

Bestemmingsplan Westsingel 1 te Venray

Eindrapport adviezen en zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Reacties bestuursorganen en adviesorganen**
- 3. Zienswijzen**
- 4. Reactie op zienswijzen**
- 5. Conclusie en vervolgprocedure**

Bijlage A: Geanonimiseerde zienswijzen

Bijlage B: Niet geanonimiseerde zienswijzen (niet openbaar)

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen.

Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 27 januari tot en met 9 maart 2023 in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de inzage termijn heeft eenieder 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.

In hoofdstuk 2 worden eventuele zienswijzen van andere bestuursorganen en adviesorganen samengevat en inhoudelijk behandeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen kort samengevat. De zienswijzen zijn hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijze is als geheel beoordeeld.

In hoofdstuk 4 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hierbij zijn de zienswijzen per onderwerp gegroepeerd en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is steeds aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 volgt een uiteenzetting van de aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Tenslotte, volgt in hoofdstuk 5 een toelichting over de vervolprocedure.

Bijlage A bevat de geanonimiseerde zienswijzen.

Bijlage B bevat de persoonsgegevens van de natuurlijke personen en de rechtspersonen van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) en de inhoudelijke reacties. Deze bijlage is vanwege de vermelde persoonsgegevens van de natuurlijke personen vertrouwelijk en zal niet ter inzage worden gelegd.

2 Reacties bestuursorganen en adviesorganen

Er zijn door bestuursorganen en adviesorganen geen zienswijzen ingediend.

3 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Westsingel 1 zijn 15 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet. Wel zijn de straatnamen/huisnummers vermeld. Dit omdat deze gegevens van belang zijn voor de ruimtelijke afwegingen.

1. Bewoners Arkstraat 4, ingekomen op 22 februari 2023.
2. Bewoners Hubertusstraat 20, ingekomen op 8 maart 2023
3. Bewoners Hubertusstraat 22, ingekomen op 9 maart 2023
4. Bewoners Langstraat 87, ingekomen op 2 maart 2023
5. Bewoners Langstraat 89, ingekomen op 20 februari 2023
6. Bewoners Mandenmakerstraat 2, ingekomen op 9 maart 2023
7. Bewoners Mandenmakerstraat 6, ingekomen op 2 maart 2023
8. Bewoners Mandenmakerstraat 8, ingekomen op 22 februari 2023
9. Bewoners Mandenmakerstraat 10, ingekomen op 8 maart 2023
10. Bewoners Mandenmakerstraat 14, ingekomen op 9 maart 2023
11. Bewoners Niessenstraat 7, ingekomen op 3 maart 2023
12. Bewoners Nieuwlandstraat 1, ingekomen op 28 februari 2023
13. Arag rechtsbijstand namens bewoners Westsingel 4, ingekomen op 9 maart 2023
14. Bewoners Langstraat 95, ingekomen op 9 maart 2023
15. Bewoners Langstraat 99, ingekomen op 9 maart 2023

Aan de indiener van de zienswijze is een uniek nummer toegekend. Hierna een kaart met de locatie van de adressen ten opzichte van de planlocatie.



Ontvankelijkheid

Gebleken is dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend en voldoen aan de gestelde eisen. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Hieronder zijn de zienswijzen kort samengevat. Aangezien in de zienswijzen meerdere thema's terugkomen is de reactie op de zienswijzen in hoofdstuk 4 per onderwerp gegroepeerd.

Zienswijze 1 Arkstraat 4

Informatieverstrekking over het project is versluisend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving.

De gevoerde omgevingsdialoog voldoet niet aan de eisen die de gemeente zelf stelt in de "Handreiking Omgevingsdialoog gemeente Venray 2019".

Het lijkt alsof de gewenste hoogte is ingegeven door financiële motieven en terugverdientijd. Een lager gebouw en langere terugverdientijd is een betere afweging tussen de belangen van ontwikkelaar, gemeente en buurtbewoners. En kan een verdere rechtsgang voorkomen.

Zienswijze 2 Hubertusstraat 20

Informatieverstrekking over het project is versluisend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. En zal leiden tot verlies van privacy, licht, uitzicht en het groene karakter. Ook zal er sprake zijn van slagschaduwen.

Het plan zal zorgen voor verkeersoverlast in de omliggende straten. Vooral omdat de parkeermogelijkheden aan de singel al minimaal zijn.

Zienswijze 3 Hubertusstraat 22

De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect. Zoals bij vele andere hoge gebouwen gebeurt kunnen hier ook relatief simpel zendmasten etc worden geplaatst waardoor de hoogte eerder 35 meter is in plaats van 25 meter. Ook kan er dan last van straling ontstaan.

Het project wordt gasloos gebouwd en waarschijnlijk wordt er elektriciteit gebruikt voor de opwekking van warmte. Waarschijnlijk komen er dus zonnepanelen en wanneer deze door schaduw van bomen onvoldoende elektriciteit opwekken zullen er mogelijk bomen worden gekapt. En zullen buurtbewoners tegen de hoge blokken aankijken. Dit is niet acceptabel.

Er werd over een groen park/parklaan gesproken. Waar is dit op gebaseerd? Er is nu al weinig groen in de omgeving.

102 woningen zijn veel in aantal.

Toegang tot de Westsingel en Langstraat lijkt niet verkeersveilig. Risico op aanpassingen en andere verkeerssituatie in de Hubertusstraat/Vollenbergstraat. Ook zullen bezoekers in de wijk parkeren met gebruik maken van het looppad.

Door de vele verkopen van het perceel moeten er meer woningen gebouwd worden. Het zou niet zo moeten zijn dat hierdoor woongenot van buurtbewoners en woningwaarde van omliggende woningen daalt.

Zienswijze 4 Langstraat 87

Het niet meenemen van de woning uit 1926, kavel 4828 is een gemiste kans.

De schaduwstudie is onvolledig. Er moet op meerdere data en tijden een studie worden uitgevoerd voor een compleet beeld.

Om het landelijk karakter van Venray te behouden mogen wooncomplexen niet hoger dan 17,50 meter worden gebouwd.

Is het rioolsysteem berekend op zoveel extra woningen?

Het aantal verkeersbewegingen neemt aanzienlijk toe in een relatief kort tijdsbestek waarbij de intensiteit op de Westsingel/Langstraat al boven gemiddeld is.

Om de ontsluiting op de Westsingel veilig te maken moet de ontsluiting zo gemaakt worden dat men in twee stappen de Westsingel kan bereiken. Hierbij speelt ook mee dat de afstand van de ontsluiting tot de rotonde Westsingel/Langstraat relatief kort is.

Er zijn 5 parkeerplaatsen meer nodig dan aangegeven. Ook is er nu al sprake van parkeerdruk. Vooral toen de locatie nog gemeentehuis was en nu zijn er regelmatig problemen vanwege de drukte bij de huisartsenpost. Aantal parkeerplaatsen zal best voldoen aan de minimale eisen maar verzoek is om de minimale eisen op te schroeven.

Zienswijze 5 Langstraat 89

Er is onvoldoende rekening gehouden met de inspraak.

Het gebouw opschuiven en een verdieping lager maken is window dressing. Ook past het gebouw niet aan de singels. 30 jaar geleden misschien wel. Nu niet meer. De complexen Jeruzalem en bij de Paterskerk passen wel.

Er zijn dwingende afspraken nodig om het glas is lood te behouden.

Er is geen onderzoek gedaan naar winderigheid. Met als voorbeeld het plein van de Action waar het altijd waait.

Zienswijze 6 Mandenmakerstraat 2

Informatieverstrekking over het project is versluisend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving.

Bij de levensloopbestendige woningen die met de achterzijde aan de Mandenmakerstraat zijn gesitueerd zullen achteringen worden gecreëerd. Samen met het geplande pad tussen de eerste woning en de parkeerplaats van de huisartsenpraktijk zal dit leiden tot een enorme toename van verkeersbewegingen. Er is afgesproken dat er maar een in/uitgang van het gehele plan zou komen aan de Westsingel.

In de straat staat een prachtige rij bomen die nooit gekapt mogen worden.

Zienswijze 7 Mandenmakerstraat 6

Het lijkt alsof de gewenste hoogte is ingegeven door financiële motieven. Torenhoog bouwen om tot een winstgevend businessplan te komen. Gemeente faciliteert hiermee speculatie.

De woningen zijn in strijd met het omgevingsprogramma wonen.

Informatieverstrekking over het project is versluierend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect. Zoals bij vele andere hoge gebouwen gebeurt kunnen hier ook relatief simpel zendmasten etc worden geplaatst waardoor de hoogte eerder 35 meter is in plaats van 25 meter. Ook kan er dan last van straling ontstaan.

Ook heeft dit tot gevolg dat het terreinoppervlakte maximaal bebouwd gaat worden. Van voldoende open ruimte is geen sprake. Alle ruimte tussen de bebouwing is volgepland met parkeerplaatsen en andere infrastructuur.

Bij de levensloopbestendige woningen die met de achterzijde aan de Mandenmakerstraat zijn gesitueerd zullen achteringen worden gecreëerd. Samen met het geplande pad tussen de eerste woning en de parkeerplaats van de huisartsenpraktijk zal dit leiden tot een enorme toename van verkeersbewegingen. Er is afgesproken dat er maar een in/uitgang van het gehele plan zou komen aan de Westsingel.

Is vrachtverkeer en landbouwverkeer voldoende meegenomen in het akoestisch onderzoek? In elk geval gaat het verkeerslawaaï de normen te boven op enkele buitengevels van het plan. Het is onlogisch dat het verkeerslawaaï niet voldoet en de fijnstofuitstoot wel. Waarom deze fijnstofuitstoot ter plekke niet meten zoals ook het verkeerslawaaï wel gemeten is.

In het rapport van LPM staan verschillende berekeningen waarin fouten zijn ontdekt of verkeerde getallen zijn overgenomen vanuit onderliggende berekeningen. De gemeente dient dit te controleren.

Aanvulling: Na verzoek om informatie is door betrokkene per mail van 30-3-2023 aangegeven dat er in de toelichting van het bestemmingsplan twee verschillende aantal woningen worden genoemd. Op pagina 5 staat 102 woningen en op pagina 9 leidt de optelsom tot 104 woningen.

Gemeente is nooit transparant geweest wat er speelde op deze locatie. Diezelfde reflex zien wij nu weer terugkomen bij dit plan. Er moest dringen gevraagd worden om informatie en het starten van een omgevingsdialoog. De gevoerde omgevingsdialoog voldoet niet aan de eisen die de gemeente zelf stelt in de "Handreiking Omgevingsdialoog gemeente Venray 2019".

Ontwikkeling van deze locatie is geen probleem. Maar niet in deze hoogte/dichtheid. Die is niet passend.

Zienswijze 8 Mandenmakerstraat 8

Informatieverstrekking over het project is versluierend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Het bestemmingsplan is niet duidelijk, misleidend en bevat fouten en kan zo niet in behandeling worden genomen.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect. En zal leiden tot verlies van privacy, licht, uitzicht en het groene karakter. Ook zal er sprake zijn van slagschaduwen.

De gevoerde omgevingsdialoog voldoet niet aan de eisen die de gemeente zelf stelt in de "Handreiking Omgevingsdialoog gemeente Venray 2019".

Zienswijze 9 Mandenmakerstraat 10

Informatieverstrekking over het project is versluierend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect.

De gevoerde omgevingsdialoog voldoet niet aan de eisen die de gemeente zelf stelt in de "Handreiking Omgevingsdialoog gemeente Venray 2019".

Het lijkt alsof de gewenste hoogte is ingegeven door financiële motieven en terugverdiensijd. Een lager gebouw en langere terugverdiensijd is een betere afweging tussen de belangen van ontwikkelaar, gemeente en buurtbewoners. En kan een verdere rechtsgang voorkomen.

Zienswijze 10 Mandenmakerstraat 14

Informatieverstrekking over het project is versluisend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect.

Het lijkt alsof de gewenste hoogte is ingegeven door financiële motieven en terugverdiëntijd. Gemeente faciliteert hiermee speculatie.

Dit komt ook terug in het woningbouwprogramma. Het programma is in strijd met het Omgevingsprogramma wonen 2022. Er worden meer duurdere woningen gebouwd en geen huur of betaalbare koop.

Bij de levensloopbestendige woningen die met de achterzijde aan de Mandenmakerstraat zijn gesitueerd zullen achteringen worden gecreëerd. Samen met het geplande pad tussen de eerste woning en de parkeerplaats van de huisartsenpraktijk zal dit leiden tot een enorme toename van verkeersbewegingen. Nu zien we al dat er mensen in het gras parkeren en houten palen omrijdt.

De gevoerde omgevingsdialoog is onvoldoende en zaken aangedragen door omwonenden worden, bewust, niet gedeeld met de gemeente.

Het project wordt gasloos gebouwd en waarschijnlijk wordt er elektriciteit gebruikt voor de opwekking van warmte. Waarschijnlijk komen er dus zonnepanelen en wanneer deze door schaduw van bomen onvoldoende elektriciteit opwekken zullen er mogelijk bomen worden gekapt. En zullen buurtbewoners tegen de hoge blokken aankijken. Dit is niet acceptabel.

Zienswijze 11 Niessenstraat 14

Informatieverstrekking over het project is versluisend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect. En zal leiden tot verlies van privacy, licht, uitzicht en het groene karakter. Ook zal er sprake zijn van slagschaduw. Van voldoende open ruimte is geen sprake. Alle ruimte tussen de bebouwing is volgepland met parkeerplaatsen en andere infrastructuur.

Vanwege de hoogte van het gebouw is er inkijk/verlies aan privacy bij de woningen aan de Niessenstraat. Paar lage woningen aan de Mandenmakerstraat gaat dit niet tegenhouden. Ook de bestaande bomen zullen hier niet afdoende zijn. Dit zijn er te weinig en zullen een gedeelte van het jaar ook niet werken. Er zijn al meerdere bomen gekapt ondanks de eeuwigheidswaarden. Omdat de huidige bomen de werking van de zonnepanelen zullen beperken zullen er mogelijk ook bomen worden gekapt. Dit is niet acceptabel.

Zienswijze 12 Nieuwlandstraat 1

Het lijkt alsof de gewenste hoogte is ingegeven door financiële motieven. Torenhog bouwen om tot een winstgevend businessplan te komen. Gemeente faciliteert hiermee speculatie.

De woningen zijn in strijd met het omgevingsprogramma wonen.

Informatieverstrekking over het project is versluisend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect. Zoals bij vele andere hoge gebouwen gebeurt kunnen hier ook relatief simpel zendmasten etc worden geplaatst waardoor de hoogte eerder 35 meter is in plaats van 25 meter. Ook kan er dan last van straling ontstaan.

Ook heeft dit tot gevolg dat het terreinoppervlakte maximaal bebouwd gaat worden. Van voldoende open ruimte is geen sprake. Alle ruimte tussen de bebouwing is volgepland met parkeerplaatsen en andere infrastructuur.

Bij de levensloopbestendige woningen die met de achterzijde aan de Mandenmakerstraat zijn gesitueerd zullen achteringen worden gecreëerd. Samen met het geplande pad tussen de eerste woning en de parkeerplaats van de huisartsenpraktijk zal dit leiden tot een enorme

toename van verkeersbewegingen. Er is afgesproken dat er maar een in/uitgang van het gehele plan zou komen aan de Westsingel.

Is vrachtverkeer en landbouwverkeer voldoende meegenomen in het akoestisch onderzoek? In elk geval gaat het verkeerslawaaï de normen te boven op enkele buitengevels van het plan. Het is onlogisch dat het verkeerslawaaï niet voldoet en de fijnstofuitstoot wel. Waarom deze fijnstof uitstoot ter plekke niet meten zoals ook het verkeerslawaaï wel gemeten is.

In het rapport van LPM staan verschillende berekeningen waarin fouten zijn ontdekt of verkeerde getallen zijn overgenomen vanuit onderliggende berekeningen. De gemeente dient dit te controleren.

Gemeente is nooit transparant geweest wat er speelde op deze locatie. Diezelfde reflex zien wij nu weer terugkomen bij dit plan. Er moest dringen gevraagd worden om informatie en het starten van een omgevingsdialoog. De gevoerde omgevingsdialoog voldoet niet aan de eisen die de gemeente zelf stelt in de "Handreiking Omgevingsdialoog gemeente Venray 2019".

Ontwikkeling van deze locatie is geen probleem. Maar niet in deze hoogte/dichtheid. Die is niet passend.

Zienswijze 13 Westsingel 4

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. En zal leiden tot verlies van privacy.

Tevens levert de hoogte extra schaduw op en minder zon voor de gewenste zonnepanelen. Uit de uitgevoerde schaduwstudie komt ook geen duidelijke conclusie. En de juistheid ervan wordt betwijfeld.

Ontsluiting van het plan is via de Westsingel direct aan overzijde van het eigendom. Dit levert overlast op en is verkeersonveilig.

Er is geen stikstofberekening aangeleverd en daarom kan daar ook geen inhoudelijke reactie op worden gegeven.

Zienswijze 14 Langstraat 95

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. En zal leiden tot verlies van privacy. De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect. En zal leiden tot verlies van privacy, licht, uitzicht en het groene karakter. Het zou niet zo moeten zijn dat hierdoor woongenot van buurtbewoners en woningwaarde van omliggende woningen daalt.

Toegang tot de Westsingel en Langstraat lijkt niet verkeersveilig. Plan levert extra verkeersdrukte op wat leidt tot onveilige situatie en overlast

Zienswijze 15 Langstraat 99

Informatieverstrekking over het project is versluisend. Het is bijvoorbeeld moeilijk terug te vinden hoe hoog de gebouwen worden en de teksten zijn onduidelijk. Het bestemmingsplan is niet duidelijk, misleidend en bevat fouten en kan zo niet in behandeling worden genomen.

Gebouwen van deze hoogten op deze plek zijn onvoldoende onderbouwd en niet meer van deze Tijd. De hoogten passen niet op deze plek en de omgeving. En zal leiden tot verlies van privacy. De totale hoogte die wordt gegeven is incorrect. En zal leiden tot verlies van privacy, licht, uitzicht en het groene karakter

Is vrachtverkeer en landbouwverkeer voldoende meegenomen in het akoestisch onderzoek? In elk geval gaat het verkeerslawaaï de normen te boven op enkele buitengevels van het plan. Het is onlogisch dat het verkeerslawaaï niet voldoet en de fijnstofuitstoot wel. Waarom deze fijnstof uitstoot ter plekke niet meten zoals ook het verkeerslawaaï wel gemeten is. Toegang tot de Westsingel en Langstraat lijkt niet verkeersveilig en leidt tot inschijnende koplampen. Verplaatsing van de inrit is gewenst. Plan levert extra verkeersdrukte op wat leidt tot onveilige situatie en overlast

De gevoerde omgevingsdialoog voldoet niet aan de eisen die de gemeente zelf stelt in de "Handreiking Omgevingsdialoog gemeente Venray 2019".

Het lijkt alsof de gewenste hoogte is ingegeven door financiële motieven. Torenhoog bouwen om tot een winstgevend businessplan te komen. Gemeente faciliteert hiermee speculatie.

4 Reactie op zienswijzen

Zoals blijkt uit de zienswijzen zijn er verschillende thema's die terugkomen in de zienswijzen. Vanwege de leesbaarheid hieronder een reactie per thema en de adressen van de zienswijzen waarin dit thema naar voren komt.

Onduidelijkheid over bouwhoogten

- Hubertusstraat 20
- Hubertusstraat 22
- Mandenmakerstraat 8
- Mandenmakerstraat 10
- Niessenstraat 7
- Nieuwlandstraat 1
- Arkstraat 4
- Langstraat 99
- Langstraat 95

In de zienswijzen wordt aangegeven dat het onduidelijk is wat nu de exacte hoogte is en dat het lijkt alsof men een verkeerde voorstelling van zaken geeft. In reactie hierop het volgende. Een bestemmingsplan bestaat uit 3 delen. De toelichting, de regels en de verbeelding. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting (waarin de setback etc wordt benoemd) dient alleen ter informatie en onderbouwing. In de regels en de verbeelding is duidelijk aangegeven wat de maximale maatvoering en ligging van de gebouwen is. Wij snappen dat dit verschil/onderscheid voor omwonenden onduidelijk is omdat zij niet vaak met bestemmingsplannen in aanraking komen en hopen dat met bovenstaande verduidelijking deze onduidelijkheid is opgelost.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Inpassing bouwhoogten:

- Hubertusstraat 20
- Langsstraat 87
- Langstraat 89
- Mandenmakerstraat 6
- Mandenmakerstraat 8
- Mandenmakerstraat 10
- Niessenstraat 7
- Nieuwlandstraat 1
- Westsingel 4
- Arkstraat 4
- Langstraat 99
- Langstraat 95

Aanvullende stedenbouwkundige onderbouwing voor een dergelijke massa op deze plek.

