

Bestemmingsplan Patersstraat 1-3 Venray Eindrapport zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Zienswijzen	6
	<i>Zienswijze 1</i>	6
	<i>Zienswijze 2</i>	10
	<i>Zienswijze 3</i>	14
3	Vervolg procedure	18

Niet openbaar:

Bijlage A Overzicht indieners zienswijzen + inhoudelijke zienswijzen (deze bijlage heeft een vertrouwelijk karakter in verband met persoonsgegevens die niet ter inzage worden gelegd)

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijze naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Patersstraat 1-3 Venray' met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP22001-on01.

Het ontwerpbestemmingsplan Patersstraat 1-3 Venray heeft ter visie gelegen van 21 juni 2022 tot en met 1 augustus 2022. Tijdens de inzage termijn heeft een ieder 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.

Er zijn 3 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn verzonden naar de gemeente en dus ontvankelijk. In hoofdstuk 2 volgt de inhoudelijke behandeling van deze zienswijze. De reacties worden 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.

Bijlage A bevat de gegevens van de reclamanten en de inhoudelijke reacties.

2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Patersstraat 1-3 Venray heeft ter visie gelegen van 21 juni 2022 tot en met 1 augustus 2022. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. Gedurende deze periode zijn er 3 schriftelijke reacties binnengekomen.

De persoonsgegevens van de natuurlijke personen van de indiener van de zienswijze zijn geanonimiseerd verwerkt in het Eindrapport zienswijzen, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet.

1. xxx, xxx (reclamant 1), ingekomen op 30 juni 2022;
2. xxx, xxx (reclamant 2), ingekomen op 20 juli 2022;
3. xxx, xxx (reclamant 3), ingekomen op 20 juli 2022;

Aan alle indieners van zienswijze is een uniek nummer toegekend. Dit overzicht van nummers inclusief adresgegevens staat opgenomen in de bijlage A.

Onderstaand zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of deze binnen de gestelde termijn is ontvangen, daarnaast inhoudelijk onderbouwd is en of de zienswijzen ontvankelijk worden verklaard. De termen reclamant en indiener van zienswijze worden door elkaar gebruikt en hebben een identieke betekenis.

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 28 juni 2022, ontvangen op 30 juni 2022.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze

- a. Reclamant verhuurd een horecapand met terras in de nabijheid van het plangebied. Reclamant verwacht dat door de hogere bebouwing van het planvoornemen ervoor gaat zorgen dat het terras volledig in de schaduw komt te liggen en daarom geen bestaansrecht meer zou hebben.
- b. Reclamant beschikt tevens over een aantal appartementen in de nabijheid van het plangebied die worden verhuurd. Reclamant vreest inkijk, hetgeen nadelig zou kunnen zijn voor het huurgenot en de verhuur.

- c. Reclamant is tevens eigenaar van de woning aan de Poststraat 4. Deze woning alsmede de parkeergarage gaan ontsluiten via hetzelfde pad. Reclamant stelt dat de bewoners van het pand hier hinder van gaan ondervinden.
- d. Reclamant stelt dat als gevolg van het planvoornemen de straat verandert van een rustige "pas" in een drukke straat met geluidshinder in de woning tot gevolg als ook hinder bij het verlaten van de woning wat het woongenot en de veiligheid niet ten goede zou komen.
- e. Reclamant wijst erop dat de uitrit van de garageboxen naast de uitrit van de parkeergarage ligt.
- f. Tot slot geeft reclamant aan dat zij graag ziet dat het pad achter de Patersstraat bereikbaar blijft tijdens de bouwactiviteiten zodat huurders gebruik kunnen blijven maken van het parkeerterrein en hun garageboxen.

Standpunt gemeente

- a. Reclamant verhuurd een horecazaak met terras en vreest voor het bestaansrecht van deze zaak als gevolg van het planvoornemen. Naar aanleiding van deze zienswijze is een schaduwstudie uitgevoerd waarbij is gekeken wat de gevolgen zijn van het planvoornemen op de betreffende horecazaak. In deze schaduwstudie is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en het planvoornemen. Uit deze studie volgt dat er in maart in de ochtenduren sprake zal zijn van enige schaduwwerking op een deel van het terras, en in oktober sprake is van een lichte toename ten opzichte van de schaduwvorming van het huidige pand aan de rand van het terras gedurende de ochtenduren. Tussen 12.00 en 13.00 uur zal de schaduw wegdraaien en het terras zal vanaf 13.00 uur zowel in voor- als najaar geen hinder meer ondervinden van de schaduwvorming door de beoogde nieuwbouw. Voor de zomerperiode geldt dat er geen sprake is van extra schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw.

