

Buurtconsultatie/omgevingsdialoog Langstraat 108-110 (Venray)

Project: Wijziging bestemmingsplan Langstraat108-110 te Venray
 Projectnummer: 2020-19
 Datum document: 12 april 2022
 Opgesteld door: Venterra BV

1. Omschrijving

Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging ("bedrijf" naar "wonen") voor de locatie Langstraat 108-110 te Venray (kadastraal Venray-L-1222) is een buurtconsultatie uitgevoerd. In overleg met de gemeente zijn daarvoor de omwonenden benaderd die direct zicht hebben op de projectlocatie. De eigenaren van de op afbeelding 1 aangeduide percelen zijn derhalve per brief benaderd (zie brief in bijlage) en de resultaten van de gesprekken zijn in dit verslag vastgelegd.



Afbeelding 1 – Situatietekening met projectlocatie (blauw) en benaderde omwonenden (huisnummers oranje omcirkeld) en kadastrale grenzen/nummers.

2. Resultaten

In navolgende tabel is de eigendomssituatie (zonder persoonsgegevens vanwege privacy) weergegeven en zijn de resultaten van de persoonlijke gesprekken met de eigenaren van de betreffende percelen verwerkt.

Adres:	Eigenaar:	Samenvatting:
Langstraat 106	Particulier/ IQ Wellness	Op 28 maart 2022 is met de eigenaar van de woning - en aan huis gevestigde praktijk – gesproken over de beoogde ontwikkeling. Vanuit de eigenaar is er geen bezwaar op de voorgenomen ontwikkeling. Afgesproken is dat met alle aangrenzende burens een (gezamenlijke) overleg wordt gepland om de nieuwe erfafscheiding en eventuele vergroening te bespreken, om bij voorkeur een zo uniform mogelijk oplossing te realiseren.
Langstraat 108-110 (tankstation)	Vollenhoven Olie (koper)	Met de nieuwe eigenaar (koper) van het tankstation is in het gehele proces gezamenlijk opgetrokken. Het principeverzoek is gezamenlijk aangevraagd en er is steeds afstemming geweest over beide belangen en de beoogde (bouw)activiteiten. Zodoende wordt ook de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan meegenomen om na afloop van de exploitatie van het tankstation een drietal (patio)woningen te realiseren op die locatie, het geheel passend in het (totaal)plan. Er bestaat nadrukkelijk geen bezwaar van de eigenaar van het tankstation tegen de beoogde ontwikkeling.
Langstraat 112	Particulier	Op 6 april 2022 is met de eigenaren van de woning gesproken over de beoogde ontwikkeling. De nieuwbouw komt wat verder van deze woning te liggen en de nu nog bebouwde hoek (Blauwververstraat/Langstraat) zal grotendeels open blijven en groen worden ingericht. Er bestaat vanuit de bewoners geen bezwaar tegen de ontwikkeling.
Niessenstraat 12	Particulier	Niet gereageerd op de uitnodiging. Betreffende eigenaar wordt wel weer betrokken/benaderd in het vervolg met de overige eigenaren aan de Niessenstraat 12-16 en Langstraat 106 (zie ook conclusie).
Niessenstraat 14	Particulier	Op 11 april 2022 is met de eigenaren van de woning gesproken over de beoogde ontwikkeling. De voornaamste zorg is gelegen in de vermindering van privacy door het verwijderen van de (hoge) muur op de erfafscheiding en het bouwen van een nieuw

		appartementencomplex. Mits een goed alternatief wordt gerealiseerd in de vorm van een nader te bepalen nieuwe erfafscheiding en (lei)bomen om ook inkijk van hoger gelegen appartementen zoveel als mogelijk weg te nemen, is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Eigenaren worden nadrukkelijk betrokken in de keuze van de erfafscheiding en (lei)bomen om tot een breed gedragen oplossing te komen.
Niessenstraat 16	Particulier	Op 8 april 2022 is met de eigenaren van de woning gesproken over de beoogde ontwikkeling. De voornaamste zorg is gelegen in de vermindering van privacy door het verwijderen van de (hoge) muur op de erfafscheiding en het bouwen van een nieuw appartementencomplex. Mits een goed alternatief wordt gerealiseerd in de vorm van een nader te bepalen nieuwe erfafscheiding en (lei)bomen om ook inkijk van hoger gelegen appartementen zoveel als mogelijk weg te nemen, is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Eigenaren worden nadrukkelijk betrokken in de keuze van de erfafscheiding en (lei)bomen om tot een breed gedragen oplossing te komen.
Blauwververstraat 3	Particulier	Niet gereageerd op de uitnodiging. Eigenaar wordt wel weer uitgenodigd als onderstaande huurders worden benaderd voor een nadere toelichting.
Blauwververstraat 1 en 5-13	Wonen Limburg	Op 5 april 2022 is met de eigenaar van de (sociale huur)woningen gesproken. Er bestaat vanuit de eigenaar/verhuurder geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Afsproken is dat de huurders nog worden benaderd en een integrale toelichting wordt gegeven over de voorgenomen ontwikkeling.
Blauwververstraat 14-18	De Zorggroep	Medio 2021 is reeds overleg geweest met de eigenaar van deze zorg(groeps)woningen. Destijds is gesproken over een gezamenlijke ontsluiting van het parkeerterrein. Uiteindelijk is daartoe besloten om geen afhankelijkheden te creëren en het volledig op eigen terreinen te houden. Tegen de ontwikkeling aan sich bestaat verder geen bezwaar. Afsproken is om t.z.t. weer in overleg te treden en de definitieve plannen toe te lichten en te bespreken met zowel de eigenaar als de locatiemanager.

