bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. De reacties worden samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is steeds aangegeven of de reactie tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan leidt. In hoofdstuk 3 worden de inhoudelijke ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp plan aangegeven.

2 Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken (29 mei 2009 tot en met 9 juli 2009) dat het ontwerpplan ter visie heeft gelegen zijn vijf schriftelijke reacties binnengekomen.

Van de volgende belanghebbenden is een reactie ontvangen:

1. Stichting Univé Rechtshulp, namens J.P.M. Janssen (wonende Wentholtlaan 2, 5801 DB Venray), brief 19 juni 2009, binnengekomen 22 juni 2009;
2. G.H.M. Sinten, Bosweg 1, 5804 AK Venray, brief 29 juni 2009, binnengekomen 29 juni 2009;
3. B.R.W. Krebbekx-van Schaik, Ellerbecklaan 7, 5801 DD Venray, brief 8 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009;
4. ARAG Rechtsbijstand, namens H.M.J.A. Arts en F.H.J. Cornelissen, (wonende Merseloseweg 157, 5801 CC Venray), brief 8 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009;
5. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens J.G.L. Janssen (wonende Merseloseweg 186, 5815 AP Merselo), brief 9 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen, inhoudelijk onderbouwd en derhalve ontvankelijk. Onderstaand zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Opgemerkt kan worden dat de zienswijzen op onderdelen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Dit is in het gemeentelijk antwoord op de zienswijze vermeld.

1. Stichting Univé Rechtshulp, namens J.P.M. Janssen

I. Masterplan Loobeek

Er wordt opgemerkt dat uit de kaart welke de begrenzing van het Loobeekdal aangeeft, opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, blijkt dat het plangebied wel binnen Masterplan Loobeekdal valt.

II. Beleid

De geplande woningbouw is volgens inspreker zowel in strijd met het provinciaal als gemeentelijk beleid en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De belangen van een goede leefomgeving en een duurzame ruimtelijke ordening zijn onvoldoende meegewogen. Het POL2006 kan worden beschouwd als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plangebied valt o.a. binnen de perspectieven 3 en 4 (resp. Ruimte voor veerkrachtige watersystemen en vitaal landelijk gebied) van het POL2006. Insprekers geven aan dat de gewenste ontwikkeling van woningbouw binnen het gebied in strijd is met het POL. Het plangebied valt grotendeels buiten de contouren, zoals vastgelegd in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid (24 juni 2005). Door inspreker wordt vervolgens aangegeven dat in de toelichting c.q. eindrapport vooroverleg en inspraakreacties (d.d. 29 april 2009) wordt aangegeven dat de realisatie toch

mogelijk is op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie. Inspreker betwist dit om de redenen dat de RvR regeling uit 2000 stamt en het POL in 2006 is vastgesteld én in het recent vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan Venray de gronden zijn bestemd als agrarisch.

III. Flora en fauna

Inspreker kan zich niet verenigen met de conclusie van het door BRO uitgevoerde natuuronderzoek dat het ruimtelijk plan geen effect heeft op o.a. de Das. Hiermee wordt de zorgplicht van artikel 2 van de Flora- en faunawet geschonden. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat, om de potentiële verblijfplaatsen van de Das en van een aantal roofvogels in het EHS bosje aan de westkant van het plangebied niet te verstoren, binnen de 30 meter zone tot aan het bosje geen woningen, straatverlichting of infrastructuur mogen worden gerealiseerd. Inspreker geeft aan dat de beperkte tuinverlichting (zoals op p. 31 van de toelichting wordt aangegeven) niet kan worden afgedwongen. Geconcludeerd wordt dat de bescherming van de diersoorten onvoldoende is gewaarborgd en verstoring niet kan worden uitgesloten.

IV. Bodem

In de bodemparagraaf in het de toelichting wordt een brief van Gedeputeerde Staten van Limburg aangehaald. Hieruit blijkt dat, indien er geen lokale verontreiniging voor grondwater aanwezig is en de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 1 meter beneden maaiveld (hierna m-mv) bevindt, er geen bezwaar bestaat voor een bouwaanvraag van deze aard. Voor woningbouw met tuinen is de gemiddelde hoogste grondwaterstand bepalend. Vervolgens wordt in de toelichting aangegeven dat de grondwaterstand plaatselijk hoger dan of gelijk is aan 1 m-mv. Inspreker stelt dat woningbouw (met tuinen) dan in principe niet toelaatbaar is.

V. Economische uitvoerbaarheid

Inspreker verwijst naar stagneerde verkoop van bouwkavels binnen uitbreidingsplan De Brabander. De stelling van de gemeente dat het hier een ander type kavel en woning betreft die wel verkocht zullen worden, is niet op enigerlei onderbouwd. Daarnaast zijn de kosten van de infrastructuur en andere werken binnen het plangebied alsmede eventuele planschadeclaims, nog niet inzichtelijk. Inspreker vindt het onbegrijpelijk dat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht waarvan de economische uitvoerbaarheid allerminst zeker is en waarvoor nog geen exploitatieovereenkomst is gesloten.

VI. Goede ruimtelijke ordening

Het westelijke gedeelte van het plangebied heeft de nader aanduiding 'Wro-zone-ontheffingsgebied 1'. Binnen deze zonen kan het college ontheffing verlenen voor het bouwen tot een hoogte van 12 meter. Inspreker is van mening dat bouwen tot een dergelijke hoogte, niet passend is in het onderhavige gebied en een ernstige aantasting van de fysieke en visuele landschappelijke waarde oplevert.

De belangen van de aangrenzende bewoners hebben volgens inspreker geen enkele rol gespeeld bij deze overweging. Dit is in strijd met het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'.

VII. Opgewekt vertrouwen

Er wordt een beroep gedaan op opgewekt vertrouwen en een schending van het vertrouwensbeginsel. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is omwonenden telkens gegarandeerd dat de kavels een minimale oppervlakte van 1000 m² zouden hebben. Hier wordt echter van afgeweken, nu het merendeel van kavels een oppervlakte van slechts 700 m² hebben. Dit impliceert dat er meer woningen kunnen worden gerealiseerd, hetgeen gerechtvaardigde vrees voor verkeersoverlast met zich meebrengt.

