

|                                                                                     |               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Onderwerp</b>                                                                    | <b>Datum</b>  | 30 januari 2018 |
| Vaststelling bestemmingsplan Van Roosmalenstraat Venray (NL.IMRO.0984.BP16009-va01) | <b>Pagina</b> | 1 van 1         |

**De raad van Venray,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 december 2017,

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 25 mei tot en met 5 juli 2017 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode drie zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan naar voren zijn gebracht ;

gelezen de door burgemeester en wethouders ingenomen standpunten over de behandeling van die zienswijzen, zoals verwoord in het eindrapport zienswijzen, waarvan de overwegingen worden overgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd;

overwegende dat het bestemmingsplan niet gewijzigd is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen of ambtshalve aanpassingen en derhalve ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;

gelezen het advies van de commissie Wonen van 9 januari 2018;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. het bestemmingsplan Van Roosmalenstraat Venray (NL.IMRO.0984.BP16009-va01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.
2. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 30 januari 2018.

De voorzitter,



J.J.P.M. Gilissen

De griffier,



S.A. Boere



## **Bestemmingsplan Van Roosmalenstraat Venray Eindrapport zienswijzen**

Gemeente Venray  
Postbus 500  
5800 AM Venray

*Samengesteld door*

Team Ruimtelijke Ontwikkeling



## Inhoud

|          |                                |           |
|----------|--------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>               | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Zienswijzen</b>             | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Ambsthalve aanpassingen</b> | <b>21</b> |

## Bijlagen

### Ingediende zienswijzen



## **1 Inleiding**

Het ontwerp bestemmingsplan Van Roosmalenstraat Venray heeft ter visie gelegen van 25 mei tot en met 5 juli 2017. 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 (25 mei t/m 5 juli 2017) dat het ontwerpplan ter visie heeft gelegen zijn 3 schriftelijke reacties binnengekomen.

Van de volgende belanghebbenden is een reactie ontvangen:

1. ARAG Rechtsbijstand namens H.M.J.A. Arts en F.H.J Arts-Cornelissen, Merseloseweg 157 (5801 CC) te Venray (hierna reclamant 1), zienswijze gedateerd op 15 juni 2017, per post ontvangen op 16 juni 2017. Nader aangevuld gedateerd 4 juli 2017, perpost ontvangen op 5 juli 2017.
2. H.A. van Broekhoven, van Roosmalenstraat 4 (5801 CC) te Venray, mede namens H.M.W. Kellenaers (van Roosmalenstraat 2, 5801 CC Venray) en A.J.E. Maassen (van Roosmalenstraat 6, 5801 CC Venray) (hierna reclamant 2), zienswijze gedateerd op 3 juli 2017, per post ontvangen op 5 juli 2017.
3. G. Seibert, van Roosmalenstraat 14 (5801 CC) te Venray (hierna reclamant 3), zienswijze gedateerd 30 mei 2017, per post ontvangen op 31 mei 2017.

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.

### Zienswijze reclamant 1

#### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 15 juni 2017, per post ontvangen op 16 juni 2017. Nader aangevuld gedateerd 4 juli 2017, per post ontvangen op 5 juli 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

#### Zienswijze

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van vier woningen op een perceel aan de Van Roosmalenstraat te Venray. Het perceel heeft een agrarische bestemming, waardoor er volgens reclamanten sprake is van een forse afwijking van het bestaande planologische regime. Daarvoor is een voldoende draagkrachtige onderbouwing nodig, welke volgens reclamanten ontbreekt. Uit de toelichting blijkt namelijk dat het voorliggende initiatief niet voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid, welke uitgaat van het principe dat er geen nieuwbouw meer wordt mogelijk gemaakt, gezien de teruglopende bevolkingsomvang. Ook het type woning

(vier nieuwe grondgebonden woningen in duurdere segment), is in strijd hiermee. Er is juist nood aan grondgebonden huurwoningen en sociale huurwoningen.

Tevens wijzen reclamanten er op dat bij een eerdere planherziening van het bestemmingsplan Vlakwater de toezegging is gedaan dat voor de kavels die grenzen aan de bestaande woningen aan de Merseloseweg een minimale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> als uitgangspunt zal worden gehanteerd. Reclamanten gaan er van uit dat deze toezegging ook op dit project van toepassing is. De aan het perceel van reclamanten grenzende kavel heeft maar een omvang van 800m<sup>2</sup>, zodat er strijd is met deze toezegging en het plan derhalve niet voldoet aan het vertrouwensbeginsel.

Reclamanten wijzen tevens op het hoogteverschil tussen hun perceel en het aangrenzende gebied. Er dienen voorzieningen te worden getroffen, zodat het lager gelegen nieuwbouwgebied geen overlast zal ondervinden.

Reclamanten hebben in het kader van de voorbereiding van dit project een kavelgedeelte aangrenzend aan hun bestaande perceel verworven (nl. perceel B 4584). Gezien de samenhang met dit project zou het volgens reclamanten niet meer dan logisch zijn om dit perceelgedeelte aan het bestemmingsplan toe te voegen en daaraan een woonbestemming toe te kennen, aangezien dit gedeelte nog een agrarische bestemming heeft.

