

Bestemmingsplan Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray

Eindrapport adviezen en zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Reacties bestuursorganen en adviesorganen**
- 3. Zienswijzen**
- 4. Reactie op zienswijzen**
- 5. Conclusie en vervolgprocedure**

Bijlage A: Geanonimiseerde zienswijzen

Bijlage B: Niet geanonimiseerde zienswijzen (niet openbaar)

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van 7 woningen aan de Broekweg en Tureluur te Venray. Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 22 april 2023 tot en met 2 juni 2023 in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de inzage termijn heeft eenieder 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 ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden eventuele zienswijzen van andere bestuursorganen en adviesorganen samengevat en inhoudelijk behandeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen kort samengevat. De zienswijzen zijn hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijze is als geheel beoordeeld.

In hoofdstuk 4 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hierbij zijn de zienswijzen per onderwerp gegroepeerd en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is steeds aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 volgt een uiteenzetting van de aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Tenslotte, volgt in hoofdstuk 5 een toelichting over de vervolgprocedure.

Bijlage A bevat de geanonimiseerde zienswijzen.

Bijlage B bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en zal niet ter inzage worden gelegd.

2 Reacties bestuursorganen en adviesorganen

Er zijn door bestuursorganen en adviesorganen geen zienswijzen ingediend.

3 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet. Wel zijn de straatnamen/huisnummers vermeld. Dit omdat deze gegevens van belang zijn voor de ruimtelijke afwegingen.

1. Bewoners Broekweg 40, pro forma ingekomen op 31 mei 2023 met aanvulling ingekomen op 19 juni 2023.
2. Bewoners Smellekenlaan 37, ingekomen op 24 mei 2023
3. Bewoners Smellekenlaan 39, ingekomen op 9 mei 2023
4. Bewoners Smellekenlaan 41, ingekomen op 2 mei 2023 en op 25 mei 2023
5. Eigenaar perceel Tureluur/Broekweg, ingekomen op 2 juni 2023
6. Bewoners Broekweg 73, ingekomen op 24 april 2023
7. Bewoners Broekweg 77, ingekomen op 22 april 2023
8. Bewoners Broekweg 79, ingekomen op 24 april 2023

Aan de indiener van de zienswijze is een uniek nummer toegekend. Hierna een kaart met de locatie van de adressen ten opzichte van de planlocatie.



Ontvankelijkheid

Gebleken is dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend en voldoen aan de gestelde eisen. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Hieronder zijn de zienswijzen kort samengevat. Aangezien in de zienswijzen meerdere thema's terugkomen is de reactie op de zienswijzen in hoofdstuk 4 per onderwerp gegroepeerd.

Zienswijze 1 Bewoners Broekweg 40

De hoogten van de nieuwe woningen zijn niet passend. In de omgevingsdialoog en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de hoogten gelijk zouden zijn aan de bestaande woning Broekweg 40. De regels/verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan staan echter woningen toe die hoger zijn dan de woning Broekweg 40. Dit is niet passend. Ook omdat in de omliggende straten er bebouwing staat met gelijke hoogten. Deze zijde van de Broekweg wijkt daarin af en dan is het niet ruimtelijk inpasbaar. Alleen een plan met gelijke hoogten als de feitelijke hoogte van de woning aan de Broekweg 40 is ruimtelijk inpasbaar en alleen in dat geval wordt voldoende rekening gehouden met belangen van bewoners.

Er is wel degelijk sprake van een enorme toename aan schaduwwerking in de tuin en woning Broekweg 40. In de zonnestudie mist de winterperiode en alleen al daarom onvoldoende gemotiveerd. Ook is er rond 17:00 al sprake van een buitenproportionele schaduwwerking. Lagere woningen kan het verlies van zonneschijn al tegengaan.

Door het opgenomen bouwvlak ten oosten van de Broekweg 40 kan de woning, in afwijking van de besproken schetsen, ook in de lengte in plaats van de in breedte worden gerealiseerd. Dit levert nadelige privacy gevolgen op omdat er dan meer gevelopeningen kunnen worden gerealiseerd richting de woning Broekweg 40. En nadelige schaduwwerking.

In een eerder stadium is gesproken over een brandgang tussen de woning Broekweg 40 en de woningen aan de Tureluur. Uit het ontwerp bestemmingsplan komt niet naar voren dat dit pad er nog gaat komen. Dit is, alleen al vanwege de vele eigenaren, ongewenst. Het toch realiseren, en op de verbeelding inbrengen, van een brandgang is gewenst.

Het is ook onvoldoende gemotiveerd waarom hier woningen moeten komen in plaats van de paardenwei. Ook een andere invulling, zoals parkeerplekken of een speelplek, had net zo goed toegestaan kunnen worden. Een heroverweging of hier wel woningen moeten worden gerealiseerd wordt verzocht.

Er wordt gewerkt met theoretische parkeernormen en parkeren op eigen terrein. Echter omdat de bestaande woningen aan de Broekweg allemaal in de openbare ruimte (multistroom) parkeren is het aannemelijk dat de bewoners van de nu geplande woningen ook in de openbare ruimte gaan parkeren. In het parkeeronderzoek is hiermee onvoldoende rekening gehouden. Er kan niet zomaar worden geconcludeerd dat met twee parkeerplaatsen kan worden volstaan. Ook omdat mensen van ver buiten het plangebied van de multistroom gebruik gaan maken.

De redenering dat na afronding van de bouwwerkzaamheden aan de Tureluur minder geparkeerd zal worden aan de Broekweg is speculatie. Er zijn al voldoende tijdelijke parkeerplaatsen aan de Tureluur aanwezig. Het is niet logisch dat men in de Broekweg parkeert als er in de Tureluur geparkeerd kan worden. Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld in de huidige vorm omdat er geen rekening is gehouden met benutte parkeerplaatsen door bewoners van buiten het plangebied en het parkeeronderzoek snijdt zodoende geen hout.

Zienswijze 2 Smellekenlaan 37

Destijds gekozen voor een woning met een braakliggend terrein aan de achterzijde. De nu geplande woningen tasten het woongenot aan, zorgen voor geluidhinder en zorgen voor een vermindering van de woningwaarde. Tevens zijn er in de Brabander nog voldoende bouw mogelijkheden.

Ook is in de Brabander ieder m² al volgebouwd. En dit zorgt voor parkeerproblemen. Dit is al aangekaart en toch verdwijnen er parkeerplaatsen. Er zijn door dit plan te weinig parkeerplaatsen voor de huidige bewoners aan de Broekweg. Ook is het verhard en volbouwen niet klimaatbestendig.

Uit de tekeningen blijkt niet hoe de woningen 3 meter van de perceelgrens moeten blijven. Ook is er niet gezorgd voor een compensatie van de groenvoorziening.

Zienswijze 3 Smellekenlaan 39

Het bestemmingsplan zorgt voor een verlies van uitzicht/woongenot en zorgt voor een lagere woningwaarde. Ook is door een eerdere eigenaar gezegd dat hij het perceel niet mocht bebouwen. Het bestemmingsplan zorgt voor extra schaduwwerking in de tuin als gevolg van de hoge bebouwing. Ook kan er vanaf de verdiepingen in de tuin worden gekeken wat zorgt voor minder privacy. En meer geluidsoverlast door de tuinen.

Door het plan vallen openbare parkeerplaatsen weg. En er is al sprake van verkeers- en parkeeroverlast in de wijk. Dat zal alleen maar meer worden.

Uit de quickscan wet natuurbescherming blijkt dat er groen moet worden vervangen als groenstructuren op perceel 1 worden verwijderd. Dit is echter nog niet gebeurd. Het is wenselijk als er in de omgeving vervangend groen wordt geplaatst vanwege het groene karakter van de wijk.

Tevens is aangegeven dat er op een naastgelegen perceel een beschermde boom aanwezig is. Deze boom mag niet als reden worden gebruikt om groencompensatie op dat perceel te eisen. Dit omdat het groen moest worden geplaatst voordat de bestaande groenstructuren zijn verwijderd en deze boom staat los van de noodzaak tot aanvullend/vervangend groen en ontslaat ontwikkelaar niet van de verantwoordelijkheid om het reeds verwijderde groen verplaatsen.

Zienswijze 4 Smellekenlaan 41

Het bestemmingsplan zorgt voor een aantasting van woongenot en woningwaarde. Dit doordat er meer schaduw komt in de achtertuin en doordat er veel hoge wanden komen te staan rondom de tuin. Ook zorgen de nieuwe woningen voor meer geluidsoverlast. Ook zijn er in de verdere uitbreiding van de Brabander een fors aantal woonblokken van 4 geschakelde woningen gebouwd ipv. vrije bebouwing. En wat gebeurt er met alle andere vrije groen stukken in het plan de Brabander.

Zienswijze 5 Perceel Tureluur/Broekweg

1. Het bestemmingsplan wordt ten onrechte niet getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Brabander Cluster 4.

Er is eerder al gevraagd om op het perceel VRY00-C-8599 een of twee woningen te bouwen. Maar dat is altijd afgewezen. Aan rechtsvoorganger heeft het college per brief nog aangegeven dat er rechts van de woning Broekweg 40 ruimte was om een woning te realiseren. Ook heeft het college per brief aangegeven dat in het Beeldkwaliteitsplan Brabander cluster 4 het perceel als belangrijk knooppunt met groene en landelijke uitstraling is bestempeld.

Indiener is van mening dat vorenstaande redenen om geen medewerking te verlenen aan zijn plan ook relevant zijn voor de afwegingen om wel of geen medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan voor de 7 woningen. En ook moeten gelden voor het plan voor de 7 woningen. Perceel van indiener is niet gelegen binnen het beeldkwaliteitsplan op grond waarvan medewerking is geweigerd voor twee woningen. In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over een niet nader bepaald belangrijk scharnierpunt in welk verband de historische boerderij met naastgelegen groen knoop worden genoemd (pagina 27 van het beeldkwaliteitsplan). Op grond van de eerdere weigering voor bebouwing op het perceel 8599 en de toetsing aan het beeldkwaliteitsplan zijn bouwvlakken op de rest van het groene gebied en zeer zeker perceel 12636 niet mogelijk.

2. Bezwaar tegen de realisatie van woningen gesitueerd tegen de grenzen van het eigen perceel.

Doordat er bebouwing op de grens tussen beide percelen mogelijk wordt gemaakt zal er licht en uitzicht worden weggenomen en is er vrees voor schending van privacy. Als er toch ruimte is voor bouwvlakken, ondanks hetgeen opgemerkt onder 1, dan zouden het minder en lagere woningen moeten zijn om het groene en open karakter recht te doen. In het bijzonder rond het genoemde scharnierpunt.

3. Ernstige overlast is te verwachten als gevolg van de reeds bestaande parkeerdruk en de toename daarvan.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de zorgen van de omgeving inzake de al bestaande parkeeroverlast. Ook komen niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is te weinig gedaan met de klachten van omwonenden inzake de bestaande klachten over de parkeerdruk.

Zienswijze 6 Broekweg 73

Er wordt geen rekening gehouden met het al bestaande parkeerprobleem. Nu zijn er 10 plekken voor 5 tussenwoningen. Plek verdwijnt door inritten bij de nieuwe woningen. Naast de groenstrook parken zal doorstroom belemmeren en zorgen voor gevaarlijke situaties. Ook moet je vanwege een gefreesd hekwerk op de weg parkeren. Oplossing in eenrichtingsverkeer of in de groenstrook parkeren.

Zienswijze 7 Broekweg 77

Er is in het plan onvoldoende rekening gehouden met parkeren. De huidige woningen aan de Broekweg hebben onvoldoende parkeerplaatsen en de multistrook staat al vaak vol. Ook is er sprake van veel bouwverkeer wat zorgt voor schade en problemen. Omwonenden hebben het gevoel dat ze niet serieus worden genomen.

Zienswijzen 8 Broekweg 79

Door de komst van 3 woningen aan de Broekweg verdwijnen er parkeerplaatsen voor de bewoners aan de overzijde. Dit zijn 8 woningen met gemiddeld 2 auto's per woning. De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn door de groenstrook niet bereikbaar.

Ook staat er dat er naast de groenstrook, die multistrook wordt genoemd, op de weg mag worden geparkeerd. Dit zorgt echter voor gevaarlijke situaties.

Tijdens de bouw zullen zo goed als alle parkeerplaatsen verdwijnen vanwege het bouwverkeer. De groenstrook moet plaatsmaken voor parkeerplaatsen voor bewoners van de woningen zonder een eigen oprit aan de Broekweg.

4 Reactie op zienswijzen

Zoals blijkt uit de zienswijzen zijn er verschillende thema's die terugkomen in de zienswijzen. Vanwege de leesbaarheid hieronder een reactie per thema en de adressen van de zienswijzen waarin dit thema naar voren komt.