Standpunt gemeente

- I. In de toelichting zijn twee afbeeldingen opgenomen met betrekking tot het Loobeekdal. De eerste afbeelding (afbeelding 3 toelichting) betreft een uitsnede van een kaart behorende bij de integrale Gebiedsvisie voor stroomgebied van de Loobeek (2005). Op deze kaart is het plangebied Vlakwater 2009 aangegeven met de aanduiding 'uitbreiding woongebied'. De tweede afbeelding (afbeelding 4 toelichting) is een uitsnede van de (ontwerp) functiekaart behorende bij het Masterplan Loobeekdal (2009). Hieruit komt duidelijk naar voren dat het plangebied buiten de begrenzing van het Masterplan Loobeekdal valt. De plangrens is met een rode lijn aangegeven. Uit het Masterplan komt tevens naar voren dat de gronden reeds in een vroeg stadium zijn aangewezen als toekomstig woongebied en derhalve buiten het plangebied van het Masterplan zijn gelaten. Hiermee wordt aangetoond dat er in dit kader geen tegenstrijdigheid bestaat tussen hetgeen bij het Masterplan is gewenst en hetgeen door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.
- II. *Provinciaal*
Op 27 oktober 2000 is door de provincie de Partiële Streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg, 'Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. In 2001 is het streekplan vervangen door het POL2001. In het POL2001 is opgenomen dat dit plan een aantal strategische plannen met inbegrip van de genoemde herzieningen en wijzigingen en de daarop gebaseerde uitwerkingen vervangt. De herziening Ruimte voor Ruimte is opgenomen als een dergelijk strategisch plan dat door het POL2001 wordt vervangen. In het POL2006 (actualisatie 2008) is vervolgens aangegeven dat het POL2006 het POL2001 vervangt en dat de daarin vastgelegde onderdelen met rechtsgevolgen in stand blijven en niet in heroverweging zijn meegenomen. Het POL2006 is op grond van het overgangsrecht behorende bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wro aan te merken als structuurvisie. Derhalve is de regeling Ruimte voor Ruimte nog steeds vigerend provinciaal beleid. Het is een uitwerking van het provinciaal beleid op hoofdlijnen zoals verwoord in het POL2006. Het contourenbeleid van de provincie stamt uit 2006 en vormt geen herziening van de

ruimte voor ruimte-regeling, maar bestaat daarnaast. Op grond van dit beleid is bouwen buiten de contour onder voorwaarden mogelijk. Voor realisatie van compensatiewoningen (waar in onderhavig geval sprake van is) opgenomen in het buitengebied is in dit beleid opgenomen dat dit via de Ruimte voor Ruimte regeling gaat. In het kader van deze regeling wordt namelijk reeds een bijdrage verlangd aan de ruimtelijke kwaliteit. De onderhavige locatie is hieraan getoetst en is door de provincie als kansrijk aangegeven. Hieruit blijkt dat geen sprake is van strijd met het door insprekers aangehaalde provinciaal beleid.

Gemeentelijk

Aangegeven wordt dat de gronden van het plangebied welke binnen het huidige bestemmingsplan 'Venray' vallen een agrarische bestemming hebben. Dit is inderdaad correct, echter over de bestemming 'Agrarisch gebied -A-' een wijzigingsbevoegdheid van het college heen ligt om, onder voorwaarden, deze gronden geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden W'. Een wijzigingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen in een bestemmingsplan, indien de verwachting is dat deze bevoegdheid binnen de planperiode (10 jaar) van het bestemmingsplan geëffectueerd zal worden. Derhalve is bij de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan wel degelijk rekening gehouden met de realisatie van woningbouw ter plaatse.

Gezien voorgaande uiteenzetting is het standpunt van de gemeente dat er geen strijd is met het aangehaalde provinciaal en gemeentelijk beleid.

- III. De gemeente blijft bij het standpunt zoals verwoord bij inspraakreactie 1, in het eindverslag inspraakrapport van april 2009. Aangevuld met het volgende standpunt. Uit het Natuuronderzoek van BRO (d.d. 14 mei 2009, als separate bijlage bij de toelichting opgenomen) blijkt dat er in totaal drie veldbezoeken zijn afgelegd aan het plangebied en de directe omgeving. Op dinsdag 4 december 2007 is een verkennend veldbezoek uitgevoerd. Uit het verkennende onderzoek kwam naar voren dat er nader onderzoek nodig was naar beschermde plantensoorten, roofvogels en de Das. Dit onderzoek is uitgevoerd op twee data, te weten donderdag 22 mei 2008 en woensdag 2 juli 2008. Hierbij is de aanwezige vegetatie in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat onderzoek is verricht in zowel de lente, de zomer als de winter, hetgeen een zorgvuldige afspiegeling geeft van de flora en fauna in en om het plangebied.

Insprekers halen het mogelijk schenden aan van de zorgplicht, zoals deze is opgenomen in de Flora- en Faunawet. Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het

oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven. In de conclusie van het Natuuronderzoek is aangegeven dat in het plan rekening wordt gehouden met de aanwezige natuurwaarden in de EHS. Tevens wordt voorgesteld om in het kader van de zorgplicht het plangebied voor aanvang van de werkzaamheden vanuit een zijde te maaien en de aanwezige greppels alleen te dempen als ze droog staan, zodat alle diersoorten de mogelijkheid krijgen te vluchten. Dit voorstel zal door de uitvoerende partij worden opgevolgd. Gezien voorgaande wordt aan de zorgplicht zoals opgenomen in de Flora- en faunawet voldaan.

Met betrekking tot de bouwvergunningsvrije tuinverlichting binnen de 30 meter zone, wordt in het Natuuronderzoek nadrukkelijk het volgende opgemerkt.

'Om negatieve effecten op de natuur in het EHS gebied te voorkomen wordt een strook van minimaal 30 meter vanaf de kavelgrens van het betreffende EHS bosje vrij gehouden van woningen, verharde wegen en straatverlichting. In deze zone zijn wel tuinen en vergunningsvrije bebouwing toegestaan. Uit praktijksituaties blijkt dat hierdoor de mogelijke verstoring voor voorkomende vogels en zoogdieren dusdanig minimaal is dat er geen negatieve effecten op deze natuurwaarden optreden.'

Het is inderdaad een juiste constatering van insprekers dat het oprichten van tuinverlichting bouwvergunningsvrij is en niet kan worden afgedwongen via het bestemmingsplan. Dit is echter niet zorgvuldig geformuleerd op p.31 van de toelichting opgenomen. Deze zinsnede zal worden aangepast. Uit de conclusie van het Natuuronderzoek blijkt echter dat tuinverlichting niet als verstoring wordt opgemerkt. Daarnaast ligt het niet in de lijn van de verwachting dat er ongebreideld tuinverlichting zal worden aangebracht.

Op basis van het reeds uitgevoerde natuuronderzoek, de reactie op de inspraakreacties in april 2009 en de hierboven aangehaalde onderbouwing, zijn wij van mening dat het ruimtelijk plan daarom wat natuurwetgeving en -beleid betreft doorgang kan vinden.

- IV. Beleid van de provincie is dat indien er geen lokale verontreiniging voor grondwater aanwezig is en de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 1 meter beneden maaiveld (hierna m-mv) bevindt, er geen bezwaar bestaat voor een bouwaanvraag van deze aard. Insprekers wijzen er terecht op dat het gemiddelde grondwaterpeil binnen het plangebied plaatselijk hoger dan of gelijk is aan 1 m-mv. Echter, de gronden binnen het plangebied worden opgehoogd met circa 60 cm. Een deel van de ophoging zal plaatsvinden door de ontwikkelaar en een deel door de nieuwe eigenaren van de percelen zelf. Het peil van de woningen is gebaseerd op

deze ophoging. De ophoging van de gronden met circa 60 cm is ruim voldoende om de afstand van het peil ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand van minimaal 1 meter te bereiken. Hiermee wordt voldaan aan het voornoemde beleid van de provincie. Dit zal zodanig worden aangepast in de toelichting onder paragraaf 5.1.1. De zinsnede dat wanneer het planologisch aanvaardbaar is het zuidelijk gelegen perceel zal worden opgehoogd, zal komen te vervallen, aangezien nu duidelijk is dat opgehoogd gaat worden.

