



V09.007457

1

Gemeente Venray
College van Burgemeester & Wethouders
Posthuis 500
5800 AM VENRAY

mr. B.R.W. Krebbekx-van Schaik
Ellerbecklaan 7
5801 DD Venray

T. 0478-513633
M. 06-26704144
bregjekrebbekx@hotmail.com

Datum : 8 juli 2009
Onderwerp : Zienswijzen voorontwerp bestemmingsplan Vlakwater 2009

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

Geacht College,

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'. 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. Door mij is op 26 februari 2009 samen met buurtbewoners een reactie ingediend (de "Reactie") waarop door uw raad op 29 april 2009 in een nota is gereageerd (hierna: "de Nota"). De Nota heeft mijnerzijds niet geleid tot heroverweging van de Reactie. De Nota is veelal beperkt en onvoldoende onderbouwd. Ik kan mij niet verenigen met voornoemd plan en verzoek uw raad geen medewerking te verlenen aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vlakwater 2009'. Alle standpunten uit de Reactie worden hierbij uitdrukkelijk gehandhaafd, voor zover nodig verzoek ik uw Raad de Reactie als hier ingelast te beschouwen, en waar nodig wordt de Reactie hieronder aangevuld.

I. Schending afspraken, perceelsgrootte, bouwhoogte

Uw raad is voornemens in het kader van het bestemmingsplan Vlakwater 2009 toe te staan dat er kavels gerealiseerd worden die kleiner zijn 700 vierkante meter. Dit strookt niet met bestaande afspraken tussen de gemeente en de huidige bewoners van Vlakwater.

In het verleden zijn in de aangrenzende woonwijk kavels uitgegeven van meer dan 1.000 m2 elk. Hierbij is van de zijde van de gemeente toegezegd dat deze minimum kavelgrootte in de toekomst opnieuw zou worden gehanteerd binnen het gebied van Bestemmingsplan Vlakwater. De gemeente acht zich hieraan thans ten onrechte niet meer gebonden. De gemeente verklaart dat indien de 27 kavels gemiddeld 1000 m2 oppervlakte hebben, er geen probleem is. Hiermee wordt de gedane toezegging uitgehold. Een en ander klemt nog eens extra daar specifieke bouweisen (afstanden tussen huizen en weg en tussen huizen onderling) een hoge bebouwingsdichtheid uitlokken.

Daarnaast stelt de gemeente dat er sprake is van een ander gebied waarvoor andere regels kunnen gelden. Het Bestemmingsplan Venray van september 2006 (projectnummer 88.23.52.00) duidt echter op het tegendeel. In de diverse gebiedsdefinities die aldaar worden gehanteerd komt

nu juist naar voren dat het voor bebouwde en nog te bebouwen gebied beiden deel uitmaken van 'Vlakwater'. Bijvoorbeeld (pagina 30): 'Vlakwater is een villawijk gesitueerd tussen de Hoenderstraat en Hoopweg. Overige bouweisen: de huidige bebouwing is sterk bepaald door strikte eisen ten aanzien van afstand van de bebouwing tot perceelgrenzen, straten, etc.

De gemeente heeft op diverse momenten met diverse bewoners afspraken gemaakt en/of toezeggingen gedaan dat in het geval Vlakwater verder uitgebreid zou worden de opzet en de uitstraling van de huidige wijk gehandhaafd zou blijven. Schending van de afspraken ten aanzien van de omvang van de kavels en de onderlinge afstand van de gebouwen is te kwalificeren als onrechtmatig handelen van de gemeente jegens de bewoners aan wie deze toezeggingen zijn gedaan. Daarnaast ben ik van mening dat waar aan bewoners zaken zijn medegedeeld aangaande de toekomstige oppervlakte van kavels en de ruimte tussen gebouwen, sprake is geweest van het opwekken van vertrouwen en vervolgens het schenden hiervan.

