

**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan “Eckmanshof Blitterswijck”**

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door

Henny Oudenhoven (stedenbouwkundige), Tim Nijs (beleidsmedewerker Volkshuisvesting), Roel van den Bekerom (Verkeerskundige), Karin Penders (Senior beleidsmedewerker openbare orde, brandweer, rampenbestrijding), Nancy Pronk (jurist ruimtelijke ordening), Niels Paree (BRO)

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Zienswijze
Hoofdstuk 3	Ambtshalve wijzigingen
Hoofdstuk 4	Procedure

Hoofdstuk 1 Inleiding

In deze nota worden de resultaten van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Eckmanshof Blitterswijck" uiteengezet. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zijn binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en dus ontvankelijk. Waar een nadere beoordeling van de ontvankelijkheid noodzakelijk was, is dit in hoofdstuk 2 aangegeven.

In hoofdstuk 2 volgt de inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen. De reactie wordt samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reactie tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan leidt.

In hoofdstuk 3 een uiteenzetting van de ambtshalve aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 volgt een korte uiteenzetting van het vervolg van de procedure van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 maart 2012 tot en met 26 april 2012. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Hieronder zijn de zienswijzen puntsgewijs samengevat.

Gedurende deze termijn zijn schriftelijke reacties binnengekomen:

- Zienswijze 1: R.J.G. Kessels, Pastoor Verheggenstraat 6, 5863 BE Blitterswijck. Brief gedateerd op 23 april 2012 en ontvangen per post op 25 april.
- Zienswijze 2: W.B.M. Engels van Arvalis BV namens P.J.M Arts en C.J.M. Arts-Janssen eigenaren van het bedrijf aan de Antoniusstraat 24 in Blitterswijck, Deputé Petersstraat 27, 5808 BB Oirlo. Brief gedateerd op 24 april 2012, ontvangen per fax op 25 april 2012 en ontvangen per post op 26 april 2012.

Zienswijze 1

R.J.G. Kessels, Pastoor Verheggenstraat 6, 5863 BE Blitterswijck

Reacties

- 1) *Reclamant vreest voor een aantasting van zijn privacy en woongenot, doordat vanaf de galerij van de op te richten appartementen zicht zal zijn op de tuin van reclamant.*

- 2) *Reclamant is van mening dat de te realiseren woningen tussen Pastoor Verheggenstraat 8 en 20 stedenbouwkundig niet in samenhang zijn met de bestaande bebouwing in de straat. Als argument wordt aangedragen dat de meeste woningen in deze straat een goothoogte hebben van 4,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter.*
- 3) *In de zienswijze wordt de verkoopbaarheid van de woningen in relatie tot de woningbehoefte ter discussie gesteld. Tevens wordt een update van het woningmarktonderzoek voorgesteld, gezien de gemeentelijke herindeling per 1-1-2010.*
- 4) *Reclamant is van mening dat door de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan met gemiddeld 135 per dag, gezien de ligging nabij een school, meer aandacht behoeft dan nu in het bestemmingsplan is aangegeven. Hiervoor wordt geen nadere onderbouwing gegeven.*
- 5) *Gesteld wordt dat de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per grondgebonden woning aan de Pastoor Verheggenstraat niet voldoet. In de huidige situatie wordt reeds parkeeroverlast ervaren in de Pastoor Verheggenstraat.*
- 6) *Verzocht wordt om de resultaten van het aanvullend explosievenonderzoek en om een weergave van de te nemen maatregelen in het kader van de 164 mogelijk verdachte objecten.*

Standpunt gemeente:

