



gemeente venray	1	afdeling	WW
Casennr.:	ink 0903546 / ink 0900852		
22 JUN 2009			
Poststuknr.:	G09.000054.		
Kopie aan:	Medewerker	Algemeen	Datum
fractievoorzitter			
Onze referentie	:361/10228424		

Aan de raad van de gemeente Venray  
Raadhuisstraat 1  
5801 MB VENRAY  
**AANGETEKEND**

Behandeld door : Mw. mr. L. Boer  
Doorkiesnr. : 0592-382041  
Fax : 0592-382598  
E-mail : l.boer@sur.nl  
Pagina : 1/5

Assen, 19 juni 2009

**Betreft :** Janssen/gemeente Venray – zienswijze bestemmingsplan  
Vlakwater 2009

Geachte raad,

Tot mij wendde zich de heer J.P.M. Janssen (hierna te noemen: Janssen), wonende te Venray (5801 DB) aan de Wentholtlaan 2. Namens Janssen bericht ik u als volgt.

Bij publicatie d.d. 28 mei 2009 hebben burgemeester en wethouders van Venray de ter inzage legging bekend gemaakt van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Vlakwater 2009' (prod. 1). Het plan heeft betrekking op de ontwikkeling van 27 Ruimte voor Ruimte-woningen in het plangebied. Gedurende de inzagetermijn, die loopt van 29 mei 2009 tot en met 9 juli 2009, kunnen zienswijzen worden ingediend bij uw raad. Janssen maakt hierbij gebruik van die mogelijkheid nu hij zich niet verenigen met voornoemd plan. Janssen verzoekt uw raad geen medewerking te verlenen aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vlakwater 2009' op grond van het navolgende.

### **Masterplan Loobeek**

Het plangebied is gelegen tussen de natuurgebieden Vlakwater, Weverslo, Hiep en het Loobeekdal. Gesteld wordt dat het plangebied juist buiten het Loobeekdal is gelegen. Janssen betwijfelt deze stelling. Op de kaart die de begrenzing van het Loobeekdal weergeeft (prod. 2), lijkt het gebied te zijn gelegen binnen de grenzen van het Loobeekdal. Dit zou betekenen dat het bestemmingsplan 'Vlakwater 2009' (hierna: het bestemmingsplan) is gelegen in het gebied waarop het Masterplan Loobeek van toepassing is. Het bestemmingsplan is in strijd met de uitgangspunten van het Masterplan Loobeek voor wat betreft de gewenste ontwikkeling van het gebied. De gronden zijn namelijk aangewezen als agrarisch gebied.

### **Beleid**

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (hierna: POL) vastgesteld. Het POL kan beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden vastgesteld door

Provinciale staten. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid.

In het POL wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied ligt op de overgang van de regio 'Maasvallei-West' en stadsregio 'Venray'. Iedere stadsregio is voorzien van een 'grens stedelijke dynamiek'. Die grens wordt op de kaart behorende bij het POL, aangegeven met paarse contouren. Die contouren vormen tegelijk de overgang naar het platteland. Het plangebied is slechts deels binnen de stadsregio Venray en de grens 'stedelijke dynamiek' gelegen. De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden die het Rijk hanteert in de Nota Ruimte. Nu het plangebied voor het grootste deel buiten de stadsregio en de grens stedelijke dynamiek is gelegen, is het bestemmingsplan in strijd met het Rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de Nota Ruimte.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. In het plangebied zijn de volgende perspectieven van toepassing:

- Perspectief 3: Ruimte voor veerkrachtige watersystemen;
- Perspectief 4: Vitaal landelijk gebied;
- Perspectief 9: Stedelijke bebouwing.

In zowel perspectief 3 als 4 staat het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten voorop. Woningbouw is niet wenselijk in deze gebieden. Het bestemmingsplan is derhalve strijdig met de gewenste ontwikkeling van het plangebied zoals die is opgenomen in het POL.

