
werk no. 17-14 woningbouw "de la roy terrein" gasstraat 6, 5801 ct venray

besprekingsnotitie

locatie:	raadhuisstraat a, 5801 mb venray	datum: 29 januari 2019	tijdstip: 18.30 uur
	raadhuisstraat b, 5801 mb venray	datum: 29 januari 2019	tijdstip: 19.00 uur
	raadhuisstraat c, 5801 mb venray	datum: 29 januari 2019	tijdstip: 19.30 uur
	gasstraat a, 5801 ct venray	datum: 29 januari 2019	tijdstip: 20.00 uur
	gasstraat b, 5801 ct venray	datum: 27 februari 2019	tijdstip: 20.15 uur

aanwezig:

- aanwonende 1	bewoner raadhuisstraat a,	5801 mb venray	bew
- aanwonende 2	bewoner raadhuisstraat a,	5801 mb venray	bew
- aanwonende 3	bewoner raadhuisstraat b,	5801 mb venray	bew
- aanwonende 4	bewoner raadhuisstraat b,	5801 mb venray	bew
- aanwonende 5	bewoner raadhuisstraat c,	5801 mb venray	bew
- aanwonende 6	bewoner gasstraat a,	5801 ct venray	bew
- aanwonende 7	bewoner gasstraat b,	5801 ct venray	bew
- opdrachtgever 1	opdrachtgever		opdr
- architect	architect		arch

afwezig:

-

1. stedenbouwkundig plan

acties

1.01

algemeen

- doelstelling van deze op initiatief van de opdrachtgever met de architect belegde informatiebijeenkomsten is de direct belanghebbenden, de directe burens van het plan, de bewoners van de woningen raadhuisstraat a tot en met c, 5801 mb venray en gasstraat a tot en met b, 5801 ct venray te informeren met betrekking tot de status van het plan woningbouw "de la roy terrein" gasstraat 6, 5801 ct venray en informatie op te halen met betrekking tot eventuele opmerkingen/ kanttekeningen welke in de verdere planuitwerking kunnen worden meegenomen. met de bewoner van gasstraat c als verkopende partij van een deel van het perceel heeft in het voortraject reeds frequent overleg met betrekking tot het plan plaats gevonden.

1.02 **plantoelichting**

- de architect geeft een toelichting op het stedenbouwkundig ontwerp d.d. 9 aug. 2018: het plan betreft een verdere uitwerking van eerder aan de bewoners gepresenteerde plannen met betrekking tot woningbouw op de inmiddels gesaneerde locatie van de voormalige gasfabriek, later isolatiebedrijf w.j. de la roy aan de gasstraat 6 te venray.
- de ontwikkeling van het plan is in handen van twee partijen, te weten een projectontwikkelaar welke zoals al eerder gepresenteerd de ontwikkeling van het appartementenblok ter hand zal nemen; het resterende plandeel met zes geschakelde levensloop bestendige grondgebonden woningen en één vrijstaande woning ten behoeve van opdrachtgever 1 en 2 wordt door initiatiefnemer. ontwikkeld.
- het plan wordt tweezijdig ontsloten door middel van een rondlopende weg welke enerzijds ter plaatse van de vrijstaande woningen tegenover de witte hoeve op de gasstraat aansluit, anderzijds gebruik maakt van de ontsluitingsweg aan de achterzijde van de percelen raadhuisstraat 13 tot en met 19 welke tussen gasstraat 2 en 4 op de gasstraat aansluit en welke ten behoeve van het plan zal worden heringericht en worden opgewaardeerd.
- het appartementenblok wordt zoals eerder gepresenteerd maximaal 12 meter hoog met drie woonlagen met daaronder elf parkeerplaatsen/ bergingen op maaiveldniveau. de toegang is gelegen aan de oostzijde waar zes parkeerplaatsen op maaiveldniveau zijn gesitueerd. de galerijen en het noodtrappenhuis bevinden zich ter bescherming tegen geluid vanaf de noordsingel aan de noordzijde waar ook de woningtoegangen en slaapvertrekken zijn gesitueerd en de woonkamers met balkons aan de zuidzijde. in het blok zijn tien zorgappartementen en acht reguliere woningen gepland; dit resulteert in een vijftiental parkeerplaatsen op eigen terrein. (10 x 0,3 + 8 x 1,5) met het oog op bescherming van de privacy van de woningen aan de raadhuisstraat en de woning van opdrachtgever1 en 2 zijn beide kopgevels als gesloten gevels vormgegeven.
- in tegenstelling tot het voorgaande plan waarbij het appartementenblok met puntdaken was uitgevoerd, wordt nu uitgegaan van een volledig plat dak.
- de zes geschakelde levensloop bestendige grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen worden eveneens met platdak uitgevoerd; deze worden door middel van zes meter brede garages waarin eventueel een slaapkamer, badkamer en bergruimte kunnen worden gesitueerd gekoppeld. de volgens de parkeernormen vereiste twee parkeerplaatsen per woning worden op eigen terrein gesitueerd.
- ook de eigen woning van opdrachtgever1 en 2 wordt als een vrijstaande woning in twee bouwlagen met aangebouwde garage uitgevoerd; hier is eveneens voorzien in een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein.
- tussen de vrijstaande woning en het appartementenblok is nog een van gemeentewege opgelegde doorsteek ten behoeve van voetgangers naar de noordsingel opgenomen opdat het plan deel uitmaakt van de koppeling van het centrum met het sint anna terrein.