De Nota ontkent simpelweg dat deze afspraken zijn gemaakt. Ik behoud me ter zake alle rechten voor. Verder meent de gemeente ten onrechte tegemoet te komen aan bezwaren ter zake door de ruimte tussen twee woningen te bepalen op minimaal 12 meter.

Bouwhoogte

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. Ik ben 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.

II. Planologische bezwaren

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. Ik ben 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. Ik 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.

Karakter en vormgeving van de woonwijk Vlakwater gaat verloren.

Ook ten aanzien van de wijze waarop het plan is vormgegeven zijn bezwaren gerezen. In dit kader is het interessant op te merken hoe de gemeente in 2006 tegen het Vlakwatergebied aankeek. In dit Bestemmingsplan Venray komt het Vlakwatergebied regelmatig naar voren.

pag 29: De karakteristiek van Vlakwatergebied als bosgebied.

- pag 30: algemene gebiedstypologie Vlakwater is een villawijk gesitueerd tussen de Hoenderstraat en Hoopweg. De buurt bestaande uit vrijstaande villa's op ruime kavels is hoofdzakelijk opgebouwd uit meanderende straten. Doordat sprake is van grote onderlinge afstanden tussen de woningen en grote diepe voortuinen, overheerst het groen. Het gebied heeft een heel rustig karakter mede veroorzaakt door de geïsoleerde ligging aan de rand van Venray.
- pag 30: Door de relatief kleine dichtheid c.q. de grootte van de individuele kavels domineert het (tuin-)groen. Dit beeld wordt versterkt doordat gebouwde erfafscheidingen niet voorkomen.
- pag 31: De straatprofielen zijn breed door de aanwezigheid van grasbermen en grote voortuinen (minimaal 7 meter). Door de inrichting en de beperkte maat van het openbaar gebied wordt deze groene belevingswaarde ondersteund.
- pag 47: Nieuwe locaties. Een groot deel van de vraag naar nieuwe woonmilieus wordt opgevangen in het noordwestelijke deel van de stad. Het gaat hier om de nieuwe woonwijk Brabander en op de langere termijn de locatie Vlakwater. De locatie Vlakwater ligt aan de westzijde van Venray. De gewenste bouwcapaciteit moet nog worden vastgesteld. De grens van de verstedelijking aan de noord-westzijde wordt bepaald door de overgang van de hoger gelegen zandgronden naar de langere gronden van het dal van de Loobeek.
- pag 52: Alleen voor de wijk Vlakwater geldt een maximale bouwhoogte van 5,5 meter, waarmee wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige opzet en het voorheen geldende bestemmingsplan als omschreven in hoofdstuk 3.

De ruime en open opzet van de huidige wijk met de creatieve en speelse infrastructuur die kenmerkend is voor villawijk Vlakwater zie ik in het geheel niet terug in het ontwerp van Vlakwater 2009. Ik vrees dat als gevolg van de voorgenomen vormgeving van het plan het unieke karakter van de huidige villawijk Vlakwater zal verdwijnen en daarmee met Vlakwater 2009 zal verworden tot een reguliere woonwijk met ruime eengezinswoningen in plaats van een villawijk met elan.

De Nota gaat in het geheel niet in op deze bezwaren, dat terwijl deze toch deels zijn gebaseerd op de eigen visie van de gemeente over de wijk in 2006. Er is duidelijk geen sprake van een doordacht stedenbouwkundig ontwerp met visie. Aan de voorgestelde bijzondere entree van de wijk vanuit Merselo zal ernstig afbreuk worden gedaan en dat aan zaken als een beeldkwaliteitsplan onvoldoende aandacht is besteed is evident.

De Nota gaat ook hier niet op in.

Nogmaals wil ik de opmerking van de zijde van de gemeente en Ruimte voor Ruimte herhalen dat "het verkleinen van de kavels natuurlijk is ingegeven door de economische realiteit".

De economische realiteit is dat de vraag naar dergelijke kavels sterk is afgenomen; de Nota gaat hier niet op in.