Zoals hierboven toegelicht volgt uit de schaduwstudie een beperkte toename van schaduwwerking langs de rand van het terras, in het vroege voorjaar en najaar en dat grotendeels buiten de openingstijden van de betreffende horecazaak (de betreffende horecazaak opent vanaf 12.00 uur). Aangezien in deze periodes van het jaar mensen minder snel op het terras zullen plaatsnemen, vinden we deze beperkte toename van schaduwwerking acceptabel.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

- b. Reclamant vreest als gevolg van het planvoornemen dat de door haar verhuurde appartementen last krijgen van inkijk hetgeen nadelig zou kunnen uitpakken voor het huurgenot en de verhuur van de betreffende appartementen. In de huidige situatie is binnen het plangebied juridisch-planologisch reeds een bouwwerk van enige omvang

mogelijk. Over het gestelde inkijk merken wij op dat voor de privacyaspecten in de ruimtelijke ordening het hierover gestelde in het Burgerlijk Wetboek leidend is. De afstandsnormen van deze privaatrechtelijke regeling behoren in een bestemmingsplan te worden gerespecteerd. Aangezien de bebouwing wordt gescheiden door een straat kan hier aan worden voldaan.

Aanvullend hierop heeft de initiatiefnemer bij de indeling van de appartementen die het planvoornemen beoogd mogelijk te maken zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende panden en het voorkomen van inkijk, dit is echter niet voor alle appartementen mogelijk gebleken. Inkijk in de woning kan een grond vormen voor planschade.

Indien reclamant meent schade te lijden vanwege de nieuwbouw, heeft zij het recht om hiervoor, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Dit betreft een separate procedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening met een zelfstandig besluitvormingstraject. Deze procedure staat los van de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan. Bij de beoordeling van dit verzoek zal rekening worden gehouden met de voorzienbaarheid van de nieuwbouw alsmede met het 'normaal maatschappelijk risico' waardoor een deel van de planschade in ieder geval voor eigen rekening van reclamanten zal blijven.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

- c. Reclamanten vrezen hinder als gevolg van de ontsluiting van de parkeergarage. De toename van verkeer in deze straten als gevolg van het planvoornemen is gering en wordt geraamd op ca. 154,2 extra verkeersbewegingen. De aanliggende wegen zijn hier voldoende op ingericht om deze extra toename af te wikkelen. De laatste verkeerstelling (2015) geven een beeld weer van 882 motorvoertuigen per etmaal (Patersstraat), dit zal nu iets toegenomen zijn. Echter is het extra aantal verkeersbewegingen in deze geen probleem.

Ten aanzien van (verkeers)veiligheid vormt dit voornemen evenmin een probleem. De straten zijn een 30km zone en als dusdanig ingericht (smal profiel / klinkerverharding). De huidige snelheid in beide straten (gegevens juni '22 – V=85 / bron: ViaSoftware) ligt onder de 30kmh. Het 'nieuwe aandeel' verkeer zal hier gelet op de inrichting van de weg e.d. geen verandering in gaan brengen. Ook de ontsluiting is duidelijk vormgeven met bochtstralen zodat zichtbaar is in het wegprofiel dat een weg van rechts komt, ook hier is geen sprake van een verkeersveiligheidsrisico.