Parkeren en verkeer

Broekweg 40

Smellekenlaan 37

Smellekenlaan 39

Smellekenlaan 41

Perceel Tureluur/Broekweg

Broekweg 73

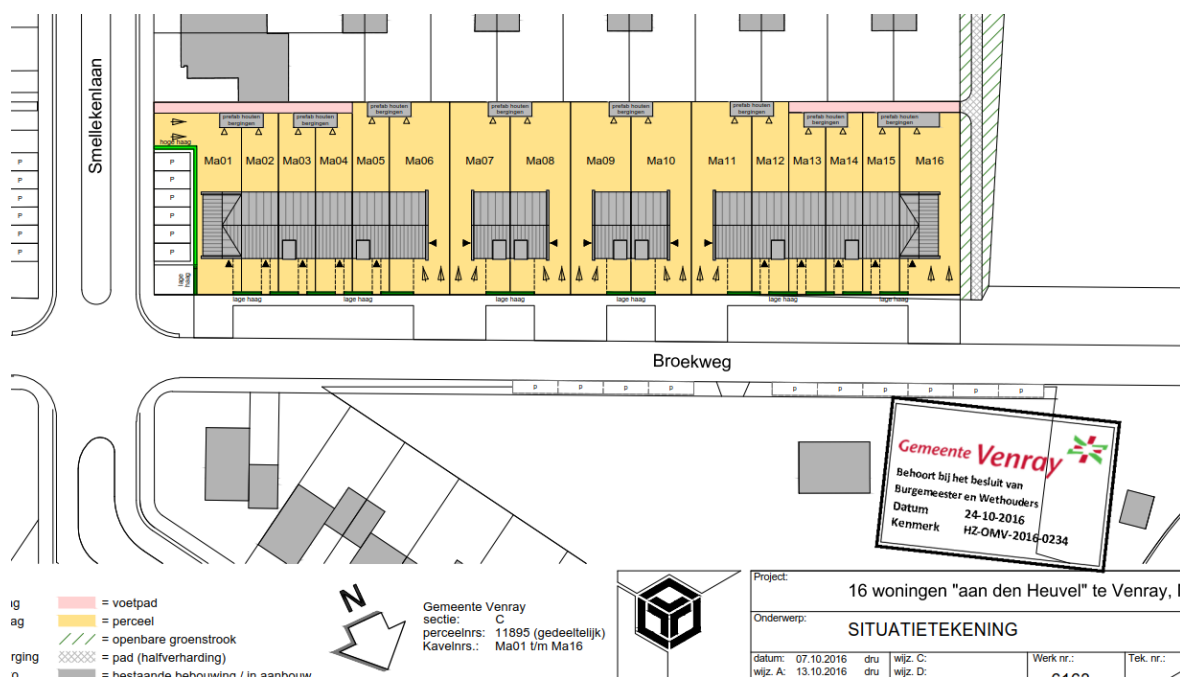
Broekweg 77

Broekweg 79

Ten behoeve van de ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersgeneratie en parkeersituatie. De resultaten daarvan staan in de paragraaf 3.2 van de toelichting. Uit het onderzoek is gebleken dat de omliggende wegenstructuur voldoende bemaat is om de aanvullende verkeersbewegingen op te vangen.

Door reclamanten wordt aangevoerd dat er wel sprake is van een parkeerprobleem in de bestaande situatie en dat er wel degelijk sprake is van verkeersoverlast. Deze zorgen zijn ook benoemd in paragraaf 3.2.3. van het bestemmingsplan. Zoals daar ook aangegeven is er sprake van een wijk in aanbouw en is er dus nog een onoverzichtelijke parkeersituatie. Er wordt echter in de huidige situatie voldaan aan de verleende vergunningen en normen. Doordat er sprake is van openbare parkeerplaatsen in plaats van alle parkeerplaatsen op eigen terrein zullen bewoners van de Broekweg en de Smellekenlaan geen garantie hebben dat zij altijd in de directe nabijheid van hun woning kunnen parkeren. Dit is een gevolg van het woningtype en de destijds verleende vergunningen. Gedurende de aanleg van de wijk zal er inderdaad meer sprake zijn van gebruik van deze parkeerplaatsen door omliggende woningen. Echter nu de wijk en omliggende straten steeds meer woonrijp worden gemaakt is het de verwachting dat parkeeroverlast door auto's van verder weg gelegen woningen zal verdwijnen. Dit omdat men over het algemeen dicht in de buurt van de eigen woning zal parkeren.

Wel is ambtelijk geconstateerd dat uit de vergunning voor de woningen aan de Broekweg 51 tm 81 (oneven) (HZ-OMV-2016-0234) blijkt dat de multistrook aan de zuidzijde van het plangebied reeds is vergund als parkeerzone voor de woningen aan de Broekweg. Zie onderstaande uitsnede van deze vergunning.



In paragraaf 3.2.3. is deze oude vergunning onvoldoende meegenomen in de afwegingen. Om de uiteindelijke situatie volledig weer te geven is navolgende tekening toegevoegd en een beschrijving van de verplaatsing van de 10 parkeerplaatsen. Hieruit blijkt dat er in de multistroom aan de Broekweg meer dan de te compenseren 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In totaal is er op die multistroom ruimte voor maximaal 15 parkeerplaatsen samen met de inritten van de voorgestelde woningen. Tevens is op de multistroom langs de Tureluur geen sprake van een reservering door omliggende bouwplannen en ruimte voor in totaal 4 parkeerplaatsen. Er is dus in de nieuwe situatie voldoende ruimte voor parkeerplaatsen ten behoeve van de omliggende woningen. Er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van de oude vergunningen noodzakelijk is. Tensamen met de twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor alle woningen in het nieuwe plan wordt er dus ruimschoots voldaan aan de parkeernormen en is er in voldoende mate rekening gehouden met de bestaande woningen en daarvoor noodzakelijke parkeerplaatsen.



Door reclamanten wordt aangegeven dat de parkeernormen slechts theoretisch zijn en dat het realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein geen garantie is dat er ook daadwerkelijk op eigen terrein wordt geparkeerd. Het klopt dat die garantie niet gegeven kan worden. Echter het parkeren op eigen terrein kan nooit worden afgedwongen als er gratis openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Wel is het zo dat men over het algemeen de auto in de buurt van de woning parkeert. En bij parkeren op eigen terrein en bij de voordeur/carport kan er in alle redelijkheid vanuit worden gegaan dat men op eigen terrein gaat parkeren en dus voldoet aan de parkeernormen.

Met betrekking tot de angst voor te weinig parkeerplaatsen zijn de zienswijzen gegrond. In reactie hierop is de toelichting aangepast door de oude vergunning beter te verwerken in de paragraaf 3.2.3. van het bestemmingsplan. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

Aantasting privacy/uitzicht en overlast door de woningen en de positionering van de woningen

Broekweg 40

Smellekenlaan 37

Smellekenlaan 39

Smellekenlaan 41

Perceel Tureluur/Broekweg

Het betreft hier een project voor het toevoegen van 7 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft 4 rijwoningen en 3 vrijstaande woningen bovenop de reeds aanwezige vrijstaande woning. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een dicht verstedelijkt gebied met voornamelijk rijwoningen. De rijwoningen aan de Smellekenlaan zijn met de rug/tuinzijde gelegen naar het plangebied en de rijwoningen aan de Broekweg zijn met de voorzijde gelegen richting het plangebied. Zie onderstaande luchtfoto.



Gezien de afstand van de nieuwe bouwvlakken voor de vrijstaande woningen aan de Broekweg tot aan de bestaande woningen aan de Smellekenlaan en Broekweg zien wij hier geen onevenredige aantasting van privacy en uitzicht. Er is sprake van voldoende tuindiepte en

vrijstaande woningen van 1 laag met kap. De afstanden van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen aan de Broekweg en de Smellekenlaan is vergelijkbaar met andere straten in de omgeving en in het stedelijk gebied. Hierdoor is er geen sprake van onevenredige aantasting van privacy en inkijk. Met betrekking tot de 4 woningen aan de Tureluur het volgende. Aan de Smellekenlaan is reeds sprake van rijwoningen met een goothoogte van 6 meter. Hierdoor is er vanuit de al aanwezige woningen sprake van inkijk in de naastgelegen tuinen. Het toevoegen van 4 woningen aan de Tureluur zorgt niet voor een onevenredige aantasting van privacy en uitzicht ten opzichte van de nu al bestaande gebruiksmogelijkheden van de omliggende woningen aan de Smellekenlaan. Ook hier is sprake van afstanden tot omliggende woningen die niet afwijken van wat in de directe omgeving al reeds is gebouwd en toegestaan. Zodoende is de verwachte (geluids)overlast ook niet meer of anders dan valt te verwachten in het stedelijk gebied. Binnen de bestaande woonbestemming was het inrichten van een tuin ook al mogelijk.

Met betrekking tot de positionering van de woningen aan de Broekweg. Een bouwvlak wordt niet gerealiseerd, maar is een planologische term. De bouwvlakken hebben een vergelijkbare grootte als het bouwvlak van de woning aan de Broekweg 40 en dat tesamen met de goothoogte van 4,5m maakt dat er geen onevenredig negatief effect is naar het perceel van de Broekweg 40. We gaan er vanuit dat met 'in de lengte plaatsen' bedoeld wordt: de kaprichting haaks op de weg. Vanuit dit principe heeft de kaprichting weinig verschil in ruimtelijk effect op het perceel van nummer 40. Een dwarskap met een breder bouwvlak zou leiden tot bebouwing dicht op de woning Broekweg 40, uitgaande van een vergelijkbaar vloeroppervlak. In het plan is opgenomen dat hoofdgebouwen op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens komen, zie hiervoor artikel 3.2.2. van de regels. Dit is voor vrijstaande woningen en tweekappers binnen stedelijk gebied een reguliere afstandsmaat waarbij er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van privacy. Tevens wijzen wij erop dat ook bij een aangepast bouwvlak er altijd mogelijkheden zijn voor aangebouwde bijgebouwen. En dat in dit bijgebouw, en in het hoofdgebouw, vaak vergunningvrij raamopeningen mogen worden gerealiseerd. Zodoende valt, zelfs met een aangepast bouwvlak, niet te voorkomen dat er raamopeningen komen in de diepte van het perceel. Binnen het burennrecht en de mogelijkheden van vergunningvrije erfafscheidingen zijn er voldoende mogelijkheden om inkijk zo veel als mogelijk te beperken.

Vanwege de schuine ligging van de Broekweg tot aan de Smellekenlaan is er wel voor gekozen om de diepte van de bouwvlakken te laten aflopen. Dit om voldoende afstand van hoofdgebouwen tot de woningen aan de Smellekenlaan te houden en voldoende tuindiepte te bewaren. Dit is vooral van toepassing op de oostelijk gelegen woningen.

De zienswijzen op dit gebied zijn ongegrond.

Overlast schaduwwerking en minder lichttoetreding

Broekweg 40

Smellekenlaan 39

Smellekenlaan 41

Het betreft hier de realisatie van woningen met een reguliere maatvoering voor het stedelijk gebied. Zoals blijkt uit de bezonningsstudie in bijlage 2 van de toelichting zal er voor enkele percelen bij een laagstaande zon in de winter rond 17:00 sprake zijn van schaduw in de tuin die er in de huidige situatie niet is. Gezien de ligging in stedelijk gebied waar meerdere woningen dicht op elkaar zijn gelegen en een bepaalde mate van schaduw als aanvaardbaar geacht moet worden zijn wij van mening dat deze schaduw op beperkte tijden niet onevenredig is. Ook omdat uit de schaduwstudie blijkt dat na 17:00 de schaduwwerking van de woningen aan de overzijde van de Tureluur meer schaduw zal veroorzaken. Zie hiervoor de schaduwstudie in bijlage 2 van de toelichting en dan specifiek de schaduwwerken rond 19:00 in vergelijking tot 17:00. Wel is een aanvullende schaduwstudie gedaan voor de wintermaanden met de meest laagstaande zon. Zie de aanvulling in bijlage 2 van de toelichting. Deze aanvullende schaduwstudie maakt het beeld niet anders. De bezonning/ schaduwwerking neemt toe, maar niet buitenproportioneel. Men heeft het hier over de laagste zonnestand, dat is een uiterste, waarbij er in de huidige situatie al sprake is van schaduwwerking door de bestaande en toegestane woningbouw. De ruime opzet en beperkte goothoogte van 4,5m levert jaarrond en gedurende de dag een zeer beperkte schaduwwerking op die niet onevenredig is in het stedelijke milieu.

De zienswijzen zijn gegrond voor zover het betreft de ontbrekende schaduwstudie in de wintermaanden. Deze schaduwstudie is toegevoegd maar leidt niet tot een aanpassing van het plan. En voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond.