In de aanvulling welke reclamanten hebben ingediend (gedateerd 4 juli 2017, per post ontvangen op 5 juli 2017) wordt de kavel-voor-kavel regeling aangehaald. Reclamanten zijn van mening dat in deze situatie niet wordt voldaan aan de strikte voorwaarden opgenomen in deze regeling. Hiervoor verwijzen zij naar de door dhr. Broekhoven ingediende zienswijze (zienswijze 2).

#### Standpunt gemeente

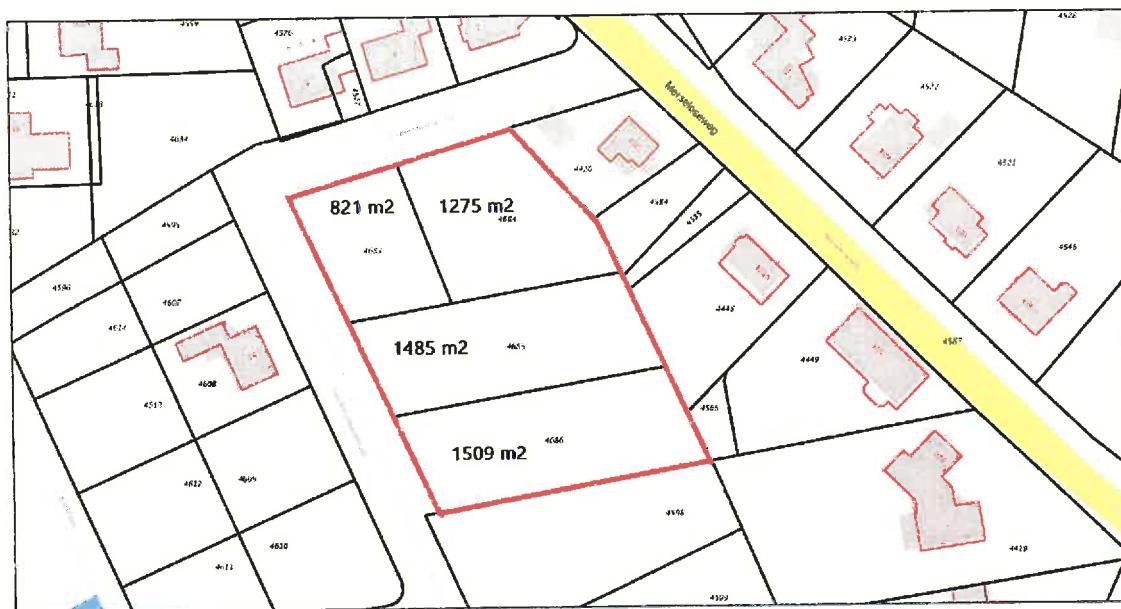
De locatie Van Roosmalenstraat is gelegen binnen het bestemmingsplan "Venray" en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch gebied' gekregen, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar de bestemming 'Woondoeleinden'. Het is dus inderdaad correct dat het perceel een agrarische bestemming heeft, echter de wijzigingsbevoegdheid geeft reeds aan dat woningbouw ter plaatse onder voorwaarden mogelijk is. De reden dat hier een gehele nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld is dat de 4 bouwtitels voor nog niet gerealiseerde en ook niet meer te realiseren woningen moeten worden geschrapt, hetgeen in één en dezelfde bestemmingsplanprocedure geregeld dient te worden.

Als uitwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is eind 2016 een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in Venray nog een behoefte is aan een diversiteit aan soorten woningen, waaronder ook duurdere koopwoningen. Dit tegen de trend in Noord-Limburg in. Daarbij wordt tevens geconcludeerd dat er nog enige

behoefte bestaat aan het woonmilieu "Landelijk", het segment waar deze woningen zich in gaan bevinden. In de op 16 mei 2017 vastgestelde woonvisie wordt ook ingezet op een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus, aansluitend bij de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.

De toezegging welke bij de eerder planherziening van Vlakwater zou zijn gedaan, dat voor de kavels die grenzen aan de bestaande woningen aan de Merseloseweg een minimale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> als uitgangspunt zal worden gehanteerd, is reeds bij de behandeling van de inspraakreacties en zienswijzen tegen bestemmingsplan Vlakwater 2009 nagezocht. Er wordt een beroep gedaan op afspraken gemaakt in het verleden. In 2009 is al bij beantwoording van de inspraakreacties (gemeentelijke reactie bij inspraakreactie 10, onder I) aangegeven dat het niet te herleiden is wanneer deze afspraken c.q. toezeggingen zijn gedaan en wat deze inhielden. Hier zijn derhalve geen rechten aan te ontleenen. Desalniettemin is de gemeente deels tegemoet gekomen aan de bezwaren van de insprekers door destijds de bouwregels binnen Vlakwater 2009 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. De regels van onderhavig bestemmingsplan sluiten aan bij de regels van Vlakwater 2009. De gemeente is derhalve van mening dat er hier geen strijd is met het vertrouwensbeginsel.

