

Bestemmingsplan St. Leonardsweg 19 en ong te Wanssum

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. Ambtelijke aanpassingen**
- 6. Conclusie en vervolprocedure**

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 woningbouw op de gronden aan de St. Leonardsweg 19 en ong te Wanssum. Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 29 december 2023 tot 8 februari 2024 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

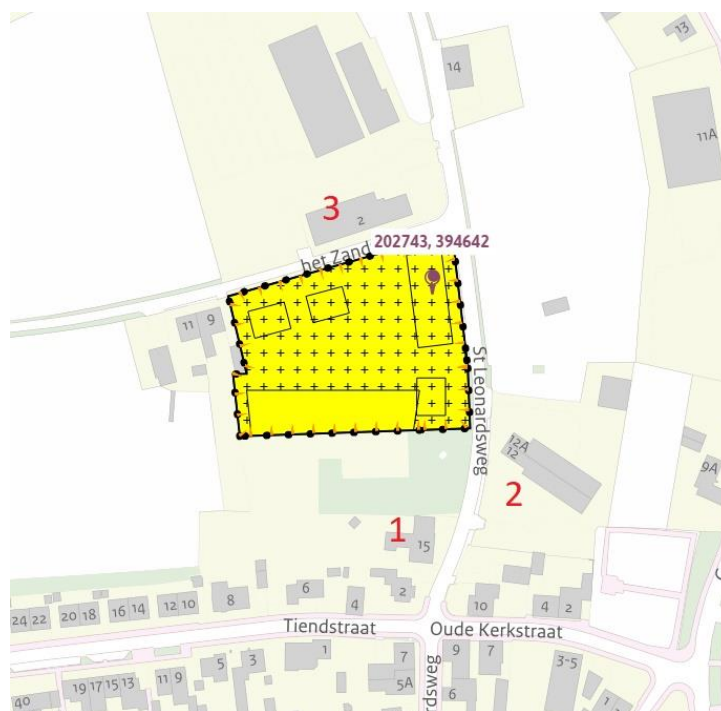
Er zijn door bestuursorganen en adviesorganen geen zienswijzen ingediend.

3 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 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 St. Leonardsweg 15, ingekomen op 5 januari 2024
2. Bewoners St. Leonardsweg 12, ingekomen op 6 februari 2024
3. Bewoners Het Zandt 2, ingekomen op 6 februari 2024

Onderstaand een afbeelding van de ligging van indieners van zienswijzen ten opzichte van het plangebied.



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. De volledige zienswijzen zijn toegevoegd aan deze nota. In reactie op de zienswijzen is de gehele integrale zienswijze beoordeeld.

1. *Bewoners St. Leonardsweg 15, ingekomen op 5 januari 2024*

Reclamant is akkoord met het plan. Maar wil wel aangeven dat het geen opmaat moet zijn naar meer woningen in het gebied. Dit zou de landschappelijke waarde van het gebied aantasten.

2. *Bewoners St. Leonardsweg 12, ingekomen op 6 februari 2024*

Reclamant stelt dat de terinzagetermijn niet conform de termijn van 6 weken is. Onduidelijk is wat hiervoor de reden is.

Onduidelijk is wat er gebeurt met het agrarisch bestemd perceel C892 aan de overzijde van het plangebied. Hier is sprake van een stal en mestopslag. Dit is een belemmering voor de nieuwe ontwikkeling en in afwijking van de voorgrondbelasting.

Het huidige agrarische bedrijf is momenteel een belemmerende factor voor woningbouw in de omgeving. Door dit bestemmingsplan wordt er ruimte gemaakt voor nog meer woningen cq een woonwijk. Is dat de bedoeling?

Eigenaar van gronden C 892 heeft aangegeven 5 tot 10 woningen te willen ontwikkelen. Ook eigenaar St Leonardsweg 25 heeft gesprekken gevoerd met gemeente en wil ongeveer 15 woningen ontwikkelingen.