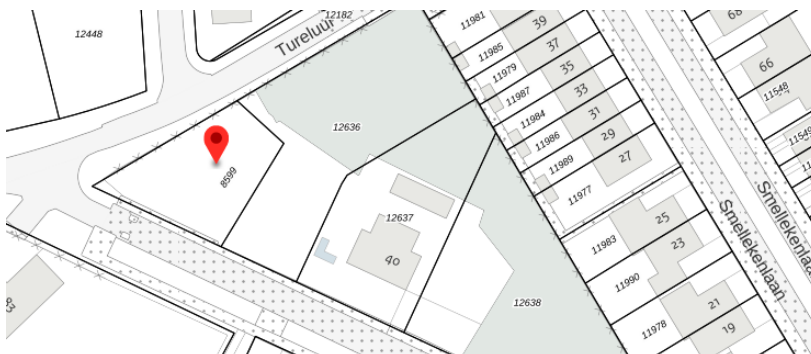
Strijdigheid met het beeldkwaliteitsplan "Brabander cluster 4"

Perceel Tureluur/Broekweg

Onderstaand een uitsnede van het BKP "Brabander cluster 4".



In de tekening is duidelijk zichtbaar dat enkel het perceel 8599 onderdeel is van de groene knoop zoals beschreven onder onderdeel C op pagina 27 van het BKP. Het verder gebied (percelen 12636/12637 en 12638) zijn geen onderdeel van het BKP en worden daar dus ook niet aan getoetst. Er is zodoende geen strijd met het BKP "Brabander cluster 4". Tevens betreft een BKP een toetsingskader waaraan getoetst moet worden ten tijde van de vergunningverlening voor de bouwactiviteiten. Zie onderstaande tekening met de perceelsnummers.



Dat op het perceel 8599 wij geen bouw mogelijkheden zien op grond van het beeldkwaliteitsplan "Brabander Cluster 4" wil niet zeggen dat op omliggende percelen geen bouw mogelijkheden zijn of dat bouw mogelijkheden daar beperkt moeten worden.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Inpassing van de hoogten in de omgeving en eerdere afspraken over hoogten.

Broekweg 40

Perceel Tureluur/Broekweg

Stedenbouwkundig is het uitgangspunt dat hier, voor de vrijstaande woningen, 1,5 laag + kap mogelijk is, dat is een goothoogte van 4,5 m. De bestaande woning op nummer 40 ligt tussen de 3 en 4,5m in. Het bestaande bestemmingsplan voor de Broekweg 40 kent een goothoogte van 6m. Deze is bewust niet overgenomen omdat we stedenbouwkundig de maximum goothoogte van 4,5m passend vinden voor de vrijstaande woningen. Dit om zo veel als mogelijk aan te sluiten op de bestaande woning. De nu opgenomen hoogten bieden voldoende ruimte om binnen de huidige bouweisen qua isolatie en gebruikshoogten/oppervlakten een woning van 1,5 laag en kap te realiseren en een woning van 2 lagen met kap niet mogelijk te maken.

In de omgeving (overzijde Broekweg, Smellekenlaan) zijn de goothoogten 6 meter. Bij deze ontwikkeling is er een lagere goothoogte van 4,5m bepaald om een structuur van vrijstaande woningen in het weefsel van de Brabander in te passen: een helder en rustig straatbeeld van 1,5 laags vrijstaande woningen met een groen erf. Daarbij niet geheel onbelangrijk: het beperken van ongewenste invloeden, zoals schaduwwerking.

Wij zijn niet op de hoogte van eerdere afspraken over bouwhoogten en in het kader van een goede ruimtelijke ordening zien wij de nu opgenomen hoogten als ruimtelijk goed inpasbaar op deze locatie.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Andere invulling in plaats van woningen en vroeger mocht er niet worden gebouwd

Broekweg 40

Smellekenlaan 37

Smellekenlaan 39

Smellekenlaan 41

Broekweg 79

Dat in het verleden er mogelijk geen toestemming is gegeven voor de bouw van woningen kan komen door het toenmalige overschot aan woningen in de regio. Zonder een concrete naam of tijd/dossiernummer kan hier geen zekerheid over worden gegeven. In de huidige tijd is er sprake van een woningnood en zien wij wel mogelijkheden voor het realiseren van woningen op deze plek. Zoals hiervoor aangegeven is het een al bestaande woonbestemming in de bebouwde kom. Aan de bestaande groene invulling kunnen daarom ook geen rechten worden ontleend omdat er al sprake was van een woonbestemming met mogelijkheden voor verharding en bijgebouwen/erfafscheidingen etc. Wanneer men zekerheid wenste dat deze gronden onbebouwd zouden moeten blijven had aankoop door omwonenden in de lijn der verwachting gelegen.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Aantasting groenstructuren en verplaatsing/compensatie groenstructuren.

Broekweg 40

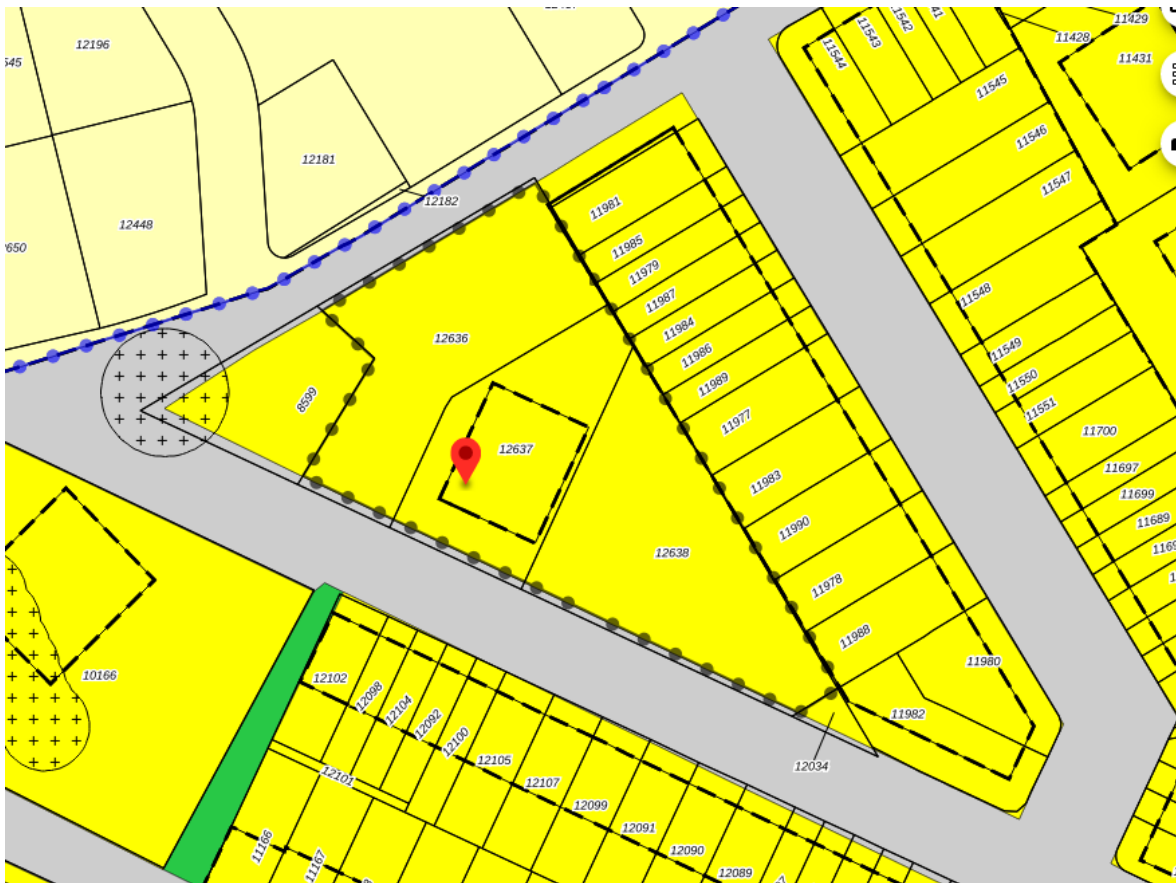
Smellekenlaan 37

Smellekenlaan 39

Smellekenlaan 41

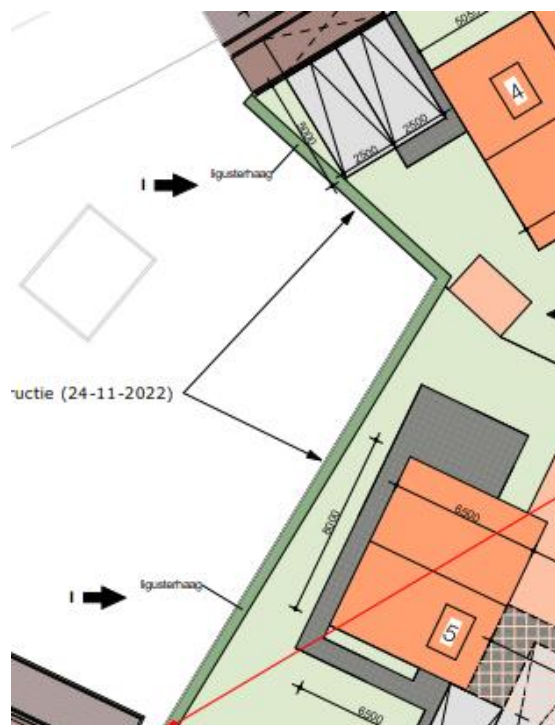
Perceel Tureluur/Broekweg

In de huidige situatie zijn de bestaande groenstructuren in het plangebied niet als groen of openbaar groen bestemd. De bestaande, ondertussen verwijderde, begroeiing langs de Tureluur had daarom bestemmingsplantechnisch en ruimtelijk geen groene waarde in de ontwikkeling van plan de Brabander. Dit is ook van toepassing op de rest van het plangebied. Dit was bestemd als wonen met een private eigenaar en niet als groen/openbaar groen. Zie onderstaande afbeelding van het vorige bestemmingsplan. Hier is ook duidelijk de beschermde boom in de groene knoop zichtbaar. Dit is de cirkel met kruisjes erin.



Puur vanuit ruimtelijk/planologisch opzicht is gebleken dat er geen verplichting of noodzaak is om deze groenstructuren te compenseren op andere plekken in de wijk. In het overkoepelende plan voor de Brabander was het plangebied ook geen onderdeel van een groenzone of groenstructuur. Enkel perceel 8599 is aangemerkt als groene knoop. Onder andere door de bestaande monumentale boom en locatie op een kruising. Ook wordt gevraagd naar de plannen voor andere groenstructuren in de wijk. Zoals hiervoor aangegeven is het perceel in kwestie geen onderdeel van de groenstructuur. En regelt het ook niet aanpassing van andere groenstructuren. Wanneer er met andere groenstructuren plannen zijn zal de op dat moment noodzakelijke procedure moeten worden doorlopen.

Het is wel zo dat uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er, bij kap van groen, en mogelijk wel een compensatie of nader onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit is echter een verplichting op basis van de Wet natuurbescherming. Uitvoering en handhaving hiervan ligt bij de provincie en omdat de groenstructuren in het vorige bestemmingsplan geen bijzondere bescherming genoten is er geen grond om in dit bestemmingsplan compensatie te eisen. Wel heeft ontwikkelaar aangegeven dat hij voornemens is om tussen bouwnummers 4 en 5 en het perceel 8599 een nieuwe haag te plaatsen. Zie onderstaande uitsnede van de laatste situatieschets.



Met betrekking tot klimaatinpassing en adaptatie. Het plangebied wordt niet volgebouwd, maar er is een ontwikkeling gekozen met een beperkt aantal woningen van beperkte omvang. En, vooral langs de Broekweg, ruime tuinen rondom de woningen. De ontwikkeling moet voldoen aan de normen voor klimaatadaptatie, waaronder infiltratie hemelwater. In de huidige situatie was er geen belemmering om het gehele perceel te verharderen. In de nieuwe situatie kan in ieder geval voor de woningen regenwaterinfiltratie worden afgedwongen.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Aanleggen brandgang

Broekweg 40

Het bestemmingsplan in de huidige vorm staat de realisatie van een brandgang niet in de weg. Net zoals de bestaande brandgang aan de achterzijde van de woningen aan de Smellekenlaan. Maar met betrekking tot privacy zijn er bij een brandgang achter een perceel meer gebruikers die passeren (bewegingen). In de voorgenomen situatie blijft dit beperkt tot de nieuwe bewoners in hun achtertuin. De realisatie van een brandgang en mogelijke ontsluiting is een afspraak tussen ontwikkelaar, omwonenden en nieuwe bewoners waar wij als gemeente geen rol in hebben.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Verminderde woningwaarde

Smellekenlaan 37

Smellekenlaan 39

Smellekenlaan 41

Enkel een mogelijke vermindering van woningwaarde is geen reden om geen medewerking te verlenen aan het plan. Zoals hiervoor toegelicht zien wij het plan als ruimtelijk inpasbaar. Wanneer men van mening is dat er sprake is van een vermindering van de woningwaarde kan een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek moet binnen 5 jaar na in werkingtreding van het plan worden ingediend. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin eventuele planschadekosten voor rekening zijn van de ontwikkelaar.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

5 Conclusie en vervolgprocedure

Gezien vorenstaande zijn enkele zienswijzen gegrond en de zienswijzen voor het overige ongegrond en leiden de zienswijzen tot enkele aanpassingen/aanvullingen in de toelichting en bijlagen bij de toelichting.