- d. Verondersteld wordt dat bedoeld wordt met "pas" de doorgang tussen de woningen Poststraat 2 en 2a. Met een toename van ca. 154 verkeersbewegingen zal per definitie geen sprake zijn van een "drukke straat" zoals appellant stelt. De akoestische effecten van de toename van verkeersintensiteiten (i.c. 154 verkeersbewegingen) op deze doorgang zijn beschouwd in relatie tot de dichtstbij gelegen gevel van Poststraat 2, uitgewerkt in een aanvullend onderzoek d.d. 14-09-2022 en weergegeven in document NM210826_indirecte hinder parkeergarage.pdf. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de dichtstbij gelegen gevel de etmaalwaarde 51 dB(A) bedraagt waardoor sprake is van een overschrijding van 1 dB(A). Derhalve dient op grond van de toegepaste beoordelingssystematiek zoals beschreven in voornoemd aanvullend onderzoek te worden ingeschat wat de gevolgen zijn voor het binnenniveau in de betreffende woning. Op basis van een uitwendige schouw is de gevelgeluidwering van de gevel van het betreffende waarneempunt voldoende gebleken om te kunnen voldoen aan een maximale binnenwaarde van 35 dB(A). Hiermee kan worden geconcludeerd dat ook vanwege de toename van het aantal verkeersbewegingen sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening. Voor verdere details wordt verwezen naar voornoemd aanvullend onderzoek.

Voor het aspect veiligheid wordt verwezen naar de beantwoording onder de punten c. en e.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

- e. Reclamant merkt op dat de uitrit van de garageboxen naast de uitrit van de parkeergarage is gelegen. Voor zover deze opmerking ziet op het aspect verkeersveiligheid is geconstateerd dat het planvoornemen geen invloed heeft op de naastgelegen garageboxen of de ontsluiting daarvan. Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.
- f. Het openblijven van het pad achter de Patersstraat tijdens bouwwerkzaamheden valt buiten het bereik van onderhavig bestemmingsplan. Het betreft een punt voor de uitvoering van het planvoornemen. Hier zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aandacht voor worden gevraagd. Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

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

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 18 juli 2022, ontvangen op 20 juli 2022.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze

Reclamant is eigenaar en exploitant aan de Patersstraat 5 in Venray. Reclamant vreest als gevolg van het planvoornemen omzetting alsmede een waardedaling van de onroerende zaak. Zij heeft hiervoor de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- a. Het pand heeft een winkelbestemming en dient als zodanig ook zichtbaar te zijn en blijven vanuit de Grotestraat. De exploitatie van het bedrijf wordt gehinderd gedurende de realisatie planvoornemen.
- b. Tevens stelt reclamant dat de zichtbaarheid van het bedrijf als gevolg van het planvoornemen ook na realisatie wordt beperkt, vanwege de beoogde balkons en de massaliteit van de bebouwing op de hoek Patersstraat-Poststraat. Deze zou het zicht op de pui van het bedrijf wegnemen.
- c. Reclamant stelt dat het planvoornemen het karakteristieke front en de gevel van het pand aan de Patersstraat 5 ontkrachting. Het pand wordt namen door de hogere bebouwing aan het zicht onttrokken. Volgens reclamant zou de hoogte hier niet hoger mogen zijn dan het huidige bestemmingsplan (lees. Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Omgevingsplan Centrum Venray'), zijnde 8 meter. Tevens verwacht reclamant dat de beoogde flinke balkons het gebouw ontkrachten en dat deze balkons - buiten de rooilijn en buiten het bestemmingsplangebied zouden vallen.
- d. Reclamant verwacht dat het planvoornemen leidt tot waardevermindering van het pand en leefgenot, nu zij aan de achterzijde een dakterras hebben met vrij zicht. Als gevolg van het planvoornemen verwacht reclamant dat dit uitzicht wordt belemmerd door een kale gevel.
- e. Aanvullend verwacht reclamant dat er door de bebouwing hittestress zal ontstaan.
- f. Volgens reclamant zal het planvoornemen eveneens leiden tot een vermindering van de leefbaarheid en privacy voor de bewoners van de woning op de eerste verdieping.
- g. Reclamant vreest een belemmering voor verdere ontplooiing van haar bedrijfsvoering. Haar bedrijf maakt gebruik van een koelcel waarvan de koelinstallatie zich buiten ons pand bevindt. Bewoners zouden hierover kunnen gaan klagen.
- h. Ook maakt reclamant zich zorgen over haar dagelijkse werkzaamheden aan de achterzijde, welke zien op het bezorgen/ laden en lossen. Er vinden veel (verkeers)bewegingen plaats voor het bezorgen van bloemwerk, en door de geplande parkeerkelder en de nauwe toegang ernaartoe zullen deze verkeersbewegingen gehinderd worden.