1.02 **planning**

- de gemeente heeft naar aanleiding van het door adviseur r.o. opgestelde concept bestemmingsplan om aanvullend onderzoek met betrekking tot de geluidsbelasting verzocht; tevens dient er een definitief ontwerp voor de openbare ruimte te worden vervaardigd en dient vooroverleg met de direct betrokken bureaus (belanghebbenden) te worden opgestart.
- ontwikkelaar heeft opdracht verstrekt met betrekking tot het opstellen van aanvullend akoestisch onderzoek en het vervaardigen van het definitief ontwerp openbare ruimte. de uit dit vooroverleg met de belanghebbenden volgende opmerkingen/ kanttekeningen zullen voor zover mogelijk in het ontwerp openbare ruimte c.q. ontwerp bestemmingsplan worden meegenomen.
- de gemeente zal het ontwerp bestemmingsplan nadat de aanvullingen op het concept plan zijn verwerkt en een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers is afgesloten in procedure brengen en ter inzage leggen. de proceduretijd tot vaststelling van het duurt circa een half jaar. er wordt naar gestreefd het ontwerp nog voor de zomer ter inzage te leggen.

1.03 **opmerkingen/ kanttekeningen**

- de volgende opmerkingen/ kanttekeningen worden bij het plan geplaatst:

- er dient voldoende parkeergelegenheid aan de openbare weg te worden gerealiseerd; met name de bewoners van raadhuisstraat a beschikken niet over parkeergelegenheid op eigen terrein en wensen bij voorkeur een gereserveerde parkeerplaats. ook dient rekening gehouden te worden met het depot van de post aan de achterzijde van raadhuisstraat c; hier stoppen meerdere malen per dag bussen van tnt die de voorgesorteerde poststukken ten behoeve van de bezorgers achterlaten.
- de bestrating van voornoemde ontsluitingsweg is slecht; deze is gelet op voornoemde bestelbussen met name bij slecht weer niet echt functioneel te noemen. bovendien wordt er regelmatig hard gereden.
- de achterontsluiting van de woningen aan de raadhuisstraat dient gerespecteerd te worden zodat waar mogelijk op eigen terrein geparkeerd kan worden; dit is met name van toepassing voor wat betreft de toegankelijkheid van het achterterrein van raadhuisstraat b waar de service en onderhoudsbus van het installatiebedrijf gedurende de avonden/ weekenden geparkeerd wordt.
- indien mogelijk rekening houden met een rijrichting tegen de klok in opdat koplampen niet in de woningen aan de raadhuisstraat binnen schijnen.
- zorg dragen voor voldoende openbare verlichting; hierbij geen lantaarnpaal in de nabijheid c.q. onder de slaapkamerraam van gasstraat a te plaatsen.
- algemeen geldt dat inkijk in de achtertuinten vanaf de balkons/ de woningen in het appartementenblok zoveel mogelijk beperkt dient te worden; waar bestemmingsplan technisch en qua inrichting van de openbare ruimte (bomen) mogelijk zal dit worden meegenomen verder zal dit in de planuitwerking van met name dit blok zal dit als aandachtspunt worden meegenomen.
- er dient voor wat betreft de bewoners van de (zorg)appartementen gedacht te worden aan een mix van reguliere bewoners en redelijk zelfredzame bewoners welke begeleiding bij het wonen nodig hebben (geen zwaar psychiatrische of resocialisatie t.b.s. cliënten) gelet op de situering van de eigen woning van opdrachtgever 1 en 2 naast het appartementenblok is niet erg waarschijnlijk dat voor deze doelgroep gekozen wordt.
- de recentelijk geplaatste afscheiding van gasstraat b met het plangebied dient gerespecteerd te worden.

