

AAN DE BEWONERS VAN DEZE WONING

Weert, juni 2022

Beste Omwonenden,

Ter informatie ontvangt u hierbij het Verslag van de omgevingsdialoog voor de herontwikkeling van de locatie “Den Hoebert” Westsingel 1 te Venray d.d. 13.06.2022.

De omgevingsdialoog voor de locatie Westsingel 1 heeft plaatsgevonden op 13 juni jl. van 17.00 uur tot 18.30 uur in het jongerencentrum “The B” Sportlaan 1 te Venray. Namens de initiatiefnemer waren aanwezig:

Development B.V. als initiatiefnemer en
B.V. stedenbouwkundige/architect.

namens LPM
namens Janssen Wuts architecten

De aanleiding van deze herontwikkeling is gelegen in het feit dat de locatie “voormalige school” al meer dan 10 jaar niet meer in gebruik is. Vanwege een grote behoefte aan woningen ligt herontwikkeling van de locatie naar een kwalitatief nieuw woongebied voor de hand. De geldende bestemming “maatschappelijke doeleinden” dient hiervoor gewijzigd te worden naar “wonen”. De initiatiefnemer heeft voor de locatie een principeverzoek ingediend bij de gemeente Venray.

De gemeente wil de dialoog tussen initiatiefnemer en zijn omgeving stimuleren. Op advies van de gemeente Venray is daarom deze Omgevingsdialoog via een informatiebijeenkomst gehouden. Alle direct aanwonenden van de betreffende locatie zijn uitgenodigd per brief die huis aan huis is rondgebracht. Dit betreft de straten Westsingel, Langstraat, Niessenstraat (deels), Vollenbergstraat (deels), Mandenmakerstraat en de Hubertusstraat (deels).



De omgevingsdialoog was laagdrempelig van opzet waarbij in een informele sfeer het voorgestelde project middels meerdere tekeningen op presentatiewanden inzichtelijk was gemaakt. De volgorde van de tekeningen was dusdanig dat als eerste de bestaande locatie (middels drone beelden) in beeld was gebracht en vervolgens in stappen het volledig project was uitgewerkt inclusief indicatieve gevelbeelden en een bezonningsstudie.

Van de circa 60 uitgenodigde omwonenden waren circa 23 omwonenden aanwezig met één of twee personen.

Hieronder wordt eerst een beknopte omschrijving van het initiatief gegeven, gevolgd door de opmerkingen die tijdens de bijeenkomst door omwonende zijn gemaakt.

Beschrijving van het initiatief.

Het project dat als principeverzoek is ingediend, heeft als stedenbouwkundig uitgangspunt het zoveel mogelijk behouden van de groene kwaliteit van de locatie. Door bewust te kiezen voor compacte volumes waar het woonprogramma in is ondergebracht geeft de stedenbouwkundige opzet ruimte aan het groen. Het te behouden bestaande groen is voornamelijk aan de randen van het terrein gelegen waardoor o.a. de groene begeleiding van de singelstructuur en de omliggende straten het groene aanzicht voor omwonenden zoveel mogelijk blijft. Deze structuur wordt aangevuld met een groen binnen gebied zodat het landschap vanaf alle zijden het plangebied doorspoelt. Het groen krijgt letterlijk de ruimte en maakt dit tot het beeldbepalend onderdeel van het project. Het aanleggen van een meanderend pad geeft de mogelijkheid voor een wandelroute.

Daarnaast zorgt het groen voor de verplichte infiltratie en het langer vasthouden van regenwater en beperkt hiermee o.a. de toename van hittestress.

De locatie is aan 4 zijden ontsloten. Alle zijden hebben een divers karakter. Rekening houdend met de diversiteit aan de te ontwikkelen typen woningen is gereageerd op het karakter van 4 zijden. Aan de zijde van de Vollenbergstraat is in het project rekening gehouden met zoveel mogelijk behoud van de huidige bomen. Hier komt geen nieuwe ontsluiting voor verkeer. De Mandenmakerstraat heeft een informeel karakter met 7 woningen aan één zijde van de straat. Aan deze (doodlopende) weg zijn 9 levensloopbestendige woningen voorzien, passend bij het karakter van de bestaande bebouwing. De woningen zijn maximaal 2 lagen hoog met behoud van de aanwezige bomen in het openbaar gebied en open karakter van deze straat. De 9 levensloopbestendige woningen hebben aan de achterzijde een patio'tuin die aansluit op het binnen gebied van het project. Aan de zijde van de Langstraat gaat het om een inpassing van een zorgcomplex met 24 zorgappartementen tussen de bestaande bebouwing van het medisch centrum en de hoekwoning. Hier dient rekening gehouden te worden met het aanwezige hoogteverschil tussen de Langstraat en de rest van het terrein. Het zorgcomplex zal iets terug liggend zijn ten opzichte van de naaste lintbebouwing om zodoende ook hiermee het aanwezige groen deels te handhaven. Het uitgangspunt voor het zorgcomplex is 3 bouwlagen met alléén toegang voor het zorgcomplex vanuit de Langstraat.