Uit de voorkeursvariant welke in de toelichting is opgenomen, blijkt dat er 2 kavels worden gerealiseerd onder de oppervlakte van 1.000m<sup>2</sup>. Echter na inmeting van het kadaster is de verdeling van de 4 kavels geoptimaliseerd. De kadastrale verdeling van de kavels is als afbeelding hieronder opgenomen. Tevens komt deze terug in de toelichting met een toelichtende tekst. Nu wordt er maar een kavel gerealiseerd welke kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup>, namelijk kavel 2 (hoekkavel). Deze is ca. 821 m<sup>2</sup>. Deze grenst derhalve niet aan de bestaande woningen aan de Merseloseweg. De overige kavels zijn wel groter dan 1.000m<sup>2</sup>: kavel 1 is ca. 1275 m<sup>2</sup>, kavel 3 is ca. 1485 m<sup>2</sup> en kavel 4 ca. 1509 m<sup>2</sup>.



Echter, het ruimtelijk effect vanuit het straatbeeld en vanuit de bestaande woningen zal praktisch hetzelfde zijn aangaande de kleinere kavel. Dit heeft te maken met de breedte van de kavels en de corresponderende bouwregels voor de woningen.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de toegestane hoogte van bouwwerken gemeten wordt vanaf peil. Er wordt niet direct verplicht op grond van het bestemmingsplan om op te hogen. Als er niet zou worden opgehoogd, zou dit echter op grond van het bestemmingsplan betekenen dat er ondergronds wordt gebouwd. Initiatiefnemer heeft eveneens aangegeven de kavels gezien vanaf waar de Van Roosmalenstraat vanaf de Merseloseweg insteekt, evenredig zullen worden opgehoogd, zodat er nagenoeg een hoogte ontstaat waarop de vier woningen worden gerealiseerd. Kavel 1 en 2 zullen sowieso worden opgehoogd en kavel 3 misschien.

Ten aanzien van de regels voor het aanleggen van de infiltratievoorzieningen is in artikel 9.2.1 opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw alleen wordt verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater. De kaders worden in het bestemmingsplan geschetst in de waterparagraaf van de toelichting, maar de maat en welke voorzieningen er daadwerkelijk moeten worden gerealiseerd wordt doorgeschoven naar het vergunningetraject. In die fase kan ook veel beter worden bepaald welke voorzieningen de juiste zijn. De regels in opgenomen in het bestemmingsplan zijn naar standpunt van de gemeente voldoende.

Het deel van het perceel B 4584 waar reclamant naar verwijst en verzoekt om het perceel in onderhavig plangebied op te nemen en te voorzien van een woonbestemming, is reeds in het

recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Venray (vastgesteld 19 september 2017) opgenomen als de bestemming Wonen. Hieraan is derhalve al tegemoet gekomen.

Voor het standpunt van de gemeente ten aanzien van de kavel voor kavel regeling wordt verwezen naar het standpunt verwoord bij zienswijze 2, onder 'Bestemmingsplan algemeen'.

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan.*

## **Zienswijze reclamant 2**

### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 3 juli 2017, per post ontvangen op 5 juli 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### Zienswijze

#### *Bestemmingsplan algemeen*

Naar mening van reclamant wordt ten onrechte gebruik gemaakt van de op 29 mei 2015 in werking getreden gemeentelijke beleidsregel Kavel voor Kavel. En wel om de volgende redenen:

- 1) de regeling geldt alleen voor particulier initiatieven van maximaal 1 woning op eigen grond en niet voor projectmatige ontwikkelingen. Er wordt in het bestemmingsplan niet onderbouwd waarom hier op deze voorwaarden wordt afgeweken van de Kavel voor Kavel regeling;
- 2) de regeling beoogt dat de bestemming 'wonen' wordt verplaatst naar locaties waar mensen daadwerkelijk een woning realiseren. Ook aan dit onderdeel wordt volgens reclamanten niet voldaan. Er wordt maar op één van de vier kavels een woning gerealiseerd waar initiatiefnemers zelf gaan wonen. Dit plan komt in het huidige plan Vlakwater 2009 waar 27 kavels beschikbaar zijn voor bebouwing. Echter, staan er nog steeds veel kavels te koop met vergelijkbare kavelmaten als de voorgenomen vier kavels. De kavels die geruild worden staan ook al langdurig te koop, maar er wordt volgens reclamant niet onderbouwd waarom het de verwachting is dat de nieuwe kavels wel verkocht en bebouwd gaan worden.
- 3) Volgens de Kavel voor Kavel regeling moet de locatie van de vervallen bouwtitel herbestemd worden naar een ander bestemming dan 'wonen' zoals groen of agrarisch. Echter, de ruillocaties Landweertweg en Beetezijweg blijft de bestemming 'wonen' houden, alleen het bouwen van een woning is niet meer toegestaan, maar nog wel bijvoorbeeld een aanbouw.

### *Ruimtelijke ontwikkeling*

In de projectbeschrijving wordt beschreven dat het huidige perceel met een agrarische bestemming een braakliggend terrein betreft en een 'gat' vormt in de stedenbouwkundige structuur. Volgens reclamant zijn deze veronderstellingen niet juist, aangezien het altijd als agrarische bestemming is gebruikt. Voor wat betreft de term 'gat' is deze in strijd met teksten uit het bestemmingsplan Vlakwater 2009, waar dit bestemmingsplan op aansluit. Het is reclamant niet duidelijk waar de termen 'braakliggend' en 'gat' op gebaseerd zijn, dit wordt verder ook niet toegelicht.

