

Bestemmingsplan (vastgesteld)

Burgemeester Ponjeestraat wijziging 2

Gemeente Venray

Datum: 9 juni 2010

Projectnummer: 90667

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van dit wijzigingsplan	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Het plangebied	5
2.2	Het plan	5
3	Uitvoerbaarheid	7
3.1	Volkshuisvesting	7
3.2	Geluid	7
3.3	Geur	7
3.4	Stedenbouwkundige inpasbaarheid	8
3.5	Economische uitvoerbaarheid	8
4	Wijze van bestemmen	9
4.1	Algemeen	9
4.2	Plansystematiek	9
5	Procedure van het plan	10

Bijlage akkoord welstand

Bijlage akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van de kern Wanssum bevinden zich de gronden van een voormalig tuincentrum en de opstallen van een pluimveehouderij, gelegen aan de Burgemeester Ponjeestraat, de Blitterswijkseweg en het Krekelkamp. Lange tijd leek woningbouw hier geen optie vanwege de ligging in het winterbed van de Maas. Door Rijkswaterstaat is echter aangegeven dat het onderhavige gedeelte op basis van de feitelijke situatie niet als winterbed wordt beschouwd en derhalve in principe bebouwd kan worden.

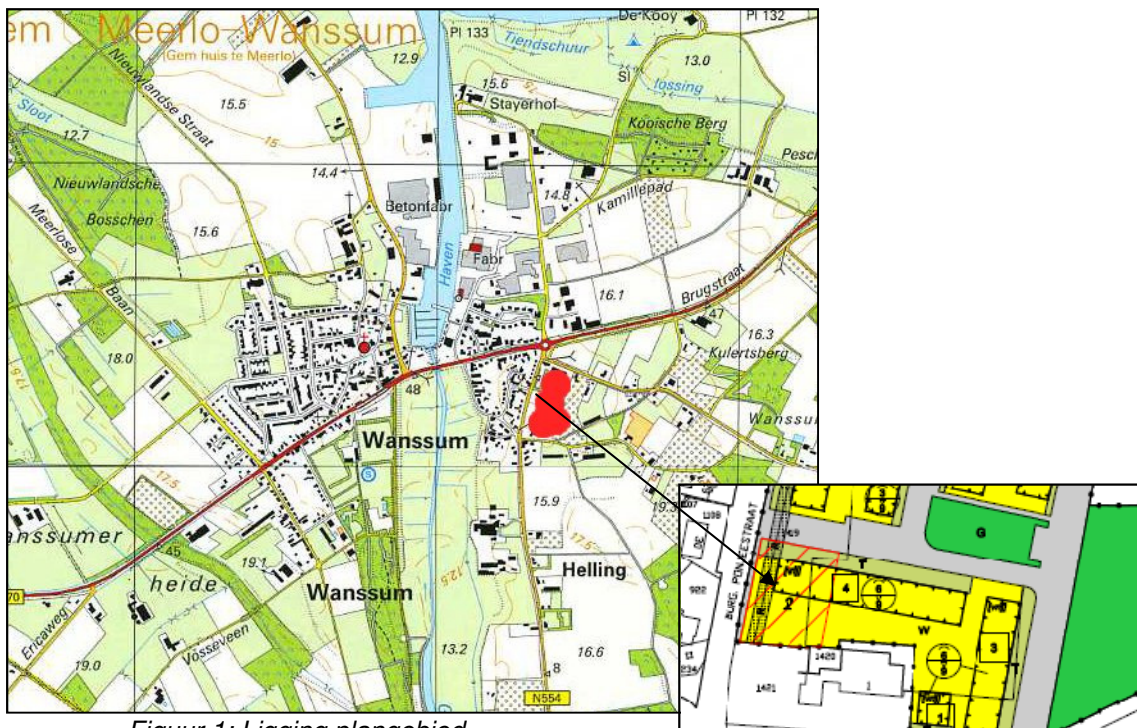
Ten behoeve van de realisatie van een nieuw woongebied is in december 2008 het bestemmingsplan “Burgemeester Ponjeestraat” vastgesteld. In dit bestemmingsplan waren voor twee gebieden wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van het wijzigingen van het woningbouwtype en aantal op de locatie. Van wijziging 2 uit dit bestemmingsplan wordt middels dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Wanssum, in de gemeente Meerlo-Wanssum (zie figuur 1). Het woongebied Burgemeester Ponjeestraat wordt begrensd door:

- 1 Aan de noordzijde de Blitterswijkseweg;
- 2 Aan de westzijde de Burgemeester Ponjeestraat, en
- 3 Aan de zuidzijde de Krekelkamp.