- i. Reclamant geeft ook aan dat de aanvoer van verse bloemen vooral 's nachts plaatsvindt.
- j. Tevens vraagt reclamant zich af, of parkerende bewoners en bedrijven zijn ingelicht over de ontwikkelingen betreffende de te ontstane verkeerssituatie bij de ingang Poststraat. Volgens reclamant zou er nu al vaker een probleemzijn. Reclamant verwacht – aangezien het planvoornemen leidt tot 150 extra verkeersbewegingen per etmaal dat er wachttijden bij in- en uitgaand verkeer ontstaan.

Standpunt gemeente

- a. Hinder die optreedt als gevolg van de realisatie van het planvoornemen valt buiten het bereik van onderhavige bestemmingsplanprocedure. Het betreft een punt voor de uitvoering van het planvoornemen. Hier zal in het kader van de omgevingsvergunningen voor de activiteiten sloop en bouwen aandacht voor worden gevraagd. Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.
- b. Het nieuwe gebouw staat niet verder naar voren dan het bestaande pand. Aan de Patersstraat zijn zowel de gevel van het gebouw als de balkons niet voor de gevel van het pand aan Patersstraat 5 gesitueerd. De pui van het bedrijf blijft daarmee gewoon zichtbaar. De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.
- c. De huidige gevel van Patersstraat 5 blijft gezien vanuit de kruising Patersstraat-Poststraat grotendeels zichtbaar. Het karakteristieke beeld wordt daarmee niet aangetast. Met de beoogde architectuuruitwerking van het nieuwe gebouw is juist gekozen voor een meer ingetogen baksteen architectuur passend bij het huidige beeld aan de Patersstraat.

Het huidige bestemmingsplan kent geen vast maten meer voor hoogtes van een gebouw. Het plan stelt juist dat een nieuw voornemen passend moet zijn in de omgeving. Hiervoor is voorafgaand aan de verdere uitwerking van het planvoornemen een zorgvuldig stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd in samenspraak met gemeente en het ARK (Welstandscommissie). Hier is uit gebleken dat het planvoornemen stedenbouwkundig passend wordt geacht op de locatie en qua massa, vorm, situering en oriëntatie in voldoende mate wordt aangesloten bij de omgeving. Zoals bij aspect b aangegeven steken de balkons niet verder uit dan de huidige gevel van de bestaande bebouwing en blijft het gevelzicht op nr.5 vrijwel intact.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

- d. Het ruimtelijk beeld aan de achterzijde (waar vanuit het dakterras van nr 5 zicht op is, krijgt juist een grote ruimtelijke impuls. Van een versteend terrein wordt het binnenterrein bij het nieuwe ontwerp juist ingericht als een groen binnengebied en wordt ook de achterzijde van de het pand bekleed met opgroeiende beplanting. Van een kale gevel is dus geen sprake.

Indien reclamant toch meent schade te lijden vanwege het planvoornemen, dan heeft zij het recht om hiervoor, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Dit betreft een separate procedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening met een zelfstandig besluitvormingstraject. Deze procedure staat los van de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan. Bij de beoordeling van dit verzoek zal rekening worden gehouden met de voorzienbaarheid van de nieuwbouw alsmede met het 'normaal maatschappelijk risico' waardoor een deel van de planschade in ieder geval voor eigen rekening van reclamant zal blijven.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

- e. Reclamant verwacht dat de hittestress zal toenemen op deze zuidelijk georiënteerde wand. Momenteel is hier al sprake van een versteende omgeving. Door de bouw van het appartementencomplex zal naar de hittestress niet verder toenemen, dan nu al het geval kan zijn.
- f. Reclamant verwacht een vermindering van leefbaarheid en privacy voor de bewoner van de woning op de 1^e verdieping. Vermindering van leefbaarheid en privacy zijn mogelijke gronden voor een planschadeverzoek.