Zowel aan de Singels als de belangrijke uitvalswegen van Venray zien we op diverse plekken hogere bebouwing terugkomen uit verschillende tijdsperiodes. Maar bijvoorbeeld ook op plekken midden in de wijk, zoals in de Veltumse Kleffen. Hier zie je het stedelijk karakter van Venray tot zijn recht komen. De stedenbouwkundige afweging of dergelijke hoogbouw op een plek kan landen heeft o.a. te maken met afstand tot en inbreuk op bestaande bebouwing, groene inpassing, de ruimtelijkheid van een plek, maar ook soms de behoefte om juist een stedelijk accent te tonen.

De locatie is gelegen op de hoek Westsingel-Langstraat. Deze ligging op de kruising van twee belangrijke verkeersstructuren geeft aanleiding om op deze plek een stedelijk accent te ontwikkelen, mits dit op een ruimtelijk verantwoorde manier wordt ingepast en daarmee de inbreuk op bestaande omliggende woningen beperkt wordt. Wij zijn van mening dat het huidige plan qua maat en schaal past op de plek en dat de ruimtelijke inpassing zorgvuldig is opgezet. Het stedelijke accent (blok B) is zoveel mogelijk gesitueerd op de hoek Westsingel-Langstraat (een plek waar een stedelijk accent juist de plek benadrukt), terwijl richting omliggende bestaande bebouwing (Langstraat, Mandemakersstraat en Vollenbergstraat) juist de lagere bebouwing wordt gesitueerd. De afstand van bebouwing tot omliggende bestaande woningen is vrij ruim, door het behoud van een groene zone rondom de nieuwe bebouwing. Aan de randen van het plangebied worden zoveel mogelijk waardevolle bestaande bomen gehandhaafd, om zo een groene inpassing vanuit de omgeving te waarborgen. Tussen de nieuwe bebouwing in wordt tevens een parkachtige zone gerealiseerd die juist een meerwaarde voor de omgeving is en waarmee een groene inpassing wordt voorzien rondom de nieuwe bebouwing. Dit is mogelijk door het grootste deel van de parkeeropgave (half verdiept) onder de nieuwe bebouwing te realiseren. Tevens worden de mogelijke gevolgen voor omliggende woningen ook beperkt als gevolg van de toepassing van een set-back als bovenste van de 7e verdieping.

Door op deze woonlaag niet te kiezen voor een volledige verdieping maar deze juist terug te zetten ten opzichte van de daaronder gelegen woonlagen ontstaat er een verjonging vanaf de 6^e verdieping. Door deze uitvoering oogt de hoogbouw minder massaal en wordt de afstand tot en inbreuk op de bestaande bebouwing gereduceerd.

Dergelijke hoogbouw werd alleen gebouwd in de jaren 60/70 en niet meer in de periode daarna.

Dat een bepaald type bebouwing is toe te kennen aan een bepaalde tijdsgeest is niet meer dan normaal. Ook de hoge bebouwing van de jaren 60/70 maakt deel uit van het bestaande stedelijk weefsel. De huidige markt vraagt om een substantiële toevoeging van woningen, die aansluiten bij de huidige vraag. Qua type woningen is dan ook het door de raad vastgestelde omgevingsprogramma Wonen de basis voor de invulling van dit plan. De ruimte in Nederland is schaars voor alle doelstellingen die we hebben voor dit land. Zo is er een grote vraag naar woningen, maar ook de ruimte voor natuur, landschap, verduurzaming en ondernemerschap in ons buitengebied is schaars. Dat betekent voor Venray dat we voor de bouw van woningen nog steeds inzetten op inbreiding voor uitbreiding. Dit houdt tevens in, dat als we onze doelstellingen willen bereiken, we efficiënt en adequaat om moeten gaan met de invulling van beschikbare plekken binnen het stedelijk gebied. We kijken dus naar beschikbare locaties met de tijdsgeest van nu en het hierboven beschreven principe van inbreiding in ons achterhoofd. En dus is wat ons betreft wanneer de mogelijkheden zich voordoen en plannen op een ruimtelijk verantwoorde manier kunnen worden ingepast hoogbouw zoals hier wordt toegepast niet ondenkbaar.

Huidige bouwhoogtes bestemmingsplan zijn veel lager

De hoogtes zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan beschrijven de hoogtes van de bestaande bebouwing. Dat noemt men een conserverend bestemmingsplan (de huidige situatie wordt vastgelegd). Dit betekent echter niet dat voor plekken die vrij komen deze hoogtes ook uitgangspunt zijn. Per situatie wordt bekeken wat voor nieuwe ontwikkelingen acceptabel is qua ruimtelijke inpassing en of dit afbreuk doet aan de bestaande omgeving.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Motivering situering bouwblokken aan Westsingel (te dicht op weg)

- Westsingel 4

Door de groene inpassing aan de randen en de groene doorzichten tussen de bebouwing door wordt het plan ruimtelijk ingepast richting omgeving. De afstand van bebouwing ten opzichte van overliggende bebouwing aan o.a. de Westsingel is relatief vrij groot door het brede profiel van de Westsingel (die ook nog eens begeleid wordt door bomen aan weerszijde). Qua hinder is daarmee het effect van het plan op de omgeving in onze ogen vrij beperkt.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Verlies privacy, uitzicht, schaduwwerking, lichtvervuiling

- Hubertusstraat 20
- Niessenstraat 7
- Westsingel 4
- Langstraat 95
- Langstraat 99

Wij zijn van mening dat met de situering en inpassing van de nieuwe bebouwing zoals hierboven beschreven in voldoende mate rekening is gehouden met de omgeving en dat de impact op omliggende woningen zo beperkt mogelijk is gehouden. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van privacy, uitzicht, het groene karakter of sprake van onevenredige toename van slagschaduw of lichtvervuiling. Daarbij dient ook vermeld te worden dat initiatiefnemer de reacties en adviezen van omwonenden, o.a. ontvangen tijdens de 1^{ste} omgevingsdialoog, heeft meegenomen in de planaanpassingen. Dit heeft er o.a. toe geleid dat de hoogbouw met 2 volledige verdiepingen is verlaagd.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Windvang en mogelijke overlast

- Langstraat 89

Op grond van NEN 8100:2006 is voor gebouwen hoger dan 30 meter een uitgebreid onderzoek naar windhinder verplicht. Tussen de 15 en 30 is beoordeling door deskundige noodzakelijk. In dit geval kan daarom worden voldaan met een beoordeling door een deskundige. Deze beoordeling is uitgevoerd en toegevoegd aan bijlage 12 van de toelichting. In de conclusie van deze beoordeling is aangegeven dat de gebouwen naar verwachting geen significant negatief effect hebben op het windklimaat rond de bestaande omgevingsbebouwing.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Schaduwstudie niet volledig

- Langstraat 87
- Westsingel 4

Wij zijn van mening dat de schaduwstudie in voldoende mate de extremen in schaduwwerking aangeeft. En dat er uit deze studie blijkt dat er geen onevenredige hinder ontstaat naar de omgeving. Wel is, ter volledigheid, de schaduwstudie uitgebreid (bijlage 10) van het bestemmingsplan) op andere tijden en data. Wij zien ook hierin geen onevenredige hinder als gevolg van het project.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Verhoging ivm zendmasten

- Hubertusstraat 22
- Nieuwlandstraat 1

Het klopt dat op grond van andere wetgeving dit soort masten en voorzieningen mogelijk is. Echter dit zijn geen zaken die we in het bestemmingsplan kunnen vastleggen, aangezien deze op grond van andere wetgeving vergunningvrij zijn. Op dit moment zijn deze voorzieningen geen onderdeel van de planvorming en op het moment dat de gebouwen gereed zijn en worden overgedragen naar de eigenaren zal een vereniging van eigenaren of eigenaar moeten beslissen of deze voorzieningen gewenst zijn wanneer er een verzoek komt om deze te plaatsen.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Dwingende afspraken maken over behoud glas in lood

- Langstraat 89

In het bestemmingsplan is onder artikel 5.5.4 een regel opgenomen met betrekking tot behoud van het glas in lood element. Hiermee is ons inziens behoud hiervan in voldoende mate vastgelegd.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Aankoopwaarde perceel noopt tot aantallen/bouwhoogten

- Hubertusstraat 22
- Mandenmakerstraat 6
- Mandenmakerstraat 10
- Nieuwlandstraat 1
- Arkstraat 4
- Langstraat 99

De waarde van het perceel is een gegeven. Hierop heeft de overheid slechts een beperkte invloed. Stedenbouwkundig vinden wij de uitwerking acceptabel zoals hiervoor beschreven. Dit staat los van de aankoopwaarde.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Terrein wordt volgebouwd. Er is geen sprake van groene inpassing/park.

- Nieuwlandstraat 1
- Mandenmakerstraat 6
- Hubertusstraat 22

In het plan is tussen de verschillende complexen en de halfverdiepte garage ruimte gereserveerd voor de aanleg van groen/park etc. Er is sprake van een ruime groenbestemming en bouwvlakken die strak om de geplande bebouwing liggen. Hiermee zal voldoende open/groene ruimte worden gerealiseerd en een kwalitatief goede leefomgeving.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Strijd met omgevingsprogramma Wonen

Te realiseren woningen niet in overeenstemming met Omgevingsprogramma Wonen.

- Mandenmakerstraat 6
- Nieuwlandstraat 1

Het plan bestaat in totaal uit 102 wooneenheden en kent een combinatie van onderdelen:

- een complex met 24 zorgappartementen in de sociale huursector,
- een appartementencomplex met 32 appartementen in de categorie betaalbare koop (Blok A),
- een appartementencomplex met 37 appartementen (Blok B) waarvan 35 appartementen in de bereikbare koop en 2 appartementen in de dure koop en,
- 9 grondgebonden levensloopbestendige woningen in de dure koop.

Zie paragraaf 3.2 van de toelichting voor meer informatie over het woningbouwprogramma. Op grond van het Omgevingsprogramma wonen dienen de volgende percentages te worden aangehouden.

Uitgangspunten Woningbouwprogrammering Venray		
50% categorie Betaalbaar	35% Sociaal	Sociale huur 25% tot 30%
		Sociale koop Laag 5% tot 10%
	15% Sociaal Hoog	Middenhuur
		Sociale koop Hoog
20% categorie Bereikbaar		Koopwoningen tussen NHG grens en NHG grens + €75.000
30% categorie Duur		Koopwoningen vanaf NHG grens + € 75.000
		Dure huur

In de ladderonderbouwing zoals opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan staat aangegeven dat het plan voldoet aan het Omgevingsprogramma wonen. Het plan voldoet qua verdeling betaalbaar (50%, is 55% in het plan), bereikbaar (20%, is 34% in het plan) en duur (30%, is 11% in het plan). Met ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt dat de 50% betaalbaar en 20% bereikbaar in het plan gehaald wordt. Er is een overmaat betaalbaar 55% ipv 50%) en bereikbaar (34% ipv 20%) en minder duur (11% ipv 30%). Ontwikkelaar is vrij om die bandbreedte vrij in te vullen en aan te passen waarna het plan nog steeds past binnen het Omgevingsprogramma wonen.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Stedenbouwkundige uitstraling: gemiste kans hoekperceel

- Langstraat 87

Ontwikkelaar heeft geprobeerd tot overeenstemming te komen inzake de aankoop van dit perceel. Dat is niet gelukt. Stedenbouwkundig vinden wij de uitwerking ook zonder het meenemen van dit hoekperceel acceptabel.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Verkeer en parkeren

- Westsingel 4
- Langstraat 99
- Langstraat 95

Er wordt niet specifiek ingegaan op de "overlast" die verwacht wordt. Onduidelijk is wat dit inhoudt. Momenteel ligt op deze locatie al geruime tijd een in-/uitrit. Deze functioneert verkeerskundig waarbij geen problemen bekend zijn. De in-/uitrit ligt in de nabije omgeving van de rotonde Westsingel-Langstraat waardoor de snelheid van passerend verkeer op locatie relatief laag is. De in-/uitrit wordt iets verplaatst naar het oosten waardoor deze niet meer precies tegenover het adres Westsingel 4 ligt. Om deze redenen achten wij dit een acceptabele situatie. Ook blijkt uit de verkeerskundige onderbouwing, zie paragraaf 5.6 van de toelichting, dat de wegenstructuur in de omgeving voldoende is om de verkeersbewegingen op te vangen. Wij kunnen instemmen met de motivering zoals daar gegeven.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Vrees voor toekomstige aanpassingen verkeerssituatie

- Hubertusstraat 22:

Door de hoofdontsluiting, gekoppeld aan het adres, van de ontwikkeling aan de zijde Westsingel en Langstraat te leggen verwachten wij geen zoekverkeer naar de locatie via de wijk/buurt. Daarbij worden er geen aanpassingen gedaan aan de verkeersstructuur in de naastgelegen buurt (o.a. Vollenbergstraat / Hubertusstraat / Veltumse Kleffen), zeker niet in relatie tot en ten behoeve van de ontwikkeling. We verwachten zodoende géén wijziging in de verkeerssituatie, hier wordt in ieder geval niet op gestuurd.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Vrees voor parkeerdruk omliggende straten

- Hubertusstraat 20
- Hubertusstraat 22
- Langstraat 87
- Langstraat 95
- Langstraat 99

Het plan voldoet aan de parkeernorm die specifiek voor de gemeente Venray wordt gehanteerd (beleidsnota parkeernormen gemeente Venray). Met de aanleg van meer parkeerplaatsen dan de norm voorschrijft worden geen structurele problemen verwacht in de nabije omgeving. Daarbij is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de ontwikkeling niet gericht op en via overige omliggende straten/buurtten/wijken.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Parkeerberekening onduidelijk/niet juist

- Langstraat 87

In de tekst onder paragraaf "5.6.2. parkeren" worden bij de functies "appartementen" en "levensloopbestendige woningen" twee getallen benoemd:

Getal 1: de berekening volgens de norm (91 bij appartementen en 16 bij woningen)

Getal 2: het aantal dat daadwerkelijk wordt aangelegd (95 bij appartementen en 18 bij woningen)

Volgens de berekening moeten voor de appartementen 91,1 parkeerplaatsen worden aangelegd (eis uit de norm). Volgens de berekening moeten voor de levensloopbestendige woningen 15,93 parkeerplaatsen worden aangelegd. Volgens de berekening moeten er voor de zorgwoningen 14,4 parkeerplaatsen worden aangelegd. In totaal zijn dit dus 121,5 (122) parkeerplaatsen.

In de tekst wordt aangegeven dat daadwerkelijk bij de appartementen 95 parkeerplaatsen worden aangelegd, bij de woningen 18 parkeerplaatsen. Dit zijn er dus méér dan de norm voorschrijft. Volgens de norm moeten er dus 122 parkeerplaatsen komen, in praktijk worden er 128 aangelegd (figuur 10 – maaiveld parkeren en onder de appartementen).

Dit is dus positief t.o.v. de parkeersituatie waarbij de berekening klopt en in praktijk meer parkeerplaatsen worden aangelegd.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Opstelstrook nodig voor auto's om Westsingel te bereiken

- Langstraat 87

Momenteel ligt op deze locatie al geruime tijd een in-/uitrit. Deze functioneert verkeerskundig waarbij geen problemen en of ongevallen bekend zijn. De in-/uitrit ligt in de nabije omgeving van de rotonde Westsingel-Langstraat waardoor de snelheid van passerend verkeer op locatie relatief laag is. Om deze redenen achten wij dit een acceptabele situatie.

Het inpassen van een volwaardige parallelweg (rijbaan > groenstrook (afscheiding) > parallelweg > voetpad > perceel) is gezien de ruimte in openbaar gebied onvoldoende mogelijk.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Achterzijde levensloopbestendige woningen: geen groene afscheiding maar looppad (bijlage 1 toelichting), dit werkt parkeren en sluijverkeer in de hand

- Mandenmakerstraat 6
- Nieuwlandstraat 1

Er is aan de achterzijde van de Mandenmakersstraat geen parkeerruimte voorzien. Op het terrein, bereikbaar via de Westsingel, is voldoende parkeerruimte beschikbaar. Ook zullen de adressen van deze woningen onderdeel zijn van het project Westsingel en zullen er geen adressen aan de Mandenmakersstraat worden toegevoegd. De adressen zullen zijn aan de Westsingel of Langstraat. Zodoende is de kans nihil dat er parkeren/sluijverkeer plaatsvindt of bezorgers via de Mandenmakersstraat deze woningen zullen bezoeken. Ook zijn de woningen naar aanleiding van de omgevingsdialoog juist 180 graden gedraaid om extra verkeer/overlast tegen te gaan.

Tevens zal de bestaande erfafscheiding aan de Mandemakersstraat worden behouden en via een kettingbeding worden opgenomen in de leveringsakte.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Pad levensloopbestendige woningen naar parkeervakken 'Langstraat' (sluijverkeer)

- Mandenmakerstraat 6
- Nieuwlandstraat 1

Dit pad is enkel een achterom ontsluiting van de levensloopbestendige woningen. Zoals hierboven aangegeven inzake de achterzijde van de levensloopbestendige woningen is er, vanwege de adressering en uitvoering, geen kans op sluijverkeer. En zoals hiervoor aangegeven zal de bestaande erfafscheiding gehandhaafd blijven.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Vrees kap bomen ivm energieopwekking zonnepanelen

- Hubertusstraat 22
- Mandenmakerstraat 6
- Niessenstraat 7

Op dit moment zijn er geen plannen om deze bomen te kappen. Dit is geen onderdeel van deze planprocedure. Ook is er voor nu geen aanleiding om ervanuit te gaan dat dit noodzakelijk is. Ook bestaat er bij een eventuele kap de noodzaak tot vergunning en rechtsbescherming tegen een verleende kapvergunning.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Geluidhinder en fijnstof

- Mandenmakerstraat 6
- Nieuwlandstraat 1
- Langstraat 99

Zwaar verkeer is meegenomen in akoestisch onderzoek (landbouwverkeer en vrachtverkeer vallen hieronder). Zie hiervoor paragraaf 3.1 van bijlage 5 van het bestemmingsplan. Hierin staan de intensiteiten en verdeling over licht/middel en zwaar verkeer. Zowel de geluid- als fijnstofonderzoeken zijn gebaseerd op verkeersmodellen/verkeerstellingen en maximale invulling van het bestemmingsplan qua bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden. Niet uit concrete metingen ter plaatse zoals in de zienswijzen gesteld wordt. Uit de berekeningen blijkt dat het plan voldoet aan de normen voor fijnstof. In paragraaf 5.1.3. staat aangegeven op welke wijze deze berekening is uitgevoerd.

Wij hebben de ingediende onderzoeken getoetst en akkoord bevonden. Door indieners van zienswijzen is niet onderbouwd op welke gronden de onderzoeken onjuist zouden zijn.

De fijnstof berekening is gebaseerd op het extra fijnstof als gevolg van *alleen* dit bouwplan en de verkeersbewegingen die dit bouwplan oplevert. Qua geluid wordt gekeken naar het *totaal* aan verkeersbewegingen rondom het bouwplan en de gevolgen daarvan op het bouwplan. Hieruit is naar voren gekomen dat er op enkele punten niet wordt voldaan aan de geluidseisen en er extra geluidsisolatie noodzakelijk is. Dit conform het hogere waarden beleid van de gemeente Venray. Deze extra geluidsisolatie is meegenomen in de uitwerking van het bouwplan.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond

Stikstof aanlegfase ontbreekt

- Westsingel 4

Er is inderdaad geen volledige aeriusberekening uitgevoerd. Een stikstofberekening en onderbouwing van de gebruiks- en aanlegfase is toegevoegd als bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit is naar voren gekomen dat het plan voldoet aan de stikstof wetgeving.

De zienswijze is op dit punt gegrond.

Fouten in berekeningen

- Mandenmakerstraat 6
- Mandenmakerstraat 8 (fouten in telling aantal woningen pagina 9)
- Nieuwlandstraat 1
- Langstraat 99

In de toelichting staat inderdaad een verschrijving. Op pagina 9 wordt een overzicht gegeven van het aantal woningen en de optelsom hiervan leidt inderdaad tot 104 woningen. Terwijl in de rest van de toelichting en de regels en de verbeelding wordt gesproken over een totaal van 102 woningen. Op bladzijde 9, paragraaf 3.2 onder Appartementencomplex B zullen wij een aanpassing doorvoeren. Het gaat daar om 35 appartementen en 2 penthouses en niet om 37 appartementen en 2 penthouses.

De zienswijzen zijn op dit punt gegrond en de fout is hersteld.

Riolering

- Langstraat 87

Wij hebben het plan getoetst en gebleken is dat het voldoet aan het gemeentelijk rioleringsbeleid. In de bestaande situatie watert het gehele gebied af op het riool. Niet alleen vuilwater, maar ook hemelwater. En dit laatste niet alleen van de gebouwen, maar ook van de verhardingen. In de nieuwbouwsituatie wordt de situatie anders: het vuilwater wordt nog steeds geloosd op het (gemengde) riool. Dit vuilwater zal over een aantal straten verdeeld worden waardoor er geen probleem zal ontstaan. Het hemelwater wordt afgekoppeld en mag niet meer via de riolering worden afgevoerd. Dat moet op eigen terrein worden verwerkt. Hierdoor komt er veel ruimte vrij binnen het bestaande riool en is de riolering voldoende bemaat voor de toevoeging van deze woningen.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Informatievoorziening naar buurtbewoners

Informatievoorziening naar buurtbewoners is versluierend en verhullend.