De toelichting is slechts een onderbouwing van de regels en de verbeelding. Onderstaand een overzicht van de aanpassingen in de toelichting,

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

- Aanpassing paragraaf 3.2.3
Paragraaf 3.2.3. is aangepast om de parkeerplaatsen zoals eerder opgenomen in de vergunning voor de woningen aan de Broekweg goed terug te laten komen in de afwegingen
- Schaduwstudie bijlage 2 van de toelichting
In de schaduwstudie van bijlage 2 van de toelichting is een schaduwstudie voor de winterperiode toegevoegd.

Ambtelijke aanpassingen

- Verwijzing naar provinciaal beleid aangepast in paragraaf 4.2.2.
In de toelichting wordt nog verwezen naar de oude provinciale omgevingsverordening. Dit is aangepast. Inhoudelijk betreft het dezelfde afwegingen alleen de verwijzing is aangepast.

Vorenstaande zijn aanpassingen van de toelichting. De toelichting is slechts een onderbouwing van de gemaakte keuzes en is niet juridisch bindend. Enkel de regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Nu de regels en verbeelding niet worden aangepast kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld. Zie ECLI:NL:RVS:2011:BU3752 onder overweging 2.2.1.

Vervolgprocedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 26 september 2023. Op grond van jurisprudentie geldt het aanpassen van de toelichting niet als gewijzigd vaststellen. Dit omdat enkel de regels en verbeelding voor de burger bindend zijn. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid om gedurende de beroepstermijn een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Bijlagen

Bijlage A, geanonimiseerde zienswijzen

Bijlage B, niet geanonimiseerde zienswijzen (niet openbaar)

Bijlage A

Geanonimiseerde zienswijzen

**AANGETEKENDE**

Gemeente Venray

Postbus 500

5800 AM VENRAY

Tevens per e-mail aan: gemeente@venray.nl

ARAG SE Nederland

Postbus 230

3830 AE Leusden

Kastanjelaan 2

3833 AN Leusden

T (033) 4342342

F (033) 4342300

www.arag.nl

Datum	31 mei 2023	Behandeld door	G.R.R. Knarren
Ons kenmerk	01133612	E-mail	g.knarren@arag.nl
Uw kenmerk	Ontwerpbestemmingsplan Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray	Telefoonnummer	06 – 51 65 98 07
		Faxnummer	(0475) 473 700
Onderwerp	Pro forma zienswijze		

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Namens cliënte, wonende aan de Broekweg 40 (5804 BH) te Venray, dien ik hierbij een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray'. Bijgaand treft u aan een afschrift van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad (**bijlage 1**).

De gronden in de aangevulde zienswijze trachten de belangen die cliënte heeft bij haar eigendom(men) te waarborgen.

Deze zienswijze dient met name om de termijn veilig te stellen. Ik verzoek u mij een aanvullende termijn te geven voor het aanvullen van de zienswijze.

Tot slot verzoek ik u bij verdere correspondentie inzake deze kwestie ons bovengenoemd kenmerk te vermelden, waarvoor alvast dank.

Met vriendelijke groet,

Jurist Bestuursrecht



BIJLAGE 1

Bestemmingsplan ontwerp, Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray

Burgemeester en wethouders van Venray maken, gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, de ter inzage legging bekend van het ontwerp van het bestemmingsplan: Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray

(NL.IMRO.0984.BP22023-on01)

Het ontwerpplan heeft betrekking op het realiseren van 7 woningen in de Broekweg en de straat Tureluur in Venray. Dit betreffen 3 vrijstaande woningen en 4 woningen bestaande uit 2 tweekappers. Binnen het plangebied is reeds 1 woning aanwezig.

Het ontwerpplan ligt van zaterdag 22 april 2023 tot en met vrijdag 2 juni 2023 ter inzage.

Binnen de genoemde termijn zijn het ontwerpbestemmingsplan en de hier bijbehorende stukken daarnaast beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op www.venray.nl/ter-inzage-liggende-stukken vindt u de directe link naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de inzagetermijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray. Voor het geven van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken via het klantencontactcenter via telefoonnummer 0478-52 33 33. Naast de mogelijkheid om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen in te dienen, is het ook mogelijk dit digitaal te doen. U kunt hiervoor naar www.venray.nl/melding-klacht-bezwaar-en-zienswijze.

Venray, d.d. 21 april 2023

gemeente venray		afdeling
Casenr		
19 JUN 2023		
Poststuknr.		
Kopie aan	Medewerker	Algeheleider
		Datum



ARAG SE Nederland

AANGETEKEND

t.a.v. college van burgemeester en wethouders

Gemeente Venray

Postbus 500

5800 AM VENRAY

Tevens per e-mail aan: gemeente@venray.nl

Postbus 230

3830 AE Leusden

Kastanjelaan 2

3833 AN Leusden

T (033) 4342342

F (033) 4342300

www.arag.nl

Datum 14 juni 2023
 Ons kenmerk HZ_BP-2023-0055
 Uw kenmerk 01133612
 Onderwerp Gronden zienswijze

Behandeld door
 E-mail
 Telefoonnummer 06 – 51 65 98 07
 Faxnummer (0475) 473 700

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Namens cliënten, , wonende aan de Broekweg 40 (5804 BH) te Venray, dien ik hierbij een pro forma zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray'. Bijgaand treft u aan een afschrift van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeentebblad (bijlage 1).

Op 1 juni 2023 heeft ondergetekende namens cliënten een pro forma zienswijze ingediend. U heeft op 5 juni 2023 een aanvullende termijn van twee weken gegeven om deze zienswijze aan te vullen (bijlage 2). In dit schrijven draag ik namens cliënten de inhoudelijke gronden van de zienswijze aan tegen het voornoemde ontwerpbestemmingsplan. Cliënten kunnen zich namelijk niet integraal verenigen met uw beoogde ontwikkeling. Ondergetekende verzoekt u dus ook om deze zienswijze als zodanig mee te nemen in uw besluitvoering.

1: (Nok)hoogtes geprojecteerde woningen ruimtelijk gezien niet passend

Medio mei 2022 is er een omgevingsdialoog georganiseerd door de projectontwikkelaar alwaar de (bouw)plannen rondom de nog te realiseren woningen besproken zou worden. In deze omgevingsdialoog is besproken dat de (nok)hoogte gelijk zou zijn aan de hoogte van de woning van cliënten.

Het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan weergeeft op basis van artikel 3.2.2 onder e dat de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan op de plankaart ter plaatse is aangeduid: voor de woningen aan de Broekweg betreft deze bouwhoogte 9 meter. Deze bouwhoogte wordt ook voor de woning van cliënten zo aangeduid. Feitelijk gezien is de woning van cliënten echter een stuk lager dan de maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter. De nu geprojecteerde woningen naast de woning van cliënten zullen – indien de volledige bouwhoogte bij de realisatie van deze woningen wordt benut bij de bouw hiervan – nadrukkelijk uit komen te stijgen boven de woning van cliënten. Aan deze kant van de Broekweg gaat het om vrijstaande woningen, in een woonwijk waarin uniformiteit een grote rol speelt. Aan de overkant van de Broekweg kunnen velerlei soortgelijke huizen worden



gevonden en ook elders in de wijk de Brabander zijn veel woningen te vinden met een soortgelijk karakter. Het toestaan van woningen hoger dan de woning van cliënten, zou leiden tot een onverantwoord esthetische aanblik gelet op de rest van de wijk. Het is niet passend in de wijk als er woningen gerealiseerd zullen worden, vlak naast de woning van cliënten, die hoger zijn dan hun eigen woning. Cliënten zijn daarom van mening dat de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Broekweg niet hoger mag zijn dan de *feitelijke* hoogte van hun eigen woning op dit moment. Alleen dan kan de realisatie van nieuwe grondgebonden woningen immers ruimtelijk inpasbaar zijn.

Daarnaast geeft u in de toelichting van uw ontwerpbestemmingsplan aan dat de nieuw te realiseren woningen aan zouden sluiten qua hoogte bij de reeds bestaande vrijstaande woning, de woning van cliënten dus. Gelet op het bovenstaande is dit echter pertinent onjuist. De woning van cliënten heeft op basis van de gebruiksmogelijkheden weliswaar een maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter, maar is feitelijk slechts een nokhoogte van 6,80 meter. U kunt zich voorstellen dat de woning van cliënten compleet uit de toon valt indien de nieuw te realiseren woningen wel 9 meter hoog mogen worden.

Cliënten benadrukken hierom andermaal dat de maximale bouwhoogte van de woningen aan de Broekweg niet hoger mag zijn dan de *feitelijke* hoogte van hun eigen woning op dit moment, dus niet hoger dan 6,80 meter. Alleen dan kan de realisatie van nieuwe grondgebonden woningen aan de Broekweg immers ruimtelijk inpasbaar zijn. Daarnaast zal ook alleen in dat geval voldoende rekening worden gehouden met de belangen van cliënten (denk hierbij aan waarborging van privacy en het verval van zonlicht).

2: Verval zonlicht

In het verlengde van hetgeen onder ad 1 naar voren is gekomen, wijs ik op het navolgende. De geprojecteerde nieuwe woningen aan de Broekweg zullen (mede gelet op de aanzienlijke nu toegestane hoogte) leiden tot aanzienlijk verval van zonlicht in de achtertuin van cliënten. Hiertoe merk ik het navolgende op. U hebt een zonnestudie uitgevoerd en deze als bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd (**bijlage 3**). U stelt dat er enkel in het najaar en in de winter enkel in de avonduren een minimale toename aan schaduwwerking zou worden geconstateerd in de achtertuin van cliënten door de toename van de bebouwing.

De verrichte zonnestudie weergeeft enkel de schaduwwerking in de maand april, juni en september. De bezonningsstudie bevat verder geen enkele visualisatie van de situatie in een wintermaand. Alleen hierom al is er sprake van een evident motiveringsgebrek.

Daarnaast is er in weerwil van hetgeen u stelt wel degelijk sprake van een enorme toename aan schaduwwerking door de geprojecteerde bebouwing in het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer goed naar de visualisatie van de bezonningsstudie wordt gekeken, kan geconstateerd worden dat op het perceel van cliënten (in de achtertuin, maar ook in de woning van cliënten) door de bebouwing veel meer schaduw bij komt dan hetgeen redelijk is. Ook is er sprake van buitenproportionele schaduwwerking buiten de avonduren: de studie laat zien dat er om 17:00u al een behoorlijke toename aan schaduw geconstateerd zal worden indien de bebouwing wordt gerealiseerd. Daarbij geeft de zonnestudie weer dat de hinderlijke schaduwwerking zich niet enkel beperkt tot de avond en ook niet enkel beperkt tot het najaar



en in de winter. De visualisatie van een wintermaand is zoals aangegeven niet opgenomen in de bezonningsstudie.

Namens cliënten wordt derhalve aangevoerd dat de enorme toename aan schaduwwerking en met het ontbreken van een deugdelijke motivering onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van cliënten. Daarnaast is er aldus sprake van een motiveringsgebrek nu er geen visualisatie van de zonnestudie in een wintermaand is verricht.

Aanvullend op hetgeen onder punt 1 reeds aan bod is gekomen, kan het in lijn brengen van de bouwhoogte van de geprojecteerde woningen aan Broekweg met de woning van cliënten er al toe leiden dat het verlies van zonneshijns wordt tegengegaan. Naast ruimtelijke inpassing, zal het vanzelfsprekend zijn dat lagere bebouwing aan (in ieder geval) deze zijde van het plangebied leidt tot minder schaduwwerking. Cliënten verzoeken u aldus ook hierom om bij vaststelling van dit bestemmingsplan nadrukkelijker rekening te houden met de nadelige gevolgen die voortvloeien uit de schaduwwerking – waarbij nadrukkelijk gekeken kan worden met de geprojecteerde maximale toegestane bouwhoogten.