- V. In de kern Venray zijn de bouw mogelijkheden voor vrijstaande woningen op grote kavels beperkt. In de uitbreidingswijk Brabander wordt in de projectmatige sfeer voorzien in patiowoningen, 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen op kleinere kavels en rijwoningen. Ook worden er nog enkele kavels uitgegeven die te vergelijken zijn met de kavels in Vlakwater. Daarnaast zijn in de projectmatige sfeer grote kavels gepland. De 27 kavels die uitgegeven worden in Vlakwater voorzien hiermee in een segment dat niet op andere plaatsen in Venray kern aangeboden wordt. Het woningmarktonderzoek (Companen, 2007) laat zien dat de behoefte aan 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen in het dure segment (>€ 300.000,-) het aanbod, inclusief nieuwbouwambities (waarbij al rekening is gehouden met de plannen voor de 27 Ruimte voor Ruimte woningen in Vlakwater), sterk overstijgt. In het onderzoek is eveneens de voorkeur voor kavelgrootte onder mensen die een nieuwbouw woning willen bekeken. De meeste huishoudens hebben een lichte voorkeur voor kavels tussen 250 tot 350 m². Maar met name gezinnen (18%) geven aan ook behoefte te hebben aan kavels van > 600 m². De realisatieperiode voor deze 27 woningen is 10 jaar, hiermee is het mogelijk gefaseerd te voorzien in de behoefte. De huidige economische situatie is dusdanig uitzonderlijk dat verwacht mag worden dat binnen de planperiode van 10 jaar de geconstateerde behoefte aan vrijstaande woningen in het dure segment op grote kavels blijft bestaan. Om te borgen dat in de komende jaren in de behoefte voorzien kan worden, is het bestemmingsplan Vlakwater 2009 noodzakelijk.

Tussen de gemeente Venray en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. is reeds een exploitatieovereenkomst gesloten voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie werd gelegd. Hierin zijn de financiële aspecten van het plan nader uitgewerkt. Onderdeel van deze overeenkomst zijn afspraken over de afwenteling van toegekende planschadeclaims op de ontwikkelaar. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd. Een en ander is in het ontwerpplan niet duidelijk verwoord. Dit zal in het vast te stellen bestemmingsplan in paragraaf 5.10 worden verduidelijkt.

- VI. De ontwikkeling betreft een nieuwe woonbuurt die qua doelgroep aansluit op bestaande buurt. Het betreft ruime villa's die op relatief grote afstand van elkaar gelegen zijn. Dit gegeven maakt het mogelijk om iets meer speelruimte qua maatvoering te introduceren. Doordat de ontheffing niet overal van toepassing is

binnen de nieuwe wijk, ontstaat er de mogelijkheid om de stedenbouwkundige opzet van de buurt te versterken door vanuit de kern (hoog) richting het buitengebied (laag) een overgang te creëren. Overigens is wel sprake van een ontheffing, hetgeen een bevoegdheid is van het college. Voor het verlenen van een ontheffing wordt aan de opgenomen voorwaarden getoetst. Eén van voorwaarden is dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast. Hiermee worden bij het verlenen van een ontheffing de belangen van de direct omwonenden meegewogen.

VII. De kavels grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen in Vlakwater hebben allemaal een minimale grootte van 1000 m². Daarnaast hebben de 4 kavels in het westen van het plangebied een oppervlakte van ruim 1000 m². Er worden inderdaad ook een aantal kleinere kavels gerealiseerd met een minimale oppervlakte vanaf 710 m². Echter, het ruimtelijk effect vanuit het straatbeeld en vanuit de bestaande woningen zal praktisch hetzelfde zijn als in de huidige wijk Vlakwater. Dit heeft te maken met de identieke breedte van de kavels en de grotendeels corresponderende bouwregels voor de woningen met de bestaande woningen. Verschil in de oppervlakte van kavels wordt met name gevormd door een kleinere diepte van de kavels. Keuze voor kleinere kavels heeft mede te maken met feit dat openbare ruimte ruimer is dan gebruikelijk. Naast een positief ruimtelijk effect is dit nodig vanwege de nieuwe regels aangaande infiltratie regenwater.

2. G.H.M. Sinten

Inspreker is van mening dat door de ontwikkeling van het nieuwe woongebied het faunaverkeer naar de andere rondomliggende bossen wordt afgesloten. De rest van de door inspreker ingediende zienswijze is niet inhoudelijk onderbouwd.

Standpunt gemeente

Het door BRO uitgevoerde natuuronderzoek is gedegen gedaan en biedt voldoende onderbouwing voor de conclusie dat er geen verstoring plaats vindt en dat de natuurwaarden gewaarborgd blijven. Een en ander is uitgebreider onderbouwd in het standpunt van de gemeente verwoord onder onderdeel 1 sub c. Hier wordt volledigheidshalve naar verwezen

3. B.R.W. Krebbekx-van Schaik

Inspreker heeft reeds op het voorontwerp bestemmingsplan een inspraakreactie ingediend en wijst er op dat alle standpunten uit deze reactie in de zienswijze uitdrukkelijk worden gehandhaafd. Aangegeven wordt dat voor zover nodig de eerder gedane inspraakreactie in de zienswijze wordt ingelast, dan wel in de zienswijze wordt aangevuld.

I. Schending afspraken perceelsgrootte, gebiedsdefinitie

Er is sprake van schending van afspraken uit het verleden. Dit heeft betrekking op de kavelgrootte, specifieke bouweisen en een aantal gebiedsdefinities. Inspreker brengt naar voren dat er kavels worden gerealiseerd die kleiner dan 700 m² zijn. Aangegeven wordt dat de gemeente op diverse momenten met diverse bewoners afspraken heeft gemaakt of toezeggingen heeft gedaan dat in het geval Vlakwater uitgebreid zou worden de opzet en de uitstraling van de huidige wijk gehandhaafd zou blijven. Daarnaast brengt inspreker naar voren dat over het westelijke gedeelte van het plangebied de nadere aanduiding 'Wro-zone ontheffingsgebied 1' heen ligt. Hiermee kan het college een ontheffing verlenen voor een bouwhoogte tot 12 meter. Inspreker is van mening dat bouwen tot een dergelijke hoogte niet passend is in het onderhavige gebied en een ernstige aantasting van de fysieke en visuele landschappelijke waarde oplevert. Hierbij zijn volgens inspreker de belangen van de omwonenden niet meegenomen, hetgeen in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

II. Planologische bezwaren

Beleid

De geplande woningbouw is volgens inspreker zowel in strijd met het provinciaal als gemeentelijk beleid en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De belangen van een goede leefomgeving en een duurzame ruimtelijke ordening zijn onvoldoende meegewogen. Het POL2006 kan worden beschouwd als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plangebied valt o.a. binnen de perspectieven 3 en 4 (resp. Ruimte voor veerkrachtige watersystemen en vitaal landelijk gebied) van het POL2006. Insprekers geven aan dat de gewenste ontwikkeling van woningbouw binnen het gebied in strijd is met het POL. Het plangebied valt grotendeels buiten de contouren, zoals vastgelegd in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid (24 juni 2005). Door inspreker wordt vervolgens aangegeven dat in de toelichting c.q. eindrapport vooroverleg en inspraakreacties (d.d. 29 april 2009) wordt aangegeven dat de realisatie toch mogelijk is op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie. Inspreker betwist dit om de redenen dat de RvR regeling uit 2000 stamt en het POL in 2006 is vastgesteld én in het recent vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan Venray de gronden zijn bestemd als agrarisch.

