



V09.007445



Rechtsbijstand

Gemeente Venray
College van burgemeester en wethouders
Postbus 500
5800 AM Venray

1	afdeling
9 JUL 2009	
Municipaliteit	
Roermond	
Postbus 500	
5800 AM Venray	

Reeds verzonden per fax: (0478) 52 32 22

Ons kenmerk RO2/09003785-01

Uw kenmerk

Behandeld door mw.. mr. S Chalh

Doorkiesnummer (0475) 473 738

Faxnummer (0475) 473 740

E-mail S.Chalh@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze

Roermond, 8 juli 2009

Geachte college,

De heer H.M.J.A. Arts en mevrouw F.H.J. Cornelissen, wonende aan de Merseloseweg 157 te Venray, doen een beroep op hun rechtsbijstandverzekering. Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Vlakwater' ter inzage. Cliënten zijn het daar niet mee eens. Zij hebben mij gevraagd om zienswijzen in te dienen. Ik doe dat met deze brief.

Feitelijke situatie

De woning van cliënten bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied. Cliënten vrezen aantasting van hun belangen door dit ontwerpplan.

Zienswijze

De kavelgrootte, de afstand tussen de woningen en de hoogte van de woningen sluiten niet aan bij de bestaande woonwijk.

Cliënten zijn van mening dat de kavelgrootte van de bouwpercelen, de afstand tussen de woningen en de hoogte van de woningen van dit ontwerpplan niet binnen de omgeving passen.

1. De bestaande aangrenzende villawijk heeft kavels van minimaal 1000 m². Op pagina 30 van de plantoelichting staat dat het plangebied bedoeld is voor de uitgifte van 27 individuele ruime vrijstaande woningen op kavels van minimaal 700 m². Bij onderdeel 2 van de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie staat: "(...) 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." Kennelijk worden de meeste kavels met een grootte van 1000 m² gerealiseerd. Cliënten verzoeken u nader te motiveren op welke wijze gega-

randeerd wordt dat er kavels met een grootte van 1000 m² worden gerealiseerd nu de plantoelichting uitgaat van een minimumgrootte van 700 m².

2. In onderdeel 2 van de gemeentelijke reactie op de inspraakreacties is aangegeven dat het ruimtelijk effect vanuit de bestaande woningen hetzelfde zal zijn. Dit zou te maken hebben met de identieke breedte van de kavels. Cliënten zijn het daar niet mee eens. Op de plankaart is te zien dat het perceel Merseloseweg 157 is aangeduid als kavel nummer 4420. Vanuit hun perceel hebben cliënten direct zicht op de kleinere kavels. Gelet op de afstand tussen het perceel van cliënten en de toekomstige kleinere kavels kan niet worden volgehouden dat het ruimtelijk effect vanuit de woning van cliënten hetzelfde zal blijven.

3. Cliënten zijn van mening dat de kavelgrootte ook nadelige gevolgen heeft voor de waarde van de bestaande woningen. Het toevoegen van kleine kavels aan een bestaande woonwijk met grote kavels betekent een daling van de gemiddelde kavel. Cliënten vrezen voorts voor presedentwerking. Zo grenst kavel nummer 4565 aan hun perceel. Cliënten verzoeken u aan te geven of er plannen zijn om ook op die kavel woningbouw mogelijk te maken en zo ja om hoeveel woningen gaat het dan.

4. Op pagina 13 van de plantoelichting staat opgenomen dat er vooral vraag is naar 2-onder-1-kap en vrijstaande koopwoningen in het dure segment (€ 300.000,-). Cliënten zijn van mening dat het verkleinen van de minimale kavelgrootte hiermee niet strookt en verzoeken u te motiveren op welke wijze onderhavig ontwerpplan kan voldoen aan de vraag naar woningen in het dure segment.