Met als voorbeeld de onduidelijke hoogten en bouwlagen.

- Arkstraat 4
- Hubertusstraat 20
- Mandenmakerstraat 2
- Mandenmakerstraat 6
- Mandenmakerstraat 8
- Mandenmakerstraat 10
- Mandenmakerstraat 14
- Niessenstraat 7
- Nieuwlandstraat 1
- Langstraat 99

In het verleden, voordat de ontwikkelaar eigenaar was, heeft er inderdaad onduidelijke communicatie plaatsgevonden over ontwikkelingen. In dit geval heeft de ontwikkelaar meerdere malen met omwonenden gesproken en, zoals hieronder nader toegelicht, ook in afstemming met omwonenden planaanpassingen gedaan. En altijd volledige informatie gegeven als het gaat om wat er gebouwd gaat worden. Dit dmv tekeningen, schetsen etc. Het beeld dat de informatievoorzieningen versluierend/verhullend is, herkennen wij niet. Zoals ook aangegeven aan het begin van deze zienswijzen reactie is er mogelijk wel onduidelijkheid over de waarde van verschillende stukken die ter inzage hebben gelegen en de verhouding tussen de toelichting, regels en verbeelding. Wij begrijpen deze onduidelijkheid maar wijzen er wel op dat deze werkwijze verplicht is. En wij hopen dat met de genoemde toelichting e.e.a. meer duidelijk is.

De zienswijzen zijn op dit punt ongegrond.

Handreiking omgevingsdialoog niet goed toegepast

- Mandenmakerstraat 6
- Mandenmakerstraat 8
- Mandenmakerstraat 10
- Nieuwlandstraat 1
- Arkstraat 4
- Langstraat 99

De handreiking is slechts een handreiking voor ontwikkelaar/initiatiefnemers en omgeving hoe men een omgevingsdialoog uitvoert. De exacte uitvoering is ook afhankelijk van de schaal van het project, het aantal deelnemers en hoe de communicatie plaatsvindt. In dit geval zijn wij van mening dat de ontwikkelaar in voldoende mate de verantwoordelijkheid heeft genomen om een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren. Tevens wijzen wij er specifiek op dat in de handreiking staat dat het niet verplicht is om het verslag te laten ondertekenen. Zie hiervoor onderdeel 5 van de toelichting voor initiatiefnemers op de website van de gemeente Venray.

Ontwikkelaar heeft n.a.v. de eerste omgevingsdialoogbijeenkomst de plannen ook heeft aangepast. Zo zijn onder andere de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De oriëntatie van de 9 levensloopbestendige (grondgebonden) woningen zijn op verzoek van de omwonenden aan de Mandenmakerstraat 180 graden gedraaid. Hierdoor is de voorzijde van de woningen geïoriënteerd aan de binnenzijde van het plangebied (met gezicht richting Westsingel). Daarmee is ook de ontsluiting vanuit de Westsingel en Langstraat geregeld om extra verkeer op Mandenmakerstraat te voorkomen. Het bezoekersparkeren is daarmee niet meer op de Mandenmakerstraat gericht, maar wordt binnen de projectlocatie opgelost.
- Blok A verder naar achteren geschoven om meer afstand te creëren richting de Vollenbergstraat. Dit ook op verzoek van de omwonenden. Hierdoor kan meer groen gehandhaafd worden. Ook heeft door het verschuiven van blok A een aanpassing plaatsgevonden aan de situering van Blok B en de ontsluiting.
- Blok B is verlaagd in bouwhoogte. De eerdere plannen gingen uit van 9 bouwlagen. Nu zijn het 7 bouwlagen. Waarvan de 7^e bouwlaag een setback heeft. Dat is een verlaging van 2 bouwlagen (ongeveer 6 meter). Met deze verlaging en de setback is het blok minder massaal. Dit op verzoek van de omwonenden.
- Er zijn meer maaiveld/bezoekersparkeerplaatsen gecreëerd.

Indieners stellen wel terecht dat een gedeelte van de communicatie niet is opgenomen in de bijlagen over de omgevingsdialoog. Deze stukken (verschillende emails) zijn nu toegevoegd en de gehele omgevingsdialoog is samengevoegd in één bijlage (bijlage 9).

De zienswijzen zijn gegrond voor zover het betreft de missende communicatie en voor het overige ongegrond.

5 Conclusie en vervolgprocedure

Gezien vorenstaande zijn enkele zienswijzen gegrond en de zienswijzen voor het overige ongegrond en leiden de zienswijzen tot enkele aanpassingen/aanvullingen in de toelichting en bijlagen bij de toelichting.

De toelichting is slechts een onderbouwing van de regels en de verbeelding. Onderstaand een overzicht van de aanpassingen in de toelichting,

Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

- Onderbouwing hoogten aangepast in de toelichting
- Schaduwstudie en conclusie toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Omgevingsdialoog aangepast en stukken toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Windhinderonderzoek toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Aerijsberekening geactualiseerd toegevoegd als bijlage bij de toelichting
- Aantal woningen op pagina 9 van de toelichting aangepast

Ambtelijke aanpassingen

Ambtelijk is geconstateerd dat er in de geuronderbouwing een onvolledigheid zat. Hierop is een aanvullende geurberekening ten behoeve van de voorgrondbelasting uitgevoerd en toegevoegd. Zie bijlage 11. Hieruit is naar voren gekomen dat het bouwplan voldoet aan de maximale geurbelasting van 6,5 oue/m³ zoals vastgelegd in het gemeentelijk geurbeleid. En er zodoende sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Tevens is in de regels bij artikel 5.2 toegevoegd dat de 9 levensloopbestendige woningen met de voorgevel moeten worden gericht op de gevellijn zoals aangegeven op de verbeelding. Na opmerkingen van omwonenden gedurende de omgevingsdialoog zijn de woningen met hun voorgevel gedraaid en deze wijziging was onvoldoende vastgelegd in de regels.

Vervolgprocedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 26 september 2023. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld moet het bestemmingsplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie. Pas na goedkeuring door de provincie zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn.

De beroepstermijn van zes weken vangt aan op de dag na de terinzagelegging van het besluit. 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. 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, geanonimiseerde zienswijzen

Bijlage B, niet geanonimiseerde zienswijzen (niet openbaar)

Zienswijze 1

Gemeenteraad Venray,
Postbus 500
5800 AM Venray.

gemeente venray	afdeling		
Casenr.			
22 FEB 2023			
Poststuknr.			
Kopie aan	Wettelijke	Aangevraagd	Datum

Venray, 17 februari 2023.

Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP22028-on01 Westsingel 1 te Venray

Geacht leden van de raad,

Onderstaand geven wij onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan, zoals in uw referentie genoemd. Vooraf maken wij graag kenbaar dat wij niet tegen het ontwikkelen zijn van wat in de volksmond plan den Hoebert is gaan heten. Woningbouw lijkt ons gezien de huidige status van het gebied alsmede de ligging in een woonwijk en de grootschalige behoefte aan woningen een logische keuze. Wij hebben echter wel een aantal bezwaren tegen het voorliggende plan welke we graag in onderstaande zienswijzen kenbaar maken.

Zienswijze 1.

Wij vinden de informatieverstrekking door de projectontwikkelaar en de gemeente Venray aan de buurtbewoners versluierend en verhullend. Daarmee wordt geen recht gedaan aan het democratische uitgangspunt dat de burger moet kunnen vertrouwen op een in zijn besluitvorming open, transparante en eerlijke overheid. Wij geven u onderstaand een tweetal voorbeelden:

- Nergens uit de voorliggende informatie blijkt hoe hoog de daadwerkelijke bebouwing wordt. Pas na grondig speurwerk (als je na veel "doorklikken" op de plekinformatie uitkomt) blijkt dat bij een van de vier bouwprojecten (appartementencomplex B) de bebouwing een hoogte van 23,5 meter bereikt. Dit is ten opzichte van de huidige bebouwing van 10 meter bijna 2,5 keer zo hoog.
- Er wordt gesproken over "6 bouwlagen met setback en een halfverdiepte parkeergarage". Pas na grondige studie van de plannen blijkt dat de term setback jargon is voor de twee penthouses die bovenop de 6e bouwlaag worden gebouwd. Een halfverdiepte parkeergarage is een parkeergarage die half boven de grond uitsteekt en waarbij dus sprake is van een halve bouwlaag boven de grond. De facto betekent dit een gebouw van 7,5 verdiepingen ipv de gesuggereerde 6 verdiepingen.

Zienswijze 2

De door de gemeente gebruikte onderbouwing waarom de hoogte van appartementencomplex B (7,5 verdiepingen) te rechtvaardigen is, is zeer twijfelachtig. De belangrijkste rechtvaardiging wordt genoemd op pagina 10; *"De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar bij diverse kruisingen/rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg (hoogbouw 7 lagen) en de Hoenderstraat (8 lagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij kruisingen het goede uitgangspunt is."*

Het moet de gemeente toch bekend zijn dat beide gebouwen dateren uit de jaren 60/70, inmiddels dus zo'n ruim 60 jaar geleden en gebaseerd zijn op een volledig gedateerd stedenbouwkundige visie. Het bewijs voor deze stelling vind je op vele andere plekken langs de singels in de gemeente Venray. Op veel plekken langs de singels waar de laatste 10 a 15 jaar nieuwbouw is gepleegd zijn alle gebouwen maximaal 4 a 5 verdiepingen hoog. Denk hierbij aan de bebouwing langs de gehele Zuidsingel, op de hoek Zuidsingel – Oostsingel (oude landbouwschool) en op de hoek Oostsingel – Noordsingel (Jan Linders). Ook deze plekken worden veelal gekenmerkt door belangrijke verkeersontsluitingen met een stedelijk karakter waarbij desondanks de stedelijke bebouwing toch beperkt is tot 4 a 5 verdiepingen.

Zienswijze 3.

Onze derde zienswijze betreft een reactie op de procedurele afhandeling van de aanvraag tot bestemmingsplanwijziging. De stukken zoals die nu worden voorgelegd ter besluitvorming voldoen ons inziens niet aan de richtlijnen zoals de Gemeente Venray die zelf stelt in met name de 'Handreiking omgevingsdialoog gemeente Venray 2019'. Daarin schrijft de gemeente onder 5: "De initiatiefnemers dient zijn aanvraag in bij de gemeente en voegt verslag inclusief de opmerkingen van de buurt toe." Bij de stukken die ter besluitvorming voorliggen ontbreekt de reactie van de omwonenden van met name na de 2^e omgevingsdialoog en de reactie van LPM ontwikkeling (en gemeente Venray) volgend op de verslagen van LPM. Hierdoor bestaat de kans dat besluitvormers en/of belanghebbenden en/of allen die kennis willen en/of moeten nemen van het dossier een onvolledig en onjuist beeld van de uitkomst van de omgevingsdialoog krijgen en op basis van deze onvolledige en onjuiste beelden wel of geen acties cq besluiten nemen.

Tot slot willen wij nog opmerken dat de door de projectontwikkelaar gewenste hoogte voor appartementencomplex B onze inziens mede wordt ingegeven wordt door de wens cq noodzaak de aanschafprijs binnen de voor de projectontwikkelaar acceptabele termijn terug te verdienen. Het moet de gemeente bekend zijn dat de het perceel de afgelopen 5 jaar 3 keer doorverkocht is, waarbij de vraagprijs meer dan vervijfvoudigd is. De vraag die bij ons opkomt is of de gemeente door akkoord te gaan met het voorliggende plan niet een dergelijke ongewenste speculatie met grond faciliteert. Het zou ons inziens meer recht doen aan de wensen van de buurbewoners een lagere bebouwing en daarmee een wellicht langere terugverdientijd voor de projectontwikkelaar toe te staan en daarmee een evenwichtige balans tussen de belangen van de projectontwikkelaar, de gemeente en de buurbewoners te realiseren. Daarmee kan ook een eventuele dure, tijd- en energieverspillende verdere rechtsgang worden voorkomen.

Wij zien uw reactie en een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet

Arkstraat 4
5801 VG Venray

Gemeenteraad Venray,
Postbus 500
5800 AM Venray.

Venray, 17 februari 2023.

Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP22028-on01 Westsingel 1 te Venray

Geacht leden van de raad,

Onderstaand geven wij onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan, zoals in uw referentie genoemd. Vooraf maken wij graag kenbaar dat wij niet tegen het ontwikkelen zijn van wat in de volksmond plan den Hoebert is gaan heten. Woningbouw lijkt ons gezien de huidige status van het gebied alsmede de ligging in een woonwijk en de grootschalige behoefte aan woningen een logische keuze. Wij hebben echter wel een aantal bezwaren tegen het voorliggende plan welke we graag in onderstaande zienswijzen kenbaar maken.

Zienswijze 1.

Wij vinden de informatieverstrekking door de projectontwikkelaar en de gemeente Venray aan de buurtbewoners versluierend en verhullend. Daarmee wordt geen recht gedaan aan het democratische uitgangspunt dat de burger moet kunnen vertrouwen op een in zijn besluitvorming open, transparante en eerlijke overheid. Wij geven u onderstaand een tweetal voorbeelden:

- Nergens uit de voorliggende informatie blijkt hoe hoog de daadwerkelijke bebouwing wordt. Pas na grondig speurwerk (als je na veel "doorklikken" op de plekinformatie uitkomt) blijkt dat bij een van de vier bouwprojecten (appartementencomplex B) de bebouwing een hoogte van 23,5 meter bereikt. Dit is ten opzichte van de huidige bebouwing van 10 meter bijna 2,5 keer zo hoog.
- Er wordt gesproken over "6 bouwlagen met setback en een halfverdiepte parkeergarage". Pas na grondige studie van de plannen blijkt dat de term setback jargon is voor de twee penthouses die bovenop de 6e bouwlaag worden gebouwd. Een halfverdiepte parkeergarage is een parkeergarage die half boven de grond uitsteekt en waarbij dus sprake is van een halve bouwlaag boven de grond. De facto betekent dit een gebouw van 7,5 verdiepingen ipv de gesuggereerde 6 verdiepingen.

Zienswijze 2

De door de gemeente gebruikte onderbouwing waarom de hoogte van appartementencomplex B (7,5 verdiepingen) te rechtvaardigen is, is zeer twijfelachtig. De belangrijkste rechtvaardiging wordt genoemd op pagina 10; *"De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar bij diverse kruisingen/rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg (hoogbouw 7 lagen) en de Hoenderstraat (8 lagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij kruisingen het goede uitgangspunt is."*

Het moet de gemeente toch bekend zijn dat beide gebouwen dateren uit de jaren 60/70, inmiddels dus zo'n ruim 60 jaar geleden en gebaseerd zijn op een volledig gedateerd stedenbouwkundige visie. Het bewijs voor deze stelling vind je op vele andere plekken langs de singels in de gemeente Venray. Op veel plekken langs de singels waar de laatste 10 a 15 jaar nieuwbouw is gepleegd zijn alle gebouwen maximaal 4 a 5 verdiepingen hoog. Denk hierbij aan de bebouwing langs de gehele Zuidsingel, op de hoek Zuidsingel – Oostsingel (oude landbouwschool) en op de hoek Oostsingel – Noordsingel (Jan Linders). Ook deze plekken worden veelal gekenmerkt door belangrijke verkeersontsluitingen met een stedelijk karakter waarbij desondanks de stedelijke bebouwing toch beperkt is tot 4 a 5 verdiepingen.

Zienswijze 3.

Onze derde zienswijze betreft een reactie op de procedurele afhandeling van de aanvraag tot bestemmingsplanwijziging. De stukken zoals die nu worden voorgelegd ter besluitvorming voldoen ons inziens niet aan de richtlijnen zoals de Gemeente Venray die zelf stelt in met name de 'Handreiking omgevingsdialoog gemeente Venray 2019'. Daarin schrijft de gemeente onder 5: "De initiatiefnemers dient zijn aanvraag in bij de gemeente en voegt verslag inclusief de opmerkingen van de buurt toe." Bij de stukken die ter besluitvorming voorliggen ontbreekt de reactie van de omwonenden van met name na de 2^e omgevingsdialoog en de reactie van LPM ontwikkeling (en gemeente Venray) volgend op de verslagen van LPM. Hierdoor bestaat de kans dat besluitvormers en/of belanghebbenden en/of allen die kennis willen en/of moeten nemen van het dossier een onvolledig en onjuist beeld van de uitkomst van de omgevingsdialoog krijgen en op basis van deze onvolledige en onjuiste beelden wel of geen acties cq besluiten nemen.

Tot slot willen wij nog opmerken dat de door de projectontwikkelaar gewenste hoogte voor appartementencomplex B onze inziens mede wordt ingegeven wordt door de wens cq noodzaak de aanschafprijs binnen de voor de projectontwikkelaar acceptabele termijn terug te verdienen. Het moet de gemeente bekend zijn dat de het perceel de afgelopen 5 jaar 3 keer doorverkocht is, waarbij de vraagprijs meer dan vervijfvoudigd is. De vraag die bij ons opkomt is of de gemeente door akkoord te gaan met het voorliggende plan niet een dergelijke ongewenste speculatie met grond faciliteert. Het zou ons inziens meer recht doen aan de wensen van de buurbewoners een lagere bebouwing en daarmee een wellicht langere terugverdientijd voor de projectontwikkelaar toe te staan en daarmee een evenwichtige balans tussen de belangen van de projectontwikkelaar, de gemeente en de buurbewoners te realiseren. Daarmee kan ook een eventuele dure, tijd- en energieverspillende verdere rechtsgang worden voorkomen.

Wij zien uw reactie en een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Arkstraat 4
5801 VG Venray

Zienswijze 2

Gemeenteraad Venray

Per: digid

Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP22028-on01 Westsingel 1 te Venray

Venray, 8 maart 2023

Geachte leden van de raad,

Als bewoner van de wijk Veltum is de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie een logisch uitgangspunt en daar zijn we niet op tegen. Echter de ontwikkeling tot woonlocatie moet wel passen in en aansluiten op de omgeving, die bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen. We hebben dan ook een aantal bezwaren tegen het voorliggend plan en geven graag onze zienswijzen:

Zienswijze 1:

Wij vinden de informatieverstrekking door de projectontwikkelaar en de gemeente Venray aan de buurtbewoners niet open en transparant.

Nergens uit de gegeven informatie wordt echt duidelijk hoe hoog de daadwerkelijke bebouwing zal worden. Na grondige research lijkt het erop dat een van de vier bouwprojecten (complex B) een hoogte van 23,5 meter bereikt. Dit is 2,5 keer zo hoog t.o.v. de huidige bebouwing.

Daarnaast wordt er gesproken over "6 bouwlagen met setback en een halfverdiepte parkeergarage". Voor de normalen mens is de betekenis van "setback" niet duidelijk. Een halfverdiepte parkeergarage is een parkeergarage die half boven de grond uitsteekt en dit betekent dus dat er nog een halve bouwlaag bijgeteld kan worden. Dat zou betekenen dat het gebouw 7,5 verdiepingen hoog is in plaats van de omschreven 6 verdiepingen.

Zienswijze 2:

Te lezen op pagina 10; "De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar bij diverse kruisingen/rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg (hoogbouw 7 lagen) en de Hoenderstraat (8 lagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij kruisingen het goede uitgangspunt is."

Deze gebouwen zijn van de jaren '60/'70 en gebaseerd op een gedateerde stedenbouwkundige visie. Op veel plekken langs de singels waar de laatste 10 à 15 jaar nieuwbouw is gekomen zijn alle gebouwen maximaal 4 of 5 verdiepingen hoog. Ook deze plekken worden veelal gekenmerkt door belangrijke verkeersontsluitingen met een stedelijk karakter waarbij desondanks de stedelijke bebouwing toch beperkt is tot 4 à 5 verdiepingen.

Volgens ons is een gebouw met 7,5 bouwlaag niet passend op die locatie en ontbreekt een deugdelijke stedenbouwkundige basis en/of consistente gedragslijn daarvoor. De bezwaren tegen de grote hoogte en 7,5 bouwlagen betreffen zowel de hoge bouwmassa, het verlies aan privacy, verlies

van licht en vrij uitzicht, slagschaduw, en het wegnemen van het groene karakter door hoge bouwmassa die boven de bomen uittorent.

Zienswijze 3

Op de plattegrondtekening is te zien dat er meerdere toegangswegen komen, waarvan een pad aan de Hubertusstraat. De toekomstige bewoners en hun bezoekers zullen hier hun auto's parkeren. Omdat er meerdere doodlopende straten rondom de Westsingel 1 zijn, zijn deze straten nu rustig en is er ruimte voor de huidige bewoners om nu voor hun huis te kunnen parkeren. Mede omdat hier veel ouderen wonen, is het belangrijk om de stoep goed toegankelijk te houden en zouden er geen auto's half op de stoep geparkeerd moeten staan. Omdat de parkeermogelijkheden aan de singel al minimaal zijn, zal de parkeerdruk in omliggende straten verder toenemen in o.a. de Mandenmakersstraat, Hubertusstraaten Vollenbergstraat.