3: Ruimtelijke bezwaren

Cliënten wijzen er voorts op dat er in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan enkele zaken gewijzigd zijn ten opzichte van een eerder aan hen ter inzage gelegde schets die zij te zien kregen bij de koop van de woning. Deze schets weergaf de geprojecteerde ruimtelijke situatie voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd (**bijlage 4**). In het navolgende wordt dit toegelicht waarom de planologische situatie ten opzichte van deze schets voor cliënten nadeliger is geworden.

3.1: Ligging naastgelegen geprojecteerde woning

Als eerste breng ik namens cliënten aan het licht dat de naastgelegen woning – in de schets uit bijlage 4 gemarkeerd als nummer '7' – in de schets (evenals woning 8) horizontaal is geprojecteerd en aldus in de lengte wordt gebouwd. In eerste instantie zou deze woning in de breedte worden gebouwd, net als de geprojecteerde woning aangeduid met nummer '8' in bijlage 4.

Het bouwvlak in de plankaart staat het toe de woning zó te plaatsen dat het in de lengte gebouwd wordt gebouwd, hetgeen in de toekomst met zich meebrengt dat er nadelige privacy effecten voor het perceel van cliënten kunnen optreden, nu in de lange zijde aan de zijkant van de woning muuropeningen gerealiseerd kunnen worden. In het verlengde van hetgeen reeds onder ad 2 aan bod is gekomen, brengt dit aanvullende negatieve schaduwwerking met zich mee als een woning in de lengte wordt gerealiseerd.

Cliënten verzoeken derhalve het bouwvlak van de betreffende woning bij vaststelling van het bestemmingsplan alvast zó aan te passen dat het minder ruimtelijke gevolgen met zich meebrengt voor later.

3.2: Verdwijnen pad/brandgang

Daarnaast hebben cliënten uit eerdere correspondentie vernomen dat er een pad of een brandgang tussen hun woning en de geprojecteerde woningen aan de Tureluur zou worden



gerealiseerd. Uit het ontwerpbestemmingsplan komt nergens naar voren dat dit pad er nog gaat komen. Sterker nog, duidelijk wordt dat de erfafscheiding van cliënten gedeeld zal moeten worden met de geprojecteerde woningen aan de Tureluur. In dit kader wordt opgemerkt dat bij een toekomstige wijziging aan de erfafscheiding, dit met zich meebrengt dat er met in ieder geval vier huishoudens overleg gepleegd dient te worden. Daarnaast is het in algemene zin onwenselijk om op deze manier verbonden te worden met maar liefst vier nieuwe achterburen.

Logischer en beter zou het zijn om een (eerder besproken) 'buffer' bij wijze van een paadje of een brandgang tussen de erfafscheiding van cliënten en de toekomstige erfafscheidingen in de planologische verbeelding in te brengen: er kleven feitelijk gezien enkel voordelen aan het waarborgen van enige afstand tussen de verschillende percelen en cliënten vragen u dan ook nadrukkelijk hiermee rekening te houden bij vaststelling van een bestemmingsplan.

3.3: Algemene inrichting plangebied

Tot slot merken cliënten nog het navolgende op. Betoogd zou worden dat een paardenweide – zoals deze tot voor kort er feitelijk was op de planlocatie – niet meer passend zou zijn in het wijkbeeld. Voor cliënten is onvoldoende gemotiveerd waarom de nieuwe invulling van het plangebied per se moet bestaan uit woningen, terwijl deze ook anders had kunnen worden ingevuld. Het karakter van de wijk had het immers net zo goed toegestaan om op de desbetreffende planlocatie (gedeeltelijk) een speelplek voor kinderen of enkele aanvullende parkeerplaatsen te realiseren. Hoewel begrepen wordt dat het wenselijk is om zoveel mogelijk woningen te realiseren, wordt langs deze weg aandacht gevraagd voor de bovenstaande opmerkingen en wordt daarmee ook verzocht aan het college en aan de raad om te heroverwegen of het aanbrengen van extra groen (met daarin een speelplek) of parkeergelegenheid niet passender is in de wijk.

4: Parkeren en verkeer

Tot slot wijzen cliënten op parkeerproblematiek die nu al in grote mate wordt ervaren in de wijk. U geeft aan dat in de huidige situatie één woning ligt en dat daarmee – conform gemeentelijke parkeernormen – een parkeerbehoefte van minimaal 2,0 parkeerplaatsen bestaat.

In de nieuwe situatie zou het gaan om drie vrijstaande woningen aan de Broekweg en vier nieuwe woningen aan de Tureluur, waarmee in totaal 14 parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Hiertoe wordt allereerst opgemerkt dat er in de nieuwe situatie aan de Broekweg vier vrijstaande woningen zullen worden gerealiseerd: drie nieuwe woningen én de woning van cliënten. Daarmee bestaat in de nieuwe situatie 16 parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Hoewel voor de situatie aan de Broekweg mogelijk op eigen terrein kan worden voorzien van deze parkeerplaatsen, is het evident dat de parkeerdruk zal toenemen.

Het minimum aan twee parkeerplaatsen dat nog gerealiseerd moet worden wordt immer gebaseerd op enkel theoretische gegevens. Onmiddellijk buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan ligt immers een grote woonwijk: aan de zuidwestzijde van de Broekweg – pal tegenover de woning van cliënten – liggen al (circa) zestien grondgebonden woningen. Lang niet al deze woningen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein,



met als logisch gevolg dat ook de bewoners van deze woningen overgaan tot parkeren in openbaar gebied. Er is bij het verrichte parkeeronderzoek onvoldoende rekening gehouden met de parkeerdruk op de Broekweg die logischerwijs voortvloeit hieruit. Er kan daarom ook niet zomaar worden geconcludeerd dat met slechts twee parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden volstaan nu bewoners (én bezoekers) van zowel binnen, maar vooral ook van buiten het plangebied van de multistrook aan de Broekweg gebruik zullen maken.

Uw redenering dat het gebruik van de multistrook aan de Broekweg bij afronding van de bouwwerkzaamheden aan de Tureluur minder zal worden is verder niet onderbouwd en berust eigenlijk enkel op speculatie. Daarnaast zijn in de huidige situatie aan de Tureluur feitelijk gezien genoeg (tijdelijke) parkeerplaatsen al beschikbaar. Het is niet logisch dat men auto's parkeert in de verderop gelegen Broekweg, terwijl er nu al in de Tureluur geparkeerd kan worden.

Gelet op het bovenstaande kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld in de huidige vorm. Er is immers geen rekening gehouden met benutte parkeerplaatsen in het plangebied door bewoners van vlak buiten het plangebied. Het verrichte onderzoek waaruit blijkt dat slechts twee aanvullende parkeerplaatsen nodig zijn gelet op de bijkomende woning snijdt gelet hierop geen hout.

5: Hetgeen verzocht wordt

Ondergetekende verzoekt u het bestemmingsplan – conform vorenstaande zienswijze – aan te passen en aan te vullen. Cliënten behouden zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Ondergetekende verzoekt u om ons op de hoogte te houden van verdere stappen in de procedure.

Tot slot verzoekt ondergetekende vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Jurist Bestuursrecht



BIJLAGE 1

Bestemmingsplan ontwerp, Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray

Burgemeester en wethouders van Venray maken, gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, de ter inzage legging bekend van het ontwerp van het bestemmingsplan: Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray

(NL.IMRO.0984.BP22023-on01)

Het ontwerpplan heeft betrekking op het realiseren van 7 woningen in de Broekweg en de straat Tureluur in Venray. Dit betreffen 3 vrijstaande woningen en 4 woningen bestaande uit 2 tweekappers. Binnen het plangebied is reeds 1 woning aanwezig.

Het ontwerpplan ligt van zaterdag 22 april 2023 tot en met vrijdag 2 juni 2023 ter inzage.

Binnen de genoemde termijn zijn het ontwerpbestemmingsplan en de hier bijbehorende stukken daarnaast beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op www.venray.nl/ter-inzage-liggende-stukken vindt u de directe link naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de inzagetermijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray. Voor het geven van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken via het klantencontactcenter via telefoonnummer 0478-52 33 33. Naast de mogelijkheid om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen in te dienen, is het ook mogelijk dit digitaal te doen. U kunt hiervoor naar www.venray.nl/melding-klacht-bezwaar-en-zienswijze.

Venray, d.d. 21 april 2023



BIJLAGE 2

ARAG rechtsbijstand

Postbus 230
3830 AE LEUSDEN

Ruimtelijke ontwikkeling
Raadhuisstraat 1
Postbus 500, 5800 AM Venray
Telefoon (0478) 52 33 33
Telefax (0478) 52 32 22
E-mail gemeente@venray.nl
Internet www.venray.nl
KvK-nummer 14132389

IBAN NL20 BNGH 028 5028 383 (belastingen)
IBAN NL11 BNGH 028 5008 757 (algemeen)
BIC BNGHNL2G

Datum 5 juni 2023
Ons kenmerk HZ_BP-2023-0055
Pagina 1 van 1

Behandeld door
Datum uw brief 31 mei 2023
Uw kenmerk 01133612

Onderwerp Zienswijze bestemmingsplan Broekweg ong (naast broekweg 40).

Geachte heer/mevrouw,

Uw zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Broekweg ong (naast broekweg 40) te Venray is op 1 juni 2023 in goede orde ontvangen. De afhandeling vindt plaats door Alexander Dunlop van team Ruimtelijke ontwikkeling.

Door u is een pro forma zienswijze ingediend en verzocht om een termijn voor aanvulling. Met toepassing van artikel 6:6 verlenen wij u een termijn van 2 weken na verzending van dit schrijven voor het indienen van een aanvullende zienswijze. Deze brief is verzonden op 5 juni 2023. Eventuele aanvulling dient zodoende op of voor 19 juni 2023 door ons ontvangen te zijn.

Na het verstrijken van de zienswijzentermijn zullen alle zienswijzen worden voorzien van een inhoudelijke reactie. Hierna zal ons college het ontwerpbestemmingsplan inclusief de zienswijzen en de inhoudelijke reactie ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Nadat ons college besluit om het dossier voor te leggen aan de gemeenteraad en voordat de gemeenteraad een besluit neemt wordt u nader geïnformeerd.

Voor nadere informatie over de stand van zaken kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar, Bereikbaar op telefoonnummer 0478-523749.

