



V09.007453

gemeente venray	1	afdeling	
Casenr.:			
- 9 JUL 2009			
Poststuknr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld	Datum

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
Postbus 10100  
5000 JC Tilburg

De raad van de gemeente Venray  
Postbus 500  
5800 AM VENRAY

Dr. Hub van Doorneweg 195  
Tilburg

Telefoon (013) 462 37 10  
Fax (013) 462 27 99  
[www.stichtingrechtsbijstand.nl](http://www.stichtingrechtsbijstand.nl)

*Datum*  
9 juli 2009  
*Onderwerp*  
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vlakwater 2008

*Ons kenmerk*  
R108717320  
*Uw kenmerk*

*Behandeld door*  
mr. L.M.A. Schrieder  
Telefoon (013) 462 35 41  
Fax (013) 462 27 99  
[Klantenservice@stichtingrechtsbijstand.nl](mailto:Klantenservice@stichtingrechtsbijstand.nl)

**Op 9 juli 2009 door cliënt persoonlijk in het gemeentehuis afgegeven.**

Geachte voorzitter en leden van de raad,

Het college heeft het ontwerpbestemmingsplan Vlakwater 2009 ter inzage gelegd. De heer J.G.L. Janssen, Merseloseweg 186, 5815 AP in Merselo is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

#### Inspraakreactie

Cliënt heeft eerder een inspraakreactie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Dit heeft naar het oordeel van cliënt ten onrechte niet tot een wijziging geleid. Cliënt ziet zich daarom genooddaakt opnieuw zijn standpunt kenbaar te maken, maar ditmaal bij uw raad.

#### Feitelijke situatie

Cliënt woont aan de Merseloseweg 163b te Merselo. Hij is eigenaar van twee percelen, te weten de percelen kadastraal bekend gemeente Venray, sectie B, nummer 4562 en nummer 4558. Het perceel 4562 grenst over de volle lengte aan het plangebied. Op het perceel 4558 staat zijn woonhuis en vanuit de keuken en woonkamer van dit woonhuis kijkt hij uit over het plangebied. Hij is dus belanghebbende.

#### Zienswijze

Cliënt is van oordeel dat het bestemmingsplan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Ik licht dit graag namens cliënt toe.

gemeente venray		afdeling	
Casenr.:			
09 JUL 2009			
Poststuknr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld	Datum

Rabobank Nederland 10 10 50 674  
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van  
9 juli 2009

Bestemd voor  
De gemeenteraad van Venray

Bladnummer  
2

1.

Aan de achterzijde van het perceel van cliënt ligt een onverharde weg, geheten de Van Roosmalenstraat. Uit de bestemmingsplankaart valt af te leiden dat een deel van deze weg, ter hoogte van zijn perceel, de bestemming woondoeleinden krijgt. Dit betekent meer concreet dat de huidige in-/uitrit vanaf perceel 4558 komt te vervallen. Cliënt kan zich met deze aantasting van mijn rechten niet verenigen.

Het college stelt in reactie op de inspraakreactie dat de bereikbaarheid via insteek toekomstig pleintje gegarandeerd blijft. Dit is volgens cliënt echter een miskenning van de feitelijke situatie.

Het college verder dat de eis dat de kavel bereikbaar moet zijn voor discussie vatbaar is. Het college gaat hiermee te kort door de bocht. In een nieuw bestemmingsplan dient ook rekening gehouden te worden met bestaande belangen en rechten. Cliënt komt dus alleen op voor zijn gerechtvaardigd belang. Dat het woonhuis met achterliggende kavel ontsloten is via insteek Merseloseweg maakt dit niet anders. Hij heeft nu twee toegangen.

2.

Doordat het perceel 4562 met de achterzijde volledig grenst aan de gedeeltelijk ter hoogte van het perceel van cliënt op te heffen Van Roosmalenstraat, wordt cliënt in het gebruik en bestemming van mijn perceel 4558 (bijvoorbeeld bouwlocatie) blijvend ernstig belemmerd.

Het college stelt dat de functie en het gebruik van de gronden zelf door de ontwikkelingen van het nabije woongebied niet wordt belemmerd. Ook hier gaat het college door de bocht. Cliënt heeft ter plekke ook een bouwlocatie. Als hij in de toekomst een woning wil bouwen kan deze woning, door het verdwijnen van de zandweg, ter plekke niet meer worden ontsloten. Er is dus wel degelijk sprake van een ernstige belemmering.