Wij zien uw reactie en een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Hubertusstraat 20, 5801RW Venray

Zienswijze 3

Aan Burgemeester en Wethouders en/of
Gemeenteraad van Venray
Postbus 500.
5800 AM Venray

Venray, 9 maart 2023.

Betreft: Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP-on01 Westsingel 1, Venray.

Geachte heer/mevrouw,

Hoewel ik niet tegen de bouw van woningen ben op de locatie "den Hoebert" (voorheen Gilde Opleiding), wil ik toch graag een aantal bezwaren kenbaar maken.

Blok B wordt omschreven als 6 bouwlagen met een setback. Dus simpel gezegd 7 bouwlagen hoog. Daarbij komt dat de parkeerkelder half boven de grond ligt. **Dus uiteindelijk 7, 5 bouwlagen, wat overeenkomt met 25 meter.**

Volgens het huidig bestemmingsplan op deze locatie en de wijk zijn de volgende maatvoeringen opgenomen:

- Maximale bouwhoogte: 10 m.
- Minimale bouwhoogte: 5 m.
- Maximale bebouwingspercentage: 60 %.

Blok B is hoog en dus ook geschikt voor zendmasten, wat je veelal ziet bij dit soort gebouwen. Toestemming tot het plaatsen van deze zendmasten gaat vrij eenvoudig en hier zijn nauwelijks vergunningen voor nodig. Bewoners kunnen last van straling ervaren, daarnaast geldt voor buurtbewoners dat er weer ca. 10 meter bovenop blok B geplaatst wordt. **Dit zal leiden tot een totale hoogte van geen 25 meter, maar 35 meter.**

Het project wordt gasloos gebouwd, dus waarschijnlijk wordt er gebruik gemaakt van elektriciteit voor de opwekking van warmte. De mogelijkheid bestaat dat de levensbestendige woningen en waarschijnlijk ook de zorgwoningen zonnepanelen op hun daken zullen plaatsen. Zoals het plan nu is zullen de bomen zoveel mogelijk bespaard blijven, om het zicht op de beide hoge gebouwen te onttrekken. Maar dit is een nadeel voor de opbrengst van de zonnepanelen. **Mogelijk met gevolg dat de bomen dan alsnog gekapt worden en wij als buurtbewoner tegen deze hoge blokken aankijken.**

Tijdens de voorlichtingsavond werd over een groen park en een Parklaan gesproken, ik vraag me af waar deze uitspraak op gebaseerd is. Dit gedeelte van Veltum rondom de Hoebert bevat weinig groen. De 102 appartementen/woningen zijn voor deze omgeving veel in aantal. **Ook de toegang van de Westsingel en Langstraat lijken mij niet verkeersveilig.** Over deze wegen komen veel fietsers, auto's, vrachtwagens en landbouwverkeer. Indien er sprake is van een onveilige verkeerssituatie, voorzie ik het risico dat er door een aanpassing een andere verkeerssituatie in de Hubertusstraat en Vollenbergstraat ontstaat.

Daarnaast verwacht ik dat de bezoekers van deze 102 woningen de auto in de Hubertusstraat, Vollenbergstraat en Mandenmakersstraat zullen parkeren en gebruik maken van het looppad.

Projectontwikkelaar LPM Devolop BV heeft deze Locatie in april 2022 voor €4.500.000,- gekocht. De vorige eigenaar had deze in locatie in Juni 2021 voor €3.700.000,- gekocht, en in 2017 heeft de Gilde opleiding deze locatie verkocht voor €850.000,-. Als ik deze prijzen van de locatie ga terugrekenen op de 102 woningen, zou dat in 2017 gemiddeld €8.333,- per woning zijn, en bij de laatste verkoop gemiddeld €44.117,-. Hierbij kan de gedachte ontstaan om meer woningen te bouwen. **Mijn inziens zou het niet zo moeten zijn dat het woongenot van de buurtbewoners en de woningwaarde van de omliggende woningen hierdoor daalt.**

Venray, 9 maart 2023

Hubertusstraat 22

5801 RW, Venray

Zienswijze 4

Aan Burgermeester en Wethouders en/of
Gemeenteraad Venray
Postbus 500,
5800 AM Venray

Met opmaak: Afstand Na: 0 pt

Met opmaak: Boven: 2 cm

Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP22028-on01 Westsingel 1 te Venray d.d. 27-1-2023

Venray, 3-3-2023

Geachte dames en heren,

Met opmaak: Afstand Na: 0 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

Middels onderstaande zienswijzen wil ik bezwaar indien tegen voorliggend plan.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

- Zienswijze 1

3.2 Ontwikkeling

De huidige locatie ziet er momenteel erg troosteloos uit, de bouw van een nieuw complex zal het aanzicht aanzienlijk verbeteren. Echter de uitstraling vanuit de rotonde Langstraat / Westsingel zal teleurstellend zijn omdat het object uit 1926 kavel 4828 niet mee genomen is.

Een dergelijk situatie is in het verleden al ontstaan als men Venray binnenkomt via de rotonde aan de Leunseweg, het Raayland College op de achtergrond wordt te niet gedaan door een object aan de voorzijde.

De Gemeente Venray laat hier een kans liggen voor een nog betere uitstraling.

- Zienswijze 2

3.2 Ontwikkeling Stedenbouwkundig ontwerp en hoogteaccenten Schaduw studie.

*Volledigheidshalve is een schaduwstudie uitgevoerd om de eventuele impact van schaduwwerking bij/op omliggende woningen in beeld te brengen. **Zie hiertoe bijlage***

De schaduwstudie is niet volledig, ook in de winterperiode is er de zon en in de morgen om 8.30 uur ook. Een schaduw studie in alle seizoenen is nodig voor een compleet beeld.

1. voor elk seizoen: lente, zomer, herfst en winter.
2. tijdstippen 's morgens (8.30) 's middag (13.00) tegen de avond (17.30 of wat eerder afhankelijk van het seizoen)

- Zienswijze 3

4.5.3 Bestemmingsplan 'Herzienen delen Venray'

- Maximum bebouwingspercentage: 60%
- Maximum bouwhoogte: 10 m
- Minimum bouwhoogte: 5 m

Om de Gemeente Venray een landelijk karakter te laten behouden zouden nieuwe wooncomplexen niet hoger dan 17,50 meter gebouwd mogen worden. (peil wordt bepaald door de aanliggende straat)

- Zienswijze 4

5.2.2 Waterhuishoudkundige situatie

De afvoer van huishoudelijk afvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringsysteem. De te realiseren woningen zullen daartoe worden aangesloten op de gemeentelijk riolering in de Westsingel.

Door een toename van meer dan 100 wooneenheden wordt het riool systeem lokaal extra belast. Is het huidige rioleringsysteem hierop berekend?

Graag ook rekening houden met een verdere toename van wooneenheden bij voormalige garage Strijbosch ([kavel 5784 /5785](#))

- Zienswijze 5

5.6.1 Mobiliteit Ontsluiting

Op de overige omliggende wegen vindt in de nieuwe situatie (evenals in de bestaande situatie) geen ontsluiting van de projectlokatie plaats. Op deze wegen ontstaat dan ook geen verdere toename van verkeersbewegingen en daarmee gepaard gaande geluidstoename als gevolg van wegverkeer (zie ook paragraaf 5.1.5). Gezien de beperkte verkeerstoename op de Langstraat en Westsingel wordt geconcludeerd dat de bestaande infrastructuur van beide wegen het extra aantal verkeersbewegingen zonder problemen kunnen verwerken. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie neemt aanzienlijk toe en veel van deze verkeersbewegingen zullen plaatsvinden in een relatief kort tijdsbestek waarbij de verkeersintensiteit op de Westsingel /Langstraat op dat moment al boven gemiddeld is

Om de ontsluiting van het woongebied naar de Westsingel veiliger te maken is het nodig om tussen het vrij liggend fietspad en de Westsingel een strook ter breedte van een voertuig te creëren, zodat men de Westsingel in twee stappen kan bereiken. Eerst veilig voorbij het fietspad (de praktijk is dat daar vaak fietsers in twee richtingen voorbijkomen, in de verkeerde richting naar de Vollenbergstraat) en vervolgens de Westsingel op. Hetzelfde systeem wat bij de meeste nieuwe rotondes wordt toegepast. Ook speelt met dat de afstand tussen de rotonde Langstraat / Westsingel en de ontsluiting is een relatief korte afstand.

Met opmerkingen [JM1]:

- Zienswijze 6

5.6.2 Parkeren

Appartementen: Resumerend dienen er voor de bouwblokken A en B bestaande uit 69 appartementen op de locatie Westsingel te Venray 91 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden waarvan zich er in totaal minimaal 21 parkeerplaatsen niet op een afsluitbaar terrein of in een parkeergarage mogen bevinden. Voor de wooncomplexen A en B worden 95 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan zich er in totaal 23 parkeerplaatsen niet op een afsluitbaar terrein of in een pa

rkeergarage bevinden.

Levensloopbestendige woningen: Op overeenkomstige wijze geldt voor de levensloopbestendige woningen: Bewoners: $9 \times 1,7 \times 90\% = 13,77$ parkeerplaatsen Bezoekers: $9 \times 0,3 \times 80\% = 2,16$ parkeerplaatsen Totaal: $15,93 = 16$ parkeerplaatsen

Voor de 9 levensloopbestendige woningen dienen er 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan zich er in totaal minimaal 3 niet op een afsluitbaar terrein of parkeergarage mogen bevinden. Voor de woningen is het uitgangspunt dat iedere woning de mogelijkheid heeft om 2 auto's te parkeren. **Dat betekent dat er 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd** en derhalve wordt voldaan aan bovengenoemd uitgangspunt In bijlage I is de situering van de 2 parkeerplaatsen per woning weergegeven.

Met opmaak: Tabstops: 5,75 cm, Left

Zorgwoningen Voor de zorgwoningen is het uitgangspunt dat de bewoners van het verpleeghuis niet zelfstandig mobiel zijn en derhalve niet in bezit zijn van een auto. Voor het zorgpersoneel en de bezoekers van het zorgcomplex is uitgegaan van 0,6 parkeerplaatsen per zorgwoning. Dat houdt in dat er $24 \times 0,6 = 14,4$ parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

Op basis van bovenstaande berekening wordt geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de totale benodigde parkeercapaciteit van $91,1 + 16 + 14,4 = 121,5$ **(122)** parkeerplaatsen.

Met de vermelde getallen zou het aantal parkeerplaatsen uitkomen op $95+18+14,4 = 127,4$ parkeerplaatsen. Dat zijn er 5 meer dan wordt aangegeven!

De meeste van de huidige buurtbewoners hebben de parkeerdruk in deze omgeving al fysiek ervaren in de tijd dat de bestaande locatie gebruikt werd als gemeentehuis en enkele hebben nu al regelmatig problemen vanwege de drukte bij de huisartsenpost. (Mandenmakerstraat)

Het aantal parkeerplaatsen zal best voldoen aan de minimale eisen maar het verzoek is om deze minimale eisen op te schroeven.

Met vriendelijke groet

Langstraat 87

5801 AC Venray

zienswijze 5

Van: gemeente@venray.nl
Verzonden: maandag 20 februari 2023 14:33
Aan: formulieren@venray.nl; gemeente@venray.nl
Onderwerp: [Open Formulieren] Zienswijze online indienen - inzending OF-3UEE8E



Inzendingdetails van Zienswijze online indienen (verzonden op 14:32:41 20-02-2023)

Uw gegevens

Veld	Antwoord
------	----------

Persoonsgegevens

BSN

Voornaam

Tussenvoegsel

Achternaam

Postcode	5801AC
----------	--------

Huisnummer	89
------------	----

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straat	Langstraat
--------	------------

Plaats	Venray
--------	--------

Contactgegevens

E-mail

Telefoonnummer

Gegevens zienswijze

Veld	Antwoord
------	----------

Mijn zienswijze richt zich tegen het volgende	Bestemmingsplan ontwerp West-Singel 1 Venray
---	--

voorgenomen besluit
van de gemeente:

Publicatiedatum van
het voorgenomen
besluit 27 januari 2023

Ik wil mijn zienswijze op dit formulier intypen

Mijn zienswijze Jammer dat er niet goed geluisterd wordt naar de burger. Uit de lokale pers moet ik concluderen dat alles in kannen en kruiken is, dat er rekening gehouden is met de inspraak. Volgens mij niet. Het gebouw opschuiven en een verdieping lager maken is window dressing. Zeggen dat het gebouw past in de singels is eveneens niet waar. Dertig jaar geleden wellicht wel, maar intussen zijn er andere normen: zie appartementen in Jeruzalem en bij de Paterskerk, die voldoen m.i. aan de geldende normen. Zalvend reageren op de mededeling van de projectontwikkelaar dat het glas in lood behouden zal blijven, een belofte. Maak op zijn minst dwingende afspraken met in het achterhoofd hoe het gegaan is met het mozaïek van het Tegelse ziekenhuis en met het kunstwerk van de kleuterschool in Beek Genhout. Helaas niet te handhaven was de eindconclusie met betrekking tot die creaties. Ik lees niets over onderzoek naar winderigheid. Ter verduidelijking: op het plein van de Action waait het altijd, m.i. Door de tien hoge creatie aldaar. Daar heeft het planten van bomen geen invloed op gehad.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. We accept no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Zienswijze 6

Venray 7-3-2023

Aan de burgemeester en Wethouders en/of
Gemeenteraad van Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

gemeente venray		afdeling	
Case nr.:			
09 MRT 2023			
Postbus nr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld	Datum

Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP22029-on01Westsingel 1 te Venray

Wij willen graag onze zienswijze toelichten op het project zoals in de aanhef genoemd.

In alle door LPM verstrekte informatie lijkt alsof het bij appartementencomplex B om 6 bouwlagen gaat maar in werkelijkheid blijkt dat het 7,5 bouwlagen worden.

Hiermee wordt een hoogte van 23,5 meter behaald, dit is toch uit lang vervlogen tijd deze hoogte en juist nu niet meer normaal.

Hoe men tot deze enorme hoogte komt hoeft ik niet meer uit te leggen maar vind het wel onacceptabel.

De hoogte welke de huidige Hoebert is (10 meter) lijkt voor iedereen acceptabel, overigens zien we in andere nieuwe hoogbouw aan de singels dat deze wel aan de "nieuwe normale hoogbouw" verwachtingen voldoen.

Bij de 9 levensloopbestendige woningen welke met de achterzijde aan de Mandenmakerstraat gesitueerd zijn is toegezegd dat de achterzijde van deze woningen en de bijbehorende patiotuinen een grensafscheiding krijgen door middel van een haag.

Op de plattegrondtekening staat echter een looppad/fietspad ingetekend. Dit maakt het erg gemakkelijk om via openingen in de haag een achter uit/ingang te creëren.

Hetgeen voor ons een enorme toename van verkeersbewegingen, van zowel bewoners alsook van bezoekers en pakketbezorgers etc. zal geven.

Ook staat er nog een pad gepland tussen de eerste woning en de parkeerplaats van de huisartsenpraktijk aan de Mandenmakerstraat.

Al met al zal dit de parkeerdruk enorm doen toenemen en erg veel sluipverkeer aantrekken.

In de laatste bijeenkomst is er afgesproken dat er maar 1 uit/ingang van het hele plan Westsingel 1 zou komen om al deze extra verkeersbewegingen te voorkomen. Deze uit/ingang zou aan de Westsingel gesitueerd worden. We mogen er vanuit gaan dat er geen loze beloftes gemaakt zijn.

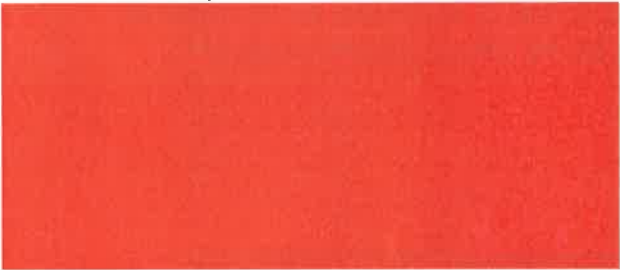
Verder staan er in onze straat een prachtige rij bomen welke never nooit gekapt mogen worden ten behoeve van dit plan. Wij zijn hier komen wonen daar het een parkachtige uitstraling geniet en daar zijn we erg op gesteld.

Met vriendelijke groeten,



Mandenmakerstraat 2

5801 VA Venray



Zienswijze 7

Aan Burgemeester en Wethouders en/of
Gemeenteraad van Venray
Postbus 500.
5800 AM Venray

gemeente venray	afdeling
Casenr.:	
02 MRT 2023	
Poststuknr.:	
Kopie aan:	Medewerker
	Algemeen

Venray, 2 maart 2023.

Betreft: Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP-on01 Westsingel 1, Venray.

Geachte dames en heren,

Middels dit schrijven willen wij onze zienswijze kenbaar maken inzake bovengenoemd bestemmingsplanwijzing Westsingel 1 Venray. Deze locatie is in de volksmond beter bekend als "den Hoebert", de vroegere opleidingslocatie van de "De Gilde Opleidingen". Het terrein heeft een oppervlakte van 10.526 m2. Als onderdeel van de wijk Veltum is de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie een logisch uitgangspunt en wij zijn daar niet op tegen. Echter de ontwikkeling tot woonlocatie moet wel passen in en aansluiten op de omgeving, die bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen. We hebben dan ook een aantal bezwaren tegen het voorliggend plan en willen dit via onderstaande zienswijzen kenbaar maken.

Zienswijze 1:

Volgens het Kadaster is den Hoebert de afgelopen jaren een aantal keren van eigenaar verwisseld. In 2017 heeft Gilde Opleidingen de locatie verkocht voor € 850.000,—. De nieuwe eigenaar wilde hier in afwijking van het vigerende bestemmingsplan ondermeer arbeidsmigranten huisvesten. Toen dit uiteindelijk niet mogelijk bleek, heeft deze eigenaar de locatie in juni 2021 verkocht aan een projectontwikkelaar voor een bedrag van €3.700.000,—. De huidige projectontwikkelaar LPM Development BV/ West I Development BV uit Weert heeft in april 2022 den Hoebert overgenomen voor een bedrag van €4.500.000,— ! Dit is een prijsontwikkeling van €80,— per m2 naar €424,— per m2 exclusief de sloop van de gebouwen en het bouwrijp maken van het terrein. Hieruit is maar één conclusie te trekken: dat als de grondprijs torenhoog is, de gebouwen ook torenhoog moeten worden om uiteindelijk tot winstgevend businessplan te komen voor de projectontwikkelaar. Ook heeft dit tot gevolg dat het terreinoppervlakte maximaal bebouwd zal gaan worden. Zo staan aan de ene kant van de Mandenmakerstraat 7 vrijstaande ééngezinswoningen en komen er aan de andere kant van deze straat 9 aaneengesloten grondgebonden woningen te staan. Hoewel er in de nabije omgeving geen enkele hoogbouw is, is het voorstel om ineens een torenflat met aanpalende hoogbouw te realiseren. Wij kunnen geen enkel ander argument bedenken dan dat u als gemeente hiermede de speculatie in grond faciliteert door hoogbouw en maximale bebouwing toe te staan die in een sterk contrast staat met de omgeving. Bovendien zal dat uiteindelijk ook tot uitdrukking gebracht worden in hoge verkoop- en verhuurprijzen.

In de brief van de gemeente dd. 5-4-2022 aan LPM Development BV wordt onder de alinea "Wonen" verwezen naar het Omgevingsprogramma Wonen 2022. Daarbij geeft u als

gemeente aan, in te zetten op het bouwen van betaalbare woningen, in het sociale en middensegment zowel huur als koop. De te realiseren woningen worden in hoofdstuk 3 van de toelichting door de projectontwikkelaar beschreven als "sociale koop hoog" exclusief de parkeerplaatsen!, verder als "bereikbare kopen", "koop duur" en "dure koop". Ons inziens zit hier een behoorlijke kloof met het Omgevingsprogramma Wonen.

Zienswijze 2:

Betreft de hoogte van appartementengebouwen. Blok B wordt omschreven als 6 bouwlagen met een setback. Dit Engelse woord is gewoon een eufemisme voor een bouwlaag. Dus het zijn 7 bouwlagen. De onder het gebouw liggende parkeerkelder is half boven de grond, dus dit is een halve bouwlaag. Dus de hoogte wordt in werkelijkheid 7,5 bouwlaag in plaats van de gesuggereerde 6 verdiepingen. Al met al een hoogte van 25 meter. Zoals bij alle hoogbouw in Venray staan de daken vol met een woud van massieve zend- en ontvangstmasten. Dat zal hier ook gebeuren. Dat verhoogt de zichtlijn nog eens met zo'n 10 meter boven op de 25 meter. Voor dit soort antennemasten zijn nauwelijks vergunningen nodig en kunnen in de toekomst gewoon geplaatst worden zonder dat de bewoners en buurtbewoners hiertegen in het geweer kunnen komen.