Aanvrager heeft eerste aangegeven dat hij in de hoeve zeker een extra woning wil realiseren. Dit is niet in het plan opgenomen en er is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Kan dit dus niet meer?

Als men kijkt naar de impact van dit plan geeft dit de mogelijkheid om ongeveer 25 woningen te gaan realiseren. Waarom wordt stedenbouwkundig niet de totale gevolgen van de wijziging meegenomen? Moet de ontwikkeling niet afgezet worden tegen de ladder duurzame verstedelijking of wordt dit door deelplannen omzeild?

In het stuk staat geschreven dat geluid vanwege industrieterrein en rondweg geen belemmering vormt. Vreemd dat aanvrager via een mail verzoekt om te kijken wat er gedaan kan worden aan overlast van geluid van het nabij gelegen gebied.

In de stukken staat dat verkeer gebruik kan maken van Het Zandt en de St. Leonardsweg. Maar vanwege eenrichtingsverkeer en doodlopende wegen is dit wel beperkt.

Alle afvoer vind plaats via Het Zandt en de St. Leonardsweg. Wegen die ook al gebruikt worden door voertuigen voor de school. Zij kunnen alleen maar wegrijden via Het Zandt en de St. Leonardsweg. Hier is geen rekening mee gehouden. Ook is Het Zandt een onverharde weg in het buitengebied.

Bezoekers zullen parkeren op de doorgaande weg. Dit zal een belemmering vormen omdat de weg niet breder is dan ongeveer 3 meter.

Onduidelijk is wat er met het zuidelijke perceel gebeurt. Een gedeelte van het perceel is gesitueerd op de openbare weg. Wordt dit gecorrigeerd en overgedragen aan de gemeente of blijft de huidige situatie en is dat wenselijk? Of wordt de weg smaller gemaakt met alle gevolgen van dien? Welke afspraken zijn er gemaakt?

Alles in acht genomen een behoorlijke impact op de kwaliteit van de leefomgeving en herbestemmen biedt ook andere mogelijkheden waardoor nog meer verslechteren.

3. *Bewoners Het Zandt 2, ingekomen op 6 februari 2024*

Reclamant kan de plannen waarderen omdat het de ruimtelijke kwaliteit van de buurt zal verbeteren en aansluit op voornemen om de locatie van reclamanten te transformeren naar meerdere woningen.

Op het thema verkeer en parkeren willen reclamanten wel een zienswijzen indienen. In het ontwerp zijn parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen op de prive terreinen. Per extra woning is één extra parkeerplaats voorzien voor bezoekers.

Dit wordt als volstrekt onvoldoende geacht. En er wordt toename van de parkeerdruk verwacht. Waar de straten niet op zijn ingericht. Ook omdat de straten een toegangsweg zijn voor basisschool De Peddepoel. Dit kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Gevraagd wordt om de inrichting van het openbaar parkeren te heroverwegen en met een beter plan te komen. De omvang van de percelen biedt genoeg mogelijkheden.

4 Reactie op zienswijzen

1. *Bewoners St. Leonardsweg 15, ingekomen op 5 januari 2024*

Reclamant is akkoord met het plan. Maar wil wel aangeven dat het geen opmaat moet zijn naar meer woningen in het gebied. Dit zou de landschappelijke waarde van het gebied aantasten.

Het plan is beperkt tot het oprichten van deze woningen. Bij eventuele nieuwe plannen zal een nieuwe afweging gemaakt worden op basis van het op dat moment toepasselijke beleid. En afhankelijk van de te volgen procedure kunnen op dat moment zienswijzen of bezwaarschriften worden ingediend.

2. *Bewoners St. Leonardsweg 12, ingekomen op 6 februari 2024*

Reclamant stelt dat de terinzagetermijn niet conform de termijn van 6 weken is. Onduidelijk is wat hiervoor de reden is.

Klopt dat de terinzagelegging per abuis 1 dag minder bedraagt. Dit is een verschrijving geweest. Reclamant is niet in zijn belangen geschaad door deze verschrijving.