Wijzigingsgebied 2 is gelegen in het zuidwesten van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging, als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a, van het vigerende bestemmingsplan Burgemeester Ponjeestraat, vastgesteld 15 december 2008. In dit bestemmingsplan zijn in artikel 6.6 wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van het wijzigingen van de gebieden 1 en 2. Met voorliggen wijzigingsplan wordt uitwerking gegeven aan de wijzigingsregels ten aanzien van gebied 2. Hierna volgend zijn de wijzigingsregels weergegeven.

6.6.2:

Burgemeester en wethouders zijn, ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone-wijzigingsgebied 2' op de plankaart, bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 4 wooneenheden in de vorm van twee-aaneen gebouwde woningen, mits:

- passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de provinciale bevolkings- en behoefteprognose;
- voor de te realiseren woningen een besluit tot verlening hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder genomen is;
- stedenbouwkundig/ruimtelijk inpasbaar.

Daarnaast dienen de woningen te voldoen aan de in artikel 6 Wonen gestelde bouw- en gebruiksregels. In het voorliggend wijzigingsplan wordt in hoofdstuk 3 aangegeven dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor wijziging.

1.4 Opzet van dit wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 4 bevat de juridische toelichting op de regels en verbeelding. Het afsluitende hoofdstuk 5 is gereserveerd voor de resultaten van de wettelijke zienswijzenprocedure.