Op 24 juni 2005 is door Provinciale staten de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid' vastgesteld. Daarmee is het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Daarnaast sturing van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om die reden zijn contouren rond de kernen geïntroduceerd. In principe moeten alle 'stedelijke functies' binnen de contouren plaatsvinden. Het plangebied is grotendeels gelegen buiten de contouren, zodat het bestemmingsplan ook op dit punt niet in overeenstemming is met het provinciale beleid.

Gesteld wordt dat de realisatie van kavels toch mogelijk is op basis van de Ruimte voor Ruimteregeling. Janssen is het hiermee oneens. Bovengenoemd provinciaal beleid is recent vastgesteld. De Ruimte voor Ruimte-regeling dateert van 27 oktober 2000. Had men voor ogen gehad het thans in geding zijnde gebied te benutten voor de realisatie van compensatiewoningen, dan had de provincie hiermee rekening gehouden met de vaststelling van het POL in 2006. Dit klemmt temeer nu ook de gemeente Venray in het recent vastgestelde bestemmingsplan –

goedgekeurd d.d. 27 maart 2007- het gebied als agrarisch heeft bestemd. Janssen acht de geplande woningbouw waarin het onderhavige bestemmingsplan voorziet, in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid voor wat betreft de inrichting van het gebied. Woningbouw is hier niet passend en in strijd met het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' waarin het bestemmingsplan dient te voorzien. De belangen van een goede leefomgeving en een duurzame ruimtelijke ordening zijn onvoldoende meegewogen bij de vaststelling van het plan.

### **Flora en fauna**

Direct naast maar ook in het plangebied, komen diverse beschermde planten en dieren voor. Daarnaast behoort het bosje van circa 3 hectare ten westen van het plangebied, tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit bosje maakt ook onderdeel uit van een geplande Ecologische Verbindingszone van de POG (Provinciale Omgevingszone Groen).

Door BRO is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de gebiedsbescherming van en het voorkomen van beschermde planten en dieren in het plangebied. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport 'Natuuronderzoek "Vlakwater 2009"' (hierna: het natuuronderzoek). Janssen is van mening dat het Natuuronderzoek niet zorgvuldig is uitgevoerd, zodat de uitkomsten ervan niet betrouwbaar zijn en niet betrokken mochten worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is slechts op twee momenten, die kort op elkaar liggen, namelijk 22 mei 2008 en 2 juli 2008, veldonderzoek verricht. Janssen stelt zich op het standpunt dat op die manier geen volledig beeld kan worden verkregen van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen. In het bijzonder geldt dit voor de aanwezigheid van de Das. De Das is een zeldzaam dier dat een beschermde status heeft, hetgeen met zich meebrengt dat behalve de Das en zijn burcht, de directe omgeving streng beschermd is. In het veldonderzoek in mei is een loopspoor van een Das aangetroffen aan de zuidkant van het plangebied. Gesteld wordt dat niet kan worden vastgesteld dat het plangebied een foerageergebied is van de Das, zodat het ruimtelijk plan geen effect heeft op de Das. Janssen kan zich niet verenigen met deze conclusie en is van oordeel dat wel degelijk nadelige effecten zijn te verwachten voor de (directe) leefomgeving van de Das. Janssen stelt zich op het standpunt dat de zorgplicht van artikel 2 van de Flora- en Faunawet wordt geschonden.

In de Flora- en Faunaparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt aangegeven dat de potentiële verblijfplaatsen van de Das en van een aantal roofvogels in het EHS-bosje aan de westkant van het plangebied, niet mogen worden verstoord. Om die reden kunnen er geen woningen, straatverlichting of infrastructuur worden gerealiseerd binnen een strook van 30 meter tot aan het bosje. Op pagina 31 van de toelichting wordt concreet gesteld dat reguliere tuinrichting binnen die strook mogelijk is, maar dat bijvoorbeeld tuinverlichting slechts in zeer beperkte mate gewenst is. Nu de strook in het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan niet tevens is aangewezen voor 'Waarde – Ecologie', kan de beperkte toepassing van tuinverlichting op geen enkele wijze worden afgedwongen nu de voorschriften van het bestemmingsplan hierover niets bepalen. De toekomstige bewoners van de betreffende percelen, staat het derhalve vrij om – in

principe onbeperkt - tuinverlichting aan te leggen. Geconcludeerd moet worden dat de bescherming van de diersoorten onvoldoende is gewaarborgd en verstoring niet kan worden uitgesloten.