Onduidelijk is wat er gebeurt met het agrarisch bestemd perceel C892 aan de overzijde van het plangebied. Hier is sprake van een stal en mestopslag. Dit is een belemmering voor de nieuwe ontwikkeling en in afwijking van de voorgrondbelasting.

Perceel C892 heeft een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Hier mogen geen stallen of agrarische bedrijfsbestemmingen aanwezig zijn. Dit perceel is ook geen onderdeel van dit plan. Er is ook geen vigerende milieuvergunning oid aanwezig op dit perceel en opstallen. Er staat een schuilhut voor (maximaal) twee hobbymatig te houden pony's die daar in de wei lopen. Er wordt niet op een bedrijfsmatige (of daarmee vergelijkbare manier) landbouwhuisdieren gehouden. Zelfs al zouden ze bedrijfsmatig worden gehouden: voor pony's is in de Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor opgenomen.

Het huidige agrarische bedrijf is momenteel een belemmerende factor voor woningbouw in de omgeving. Door dit bestemmingsplan wordt er ruimte gemaakt voor nog meer woningen cq een woonwijk. Is dat de bedoeling?

Door de bestemmingswijziging wordt een agrarisch bedrijf wegbestemd en ontstaat er ruimte voor de in het plan opgenomen woningen. Het is geen toestemming voor andere woningbouwontwikkelingen. Deze zullen worden afgewogen op het moment dat zij worden ingediend.

Eigenaar van gronden C 892 heeft aangegeven 5 tot 10 woningen te willen ontwikkelen. Ook eigenaar St Leonardsweg 25 heeft gesprekken gevoerd met gemeente en wil ongeveer 15 woningen ontwikkelen.

Onderhavig plan beperkt zich tot de ontwikkelingen op percelen 134,2023 en 2022. In dit plan worden geen uitspraken gedaan over andere ontwikkelingen. Zie ook de reactie op zienswijze 1.

Aanvrager heeft eerste aangegeven dat hij in de hoeve zeker een extra woning wil realiseren. Dit is niet in het plan opgenomen en er is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Kan dit dus niet meer?

De splitsing is niet rechtstreeks mogelijk. In het plan is wel een afwijkingsregel (3.6 onder d) opgenomen voor het (onder voorwaarden) mogelijk maken van splitsing van de boerderijwoning. Een vergelijkbare splitsingsmogelijkheid is al opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied-Oost gemeente Venray" zoals vastgesteld in 2013.

Als men kijkt naar de impact van dit plan geeft dit de mogelijkheid om ongeveer 25 woningen te gaan realiseren. Waarom wordt stedenbouwkundig niet de totale gevolgen van de wijziging meegenomen? Moet de ontwikkeling niet afgezet worden tegen de ladder duurzame verstedelijking of wordt dit door deelplannen omzeild?

Dit plan biedt enkel de mogelijkheid voor het realiseren van de in het plan opgenomen woningen. Het is geen toestemming voor meer woningen in de directe omgeving. Omdat het plan zich beperkt tot een kleiner gebied is er ook geen afweging gemaakt over gronden die niet zijn gelegen in het plangebied. Op het moment dat er plannen zijn voor woningen in de omgeving zullen deze op dat moment worden getoetst en gekeken of er sprake is van een plan wat getoetst moet worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

In het stuk staat geschreven dat geluid vanwege industrieterrein en rondweg geen belemmering vormt. Vreemd dat aanvrager via een mail verzoekt om te kijken wat er gedaan kan worden aan overlast van geluid van het nabij gelegen gebied.

Het plan is getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. En daaruit blijkt dat er wordt voldaan aan geluidsnormen. Wel hebben wij de toetsing qua milieuzonering en externe veiligheid aangevuld. Zie hiervoor de ambtelijke aanpassingen.

Wij hebben wel begrepen dat er incidenteel overlast wordt ervaren door toeterende vrachtwagens op het terrein van BCTN en dat hierover reeds contact is geweest met BCTN. Dit is geen belemmering voor de ontwikkeling.