Reclamant geeft voorts aan dat in paragraaf 3.1 uit de toelichting (projectbeschrijving) de voorkeursvariant ten aanzien van de verkaveling wordt geschetst, maar dat er niet wordt ingegaan op de verschillende voorstellen en eveneens niet wordt onderbouwd waarom deze de voorkeur geniet. Reclamant vraagt zich af welke verkavelingsvoorstellen er nog meer zijn geweest en waarom deze zijn afgefallen. Er is geen overleg gevoerd vanuit de gemeente of initiatiefnemers met de omwonenden. Reclamant vermoedt dat deze variant de voorkeur heeft, puur om financiële redenen.

Daarnaast wordt volgens reclamant geen gestand gedaan aan de toezeggingen in het kader van bestemmingsplan Vlakwater 2009, waarin de gemeente het standpunt heeft ingenomen dat de kavels grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen in Vlakwater allemaal een minimale grootte hebben van 1.000 m<sup>2</sup>. De kavel grenzend aan de Merseloseweg 157 heeft een kavelgrootte van 800m<sup>2</sup>.

### *Beleidskader*

In dit deel van de zienswijze geeft reclamant een uiteenzetting van beleid waarmee onderhavig initiatief in strijd is.

- par. 4.2 Ladder van duurzame verstedelijking: volgens reclamant wordt ten onrechte verwezen naar de in de toelichting onder dit onderdeel aangehaalde jurisprudentie. De jurisprudentie waar naar verwezen wordt betreft op zich zelf staande locaties en niet zoals met dit bestemmingplan welke een uitbreiding in een bestaande en deels nog in aanbouw zijnde woonwijk.
- par. 4.3 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014: er wordt in de optiek van reclamant niet voldaan aan de voorwaarde dat er nieuwe voorraad wordt toegevoegd, tegenover het schrappen van slechte voorraad. Met dit bestemmingsplan wordt i.p.v. het schrappen van slechte voorraad, nieuwe slechte voorraad gecreëerd. Ook strookt dit bestemmingsplan niet met het uitgangspunt van bouwen voor eigen behoefte.
- par. 4.4 Regionaal beleid/Structuurvisie Wonen: de conclusie dat dit plan past in de gedachtegang uit de Structuurvisie en dan met name de pijlers 'nieuwbouw naar behoefte' en 'dynamisch voorraadbeheer' is volgens reclamant niet juist. In dit plan wordt geen plancapaciteit teruggebracht alleen meer capaciteit toegevoegd daar het merendeel van de huidige kavels van bestemmingsplan Vlakwater 2009 nog niet verkocht zijn.

- par. 4.5.1 Strategische Woonvisie Venray 2015: wederom geeft reclamant hier aan naar aanleiding van de hier gestelde conclusie dat er geen sprake is van een lege plek, aangezien altijd gebruik is gemaakt van de agrarische bestemming.
- par. 4.5.2 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015: met de conclusie welke hier getrokken wordt (dat er nieuwe grondgebonden koopwoningen worden toegevoegd in het duurdere marktsegment), wordt volgens reclamant zijn zienswijze bevestigd dat woningen in duurdere segment worden toegevoegd, en er dus geen sprake is van ruil.
- In de adviesnota behorende bij de vaststelling bestemmingsplan Vlakwater 2009 worden de nodige kanttekeningen gemaakt ten aanzien van de verkoopbaarheid door de ingezette stagnering van verkopen in de woningmarkt. Naar mening van reclamant wordt met onderhavig bestemmingsplan volledig voorbij gegaan aan deze kanttekeningen en is er strijd met de afspraken aangaande de fasering van bestemmingsplan Vlakwater 2009. Daarnaast is er ook geen contact opgenomen met de huidige eigenaren van de gronden binnen Vlakwater 2009.
- Tot slot merkt reclamant op dat niet verwezen wordt naar het rapport Woonbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 van 14-11-2016 welke in de besluitenlijst B&W van de raadsvergadering van 21/11/2016 is opgenomen. Eén van de conclusies uit dit rapport is vooral voorzichtig te zijn met het bouwen in het duurdere segment woningen. Ook specifiek voor de gemeente Venray is de behoefte in dit segment laag. Op de voorgestelde ruil kavels is juist wel woningbouw mogelijk in het segment waar behoefte aan is en naar mening van reclamant moet daar dan ook de voorkeur naar uit gaan.

#### *Bouwplannen algemeen*

Het gebied Vlakwater ligt ca. 2 meter lager dan de Merseloseweg. De ingang naar dit gebied geschied vanuit de Merseloseweg via de van Roosmalenstraat. Deze straat loopt af naar de peilhoogte van het Vlakwatergebied dus ca. 2 meter lager. De huidige kavel, welke dit bestemmingsplan aangaat, ligt direct achter de woningen aan de Merseloseweg en daarmee dus direct 2 meter lager. In het bestemmingsplan wordt verder niet vermeld hoe om te gaan met deze hoogteverschillen. Dit heeft nogal een impact op o.a. de waterhuishouding. Momenteel is het voor de waterhuishouding zodanig geregeld dat al het hemelwater naar de geprojecteerde kavels loopt. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven bij 1.49 dat het peil voor de gebouwen waarvan de toegang direct aan de weg grenst de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang is. Daarnaast hanteert het team openbare ruimte van de gemeente de norm van bouwpeilhoogte van gemiddeld 20 centimeter boven peil van de weg. Kortom dit houdt in dat de kavel van 800m<sup>2</sup> ruim 1 tot 1,2 mtr. opgehoogd dient te worden en de kavel van 900m<sup>2</sup> 80 tot 0 centimeter opgehoogd dient te worden. Dit heeft weer tot nadelig effect dat de kavels "aflopen" met alle gevolgen voor de waterhuishouding en hoogte bouwwerken. Reclamant stelt de vraag of de gemeente de bouwers/eigenaren gaan verplichten de kavel(s) op te hogen? Tevens vindt reclamant de voorschriften verbonden aan de aan te leggen infiltratievoorzieningen onvoldoende.