1.04 **conclusie**

- met in acht name van de onder 1.03 voornoemde opmerkingen/ kanttekeningen kan geconcludeerd worden dat indien invulling aan de bedenkingen gegeven kan worden de belanghebbenden niet afwijzend tegenover het gepresenteerde woningbouwplan op het "de la roy terrein" aan de gasstraat 6 en de voorgenomen bestemmingsplanwijziging staan; men is overwegend blij dat er eindelijk een invulling komt aan de (stof)overlast die het braakliggend terrein veroorzaakt, waarbij door één partij aangegeven wordt dat wat hem betreft "volgende week" gestart kan worden.

distributie notulen via E-mail naar:

- aan-/ afwezig

Notulen bijeenkomst bijpraten ontwikkeling Gasstraat met aanwonenden.
(omgevingsdialoog)

Datum: 15 juni 2021

Locatie: Witte Hoeve

Notulist: Opdrachtgever 2

Aanwezig: Opdrachtgever 1, (initiatiefnemer) Architect, (architect)
Omwonende 3, Omwonenden 1 en 2, Omwonende 5, Omwonende 9,
Toehoorder 1, (vriend van Omwonende 5) en dhr. Omwonende 7.

Afwezig: Omwonende 8 met kennisgeving

Opdrachtgevr1 heet iedereen welkom en legt uit dat de laatste puntjes op de i gezet worden op dit moment om de stukken klaar te hebben om in totaliteit naar de gemeente te zenden zodat de commissie zich erover kan buigen.

Omwonende 8 is al reeds bijgepraat, dit gebeurt frequenter omdat Opdrachtgever 1 en 2 het stuk grond van hun gekocht hebben.

In februari 2019 zijn er al keukentafelgesprekken geweest met de aanwonenden, behalve met de omwonende 9 daar zij onlangs de woning aangekocht hebben.

Van deze keukentafelgesprekken is een verslag gemaakt en aan iedereen gestuurd.

De opmerkingen die toen ter sprake zijn gekomen zijn zover mogelijk meegenomen in de stedenbouwkundige vertaling van het terrein.

Sinds deze keukentafelgesprekken is er weinig veranderd.

Het enige wat een grote verandering is is dat er geen 18 appartementen komen maar 11; dit heeft te maken met de te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein.

de projectontwikkelaar is nog steeds in beeld om de appartementen te realiseren.

initiatiefnemer is op dit moment de ontwikkelaar van het terrein en zoals al eerder aangegeven houdt dit in dat zij de bestemmingsplanwijziging van industrie naar wonen realiseren.

Hoe de woningen en het appartementencomplex eruit gaat zien is nu nog niet bekend of aan de orde, dit komt dadelijk bij welstand/ aanvraag omgevingsvergunning.

Wel zijn nu de bouwvlakken bekend en bekend dat het appartementencomplex niet hoger dan 12 meter mag zijn met uitzondering van de liftschacht die 13 meter mag zijn.

Er zijn strenge normen qua geluidsbelasting en afgesproken is dat de architect het akoestisch rapport al doorzet aan de aanwonenden.

Dit naar aanleiding van de vraag wat weerkaatsing van geluid gaat doen.

De architect heeft hierop geantwoord dat de groenstrook aan de Noordsingel blijft en dat deze al een hoop geluid absorbeert. Verder dient bij het ontwerp van de woningen c.q. appartementen rekening gehouden te worden met het aanvragen van een hogere grenswaarde c.q. toepassing van akoestische maatregelen zoals dove gevels.

De openbare ruimte is nu ook ingetekend, met name de bestrating roept vragen op bij de aanwonenden. Door de klinkers is er meer geluid en er komt de vraag of het eenrichtingsverkeer wordt.