De Westsingel is een belangrijke (ring)verkeersontsluiting in Venray met een duidelijk stedelijk karakter waar hogere bebouwing goed past, rekening houdend met voldoende ruimte rondom deze gebouwen. De Westsingel is een brede belangrijke verbinding binnen de gemeente Venray waar al bij diverse kruisingen/ rotondes hoogbouw gerealiseerd is. Met name de kruising met de Kempweg (complex met 7 bouwlagen) en de Hoenderstraat (complex met 8 bouwlagen) tonen aan dat de hoogbouw dichtbij verkeersknooppunten een goed uitgangspunt is. Aan de Westsingel zijde zijn twee appartementencomplexen voorzien. Complex A heeft 26 appartementen (incl. 2 penthouse) en complex B heeft 50 appartementen (incl. 2 penthouse). De ontsluiting t.b.v. de 2 appartementencomplexen is aan de Westsingelzijde en op ruime afstand van de rotonde. Het hoogste appartementencomplex B heeft 8 lagen + 1 setback ook hier is rekening gehouden met de bestaande bomen aan de zijde van de Westsingel. Appartementencomplex A heeft 3 lagen + 1 setback en ligt verder terug van de Westsingel om zo meer ruimte te creëren voor het hogere appartementencomplex en parkeerplaatsen op het maaiveld. Het parkeren voor toekomstige bewoners van beide complexen is ondergebracht in een half-verdiepte parkeergarage. Doordat de ontsluiting voor alle parkeerplaatsen en de toegang naar deze beide complexen is voorzien via de Westsingel, is er ruimte om het middengebied van het project uit te voeren in een groene opzet wat een mooi verblijfsgebied zal zijn voor de toekomstige bewoners van het project en omwonenden.



VENRAY WESTSINGEL
SCHETSVOORSTEL 1

LPM

JANSEN WYBE

Alle reacties van de aanwezige omwonenden tijdens de omgevingsdialoog op het plan van de initiatiefnemer zijn hieronder opgenomen in het verslag. In het kader van de privacywetgeving is er geen persoonlijke informatie opgenomen.

De vragen en opmerkingen van betrokkenen / omwonenden welke via vragenlijsten, post-it memo's op de situatietekening en via de informele gesprekken zijn ontvangen, zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Schriftelijke reacties tijdens omgevingsdialoog middels formulieren
Parkeergelegenheid zeer beperkt in plan. Bij huisarts wordt al door veel bezoekers in de wijk geparkeerd.
Zorg, verkeerssituatie op Langstraat. Is drukke in/uitvalsweg. Wordt hard gereden. Nu komt er uitrit bij, op enkele tientallen meters van uitrit huisartsenpraktijk.
Parkeergelegenheid + inrit levensloopbestendige woningen via Westingel 9 hoog + te weinig parkeergelegenheid gaat problemen opleveren. Huisartsenpraktijk betrekken bij plan i.v.m. parkeergelegenheid.
9 bouwlagen te hoog en te massief, maximaal 4 hoog. Parkeerdrukke en overlast wordt nog erger Levensbestendige woningen aan voorkant van Westsingel
Omwonende heeft "geen opmerkingen" op het formulier ingevuld.
Geen hoogbouw, groen aan de randen bewaren, meer ondergrondse parkeerplaatsen, bouw in breedte i.p.v. hoogte. Woningen Mandenmakerstraat omdraaien, tuin aan Mandenmakerstraat en ontsluiting via Westingel. Nu al problemen met overlast en parkeren in Mandenmakerstraat.
In de basis is het een mooi project. Blok A stukje naar Oosten 100 woningen, 88 parkeerplaatsen, veel te weinig 24 Zorgwoningen, 14 plekken ok.
Hoekwoning proberen op te kopen. Veiligheid inritten aan de Langstraat. Parkeerplekken, 9 laags te hoog, beter breder bouwen. Blok A en B even hoog.