### *Bouwplannen*

Er ontstaat door de toegestane hoogte voor de nieuwe woningen (goothoogte 6m, bouwhoogte 10 m) geen eenduidige woningstructuur in relatie tot de bestaande woningen. Daarnaast zal door de toegestane hoogte het uitzicht vanuit de woning aan de Merseloseweg 157 belemmerd worden. Reclamant verzoekt om de goot- en bouwhoogtes aan te passen naar de hoogte van de woning van reclamant, zijnde goothoogte 3,5 meter en bouwhoogte 8 meter.

In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven aan welke zijde de voordeur van de hoekkavel gesitueerd moet worden. Reclamant vreest doordat dit niet wordt vastgelegd er een rommelige aanblik kan ontstaan. Gezien bovengenoemde opmerkingen en onduidelijkheid in dit bestemmingplan vraagt reclamant zich oprecht af of er überhaupt wel interesse is om deze kavels te kopen en te bebouwen.

In de schetstekening is een onbekend licht geel vlak gesitueerd waarvan het reclamant niet duidelijk is wat hiermee bedoeld wordt? Reclamant verzoekt nadere onderbouwing.

De kavels in dit bestemmingsplan komen niet op gelijke lijn te liggen t.o.v. de kavels aan de van Roosmalenstraat, deze verspringen. Dit doet afbreuk aan de kavelstructuur zoals dit in het plan Vlakwater 2009 is opgenomen en beschreven. Tevens wordt in het bestemmingsplan Vlakwater 2009 in hoofdstuk 4 uitgebreid stilgestaan bij de groenstroken aan de van Roosmalenstraat en andere straten alsmede overige groenvoorzieningen en relatie van de woonwijk met het landschap. In dit bestemmingsplan wordt hier verder niet meer op in gegaan. Reclamant wenst dat wordt aangegeven op welke wijze de groenvoorziening beoogt is en de mogelijkheid in keuze van de oprit, en met welke maximale breedte

### Standpunt gemeente

#### *Bestemmingsplan algemeen*

In onderhavig geval is er wel sprake van een particuliere ontwikkeling en geen sprake van een projectmatige bouw. Het betreft hier de realisatie van 4 op zichzelf staande woningen ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap, op een perceel welke in eigendom is van erfgenamen. Het betreft hier meerdere personen (in totaal 10 personen), zodat hier wel sprake is van meerdere particulieren, echter handelend onder de erven de Mulder.

De toelichting zal op dit onderdeel nader worden onderbouwd.

Daarnaast beoogt de regeling inderdaad dat de bouwtitel binnen de bestemming 'wonen' wordt verplaatst naar locaties waar mensen daadwerkelijk een woning realiseren. Dat is in onderhavig geval ook zeker de verwachting.

In de Kavel voor Kavel regeling staat dat de locatie van de vervallen bouwtitel herbestemd moet worden naar een ander bestemming dan 'wonen' zoals groen of agrarisch. In onderhavig bestemmingplan zijn de ruillocaties aan de Landweertweg en Beetezijweg, echter toch nog als

Wonen bestemd. Het doel van de kavel voor kavel regeling is namelijk dat de mogelijkheid om een woning te bouwen (de zogenaamde bouwtitel) verdwijnt, niet puur de bestemming Wonen. In dit geval is dat gebeurd, aangezien de bouwvlakken zijn verwijderd en de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' naar nul is terug gebracht. Aangezien de desbetreffende gronden nu ook daadwerkelijk ten behoeve van wonen worden gebruikt, namelijk als tuin, ligt het voor de hand om de bestemming wonen hierop te laten liggen. Een groen of agrarische bestemming op deze percelen leggen, zou geen blijk geven aan een goede ruimtelijke ordening. Bij de evaluatie van de Kavel voor Kavel-regeling zal de regeling op dat punt worden aangepast.

#### *Ruimtelijke ontwikkeling*

In de projectbeschrijving wordt beschreven dat het huidige perceel met een agrarische bestemming een braakliggend terrein betreft en een 'gat' vormt in de stedenbouwkundige structuur. Voor wat betreft het behoud van landschappelijke waarden wordt niet bedoeld op de waarden van het plangebied Van Roosmalenstraat, maar op de kernkwaliteiten rondom het beekdal van de Loobeek enerzijds en de bossen aan de andere zijde. Een agrarisch eiland te midden van een woonwijk en (luke) woningen mag met recht een 'gat' genoemd worden. Het perceel wordt dan nog bewerkt, maar meer in hobbymatige zin. De omvang en ligging van dit agrarische perceel heeft tot gevolg dat de bewerking hiervan niet meer rendabel is.