Karakter en vormgeving

- Karakter en vormgeving van de woonwijk Vlakwater gaat verloren. De ruime en open opzet van de huidige wijk met de creatieve en speelse infrastructuur wordt niet terug gezien in de nieuwe wijk. Gevreesd wordt dat het unieke karakter van de huidige wijk zal verdwijnen. Gelet op de opzet van het plan, is de indruk bij insprekers dat sprake is van gelegenheidsplanologie, ingegeven door het plotseling vrijkomen van gronden. Er is geen sprake van een doordacht stedenbouwkundig ontwerp

met visie. Deze punten zijn reeds aangegeven in de inspraakreactie. Inspreker geeft aan de gemeente hier niet op ingegaan is. Daarnaast zal aan de voorgestelde bijzondere entree van de wijk vanuit Merselo ernstig afbreuk worden gedaan en het is volgens inspreker evident dat aan zaken als een beeldkwaliteitsplan geen aandacht is besteed.

- Inspreker stelt dat de economische realiteit is dat de vraag naar dergelijke kavels sterk is afgenomen en dat hier in het standpunt van de gemeente op de inspraakreactie niet is teruggekomen.
- De gemeente maakt met de start van dit plan, aanvang met het zoveelste plan op het gebied van wonen. De Brabander, de biologische school, het Anna-terrein en nog diverse andere locaties waar plannen gemaakt worden en begonnen wordt met de uitvoering, maar waar van afronden om diverse redenen geen sprake van is.

Verkeersinfrastructuur

De verkeersinfrastructuur in het nieuwe gebied zal ertoe leiden dat relatief smalle wegen in de wijk voor de afwikkeling van een sterk vergroot verkeersaanbod worden aangewend. Dit levert verkeersonveilige situaties op. Tevens zal als gevolg hiervan de geluidsoverlast toenemen. Bij een toekomstige uitbreiding van 27 naar circa 100 woningen kan uitgegaan worden van een viervoudiging van de verkeersbewegingen. Insprekers geven aan dat uit de beantwoording van de inspraakreactie blijkt dat de gemeente deze niet heeft begrepen. Het gaat de insprekers om een ontoelaatbare toename van de verkeersdruk in de bestaande wijk. Niet duidelijk is dat en welke verkeersbeperkende maatregelen er genomen zullen worden voor de bestaande wijk.

III. Ecologische bezwaren

Masterplan Loobeek

Er wordt opgemerkt dat uit de kaart welke de begrenzing van het Loobeekdal aangeeft, opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, blijkt dat het plangebied wel binnen Masterplan Loobeekdal valt.

Natuuronderzoek BRO

Inspreker kan zich niet verenigen met de conclusie van het door BRO uitgevoerde natuuronderzoek dat het ruimtelijk plan geen effect heeft op o.a. de Das. Hiermee wordt de zorgplicht van artikel 2 van de Flora- en faunawet geschonden. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat, om de potentiële verblijfplaatsen van de Das en van een aantal roofvogels in het EHS bosje aan de westkant van het plangebied niet te verstoren, binnen de 30 meter zone tot aan het bosje geen

woningen, straatverlichting of infrastructuur mogen worden gerealiseerd. Inspreker geeft aan dat de beperkte tuinverlichting (zoals op p. 31 van de toelichting wordt aangegeven) niet kan worden afgedwongen. Geconcludeerd wordt dat de bescherming van de diersoorten onvoldoende is gewaarborgd en verstoring niet kan worden uitgesloten.

IV. Noodzaak bestemmingsplan Vlakwater 2009 onvoldoende onderbouwd

Inspreker vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente zoveel woningen wil toestaan, terwijl er elders in Venray voldoende mogelijkheden zijn om dit soort huizen te bouwen. Tevens ligt de verkoop van bouwkavels vrijwel stil en wordt de verkoop van de kavels in Vlakwater ook niet aannemelijk geacht. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan allerm minst zeker. In de eerder uitgebrachte inspraakreactie is dit tevens naar voren gebracht. De daar gedane stelling van de gemeente dat het hier een ander type kavel betreft die wel zullen worden verkocht, is niet op enigerlei wijze onderbouwd. Uit niets blijkt dat de gemeente heeft onderzocht of de vraag naar dergelijke kavels (nog) wel bestaat. Inspreker verzoekt deze woningbouwbehoefte aan te tonen.

V. Waardereductie

Inspreker behoudt zich het recht voor om een planschadeverzoek in te dienen.

VI. Conclusie

In de conclusie worden de uitgebrachte zienswijzen samengevat. Verder verlangt inspreker het volgende van de gemeente:

- Nieuw / aanvullend flora en fauna onderzoek en over een langere periode;
- Onderzoek naar woning behoefte voor woningen in het duurdere segment op grote kavels;
- Uitstellen tot nader order van de mogelijk voorgenomen verkoop van de percelen.

Standpunt gemeente

- I. Hier haalt de gemeente hetzelfde standpunt aan als verwoord in het eindverslag inspraak. De gemeente is van mening dat het eerder gedane standpunt voldoende onderbouwing geeft om de reactie te weerleggen. De insprekers beroepen zich op afspraken gemaakt in het verleden. Het is echter niet te herleiden wanneer deze afspraken c.q. toezeggingen zijn gedaan en wat deze inhielden. Hier zijn derhalve geen rechten aan te ontlennen. Wel is de gemeente tegemoet gekomen aan de bezwaren van de insprekers door de bouwregels aan te passen, zodat de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 6 meter moet bedragen. Daarmee wordt een ruimte tussen 2 woningen van minimaal 12 meter gerealiseerd. Er komen inderdaad kleinere kavels dan 1000 m², echter deze kavels hebben allen een minimale oppervlakte van 710 m². Er is derhalve geen sprake van kavels kleiner dan 700 m². Dit verschil komt door bovenstaande aanpassing niet tot uiting

in de breedte van de kavels en dus in de onderlinge afstand tussen de woningen (langs de weg). Het verschil wordt met name gevormd door een kleinere diepte van de kavels. De keuze voor kleinere kavels heeft mede te maken met feit dat openbare ruimte ruimer is dan Het ruimtelijk effect vanuit het straatbeeld en vanuit de bestaande woningen zal praktisch hetzelfde zijn. Dit heeft zoals gezegd te maken met de identieke breedte van de kavels en de corresponderende bouwregels voor de woningen. Deze regeling sluit overigens aan op de regels welke golden voor de in de omgeving gelegen recent gerealiseerde woningen aan de van Roosmalenstraat.