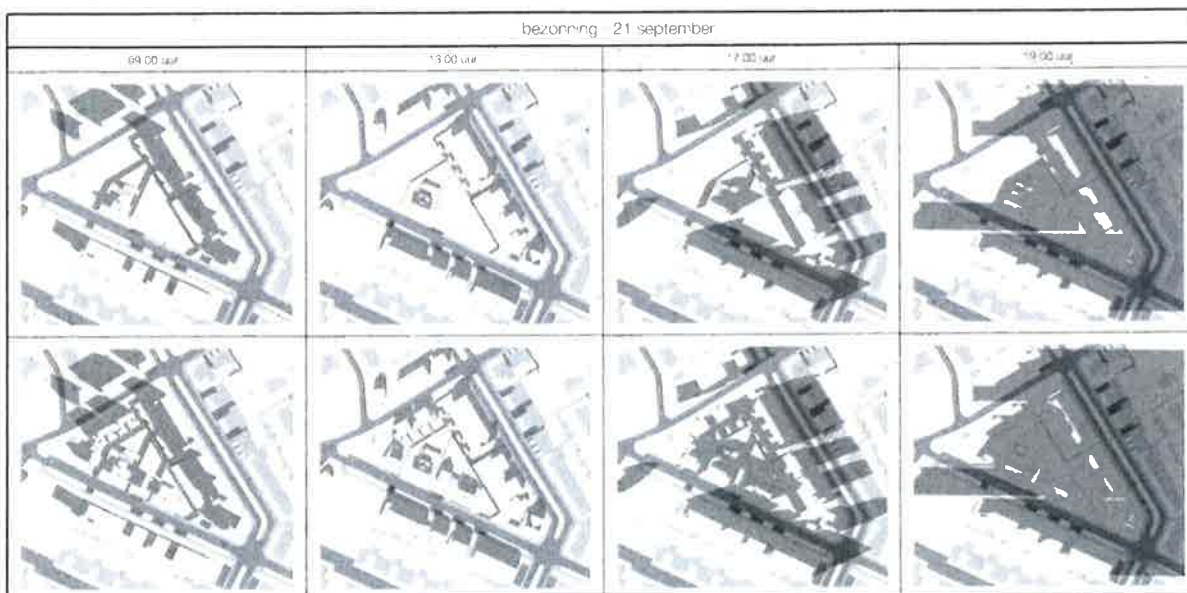
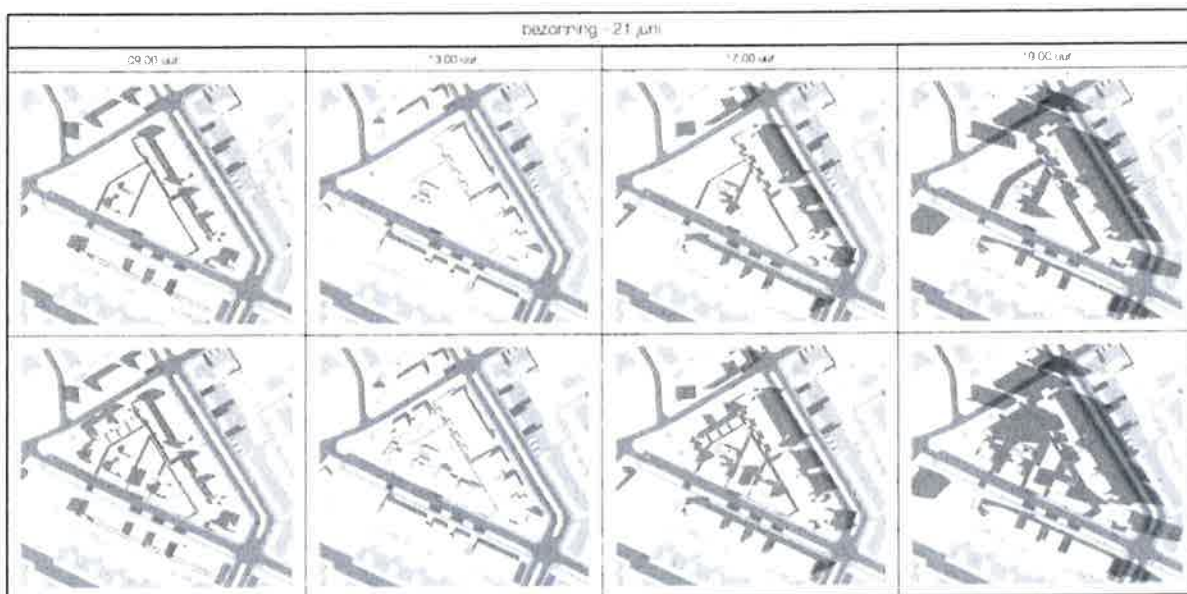
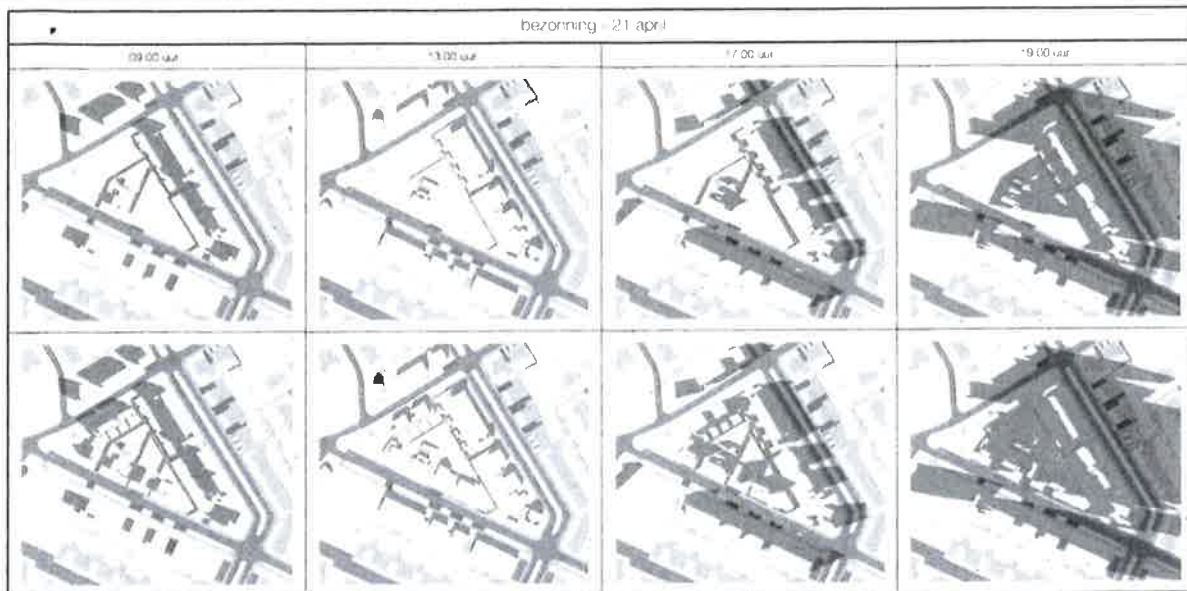
Met vriendelijke groet,

Administratie gemeente Venray.

Door de automatische opmaak is deze brief niet ondertekend

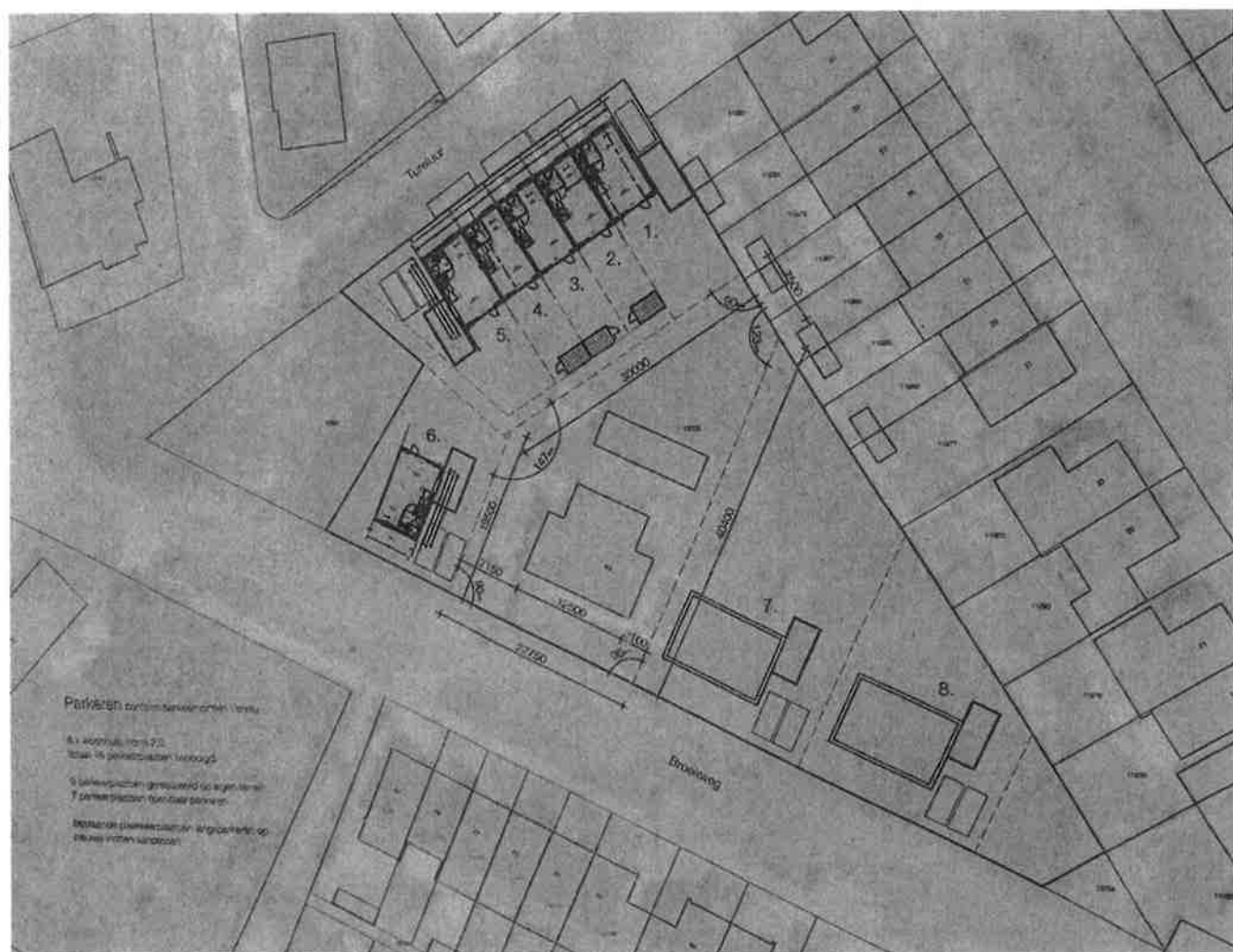


BIJLAGE 3





BIJLAGE 4





17/6

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus 230, 3830 AE Leusden

ARAG Rechtsbijstand
Postbus 230
3830AE LEUSDEN
THE NETHERLANDS



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



Gemeente Venray
College van B&W
Postbus 500
5800AM VENRAY

3SMQXW6782792

Recommandé

NL



3SMQXW6782792

P2202

	VL-F	VL-DW1006/ 1053(Z)
--	------	-----------------------

Postbus 500 5800AM
Naam: KBR Postkantoor Venray
Adres: Raadhuisstraat 35 5801MA Venray

Zienswijze wijziging bestemmingsplan ontwerp, Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray

NL.IMRO.0984.BP22023-on01

Geachte college,

Wij hebben kennis genomen van het voorgenomen besluit om een bestemmingsplan wijziging door te voeren zoals bovengenoemd. Hierop wil ik bezwaar maken met de volgende motivering. Wij zijn betrokkenen wonen aangrenzend aan het perceel waarop deze bestemmingsplanwijziging betrekking heeft te weten Smellekenlaan 37.

Toen wij kozen om hier een woning te laten bouwen in 2017 hebben wij bewust gekeken naar de omgeving dat er niet direct achter ons gebouwd zou worden dan wel directe inkijk was in onze tuin. Voor deze voorgenomen wijziging stond hier een vrijstaand huis met paardenwei / tuin rondom deze woning. Er is dus hier geen sprake van een braakliggend terrein o.i.d. Daarbij heb ik bij de aankoop van onze grond gekeken naar de besluiten in het verleden waarbij deze door de gemeente zijn afgewezen om hier nog woningen te gaan bouwen. Daarbij hebben wij bewust gekozen voor een tuin op het zuid-westen waardoor we voldoende zon in de tuin krijgen ook na het werk om hiervan te genieten. Door de voorgenomen bouw van deze woningen (9meter hoge muur) wordt dit beperkt en tast ons woongenot aan. Daarnaast zal dit de waarde van onze woning verminderen en zullen wij minder privacy krijgen. Daarbij zullen wij geluidshinder gaan ondervinden van de aangrenzende tuinen.

Ik snap dat er momenteel woningen tekort zijn maar in de Brabander is afgelopen jaren voldoende gebouwd en liggen nieuwe percelen grond klaar waarop reeds een bouw bestemming is verleend om nieuwe woningen te bouwen (tussen Venraysbroek/Laagheidseweg)

Daarbij in de brabander is elke m2 volgebouwd! Momenteel ervaren wij al veel parkeerproblemen omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn. Dit is overigens al meerdere keren aangekaart en hierdoor komen ook weer mogelijkheden om parkeerplaatsen te realiseren te vervallen. Het is toch zo dat bij vrijstaande woningen minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein? Momenteel wordt door de bewoners van de Broekweg geparkeerd op de stoep / berm waar deze woningen gerealiseerd dienen te worden. Waar moeten deze mensen hun auto laten naast de auto's van de nieuw te bouwen woningen? Daarnaast is het gezien de klimaatveranderingen noodzakelijk dat er regenwater opgenomen kan worden in de grond. Door ook dit perceel vol te bouwen is hier geen ruimte voor.

Verder cf. de tekeningen zie ik niet hoe de vrijstaande woningen 3 meter van de perceel grens af kunnen blijven. In de tekeningen en toelichting van Bots zie ik niets dat er gezorgd wordt voor compensatie van de groenvoorzienig.

Al met al geen goed idee mede gezien dat de gemeente in het verleden deze bewouwing heeft tegengehouden en er voldoende andere mogelijkheden zijn in de buurt om woningen te bouwen. Dit deel van de brabander is gewoon volgebouwd!

Mocht het college toch besluiten om hieraan mee te werken zal ik zeker planschade gaan indienen!

Met vriendelijke groet,

Smellekenlaan 37
5804 VG Venray

Beste,

Bij deze dien ik mijn zienswijze op het ontwerp van het bestemmingsplan: Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray (NL.IMRO.0984.BP22023-on01) (vanaf nu: het ontwerp) in. Ik dien deze zienswijze in omdat ik mij niet kan verenigen met het ontwerp. Ik woon te Smellekenlaan 39, mijn tuin grenst direct aan perceel 1 van het ontwerp. In het onderstaande zal ik ingaan op waarom ik mij niet kan verenigen met het ontwerp en daarbij zal ik mijn zienswijze toelichten.