Reclamant geeft voorts aan dat in paragraaf 3.1 uit de toelichting (projectbeschrijving) de voorkeursvariant ten aanzien van de verkaveling wordt geschetst, maar dat er niet wordt ingegaan op de verschillende voorstellen en eveneens niet wordt onderbouwd waarom deze de voorkeur geniet. Reclamant vraagt zich af welke verkavelingsvoorstellen er nog meer zijn geweest en waarom deze zijn afgefallen. De verschillende verkavelingen worden in het voortraject met de gemeente besproken. De uiteindelijke verkaveling is een uitkomst van de weging van diverse belangen. Bij de planvorming is rekening gehouden met onder andere de belangen van omwonenden, maar ook met stedenbouwkundige inpassing en economische haalbaarheid. Met de huidige verkaveling stelt de gemeente zich op het standpunt dat er zoveel mogelijk wordt aangesloten op de verkaveling van het plan Vlakwater. Daarnaast is het van belang vanuit een goede ruimtelijk ordening dat het plan economisch uitvoerbaar is. In zoverre is het financiële aspect even goed een belang dat meegenomen moet worden. Reclamant vermoedt dat deze variant de voorkeur heeft, puur om financiële redenen.

De stelling dat er geen overleg is gevoerd vanuit de gemeente of initiatiefnemers met de omwonenden, kan niet ontkracht worden. Wel is er contact geweest vanuit de gemeente met de eigenaar van de nog niet verkochte kavels binnen het Ruimte-voor-Ruimte plan Vlakwater. Er is geen verplichting om als initiatiefnemers in overleg te treden met omwonenden. De rechtsbescherming van belanghebbenden is geborgd door de formele bestemmingsplanprocedure.

Daarnaast wordt volgens reclamant geen gestand gedaan aan de toezeggingen in het kader van bestemmingsplan Vlakwater 2009, waarin de gemeente het standpunt heeft ingenomen dat de kavels grenzend aan de tuinen van de bestaande woningen in Vlakwater allemaal een minimale grootte hebben van 1.000 m2. Hier wordt er verwezen naar het standpunt van de gemeente weergegeven onder zienswijze 1.

#### *Beleidskader*

Ten aanzien van de zienswijze betrekking hebbende op:

- par. 4.2 Ladder van duurzame verstedelijking: de stelling dat onterecht wordt verwezen naar de aangehaalde jurisprudentie is onjuist. Dit project ligt weliswaar in de directe nabijheid van de woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Vlakwater, welke 27 woningen middels het bestemmingsplan in 2009 is mogelijk gemaakt. Dit project met 4 woningen moet hier echter juridisch-planologisch van los worden gezien. Het betreft zelfs twee separate procedures met maar liefst 8 jaar tijdsverschil er tussen. Om deze reden wordt deze kleinschalige woningbouw niet gezien als woningbouwlocatie. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de zgn. ladder hier niet van toepassing.
- par. 4.3 POL: de stelling van reclamant dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarde dat er nieuwe voorraad wordt toegevoegd, tegenover het schrappen van slechte voorraad, maar dat er nieuwe slechte voorraad wordt toegevoegd, acht de gemeente niet juist. De huidige bouwtitels staan of reeds langere tijd in de markt en worden niet verkocht (Vredepeel) of waar de keuze van de eigenaren is om de bouwtitel niet te gebruiken. In het laatste geval tellen deze wel mee in de woningbouwvoorraad, maar zullen dus niet geeffectueerd worden. Door deze titels te ruilen voor bijvoorbeeld onderhavige locatie, wordt naar mening van de gemeente geen nieuwe slechte voorraad gecreëerd.
- par. 4.4: Het gaat hier niet om het toevoegen van plancapaciteit. Er worden namelijk met hetzelfde bestemmingsplan 4 bouwtitels wegbestemd. De woningen zijn daarnaast sinds het principeverzoek uit 2014 reeds onderdeel van de plancapaciteit.
- par. 4.5.1: zoals al eerder als standpunt van de gemeente is weergegeven mag een agrarisch eiland te midden van een woonwijk en (luke) woningen met recht een 'gat' genoemd worden. Het perceel wordt dan nog bewerkt, maar meer in hobbymatige zin. De omvang en ligging van dit agrarische perceel heeft tot gevolg dat de bewerking hiervan niet meer rendabel is. Daarnaast hier de opmerking dat het beleid waarnaar verwezen wordt (Strategische Woonvisie 2015) niet meer geldend is, maar reeds in 2013 is de Strategische visie 'Venray, stad in de Peel (2025) als een aanvulling op en herijking van de Strategische Visie 2020, 'Venray Dorp en Stad' vastgesteld. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.
- par. 4.5.2: Wellicht is de formulering bij dit onderdeel van de toelichting niet duidelijk. Er worden, zoals reeds eerder verwoord is, geen woningen of woningbouwtitels toegevoegd. Dit doordat elders de woningbouwtitels worden weggehaald. De toelichting zal op dit onderdeel worden verduidelijkt. Aanvullend daarop is tevens paragraaf 4.5.3,