Indien reclamant meent schade te lijden vanwege het planvoornemen, dan heeft zij het recht om hiervoor, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente. Dit betreft een separate procedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening met een zelfstandig besluitvormingstraject. Deze procedure staat los van de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan. Bij de beoordeling van dit verzoek zal rekening worden gehouden met de voorzienbaarheid van de nieuwbouw alsmede met het 'normaal maatschappelijk risico' waardoor een deel van de planschade in ieder geval voor eigen rekening van reclamanten zal blijven.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

- g. Reclamant vreest belemmeringen voor het gebruik van haar koelinstallatie. Dichterbij de locatie Poststraat 4 zijn reeds als woningen gelegen, dan wel planologisch toegestaan waardoor de komst van het appartementencomplex niet leidt tot exploitatiebeperkingen. Nabijgelegen bedrijven (i.c. detailhandel) dienen te voldoen aan het gestelde in het Activiteitenbesluit en indien van overschrijding van geluidnormen geen sprake is, zijn eventuele klachten ongegrond. Tevens wordt verwezen naar het gestelde in de Toelichting behorende de ruimtelijke procedure waarin de aanwezigheid van het betreffende bedrijf is meegenomen.
- h. Gelet op het aantal woningen en de verkeersgeneratie vindt geen constante stroom van verkeer plaats als gevolg van het planvoornemen gedurende de dag. Om het aanbod auto's te verwerken en niet te belasten in het openbaar (centrum)gebied wordt een parkeerkelder aangelegd. Deze is uitsluitend toegankelijk voor de bewoners, bewoners zullen daarbij bekend zijn met de situatie. Overig verkeer maakt geen gebruik van deze route. Daarnaast zullen verkeerslichten worden geplaatst voor verkeer dat vanuit de parkeerkelder de Poststraat oprijden of vanuit het achterliggend terrein naar de Poststraat rijden. Dit om de veiligheid voldoende te waarborgen.
- Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.
- i. De aanlevering van bloemen gebeurt vooral 's nachts, voor zover reclamant verwacht dat het planvoornemen leidt tot nieuwe beperkingen zijn er reeds dichterbij dan het plangebied woningen gelegen dan wel planologisch toegestaan waardoor de komst van het appartementencomplex niet leidt tot exploitatiebeperkingen. Nabijgelegen bedrijven (i.c. detailhandel) dienen te voldoen aan het gestelde in het Activiteitenbesluit en indien van overschrijding van geluidnormen geen sprake is, zijn eventuele klachten ongegrond. Tevens wordt verwezen naar het gestelde in de Toelichting behorende de ruimtelijke procedure.
- j. Reclamant verwacht problemen met de verkeersdoorstroming. Er zijn bij de gemeente echter geen structurele problemen bekend. De extra verkeersbewegingen per etmaal zullen niet tegelijkertijd plaatsvinden (grote uitstroom / grote instroom). Dit is een berekening op bewegingen per woonadres, per dag. Dit vindt zodoende verspreid over de dag plaats. In het kader van de uren over een dag zijn de verkeersbewegingen gering en zijn wachttijden niet te verwachten. Daarnaast zullen verkeerslichten worden geplaatst voor verkeer dat vanuit de parkeerkelder de Poststraat oprijden of vanuit het achterliggend terrein naar de Poststraat rijden. Dit om de veilige voldoende te waarborgen.

De zienswijze wordt naar aanleiding van het voorgaande ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Ontvankelijkheid

- Schriftelijke zienswijze d.d. 19 juli 2022, ontvangen op 20 juli 2022.
- De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.
- De zienswijze is inhoudelijk onderbouwd.
- De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Zienswijze

- a. Volgens reclamant is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening nu het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'Omgevingsplan Centrum Venray' pas in oktober 2020 is vastgesteld en dit planvoornemen daar niet in is meegenomen. Het geeft volgens reclamant geen pas om het plan nu alweer een nieuw plan op te stellen waarin een heel andere ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.
- b. Volgens reclamant wordt de bebouwing van het planvoornemen te hoog. Het plan maakt een bouwwerk van 5 verdiepingen met een maximale hoogte van 17 meter mogelijk. Volgens reclamant zou uit de toelichting niet blijken dat er is gekeken naar het effect van deze hoge bebouwing op de lichtinval in de horecazaak en op het terras van cliënt. Client vreest dat de lichtinval via de grote ramen aan de zijkant en voor op het terras zal worden beperkt. Naar het oordeel van cliënt had beter moeten worden gekeken naar dit effect.
- c. Reclamant stelt namens cliënt dat het planvoornemen te massaal wordt en daarmee niet passend is binnen de omgeving. Volgens reclamant is de massaliteit van het planvoornemen enkel ingegeven door de financiële haalbaarheid. Volgens reclamant moet een nieuw gebouw passend zijn binnen de bestaande omgeving. Hiervan is in dit geval door de combinatie van de hoogte en diepte volgens reclamant geen sprake.
- d. Reclamant is van mening dat het planvoornemen niet voldoet aan het Omgevingsprogramma Wonen. Uit dit programma blijkt namelijk dat er juist behoefte is aan goedkopere woningen. Deze appartementen vallen binnen het middeldure en dure segment. Volgens reclamant is voor deze invulling gekozen, om het planvoornemen haalbaar te maken.
- e. Reclamant is exploitant van de horecagelegenheid aan de Grotestraat 107 in Venray en vreest als gevolg van het planvoornemen voor klagende bewoners. Reclamant is van mening dat in de plantoelichting te makkelijk is gesteld dat er geen overlast te verwachten is van zijn horecagelegenheid. Reclamant verwijst hier ook naar de