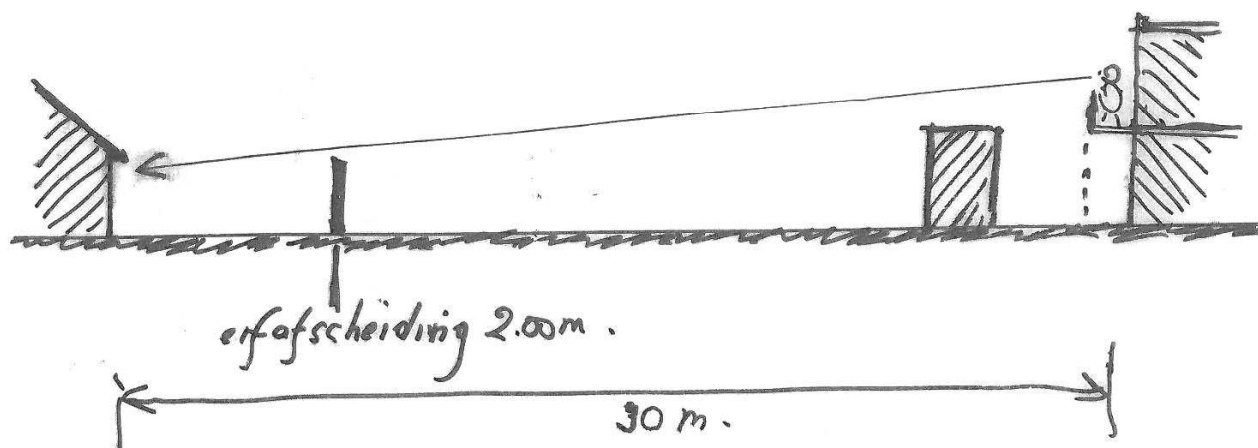
Ad 1) Woningbouw ter plaatse wordt vanuit het sociale en maatschappelijke belang door de gemeente Venray als een positieve ontwikkeling gezien. Het is helaas niet te voorkomen dat ontwikkeling tot woningbouw impact heeft op het woongenot van betrokkene. Het individuele nadeel dat dit plan met zich meebrengt kan echter niet opwegen tegen het algemeen belang dit gebied te ontwikkelen tot woningbouw.

De woning en het perceel van reclamant grenzen niet rechtstreeks aan het plangebied. Minstens een woning/perceel aan zowel de west- als de noordzijde liggen tussen het plangebied en het perceel van reclamant.

De grens van het bouwvlak waar het appartementengebouw is voorzien ligt op circa 10 meter van de uiterste noordoostpunt van het perceel van reclamant. De gevel van de woning ligt op circa 30 meter van de galerij. Gezien (a) de afstand van 10 meter tot de uiterste punt van de tuin en van circa 30 meter tot de gevel van de woning van reclamant en (b) gezien het appartementencomplex slechts 2 bouwlagen zal beslaan (maximale bouwhoogte 8 meter), en (c) alleen vanaf een verkeersruimte zicht is op het perceel, is de privacy in de woning en tuin van reclamant in voldoende mate gewaarborgd. Ter verduidelijking is de situatie op onderstaande afbeelding schematisch weergegeven. Op de afbeelding is te zien dat er vanaf de eerste verdieping geen direct zicht is op/in de tuin van reclamant en ook geen inkijk in de ramen op de begane grond van de woning van reclamant.

De zienswijze is ongegrond en het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Doorsnede A-A



Afbeelding is niet op schaal

Ad 2) In de toelichting van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundige onderbouwing gegeven van het bouwplan, in relatie tot de bestaande bebouwing in het centrum van Blitterswijck. De bebouwing wordt passend geacht.

In de Pastoor Verheggenstraat staan diverse typen woningen met langskap, kap evenwijdig aan de straat, woningen met een goothoogte van 4,5 meter, 5 meter en ook 5,5 meter. Door het inpassen van respectievelijk een twee-onder-eenkap woning met een goothoogte van 6 meter en daarna twee van hetzelfde type (gescheiden door de ontsluitingsweg) zal er geen wezenlijke aantasting van het straatbeeld ontstaan. Ook wordt de bestaande rooilijn in de straat doorgetrokken. Uitgaande van de wens om een woning te ontwikkelen met een volwaardige verdieping en gezien de inmiddels aangepaste eisen aangaande de verdiepingshoogte is een lagere goothoogte niet mogelijk. Bij de architectuur van de woningen is op voldoende wijze bij het bestaande karakter van de woningen in de omgeving.

Het bouwplan wordt derhalve ook stedenbouwkundig passend geacht.

De zienswijze is ongegrond. Wel zal de motivering in de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt worden uitgebreid, zoals in het bovenstaande tekst is weergegeven.

Ad 3) De gemeente Venray heeft het woningmarktonderzoek uit 2007 geupdate in 2010. Hierin zijn de laatste prognosecijfers van onderzoeksbureau E,til opgenomen. Hierdoor is er op kwalitatief en kwantitatief gebied een actueel beeld van de behoefte voor de komende jaren in zowel aantallen als type woningen voor Blitterswijck. Deze gegevens zijn tevens gebruikt voor het opstellen van de Kadernotitie Wonen in 2011. Hierin is op kernniveau bekeken in hoeverre huidige woningbouwplannen aansluiten op de behoefte. Voor Blitterswijck geldt dat de huidige vastgestelde woningbouwplannen, waaronder Eckmanshof, passen binnen de geprognosticeerde behoefte qua aantallen. Wanneer gekeken wordt naar de kwaliteit van de woningen, oftewel de type woningen die toegevoegd dienen te worden, dan blijkt dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen en starterswoningen. Onderhavig bouwplan voorziet in beide type woningen ruimschoots, waardoor ook op kwalitatief gebied dit plan positief beoordeeld is. Het bouwplan past daarmee binnen het recent vastgestelde beleidskader op het gebied van wonen.