Woningen aan Mandensmakerstraat omdraaien, tuin op zuiden en ontsluiting aan het noorden.
Is planschade opgenomen i.v.m. verlies zon/privacy in de tuin? De hoge blok B neemt de zon en alle privacy in de tuin weg. Gebouw B en A staan dicht aan de Westsingel, waardoor er geen groen uitzicht meer is. Toegang tot parkeerplaat op/afrijden Westsingel gaat problemen opleveren in spits. Te weinig parkeerplaatsen, allemaal onder de grond. Blok B wisselen met Mandensmakerstraat levensloop bestendige huizen. Alle parkeerplaatsen ondergronds, geeft ruimte om i.p.v. de hoogte in de breedte te bouwen. Snelheid beperkende maatregelen Westsingel + Langstraat.
Omwonende heeft "geen opmerkingen" op het formulier ingevuld.
Minder de hoogte in, als minder groen de consequentie is prima. Verkeersdruk op Langstraat bij huisarts is reeds hoog, past dit nog met extra belasting. Het huis op hoek Singel/Langstraat laten opgaan in nieuwoontwikkeling. Zorgcomplex meer naar achteren toe en groen zoveel mogelijk laten staan.
Nr. 98 hoekwoning verwijderen i.v.m. veiligheid en past niet in nieuwe project qua uitstraling. Hoogte zorgcomplex 1 niveau verlagen. Blok 4 maximaal 4 lagen i.v.m. zicht in tuin.
Torenflat 3 lagen minder en parkeerplaatsen wordt een probleem ivm schoolgaande kinderen in de Vollenbergstraat.
Te hoog, verlies privacy. 2 x op/afrit kort na elkaar op de Langstraat zorgt voor problemen. Graag een zichtopname met Drone op 29 meter hoogte 360 graden rond.
Verkeersveiligheid en drukte a/d Langstraat met 2 uitritten van parkeerplaatsen en schoolgaande kinderen in de ochtend. Hoogte zorgcomplex 2 lagen i.v.m. privacy. Groen graag waarborgen aan de Langstraat. Hoogbouw erg hoog, ontnemt privacy van onze woning/tuin minder park, dus minder hoog en meer laagbouw. Zorgcomplex 5 m naar t.o.v. Langstraat en houdt dan meer groen in stand.
Parkeerplaatsen. Vollenbergstraat = doorloop voor schoolkinderen. Groenstrook zoveel mogelijk behouden inclusief bomen. Hondenveld zou mooie toevoeging zijn. Flat te hoog, maximaal 6 lagen.
Parkeerplaatsen te weinig. Veel kinderen in straat, groenstroken behouden. 9 Laagse flat te hoog.



- Foto van de post-it memo's zoals deze zijn opgeplakt door de omwonende op de situatietekening.

Opmerkingen naar aanleiding van de gespreken met omwonende middels de post-it memo's op de situatietekening;

Zijde Mandenmakerstraat:

- Huisartsenpraktijk betrekken in plan / nieuwbouw?
- Inritten aan de binnenkant; niet aan Mandenmakerstraat huizen omdraaien tuin op zuiden
- Groen rondom voor alle aanwonenden

Zijde Vollenbergstraat:

- Geen ontsluiting Vollenbergstraat i.v.m. parkeren aldaar.

Zijde Westsingel:

- Blok B breder maken en minder hoog
- Blok B verder richting Mandenmakerstraat
- 1 grote ondergrondse parkeerplaats maken voor bewoners en bezoekers. Ruimte over om breed te bouwen i.p.v. hoog.
- De buurt wil géén hoogbouw, liever in de breedte
- Blok B max 4 hoog
- Snelheid beperkende maatregelen Westsingel en Langstraat
- Aanzicht blok B is niet fraai vanaf Westsingel, te hoog
- Deze toegangsweg op/afrit gaat voor problemen zorgen op rotonde Westsingel/Langstraat
- Schoolgaande kinderen per fiets / te voet; zebra bij uitrit
- Het groen rondom het plan i.p.v. in het midden

- Deze zijde kijkt in de toekomst op flat 9 hoog en parkeerplaats (geen groen)
- Deze zijde verliest alle privacy op de voor-, zij- en achtertuin
- Parkeeroverlast in de wijk.