In de stukken staat dat verkeer gebruik kan maken van Het Zandt en de St. Leonardsweg. Maar vanwege eenrichtingsverkeer en doodlopende wegen is dit wel beperkt. Alle afvoer vindt plaats via Het Zandt en de St. Leonardsweg. Wegen die ook al gebruikt worden door voertuigen voor de school. Zij kunnen alleen maar wegrijden via Het Zandt en de St. Leonardsweg. Hier is geen rekening mee gehouden. Ook is Het zandt een onverharde weg in het buitengebied.

In de toelichting is aangegeven dat de bedoelde wegen voldoende capaciteit hebben voor de toe te voegen woningen én dat de verkeersbewegingen van het agrarische bedrijf, waaronder zwaar verkeer, verdwijnt. Dit is een verbetering van de situatie.

Met betrekking tot De Peddepoel geldt er een stukje éénrichtingsstraat rondom de school in de Gouverneur Houbenstraat. Dit betekent dat autoverkeer dat wegrijdt (niet aankomt) bij school de route Gouverneur Houbenstraat–Het Zandt–St. Leonardsweg neemt. Aangezien dit gemotoriseerd verkeer uitsluitend in één richting rijdt is dit goed af te wikkelen in deze straten. Daarbij hebben we het over een beperkte tijd per dag dat dit plaatsvindt. Enkel op de haal/breng momenten.

De komst van de woningen gaat hier verder geen/nauwelijks invloed op hebben. Dit aangezien de verkeersaantrekkende werking van dit initiatief minimaal is waarbij het (voornamelijk verkeersbewegingen St. Leonardsweg), minus de haal-/brengmomenten school, zeer rustige wegen zijn gezien het doodlopend karakter en de ligging. Het is zodoende niet aannemelijk dat er constant tegenliggers op deze wegen samenkomen. M.b.t. de huidige woningen die in deze straten liggen, levert dit nu ook geen problemen op zoals bij de gemeente bekend is. De routing rondom de school verloopt daarbij naar tevredenheid.

Bezoekers zullen parkeren op de doorgaande weg. Dit zal een belemmering vormen omdat de weg niet breder is dan ongeveer 3 meter.

Parkeren wordt geheel op eigen terrein gefaciliteerd. Het gemeentelijke beleid hanteert 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein (1,7 pp bewoners / 0,3 pp bezoekers). Op eigen terrein worden 3 parkeerplaatsen aangelegd. Dit biedt ruimte om extra parkeerders, bv. bezoek, op eigen terrein op te vangen. Dit geeft dus ook geen aanleiding om meer parkeerplaatsen af te dwingen en/of te faciliteren.

Zowel het eigen terrein als de openbare ruimte wordt niet ingericht op incidentele drukte (denk aan bv. een verjaardag). Daarbij vindt dit soort drukte hoofdzakelijk plaats op tijden dat de school niet open is (avond/weekenden), dit geeft zodoende geen conflicten. Overig bezoekend verkeer is doorgaans minimaal waarbij op eigen terrein dus ruimte is. Parkeert men toch in openbaar gebied dan gelden de verkeersregels en mag een weg niet geblokkeerd worden. Men parkeert dus op plekken waar het kan en mag, desnoods is dit elders in de wijk. M.b.t. de huidige woningen die in deze straten liggen, levert dit nu ook geen problemen op zoals bij de gemeente bekend is.

Onduidelijk is wat er met het zuidelijke perceel gebeurt. Een gedeelte van het perceel is gesitueerd op de openbare weg. Wordt dit gecorrigeerd en overgedragen aan de gemeente of blijft de huidige situatie en is dat wenselijk? Of wordt de weg smaller gemaakt met alle gevolgen van dien? Welke afspraken zijn er gemaakt?