5. Cliënten vragen zich af of zo'n grote uitbreiding in Vlakwater nog wel nodig is. Zo bestaan er ten behoeve van de bouw van woningen in het dure segment nog plannen van het voormalige instituutsterrein St. Anna en ook in de buurt van cliënten liggen enkele grote kavels al jaren te koop. Cliënten verzoeken u de noodzaak van onderhavige woningbouwlocatie specifiek te motiveren.

6. Bij onderdeel 2 van de gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreactie is opgemerkt dat de regels van de bestemming 'Wonen' aangepast zullen worden teneinde een minimale afstand tussen de woningen van 12 meter te garanderen. In artikel 5.2.1, aanhef en onder f van de planvoorschriften staat echter dat de minimale breedte van een bouwperceel 24 meter dient te bedragen. Cliënten verzoeken u om '24 meter' te wijzigen in '25 meter' zoals ook bij onderdeel 2 van de gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreactie is toegezegd.

7. Volgens de plankaart heeft de geplande woningbouw een bouwhoogte van 10 meter. Volgens artikel 5.4 en onder a van de planvoorschriften kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het toestaan van een grotere bouwhoogte tot maximaal 12 meter ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone'. De woning van cliënten is gelegen aan de zijde van de geplande woningen binnen de aanduiding 'Wro-zone'. Cliënten achten een bouwhoogte van 12 meter niet passen bij hun villawijk 'Vlakwater'. Bij de gemeentelijke reactie op hun ingediende inspraakreactie staat aangegeven dat de hoogteaangepassing te maken heeft met gewijzigde wettelijke bouwvoorschriften. Cliënten verzoeken u nader te motiveren in hoeverre een bouwhoogte van 12 meter te maken heeft met gewijzigde wettelijke bouwvoorschriften van de verhoging van de minimale vrije hoogte tussen vloer en plafond.



Rechtsbijstand

Blad 3

Ons kenmerk RO2/09003785-01/355

8. In de gemeentelijke reactie op de door cliënten ingediende inspraakreactie is aangegeven dat niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de landelijke visie. Met de term 'landelijke visie' bedoelen cliënten "met plattelands uitstraling, ruim opgezet": het kan niet de bedoeling van een landelijke visie zijn dat er geen hoge gebouwen worden geplaatst en ook geen gebouwen dicht bij elkaar. Ook op pagina 6 van de plantoelichting staat: "(...) De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven." Cliënten verzoeken u alsnog gemotiveerd te reageren op hun inspraakreactie over de landelijke visie.

De geplande woningbouw past niet binnen het rijksbeleid.

Op pagina 5 en 6 van de plantoelichting staat dat dit ontwerpplan voldoet aan de Nota Ruimte, omdat het woningbouw mogelijk zou maken die aansluitend aan de kern wordt gerealiseerd. Hierdoor zou het ontwerpplan conform rijksbeleid zijn aangezien de woningbouw gebundeld aan bestaande woningen tot stand komt. Dit gedeelte van de plantoelichting strookt echter niet met wat op pagina 21 van de plantoelichting staat. Daarin wordt aangegeven dat het plangebied aan een recentelijk gerealiseerde villawijk grenst en dat die villawijk ruimtelijk gezien 'los' van de kern Venray in een bosgebied ligt. Nu het plangebied aan deze villawijk grenst en deze villawijk niet aansluit bij de kern Venray kan niet worden volgehouden dat onderhavige woningbouw voldoet aan het rijksbeleid. Cliënten verzoeken u nadere te motiveren waarom de geplande woningbouw past binnen het rijksbeleid.

Beperking van het uitzicht.

Achter de woning van cliënten bevindt zich een open groen gebied. Uitvoering van dit ontwerpplan betekent het einde van het vrije uitzicht dat cliënten nu hebben. Cliënten achten de beperking van hun vrije uitzicht onaanvaardbaar en vrezen dan ook voor de gevolgen voor hun woongenot.

Verzoek

Graag verzoek ik u om het ontwerpbestemmingsplan 'Vlakwater' zodanig aan te passen zodat er rekening wordt gehouden met het bovenstaande.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. S. Chalh