- waarin het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid aan de orde komt, aangepast met de recent vastgestelde Woonvisie Venray uit 2017. De Woonvisie uit 2007 en de daarbij horende Kadernota Wonen zijn niet meer opgenomen in de toelichting. Dit heeft geen gevolgen voor de conclusies ten aanzien van het volkshuisvestingsbeleid.
- Vlakwater 2009: Opgemerkt wordt dat ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan Vlakwater 2009, eind 2009, de crisis op de woningbouwmarkt was ingetreden. Destijds zijn toen afspraken gemaakt ten aanzien van fasering tussen de gemeente en de ontwikkelende partij, nl. Ruimte voor Ruimte Beheer. Momenteel zijn we weer uit de woningbouwcrisis en wordt opgemerkt dat het segment waarin deze woningen zich bevinden, aantrekt. Dat zien we ook bij interesse voor de kavels binnen het gebied binnen het bestemmingsplan Vlakwater 2009. De kanttekeningen welke destijds zijn gemaakt, hoeven in het kader van dit plan derhalve niet meer gemaakt te worden.
  - Rapport Woonbehoefte Noord-Limburg 2015-2025 van 14-11-2016 welke in de besluitenlijst B&W van de raadsvergadering van 21/11/2016 is opgenomen: De kavels die ingebracht zijn middels de "kavel-voor-kavel regeling" zijn, op één na, particuliere kavels. We kunnen een particulier niet de verplichting opleggen om een extra bouwmogelijkheid in zijn of haar tuin, te ontwikkelen. De betreffende grondeigenaren hebben in deze gevallen de keuze gemaakt om de mogelijkheid van een extra woning op hun kavel te gelde te maken. De bouw van een extra woning op hun kavel is daardoor, na het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan, ook niet meer mogelijk omdat het bouwvlak weggehaald wordt.

#### *Bouwplannen algemeen*

Reclamant stelt de vraag of de gemeente de bouwers/eigenaren gaan verplichten de kavel(s) op te hogen? Tevens vindt reclamant de voorschriften verbonden aan de aan te leggen infiltratievoorzieningen onvoldoende. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de toegestane hoogte van bouwwerken gemeten wordt vanaf peil. Er wordt niet direct verplicht op grond van het bestemmingsplan om op te hogen. Als er niet zou worden opgehoogd, zou dit echter op grond van het bestemmingsplan betekenen dat er ondergronds wordt gebouwd. Initiatiefnemer heeft eveneens aangegeven de kavels gezien vanaf waar de Van Roosmalenstraat vanaf de Merseloseweg insteekt, evenredig zullen worden opgehoogd, zodat er nagenoeg een hoogte ontstaat waarop de vier woningen worden gerealiseerd. Kavel 1 en 2 zullen sowieso worden opgehoogd en kavel 3 misschien.

Ten aanzien van de regels voor het aanleggen van de infiltratievoorzieningen is in artikel 9.2.1 opgenomen dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw alleen wordt verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater. De kaders worden in het bestemmingsplan geschetst in de waterparagraaf van de toelichting, maar de maat en welke voorzieningen er daadwerkelijk moeten worden gerealiseerd wordt doorgeschoven naar het vergunningentraject. In die fase kan ook veel beter worden

bepaald welke voorzieningen de juiste zijn. De regels in opgenomen in het bestemmingsplan zijn naar standpunt van de gemeente voldoende.

#### *Bouwplannen*

De goothoogte van de woningen is afgestemd op de ruimte voor ruimte kavels die hier aangrenzend aan zijn gepland. Deze kavels hebben eenzelfde goothoogte, daarmee sluit het plan in die zin wel aan op de omgeving.

Het uitzicht van de woning Merseloseweg 157 wordt niet direct bepaald door de goothoogte. Ook met een lagere goothoogte wordt dit uitzicht beperkt, echter is hier nooit sprake geweest van het recht op vrij uitzicht (mede gezien het feit er reeds sinds jaren op deze gronden een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming heft gelegen). Het gebied is geheel omringd door (nog te bouwen) woningen, wat het perceel maakt tot een geschikte inbreidingslocatie. Ruimtelijk gezien wordt voorkeur gegeven aan inbreiding dan verder uit te breiden in het buitengebied. De betreffende gronden hebben in het oude BP Venray ook altijd al een wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden gehad.

Aangezien het een hoekkavel betreft is het logisch om een gevelijn aan beide straatzijdes op te nemen. Dat is iets wat vanuit ruimtelijk oogpunt zeer regelmatig wordt toegepast in bestemmingsplannen. Beide hoekzijdes kunnen daarmee een voorkant krijgen. Wij zien niet in hoe dit effect heeft op de verkoopbaarheid van de kavels.

Het lichtgele vlak in de schetstekening heeft te maken met de functie welke aan de grond was toegekend ten tijde van het opstellen van de schetstekening. Het grijs staat voor de functie wonen en het geel waarschijnlijk voor agrarisch gebruik. De kadastrale percelen komen hier niet mee overeen, aangezien het perceel is rechtgemaakt ten tijde van de verkoop van de kavels aan Merseloseweg 155a en 157. De kleuren hebben echter in het kader van dit bestemmingsplan geen juridische status.