Hierover zijn geen afspraken gemaakt. Ook omdat de weg die daar is gelegen geen onderdeel vormt van het plan. Bij de volgende herziening van het omgevingsplan zullen dit soort kaartonduidelijkheden worden verwerkt.

Alles in acht genomen een behoorlijke impact op de kwaliteit van de leefomgeving en herbestemmen biedt ook andere mogelijkheden waardoor nog meer verslechteren.

Gezien het verdwijnen van een agrarische bestemming met mogelijke overlast en de hiervoor gegeven reactie op de zienswijzen zijn wij van mening dat het plan ter plaatse zal zorgen voor een verbetering van de kwaliteit. En dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. *Bewoners Het Zandt 2, ingekomen op 6 februari 2024*

Reclamant kan de plannen waarderen omdat het de ruimtelijke kwaliteit van de buurt zal verbeteren en aansluit op voornemen om de locatie van reclamanten te transformeren naar meerdere woningen.

Op het thema verkeer en parkeren willen reclamanten wel een zienswijzen indienen. In het ontwerp zijn parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen op de prive terreinen. Per extra woning is één extra parkeerplaats voorzien voor bezoekers.

Dit wordt als volstrekt onvoldoende geacht. En er wordt toename van de parkeerdruk verwacht. Waar de straten niet op zijn ingericht. Ook omdat de straten een toegangsweg zijn voor basisschool De Peddepoel. Dit kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Gevraagd wordt om de inrichting van het openbaar parkeren te heroverwegen en met een beter plan te komen. De omvang van de percelen biedt genoeg mogelijkheden.

Voor de afwegingen inzake de parkeersituatie verwijzen wij naar onze reactie inzake parkeren op zienswijze nummer 2.

5 Ambtelijke aanpassingen

Ambtelijk is geconstateerd dat er in het bestemmingsplan qua geluid- en milieuafwegingen en externe veiligheid nog hiaten zitten. De geluidsberekening is onvolledig en het plan is niet voorgelegd aan de veiligheidsregio. Dit is besproken met aanvrager en hierop een aanvullend geluid- en milieuonderzoek uitgevoerd en is het plan voorgelegd aan de veiligheidsregio. De aanvullende stukken en het positieve advies van de veiligheidsregio zijn bestudeerd, akkoord bevonden en opgenomen in de toelichting en bijlagen bij de toelichting. Deze onderzoeken leiden niet tot gewijzigde inzichten over het plan.

De opmerkingen van de veiligheidsregio worden meegenomen bij vergunningverlening en verkoop. Dit is een verantwoordelijkheid van de aanvrager/ontwikkelaar.

De aanvullende stukken zijn toegevoegd als bijlage aan het vast te stellen plan en zijn opgenomen in de toelichting.

6 Conclusie en vervolprocedure

Gezien vorenstaande is 1 zienswijze gegrond en de zienswijzen voor het overige ongegrond en leiden de zienswijzen niet tot 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

- Geen

Ambtelijke aanpassingen

- Aanpassing van het geluidsonderzoek en het onderzoek externe veiligheid.

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 PM. 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

[Redacted]
Van: Administratie RO
Verzonden: maandag 8 januari 2024 09:16
Aan: [Redacted]
Onderwerp: FW: [Open Forms] Zienswijze online indienen - submission OF-JJGLV7

Goedemorgen [Redacted]

Graag onderstaande oppakken.

Bedankt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] Projectassistent - procesondersteuner | Gemeente Venray
Postbus 500, 5800 AM Venray | Raadhuisstraat 1, 5801 MB Venray
[Redacted] | www.venray.nl



Van: Gemeente <gemeente@venray.nl>
Verzonden: vrijdag 5 januari 2024 15:31
Aan: Administratie RO <AdministratieRO@venray.nl>
Onderwerp: FW: [Open Forms] Zienswijze online indienen - submission OF-JJGLV7

Met vriendelijke groet,

[Redacted] Medewerker backoffice informatiebeheer | Gemeente Venray
Postbus 500, 5800 AM Venray | Raadhuisstraat 1, 5801 MB Venray
[Redacted] | www.venray.nl