Om tot deze bouwhoogte te kunnen komen op deze plek verwijst de projectontwikkelaar naar een tweetal "referentie-flats" aan de Westsingel met de kruising Hoenderstraat en Kempweg, nl de Schuttersveldflat bij het vroegere bejaardentehuis Het Schuttersveld en de Hubenhof flat tegenover het zwembad. Beide flatgebouwen waren en zijn bedoeld voor 1- en 2-persoonshuishoudens en zijn in de vroege jaren 60 gebouwd. De door de projectontwikkelaar gebruikte onderbouwing om deze hoogte te rechtvaardigen staat op pagina 10: *"De Westsingel is een belangrijke verkeersomsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, met voldoende ruimte rondom deze gebouwen"*

Niet alleen de Westsingel, maar alle singels in Venray zijn belangrijke verkeersaders waar een viertal grote invalswegen op uitkomen. Er wordt verder aangegeven dat hoogbouw met voldoende ruimte goed past. Van voldoende en open ruimte op het maaiveld is in dit plan totaal geen sprake. In tegendeel, tussen en voor de appartementsgebouwen is alles volgepland met parkeerplaatsen, hellingbanen en andere infrastructuur.

Nadien zijn er aan de singels geen flatgebouwen meer neergezet met een dergelijke hoogte. De laatste jaren is de bouwhoogte langs de singels 3 à 4 bouwlagen.

Verder wijzen wij u erop dat in het huidige berstemmingsplan op deze locatie en de wijk de volgende maatvoeringen zijn opgenomen:

- Maximale bouwhoogte: 10 m.
- Minimale bouwhoogte: 5 m.
- Maximale bebouwingspercentage: 60 %.

Dit geeft ook duidelijk weer, dat de opzet van het plan majeur en massief is en in negatieve zin afwijkt van de bestaande bebouwing in de wijk en de omgeving.

Zienswijze 3

De 9 levensloopbestendige woningen liggen met de achterzijde gesitueerd aan de Mandenmakerstraat. In de tweede omgevingsdialoog is toegezegd dat de achterzijde van deze woningen en de daarbij behorende patiottuinen een grensafscheiding krijgen door middel van

een haag. Op de plattegrondtekening (zie hiervoor bijlage 1 bij de toelichting) blijkt echter dat er achterlangs deze woningen een looppad/fietspad voorzien is. Door middel van openingen in de haag is een achteruitgang van deze woningen op de Mandenmakerstraat mogelijk. Want een achterdeurbel is zo geplaatst en het gemak dient de mens! Hierdoor wordt het alsnog aantrekkelijk om in de Mandenmakerstraat of Vollenbergstraat te parkeren. Bovendien zullen pakketbezorgers, leveranciers en bezoekers op aanraden van de bewoners van deze mogelijkheid gebruik maken. Immers deze mensen gaan niet hun auto parkeren op het parkeerterrein nabij de Langstraat, om vervolgens met hun leverantie te lopen naar een klant, die nabij de Vollenbergstraat woont. Bovendien is er een pad gepland tussen de eerste woning en de parkeerplaats van deze woningen, dat uitkomt bij het parkeerterrein nabij de huisartsenpraktijk aan de Mandenmakerstraat. Alles bij elkaar zal dit sluipverkeer aantrekken en de parkeerdruk verder doen toenemen in de Mandenmakerstraat en Vollenbergstraat.

Zienswijze 4:

Onder punt 5.1.10 op bladzijde 31 en 32 staat dat er gasloos gebouwd gaat worden. Dat betekent dat voor de warmteopwekking groene elektriciteit nodig is. De eigenaren van de levensloopbestendige woningen zullen dat willen opwekken door middel van zonnepanelen op hun dak. Echter deze daken liggen in de schaduw van de bomen die in de Mandenmakerstraat en deels in de Vollenbergstraat staan. Dit levert een conflictsituatie op waardoor te voorzien is dat de eigenaar van de bomen, zijnde de gemeente Venray, gedwongen zal worden om deze bomen te kappen. Wij zijn mordicus tegen het kappen van deze bomen in onze straat, omdat in het plangebied alle bomen, zoals kastanjabomen, lindebomen, esdoorn enz. die ruim 60 jaar oud zijn, al sowieso sneuvelen voor de bouw.

Zienswijze 5:

Onder punt 5.1.5. op bladzijde 24 en volgende wordt de geluidshinder behandeld, dat grotendeels veroorzaakt wordt door het verkeer. De rotonde Westsingel-Langstraat speelt hierbij een grote rol, namelijk door afremmend en optrekkend gemotoriseerd verkeer. Verkeer dat niet alleen uit personenauto's bestaat maar ook uit vrachtverkeer en zware landbouwvoertuigen. De Langstraat is een belangrijke in- en uitvalsweg naar de Deurneseweg en naar het Tuincentrum Intratuin.

De vraag is of het vrachtverkeer en landbouwverkeer voldoende is meegenomen in het akoestisch onderzoek. In elk geval gaat het verkeerslawaaï de normen te boven gemeten aan de buitengevels liggend aan de Westsingel en Langstraat. Verder stoot dit verkeer veel fijnstof uit dat zeer schadelijk is voor de gezondheid van de toekomstige bewoners en omwonenden. Wij lezen hierover in het rapport dat dit binnen de RIVM-normen valt. Het lijkt ons onlogisch dat het verkeerslawaaï wel de normen te boven gaat en de fijnstofuitstoot niet. Waarom is deze fijnstofuitstoot ter plekke niet gemeten, zoals ook het verkeerslawaaï gemeten is.

Zienswijze 6:

In het rapport van LPM staan zeer veel berekeningen, sommen, formules enz. enz. In een aantal berekeningen hebben wij fouten ontdekt of zijn verkeerde getallen vanuit onderliggende berekeningen meegenomen. Wij weten niet of deze fouten bewust of onbewust zijn gemaakt. Het zou LPM sieren om deze berekeningen foutloos en helder te vermelden. De

gemeente dient dit te controleren.

Zienswijze 7:

Wij als omwonenden en belanghebbenden zijn al sinds 2017 met de gemeente bezig inzake de ontwikkeling van den Hoebert. Het moet ons van het hart dat de gemeente nooit open en transparant is geweest over wat er in de loop van de jaren speelde op deze locatie. Het was van onze kant altijd een getouwtrek om informatie te krijgen. Zelfs de bestuursrechter en de Raad van State moesten ons hierbij de helpende hand bieden. Dezelfde reflex zien we weer terugkomen bij de ontwikkeling van dit plan. Ook nu weer moesten wij er achter aan om te weten te komen wat er speelde en partijen dringend uitnodigen om informatie te verstrekken en een omgevingsdialoog op te starten. Ook op de gevoerde omgevingsdialoog is het nodige aan te merken. De gemeente heeft hiervoor een handleiding opgesteld: Handleiding omgevingsdialoog gemeente Venray 2019 en de Richtlijn voor het voeren van een omgevingsdialoog bij ruimtelijke ontwikkelingen Bijlage 2 bij beleidsregel:

Indieningsvereisten voor het aanvragen omgevingsvergunning is ook van toepassing.

In deze Handleiding/Richtlijn wordt aangegeven hoe de omgevingsdialoog gevoerd dient te worden en dat de inbreng, antwoorden en afspraken schriftelijk vastgelegd moeten worden.

De verslagen dienen door alle aanwezige partijen ondertekend te worden. Het verslag met alle reacties wordt bij aanvraag van de vergunning bijgevoegd.

Dit is niet gebeurd, zij het dat slechts een summiere vastlegging van de bijeenkomsten heeft plaats gevonden. Schriftelijk ingebrachte vragen en opmerkingen van buurtbewoners/ belanghebbenden zijn in elk geval niet bijgevoegd. Door hieraan niet te voldoen is de kans groot dat besluitvormers, zoals de gemeenteraad en/of belanghebbenden en/of allen die kennis willen en/of moeten nemen van het dossier een onvolledig en onjuist beeld van de uitkomst van de omgevingsdialoog krijgen en op basis van deze onvolledige en onjuiste beelden wel of geen acties en/of besluiten nemen. De gemeente dient erop toe te zien dat haar eigen regels nageleefd worden en de projectontwikkelaar alsnog te wijzen op onvolledigheden en te zorgen voor reparatie.

Tot slot:

Wij willen opmerken dat wij niet tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn op locatie den Hoebert. Maar dat de hoogte en de dichtheid van de toekomstige bebouwing niet passend is voor deze locatie en niet in overeenstemming is met de omgeving en de wijk waarin het plan is gelegen.

Wij als buurt en belanghebbenden hebben de afgelopen 6 jaar keer op keer blijk gegeven van onze goede wil, positieve inbreng en dialoog met de gemeente om te komen tot een passende herinrichting van den Hoebert.

Wij zien uw reactie en aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Mandenmakerstraat 6.
5801 VA Venray.

Zienswijze 8

Gemeenteraad Venray

Postbus 500, 5800 AM Venray

En per: digid

Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP22028-on01 Westsingel 1 te Venray d.d. 27-1-2023

Venray, 17-2-2023

Geachte leden van de raad,

Graag geven wij onze zienswijze bij het ontwerp bestemmingsplan:

1. Zienswijze 1:

Op pagina 9 onder 3.2 onder wonen bij2. Appartementencomplex B staat: *"37 appartementen en 2 penthouses verdeeld over 6 bouwlagen met setback, waarbij het parkeren voor de gebruikers plaatsvindt in de half-verdiepte parkeergarage."* De omschrijving *"6 bouwlagen met setback"* is misleidend en niet correct. De tekst suggereert 6 bouwlagen. Maar verderop blijkt het wel degelijk om 7 bouwlagen te gaan en preciezer nog 7,5 bouwlagen omdat het plan ook half verdiept parkeren bevat. Het gebruik van de term *"setback"* is geen in de relevante regelgeving opgenomen, rechtskundige of wettelijke, term. Het is gebruikt om in de tekst een bouwlaag minder te suggereren, maar het betreft de facto wel degelijk een bouwlaag. Dat geldt ook voor de omschrijving *"half verdiept parkeren"* hetgeen de facto een halve bouwlaag betekent. Ook klopt de omschrijving en telling *"37 appartementen en 2 penthouses"* (totaaltelling p.9: $32+37+2+24+9=71+24+9=104$) niet met de in de overige stukken en tekeningen aantal wooneenheden: o.a. p.12: niet meer dan 69 appartementen, 9 grondgebonden woningen en 24 zorgappartementen; $69+9+24=102$; p.14: maximaal 69 appartementen, 9 grondgebonden woningen en 24 zorgappartementen; $69+9+24=102$). De nieuw maximale bouwhoogte wordt overigens op geen enkele pagina van het plan genoemd. Enkel uit de plekinformatie blijkt dat het om 23,5 meter gaat. Daar waar de hoogte van appartementencomplex B, zoals bij initiatiefnemer en gemeente Venray bekend, verreweg het belangrijkste bezwaar van omwonenden is, worden burgers van Venray hier o.i. misleid en de noodzakelijke duidelijkheid over de hoogte en het aantal bouwlagen en aantal appartementen vermeden. Het plan bevat een gebouw van 7,5 woonlagen met een hoogte van 23,5 meter, meer dan een verdubbeling van de huidige maximale bouwhoogte van 10 meter. Het ingediende dossier NL.IMRO.0984.BP22028-on01 voor wijziging van het bestemmingsplan is niet duidelijk, is misleidend en bevat op essentiële onderdelen fouten en kan derhalve zo niet verantwoord in verdere behandeling en besluitvorming worden genomen.

2. Zienswijze 2:

Op pagina 10 onder *"Stedenbouwkundig ontwerp en hoogteaccenten"* staat: *"De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar bij diverse kruisingen/rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg (hoogbouw 7 lagen) en de Hoenderstraat (8 lagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij kruisingen het goede uitgangspunt is."* De referenties De Hubenhof en Het Schuttersveld zijn

beide gebouwen uit eind jaren zestig begin jaren zeventig, evenals De Hoge Beek. De referenties zijn ook geen iconische gebouwen in de zin van markante of bijzonder architectonische waarde, maar overblijfselen van een type bouw uit een bepaalde korte periode. Daarna is er nergens meer rond de singels nieuwbouw van 7 bouwlagen of hoger gerealiseerd! En, zeker in recente jaren, is op de kruising Raadhuisstraat/Noordsingel en aan de Zuidsingel is voor lagere bouw gekozen die vergelijkbaar is of was met de langer bestaande bouw langs de singels die overwegend 3 à 4 bouwlagen heeft. De zinsnede op p.10 "*waar hoge bebouwing goed past*" als stedenbouwkundige onderbouwing (het betreft overigens meer een stelling als onderbouwing) van het plan Westsingel 1 met 7,5 bouwlagen raakt derhalve kant nog wal en moet als gelegenheidsargumentatie en lelijk staaltje opportunisme worden betiteld. Hoogbouw van 4 of misschien zelfs 5 bouwlagen is, gegeven de overige bebouwing aan de singels, verdedigbaar en passend. Volgens ons is een gebouw met 7,5 bouwlaag niet passend op die locatie en ontbreekt een deugdelijke stedenbouwkundige basis en/of consistente gedragslijn daarvoor. De bezwaren tegen de grote hoogte en 7,5 bouwlagen betreffen zowel de hoge bouwmassa, het verlies aan privacy, verlies van licht en vrij uitzicht, slagschaduw, en het wegnemen van het groene karakter door hoge bouwmassa die boven de bomen uittoert.

3. Zienswijze 3:

Onze 3^e zienswijze, en bezwaar, bij het voorgelegde plan is dat de stukken zoals die nu worden voorgelegd ter besluitvorming niet voldoen aan de richtlijnen zoals de Gemeente Venray die zelf stelt in met name de 'Handreiking omgevingsdialoog gemeente Venray 2019'. Daarin onder 5: "De initiatiefnemers dient zijn aanvraag in bij de gemeente en voegt verslag inclusief de opmerkingen van de buurt toe." Bij de voorliggende stukken zijn in de bijlagen 9 en 10 de verslagen zoals die door LPM ontwikkeling éénzijdig zijn opgesteld toegevoegd. Wat ontbreekt zijn de reactie van de omwonenden van met name na de 2^e omgevingsdialoog en de reactie van LPM ontwikkeling (en gemeente Venray) volgend op de verslagen van LPM. Daardoor ontstaat een onvolledig en onjuist beeld van de uitkomst van de omgevingsdialoog voor besluitvormers, belanghebbenden c.q. allen die kennis willen of moeten nemen van het dossier voor besluitvorming of indienen van zienswijzen, beroep en/of bezwaar. Het betreft weliswaar strijdigheid met een 'Handreiking' en geen formele wet, maar het is ook strijdig met de 'Richtlijn voor het voeren van ene omgevingsdialoog bij ruimtelijke ontwikkelingen' in Bijlage 2 bij de beleidsregel 'Indieningsvereisten voor aanvragen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'. Met name voldoet het dossier niet aan de punten zoals die onder 4) staan vermeld. Daarmee kan worden gesteld dat, ondanks het ontbreken van een strakke wettelijke regel, het dossier niet aan de minimale vereisten en zorgvuldigheid voldoet zoals bedoeld en algemeen aanvaard en van behoorlijk bestuur mag worden verwacht. In de bijlage bij deze brief sturen wij u de reactie van omwonenden en de daarop ontvangen reactie van LPM ontwikkeling en de gemeente Venray.

Graag ontvangen wij uw reactie op bovenstaande zienswijzen en rekenen wij op een aangepast en beter ontwerp bestemmingsplan,

Met vriendelijke groet,

Mandenmakerstraat 8
5801VA Venray

Opmerkingen n.a.v. verslag 2e buurtbijeenkomst Westsingel 1 Venray

Buurtvertegenwoordiging Westsingel1 <buurtwestsingel1venray@gmail.com>

7 november 2022 om 13:21

Aan: LPM DEVELOPMENT BV <info@lpm.nl>,

Geachte heer en mevrouw

Maandag 17 oktober jl. hebben omwonenden het verslag van de "2e omgevingsdialoog" voor de herontwikkeling van de locatie "Den Hoebert" Westsingel 1 te Venray in de bus ontvangen. Een enkele omwonende heeft al naar LPM rechtstreeks gereageerd. Wij hebben nog de navolgende opmerkingen, aanvullingen en vragen op het verslag zoals van omwonenden door ons ontvangen:

1. Wij missen in de conclusie de opmerking dat een flat van 7 hoog nog steeds door de omwonenden als (veel) te hoog wordt gezien en veel vragen (o.a. over schaduw en privacy) en weerstand oproept. De vraag naar het alternatief met minder lagen en iets bredere bebouwing hoort o.i. evenals de oppositie tegen een flat van 7 hoog in de conclusie thuis.
2. Op pagina 7 staat op de vraag waarom niet wordt gekozen voor minder lagen en meer brede bebouwing het antwoord; "dit kunnen we zeker met de gemeente overleggen, maar er is hier duidelijk gekozen voor een groene structuur"..... Volgens omwonenden hoeft een bredere bebouwing met minder lagen een groene structuur niet in de weg te staan. De omwonenden en buurt participeren graag in het overleg met de Gemeente over dit punt. Ook over de stedenbouwkundige inpassing van een flat van 7 hoog op die plaats wisselen de omwonenden graag verder van gedachten met de Gemeente Venray.
3. Er zou met bewoners van de Westsingel nog contact volgen over schaduwvorming. Is dat er geweest? Resultaat? Bewoners van de Westsingel hebben dat tot nu toe nog niet als voldoende en overtuigend ervaren.
4. Bij de verkeerssituatie bij de uitrit aan de Langstraat bij het geplande zorgcentrum missen wij de opmerking dat bij de getekende situaties vrachtwagens voor het zorgcentrum (bv met linnengoed of groothandel) hetzij bij aankomst achteruit de oprit moeten insteken vanuit de Langstraat, hetzij achteruit de Langstraat moeten insteken bij vertrek. Dat is gevaarlijk en onwenselijk.
5. In het verslag missen wij het alternatief dat door één van de aanwezigen werd genoemd om de toegang tot de parkeerplaats van en bij het zorgcentrum ook via de Westsingel te ontsluiten en zo de uitrit aan de Langstraat te vermijden. Dat scheelt veel te verwachten gevaarlijke situaties.
6. De vraag over de huidige hoogte en wat die is volgens bestemmingsplan werd en wordt niet duidelijk beantwoord. Tijdens de bijeenkomst gaf de projectontwikkelaar aan dat het nieuwe hoge gebouw B 22,5 meter hoog is (7 verdiepingen van elk 3 meter en 1,5 meter door de half ondergrondse parkeergarage. Volgens onze informatie is de maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan 10 meter en het huidige gebouw met 3 lagen 9 meter hoog. Waarom is LPM en/of Gemeente Venray hier niet transparant over? Het gaat om meer dan een verdubbeling van de bouwhoogte.
7. Tijdens de bijeenkomst over het grote aantal woonlagen en appartementen zei de architect dat "ook rekening moet worden gehouden met de belangen en het rendement voor de projectontwikkelaar". Daarop hoongelach van velen aanwezigen in de zaal. De opmerking van één van de aanwezigen dat "het niet ten kosten van de buurt en omwonenden mag gaan dat door historie en speculatie/doorverkoop de verwervingskosten van het perceel zo hoog zijn voor de projectontwikkelaar en daarom nu extra wooneenheden in de hoogte nodig zijn. Dat is het risico van ondernemen en voor de projectontwikkelaar." Wij missen dit essentiële stuk in de verslaglegging.
8. Het antwoord op de vraag of de gebouwen op schaal zijn getekend in verhouding tot het groen en het bestaande bebouwing zoals het /medisch centrum is onduidelijk: "Ja, de *bestaande bomen* die zijn in schaal ten opzichte van de gebouwen en bestaande gebouwen. ". De vraag was of de bomen, gebouwen straten en huizen allemaal op schaal zijn in oppervlakte en hoogte?
9. Op de vraag (pag 7.) Hoe is de inkijk naar de Niessenstraat? staat het antwoord: "Deze is er niet;....woningen en groen." Bewoners van de Niessenstraat vragen of die stelligheid is geverifieerd? Zij zijn niet overtuigd dat bij 6 of 7 hoog niet over de levensloopbestendige woningen en groen alsnog inkijk is op de tuinen en achterkant van de huizen van Niessenstraat.
10. Op pagina 10 bij de vraag over het zorgcomplex staat : "... en dat haar doelstelling is om geen andere zorg te verlenen dan voor somatische zorg en cliënten met dementie." Dat lijkt veel meer opening te geven voor zorg aan andere doelgroepen (hetzij door de nu beoogde zorgverlener Zorg & Co, hetzij in de toekomst door een andere

zorgverlener). Wordt dit, bijvoorbeeld in de vergunning en/of contract, nog nader vastgelegd en afgebakend zodat er in de toekomst niet heel andere doelgroepen in beeld komen?

11. LPM laat nergens weten hoe nu verder te vervolgen en hoe ze de buurtbewoners bij de verdere bijstelling en plannen betreft. Dat lijkt ons zeer wenselijk en noodzakelijk. De buurt en omwonenden willen graag geïnformeerd en betrokken blijven bij de planvorming.