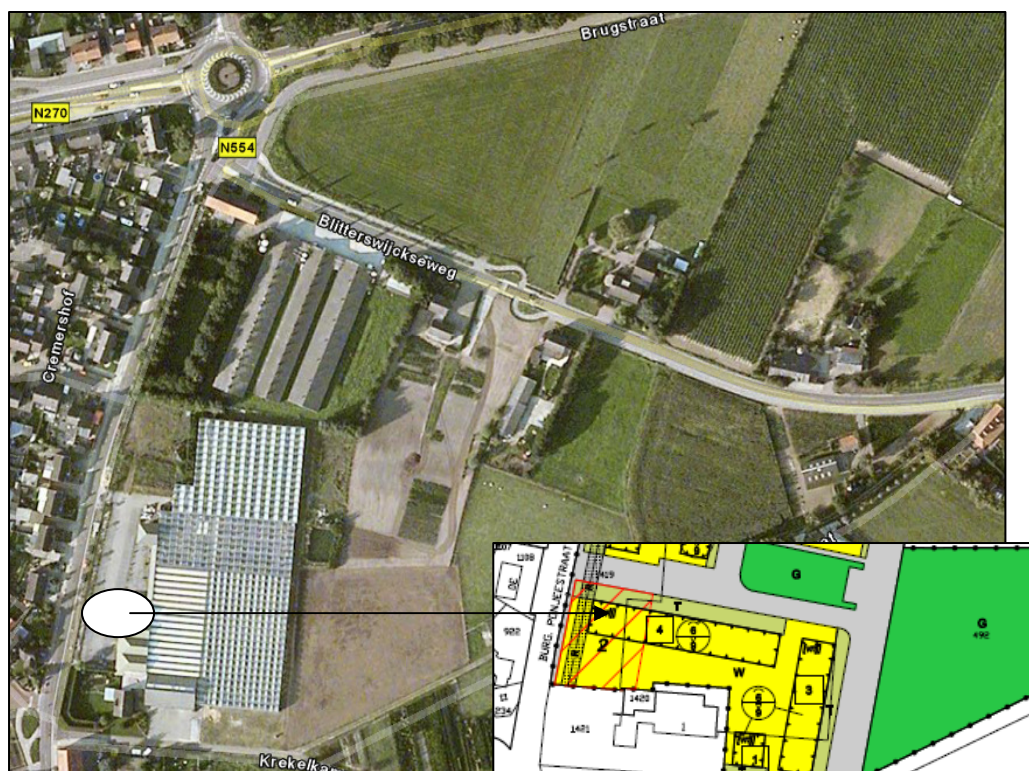
2 Planbeschrijving

2.1 Het plangebied

Wanssum heeft zich ontwikkeld aan weerszijden van de Molenbeek. Het oostelijke gedeelte is daarbij minder gegroeid dan het westelijke gedeelte. Hier bevinden zich oude stuifduinen, in de vorm van hogere plekken in het landschap. De Blitterswijkseweg en Krekelkamp waren oorspronkelijk beide verbindingen met Blitterswijk.

De Burgemeester Ponjeestraat is de oude verbinding met Meerlo; tegenwoordig een vrij drukke tweebaans asfaltweg. Deze vormt nu de oostelijke grens van de woonbebouwing van Wanssum. De Blitterswijkseweg en Krekelkamp kennen aanzetten tot lintbebouwing, oostelijk van de Burgemeester Ponjeestraat.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een nieuw te ontwikkelen woongebied op de grens tussen de kern Wanssum en het oostelijk gelegen buitengebied. De op onderstaande luchtfoto zichtbare bedrijfsbebouwing, die voorheen toebehoorde aan het Tuincentrum, is reeds buitenwerking gesteld



Figuur 2 luchtfoto plangebied

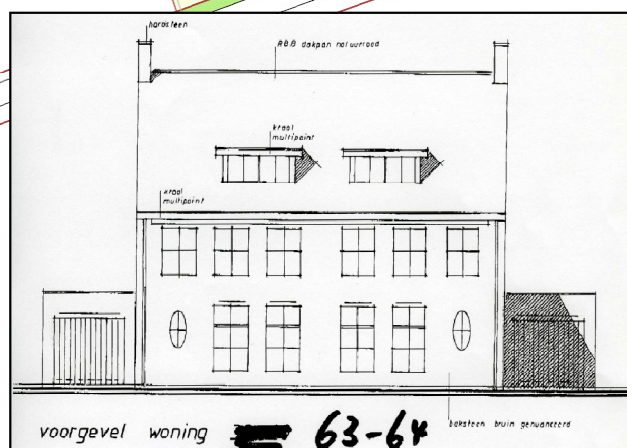
2.2 Het plan

Het plan omvat de bouw van een viertal twee aaneen gebouwde woningen te realiseren in wijzigingsgebied 2. In wijzigingsgebied 2 wordt de aanwezige leiding en haar beschermingszone gerespecteerd. De navolgende figuur geeft een situering van het

plangebied, waarop tevens te zien is hoe de vier woningen aansluiten bij de noordelijk in het woongebied Burgemeester Ponjeestraat gelegen woningen.



Figuur 3: situering plangebied



Tot slot is hierboven een schetstekening van de te realiseren woningen weergegeven. Deze woningen sluiten qua stijl aan bij de overige woningen die in het plan Burgemeester Ponjeestraat gerealiseerd worden.

3 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk komen alleen die onderwerpen aan bod, welke relevant zijn voor dit wijzigingsplan. De overige aspecten zijn reeds behandeld in het vigerende bestemmingsplan, waarin de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (artikel 3.5).

3.1 Volkshuisvesting

De gemeente Meerlo-Wanssum heeft geen woonvisie waarin het woningbouwprogramma verankerd is. Er is wel een regionale woonvisie uit 2005, maar hierin is de locatie Ponjeestraat niet expliciet in opgenomen.

Ten behoeve van het opstellen van de gebiedsvisie voor Wanssum is echter gekeken naar de plaatselijke woningbehoefte en hier zijn de locaties waar harde afspraken onder lagen tegen afgezet. Aangezien het bestemmingsplan voor de Ponjeestraat is vastgesteld, is dit beschouwd als hard plan. Onderhavige wijziging is daarbij al beschouwd en betekent een minimale wijziging in het woningbouw aantal.