Van: no-reply@open-formulieren.nl <no-reply@open-formulieren.nl>
Verzonden: vrijdag 5 januari 2024 13:13
Aan: formulieren <formulieren@venray.nl>; Gemeente <gemeente@venray.nl>
Onderwerp: [Open Forms] Zienswijze online indienen - submission OF-JJGLV7



Inzendingdetails voor Zienswijze online indienen (ingezonden op 13:13:01 05-01-2024)

Onze referentie: OF-JJGLV7

Taal: Nederlands

Samenvatting

Uw gegevens

Persoonsgegevens

BSN

Voornaam

Tussenvoegsel

Achternaam

Postcode

Huisnummer

15

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straat

St Leonardsweg

Plaats

Wanssum

Contactgegevens

E-mail

Telefoonnummer

Gegevens zienswijze

Mijn zienswijze richt

zich tegen het volgende
voorgenomen besluit
van de gemeente:

Ontwerp van het bestemmingsplan St. Leonardsweg 19 en ongen.
Wanssum.

Publicatiedatum van
het voorgenomen
besluit

29 december 2023

Ik wil mijn zienswijze

op dit formulier intypen

Mijn zienswijze

Ik ben akkoord met dit ontwerp, mits dit zich beperkt tot hetgeen is
verwoord in het ontwerp. Dit betekent derhalve dat dit ontwerp geen
opmaat moet zijn naar nog meer bouw van woningen in deze omgeving.

Dit zou namelijk de landschappelijke waarde van dit gebied onevenredig aantasten.

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.

Wanssum 05-02-2024

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan St. Leonardsweg 19 en ongen. Wanssum"
(NL.IMRO.0984.BP22034-on01)

Zienswijze naar aanleiding van genoemd ontwerp bestemmingplan van:

St. Leonardsweg 12
5861BR Wanssum

Zienswijze cd opmerkingen n.a.v. het plan.

Allereerst is de termijn van ter inzage liggen niet conform vereiste termijn van 6 weken zoals wettelijk geregeld. Men kan indienen tot 8 februari en niet tot en met. Er wordt geen reden gegeven waarom hiervan afgeweken wordt.

Onder hfst. 2.1 Huidige situatie en 2.2 Toekomstige situatie: wordt aangegeven dat het huidige agrarische bedrijf omgezet wordt naar 4 woonlocaties.

Er wordt niet aangegeven wat er gebeurt met de locatie aan de overzijde van de huidige locatie, kadastraal bekend **Perceel Wanssum (WSM02) C 892**

Op laatst genoemde locatie staat nog een kleinere stal met hieronder een ruimte voor opslag van vloeibare mest. De bestaande agrarische bestemming wordt niet gewijzigd en zal dus nog een belemmering vormen voor de nieuwe situatie, dit in afwijking zoals gesteld in het kader van genoemde voorgrond belasting! Dit perceel behoort toe aan het huidige agrarisch bedrijf van St. Leonardsweg 19 en lijft dus in de toekomst bruikbaar voor opslag van mest.

Het huidige agrarische bedrijf is momenteel een belemmerende factor voor het bouwen van woningen in de omgeving. Hiermee kom je ook meteen uit bij het volgende probleem door de aanpassing van het bestemmingsplan wordt er ruimte gemaakt voor nog meer woningen cq een woonwijk en de vraag is dan is dit de bedoeling van de aanvrager cq Gemeente?

Al hoe wel het niet meegenomen is in de huidige aanvraag heeft de eigenaar van de grond, op perceel C 892, in gesprekken aangegeven hier graag ook woningen te willen ontwikkelen (5 tot 10 woningen behoren tot de mogelijkheid). Ook de eigenaar van locatie St, Leonardsweg 25, hij heeft al eerder gesprekken gevoerd met de Gemeente en wil woningen (ongeveer 15 stuks) op het groene gedeelte op bijlage 1 gaan ontwikkelen.