Voor het laatste onderdeel van de zienswijze welke betrekking heeft op de ontheffingsbevoegdheid wordt volstaan met een verwijzing naar het standpunt van de gemeente zoals geformuleerd onder zienswijze 1, onder VI.

II. *Beleid*

De inhoud van deze reactie is hetzelfde als de reactie verwoord onder 1 (J.P.M. Janssen), onderdeel II (beleid). Derhalve wordt verwezen naar het standpunt van de gemeente zoals ter plaatse verwoord.

Karakter en vormgeving

Hier wordt grotendeels het standpunt van de gemeente op de eerder gedane inspraakreactie herhaald. De gemeente is van mening dat het eerder gedane standpunt voldoende onderbouwing geeft om de reactie te weerleggen. Enkele punten worden verduidelijkt, danwel nader onderbouwd.

- Voor uitbreiding Vlakwater is gekozen, rekening houdend met noodzaak, tot een gevarieerd aanbod aan woningen voor de kom van Venray. Daarbij wordt ingespeeld op met name de vraag naar ruime individuele woningen in het duurdere segment op grote kavels. Hiervoor is onvoldoende ruimte binnen de geplande uitbreidingswijk de Brabander en ook niet op de beschikbare inbreidingslocaties. Ten behoeve van de noodzakelijke uitbreiding is een globale ruimtelijke visie gemaakt die een goede aansluiting op bestaande buurt garandeert en een beeld geeft van de uiteindelijke stadsrand. Bij deze uitbreiding is rekening gehouden met de hedendaagse eisen ten aanzien van de woonomgeving (waterinfiltratie, duidelijke structuur opzet, geconcentreerde groenvoorzieningen) en is getracht zo veel mogelijk te profiteren van de ligging aan de rand van het buitengebied (zicht zo veel mogelijk woningen op buitengebied). Er is bewust gekozen voor een andere opzet van de buurt dan bestaand. Indien de bestaande opzet zou worden voortgezet ontstaat in stedenbouwkundige zin een onoverzichtelijke woonwijk met overal identieke straten met een onduidelijk verloop. Gekozen is voor een uitbreiding rond een centraal groenplein en met

landschappelijke wiggen gericht op buitengebied die zorgen voor een hoge woonkwaliteit.

Inspreker stelt dat aan de voorgestelde bijzondere entree van de wijk vanuit Merselo ernstig afbreuk worden gedaan. Wat inspreker hiermee bedoeld is de gemeente niet duidelijk, derhalve kan de gemeente hierop geen standpunt innemen.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit. Voor het plangebied is inderdaad geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is overeenkomstig de bestaande buurt waar ook geen beeldkwaliteitsregeling van toepassing is en was. Binnen de wijk gaat de voorkeur uit naar een gevarieerde architectuur waarbij elke woning zijn eigen uitstraling heeft. Dit maakt de uitstraling van de nieuwe wijk alleen maar interessanter en waardevoller.

Dit betekent echter niet dat er geen aandacht zal worden besteed aan de beeldkwaliteit binnen het nieuwe woongebied. Bij de toetsing van de aanvraag tot bouwvergunning zullen de bouwplannen naast het bestemmingsplan, waarin de randvoorwaarden nauwkeurig zijn vastgelegd, tevens moeten voldoen aan de algemene eisen van de welstand. De bouwplannen worden dan individueel beoordeeld, maar wel in dezelfde welstandscommissie nl. Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op deze wijze wordt een gevarieerd maar toch samenhangend geheel bereikt.

- Het woningmarktonderzoek (Companen, 2007) laat zien dat de behoefte aan 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen in het dure segment (>€ 300.000,-) het aanbod, inclusief nieuwbouwambities (waarbij al rekening is gehouden met de plannen voor de 27 Ruimte voor Ruimte woningen in Vlakwater), sterk overstijgt. In het onderzoek is eveneens de voorkeur voor kavelgrootte onder mensen die een nieuwbouw woning willen bekeken. De meeste huishoudens hebben een lichte voorkeur voor kavels tussen 250 tot 350 m². Maar met name gezinnen (18%) geven aan ook behoefte te hebben aan kavels van > 600 m². De realisatieperiode voor deze 27 woningen is 10 jaar, hiermee is het mogelijk gefaseerd te voorzien in de behoefte. De huidige economische situatie is dusdanig uitzonderlijk dat verwacht mag worden dat binnen de planperiode van 10 jaar de geconstateerde behoefte aan vrijstaande woningen in het dure segment op grote kavels blijft bestaan.
- Inspreker spreekt onterecht van het starten van ontwikkeling van woningbouwlocaties welke niet worden afgerond. De Brabander en de biologische school zijn of reeds in uitvoering of zijn in vergaande

ontwikkeling. Overigens is hier sprake van andere doelgroepen (projectmatige bouw/ starterswoningen/ huurwoningen). Daar waar sprake is van individuele kavels wordt uitgegaan van kavels van 350 tot 700 m², hetgeen aanzienlijk kleiner is dan de kavels binnen de nieuwe wijk Vlakwater. Hier wordt volledigheidshalve ook verwezen naar het standpunt van de gemeente, zoals geformuleerd bij zienswijze 1, onder V. Met betrekking tot het Sint Anna terrein kan worden opgemerkt dat voor dit gebied nog geen planologische procedure is opgestart om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor zijn alleen de voorbereidende werkzaamheden opgestart (vaststellen Globaal Stedenbouwkundig Plan).

Verkeersinfrastructuur

Het verkeer dat de nieuwbouw genereert zal afgewikkeld worden via de twee ontsluitingen op de Merseloseweg, namelijk via de Van Roosmalenstraat en de Wentholtlaan. Hierdoor komt het verkeer verspreid de bestaande wijk binnen. Aannemelijk is dat het merendeel van het verkeer via de Van Roosmalenstraat zal rijden omdat men via deze route sneller op de Merseloseweg is. Verkeer komt dan niet door de bestaande woonwijk, maar buigt in noordelijke richting af.

De bestaande wijk Vlakwater wordt op termijn ingericht als 30 km/h zone. Dat betekent dat de wijk wordt ingericht zoals andere 30 km/h gebieden in de gemeente Venray, conform vastgesteld beleid. Op een erftoegangsweg (30 km/h weg) zijn maximaal 5.000 motorvoertuigen per etmaal toegestaan. De toenemende intensiteiten (gemiddeld 5 verkeersbewegingen per etmaal) als gevolg van de verkeersbewegingen van de bewoners/bezoekers van de nieuwe woningen (27 woningen) zullen er niet toe leiden dat de intensiteiten hierboven uit zullen komen. Dus is deze toename gemakkelijk op te vangen binnen de huidige wegenstructuur.

III. Ecologische bezwaren

Masterplan Loobeek

De inhoud van deze reactie is hetzelfde als de reactie verwoord onder 1 (J.P.M. Janssen), onderdeel I (Masterplan Loobeek). Derhalve wordt verwezen naar het standpunt van de gemeente zoals ter plaatse verwoord.