In Wanssum zijn op dit moment twee harde plannen die zeker t/m 2015 voorzien in de lokale woningbehoefte. Hierbij wordt uitgegaan van een lokale woningbehoefte van ca. 10 woningen per jaar. Op basis van een behoefteonderzoek uitgevoerd door bureau Companen en de onlangs door Etil uitgevoerde bevolkingsprognose, is het noodzakelijk woningbouw gefaseerd te ontwikkelen. Door de gemeente is aangegeven dat zolang dit het geval is, het plan Burgemeester Ponjeestraat (en ook de wijziging) in de behoefteprognose past.

Tevens is door de gemeente aangegeven dat ook het programma (twee aaneen gebouwde woningen) past in de kwalitatieve behoefte die voor Wanssum naar voren is gekomen uit het woningbehoefte onderzoek "Woningmarktonderzoek 2007, Kwaliteit en diversiteit gevraagd!" d.d. 23 april 2007, uitgevoerd door bureau Companen.

Hiermee wordt derhalve voldaan aan de voorwaarde dat de realisatie van de woningen passend moet zijn in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.2 Geluid

Door HMB B.V. zijn de wijzigingen in het bouwplan in akoestisch opzicht bekeken. Het effect van de wijzigingen is doorgerekend. Het akoestisch rapport met daarin de gewijzigde rekenresultaten is in de bijlage bij dit wijzigingsplan toegevoegd.. De wijzigingen hebben enkel effect voor de gearceerde gebouwen. Een aanvraag voor verhoogde grenswaarden wordt gedaan voor de gewijzigde rekenresultaten.

3.3 Geur

Aangezien de pluimveehouderij Bouten gelegen aan de noordzijde van het plangebied onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Burgemeester Ponjeestraat" rechten heeft, heeft een berekening plaatsgevonden van de effecten aan geuremissie van dit bedrijf op het plangebied. Gelet op het feit dat bij vaststelling van het bestemmingsplan Burgemeester Ponjeestraat voor het woongebied een geurnorm van 7

is vastgesteld, betekent de aanwezigheid van een pluimveehouderij geen belemmering voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Indicatief is berekend dat de geurbelasting van de dichtstbijzijnde pluimveehouder (Bouten) maximaal neerkomt op 4,25, terwijl de maximaal toelaatbare geurnorm dus 7 is. Het aspect geur vormt dus geen belemmering voor het realiseren van vier woningen middels dit wijzigingsplan.

3.4 Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Op 23 januari 2009 heeft de dorpsbouwmeester van de gemeente Meerlo-Wanssum ingestemd met de bouwplannen voor de woningen. De akkoordverklaringen zijn als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

Qua maatvoeringseisen en gebruiksmogelijkheden sluiten de woningen aan bij de in het bestemmingsplan "Burgemeester Ponjeestraat" gegeven regels. Voor de goot- en bouwhoogte betekent dit dat een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 9 meter aangehouden zal worden. Deze maatvoeringseisen zijn ook aangegeven op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.

3.5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisering van dit project komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zijn de benodigde overeenkomsten afgesloten. Aan dit project zijn voor de gemeente Venray geen kosten verbonden. Derhalve wordt verondersteld dat het onderhavig initiatief economisch uitvoerbaar is.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Burg. Ponjeestraat, wijziging 2 vormt een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van het bestemmingsplan Burgemeester Ponjeestraat. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en deze toelichting. De plankaart en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

4.2 Plansystematiek

De plansystematiek sluit aan bij het bestemmingsplan Burgemeester Ponjeestraat. Op de verbeelding is aan de gronden in het plangebied de bestemming “Tuin” en “Wonen” toegekend. Tevens kent een deel van de gronden de dubbelbestemming “Leiding-Riool”. In de regels worden de regels van het bestemmingsplan Burg. Ponjeestraat van toepassing verklaard.

5 Procedure van het plan

Het plan heeft als ontwerp ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage akkoord welstand

Bijlage akoestisch onderzoek