De eigenaar van de hoeve (aanvrager) heeft in een eerder stadium aangegeven (en per mail bevestigd aan indiener) dat hij in de hoeve zeker een woning extra wil maken, dit is niet in het plan opgenomen en er is geen afwijkingmogelijkheid opgenomen. Kan dus niet meer in de toekomst?

Als je dus kijkt naar de impact van het wijzigen van het bestemmingsplan geeft dit de mogelijkheid om ongeveer zeker 25 woningen te gaan realiseren (geen rekening gehouden met de overige gronden die er liggen). Waarom wordt er stedenbouwkundig niet de totale gevolgen van de wijziging meegenomen?

Is het dus toch niet noodzakelijk om de ontwikkeling af te zetten tegen **de Ladder duurzame verstedelijking** of wordt deze verplichting door middel van deelplannen omzeild?

Geluid: In het stuk staat beschreven dat er onderzoek is gedaan vanwege het industrieterrein en aanliggende rondweg (Boomkensweg N270) en dat dit verder geen belemmering vormt. Vreemd dat aanvrager via een mail omwonende verzoekt te kijken of er wat gedaan kan worden naar de overlast van geluid (toeteren van vrachtauto's e.d. ,) van het nabij gelegen gebied.

Verkeer;

In de aangeboden stukken staat beschreven dat het verkeer gebruik kan maken van Het Zandt en de St. Leonardsweg dit klopt maar wel met de beperking dat de St. Leonardsweg doodlopend is richting Geijsteren en Het Zandt uitkomt bij de Gouverneur Houbenstraat en dat deze straat niet gebruikt kan worden omdat er ter hoogte van de basisschool een eenrichtingsverkeer ingesteld is.

Dit houdt dus in dat alle "afvoer" van verkeer van de nieuwe woningen uitsluitend via Het Zand en de St. Leonardsweg plaats kan vinden. Beide wegen worden momenteel ook al gebruikt door de voertuigen van de ouders die schoolgaande kinderen hebben, zij kunnen alleen maar wegrijden via Het Zand en de St. Leonardsweg. In de ingediende stukken is mijns inziens hier geen rekening mee gehouden. Ter informatie Het Zand is maar een smalle verharde weg in het voormalige buitengebied. Ook over parkeren. In het plan staat dat parkeren op eigen terrein gebeurt maar dit zal alleen gaan gelden voor bewoners en niet voor bezoek. Als deze dus genoodzaakt zijn op de doorgaande weg Het Zand te parkeren zal dit ook een belemmering gaan vormen aangezien de weg niet veel breder is dan ongeveer 3 meter.

Onduidelijk is ook wat er met het zuidelijke perceel gebeurt een gedeelte van het perceel is gesitueerd op de openbare weg (St. Leonardsweg). Wordt deze situatie gecorrigeerd en overgedragen aan de Gemeente of blijft de huidige situatie gehandhaafd en zo ja is dat wenselijk. De vraag is dus zijn hier afspraken over gemaakt, of wordt de weg smaller gemaakt ter plaatse met alle gevolgen van dien?