Ik kan mij niet verenigen met het ontwerp vanwege de nadelige gevolgen die ik vrees voor mijn woon- en leefgenot. Het gaat mij in het bijzonder om het verlies van uitzicht en om schaduwwerking. Daarnaast maak ik mij zorgen over verlies van privacy en een toename van geluidsoverlast. Ik verwacht ook zeer nadelige gevolgen te ervaren van een toename van verkeers- en parkeerdruk en hinder van bouwactiviteiten. Ten slotte vind ik het van zeer groot belang dat er (vervangende) groenstructuren binnen perceel 1 worden geplaatst.

Ik zal deze punten nader toelichten:

Verlies van uitzicht.

Vanuit mijn achtertuin heb ik uitzicht over het betreffende terrein, mijn achtertuin grenst namelijk aan dit terrein en de grenzende zijde van mijn tuin is niet van een schutting voorzien. Ik was in de veronderstelling dat deze grond niet bebouwd zou worden. Ik was in deze veronderstelling omdat een vorige eigenaar van perceel 1 en 2 aan mij heeft medegedeeld dat hij de percelen 1 en 2 van de gemeente niet als bouwgrond mocht verkopen. Ik was ontsteld te horen dat een latere eigenaar hiertoe van de gemeente wel de toestemming had gekregen. Deze verandering van de gemeente heeft voor mij het gevolg dat ik mijn uitzicht kwijt ben, en daarmee minder woongenot heb en mijn woning een lagere waarde heeft.

Schaduwwerking.

Met name in de avond is er sprake van schaduwwerking op mijn perceel, c.q. tuin, zie onderstaande afbeelding (mijn perceel is gelegen te Smellekenlaan 39, dat is in rood aangegeven op de afbeelding).



Afbeelding 1: knipsel van bezonningsstudie, voor het laatst geraadpleegd op 9 mei 2023 via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0984.BP22023-on01/b_NL.IMRO.0984.BP22023-on01_tb2.pdf

Verlies van privacy.

Vanaf de verdiepingen van de dichtstbijzijnde woning zal er inkijk in mijn tuin komen. Dit verlies in privacy vind ik voor mijzelf en voor mijn dochter zeer bezwaarlijk.

Toename van geluidsoverlast.

Gezien het feit dat mijn tuin zal grenzen aan de tuin van de meest dichtbij gelegen woning zal ik meer geluidshinder gaan ondervinden. Niet alleen van de directe burens, maar ook van de andere woningen.

Verkeers- en parkeerdruk en hinder van bouwactiviteiten.

Over de toename van verkeers- en parkeerdruk en de hinder van bouwactiviteiten is ook gesproken in de bijeenkomst met omwonenden en BOTS. De algehele conclusie was dat de omwonenden aangaven dat het in de bestaande situatie al zeer druk is met parkeren. De omwonenden verwachten dat dit door de nieuwbouw nog erger zal worden. Mede doordat door de oprit naar de weg van de geplande woningen openbare parkeerplaatsen wegvallen.

Groenstructuren in de directe omgeving.

In bijlage 5 van het ontwerp genaamd 'quickscan wet natuurbescherming', voor het laatst geraadpleegd op 9 mei 2023 via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0984.BP22023-on01/b_NL.IMRO.0984.BP22023-on01_tb5.pdf) lees ik onder andere:

"Het meest westelijke perceel (perceel 1, kadastraal nummer 12636) is aan de rand begroeid met struweel met soorten als laurierkers, hulst, fluweelboom, vlier en Californische cipres." Zie pagina 2 van de quickscan.

Daarnaast lees ik op pagina 21 van de quickscan:

"Op basis van de onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient in de toekomstige situatie voorafgaand aan het verwijderen van de groenstructuren op perceel 1 vervangend groen in de omgeving te worden geplaatst en dient gewerkt te worden volgens een ecologisch werkprotocol om negatieve effecten ten aanzien van de huismus en overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen"

Zoals beschreven dient voorafgaand aan het verwijderen van de groenstructuren op perceel 1 vervangend groen in de omgeving te worden geplaatst. Naar mijn weten is er in de omgeving echter (nog) geen groen bijgeplaatst alvorens het groen te perceel 1 is verwijderd. Het is derhalve mijn grote wens om in de directe omgeving vervangend groen te plaatsen, op een wijze opdat geen afbreuk wordt gedaan aan het groene karakter van de directe omgeving van de omwonenden.

In een telefonisch gesprek met de gemeente Venray, heb ik vernomen dat op het perceel zoals groen aangegeven in onderstaande afbeelding 2, een beschermde boom staat. Het is mijn zienswijze dat het zeer onrechtvaardig is om deze boom als argument te gebruiken om op dit perceel de vervangende groenstructuren te plaatsen omdat (1) het groen diende geplaatst te worden voordat de bestaande groenstructuren werden verwijderd. Deze zijn nu toch al verwijderd. Als deze niet al verwijderd zouden zijn dan had de eigenaar van dat perceel (groen omlijnd in afbeelding 2) niet gedwongen kunnen worden om groen te plaatsen voordat de groenstructuren verwijderd werden en BOTS kon bouwen. Ik zie het voortijdig verwijderen van de groenstructuren daarom als een oneerlijk pressiemiddel en (2) de beschermde boom staat volledig los van het aanvullend/vervangend groen dat er moet komen en is mijns inziens geen argument om BOTS te ontzien in de maatschappelijke verantwoordelijkheid en de ecologische zorgplicht om het reeds verwijderde groen te verplaatsen. Bots danwel de gemeente Venray heeft hierin mijns inziens een verantwoordelijkheid welke zij niet kunnen afschuiven op de eigenaar van het perceel met de beschermde boom (groen in afbeelding 2).

In de onderstaande afbeelding zijn ook de groenstructuren te zien die mijns inziens onwettmatig zijn verwijderd, daar ze niet eens binnen het bouwperceel van BOTS liggen.



Afbeelding 2, het perceel met de beschermde boom en de verwijderende groenstructuren.

Conclusie

Ik roep u op om het ontwerp te heroverwegen en te zoeken naar een oplossing die beter past bij de mate van groen, het woongenot van mijzelf en andere omwonenden en het karakter van de buurt. Ik stel voor om

- ...rekening te houden met mijn belangen zoals in deze zienswijze beschreven, en;
- ...te kijken naar manieren om de verkeers- en parkeerdruk in omliggende straten te beperken, en;
- ...additionele (bouw)verlichting richting de bebouwing grenzend aan de noordoost- en zuidoostkant van perceel 1 en grenzend aan de noord, oost- en westkant van perceel 2 tijdens de bouw- en eindfase te voorkomen. Dit gelet op het vermijden van overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen en het functioneel en duurzaam behouden van hun mogelijke verblijfplaatsen.
- ...te bouwen volgens een ecologisch werkprotocol om negatieve effecten ten aanzien van de huismus te voorkomen.

Gezien bovenstaande roep ik u op om het gewenste groene gedeelte te situeren op perceel 1, met name het rood omlijnde vak van de onderstaande foto, zie afbeelding 3. Op deze wijze is optimaal rekening gehouden met de in deze zienswijze omschreven belangen en de zorgen van mijzelf en andere omwonenden van perceel 1.



Afbeelding 3: ik roep u op om het vervangend groen te plaatsen binnen het rood omkaderde vak.

Hoogachtend,

Smellekenlaan 39
5804 VG Venay

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM VENRAY

gemeente venray	afdeling		
Casenr.:			
23 MEI 2023			
Poststuknr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Atgehandeld	Datum

BEZWAAR: Bestemmingsplanwijziging Broekweg ong. te Venray
NL.IMRO.0984.BP22023-on01
Venray, 20-05-2023

Geachte Dames, Heren,

Helaas hebben we geen ontvangstbevestiging gekregen op bijgaand schrijven.
Vandaar dat we dit nogmaals toezenden.

Met vriendelijke groeten,

Smellekenlaan 41
5804 VG VENRAY

Handtekening(en):

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM VENRAY

BEZWAAR: Bestemmingsplanwijziging Broekweg ong. te Venray
NL.IMRO.0984.BP22023-on01
Venray, 30 april 2023 -> **2e inzending 20-05-2023**

Geachte Dames, Heren,

Hierbij willen wij officieel bezwaar aantekenen tegen de Bestemmingplanwijziging, de Brabander: Tureluur/Broekweg.

In 2016 hebben we besloten een nieuwbouwhuis te kopen aan de Smellekenlaan 41, Venray. Wat ons enorm aansprak was:

- de groene vrije ruimten in het plan de Brabander, beschreven als "groene oases";
- met name ons perceel aan de achterzijde grenst aan zo'n zg. groene oase.
- de verder uitbreiding van de Brabander (na de Tureluur) was voorzien voor vrije sector bebouwing.

Hierop hebben wij onze aankoop gebaseerd.

Nu gaat er grenzend aan onze achtertuin gebouwd worden tot een hoogte van ca. 2:20 Meter.

En op een afstand van 2.80 Meter van onze achterzijde tot een nokhoogte van ca. 9 Meter.

We worden met deze wijziging: **erg aangetast in ons woongenot en zien ook een enorme waardevermindering van ons perceel/huis**, want:

- met name in de maanden waarin de zon wat lager staat, krijgen we geen bezonning meer in onze tuin en erger nog in de woonkamer (die we extra voor maximale bezonning hebben uitgebouwd met een serre).
Ter info: de ligging van onze achtertuin is zuid/west.
- daarnaast kijken we tegen een hoge muur aan van 9 meter.
- gezeten in onze tuin hebben we nu 7 achtertuinen erbij, met in de zomermaanden het daarbij behorende geluid/lawaai.
- dan zijn er in de verdere uitbreiding van de Brabander een fors aantal woonblokken gebouwd met 4-schakelde woningen, ipv. vrije bebouwing.

Kortom, dit wetende hadden we in 2016 dit huis NOOIT gekocht.

We zijn nu 65 en 70 jaar en hoopten nog eenmaal een huis te kopen, waarin we zouden kunnen blijven wonen. Met deze bestemmingsplanwijziging zien we ons voor het blok gezet en kunnen we mede gezien de woningmarkt geen kant op.

Dit betreft natuurlijk onze situatie, maar de vraag is ook:

Wat gebeurt er met alle andere vrije groene stukken in het plan de Brabander?

Je schept hiermee een precedent en waar gaat dit tot leiden, waar eindigt dit?

Hopende dat e.e.a. in overweging genomen en teruggedraaid wordt, verblijvend met vriendelijke groeten,

Smelekenlaan 41
5804 VG VENRAY

Mail
Tel.:

gemeente venray		afdeling
Casenr.		
- 2 JUN 2023		
Poststuk nr.		
Kopie aan	M. de Vries	Ag. nummer
		Datum

Gemeenteraad van de Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM VENRAY

VENLO, 1 juni 2023

Inzake: gemeente Venray
Ref: D112014
Uw ref: NL.IMRO.0984.BP22023-on01

ZIENSWIJZE

Geachte Gemeenteraad van Venray,

Voor en namens wonend aan de Laagheidseweg 3 te 5804 BJ
Venray, worden zienswijzen ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging
van het ontwerp bestemmingsplan Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray
(NL.IMRO.0984.BP22023-on01).

Het ontwerpplan heeft betrekking op het realiseren van zeven woningen aan de
Broekweg en de straat Tureluur in Venray. Dit betreft drie vrijstaande woningen
en vier woningen bestaande uit twee tweekappers. Binnen het plangebied is reeds
één woning aanwezig.

Clïënte is eigenaar van het naastgelegen perceel VRY00-C-8599, welk perceel de
enkelbestemming Wonen heeft. Op dat perceel staat een schuur die door cliënte
zal worden gerenoveerd.

Bezoekadres

Deken van Oppensingel 130

Postadres

Postbus 505

NL-5900 AM Venlo

T +31 (0)77 354 55 66

F +31 (0)77 352 04 30

mail@huveradvocaten.nl

KvK 12038154

BTW NL806958236B01

IBAN NL25 INGB 0688 7599 04

BIC INGBNL2A

t.n.v. Stichting Derdengelden

Huver Advocaten te Venlo

www.huveradvocaten.nl

1. Cliënte is van mening dat in het ontwerp Bestemmingsplan ten onrechte niet wordt getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Brabander-Cluster 4.

toelichting

Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen, is voorzien van groen en is bestemd als "Wonen", maar heeft geen bouwvlakken voor de realisatie van de voorziene zeven woningen. Zowel cliënte als rechtsvoorgangers van haar hebben in het verleden verzoeken ingediend om op het perceel VRY00-C-8599 een of twee woningen te mogen bouwen, maar op deze verzoeken werd afwijzend gereageerd. Reden van afwijzing was dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk was om op dit perceel een woning te realiseren. Daarbij werd in een brief van 19 juni 2018 aan de rechtsvoorganger van cliënte nog door het College aangegeven dat stedenbouwkundig wel een mogelijkheid werd gezien om een woning te realiseren aan de rechterzijde van Broekweg 40. In een brief van 15 juli 2021 aan de gemachtigde van cliënte heeft het College in dit verband verder nog gewezen op het Beeldkwaliteitsplan "Brabander-Cluster 4" (hierna te noemen "Beeldkwaliteitsplan") waarin het perceel van cliënte als belangrijk knooppunt met groene en landelijke uitstraling voor de nieuwe wijk zou zijn bestempeld.