vermoedelijke doelgroep ouderen en dat hij verwacht dat deze groep gevoeliger is voor geluid.

- f. Reclamant vreest overlast tijdens de sloop- en bouwperiode vooral voor zijn terras. Reclamant wilt hier vooraf afspraken over maken, aangezien hij wel omzetverlies verwacht als gevolg van de sloop- en bouwactiviteiten.

Standpunt gemeente

- a. Met de voorbereiding van het bestemmingsplan Centrum Venray is reeds in 2016 gestart, destijds was onderhavig planvoornemen nog niet in beeld. Tevens betreft het bestemmingsplan Centrum Venray, een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en dus een wijze voor de gemeente om te oefenen met de omgevingswet en heeft deze procedure langer geduurd dan gebruikelijk is bij een bestemmingsplan. Tijdens deze procedure is de planvorming voor de locatie Patersstraat 1-3 Venray gestart. Ook dit traject heeft een voorbereiding gehad, bestaande uit o.a. een stedenbouwkundige studie. Deze trajecten hebben los van elkaar gelopen en zijn door het verschil in planningen niet aan elkaar kunnen worden gekoppeld waardoor er nu al een wijziging wordt aangebracht op het bestemmingsplan Centrum Venray uit 2020.

Ieder bestemmingsplan kan op verschillende manieren worden aangepast. De wijzen waarop volgen uit de planregels en voor gevallen waarin de wijziging niet rechtstreeks op basis van de regels uit het betreffende bestemmingsplan mogelijk zijn, kan ervoor worden gekozen een nieuw plan vast te stellen zoals in onderhavig geval wordt voorgesteld.

Hoewel reclamant dit geen pas vindt hebben om op dusdanig korte termijn een nieuw planvoornemen mogelijk te maken, betekent het wel dat bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan en zeker ook bij de hiervoor uitgevoerde onderzoeken heel concreet is gekeken naar dit planvoornemen en de impact daarvan op de omgeving.

- b. Reclamant exploiteert een horecazaak met terras en is van mening dat de gevolgen van het planvoornemen voor zijn bedrijf onvoldoende zijn meegenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze (als ook de zienswijze onder 1a) is een schaduwstudie uitgevoerd waarbij is gekeken wat de gevolgen zijn van het planvoornemen op de betreffende horecazaak. In deze schaduwstudie is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en het planvoornemen. Uit deze studie volgt dat er in maart in de ochtenduren sprake zal zijn van enige schaduwwerking op een deel van het terras, en in oktober sprake is van een lichte toename ten opzichte van de schaduwvorming van het huidige pand aan de rand van het terras gedurende de ochtenduren. Tussen 12.00 en 13.00 uur zal de schaduw wegdraaien en het terras zal vanaf 13.00 uur zowel in voor- als najaar geen hinder meer ondervinden van de schaduwvorming door de beoogde nieuwbouw.

Voor de zomerperiode geldt dat er geen sprake is van extra schaduwwerking als gevolg van de nieuwbouw.