De architect legt uit dat in woonwijken geen asfalt meer wordt gebruikt enkel nog klinkers.

Verder op de vraag of er met afsluitpaaltjes gewerkt kan worden om zo minder verkeer achter de huizen te laten komen antwoordt de architect dat hulpdiensten op twee manieren momenteel aan moeten kunnen rijden dus dat er een afsluiting komt is niet mogelijk. Omwonende 7 wil graag weten of de bomen die in de openbare ruimte geplant gaan worden niet eerder al geplant kunnen worden zodat ze al kunnen groeien zodat het zicht in zijn tuin ontnomen wordt.

Dit zal waarschijnlijk niet kunnen omdat de uiteindelijke bestrating pas gelegd wordt als alle bouw gereed is. Dit om beschadiging aan de bestrating te voorkomen.

Wel zal hoogstwaarschijnlijk op moment dat er bouwactiviteiten gaan plaatsvinden op het terrein een hekwerk geplaatst worden waar het terrein grenst aan de straat die nu door de gemeente opnieuw aangelegd wordt.

Bouwverkeer zal niet over dit stuk weg gaan maar via terrein van initiatiefnemer.

De architect geeft uitleg hoe het nu verder gaat; de adviseur ro verwerkt dit verslag van de omgevingsdialog in de stukken waarna het ontwerpplan geagendeerd wordt voor het college van B&W. Na goedkeuring door B&W kan het ontwerpplan zes weken ter inzage en geagendeerd worden voor de commissie wonen en de raad (raadscyclus september) Na verwerking van eventuele zienswijzen op het ontwerpplan kan het plan dan op zijn vroegst in de raadscyclus van december worden vastgesteld. Desgevraagd licht de architect toe dat bezwaar maken tegen een aanvraag omgevingsvergunning passend binnen het bestemmingsplan niet veel kans van slagen heeft; procedureel kun je redelijkerwijs bezwaar maken tegen een bestemmingsplan indien je tegen het ontwerpplan een zienswijze hebt ingediend of op onderdelen waarop het vast te stellen plan afwijkt van het ontwerpplan.

Het hele ontwerpplan wordt nu als geheel ingediend, zowel het stuk van projectontwikkelaar als stuk initiatiefnemer.

Dan gaat het naar het college van B&W en wordt zes weken ter inzage gelegd.

Na verwerking van zienswijzen volgt vaststelling door de gemeenteraad december of januari daarna volgt nog een bezwaartijd van zes weken, waarna de aangevraagde omgevingsvergunningen voor het onderdeel bouw kunnen worden afgegeven.

Notulen bijeenkomst bijpraten ontwikkeling Gasstraat met aanwonenden.
(omgevingsdialoog)

Datum: 19 oktober 2021

Locatie: Gemeente Venray

Notulist: Opdrachtgever 2

Aanwezig: Opdrachtgever 1, (initiatiefnemer) Architect, (architect) Projectleider
(gemeente) Projectontwikkelaar, Omwonende 1, Omwonende 5,
Omwonende 9, Toehoorder 2, (adviseur van Omwonende 5) en dhr.
Omwonende 7, dhr. en mevr. Omwonende 8 en 9.

Afwezig: Omwonende 2, 3, 4 en 7, met kennisgeving

De projectleider heet iedereen welkom en legt uit dat de omgevingsdialoog door initiatiefnemers normaal gesproken buiten de gemeente om loopt maar dat naar aanleiding de omgevingsdialoog d.d. 15 juni 2021 nog enkele vragen betreffende de inrichting openbare ruimte open staan waar de gemeente op kan en wil reageren; tevens wordt aangegeven dat een omgevingsdialoog met name bedoeld is om informatie op te halen en mogelijk niet aan alle naar voren gebrachte punten invulling kan worden gegeven.

Afgesproken wordt dat als er mail tussen de omwonenden gestuurd wordt dat ook iedereen meegenomen wordt in de mail. Nu blijkt dat omwonenden 8 en 9 geen mail heeft ontvangen.

De projectontwikkelaar geeft aan dat er op dit moment nog geen definitief bouwplan voor het appartementengebouw is; dit wordt opgesteld zodra na afloop van de ter inzage leggingstermijn blijkt dat er geen zwaarwegende zienswijzen tegen het bestemmingsplan zijn ingediend.