Dat cliënte niet in aanmerking blijkt te komen voor toekenning van een of twee bouwvlakken op haar perceel, maar de initiatiefnemer wel medewerking krijgt voor het krijgen van bouwvlakken voor het realiseren van zeven woningen, is geen belang dat relevant is voor de beoordeling en toetsing van onderhavig ontwerp bestemmingsplan en daarom ook geen argument dat alhier door cliënte naar voren wordt gebracht. Dat neemt echter niet weg dat de afwegingen die (ook in het recente verleden nog) door het College in het kader van de beoordeling van een bouwvlak voor cliënte werden gemaakt, wel relevant zijn voor de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan, namelijk voor zover deze afwegingen ruimtelijk gezien ook gelden voor het plangebied. Cliënte is van mening dat dit het geval is.

Het hierboven genoemde Beeldkwaliteitsplan bevat architectonische criteria waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst door het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Venray.

Indien dit Beeldkwaliteitsplan, zoals blijkt uit de brief van het College van 15 juli 2021, echter ook dient ter beoordeling van bouwvlakken op het (buiten cluster 4 gelegen) perceel van cliënte dan zou hetzelfde moeten gelden voor de beoordeling van de bouwvlakken binnen het plangebied. Ook het plangebied ligt buiten cluster 4, maar grenst net als het perceel van cliënte en in het verlengde van dat perceel, namelijk aan het cluster 4 gebied. Dat geldt in het bijzonder ten aanzien van perceel 12636 dat deel uitmaakt van het plangebied.

Daarbij komt dat het Beeldkwaliteitsplan niet specifiek of alleen het perceel van cliënte noemt, maar spreekt over een niet nader bepaald belangrijk scharnierpunt in welk verband de historische boerderij met naast gelegen groene knoop worden genoemd (p. 27). Het hiervoor genoemde perceel 12636 ligt als een groene zoom aan de rand van cluster 4 en behoort tot de groene knoop die in het Beeldkwaliteitsplan wordt genoemd.

Om deze redenen ontbreekt in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte een toetsing aan het gemeentelijke beleid zoals vervat in het Beeldkwaliteitsplan. Indien het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan zou worden getoetst, zouden naar de mening van cliënte geen bouwvlakken kunnen worden gecreëerd, in ieder geval niet op perceel 12636.

2. Cliënte heeft bezwaar tegen het feit dat het ontwerpplan voorziet in de realisatie van woningen die zijn gesitueerd tegen de grenzen van het perceel van cliënte.

Toelichting

Door de nabijheid van de woningen in combinatie met de hoogte daarvan wordt cliënte aangetast in het gebruik van haar perceel alsook in het gebruik van de daar aanwezige schuur als gevolg van het feit dat licht en uitzicht worden weggenomen en zij schending van privacy vreest te zullen ondervinden. Indien, ondanks hetgeen werd opgemerkt onder 1, er ruimte zou zijn voor bouwvlakken aan de Tureluur dan zouden naar de mening van cliënte, dat er minder dan het huidige aantal dat in het ontwerp bestemmingsplan is voorzien, moeten zijn, waarmee dan tevens recht zou worden gedaan aan de vereisten die door het Beeldkwaliteitsplan worden genoemd, zijnde het open en groene karakter van de wijk, in het bijzonder rond het daarin genoemde (en hierboven aangehaalde) scharnierpunt. Verder zouden de eventueel aan de Tureluur te realiseren woningen om alle hiervoor genoemde redenen lager moeten zijn, zoals dat ook is voorzien ten aanzien van de woningen die aan de Broekweg zouden kunnen worden gerealiseerd.

Aldaar is immers uitdrukkelijk ervoor gekozen om aansluiting te zoeken bij de hoogte van de bestaande woning. Stedenbouwkundig zou er dan ook geen bezwaar kunnen zijn om de eventueel aan de Tureluur te realiseren woningen eveneens te laten aansluiten bij de bestaande woning zowel wat de hoogte betreft als wat betreft het hebben van een kap vanaf de eerste bouwlaag.

3. Cliënte is van mening dat gezien de reeds bestaande parkeerdruk en de als gevolg van de realisatie van zeven woningen te verwachten toename daarvan, ernstige overlast is te verwachten.

Toelichting

Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat in de buurt al ernstige parkeerdruk wordt ervaren en dat wordt verwacht dat deze na realisatie van de woningen alleen maar zal toenemen. Daarbij komt dat niet alle nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein zullen kunnen worden gerealiseerd.

Uit het gestelde in het Ontwerp Bestemmingsplan onder 3.2.3 blijkt dat met deze opmerkingen niets is gedaan. De situatie zou alleen opnieuw zijn beoordeeld en de uitkomst daarvan was dat "de indruk bestaat" dat nadat de Tureluur is afgebouwd er in de eindsituatie geen sprake meer zal zijn van te grote parkeerdruk. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de reeds bestaande klachten over de parkeerdruk die bovendien ook niet nader werd onderzocht; dat zou naar de mening van cliënte echter alsnog moeten worden gedaan. Dat geldt temeer nu er voetstoots wordt aangenomen dat er in de eindsituatie geen sprake meer zal zijn van te grote parkeerdruk, maar dus wel van grote parkeerdruk.

mr.
advocaat-gemachtigde

van: gemeente@venray.nl
Verzonden: maandag 24 april 2023 12:42
Aan: formulieren@venray.nl; gemeente@venray.nl
Onderwerp: [Open Formulieren] Zienswijze online indienen - inzending OF-Y892EF



Inzendingdetails van Zienswijze online indienen (verzonden op 12:41:56 24-04-2023)

Uw gegevens

Veld	Antwoord
-------------	-----------------

Persoonsgegevens

BSN

Voornaam

Tussenvoegsel

Achternaam

Postcode	5804BG
----------	--------

Huisnummer	73
------------	----

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straat	Broekweg
--------	----------

Plaats	Venray
--------	--------

Contactgegevens

E-mail

Telefoonnummer

Gegevens zienswijze

Veld	Antwoord
-------------	-----------------

Mijn zienswijze richt zich tegen het volgende	Bestemmingsplan ontwerp, Broekweg ong. (naast Broekweg 40) Venray
---	---

voorgenomen besluit
van de gemeente:

Publicatiedatum van
het voorgenomen
besluit

21 april 2023

Ik wil mijn zienswijze

op dit formulier intypen

Mijn zienswijze

Goedemiddag,Aangaande het plan, nieuwbouw Broekweg naast nr 40, wordt er geen rekening gehouden met het al bestaande parkeer probleem.Momenteel nodig: 10 plekken voor 5 tussenwoningen.Met komst van nieuwe woningen, verdwijnt ruimte door opritten. Nr 40 heeft 1 parkeerplek nodig in de straat, vanwege te smalle oprit. Daarnaast is het nieuwe hekwerk tussen nr 40 en Tureluur in de parkeerstrook gefreesd, waardoor je gedwongen wordt met wielen op rijbaan te parkeren. Naast de groenstrook parkeren zoals 'simpel' wordt gesteld in het plan, zal doorstroom belemmeren en mogelijk voor gevaarlijke situaties gaan zorgen. Het kan n optie zijn als broekweg eenrichtingsweg wordt met aansluiting op nieuwe overloonsseweg via Tureluur. Of in de huidige groenstrook n aantal plekken creeï½ren.Graag in avonduren en weekenden situatie komen bekijken om n reeel beeld te vormen, met in achtneming van opritten die er konen en de niet bruikbare strook langs het nieuwe hekwerk.Dank op voorhand.Met vriendelijke groeten

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. We accept no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

From: gemeente@venray.nl <gemeente@venray.nl>
Sent: zaterdag 22 april 2023 16:28:44
To: formulieren@venray.nl; gemeente@venray.nl
Cc:
Subject: [Open Formulieren] Zienswijze online indienen - inzending OF-9M4A7Y



Inzendingdetails van Zienswijze online indienen (verzonden op 16:28:41 22-04-2023)

Uw gegevens

Veld

Antwoord

Persoonsgegevens

BSN

Voornaam

Tussenvoegsel

Achternaam

Postcode

5804BG

Huisnummer

77

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straat

Broekweg

Plaats

Venray

Contactgegevens

E-mail

Telefoonnummer

Gegevens zienswijze

Veld

Antwoord

Mijn zienswijze richt zich tegen het volgende voorgenomen besluit van de gemeente:

Bestemmingsplan ontwerp Broekweg in Venray.

Publicatiedatum van het voorgenomen besluit

21 april 2023

Ik wil mijn zienswijze

op dit formulier intypen

Mijn zienswijze

Geachte Heer/ Mevrouw, Zojuist het bestemmingsplan doorgenomen. Echter ben ik van mening dat niet genoeg rekening is gehouden met

parkeergelegenheid voor de tussenwoningen Broekweg 73/ 79. Er wordt in het plan vermeld: 3. 2. 3

Parkeren: De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Beleidsnota parkeervormen' (december 2013). Uit deze gegevens blijkt dat voor een woning in de rest bebouwde kom in totaal twee parkeerplaatsen benodigd zijn. Echter is dit in de huidige situatie niet het geval. Nummer 73/ 79 heeft geen enkele fatsoenlijke parkeergelegenheid. Je kunt met geluk soms gebruik maken van de multistrook. Door het vele bouwverkeer door de straat heeft dit ook al voor de nodige problemen/ beschadigingen gezorgd. Ook hebben wij als straat dit probleem aangegeven bij de bijeenkomst avond in de witte hoeve. Helaas konden wij hier zelf niet bij aansluiten door privé omstandigheden. Wij hebben wel het gevoel gekregen (als tussenwoningen) van "niet serieus genomen te worden" en alles wat wij hebben aangegeven weg gewuifd wordt. Een mooie oplossing voor dit probleem zou zijn, een gedeelte van de groenstrook voor de woningen 73/ 79 ieder een parkeerplek te maken. Ik hoop dat ik u inzicht hebben gegeven op het huidige probleem. Bij vragen mag u uiteraard altijd bellen of mailen. Ik hoor graag van u. Met vriendelijke groet, " " "

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. We accept no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

From: gemeente@venray.nl <gemeente@venray.nl>
Sent: maandag 24 april 2023 11:50:44
To: formulieren@venray.nl; gemeente@venray.nl
Cc:
Subject: [Open Formulieren] Zienswijze online indienen - inzending OF-WUYBJX



Inzendingdetails van Zienswijze online indienen (verzonden op 11:50:37 24-04-2023)

Uw gegevens

Veld

Antwoord

Persoonsgegevens

BSN

Voornaam

Tussenvoegsel

Achternaam

Postcode

5804BG

Huisnummer

79

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straat

Broekweg

Plaats

Venray

Contactgegevens

E-mail

Telefoonnummer

Gegevens zienswijze

Veld

Antwoord

Mijn zienswijze richt zich tegen het volgende voorgenomen besluit van de gemeente:

Burgemeester en wethouders van Venray maken, gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, de ter inzage legging bekend van het ontwerp van het bestemmingsplan: Broekweg ong. (naast Broekweg 40)
Venray(NL.IMRO.0984.BP22023-on01)

Publicatiedatum van het voorgenomen besluit

21 april 2023

Ik wil mijn zienswijze

op dit formulier intypen

Mijn zienswijze

Met de komst van 3 extra woningen aan de broekweg en dus ook 3 opritten, zal er te weinig parkeerruimte overblijven voor de bewoners zonder oprit aan de overzijde! Dit betreft 8 woningen met gemiddeld 2 auto's per woning. In het ontwerp wordt gesteld dat het realiseren van parkeerruimte op eigen terrein mogelijk is, maar deze is door de groenstrook niet bereikbaar! Tevens wordt er gesteld dat er naast de groenstrook, die overigens hier wordt aangemerkt als multistrook(!?), OP de weg geparkeerd mag worden, daar er geen parkeerverbod geldt. Dit zou echter de weg zó smal maken dat er gevaarlijke situaties ontstaan met tegemoetkomend verkeer! Overigens zullen tijdens de bouw van deze woningen zo goed als alle parkeerplaatsen verdwijnen ivm al het betrokken bouwverkeer! Mijn inziens dient de groenstrook plaats te maken voor parkeergelegenheid tbv de bewoners van de woningen zonder oprit aan de broekweg wanneer deze bouwplannen worden doorgezet! In afwachting van uw reactie.Mvg

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. We accept no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.