

ruimtelijke onderbouwing

betreft : nieuwbouw woonhuis hoenderstraat 95b, 5801 cj te venray

werk no : 14-00

datum : 26 november 2014 gew. 11 december 2014

inhoud:

1. inleiding
2. beleidskader
3. project / gebiedsomschrijving
4. ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten
5. onderzoek
6. economische uitvoerbaarheid
7. afweging van belangen
8. procedure

1. inleiding

door hugo mulder en mary ann martens is een verzoek om planologische medewerking ingediend ten behoeve van de nieuwbouw van een woonhuis aan de hoenderstraat 95b, 5801 cj te venray.

de locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "wijzigingsplan hoenderstraat 95-95a" venray dat op onderdelen terugverwijst naar het bestemmingsplan "venray"

het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan.

de gemeente venray heeft aangegeven dat zij bereid is medewerking aan het plan te verlenen.

dit rapport dient als basis voor de benodigde procedure.

2. beleidskader

de locatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "wijzigingsplan hoenderstraat 95-95a" venray dat op onderdelen verwijst naar het vigerende bestemmingsplan "venray". het plan is niet in overeenstemming met dit wijzigings- en bestemmingsplan.

om aan het plan medewerking te kunnen verlenen dient een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo te worden gevolgd.

3. project / gebiedsomschrijving

het bouwplan betreft het oprichten van een woning op de kavel hoenderstraat 95b. doordat de woning in één bouwlaag wordt uitgevoerd bestaat er in architectonische zin geen onderscheid tussen hoofdmassa welke binnen het bouwblok dient te worden gebouwd en aan- en bijgebouwen welke buiten het bouwblok mogen worden geplaatst. hierdoor is sprake van één bouwmassa welke indien geheel als hoofdmassa beschouwd zowel de zijdelingse als achterwaartse begrenzingen van het bouwblok overschrijdt.

het bouwperceel is gelegen aan de hoenderstraat 95b, 5801 cj, kadastraal bekend gemeente venray sectie L nummer 4299.

om woningbouw op de locatie hoenderstraat 95b mogelijk te maken is op 20 september 2011 door het college van burgemeester en wethouders van venray het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" vastgesteld.

de afwijking ten opzichte van voornoemd wijzigingsplan betreft het in beperkte mate overschrijden van de afmetingen van de woning ten opzichte van het bouwvlak zoals aangegeven op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding.

voor de gebiedsomschrijving en onderliggende onderzoeken wordt derhalve korthedshalve naar het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" verwezen.

4. ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" maakt het op deze locatie mogelijk binnen het bouwblok een woning waarvan de hoofdmassa een breedte van twaalf meter en en diepte van negen meter heeft met een goothoogte van vier en een halve meter en bouwhoogte van acht meter op te richten. daarnaast is het mogelijk tegen één zijgevel en in het achtererf- gebied aan- en bijgebouwen op te richten welke tot op de zijdelingse erfgrans gebouwd kunnen worden.

het bouwplan betreft het oprichten van een energie nul woning in één bouwlaag welke de voorste en zijdelingse begrenzingen van het bouwblok in geringe mate, met ten hoogste één meter twee en dertig overschrijdt. de achterwaartse begrenzing van het bouwblok wordt met drie meter twee en tachtig overschreden hetgeen binnen de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid valt het bouwblok in achterwaartse richting met vier meter uit te breiden.

gelet op het levensloopbestendige woonprogramma en de wens om vrijwel energie neutraal te kunnen bouwen is er, mede gelet op de afstand waarop de bestaande woning hoenderstraat 95a ten opzichte van de perceelgrens is gebouwd is, bewust gekozen voor één éénlaagse plat afgedekte bouwmassa welke vrij van de betreffende perceelgrens gesitueerd is, in plaats van voor een één of anderhalve laagse bouwmassa met kap en aan- en bijgebouwen tot op de westelijke perceelgrens. hierdoor wordt vermindering van de daglichttoetreding en het uitzicht van het pand hoenderstraat 95a zoveel mogelijk beperkt.

ten aanzien van het daglicht en uitzicht van de lager gelegen woning hoenderstraat 95 geldt eveneens dat het realiseren van een éénlaagse bouwmassa welke in geringe mate het bouwblok overschrijdt minder ingrijpend is dan het realiseren van een één of anderhalve laagse bouwmassa met kap binnen het bouwblok.

stedenbouwkundig past de geringe verschuiving en vergroting van het bouwblok binnen het straatbeeld; de over de panden hoenderstraat 93-95 gelegen rooilijn wordt doorgetrokken. in het straatbeeld komt een mix van woning typologiën en bouwhoogten voor. een éénlaagse moderne woning is in lijn met dit straatbeeld en de verderop gelegen bebouwing van de molenklef en het biezenvenneke.

het afwijken van het bouwvlak is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ten opzichte van de bebouwingmogelijkheden welke voortvloeien uit het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" niet in betekenende mate van invloed; hierdoor kan gesteld kan worden dat het afwijken van het bouwvlak vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is.

5. onderzoek

5.1 geluidhinder;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect geluidhinder; de voorgevel van de woning blijft gelegen op dan wel achter de rooilijn van de naastgelegen woning hoenderstraat 95 op ten minste 6 meter uit de as van de hoenderstraat; de zij- en achtergevel blijven eveneens gelegen op circa 110 meter uit de as van de westsingel c.q. 190 meter uit de as van de merseloseweg, derhalve kan gesteld worden dat het in beperkte mate afwijken van het bouwvlak niet leidt tot een hogere geluidbelasting op de gevels dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing.

5.2 geur;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect geur dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.3 bodem;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect bodem dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.4 archeologie;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect archeologie dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.5 flora en fauna;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect flora en fauna dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.6 beschermde en beeldbepalende elementen;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect beschermde en beeldbepalende elementen dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.7 natuur en landschap;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect natuur en landschap dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.8 watertoets;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect watertoets dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; hemelwater wordt op het eigen terrein geïnfiltreerd. korthedshalve wordt voor dit aspect verder dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.9 externe veiligheid;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect externe veiligheid dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.10 luchtkwaliteit;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.11 verkeerskundige aspecten;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft de verkeerskundige aspecten dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor deze aspecten dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.12 natuurbeschermingswet 1998;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft het aspect natuurbeschermingswet 1998 dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor dit aspect dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

5.13 bedrijven en milieuzonering;

het afwijken van het bouwvlak leidt niet tot gewijzigde resultaten voor wat betreft de aspecten bedrijven en milieuzonering dan in de bij het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" behorende onderbouwing; korthedshalve wordt voor deze aspecten dan ook naar voornoemde onderbouwing terug verwezen.

6. economische uitvoerbaarheid;

het betreft hier een privaatrechtelijk initiatief.

7. afweging van belangen en conclusie

op basis van het wijzigingsplan "hoenderstraat 95-95a" is het reeds mogelijk op deze locatie een woning met aan- en bijgebouwen op te richten; door het afwijken van het bouwvlak is het mogelijk deze woning als een één laagse energie nul woning te realiseren hetgeen minder van invloed is op de daglichttoetreding en het uitzicht van de belendende woningen hoenderstraat 95 en 95a. vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het afwijken van het bouwvlak passend en niet in betekenende mate van invloed op het straatbeeld.

op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de gevraagde wijziging van het bouwblok planologisch niet bezwaarlijk is.

8. procedure:

medewerking aan het bouwplan kan worden verleend op basis van een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).