3.

De woning van cliënt is in 2006 gebouwd. Bij het ontwerpen van deze woning is specifiek rekening gehouden met het vrije en ruime uitzicht vanuit de keuken en woonkamer op het groen van de velden en bosschages. Door het nieuwe bestemmingsplan, dat in woningbouw voorziet, verliest hij dit uitzicht. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor mij een onaanvaardbare aantasting van mijn woon- en leefklimaat.

Het college vat dit ten onrechte op als een verzoek om planschade. Het college miskent dat bij een bestemmingsplan ook de belangen van omwonenden, zoals cliënt, in kaart moeten worden gebracht

en gewogen. Cliënt heeft een belang bij het behouden van de bestaande situatie. Ik wijs daarbij op het bestaande uitzicht. Het college gaat hier ten onrechte niet inhoudelijk op in.

4.

De woning van cliënt is, evenals veel andere woningen in het plangebied Vlakwater, op een zeer ruime kavel gebouwd. In het nieuw te ontwikkelen plangebied worden de kavels veel kleiner en is de bouwdichtheid dus veel groter. De exclusiviteit van het gebied gaat daardoor achteruit. Bovendien wordt zijn perceel als het ware ingesloten.

Het college wijst daarbij op de reeds gebouwde woningen. Ook hier gaat het college weer te kort door de bocht. Het feit dat er reeds woningen gebouwd zijn aan de Van Roosmalenstraat die een kleinere kavel hebben betekent niet dat dit nu het uitgangspunt moet zijn. Integendeel het uitgangspunt moet zijn en blijven de langer bestaande woningen op de grote kavels.

5.

Cliënt vreest dat zijn woning en zijn eigendommen in waarde dalen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Hij zal dan ook niet aarzelen een planschadeclaim bij uw college in te dienen. Cliënt is bovendien van oordeel dat van het bestemmingsplan behalve op zijn eigendommen ook op de andere omringende onroerende zaken een dermate waardeverminderd effect uitgaat dat voor de haalbaarheid van dit plan gevreesd moet worden. Een reden overigens om te zoeken naar alternatieve locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Het college stelt dat cliënt een planschadeverzoek kan indienen en dat zijn inspraakreactie niet als zodanig kan worden beschouwd. Ook hier gaat het college wederom te kort door de bocht. Het is cliënt bekend dat hij een planschadeclaim kan indienen. Het is niet voor niets dat hij het meldt. Hij heeft daarbij echter ook aan dat gelet op zijn planschadeclaim en die van andere omwonenden voor de haalbaarheid van het plan moet worden gevreesd. Het college wijst er weliswaar op dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is onderbouwd maar cliënt heeft daarbij geen planschadeanalyse-rapport aangetroffen. Dit betekent dat de economische uitvoerbaarheid wel degelijk ter discussie staat.

#### **Verzoek**

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel het plan zodanig aan te passen dat het daarmee aan deze zienswijze tegemoet komt.

Vervolg op de brief van  
9 juli 2009

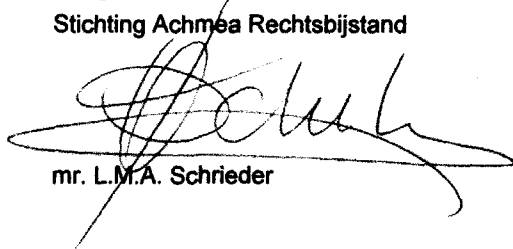
Bestemd voor  
De gemeenteraad van Venray

Bladnummer  
4

**Vragen of opmerkingen**

Heeft u hierover nog vragen of opmerkingen, belt u mij dan gerust. U kunt mij bereiken op nummer (013) 462 35 41. Ook kunt u mij per e-mail ([Klantenservice@stichtingrechtsbijstand.nl](mailto:Klantenservice@stichtingrechtsbijstand.nl)) of per fax ((013) 462 27 99) informeren, graag met vermelding van het kenmerk R108717320.

Hoogachtend,  
Stichting Achmea Rechtsbijstand



mr. L.M.A. Schrieder