Graag vernemen wij uw reactie en antwoord op onze bovenstaande vragen en opmerkingen. Wij zien graag de informatie over de bijstellingen van het plan n.a.v. de 2e buurtbijeenkomst tegemoet. Ook horen wij graag de planning en de vervolgstappen zoals die nu door LPM worden voorzien.

Namens de omwonenden Westsingel 1 Venray,

buurtwestsingel1venray@gmail.com

Geachte buurtvereniging Westsingel 1

1143/08/BV/PJ/ML
"Westsingel 1"
23.11.2022

Beste buurtvertegenwoordiging Westsingel 1,

Uw bijgaande mail hebben wij in goede orde ontvangen.
Zoals reeds meermaals aangegeven, waarderen wij uw opmerkingen, aanvullingen en vragen met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Westsingel 1 te Venray.

Onderstaand geven wij puntsgewijs antwoord op de door u gestelde vragen. Hierbij hebben wij uw volgorde aangehouden.

1.

Vanuit de eerste omgevingsdialoog d.d. 13.06.2022 en de daarop ontvangen correspondentie is het voor ons helder dat onder andere de hoogte van blok B een punt van zorg is voor de buurt. Het plan is op dit onderdeel dan ook aangepast en de hoogte van blok B is van 9 naar 7 lagen verlaagd. Vanuit de gemaakte bezonningsstudie, kunnen wij u nogmaals bevestigen dat door blok B geen nadelige schaduwwerking ontstaat voor de omgeving.

De op de tweede omgevingsdialoog d.d. 28.09.2022 getoonde nieuwe standpunten, genomen vanaf de omliggende straten kijkend naar blok B toe, laten zien dat er geen inkijk is in de tuinen van de woningen van de direct aanwonenden. Alle woningen in de directe omgeving van het project zijn met hun voordeur gesitueerd naar het plan gebied.

De suggestie/opmerking die tevens in de eerste omgevingsdialoog werd gedaan om minder lagen en een bredere bebouwing te realiseren is meegenomen in de analyse van de aanpassingsmogelijkheden. Naast de ontvangen opmerkingen en suggesties dient tijdens de uitwerking rekeninggehouden te worden met de randvoorwaarden die vanuit overheidswege worden opgelegd. Minder lagen en bredere bebouwing betekent o.a. dat het vereiste percentage van minimaal 20- % groen niet meer kan worden behaald, alsmede dat door een toename van het dakoppervlak er een grotere oppervlakte waterberging en infiltratie op het terrein dient te worden opgelost. Ook dienen de woningen te voldoen aan het bouwbesluit. Door de gebouwen breder te maken wordt de vereiste daglicht toetreding een beperkende factor. Daarnaast dienen nieuwe woningen die aan de woningvoorraad van Venray worden toegevoegd een goede woonkwaliteit te hebben. Tevens heeft de gemeente Venray haar stedenbouwkundige randvoorwaarden om tot een gedragen stedenbouwkundige invulling te komen. Het huidige plan met hoogte accenten van 7 lagen aan de

singelstructuur van Venray, heeft zowel de stedenbouwkundige goedkeuring als die van de welstandscommissie.

2.
Zie bovenstaande toelichting

3.
Op de vraag van de heer [naam] of de Westsingel de maken krijgt met schaduwvorming, is in de bijeenkomst aangegeven om na afloop van de bijeenkomst de schaduwstudie nogmaals te bekijken. Dat heeft ook direct na afloop van de presentatie plaatsgevonden. Indien de heer [naam] desondanks zijn twijfels hierover blijft hebben en nogmaals de schaduwstudie wil inzien, kan hij contact met ons opnemen. De schaduwstudie blijft onderdeel bij de verdere uitwerking en zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

4.
De in- uitrit voor het zorgcomplex aan de langstraat is als punt van zorg meegenomen in het verslag om met de verkeersdeskundige van de gemeente Venray nader te bespreken. Met de verkeersdeskundige heeft een nadere afstemming plaatsgevonden met als uitkomst dat; de beoogde inrit op zo'n 50-55m van de rotonde ligt (gemeten vanaf het zebrapad). Gezien de afstand van de Langstraat van en naar de rotonde (en ook de andere kant op) is er voldoende zicht op het verkeer. Deze combinatie (afstand en goed zicht) geeft niet de verwachting dat dit problemen gaat geven.
Wél moet er aandacht voor zijn dat rondom de in-/uitrit ook vanuit eigen terrein gezien voldoende zicht mogelijk is
Een niet al te steile inrit (beperkt door het maximale hellingpercentage en lengte voor voetganger) in combinatie met aanliggend voetpad zal resulteren in een overzichtelijke en goed toegankelijke situatie/inrit, zeker met de situatie zoals aangegeven".

5.
Dit punt is inderdaad niet volledig in het verslag teruggekomen. Bij de aanpassing van de plannen is ook dit punt nader onderzocht, echter door ook het zorgcomplex te laten onsluiten via de Westsingel, ontstaat de situatie dat er nog in beperkte mate groen en/of waterberging mogelijk is door een verdere toename van verharding. Daarnaast ontstaat er een onwenselijke situatie voor de bewoners van de levensloopbestendige woningen.

6.
Zowel tijdens de eerste als tweede bijeenkomst is aangegeven is dat voor de herontwikkeling van de huidige locatie een bestemmingsplanwijziging nodig is. Daarbij is de hoogte van de huidige bebouwing niet maatgevend.

7.
Ieder project dient een economische haalbaarheidstoets te doorstaan. De

architect zal ongetwijfeld bedoeld hebben dat de kosten voor ontwikkeling en het risico van afzet van woningen en uitvoering bij de initiatiefnemer ligt en dat hier tegenover een te behalen rendement moet staan.

8.

De bomen en gebouwen welke staan geprojecteerd op het te herontwikkelen perceel zijn op schaal ingetekend.

9.

Door de woningen en bomen gelegen in en aan de Mandemakersstraat zal de inkijk in de tuin van de woningen gelegen aan de Niessenstraat beperkt zijn tot enkele appartementen gelegen op de zesde verdieping. Vanwege de setback van de zevende verdieping zal dit voor het appartement dat aan deze zijde is gelegen nauwelijks spelen. Tijdens de presentatie is dit standpunt getoond. Indien hierover twijfel bestaat kan dit nogmaals worden ingezien.

10.

Zoals door Zorg & Co tijdens de bijeenkomst toegelicht, is haar doelstelling om zorg te verlenen voor somatische zorg en cliënten met dementie. Dit wordt in de privaatrechtelijke overeenkomst met Zorg & Co vastgelegd.

11.

Door de bijeenkomsten van 13.06.2022 en van 28.09.2022, alsmede de ontvangen correspondentie zijn de zorgpunten en opmerkingen op de voorgelegde herontwikkeling duidelijk in beeld gekomen.

Zoals tijdens de bijeenkomst op 28.09.2022 inzichtelijk gemaakt, zijn er forse aanpassingen doorgevoerd en is het project 'naar beneden' bijgesteld door de ontwerper.

De vervolgstap is dat het gewijzigd plan voor bestemmingsplanwijziging wordt aangeboden aan de gemeente Venray. Na een positief besluit van het college op het ontwerp-bestemmingsplan zal het ontwerp- bestemmingsplan ter visie worden gelegd. Belanghebbenden kunnen dan hun zienswijzen inbrengen. Na de tervisielegging wordt het bestemmingsplan (al dan niet aangepast n.a.v. de zienswijze) ter besluitvorming voorgelegd worden aan de gemeenteraad. Gedurende de ter visielegging zal een planning worden opgesteld voor de verdere uitwerking van het project om te komen tot omgevingsvergunning aanvraag.

Wij hopen uw vragen hierbij naar tevredenheid te hebben beantwoord, en verblijven, tevens bereid tot nadere toelichting.

**Met vriendelijke groeten,
LPM DEVELOPMENT B.V.**

cc. gemeente Venray –



<buurtwestsingel1venray@gmail.com>

Opmerkingen n.a.v. verslag 2e buurtbijeenkomst Westsingel 1 Venray

Ingrid Leermakers

Aan: Info | LPM Development <info@lpm.nl>, Buurtvertegenwoordiging Westsingel1 <buurtwestsingel1venray@gmail.com>

23 november 2022 om 21:07

Geachte buurtvertegenwoordiging Westsingel 1,

Ik reageer bij deze in aanvulling op de reactie van ontwikkelaar LPM Development aan de aan ons als gemeente Venray gerichte opmerking over de stedenbouwkundige inpassing.

Zoals ook tijdens de avond van de eerste omgevingsdialoog ook mondeling toegelicht door onze stedenbouwkundige vinden wij gezien de bijzondere locatie aan de Westsingel een invulling met enkele appartementencomplexen op deze plek voorstelbaar. Dit standpunt wordt gedeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De hoogte van de bouwmassa's van de appartementenblokken vinden wij voorstelbaar voor deze plek en passen binnen de hoogteaccenten in Venray en die we ook langs de Westsingel in Venray terugzien. Bij woningbouwontwikkelingen is het belang van groen en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte van groot belang, ook voor de nieuwe bewoners. In onze Omgevingsvisie hebben we daarom vastgelegd dat bij nieuwe, grotere woningbouwplannen een percentage van minimaal 20% (openbaar) groen en water binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

| Projectleider | Gemeente Venray

Postbus 500, 5800 AM Venray | Raadhuisstraat 1, 5801 MB Venray

T +31 478 523662 | I www.venray.nl


Gemeente Venray

Zienswijze 9

Gemeenteraad Venray,
Postbus 500
5800 AM Venray.

Venray, 7 maart 2023.

Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP22029-on01 Westsingel 1 te Venray

Geacht leden van de gemeenteraad Venray,

Onderstaand geven wij onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan, zoals in uw referentie genoemd.

Vooraf maken wij graag kenbaar dat wij niet tegen het ontwikkelen zijn van wat in de volksmond plan den Hoebert is gaan heten. Woningbouw lijkt ons gezien de huidige status van het gebied alsmede de ligging in een woonwijk en de grootschalige behoefte aan woningen een logische keuze. Wij hebben echter wel een aantal bezwaren tegen het voorliggende plan welke we graag in onderstaande zienswijzen kenbaar maken.

Zienswijze 1.

Wij vinden de informatieverstrekking door de projectontwikkelaar en de gemeente Venray aan de buurtbewoners versluierend en verhullend. Daarmee wordt geen recht gedaan aan het democratische uitgangspunt dat de burger moet kunnen vertrouwen op een in zijn besluitvorming open, transparante en eerlijke overheid. Wij geven u onderstaand een tweetal voorbeelden:

- Nergens uit de voorliggende informatie blijkt hoe hoog de daadwerkelijke bebouwing wordt. Pas na grondig speurwerk (als je na veel “doorklikken” op de plekinformatie uitkomt) blijkt dat bij een van de vier bouwprojecten (appartementencomplex B) de bebouwing een hoogte van 23,5 meter bereikt. Dit is ten opzichte van de huidige bebouwing van 10 meter bijna 2,5 keer zo hoog.
- Er wordt gesproken over “6 bouwlagen met setback en een halfverdiepte parkeergarage”. Pas na grondige studie van de plannen blijkt dat de term setback jargon is voor de twee penthouses die bovenop de 6e bouwlaag worden gebouwd. Een halfverdiepte parkeergarage is een parkeergarage die half boven de grond uitsteekt en waarbij dus sprake is van een halve bouwlaag boven de grond. De facto betekent dit een gebouw van 7,5 verdiepingen ipv de gesuggereerde 6 verdiepingen.

Zienswijze 2

De door de gemeente gebruikte onderbouwing waarom de hoogte van appartementencomplex B (7,5 verdiepingen) te rechtvaardigen is, is zeer twijfelachtig. De belangrijkste rechtvaardiging wordt genoemd op pagina 10; *“De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar bij diverse kruisingen/rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg*

(hoogbouw 7 lagen) en de Hoenderstraat (8 lagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij kruisingen het goede uitgangspunt is."

Het moet de gemeente toch bekend zijn dat beide gebouwen dateren uit de jaren 60/70, inmiddels dus zo'n ruim 50 jaar geleden en gebaseerd zijn op een volledig gedateerd stedenbouwkundige visie. Het bewijs voor deze stelling vind je op vele andere plekken langs de singels in de gemeente Venray. Op veel plekken langs de singels waar de laatste 10 a 15 jaar nieuwbouw is gepleegd zijn alle gebouwen maximaal 4 a 5 verdiepingen hoog. Denk hierbij aan de bebouwing langs de gehele Zuidsingel, op de hoek Zuidsingel – Oostsingel (oude landbouwschool) en op de hoek Oostsingel – Noordsingel (Jan Linders). Ook deze plekken worden veelal gekenmerkt door belangrijke verkeersontsluitingen met een stedelijk karakter waarbij desondanks de stedelijke bebouwing toch beperkt is tot 4 a 5 verdiepingen.

Zienswijze 3.

Onze derde zienswijze betreft een reactie op de procedurele afhandeling van de aanvraag tot bestemmingsplanwijziging. De stukken zoals die nu worden voorgelegd ter besluitvorming voldoen ons inziens niet aan de richtlijnen zoals de Gemeente Venray die zelf stelt in met name de 'Handreiking omgevingsdialoog gemeente Venray 2019'. Daarin schrijft de gemeente onder 5: "De initiatiefnemers dient zijn aanvraag in bij de gemeente en voegt verslag inclusief de opmerkingen van de buurt toe." Bij de stukken die ter besluitvorming voorliggen ontbreekt de reactie van de omwonenden van met name de 2^e omgevingsdialoog en de reactie van LPM ontwikkeling (en gemeente Venray) volgend op de verslagen van LPM. Hierdoor bestaat de kans dat besluitvormers en/of belanghebbenden en/of allen die kennis willen en/of moeten nemen van het dossier een onvolledig en onjuist beeld van de uitkomst van de omgevingsdialoog krijgen en op basis van deze onvolledige en onjuiste beelden wel of geen acties cq besluiten nemen.

Tot slot willen wij nog opmerken dat de door de projectontwikkelaar gewenste hoogte voor appartementencomplex B onze inziens mede wordt ingegeven wordt door de wens cq noodzaak de aanschafprijs binnen een voor de projectontwikkelaar acceptabele termijn terug te verdienen. Het moet de gemeente bekend zijn dat het perceel de afgelopen 5 jaar 3 keer doorverkocht is, waarbij de vraagprijs meer dan vervijfvoudigd is. De vraag die bij ons opkomt is of de gemeente door akkoord te gaan met het voorliggende plan niet een dergelijke ongewenste speculatie met grond faciliteert. Het zou ons inziens meer recht doen aan de wensen van de buurtbewoners een lagere bebouwing en daarmee een wellicht langere terugverdientijd voor de projectontwikkelaar toe te staan en daarmee een evenwichtige balans tussen de belangen van de projectontwikkelaar, de gemeente en de buurtbewoners te realiseren. Daarmee kan ook een eventuele dure, tijd- en energieverpillende verdere rechtsgang worden voorkomen.

Wij zien uw reactie en een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Mandenmakerstraat 10,
5801 VA Venray.

Zienswijze 10

Aan Burgemeester en Wethouders en/of
Gemeenteraad van Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

gemeente venray	afdeling		
Casenr.:			
09 MRT 2023			
Poststuknr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld	Datum

Venray, 8 maart 2023.

Betreft: Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP22028-on01 Westsingel 1, Venray.

Geachte leden van de raad,

Graag geef ik mijn zienswijzen bij het ontwerp bestemmingsplan:

1: De hoogte van het complex.

In de stukken bij het ontwerp bestemmingsplan staat dat er 6 bouwlagen worden gebouwd bij appartementencomplex B. Maar dat klopt niet, er is ook nog een 7^e bouwlaag (etage) waar 2 penthouses zijn en omdat er ook nog een parkeergarage onder het gebouw zit die half boven de grond komt, is er dus sprake van 7,5 etages ipv 6 etages.

Dat dit zo verkeerd omschreven is in het plan vind ik misleidend. Het wordt een gebouw van bijna 25 meter hoog. Dit is echt niet gepast in een omgeving waar woningen staan die allemaal 2 etages met hooguit nog een zolder zijn. Dat is max 9-10 meter hoog en daarmee past een appartementencomplex van 25 meter echt niet in deze woonomgeving.

De hoogte van het complex is voor mij, en ook voor veel buurtgenoten (is mij uit gesprekken met buurtgenoten gebleken) het grootste bezwaar. Als er dan ook nog in het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over 6 bouwlagen dan vermoed ik dat dit bewust zo is opgenomen om mensen te misleiden en om voor te doen alsof het gebouw minder hoog wordt. Als dit ontwerp-bestemmingsplan niet duidelijk en eerlijk alle gegevens over de hoogte bekend maakt dan kunnen betrokkenen keuzes, mbt het ontwerp bestemmingsplan, maken op grond van (bewust)onvolledige/(bewust)versluisde informatie. Dat kan en mag niet gebeuren. Dit riekt naar misleiding in de stukken. Hiervoor is de gemeente en LPM verantwoordelijk.

2: Dure woningen ipv bereikbare koopwoningen en huurwoningen

Doordat het perceel sinds 2017 nog 2 keer is door-verkocht is de prijs van de aankoop (€ 850.000) in 2017 gestegen tot een aankoop in 2022 door LPM van € 4.500.000. En dan moet het gebouw op het perceel nog gesloopt worden en het perceel bouwrijp worden gemaakt. Dit kan natuurlijk alleen goed winstgevend gemaakt worden als er een heel hoog gebouw komt te staan. Als de gemeente dit gaat toestaan terwijl zo'n hoog gebouw helemaal niet in de omgeving past dan helpt de gemeente mee aan het speculeren met grond. En zoals je ook in het plan al ziet gaan dit heel dure woningen worden in tegenstelling tot wat de gemeente in haar eigen omgevingsprogramma wonen 2022 aangeeft, dat de gemeente zich wil inzetten voor het bouwen van betaalbare woningen in het sociale en middensegment zowel huur als koop.

De enige huurwoningen die nu in dit plan worden gerealiseerd zijn zorgappartementen waar alleen bewoners met een zorg-indicatie terecht kunnen.

En de woningen zijn allemaal in het hoger segment en met een hoge prijs ("koop duur, dure koop", "koop hoog") zoals te lezen in het ontwerp bestemmingsplan.

Onderstaande tabel op pagina 4 in de "quick scan ladderonderbouwing" geeft een heel verkeerde voorstelling van zaken van de werkelijke plannen waar helemaal geen huur is gepland in blok A en ook geen betaalbare koop. De tekst bij blok B "koopappartementen bereikbaar" komt ook niet overeen met hetgeen in het plan staat "koop duur, dure koop). Daarmee wordt niet 50%

“betaalbaar” gehaald en ook niet 20% “bereikbaar” wat uitgangspunten zijn van de gemeente mbt woningbouwprojecten.

TYPE WONING	AANTAL	SEGEMENT	PROCENT
Zorgappartementen	24	Sociale huur	24%
Appartementen blok A	32	Sociale huur hoog, middenhuur of betaalbare koop	31%
Appartementen blok B	35	Koopappartementen bereikbaar	34%
Levensloopbestendige woningen	11	Duur	11%

TABEL 1 VOORZIENE WONINGPROGRAMMA WESTSINGEL 1, VENRAY
Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van Reland Advies (2022)

Vanuit de gemeente³ gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot de prijssegmenten bij woningbouwprojecten: 50% betaalbaar, 20% bereikbaar en 30% duur. In het plan aan de Westsingel 1 is de verdeling qua prijssegmenten als volgt:

- Ca. 55% van de voorziene woningen valt binnen het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop).
- Ca. 34% van de voorziene woningen valt binnen het bereikbare segment.
- Ca. 11% van de voorziene woningen valt binnen het dure segment.

3: verkeersdrukte Vollenbergstraat, Mandenmakerstraat

De 9 levensloopbestendige woningen liggen met de achterzijde aan de Mandenmakerstraat. In de 2e omgevingsdialoog is toegezegd dat er aan achterkant van de woningen aan de patio'stuinen een grensafscheiding dmv een haag komt zodat er geen toegang tot de woningen is via de mandenmakerstraat en daarmee geen extra verkeer via de Vollenbergstraat en de Mandenmakerstraat komt. Op de plattegrondtekening (bijlage 1 bij de toelichting) zie ik nu dat er achter de 9 woningen een looppad komt. Dit gaat natuurlijk zorgen voor een achteruitgang van de woningen via de mandenmakerstraat en de vollenbergstraat en zal de parkeerdrukte (bijv van bezoek en pakketbezorgers) enorm toenemen in die straten. Het is namelijk veel sneller dan via de Langstraat of via de Westsingel de woningen te benaderen. Voorstaande gaat gegarandeerd zorgen voor heel veel verkeersbewegingen en parkeerproblemen in de Vollenbergstraat en de Mandenmakerstraat. Ook zie ik een pad, tussen de eerste woning en de parkeerplaats van de 9 woningen, dat uitkomt bij de 3 parkeerplaatsen aan de Mandenmakerstraat. Deze 3 parkeerplaatsen en de omgeving van deze parkeerplaatsen zorgen nu al voor overlast omdat bezoekers van de dokterspraktijk overal (ook op het gras in de mandenmakerstraat) hun auto neerzetten. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties. De houten palen die aan de rand van het gras staan zijn al meerdere keren omgedren en dan parkeert men zelfs op het gras.