Natuuronderzoek BRO

De inhoud van deze reactie is hetzelfde als de reactie verwoord onder 1 (J.P.M. Janssen), onderdeel III (flora en fauna). Derhalve wordt verwezen naar het standpunt van de gemeente zoals ter plaatse verwoord.

IV. Noodzaak bestemmingsplan Vlakwater 2009 onvoldoende onderbouwd

Hier wordt volstaan met een verwijzing naar het standpunt dat de gemeente heeft geformuleerd op zienswijze 1, onder V.

V. Waardereductie

De reactie van inspreker wordt voor kennisname aangenomen.

VI. Conclusie

- o Hier wordt volstaan met een verwijzing naar het standpunt van de gemeente onder III.
- o Hier wordt volstaan met een verwijzing naar het standpunt van de gemeente onder IV.
- o De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente, maar in eigendom van de ontwikkelaar. Het is derhalve niet aan de gemeente om te bepalen wanneer de gronden in de verkoop gaan. Uiteraard kunnen de percelen pas bebouwd worden, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld en bouwvergunning is verleend.

4. ARAG Rechtsbijstand, namens H.M.J.A. Arts en F.H.J. Cornelissen

Insprekers zijn van mening dat de kavelgrootte van de bouwpercelen, de afstand tussen de woningen en de hoogte van de woningen niet binnen de omgeving passen. Hieronder wordt deze reactie toegelicht:

1. In het gemeentelijk standpunt in het inspraakrapport geeft de gemeente aan dat *'De kavels grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen in Vlakwater hebben allemaal een minimale grootte van 1000 m². Daarnaast hebben de 4 kavels in het westen van het plangebied een oppervlakte van ruim 1000 m². Er worden inderdaad ook een aantal kleinere kavels gerealiseerd met een minimale oppervlakte vanaf 710 m².*' Insprekers lezen hieruit dat de meeste kavels met een grootte van 1000 m² worden gerealiseerd. Verzocht wordt om nader te motiveren op welke wijze dit gegarandeerd wordt, nu in de plantoelichting uitgaat van een minimumgrootte van 700 m².
2. Insprekers zijn het niet eens met het in het inspraakrapport opgenomen gemeentelijk standpunt dat het ruimtelijk effect vanuit de bestaande woningen hetzelfde zal zijn. Vanuit het perceel van de insprekers is direct zicht op de kleinere kavels.
3. Insprekers zijn van mening dat de kavelgrootte ook nadelige gevolgen heeft voor de waarde van de bestaande woningen. Zij vrezen daarnaast voor precedentwerking. Insprekers verzoeken gemeente om aan te geven of voor de aangrenzende kavel 4565 woningbouwplannen zijn.

4. Op pagina 13 van de toelichting wordt aangegeven dat vooral vraag is naar 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen in het dure segment. Het verkleinen van de kavels strookt hier niet mee. Verzocht wordt om te motiveren op welke wijze dit plan kan voldoen aan de vraag naar woningen in het dure segment.
5. Insprekers vragen zich af op een dergelijke uitbreiding wel nodig is. Het instituutsterrein St. Anna wordt hier aangehaald. Verzocht wordt de noodzaak van onderhavige woningbouwlocatie aan te geven.
6. In het gemeentelijk standpunt in het inspraakrapport geeft de gemeente aan dat de regels van de bestemming 'Wonen' zullen worden aangepast teneinde een minimale afstand tussen de woningen van 12 meter te garanderen. In de regels staat echter dat de minimale breedte van een bouwperceel 24 meter dient te bedragen. Insprekers verzoeken om deze breedte te wijzigen in 25 meter, zoals ook in het gemeentelijk standpunt is toegezegd.
7. Over het westelijke gedeelte van het plangebied ligt de nadere aanduiding 'Wro-zone ontheffingsgebied 1' heen. Hiermee kan het college een ontheffing verlenen voor een bouwhoogte tot 12 meter. Inspreker is van mening dat bouwen tot een dergelijke hoogte niet passend is in het onderhavige gebied. In het gemeentelijk standpunt wordt aangegeven dat de hoogteaanpassing te maken heeft met gewijzigde wettelijke voorschriften. Verzocht wordt dit nader te motiveren.
8. Insprekers verduidelijken de reeds in de inspraakreactie verwoorde opmerking wat met 'landelijke visie' wordt bedoeld. Hiermee bedoelen insprekers 'met plattelands uitstraling, ruim opgezet'. Verzocht wordt alsnog inhoudelijk te reageren op de reactie over de landelijke visie.
9. Verzocht wordt nader te onderbouwen waarom de geplande woningen passen binnen het rijksbeleid, concreter de Nota Ruimte. In de toelichting is opgenomen dat de woningbouw conform rijksbeleid is aangezien de woningbouw gebundeld aan bestaande woningen tot stand komt. Dit strookt niet met hetgeen verder op in de toelichting wordt opgemerkt namelijk dat het plangebied grenst aan een recentelijk gerealiseerde villawijk en dat deze wijk ruimtelijk 'los' gezien moet worden van de kern Venray.
10. Uitvoering van het plan betekent dat aan het vrije uitzicht van insprekers een einde komt. Deze beperking wordt onaanvaardbaar geacht en er wordt gevreesd voor het woongenot.

Standpunt gemeente

1. Inspreker gaan er onterecht vanuit dat de meerderheid van de kavels groter worden dan 1000 m². Er worden 9 kavels gerealiseerd welke 1000 m² of groter worden en de overige kavels (18 kavels) krijgen een oppervlakte van 710 m² of groter. De grootte van de kavels is niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan, maar door de overige bouwregels (maximaal 27 woningen,