3. Conclusie

Van de eigenaren die niet hebben gereageerd op bijgaande uitnodiging, wordt uitgegaan dat zij geen behoefte hebben gehad aan een nadere uitleg en derhalve geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling (zie bijgaande brief). Uit het bovenstaande kunnen we concluderen dat er van omliggende eigenaren geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging. De wijzigingsbevoegdheid die wordt meegenomen in het bestemmingsplan om t.z.t. het tankstation te verwijderen en een drietal (patio)woningen terug te brengen, wordt toegejuicht.

Het verzoek om de achterzijde van het projectgebied die grenst aan de tuinen van de Niessenstraat integraal op te pakken, sluit aan bij het voornemen van Venterra (zie ook bijgaande brief) en wordt t.z.t. in goed overleg met de betreffende bewoners georganiseerd en verder vorm gegeven.

Bijlage – brief uitnodiging buurtconsultatie

Aan de bewoners/eigenaren van dit adres

Onderwerp: Ontwikkeling Langstraat 108-110 Venray (locatie "Strijbosch")
Datum: 28 maart 2022

Geachte buurtbewoner,

Graag informeren wij u over ontwikkelingen op de locatie Langstraat 108-110 in Venray, ook wel bekend als het voormalige garagebedrijf "Strijbosch". Zoals u wellicht weet is de eigenaar van deze locatie, de heer Strijbosch, in 2019 overleden. Zijn panden aan de Langstraat in Venray, bestaande uit showrooms, werkplaatsen en een tweetal (bedrijfs)woningen, waren ook daarvoor al grotendeels niet meer in gebruik. Na het overlijden van de heer Strijbosch is door de nabestaanden gezocht naar een nieuwe, passende invulling voor deze mooie locatie.

Zodoende zijn wij – Venterra BV – betrokken geraakt bij de herontwikkeling van deze locatie. Wij zijn een projectontwikkelaar uit Venlo met roots in het Venrayse. Onze focus ligt op woningbouw waarbij we streven naar het *realiseren van monumenten voor de toekomst*. Daarbij kijken we niet alleen naar de nieuwbouw, maar juist ook naar een goede inpassing in de omgeving. Meer informatie over Venterra en onze projecten kunt u vinden op onze website www.venterra.nl.

Wij hebben inmiddels een koopovereenkomst gesloten voor de overname van het voormalige garagebedrijf. Het tankstation (uitgebaat door Vollenhoven Olie/Avia) valt daar buiten en zal voorlopig nog blijven bestaan. Wij zijn voornemens om het voormalige garagebedrijf volledig te slopen en plaats te maken voor een kleinschalig appartementencomplex. Daarbij halen we de (voormalige) bedrijvigheid weg en brengen we op een duurzame en groene wijze een passende woonfunctie terug in uw wijk. Het complex gaat uit achttien middeldure koopappartementen bestaan en sluit daarmee aan op de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen in dat segment. De appartementen zijn verdeeld over drie bouwlagen, zijnde de begane grond en twee verdiepingen. Daarmee is de totale bouwhoogte vergelijkbaar met een doorsnee grondgebonden woning (begane grond, verdieping en zolder).

Aan de achterzijde van het pand (gezien vanaf de Blauwververstraat) wordt het parkeren opgelost. Daarmee ontstaat er geen extra parkeerdruk in de omliggende straten en creëren we tevens afstand tot de tuinen aan de Niessenstraat. De bebouwing die nu op de erfgrans staat van de woningen aan de Niessenstraat, zal verdwijnen en plaats maken voor een vriendelijkere erfafscheiding. We treden te zijner tijd graag met de betreffende bewoners in overleg over een passende erfafscheiding.

Wij kunnen het ons voorstellen dat u als directe buur vragen heeft over deze ontwikkeling, of gewoon nieuwsgierig bent naar de ontwerpen en verdere plannen. Daarom treden we graag met u in gesprek. Wij willen immers ook graag ophalen wat er in de omgeving speelt en hoe u tegen ons initiatief aankijkt.

Wij komen daarvoor graag naar u toe. Indien u dat liever niet heeft, kunnen we ook bij ons op kantoor in Venlo of digitaal (via Microsoft Teams) afspreken. De keuze is aan u.

We willen u vriendelijk vragen om uiterlijk dinsdag 5 april 2022 contact met ons op te nemen via (077) 321 9140 of info@venterra.nl, en aan te geven wanneer het u schikt in de periode tussen 30 maart en 12 april 2022. U kunt daarbij ook aangeven of wij bij u thuis mogen komen, u liever bij ons op kantoor op de koffie komt of de voorkeur geeft aan een digitaal gesprek. Namens Venterra zullen deze gesprekken worden gevoerd door Yannick Beterams.

Indien u geen gehoor geeft aan deze oproep, gaan wij er van uit dat u geen behoefte heeft aan een nadere toelichting of dialoog met betrekking tot deze ontwikkeling. Uiteraard kunt u, ook later, altijd contact met ons opnemen als u vragen heeft.

Wij zien er naar uit u (fysiek of digitaal) te mogen ontmoeten.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,

Venterra

Sander van Lier MRE
Directeur