4 : Niet onderbouwde stelling dat hoogte van het complex passend is aan de Westsingel

Op pagina 10 onder “Stedenbouwkundig ontwerp en hoogteaccenten” staat: “De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar bij diverse kruisingen/rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg (hoogbouw 7 lagen) en de Hoenderstraat (8 lagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij kruisingen het goede uitgangspunt is.” De gebouwen waar mee vergeleken wordt (De Hubenhof en Het Schuttersveld) zijn allebei gebouwen uit eind jaren

zestig begin zeventig. Dit geldt ook voor De Hoge Beek. Dit zijn allemaal geen markante gebouwen of gebouwen met bijzonder architectonische waarde, maar gebouwen die eind 60-er/begin 70-er jaren zijn gebouwd en dit soort gebouwen met die hoogte is na die tijd nooit meer gebouwd rond de singels in Venray. De laatste jaren is op de kruising Raadhuisstraat/Noordsingel en aan de Zuidsingel gebouwd tot een hoogte van 3-4 bouwlagen. Dat hoge bebouwing goed zou passen op de Westsingel 1 wordt dus niet ondersteund door het bouwen in Venray van de laatste 35-40 jaar en kan daarmee dus ook geen doorgang vinden. Een gebouw van 3-4 bouwlagen zou meer passen op deze plek (Westsingel 1). Daarmee is een gebouw met 7,5 bouwlagen niet passend op deze plaats.

5: Onvolledige verslaglegging van de omgevingsdialoog in het ontwerp bestemmingsplan.

Er is 2 keer een omgevingsdialoog geweest waarbij de buurt gesproken heeft met de projectontwikkelaar LPM. Hier zijn door de buurt kritische kanttekeningen, opmerkingen en vragen gesteld. Ook heeft de buurt, omdat het verslag van LPM niet alle door de buurt genoemde kanttekeningen en opmerkingen bevatte, aanvullend deze kanttekeningen, opmerkingen en vragen op papier gezet en gedeeld met LPM en de gemeente. Bij de stukken betreffende het ontwerp bestemmingsplan is de verslaglegging van de kanttekeningen, opmerkingen en vragen niet opgenomen. Dit riekt naar bewust, voor de projectontwikkelaar en de gemeente ongunstige opmerkingen achterwege te laten bij de informatie waardoor beslissingen kunnen worden genomen op basis van een onvolledig beeld van zaken mbt het ontwerp bestemmingsplan.

6: Bomen en groen in de Vollenbergstraat en de Mandenmakerstraat

Onder punt 5.1.10 op bladzijde 31 en 32 staat dat er gasloos gebouwd gaat worden. Dat betekent dat voor de warmteopwekking groene elektriciteit nodig is. De eigenaren van de levensloopbestendige woningen zullen dat willen opwekken door middel van zonnepanelen op hun dak. Echter deze daken liggen in de schaduw van de bomen die in de Mandenmakerstraat en deels in de Vollenbergstraat staan. Dit levert een conflictsituatie op waardoor te voorzien is dat de eigenaar van de bomen, zijnde de gemeente Venray, gedwongen zal worden om deze bomen te kappen. Wij zijn mordicus tegen het kappen van deze bomen in onze straat, omdat in het plangebied alle bomen, zoals kastanjabomen, lindebomen, esdoorn enz. die ruim 60 jaar oud zijn, al sowieso sneuvelen voor de bouw.

Ik ben niet tegen het ontwikkelen van woningbouw op de Westsingel 1 maar het plan dat er nu ligt past absoluut niet op die plaats.

Ik zie uw reactie op bovenstaande zienswijzen graag tegemoet en reken er op dat er een aangepast en binnen de woonomgeving (buurt) passend ontwerp bestemmingsplan wordt gemaakt,

Met vriendelijke groet,

Mandenmakerstraat 14
5801 VA Venray

Gemeente venray		afdeling
Casenr.:		
09 MAART 2023		
Poststuknr.:		
Kopie aan:	Med. werker	Datum

Ben W, gemeente raad
Postbus 500
5800 AM Venray

Zienswijze 11

Aan Burgemeester en Wethouders en/of
Gemeenteraad van Venray
Postbus 500.
5800 AM Venray

gemeente venray	afdeling		
Case nr.:			
03 MRT 2023			
Poststuk nr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld	Datum

Venray, 03-03-2023.

Betreft: Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP-on01 Westsingel 1, Venray.

Geachte dames en heren,

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken op bovengenoemde bestemmingsplanwijzing Westsingel 1, Venray, in de volksmond "den Hoebert". Als onderdeel van de wijk Veltum is de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie logisch, maar het moet wel passend zijn. Ik heb dan ook onderstaand (tweeledig) bewaar tegen het voorliggend plan.

Hoogte appartementsgebouw B

- Nergens uit de beschikbare informatie blijkt hoe hoog de daadwerkelijke bebouwing wordt. Pas na grondig speurwerk (als je na veel "doorklikken" op de plekinformatie uitkomt) blijkt dat bij een van de vier bouwprojecten (appartementencomplex B) de bebouwing een hoogte van 23,5 meter bereikt. Dit is ten opzichte van de huidige bebouwing van 10 meter bijna 2,5 keer zo hoog.
- Er wordt gesproken over "6 bouwlagen met setback en een half verdiepte parkeergarage". Pas na grondige studie van de plannen blijkt dat de term setback jargon is voor de twee penthouses die bovenop de 6e bouwlaag worden gebouwd. Een half verdiepte parkeergarage is een parkeergarage die half boven de grond uitsteekt en waarbij dus sprake is van een halve bouwlaag boven de grond. De facto betekent dit een gebouw van 7,5 verdiepingen i.p.v. de gesuggereerde 6 verdiepingen. Al met al een hoogte van 25 meter.

Om tot deze bouwhoogte te kunnen komen op deze plek verwijst de projectontwikkelaar naar een tweetal "referentie-flats" aan de Westsingel met de kruising Hoenderstraat en Kempweg, nl de Schuttersveldflat bij het vroegere bejaardentehuis Het Schuttersveld en de Hubenhof flat tegenover het zwembad. Beide flatgebouwen waren en zijn bedoeld voor 1- en 2-persoonshuishoudens en zijn in de vroege jaren 60 gebouwd. De door de projectontwikkelaar gebruikte onderbouwing om deze hoogte te rechtvaardigen staat op pagina 10: *"De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, met voldoende ruimte rondom deze gebouwen"*

Niet alleen de Westsingel, maar alle singels in Venray zijn belangrijke verkeersaders waar een viertal grote invalswegen op uitkomen. Er wordt verder aangegeven dat hoogbouw met voldoende ruimte goed past. Van voldoende en open ruimte op het maaiveld is in dit plan totaal geen sprake. In tegendeel, tussen en voor de appartementsgebouwen is alles volgepland met parkeerplaatsen, hellingbanen en andere infrastructuur.

Nadien zijn er aan de singels geen flatgebouwen meer neergezet met een dergelijke hoogte. De laatste jaren is de bouwhoogte langs de singels 3 á 4 bouwlagen.

Hoogbouw van 4 of misschien zelfs 5 bouwlagen is, gegeven de overige bebouwing aan de singels, verdedigbaar en passend. Volgens mij is een gebouw met 7,5 bouwlaag niet passend op die locatie en ontbreekt een deugdelijke stedenbouwkundige basis en/of consistente gedragslijn daarvoor. De bezwaren tegen de grote hoogte en 7,5 bouwlagen betreffen zowel de hoge bouwmassa, het verlies aan privacy, verlies van licht en vrij uitzicht, slagschaduw, en het wegnemen van het groene karakter door hoge bouwmassa die boven de bomen uittorent.

Verlies aan privacy

In de omgevingsdialoog kwam desgevraagd naar voren dat er geen inkijk naar de Niessenstraat zou zijn door tussenliggende woningen en groen.

De afstand is hemelsbreed slechts 100 meter en gevreesd wordt toch dat bij een hoogte van 6 of 7 verdiepingen inkijk wordt geboden in de tuinen en in de achterkant van de huizen aan de Niessenstraat.

De in dit verband (te) lage woningen aan de Mandenmakerstraat bieden hiertegen mijns inziens geen soelaas.

Voorts dient in aanmerking te worden genomen dat er een groot gedeelte van het jaar geen sprake is van in dit opzicht relevant groen. Qua hoogte en aaneengeslotenheid/dichtheid is er sowieso onvoldoende groen om zichtlijn(en) te breken.

Daarbij komt nog de vraag hoe lang de relevante bomen blijven staan. Weliswaar is die "eeuwigheidswaarde" toegedicht, maar dat was ten tijde van de bouw van de woningen aan de Mandenmakerstraat ook het geval met een 5-tal als monumentaal aangemerkte bomen, maar inmiddels staat er geen een meer van.

Omdat de huidige bomen de werking van zonnepanelen op de levensloopbestendige woningen kunnen belemmeren, is het naar mijn mening niet uitgesloten dat ze mettertijd ook verdwijnen.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Niessenstraat 7, 5801 RN Venray
Tel. 0478-582687
E-mail:

Zienswijze 12

Aan Burgemeester en Wethouders en/of
Gemeenteraad van Venray
Postbus 500.
5800 AM Venray

gemeente venray	afdeling		
Casenr.:			
28 FEB 2023			
Postaaknr.:			
Kopie aan:	Medewerker	Afgehandeld	Datum

Venray, 23 februari 2023.

Betreft: Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP-on01 Westsingel 1, Venray.

Geachte dames en heren,

Middels dit schrijven willen wij onze zienswijze kenbaar maken op bovengenoemde bestemmingsplanwijziging Westsingel 1 Venray. Deze locatie is in de volksmond beter bekend als "den Hoebert", de vroegere opleidingslocatie van de "De Gilde Opleidingen". Het terrein heeft een oppervlakte van 10.526 m². Als onderdeel van de wijk Veltum is de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie een logisch uitgangspunt en wij zijn daar niet op tegen. Echter de ontwikkeling tot woonlocatie moet wel passen in en aansluiten op de omgeving, die bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen. We hebben dan ook een aantal bezwaren tegen het voorliggend plan en willen dit via onderstaande zienswijzen kenbaar maken.

Zienswijze 1:

Volgens het Kadaster is den Hoebert de afgelopen jaren een aantal keren van eigenaar verwisseld. In 2017 heeft Gilde Opleidingen de locatie verkocht voor € 850.000,-- . De nieuwe eigenaar wilde hier in afwijking van het vigerende bestemmingsplan ondermeer arbeidsmigranten huisvesten. Toen dit uiteindelijk niet mogelijk bleek, heeft deze eigenaar de locatie in juni 2021 verkocht aan een projectontwikkelaar voor een bedrag van €3.700.000,-- . De huidige projectontwikkelaar LPM Development BV/ West I Development BV uit Weert heeft in april 2022 den Hoebert overgenomen voor een bedrag van €4.500.000,-- ! Dit is een prijsontwikkeling van €80,-- per m² naar €424,-- per m² exclusief de sloop van de gebouwen en het bouwrijp maken van het terrein. Hieruit is maar één conclusie te trekken: dat als de grondprijs torenhoog is, de gebouwen ook torenhoog moeten worden om uiteindelijk tot winstgevend businessplan te komen voor de projectontwikkelaar. Ook heeft dit gevolg dat het terreinoppervlakte maximaal bebouwd moet gaan worden. Zo staan aan de ene kant van de Mandenmakerstraat 6 vrijstaande ééngezinswoningen en komen er aan de kant van deze straat 9 aaneengesloten grondgebonden woningen te staan. Hoewel er in de nabije omgeving geen enkele hoogbouw is, is het voorstel om ineens een torenflat met aanpalende hoogbouw te realiseren. Wij kunnen geen enkel ander argument bedenken dan dat u als gemeente hiermede de speculatie in grond faciliteert door hoogbouw en maximale bebouwing toe te staan die in een sterk contrast staat met de omgeving. Bovendien zal dat uiteindelijk ook tot uitdrukking gebracht worden in hoge verkoop- en verhuurprijzen. In de brief van de gemeente dd. 5-4-2022 aan LPM Development BV wordt onder de alinea "Wonen" verwezen naar het Omgevingsprogramma Wonen 2022. Daarbij geeft u als

gemeente aan, in te zetten op het bouwen van betaalbare woningen, in het sociale en middensegment zowel huur als koop. De te realiseren woningen worden in hoofdstuk 3 van de toelichting beschreven als "sociale koop hoog" exclusief de parkeerplaatsen!, verder als "bereikbare kopen", "koop duur" en "dure koop". Ons inziens zit hier een behoorlijke kloof met het Omgevingsprogramma Wonen.

Zienswijze 2:

Betreft de hoogte van appartementengebouwen. Blok B wordt omschreven als 6 bouwlagen met een setback. Dit Engelse woord is gewoon een eufemisme voor een bouwlaag. Dus het zijn 7 bouwlagen. De onder het gebouw liggende parkeerkelder is half boven de grond, dus dit is een halve bouwlaag. Dus de hoogte wordt in werkelijkheid 7,5 bouwlaag in plaats van de gesuggereerde 6 verdiepingen. Al met al een hoogte van 25 meter. Zoals bij alle hoogbouw in Venray staan de daken vol met een woud van massieve zend- en ontvangstmasten. Dat zal hier ook gebeuren. Dat verhoogt de zichtlijn nog eens met zo'n 10 meter boven op de 25 meter. Voor dit soort antennemasten zijn nauwelijks vergunningen nodig en kunnen in de toekomst gewoon geplaatst worden zonder dat de bewoners en buurtbewoners hiertegen in het geweer kunnen komen.

Om tot deze bouwhoogte te kunnen komen op deze plek verwijst de projectontwikkelaar naar een tweetal "referentie-flats" aan de Westsingel met de kruising Hoenderstraat en Kempweg, nl de Schuttersveldflat bij het vroegere bejaardentehuis Het Schuttersveld en de Hubenhof flat tegenover het zwembad. Beide flatgebouwen waren en zijn bedoeld voor 1- en 2-persoonshuishoudens en zijn in de vroege jaren 60 gebouwd. De door de projectontwikkelaar gebruikte onderbouwing om deze hoogte te rechtvaardigen staat op pagina 10: *"De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing goed past, met voldoende ruimte rondom deze gebouwen"*

Niet alleen de Westsingel, maar alle singels in Venray zijn belangrijke verkeersaders waar een viertal grote invalswegen op uitkomen. Er wordt verder aangegeven dat hoogbouw met voldoende ruimte goed past. Van voldoende en open ruimte op het maaiveld is in dit plan totaal geen sprake. In tegendeel, tussen en voor de appartementengebouwen is alles volgepland met parkeerplaatsen, hellingbanen en andere infrastructuur.

Nadien zijn er aan de singels geen flatgebouwen meer neergezet met een dergelijke hoogte. De laatste jaren is de bouwhoogte langs de singels 3 á 4 bouwlagen.

Verder wijzen wij u erop dat in het huidig berstemmingsplan op deze locatie en de wijk de volgende maatvoeringen zijn opgenomen:

- Maximale bouwhoogte: 10 m.
- Minimale bouwhoogte: 5 m.
- Maximale bebouwingspercentage: 60 %.

Dit geeft ook duidelijk weer, dat de opzet van het plan majeur is en in negatieve zin afwijkt van de bestaande bebouwing in de wijk en de omgeving.

Zienswijze 3

De 9 levensloopbestendige woningen liggen met de achterzijde gesitueerd aan de Mandenmakerstraat. In de tweede omgevingsdialoog is toegezegd dat de achterzijde van deze woningen en de daarbij behorende patiotuinen een grensafscheiding krijgen door middel van

een haag. Op de plattegrondtekening (zie hiervoor bijlage 1 bij de toelichting) blijkt echter dat er achterlangs deze woningen een looppad/fietspad voorzien is. Door middel van openingen in de haag is een achteruitgang van deze woningen op de Mandenmakerstraat mogelijk. Want een achterdeurbel is zo geplaatst en het gemak dient de mens! Hierdoor wordt het alsnog aantrekkelijk om in de Mandenmakerstraat of Vollenbergstraat te parkeren. Bovendien zullen pakketbezorgers, leveranciers en bezoekers op aanraden van de bewoners van deze mogelijkheid gebruik maken. Immers deze mensen gaan niet hun auto parkeren op het parkeerterrein nabij de Langstraat, om vervolgens met hun leverantie te lopen naar een klant, die nabij de Vollenbergstraat woont. Bovendien is er een pad gepland tussen de eerste woning en de parkeerplaats van deze woningen, dat uitkomt bij het parkeerterrein van de huisartsenpraktijk aan de Mandenmakerstraat. Alles bij elkaar zal dit sluipverkeer aantrekken en de parkeerdruk verder doen toenemen in de Mandenmakerstraat en Vollenbergstraat.

Zienswijze 4:

Onder punt 5.1.10 op bladzijde 31 en 32 staat dat er gasloos gebouwd gaat worden. Dat betekent dat voor de warmteopwekking groene elektriciteit nodig is. De eigenaren van de levensloopbestendige woningen zullen dat willen opwekken door middel van zonnepanelen op hun dak. Echter deze daken liggen in de schaduw van de bomen die in de Mandenmakerstraat en deels in de Vollenbergstraat staan. Dit levert een conflictsituatie op waardoor te voorzien is dat de eigenaar van de bomen, zijnde de gemeente Venray, gedwongen zal worden om deze bomen te kappen. Wij zijn mordicus tegen het kappen van deze bomen in onze straat, omdat in het plangebied alle bomen, zoals kastanjabomen, lindebomen, esdoorn enz. die ruim 60 jaar oud zijn, al sowieso sneuvelen voor de bouw.

Zienswijze 5:

Onder punt 5.1.5. op bladzijde 24 en volgende wordt de geluidshinder behandeld, dat grotendeels veroorzaakt wordt door het verkeer. De rotonde Westsingel-Langstraat speelt hierbij een grote rol, namelijk door afremmend en optrekkend gemotoriseerd verkeer. Verkeer dat niet alleen uit personenauto's bestaat maar ook uit vrachtverkeer en zware landbouwvoertuigen. De Langstraat is een belangrijke in- en uitvalsweg naar de Deurneseweg en naar het Tuincentrum Intratuin.

De vraag is of het vrachtverkeer en landbouwverkeer voldoende is meegenomen in het akoestisch onderzoek.! In elk geval gaat het verkeerslawaaï de normen te boven gemeten aan de buitengevels liggend aan de Westsingel en Langstraat. Verder stoot dit verkeer veel fijnstof uit dat zeer schadelijk is voor de gezondheid van de toekomstige bewoners en omwonenden. Wij lezen hierover in het rapport dat dit binnen de RIVM-normen valt. Het lijkt ons onlogisch dat het verkeerslawaaï wel de normen te boven gaat en de fijnstofuitstoot niet. Waarom is deze fijnstofuitstoot ter plekke niet gemeten, zoals ook het verkeerslawaaï gemeten is.

Zienswijze 6:

In het rapport van LPM staan zeer veel berekeningen, sommen, formules enz. enz. In een aantal berekeningen hebben wij fouten ontdekt of zijn verkeerde getallen vanuit onderliggende berekeningen meegenomen. Wij weten niet of deze fouten bewust of onbewust zijn gemaakt. Het zou LPM sieren om deze berekeningen foutloos en helder te vermelden. De

gemeente dient dit te controleren.

Zienswijze 7:

Wij als omwonenden en belanghebbenden zijn al sinds 2017 met de gemeente bezig inzake de ontwikkeling van den Hoebert. Het moet ons van het hart dat de gemeente nooit open en transparant is geweest over wat er in de loop van de jaren speelde op deze locatie. Het was van onze kant altijd een getouwtrek om informatie te krijgen. Zelfs de bestuursrechter en de Raad van State moesten ons hierbij de helpende hand bieden. Dezelfde reflex zien we ook weer terugkomen bij de ontwikkeling van dit plan. Ook nu weer moesten wij er achter aan om te weten te komen wat er speelde en partijen dringend uitnodigen om informatie te verstrekken en een omgevingsdialoog op te starten. Ook op de gevoerde omgevingsdialoog is het nodige aan te merken. De gemeente heeft hiervoor een handleiding opgesteld:

Handleiding omgevingsdialoog gemeente Venray 2019 en de Richtlijn voor het voeren van een omgevingsdialoog bij ruimtelijke ontwikkelingen Bijlage 2 bij beleidsregel:

Indieningsvereisten voor het aanvragen omgevingsvergunning is ook van toepassing.

In deze Handleiding/Richtlijn wordt aangegeven hoe de omgevingsdialoog gevoerd dient te worden en dat de inbreng, antwoorden en afspraken schriftelijk vastgelegd moeten worden.

De verslagen dienen door alle aanwezige partijen ondertekend te worden. Het verslag met alle reacties wordt bij aanvraag van de vergunning bijgevoegd.