Overigens stel ik vast dat met een eventuele vaststelling van het bestemmingplan en een begin van uitvoering van het "project Vlakwater 2009" de gemeente Venray een aanvang maakt 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, gebouwen gesloopt worden en begonnen wordt met uitvoering maar waar van "afronden" om diverse redenen geen sprake is.

Verkeersinfrastructuur

De verkeersinfrastructuur in het voorziene gebied zal ertoe leiden dat relatief smalle wegen in de wijk (met name de Wentholtlaan is in de voorbije jaren om budgettaire redenen versmald aangelegd) voor de afwikkeling van een sterk vergroot verkeersaanbod worden aangewend. Dit levert in de meanderende straten verkeersonveilige situaties op. Ook de geluidsoverlast zal door de hogere verkeersintensiteit toenemen. Voor een aantal specifieke woningen zal deze toename van geluidsoverlast extra hoog zijn. De verkeersdruk tussen Kempweg en Hoopweg zal eveneens sterk oplopen. Dit gaat rechtstreeks ten koste van het bosgebied in het Westen van het Vlakwatergebied. Bij een uitbreiding van 27 naar circa 100 woningen kan uit worden gegaan van een verviervoudiging van de uitbreiding van de nu becijferde verkeersbewegingen. Het merendeel van deze verkeersbewegingen zal leiden tot veel extra verkeer in het huidige bebouwde deel van Vlakwater. Dit betreft een woonwijk met meanderende straten en spelende kinderen. Deze situatie is niet berekend op het verwerken van een dermate groot verkeersaanbod.

Blijkens de Nota op dit punt heeft uw gemeente dit bezwaar niet begrepen; het gaat om een ontoelaatbare toename van de verkeersdruk in de bestaande wijk. Niet duidelijk is dat en welke verkeersbeperkende maatregelen er genomen zullen worden in de bestaande wijk.

III Ecologische bezwaren

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. Ik betwijfel 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.

Onderzoek BRO

Direct naast maar ook in het plangebied, komen diverse beschermde planten en dieren voor. Daarnaast behoort het bosje "Vlakwater", 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 slechts 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). Ik 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. Ik meen 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. Ik kan me niet verenigen met deze conclusie en is van oordeel dat wel degelijk nadelige effecten zijn te verwachten voor de (directe) leefomgeving van de Das. 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.

IV. Noodzaak bestemmingsplan Vlakwater 2009 onvoldoende onderbouwd, Alternatieven

Het is onbegrijpelijk dat de gemeente thans zoveel woningen toestaat wil toestaan in het Vlakwatergebied terwijl er elders in Venray voldoende mogelijkheden zijn om dit soort huizen te bouwen. De gemeente heeft niet voldoende inspanning heeft geleverd deze mogelijkheden te onderzoeken. De verkoop van bouw kavels ligt vrijwel stil. Gelet op het voorgaande en de huidige economische situatie, acht ik het zeer onaannemelijk dat de kavels zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wel worden verkocht. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve allerminst zeker. De stelling van de gemeente dat het hier een ander type kavel en woning betreft die wel zullen worden verkocht, is niet op enigerlei wijze onderbouwd.

Ook na bestudering van de Nota blijven deze bezwaren overeind. De Gemeente stelt in de Nota te hebben ingespeeld op met name de vraag ruime individuele woningen in het duurdere segment op grotere kavels. Uit niets blijkt dat de Gemeente heeft onderzocht of die vraag daadwerkelijk (nog) wel bestaat. Ik nodig de Gemeente dan ook uit om dit door middel van onderzoeksresultaten aan te tonen. Het is gangbaar dat er voorafgaande aan bestemmingsplanwijziging ivm woningbouw een behoefte – onderzoek wordt uitgevoerd.

BEZWAARSCHRIFT.
ref.: zienswijzen voorontwerp de sterr.mir.gsf.lan
Vlakwater 2009.

gemeente Venray		afdeling	
Casent.:			
09 JUL 2009			
Poststuknr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgenamedid	Datum

Gemeente Venray
College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 500
5800 AM Venray