In de zienswijze wordt daarnaast ingegaan op de marktomstandigheden. Het is correct dat in de huidige marktomstandigheden de verkoop van woningen achterblijft bij de prognoses. Dat wil echter niet zeggen dat er gebouwd wordt ondanks een ontbrekende vraag. Ontwikkelaars hanteren een minimaal verkooppercentage van 70% alvorens te starten met de bouw van woningen. Hierdoor wordt leegstand voorkomen. De verkoopbaarheid qua vraagprijs voor dit project is goed te noemen. Een V.O.N. prijs vanaf € 145.000 voor appartementen en € 160.000 voor halfvrijstaande woningen is zeer scherp te noemen. De huidige marktomstandigheden kunnen dan ook hoogstens een uitstellende werking hebben, de behoefte is immers aangetoond en het prijsniveau van de woningen is aantrekkelijk.

De zienswijze is voor wat betreft de marktomstandigheden deels gegrond. De motivering in de toelichting in het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast conform bovenstaande tekst.

Ad 4) Verondersteld wordt dat reclamant vreest voor de verkeersveiligheid in het algemeen en specifiek voor de verkeersveiligheid van de schoolgaande kinderen. In het bestemmingsplan wordt uit gegaan van circa 135 mvt/etmaal die het bouwplan toevoegt. De omliggende wegen zijn in de Visie Wegenstructuur gecategoriseerd als erftoegangsweg. De maximumintensiteit die wordt gehanteerd is 5.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal wordt ook in combinatie met de ontwikkeling Eckmanshof bij lange na niet gehaald. Ter indicatie, de Blitterswijckseweg (doorgaande weg tussen Wanssum en Blitterswijck, 50 km/uur) heeft een etmaalintensiteit van ongeveer 3.000 motorvoertuigen per etmaal (meting 2008).

De toename van 135 verkeersbewegingen per dag zal bovendien niet uitsluitend langs de school optreden, maar zich verspreiden over de omliggende straten. Het verkeer uit het plangebied, dat zich zowel in noordelijke als in westelijke richting begeeft, hoeft niet langs de school te rijden. Ook in zuidelijke richting zijn er alternatieve routes (zoals via de Beetezijweg en de Oude Heerweg). Uitgaande van een 50-50 verdeling zal de helft via de Pastoor Verheggenstraat het plangebied verlaten en dus niet direct langs de school komen. Daarnaast ligt het plangebied en ook de school in een 30 km regime (verblijfsgebied). De verkeersveiligheid van de schoolgaande kinderen is dan ook niet in het geding.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 5) Voor de uitbreiding van woongebieden hanteert de gemeente Venray parkeernormen uit het parkeerbeleid zoals dat is opgenomen in de Toetsteen Openbare Ruimte gemeente Venray. Het parkeerbeleid hanteert de normen uit de CROW parkeerkencijfers. Voor het type woningen in het plangebied wordt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Deze parkeernorm voldoet volgens de CROW parkeerkencijfers uit publicatie 182 ruimschoots aan dit type woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de eigen nieuwe ontwikkeling. Het plan voldoet aan de parkeernorm. Verkeersonveilige situaties als gevolg van het bouwplan door parkeerproblematiek worden dan ook niet voorzien.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 6) In paragraaf 4.15 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het explosievenonderzoek zal worden uitgevoerd gedurende de bestemmingsplanprocedure. Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 9) is echter in voldoende mate geborgd dat het detectieonderzoek wordt uitgevoerd alvorens bodemverstorende activiteiten plaatsvinden. Het detectieonderzoek en eventueel daaruit volgende maatregelen moeten zijn afgerond voordat de bouw kan worden gestart. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast aan de huidige stand van zaken ten aanzien van het explosievenonderzoek.

Conclusie

De zienswijze is op onderdelen gedeeltelijk gegrond. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op een aantal onderdelen aangepast. Er zijn geen aanpassingen van de regels en de verbeelding.