### **Bodem**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op pagina 34 een brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg aangehaald van 12 september 1995, nr. 95/36199V. Uit deze brief blijkt dat, indien er geen lokale verontreinigingsbron voor grondwater aanwezig is en de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 1 m-mv bevindt, er geen bezwaar bestaat voor een bouwaanvraag van deze aard. Voor woningbouw met tuinen is de gemiddeld hoogste grondwaterstand bepalend. Gesteld wordt dat de grondwaterstand plaatselijk hoger dan of gelijk is aan 1 m-mv. Dit betekent dat woningbouw (met tuin) in principe niet toelaatbaar is.

### **Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente Venray is al jaren actief met de ontwikkeling van het uitbreidingsplan Brabander. Dit betreft een groot gebied waar een gevarieerd aanbod van woningen is gepland. Het uitbreidingsplan wordt momenteel in een zeer laag tempo gerealiseerd. De verkoop van bouw kavels ligt vrijwel stil. Gelet op het voorgaande en de huidige economische situatie, acht Janssen het zeer onaannemelijk dat de kavels zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wel worden verkocht. De stelling van de gemeente dat het hier een ander type kavel en woning betreft die wél zullen worden verkocht, is niet op enigerlei wijze onderbouwd. Daarnaast zijn de kosten van de infrastructuur en andere werken binnen het plangebied alsmede eventuele planschadeclaims, nog niet inzichtelijk. Hoe kan de gemeente stellen dat het plan economisch uitvoerbaar is terwijl er nog geen exploitatieovereenkomst is gesloten en de financiële aspecten van het plan derhalve niet zijn uitgewerkt? Janssen acht het onbegrijpelijk dat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht waarvan de economische uitvoerbaarheid allerminst zeker is.

### **Goede ruimtelijke ordening**

Het westelijke gedeelte van het plangebied heeft de nadere aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied 1'. Dit betekent dat het college de bevoegdheid heeft ontheffing te verlenen voor bouwen tot een hoogte van 12 meter. Janssen 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 bewoners van aangrenzende percelen hebben kennelijk geen enkele rol gespeeld bij de overweging om voor dit gebied bovengenoemde ontheffingsmogelijkheid op te nemen. Dit is in strijd met het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening', op grond waarvan particuliere belangen dienen te worden meegewogen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

### **Opgewekt vertrouwen**

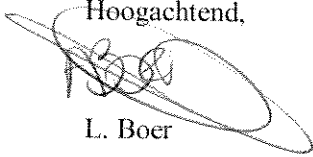
Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is omwonenden telkens gegarandeerd dat de kavels een minimale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> zouden hebben. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt hier van afgeweken. Het merendeel van de kavels heeft een oppervlakte van slechts 700 m<sup>2</sup>.

Janssen stelt zich op het standpunt dat de gemeente daarmee in strijd handelt met eerder gedane toezeggingen, hetgeen een schending van het vertrouwensbeginsel oplevert. Het toepassen van een kleinere kavelgrootte, impliceert dat er meer woningen kunnen worden gerealiseerd, hetgeen een gerechtvaardigde vrees voor verkeersoverlast met zich meebrengt.

**Conclusie**

Gelet op het voorgaande, verzoek ik uw raad, namens de heer Janssen, geen medewerking te verlenen aan de vaststelling van het bestemmingsplan Vlakwater 2009.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Boer', enclosed within a large, loopy scribble.

L. Boer