- uitsluitend grondgebonden vrijstaande woningen, minimale breedte bouwperceel en minimale inhoud woningen) worden deze oppervlaktes voldoende gewaarborgd.
2. Het standpunt van de inspreker dat vanuit hun perceel de kleinere kavels direct zichtbaar zijn, is juist. Echter, de afstand tussen het perceel van de insprekers en de geprojecteerde kavels bedraagt ca. 70 meter. Daarnaast zal het ruimtelijk effect in vergelijking met kavels van 1000 m² in de praktijk hetzelfde zijn. Dit heeft te maken met de identieke breedte van de kavels en de corresponderende bouwregels voor de woningen. Gezien voorgaande stelt de gemeente zich op hetzelfde standpunt als reeds verwoord in het inspraakrapport, dat het ruimtelijk effect in vergelijking met kavels van 1000 m² in de praktijk hetzelfde zal zijn.
 3. Indien gevreesd wordt voor waardevermindering van het perceel van insprekers, staat het insprekers vrij om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Met betrekking tot perceel 465. Hiervoor zijn geen woningbouwplannen bekend. Mocht een verzoek tot woningbouw worden ingediend, zal dit verzoek op de gebruikelijke wijze worden beoordeeld, waarbij de belangen van diverse partijen worden gewogen.
 4. Ook de kavels met een minimale oppervlakte van 710 m² zullen (gezien de grondprijs en gemiddelde prijs bouw woning) na realisatie van een vrijstaande woning vallen binnen het dure segment, dus boven EUR 300.000,-. Binnen het plan wordt dus tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen in het dure segment.
 5. Het Sint Anna terrein zal in de toekomst deels een woonbestemming krijgen. Echter, voor dit terrein is nog geen planologische procedure opgestart. Wel is een structuurvisie vastgesteld waarin de kaders worden aangegeven. Het is echter onduidelijk wanneer hier woningen gebouwd kunnen worden. Het is dus niet te vergelijken met de op korte termijn realiseerbare woningen binnen het plangebied. Voor het aanbod van kavels van een dergelijke grootte op onderhavige plek geldt dat deze categorie (individuele vrije sectorkavels in het hoogste segment) nergens elders in gemeente wordt aangeboden. Tevens wordt hier verwezen naar het standpunt van de gemeente op zienswijze 1, onder V.
 6. Door de bouwbeperking dat de zijgevel van de woningen minimaal 6 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst, wordt de afstand van 12 meter tussen woningen gehaald. De minimale breedte van de kavels heeft hier niets mee van doen. In het inspraakrapport is onterecht opgenomen dat de breedte zal worden aangepast naar 25 meter. Deze minimale breedte zal derhalve 24 meter blijven.
 7. Deze ontheffingsmogelijkheid heeft niets te maken met aangepaste bouwregelgeving. Dit standpunt is alleen van toepassing op de aangepaste, rechtstreeks toegestane bouwhoogte van 10 meter in vergelijking met de maximale bouwhoogte van 9 meter in de bestaande wijk. Voor het standpunt van de gemeente met betrekking tot de ontheffingsbevoegdheid wordt verwezen naar zienswijze 3, onder I.

8. Het betreft hier een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het omringende landelijke gebied. Dit landelijke gebied zal in de toekomst in plaats van de huidige agrarische invulling een meer natuurlijke invulling krijgen. Dit in samenhang met de ontwikkeling van het Loobeekdal. Het woongebied zelf zal zo veel mogelijk inspelen op het landelijke gebied. Door te kiezen voor ruime individuele kavels wordt de overgang naar landelijk gebied natuurlijker. Mede door het creëren van een gevarieerde overgang (stadsrand). Maar ook door te proberen om zo veel mogelijk woningen een directe relatie te geven met het buitengebied (vingerstructuur stedenbouwkundige opzet). In beleidsnota 's van provincie heeft Venray duidelijk een stedelijke functie/taakstelling binnen de regio. Door deze ontwikkeling wordt daar op ingespeeld (gevarieerd woningaanbod).
9. De geplande woningbouw komen inderdaad gebundeld aan bestaande woningen tot stand. Dat de bestaande wijk Vlakwater ruimtelijk los gezien wordt van de kern Venray, doet hier niets aan af. De nieuwe woningen worden grenzend aan bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de Nota Ruimte.
10. Een verzoek tot tegemoetkoming in planschade dient te voldoen aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. De in de inspraakreactie opgenomen zinsnede voldoet niet aan deze eisen en wordt niet gezien als een concreet verzoek. Indien insprekers een tegemoetkoming in de planschade wensen, dienen zij derhalve een verzoek in te dienen welke voldoet aan de wettelijke eisen.

5. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens J.G.L. Janssen

Inspreker is eigenaar van de percelen sectie B, nrs. 4562 en 4558, waarvan perceel 4562 over de volle lengte aan het plangebied grenst. Op perceel 4558 staat het woonhuis van de inspreker. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en dit wordt aan de hand van de volgende onderdelen toegelicht.

1. Een deel van de Van Roosmalenstraat zal in onderhavig plan een woonbestemming krijgen, waardoor de huidige in/uitrit komt te vervallen. Hier kan inspreker zich niet mee verenigen. Het standpunt van de gemeente op de inspraakreactie dat de bereikbaarheid gegarandeerd blijft via insteek toekomstig pleintje vindt de inspreker een miskennen van de feitelijke situatie. Inspreker heeft nu twee toegangen.
2. Doordat perceel 4562 met de achterzijde volledig grenst aan de (gedeeltelijk ter plaatse van perceel van inspreker op te heffen) Van Roosmalenstraat, wordt inspreker in gebruik en bestemming van perceel 4558 (bijvoorbeeld bouwlocatie) blijvend ernstig belemmerd. Het standpunt van de gemeente op de inspraakreactie dat de functie en gebruik van de gronden zelf door de ontwikkelingen van het nabije woongebied niet wordt belemmerd, vindt de inspreker niet aanvaardbaar. Inspreker heeft nu ter plekke een bouwkvavel, welke door realisatie van het nieuwe woongebied niet meer bereikbaar zal zijn in de toekomst.

3. Door geplande woningbouw verliest inspreker het bestaande vrije en ruime uitzicht. Dit is een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Het standpunt van de gemeente gaat onterecht uit van een verzoek tot planschade.
4. Woning van inspreker is op zeer ruime kavel gebouwd. De kavels in het plangebied worden veel kleiner, waardoor de exclusiviteit van het gebied achteruit gaat. Tevens wordt perceel van inspreker ingesloten.
5. De woning en eigendommen van inspreker zullen in waarde dalen, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Inspreker zal hoogst waarschijnlijk een planschadeclaim indienen. Tevens wordt aangegeven dat dit ook voor andere eigendommen in de omgeving geldt. Een reden om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt. In het standpunt van de gemeente wordt gewezen op het feit dat het plan economisch haalbaar is. Inspreker stelt de economische haalbaarheid echter ter discussie, aangezien geen planschaderisicoanalyse is aangetroffen.

Standpunt gemeente

1. Inspreker heeft in de bestaande situatie twee toegangen tot zijn erf, via de Van Roosmalenstraat en via het insteekpleintje. De huidige toegang via de Van Roosmalenstraat zal door de realisatie van het nieuwe woongebied inderdaad niet meer te gebruiken zijn. Echter, via de meest zuidoostelijke punt van zijn perceel is in de toekomst wel een toegang te realiseren. Het hebben van twee toegangen tot perceel 4562 wordt door de geplande ontwikkelingen dus niet onmogelijk gemaakt. De rechten van inspreker worden op dit onderdeel niet aangetast.
2. De bewering van inspreker dat ter plekke een bouwkwavel ligt, welke door de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied en het verdwijnen van de zandweg, niet meer ontwikkeld kan worden, is onjuist. Inspreker heeft de kavel weliswaar in eigendom, maar de huidige bestemming welke op de gronden ligt is een agrarische bestemming. Tevens lopen er geen planologische procedures om dit mogelijk te maken. Er zijn dus geen bestaande rechten, waarop inspreker zich kan beroepen, op het bouwen van een woonhuis ter plekke.
3. Op grond van planschadejurisprudentie heeft niemand recht op een blijvend vrij uitzicht. Het vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend, als de ontwikkeling geacht kan worden in de lijn der verwachting te liggen. Voor het overige verwijst de gemeente naar het onderzinswijze 4, sub 10 verwoorde standpunt.
4. Er worden inderdaad een aantal kleinere kavels gerealiseerd, namelijk met een minimale oppervlakte vanaf 710 m². Echter, het ruimtelijk effect in vergelijking met kavels van 1000 m² zal in de praktijk hetzelfde zijn. Dit heeft te maken met de identieke breedte van de kavels en de corresponderende bouwregels voor de woningen. Deze regeling sluit aan op de regels welke gelden voor de in de omgeving gelegen woningen. Verschil wordt met name gevormd door een kleinere

diepte van de kavels. Keuze voor kleinere kavels heeft mede te maken met feit dat openbare ruimte ruimer is dan gebruikelijk. Naast een positief ruimtelijk effect is dit nodig vanwege de nieuwe regels aangaande infiltratie regenwater. Het perceel van inspreker wordt niet geheel ingesloten, de westzijde van het perceel grenst aan bestaand agrarisch gebied.