Zienswijze 2

W.B.M. Engels van Arvalis BC namens P.J.M. Arts en C.J.M. Arts eigenaren van het bedrijf aan de Antoniusstraat 24 Blitterswijck

Reacties:

In de zienswijze is vermeld dat er in potentie meer belanghebbenden in de nabijheid van de inrichting komen te wonen. Een mogelijk spanningsveld naar en van de directe omgeving van de inrichting door de aanwezigheid in directe nabijheid van de gevoelige objecten is niet uit te sluiten. De huidige gevoelige objecten zijn echter al sinds langere tijd in de nabijheid aanwezig en vormen een duidelijke ruimtelijke buffer naar de inrichting.

Door de ontwikkeling van het plan Eckmanshof Blitterswijck kan de aanvaardbaarheid door de directe omgeving van de inrichting Antoniusstraat 24 door de potentiële toename van het aantal belanghebbenden leiden tot mogelijke beperkingen voor toekomstige ontwikkelingen en het onevenredig schaden van de belangen van insprekers met betrekking tot de inrichting aan de Antoniusstraat 24.

Hier wordt met name gedoeld op beperkingen welke mogelijk voortkomen uit de verschillende categorieën milieugevolgen voor het woon- en leefklimaat (in het bijzonder geluid, geur en luchtkwaliteit) voor de toekomstige bewoners van het plan Eckmanshof.

Standpunt gemeente:

Het plangebied Eckmanshof is gelegen midden in de kern (bebouwde kom) van Blitterswijck. De 27 nieuwe woningen worden gebouwd binnen de bestaande bebouwingsstructuur van Blitterswijck. Het betreft feitelijk een inbreidingslocatie midden in de kern.

Reclamanten hebben een veehouderij(kalverenbedrijf) aan de Antoniusstraat 24 in Blitterswijck. De afstand tussen de stallen aan de Antoniusstraat 24 en het beoogde woningbouwgebied bedraagt circa 170 meter.

Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderij reclamanten

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij van appelanten zijn in eerste instantie de dichtstbijgelegen gevoelige objecten (woningen) bepalend en niet direct het aantal belanghebbenden in de omgeving.

Tussen de veehouderij van reclamanten en het beoogde woningbouwgebied liggen meerdere bestaande woningen aan de Antoniusstraat en de Nieuwstraat. Deze bestaande woningen vormen reeds in de huidige situatie een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van

de veehouderij van reclamanten gelet op geluid, geur en luchtkwaliteit. De bestaande woningen aan de Antoniusstraat en de Nieuwstraat liggen in de bebouwde kom van Blitterswijck. Met de beoogde woningbouw, 27 woningen en een toename van het aantal belanghebbenden, zal de aard en typering van de bestaande woningen aan de Antoniusstraat en de Nieuwstraat niet wijzigen. Er blijft sprake van woningen in de bebouwde kom.

Voor de woningen in de bebouwde kom van Blitterswijck blijft ingevolge de geurverordening van de gemeente Venray een norm van 3 Ou van toepassing.

Bij een mogelijke toename van het aantal belanghebbenden bij de realisering van onderhavig bouwplan zullen voor de veehouderij van reclamanten de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden niet wijzigen. Er zijn immers reeds tussenliggende woningen aanwezig die maatgevend zijn voor eventuele uitbreiding van het bedrijf.

Woon- en leefklimaat

Gelet op geurhinder is in het beoogde woningbouwgebied sprake van een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat (zie ook de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.6). Ook ten aanzien van de andere milieuaspecten geluid en fijn stof is er gelet op de afstanden tot de nabijgelegen veehouderij sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassingen

De gemeente staat achter de ruimtelijke afweging die zij bij het ontwerp bestemmingsplan heeft gemaakt. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Overige aanpassingen worden ambtshalve dan ook niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 4 Vervolg procedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 19 juni 2012. Op grond van artikel 3.8, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening vindt publicatie dan binnen twee weken na het vaststellingsbesluit plaats. Dit zou dan zijn op 28 juni 2012.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na publicatie van het besluit. Dit is dus afhankelijk van wanneer publicatie plaats kan vinden. De beroepstermijn zal op zijn laatst lopen van 29 juni tot en met 9 augustus 2012.

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, dus op 10 augustus 2012. Hierbij geldt het voorbehoud dat wanneer iemand een voorlopige voorziening aanvraagt en deze wordt toegekend, de inwerkingtreding van het plan kan worden geschorst.

Venray, 1 mei 2012