Dit is niet gebeurd, zij het dat slechts een summiere vastlegging van de bijeenkomsten heeft plaats gevonden. Schriftelijk ingebrachte vragen en opmerkingen van buurtbewoners/ belanghebbenden zijn in elk geval niet bijgevoegd. Door hieraan niet te voldoen is de kans groot dat besluitvormers, zoals de gemeenteraad en/of belanghebbenden en/of allen die kennis willen en/of moeten nemen van het dossier een onvolledig en onjuist beeld van de uitkomst van de omgevingsdialoog krijgen en op basis van deze onvolledige en onjuiste beelden wel of geen acties en/of besluiten nemen. De gemeente dient erop toe te zien dat haar eigen regels nageleefd worden en de projectontwikkelaar alsnog te wijzen op onvolledigheden en te zorgen voor reparatie.

Tot slot:

Wij willen opmerken dat wij niet tegen de ontwikkeling van woningbouw zijn op locatie den Hoebert. Maar dat de hoogte en de dichtheid van de toekomstige bebouwing niet passend is voor deze locatie en niet in overeenstemming is met de omgeving en de wijk waarin het plan is gelegen.

Wij als buurt en belanghebbenden hebben de afgelopen 6 jaar keer op keer blij gegeven van onze goede wil, positieve inbreng en dialoog met de gemeente om te komen tot een passende herinrichting van den Hoebert.

Wij zien uw reactie en aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Naam en adres en ondertekening

NieuwLANDSTRAAT 1
5801 VE VENRAY

Stedenbouwkundig ontwerp en hoogteaccenten

Hoewel in de toelichting de indruk wordt gewekt dat het bestaande gebouw ook al sprake is van hoogbouw – ‘het pand bestaat gedeeltelijk uit laagbouw (één verdieping) en voor een deel uit hoogbouw (drie verdiepingen)’ is dat, dat moge duidelijk zijn, niet het geval.

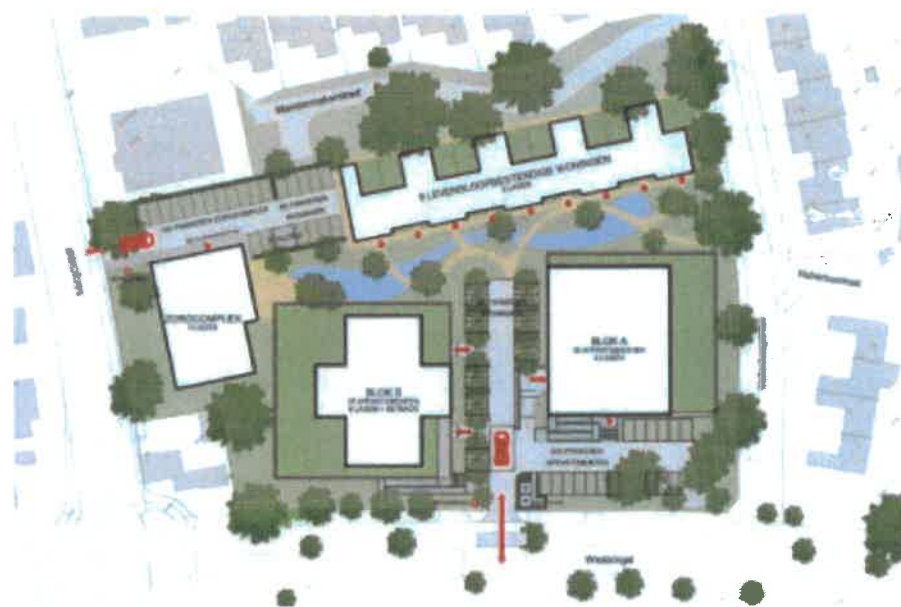
Volgens de TU Delft is de term hoogbouw weggelegd voor gebouwen boven de vijf lagen, waarbij altijd liften en extra vluchtwegen gebouwd moeten zijn.

Dat de Westsingel een belangrijke verkeersontsluiting is, met een duidelijk stedelijk karakter, wil naar de mening van cliënt niet zeggen dat een dergelijke hoge bebouwing hier goed past, ook al is er voldoende ruimte rondom deze gebouwen.

Hoewel vermeld wordt verder dat het hoogste appartementengebouw, het gebouw direct aan de overzijde van de woning van cliënt, iets van de weg ligt omdat rekening is gehouden met de bestaande bomen aan de zijde van de Westsingel, is de afstand tot de weg in dit plan slechts 8 meter terwijl die in het vigerende bestemmingsplan meer dan 20 meter bedraagt.

Ontsluiting

De ontsluiting voor alle parkeerplaatsen en de toegang gebouwen is direct aan de overzijde van de straat bij cliënt voorzien. Zeker gelet op de drukte van de Westsingel is dat verkeersonveilig en bovendien levert dat veel overlast voor cliënt op.



Schaduwstudie

Client vreest, zeker met het oog op de door hem gewenste zonnepanelen- meer schaduw en dus veel minder zon te krijgen als dit plan door zou gaan.

Hoewel in toelichting vermeld wordt dat 'volledigheidshalve' een schaduwstudie is uitgevoerd 'om de eventuele impact van schaduwwerking bij/op omliggende woningen in beeld te brengen' wordt verder geen conclusie getrokken uit deze schaduwstudie.



Clïënt betwijfelt de juistheid van de schaduwstudie. Onder andere lijkt het erop dat de bomen meer schaduw zouden veroorzaken dan een gebouw van 23 meter hoog. Ook de vergelijking van de schaduwen van de beide gebouwen aan de Westsingel is niet juist.

Clïënt vreest dan ook onevenredige schaduwwerking van dit plan.

Privacy

In het plan wordt, afgezien van de 'schaduwstudie' op geen enkele wijze ingegaan op de gevolgen voor de omwonenden.

Met name stelt cliënt te vrezen voor een onevenredige aantasting van zijn privacy door de bouw van 2 complexen recht tegenover zijn woning.

Immers kan vanuit een groot aantal appartementen rechtstreeks in en op de voor-achter en zijtuin van cliënt gekeken worden en ook rechtstreeks zijn woning in.

Lichtvervuiling

Verder vreest cliënt voor lichtvervuiling.

Stikstof

Vermeld wordt dat het uitvoeren van stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk en dat deze berekening op een nader moment uitgevoerd zal worden.

Clïënt mist daardoor de mogelijkheid in te spreken over deze berekening.

In dat kader verwijs ik naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van 15 februari 2023, waarin is vermeld dat relativiteitsvereiste voortaan niet wordt tegengeworpen bij een beroep op inspraakrecht.

Verzoek

Op grond van bovenstaande verzoek ik u het bestemmingsplan Westsingel 1 niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

Jurist Bestuursrecht

Zienswijze 14

Van: gemeente@venray.nl
Verzonden: donderdag 9 maart 2023 09:43
Aan: formulieren@venray.nl; gemeente@venray.nl
Onderwerp: [Open Formulieren] Zienswijze online indienen - inzending OF-CGUDAF



Inzendingdetails van Zienswijze online indienen (verzonden op 09:42:50 09-03-2023)

Uw gegevens

Veld	Antwoord
------	----------

Persoonsgegevens

BSN

Voornaam

Tussenvoegsel

Achternaam

Postcode 5801AC

Huisnummer 95

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straat Langstraat

Plaats Venray

Contactgegevens

E-mail

Telefoonnummer

Gegevens zienswijze

Veld	Antwoord
------	----------

Mijn zienswijze richt zich tegen het volgende	Bestemmingsplan ontwerp, Westsingel 1 Venray Gemeente Venray
---	--

voorgenomen besluit
van de gemeente:

Publicatiedatum van
het voorgenomen
besluit

Ik wil mijn zienswijze op dit formulier intypen

Mijn zienswijze

Betreft: Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP-on01 Westsingel 1, Venray. Geachte dames en heren, Middels dit schrijven willen wij onze zienswijze kenbaar maken op bovengenoemde bestemmingsplanwijzing Westsingel 1 Venray. Deze locatie is in de volksmond beter bekend als "den Hoebert", de vroegere opleidingslocatie van de "De Gilde Opleidingen". Het terrein heeft een oppervlakte van 10.526 m². Als onderdeel van de wijk Veltum is de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie een logisch uitgangspunt en wij zijn daar niet op tegen. Echter de ontwikkeling tot woonlocatie moet wel passen in en aansluiten op de omgeving, die bestaat uit grondgebonden ééngezinswoningen. We hebben dan ook een aantal bezwaren tegen het voorliggend plan en willen dit via onderstaande zienswijzen kenbaar maken. Ik schrijf u namens de bewoners van de Langstraat 95 in verband met uw voorgestelde nieuwbouwproject van hoogbouw in onze buurt. Wij zijn bezorgd over de impact die deze ontwikkeling zal hebben op ons dagelijks leven en de leefbaarheid van onze gemeenschap. Ten eerste zijn wij bezorgd over de impact op onze privacy. De voorgestelde hoogbouw zal ons uitzicht belemmeren en onze privacy aantasten. Dit zal niet alleen onze woonervaring negatief beïnvloeden, maar kan ook een negatief effect hebben op de waarde van onze woningen. Daarnaast zijn wij bezorgd over de impact op de verkeerssituatie in onze straat. De voorgestelde hoogbouw zal ongetwijfeld meer verkeer aantrekken en de verkeersdruk in onze buurt vergroten. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties, vooral voor kinderen die in de buurt spelen. Tot slot zijn wij van mening dat het voorgestelde project niet past bij de bestaande bouwstijl en -schaal van onze buurt. De voorgestelde hoogbouw zal afbreuk doen aan het karakter van onze buurt en zal niet passen bij de laagbouw huizen die momenteel in de buurt staan. Om deze redenen willen wij graag onze bezwaren tegen het voorgestelde project kenbaar maken en vragen wij u dringend om te overwegen het project aan te passen naar een passende oplossing. We zijn bereid om samen te werken met de ontwikkelaar om een alternatieve oplossing te vinden die beter past bij de behoeften en belangen van onze gemeenschap. (Bijvoorbeeld maximaal 5 verdiepingen, minder bewoners etc.) Ik dank u bij voorbaat voor uw tijd en aandacht voor onze zorgen. We kijken uit naar uw antwoord en hopen op een positieve oplossing voor deze kwestie. Met vriendelijke groet,

Aan Burgemeester en Wethouders en/of
Gemeenteraad van Venray
Postbus 500.
5800 AM Venray

Venray, 7 maart 2023.

Betreft: Uw referentie: NL.IMRO.0984.BP-on01 Westsingel 1, Venray.

Geachte leden van de raad,

Middels dit schrijven willen wij onze zienswijze kenbaar maken op bovengenoemde bestemmingsplanwijziging Westsingel 1 Venray, zoals in uw referentie genoemd. Vooraf maken wij graag kenbaar dat wij niet tegen het ontwikkelen zijn van wat in de volksmond plan den Hoebert is gaan heten. Woningbouw lijkt ons gezien de huidige status van het gebied alsmede de ligging in een woonwijk en de grootschalige behoefte aan woningen een logische keuze. Wij hebben echter wel een aantal bezwaren tegen het voorliggende plan welke we graag in onderstaande zienswijzen kenbaar maken.

1. Zienswijze 1:

Op pagina 9 onder 3.2 onder wonen bij2. Appartementencomplex B staat: *"37 appartementen en 2 penthouses verdeeld over 6 bouwlagen met setback, waarbij het parkeren voor de gebruikers plaatsvindt in de half-verdiepte parkeergarage."* De omschrijving *"6 bouwlagen met setback"* is misleidend en niet correct. De tekst suggereert 6 bouwlagen. Maar verderop blijkt het wel degelijk om 7 bouwlagen te gaan en preciezer nog 7,5 bouwlagen omdat het plan ook half verdiept parkeren bevat. Het gebruik van de term *"setback"* is geen in de relevante regelgeving opgenomen, rechtskundige of wettelijke, term. Het is gebruikt om in de tekst een bouwlaag minder te suggereren, maar het betreft de facto wel degelijk een bouwlaag. Dat geldt ook voor de omschrijving *"half verdiept parkeren"* hetgeen de facto een halve bouwlaag betekent. Ook klopt de omschrijving en telling *"37 appartementen en 2 penthouses"* (totaaltelling p.9: $32+37+2+24+9=71+24+9=104$) niet met de in de overige stukken en tekeningen aantal wooneenheden: o.a. p.12: niet meer dan 69 appartementen, 9 grondgebonden woningen en 24 zorgappartementen; $69+9+24=102$; p.14: maximaal 69 appartementen, 9 grondgebonden woningen en 24 zorgappartementen; $69+9+24=102$). De nieuw maximale bouwhoogte wordt overigens op geen enkele pagina van het plan genoemd. Enkel uit de plekinformatie blijkt dat het om 23,5 meter gaat. Daar waar de hoogte van appartementencomplex B, zoals bij initiatiefnemer en gemeente Venray bekend, verreweg het belangrijkste bezwaar van omwonenden is, worden burgers van Venray hier o.i. misleid en de noodzakelijke duidelijkheid over de hoogte en het aantal bouwlagen en aantal appartementen vermeden. Het plan bevat een gebouw van 7,5 woonlagen met een hoogte van 23,5 meter, meer dan een verdubbeling van de huidige maximale bouwhoogte van 10 meter. Het ingediende dossier NL.IMRO.0984.BP22028-on01 voor wijziging van het bestemmingsplan is niet duidelijk, is misleidend en bevat op essentiële onderdelen fouten en kan derhalve zo niet verantwoord in verdere behandeling en besluitvorming worden genomen.

2. Zienswijze 2:

Op pagina 10 onder *"Stedenbouwkundig ontwerp en hoogteaccenten"* staat: *"De Westsingel is een belangrijke verkeersontsluiting met een duidelijk stedelijk karakter waar hoge bebouwing*

goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar bij diverse kruisingen/rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg (hoogbouw 7 lagen) en de Hoenderstraat (8 lagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij kruisingen het goede uitgangspunt is. De referenties De Hubenhof en Het Schuttersveld zijn beide gebouwen uit eind jaren zestig begin jaren zeventig, evenals De Hoge Beek. De referenties zijn ook geen iconische gebouwen in de zin van markante of bijzonder architectonische waarde, maar overblijfselen van een type bouw uit een bepaalde korte periode. Daarna is er nergens meer rond de singels nieuwbouw van 7 bouwlagen of hoger gerealiseerd! En, zeker in recente jaren, is op de kruising Raadhuisstraat/Noordsingel en aan de Zuidsingel is voor lagere bouw gekozen die vergelijkbaar is of was met de langer bestaande bouw langs de singels die overwegend 3 a 4 bouwlagen heeft. De zinsnede op p.10 *“waar hoge bebouwing goed past” als stedenbouwkundige onderbouwing (het betreft overigens meer een stelling als onderbouwing) van het plan Westsingel 1 met 7,5 bouwlagen raakt derhalve kant nog wal en moet als gelegenheidsargumentatie en lelijk staaltje opportunisme worden betiteld.* Hoogbouw van 4 of misschien zelfs 5 bouwlagen is, gegeven de overige bebouwing aan de singels, verdedigbaar en passend. Volgens ons is een gebouw met 7,5 bouwlaag niet passend op die locatie en ontbreekt een deugdelijke stedenbouwkundige basis en/of consistente gedragslijn daarvoor. De bezwaren tegen de grote hoogte en 7,5 bouwlagen betreffen zowel de hoge bouwmassa, het verlies aan privacy, verlies van licht en vrij uitzicht, slagschaduw, en het wegnemen van het groene karakter door hoge bouwmassa die boven de bomen uittoert.

3. Zienswijze 3:

Onder punt 5.1.5. op bladzijde 24 en volgende wordt de geluidshinder behandeld, dat grotendeels veroorzaakt wordt door het verkeer. De rotonde Westsingel-Langstraat speelt hierbij een grote rol, namelijk door afremmend en optrekkend gemotoriseerd verkeer. Verkeer dat niet alleen uit personenauto's bestaat maar ook uit vrachtverkeer, zware landbouwvoertuigen. En bevoorradingsverkeer. De Langstraat is een belangrijke in- en uitvalsweg naar de Deurneseweg en naar het Tuincentrum Intratuin.

De vraag is of het vrachtverkeer en landbouwverkeer voldoende is meegenomen in het akoestisch onderzoek. In elk geval gaat het verkeerslawaaï de normen te boven gemeten aan de buitengevels liggend aan de Westsingel en Langstraat. Verder stoot dit verkeer veel fijnstof uit dat zeer schadelijk is voor de gezondheid van de toekomstige bewoners en omwonenden. Wij lezen hierover in het rapport dat dit binnen de RIVM-normen valt. Het lijkt ons onlogisch dat het verkeerslawaaï wel de normen te boven gaat en de fijnstofuitstoot niet. Waarom is deze fijnstofuitstoot ter plekke niet gemeten, zoals ook het verkeerslawaaï gemeten is.

Tevens willen wij benoemen dat de verkeersveiligheid in de Langstraat te wensen over laat. De verkeerssituatie wordt er niet overzichtelijker op bij de in en uitrit van het complex aan de Langstraat. In de terugkoppeling staat dat er afstemming is geweest met de verkeersdeskundige van de gemeente. Hiervan is geen rapport gezien. De opmerking dat het niet de verwachting heeft dat problemen geeft baart ons zorgen. Gezien de vele uitritten aan beide zijde van de Langstraat en schoolgaande kinderen op de fiets, uitrit huisartsenpraktijk, bevoorradingsverkeer, vuilnisdiensten en kerend verkeer. Ook wordt door de wijziging in het laatste plan, het verplaatsen van de parkeerplaatsen van de Mandemakers straat naar de Langstraat de verkeersdrukte groter. Hierdoor wordt het bij de in en uitrit van het zorgcomplex alleen maar onoverzichtelijker en gevaarlijker.

Tevens hebben omwonende last van binnen schijnende koplampen van vertrekkende auto's van de uitrit van het zorgcomplex. Het is dan ook wenselijk dat de in en uitrit aan de Westsingel gesitueerd word zoals voorgesteld in de omgevingsdialoog van 28-09-202

4. Zienswijze 4:

Onze 3^e zienswijze, en bezwaar, bij het voorgelegde plan is dat de stukken zoals die nu worden voorgelegd ter besluitvorming niet voldoen aan de richtlijnen zoals de Gemeente Venray die zelf stelt in met name de 'Handreiking omgevingsdialoog gemeente Venray 2019'. Daarin onder 5: "De initiatiefnemers dient zijn aanvraag in bij de gemeente en voegt verslag inclusief de opmerkingen van de buurt toe." Bij de voorliggende stukken zijn in de bijlagen 9 en 10 de verslagen zoals die door LPM ontwikkeling éénzijdig zijn opgesteld toegevoegd. Wat ontbreekt zijn de reactie van de omwonenden van met name na de 2^e omgevingsdialoog en de reactie van LPM ontwikkeling (en gemeente Venray) volgend op de verslagen van LPM. Daardoor ontstaat een onvolledig en onjuist beeld van de uitkomst van de omgevingsdialoog voor besluitvormers, belanghebbenden c.q. allen die kennis willen of moeten nemen van het dossier voor besluitvorming of indienen van zienswijzen, beroep en/of bezwaar. Het betreft weliswaar strijdigheid met een 'Handreiking' en geen formele wet, maar het is ook strijdig met de 'Richtlijn voor het voeren van ene omgevingsdialoog bij ruimtelijke ontwikkelingen' in Bijlage 2 bij de beleidsregel 'Indieningsvereisten voor aanvragen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht'. Met name voldoet het dossier niet aan de punten zoals die onder 4) staan vermeld. Daarmee kan worden gesteld dat, ondanks het ontbreken van een strakke wettelijke regel, het dossier niet aan de minimale vereisten en zorgvuldigheid voldoet zoals bedoeld en algemeen aanvaard en van behoorlijk bestuur mag worden verwacht. In de bijlage bij deze brief sturen wij u de reactie van omwonenden en de daarop ontvangen reactie van LPM ontwikkeling en de gemeente Venray.

Tot slot willen wij nog opmerken dat de door de projectontwikkelaar gewenste hoogte voor appartementencomplex B onze inziens mede wordt ingegeven wordt door de wens cq noodzaak de aanschafprijs binnen de voor de projectontwikkelaar acceptabele termijn terug te verdienen. Het moet de gemeente bekend zijn dat de het perceel de afgelopen 5 jaar 3 keer doorverkocht is, waarbij de vraagprijs meer dan verviervoudigd is. De vraag die bij ons opkomt is of de gemeente door akkoord te gaan met het voorliggende plan niet een dergelijke ongewenste speculatie met grond faciliteert. Het zou ons inziens meer recht doen aan de wensen van de buurbewoners een lagere bebouwing en daarmee een wellicht langere terugverdientijd voor de projectontwikkelaar toe te staan en daarmee een evenwichtige balans tussen de belangen van de projectontwikkelaar, de gemeente en de buurbewoners te realiseren. Daarmee kan ook een eventuele dure, tijd- en energieverspillende verdere rechtsgang worden voorkomen.

Graag ontvangen wij uw reactie op bovenstaande zienswijzen en rekenen wij op een aangepast en beter ontwerp bestemmingsplan,

Met vriendelijke groet,

Langstraat 99
5801 AC Venray