Zijde Langstraat:

- Suggestie: parkeergarage onder zorgcomplex
- Het groen aan de buitenkant behouden en de binnenkant bebouwen
- Gevaarlijke situatie met 2 uitritten
- Snelheid beperkende maatregelen nemen.

Zijde Niessenstraat:

- Geen hoge bouwlagen; inkijk vanaf 9 bouwlagen in tuinen Niessenstraat

Conclusie

De algemene grondhouding was positief in relatie tot een bestemmingsplanwijziging naar een woongebied. Vanuit de omwonenden wordt het zoveel als mogelijk handhaven van het groen als minder urgent gezien. De aandacht gaat vooral uit naar de hoogte van woongebouw B waarbij veelvuldig wordt teruggekeken naar de eigen persoonlijke situatie omdat men beducht is voor verlies van privacy door mogelijke inkijk in de achtertuin. Tevens heeft het omgevingsdialoog de nodige opmerkingen voortgebracht die omwonende ervaren in de buurt m.b.t. het openbare gebied en zaken die buiten de invloedssfeer vallen van de initiatiefnemer.

Initiatiefnemer gaat op basis van de ontvangen feedback gedurende de omgevingsdialoog het project op onderdelen bestuderen waarbij met nadruk ook zal worden gekeken naar de hoogte van woongebouw B. Initiatiefnemer zal de uitkomst van dit proces wederom voorleggen aan de omwonenden.

Binnen twee weken van het omgevingsdialoog hebben alle genodigde het verslag met de verzamelende opmerkingen ontvangen, ook alle niet aanwezigen hebben dit wederom huis aan huis ontvangen.

AAN DE BEWONER(S) VAN DEZE WONING

Weert, oktober 2022

Beste omwonenden,

Hierbij ontvangt u het verslag “2^e omgevingsdialoog” voor de herontwikkeling van de locatie “Den Hoebert” Westsingel 1 te Venray.

De bijeenkomst vond plaats op 28 september jl. van 18.30 uur tot 20.00 uur in Hotel de Witte Hoeve te Venray. Namens de initiatiefnemer waren aanwezig:

initiatiefnemer en namens LPM Development B.V. als
Gespreksleider was dhr. 1 namens Janssen Wuts architecten B.V. stedenbouwkundige/architect.

Tevens aanwezig: ; namens de gemeente Venray en
namens Zorg & Co..

Doelstelling van de bijeenkomst is om het aangepaste plan naar aanleiding van alle ontvangen feedback, input, brieven en enquête verkregen tijdens en na de 1^e omgevingsdialoog van 15 juni jl. te presenteren.

Van de circa 70 uitgenodigde omwonenden waren circa 39 adressen van omwonenden aanwezig met één of twee personen. Bij binnenkomst zijn de contactgegevens genoteerd.

Er zijn zowel tijdens als na de bijeenkomst van 28 september jl. geen schriftelijke reacties meer ontvangen.



**BESTAANDE SITUATIE
VENRAY WESTSINGEL 1**





Omdat alle ontvangen opmerkingen en reacties op het eerste voorgestelde plan van 15 juni jl. aanleiding gaf voor een gewijzigde aanpak en substantiële verandering van het plan, is er voor deze bijeenkomst gekozen om de dialoog in presentatievorm te houden. Op deze wijze was overzichtelijk en volgbaar uit te leggen welke aanpassingen er per planonderdeel door het ontwerpteam en initiatiefnemer zijn doorgevoerd. De volgorde van de presentatie was dusdanig dat eerst de bestaande locatie (middels foto's) in beeld werd gebracht, gevolgd door het 1^e bebouwingsvoorstel en daarna het aangepaste nieuwe plan met daarop aangegeven hetgeen gewijzigd is.

Presentatie oud plan versus nieuw plan door architect

Het plan werd inzichtelijk per planonderdeel gepresenteerd door middel van een PowerPoint presentatie.

De architect liep het plan puntsgewijs door per planonderdeel. Aan het eind van elk onderdeel konden vragen gesteld worden door aanwezigen over dat betreffende onderdeel. Na het beantwoorden van de vragen, dan wel door de architect, dan wel door de ontwikkelaar, werd er doorgeslagen naar het volgende planonderdeel.