5. Tussen de gemeente Venray en Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. is reeds een exploitatieovereenkomst gesloten voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie werd gelegd. Hierin zijn de financiële aspecten van het plan nader uitgewerkt. Onderdeel van deze overeenkomst zijn afspraken over de afwenteling van toegekende planschadeclaims op de ontwikkelaar. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gewaarborgd. Een en ander is in het ontwerpplan niet duidelijk verwoord. Dit zal in het vast te stellen bestemmingsplan in paragraaf 5.10 worden verduidelijkt.

3 Ambtshalve aanpassingen

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan als gevolg van ingediende zienswijzen, zijn tevens een aantal inhoudelijke ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder volgt een overzicht van deze ambtshalve wijzigingen. Schuin gedrukt wordt aangegeven welke tekst in het vastgestelde plan zal worden opgenomen.

Regels

Artikel 1, lid 13:

Bijgebouw:

een gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning

gewijzigd in

Bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, al dan niet door verankering van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door gebruikmaking van dezelfde constructiemu(u)r(en), dat in zijn afmetingen en verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals serres, aan- en uitbouwen, garages en schuren e.d.

Artikel 5.2.1, onder i:

de afdekking van de woningen geschiedt door middel van een kap;

gewijzigd in

de afdekking van de woningen geschiedt door middel van een kap, met een helling van minimaal 25° en maximaal 50°;

Artikel 5.2.2, onder c:

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, met uitzondering van de kavels die aan de 10 meter brede dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' grenzen, waar de bijgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd;

gewijzigd in

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, met uitzondering van de kavels die aan de 10 meter brede dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' grenzen, waar de bijgebouwen in de aan die zijde grenzende bouwgrans mogen worden gebouwd;

Artikel 5.2.2, onder j:

Voldoende parkeergelegenheid op eigen erf of op nabijgelegen gronden gewaarborgd dient te zijn en eventuele bestaande parkeergelegenheid niet nadelig beïnvloed wordt.

Kan geheel komen te vervallen, aangezien dit reeds in artikel 5.2.1, onder m is opgenomen.

Artikel 5.4, onder a:

5.2.1.h:

voor het toestaan van een grotere bouwhoogte tot maximaal 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied 1', met dien verstande dat de maximale goothoogte ten allen tijde 6 meter bedraagt;

gewijzigd in

5.2.1.h:

voor het toestaan van een grotere bouwhoogte tot maximaal 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied 1', met dien verstande dat

- 1) de maximale goothoogte ten allen tijde 6 meter bedraagt;*
- 2) de grotere bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is;*
- 3) het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;*
- 4) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.*

Artikel 5.4, onder b:

5.2.1.b en 5.2.2. onder a:

voor het uitbreiden van een woning dan wel voor het bouwen van een aangebouwd bijgebouw per woning voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits:

- 1) de naar de weg gekeerde bouwgrens met niet meer dan 3 meter wordt overschreden, tenzij het een carport betreft in welk geval de overschrijding 2,5 meter mag bedragen;
- 2) indien het een garage betreft de afstand van het bijgebouw, tot de bestemming 'Verkeer' nergens minder mag bedragen dan 5 meter;
- 3) over tenminste 40% van de breedte van de voorgevel van de woning niet wordt aangebouwd;
- 4) de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter, tenzij het een carport betreft, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 meter;
- 5) de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m², tenzij het een carport betreft in welk geval de oppervlakte 20 m² mag bedragen;
- 6) het verkeersbelang niet wordt aangetast;

- 7) door deze ontheffing bestaande gebouwen op aangrenzende percelen niet worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden dan wel bereikbaarheid en er geen aantasting te verwachten is van de kwaliteit van het woonmilieu.

Kan geheel komen te vervallen, met als gevolg dat de daaropvolgende bepalingen vernummerd worden. Artikel 5.4, onder b wordt vervangen door de volgende bepalingen:

Artikel 5.2.3.

Voor het bouwen van gebouwen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens gelden in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1. onder b en 5.2.2. onder a de volgende bepalingen:

- a. uitgezonderd het bepaalde in artikel 3.6 mogen uitsluitend ondergeschikte bouwdelen van hoofdgebouwen, zoals erkers, ingangspartijen en hiermee gelijk te stellen bouwdelen, worden gebouwd;
- b. de diepte mag maximaal 1 meter bedragen;
- c. de breedte mag maximaal 50% bedragen van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan het bouwdeel wordt gebouwd;
- d. de hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

Het huidige artikel 5.2.3 wordt vervolgens doorgenummerd naar 5.2.4. De in het huidige 5.2.3. opgenomen kruisverwijzingen worden aangepast.

Artikel 5.2.5.

Voor het bouwen van carports gelden in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1. onder en 5.2.4. de volgende bepalingen:

- a. carports mogen zowel worden gebouwd binnen het bouwvlak als voor de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. indien de carport wordt gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, dient deze met minimaal één zijde of een deel daarvan tegen de zijgevel van het hoofdgebouw of aan een voorgevel of zijgevel van een bijgebouw te worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag een carport bij aanwezigheid van een vrijstaand bijgebouw op het voorerf, uitsluitend aan de zijde van dat bijgebouw worden gebouwd;
- f. carports mogen maximaal 2,50 meter voor de voorgevelrooilijn van een woning uitsteken.

Artikel 12.1

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die deel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.24 van de Wet ruimtelijke ordening jo afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

gewijzigd in

Artikel 12.1

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die deel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Bijlagen

- Stichting Univé Rechtshulp, namens J.P.M. Janssen (wonende Wentholtlaan 2, 5801 DB Venray), brief 19 juni 2009, binnengekomen 22 juni 2009;
- G.H.M. Sinten, Bosweg 1, 5804 AK Venray, brief 29 juni 2009 , binnengekomen 29 juni 2009;
- B.R.W. Krebbekx-van Schaik, Ellerbecklaan 7, 5801 DD Venray, brief 8 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009;
- ARAG Rechtsbijstand, namens H.M.J.A. Arts en F.H.J. Cornelissen, (wonende Merseloseweg 157, 5801 CC Venray), brief 8 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009;
- Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens J.G.L. Janssen (wonende Merseloseweg 186, 5815 AP Merselo), brief 9 juli 2009, binnengekomen 9 juli 2009.