Hoogte appartementengebouw

Lager kan niet omdat de begane grondlaag ingezet wordt voor parkeren en berging.

Maximale bouwhoogte is 12 meter met een verhoging ter plaatse van de liftschacht.

Een parkeerkelder is kostentechnisch en qua ruimtelijke inpassing van de hellingbanen geen optie.

Aanplant drie bomen

Omwonende 7 geeft aan dat zijn privacy geschaad en uitzicht dadelijk belemmerd wordt door het appartementencomplex en dit afbreuk doet aan zijn mooie tuin. Verzoek is om in het plan grote dikke blad houdende bomen op te nemen.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte zijn initiatiefnemers gehouden aan de door de gemeenteraad vastgestelde toetssteen openbare ruimte. Welke boom er komt wordt bepaald door de afdeling groen van de gemeente omdat de gemeente de openbare ruimte overneemt. Omwonende 7 zou graag een dikke kruin en hoogte hebben zodat zijn privacy gewaarborgd wordt. Afgesproken wordt dat de projectleider omwonende 7 met de beheerder openbare ruimte in gesprek brengt om te kijken wat er aan alternatieven zijn. Het kan ook zijn dat het blijft zoals het nu is ingevuld.

Moment van aanplant hangt af van het soort boom.

Als de partij die gaat bouwen op dit stuk weet wat voor boom het wordt gaat hij kijken of deze eerder al geplant kan worden om privacy te waarborgen van bewoner.

Verkeer,

De gemeente is geen voorstander van eenrichtingsverkeer gezien het feit dat het zeer onwaarschijnlijk is dat de direct aanwonenden zich hieraan houden. Aanwonenden zullen eerder last hebben van eenrichtingsverkeer dan voordeel. Vanuit veiligheidsoogpunt worden doodlopende wegen niet meer toegestaan vanuit de gemeente.

Omwonenden geven aan dat de algemene veiligheid op de aansluiting van het straatje van de gemeente op de Gasstraat onveilig is en door toename verkeer nog onveiliger wordt. Er is een voorstel aangeleverd voor flexibele palen om dit straatje min of meer verkeersluw te maken; de gemeente heeft hier afwijzend op gereageerd. De projectleider gaat in overleg met de verkeerskundige bekijken wat ze kunnen doen om de voetgangers ed op het trottoir niet direct langs de gevel te leiden. De omwonenden willen graag in gesprek met de verkeerskundige van de gemeente; de projectleider gaat kijken of hij dit kan faciliteren.

Parkeren,

De vier parkeerplekken nabij het appartementencomplex worden openbaar en het is niet mogelijk om die al eerder te realiseren. Dat omwonenden nu op deze plek parkeren wordt gedoogd, maar hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Langsparkeren in het gemeentestraatje was al langer van de baan.

Geluid.

Geluid wordt In het bestemmingsplan is volgens de wetgeving meegenomen; dit gaat met name over wegverkeersgeluid vanaf de noordsingel. Het appartementencomplex functioneert daarbij eigenlijk als een geluidswal. Omwonenden maken zich met name zorgen over geluidreflectie vanaf de raadhuisstraat en geluid dat bewoners op de balkons produceren.

Ondergrondse container

Deze is ontworpen nabij de gedachte toegang tot de appartementen, goed toegankelijk en alleen bedoeld voor bewoners van het appartementenblok en rechts aanrijdbaar voor de ophaaldienst. De situering van de entree aan deze zijde van het appartementencomplex volgt uit de ligging en vorm van het bouwvlak waarbij rekening is gehouden met beperking van het inzicht in de achtertuinten van omwonenden (blinde gevel, toepassing van lamellen).

Mono wonen,

De projectontwikkelaar heeft zijn kant van de realisatie toegelicht.

Bouwfase.

Het parkeren en aanplant van bomen zijn besproken en er worden bouwhekken geplaatst.

Planning

Door de projectleider wordt de globale planning toegelicht; het streven is het plan in december 2021 aan het college van b&w voor te leggen zodat het in de raadsclus van februari 2022 meegenomen kan worden. (25 januari 2022 commissie wonen, 15 februari 2022 raad)

Rondvraag

Wordt de groenstrook aan de Noordsingel voor de appartementen worden gesnoeid?; De projectontwikkelaar gaat hierover in gesprek met de gemeente.