De kavels en bouwblokken sluiten stedenbouwkundig goed aan bij de omgeving. Er is gekozen voor een logische structuur en kavelindeling en de woningen liggen op 6 meter uit de voorste perceelsgrens, met ook nog eens een groenstrook tussen percelen en de weg. Dit geeft de wijk zoals nu ook al het geval is, een ruimtelijke opzet. De exacte ligging van de woningen wordt niet hard afgedwongen aangezien er met de voorgevel rooilijn geschoven kan worden in het bestemmingsplan (bouwen in of 3 meter achter). Dit is overigens in de omgeving ook het geval, dus wat dat betreft sluiten de plannen daar goed bij aan.

Het betreffende perceel wordt in BP Vlakwater (2009) niet aangeduid als waardevol groen en kent daarmee ook geen status om te handhaven als groengebied. Met het centrale groengebied wordt het stuk tussen Kochlaan bedoeld. Situering en breedte van inritten worden niet bepaald in het bestemmingsplan.

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan.*

### **Zienswijze reclamant 3**

#### Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 30 mei 2017, per post ontvangen op 31 mei 2017.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

#### Zienswijze

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan van Vlakwater 2 is aangegeven dat deze nieuwbouwwijk een overgang vormt van stedelijk naar agrarisch gebied. Toen reclamanten hun perceel in 2011 kochten (destijds bouwkaavel 12, Van Roosmalenstraat 14) is medegedeeld dat het perceel welke nu binnen dit bestemmingsplan wordt her ontwikkeld, onbebouwd zou blijven. Het wordt door reclamanten vreemd gevonden dat de groene lobben, zo kenmerkend voor het plan Vlakwater 2 in de toelichting een 'gat' in de stedenbouwkundige structuur genoemd wordt dat opgevuld moet worden. Dit bevordert de geloofwaardigheid van het plan Vlakwater 2 niet. Daarnaast verwachten reclamanten dat de kavels van Plan Vlakwater aan de van Roosmalenstraat minder snel verkocht worden omdat er overburen komen.

Reclamant vreest dat indien de 4 bouwpercelen tegenover het huis van reclamant worden gerealiseerd er waardevermindering van de woning op zal treden. Er zal derhalve een verzoek tot vergoeding van planschade worden ingediend.

Tenslotte heeft de reclamant nog een verzoek betrekking hebbende op de 2 percelen welke tegenover de woning van reclamant liggen. De voorgevel van bouwkaavel 15 uit het plan Vlakwater 2 is gelegen op een afstand van ca. 10 of 11 meter van de voorste perceelsgrens. Voorstel van reclamant is om de voorgevels van de nog te bouwen woningen in dit plan, op dezelfde afstand van de voorste perceelsgrens te plaatsen als de reeds geprojecteerde woningen. Dan komen alle woningen in een rij te liggen.

#### Standpunt gemeente

Er wordt door reclamant niet aangegeven door wie destijds is medegedeeld dat het gebied onbebouwd zal blijven. De stelling dat het gebied onbebouwd zou blijven, wordt namelijk niet ondersteund door het in 2011 geldende bestemmingsplan, namelijk bestemmingsplan Venray uit 2006. Binnen het bestemmingsplan "Venray" heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied' gekregen, waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar de bestemming 'Woondoeleinden'. De wijzigingsbevoegdheid geeft derhalve reeds aan dat woningbouw ter plaatse onder voorwaarden mogelijk is.

Voor wat betreft de groene lobben wordt niet bedoeld op de waarden van het plangebied Van Roosmalenstraat, maar op de kernkwaliteiten rondom het beekdal van de Loobeek enerzijds en de bossen aan de andere zijde. Een agrarisch eiland te midden van een woonwijk en (luke) woningen mag met recht een 'gat' genoemd worden. Het perceel wordt dan nog bewerkt, maar meer in hobbymatige zin. De omvang en ligging van dit agrarische perceel heeft tot gevolg dat de bewerking hiervan niet meer rendabel is.

Indien reclamant van mening is dat door geplande ontwikkeling de woning van reclamant in waarde zal verminderen, heeft hij het recht tot het verzoeken van een tegemoetkoming in de planschade. De mededeling wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

De geplande woningen aan de van Roosmalenstraat liggen minimaal 6 meter uit de voorste perceelsgrens (en mogen tot 9 meter uit de voorste perceelsgrens gebouwd worden, die flexibiliteit zit in het bestemmingsplan). Tussen de weg en kavels ligt ook nog een groenstrook van ca. 7 meter. De woningen liggen hiermee erg ruim naar achteren ten opzichte van de weg, waardoor een open en ruimtelijk beeld ontstaat aan de van Roosmalenstraat. Als we de geplande woningen gelijk zouden leggen met de woning op kavel 5, dan zouden de woningen meer naar voren komen te liggen richting weg en dat is ruimtelijk niet wenselijk. De kavels zijn diep genoeg om deze woningen meer naar achteren te situeren om zodoende een meer open en ruimtelijk beeld te creëren. Het is in een dergelijke buurt met ruime opzet ook niet noodzakelijk om woningen in 1 rij te situeren. Met de flexibiliteit in het bestemmingsplan (mogelijkheid om te schuiven met voorste perceelsgrens) is dit ook niet hard af te dwingen.

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan.*

### **3 Ambtshalve aanpassingen**

Er worden geen ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd.

## **Bijlagen: zienswijzen**