Zoals hierboven toegelicht volgt uit de schaduwstudie een beperkte toename van schaduwwerking langs de rand van het terras, in het vroege voorjaar en najaar en dat grotendeels buiten de openingstijden van de betreffende horecazaak (de betreffende horecazaak opent vanaf 12.00 uur). Aangezien in deze periodes van het jaar mensen minder snel op het terras zullen plaatsnemen, vinden we deze beperkte toename van schaduwwerking acceptabel.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

- c. Voorafgaand aan het gebouwonwerp is een zorgvuldig stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd in samenspraak met gemeente en het ARK (Welstandscommissie). Hier is uit gebleken dat het planvoornemen stedenbouwkundig passend wordt geacht op de locatie en qua massa, vorm, situering en oriëntatie in voldoende mate wordt aangesloten bij de omgeving. Met de hoogtes in zowel de Poststraat en de Patersstraat wordt aansluiting gezocht bij de omgeving en vergelijkbare aanloopstraten van het centrum in Venray.

Aan de Patersstraat wordt uitgegaan van 4 bouwlagen. Deze hoogte is verderop in de straat ook terug te vinden bij verschillende panden. Aansluitend op het bestaande pand (Patersstraat 5) ligt de 4^e laag teruggelegen, zodat de overgang hier stedenbouwkundig ook goed aansluit.

In de Poststraat is een straatwand van 3 lagen gesitueerd. Een 4^e laag is hier vormgegeven in een duidelijke setback, waardoor deze vanuit de straat niet zichtbaar is. De massa aan de Poststraat verbindt daarmee de bestaande 2-laagse bebouwing vooraan in de straat met het bouwdeel op de hoek (5 bouwlagen) dat zorgt voor een ruimtelijk accent op de hoek en fungeert als afbakening van het Henseniusplein. Voor het beeld/massa aan de Poststraat is ook nadrukkelijk gekeken naar andere vergelijkbare aanloopstraten zoals de Wilhelminastraat.

Naar aanleiding van het voorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en leidt deze niet tot aanpassingen aan onderhavig bestemmingsplan.

- d. Reclamant geeft aan dat het planvoornemen niet voldoet aan het Omgevingsprogramma Wonen dat door de gemeenteraad op d.d. 15 februari 2022 is vastgesteld. Aangezien de uitwerking van het planvoornemen en de afspraken over dit plan op het moment van vaststelling van het Omgevingsprogramma Wonen al vastlagen in een anterieure overeenkomst kon de gemeente toepassing van de verdeelsleutel niet meer opleggen of

eisen. Het is dus juist dat het planvoornemen niet voldoet aan de verdeelsleutel uit het Omgevingsprogramma Wonen, echter de reden hiervoor is niet gelegen in het (financieel) haalbaar maken van het planvoornemen maar in het nakomen van reeds gemaakte afspraken.

Hoewel het Omgevingsprogramma Wonen benadrukt dat er behoefte is aan goedkopere woningen, is er behoefte aan alle typen woningen. Het planvoornemen voorziet in appartementen in het segment middel en duur, en vult hiermee eveneens een deel van de woningbouwbehoefte in. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kosten van transformatie van voormalig vastgoed naar appartementen hoger zijn, dan nieuwbouw van woningen op een vrije locatie. Aanvullend betreft het een pand in het centrumgebied van Venray, waarvan de huurprijzen veelal hoger zijn aangezien deze locaties gunstige zijn gelegen ten opzichte van de voorzieningen. Tevens moet het planvoornemen voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen en voorziet het in een ondergrondse parkeervoorziening.

- e. Reclamant exploiteert de horecagelegenheid aan de Grotestraat 107 in Venray en verwacht als gevolg van het planvoornemen meer klachten over zijn bedrijf. Op het moment zijn er dichterbij dan de projectlocatie al woningen gelegen dan wel planologisch toegestaan, waardoor de komst van het appartementencomplex niet leidt tot exploitatiebeperkingen. Nabijgelegen bedrijven (i.c. horeca) dienen te voldoen aan het gestelde in het Activiteitenbesluit en indien van overschrijding van geluidnormen geen sprake is, zijn eventuele klachten ongegrond. Tevens wordt verwezen naar het gestelde in de Toelichting behorende de ruimtelijke procedure.
- f. Overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden valt buiten het bereik van onderhavig bestemmingsplan. Het betreft een punt voor de uitvoering van het planvoornemen. Hier zal in het kader van de omgevingsvergunningen voor de activiteiten sloop en bouwen aandacht voor worden gevraagd.

3 Vervolg procedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 1 november 2022.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit. Dit is dus afhankelijk van wanneer publicatie plaats kan vinden.

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 (niet publiceren)