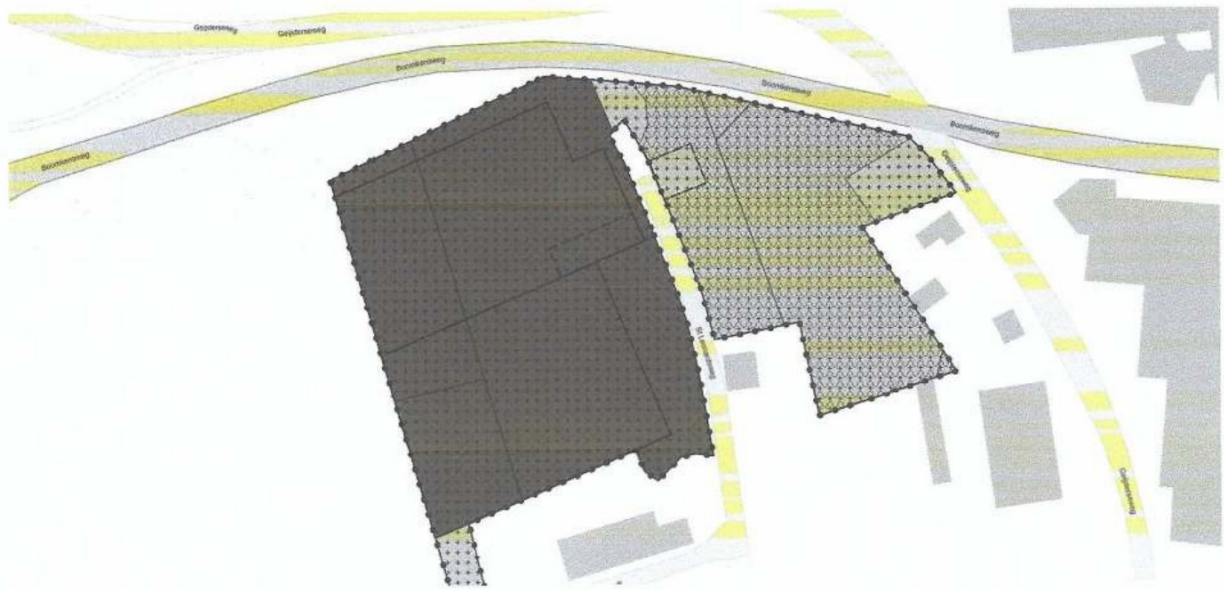
Alles in acht genomen heeft een en ander een behoorlijke impact op de kwaliteit van de leefomgeving van omwonenden en zoals aangegeven het herbestemmen biedt ook andere mogelijkheden waardoor een en ander nog meer zal verslechteren.

In afwachting van een reactie



f

Bijlage 1



[Handwritten signature]

College van Burgemeesters & Wethouder van de gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM VENRAY

Inzake : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Sint Leonardsweg 19 en ongun. Wanssum
Uw kenmerk : NL.IMRO.0984.BP22034-on01

Wanssum, 2 februari 2024

ZIENSWIJZE

Geacht college,

Als buurtbewoners aan de St. Leonardsweg/het Zandt hebben wij kennis genomen van de plannen omtrent St. Leonardsweg 19.

De voorgenomen plannen voor woningbouw kunnen wij waarderen omdat, naar ons inzicht, het de ruimtelijke kwaliteit van onze buurt zal verbeteren. Daarnaast sluit het plan aan op ons voornemen om onze locatie ook te transformeren naar een woonlocatie met meerdere woningen.

Wij willen echter een zienswijze indienen naar aanleiding van de plannen voor de St. Leonardsweg ten aanzien van het thema verkeer en parkeren. In het ontwerpbestemmingsplan zijn parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen op de (toekomstige) privé-terreinen van de woningen. Per extra woning is één extra parkeerplaats voorzien voor bezoekers.

Wij achten dit volstrekt onvoldoende en verwachten dan ook dat de parkeerdruk in onze buurt, en met name in Het Zandt en het verlengde van de St. Leonardsweg, zal toenemen. Daar zijn zowel Het Zandt als (het verlengde van) de St. Leonardsweg niet op ingericht.

Daarnaast is Het Zandt en de St. Leonardsweg een belangrijke toegangsweg naar de basisschool De Peddepoel. Indien het parkeren niet goed wordt ingericht, ontstaan hier gevaarlijke verkeerssituaties.

Wij willen u vragen, met deze zienswijze, de inrichting van het openbaar parkeren te heroverwegen en met een beter plan te komen. Gezien de omvang van het plan en de omvang van de percelen zijn er genoeg mogelijkheden dit voorliggende plan met goed ingerichte openbare parkeerplaatsen te voorzien.

Met vriendelijke groeten



Het Zandt 2

5861 CW Wanssum