Levensloopbestendige woningen

Vanuit de vorige omgevingsdialoog kwam naar voren dat de bewoners aan de Mandemakersstraat (meer) overlast zouden verwachten door de positie en ontsluiting van de nieuwe woningen. Tevens zou deze keuze impact hebben voor het bestaande groen.

Na bestudering van de feedback heeft het ontwerpteam besloten om de woningen te spiegelen waardoor de voordeur van de levensloopbestendige woningen aan het binnengebied van het project komt te liggen. Dit heeft tevens tot gevolg dat het parkeren niet meer via de Mandemakersstraat gebeurt maar binnen de eigen projectlocatie wordt opgelost. Door deze aanpassing blijft het openbare groen ongewijzigd. Om de groene begeleiding van de Mandemakersstraat te behouden zal een groene haag worden aangelegd als uniforme erfafscheiding tussen de achtertuinen van de Levensloopbestendige woningen en het bestaande openbare groen.



oude situatie



nieuwe situatie



WONINGEN | NIEUW PLAN
VENRAY WESTSINGEL 1



WONINGEN | NIEUW PLAN
VENRAY WESTSINGEL 1



Vragen vanuit de zaal over de levensloopbestendige woningen:

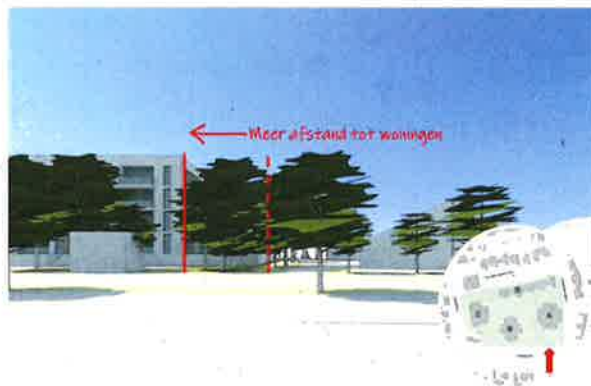
- Waar blijven de parkeerplaatsen die eerst op de Mandemakersstraat gepositioneerd waren ?
Antwoord: deze worden op het binnenterrein gerealiseerd, dus niet meer op de Mandemakersstraat.
- Is de inrit van de parkeerplaats gelegen aan de Langstraat?
Antwoord: de ontsluiting voor het parkeren gebeurt via de Westsingel en de Langstraat aan de zijde van het zorgcomplex. Het parkeren voor het zorgcomplex en de levensloopbestendige woningen wordt afgescheiden door hagen. De parkeerplaatsen zijn nu gesplitst in 2 delen.
- Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen?
Antwoord: conform de gemeentelijke parkeernorm komen er $2 \times 9 = 18$ parkeerplaatsen voor de 9 levensloopbestendige woningen.

- Is de oppervlakte van de levensloopbestendige woning gewijzigd?
Antwoord: momenteel zitten we nog in de stedenbouwkundige fase, maar zijn de oppervlakten niet gewijzigd, slechts anders gepositioneerd qua ontsluiting en tuin.

Blok A

Ook voor Blok A heeft het ontwerpteam de positie ten opzichte van de Vollenbergstraat nader bekeken. Om meer afstand te creëren is de hoofdmassa (appartementen) van het blok verplaatst richting het binnenterrein. Waardoor ook o.a. de ontsluiting, parkeren en blok B anders gepositioneerd diende te worden. Door het opschuiven van blok A ontstaat de situatie dat het bestaande groen aan deze rand van het project meer gehandhaafd kan blijven en blok A als ware achter een decor komt te staan ten opzichte van de bestaande woningen aan de Vollenbergstraat. Dit betekent voor zowel de bestaande situatie als het plan een betere kwaliteit. Omdat er veel oppositie was tegen de hoogte van blok B ontstond door het schuiven van blok A de mogelijkheid om Blok B te verlagen. Een deel van deze woningen zijn toegevoegd als 4^e woonlaag aan Blok A. Vanwege de afstand en het handhaven van de bestaande bomen valt dit in de massa niet op in vergelijking met het eerste plan. Tevens nemen we hiermee al een voorschot op de aanpassing van blok B.

Het parkeren van Blok A blijft gesitueerd in de half verdiepte parkeergarage en heeft nu haar eigen ontsluiting, welke in het vorige plan was gecombineerd met de toerit van blok B. Door de aanpassing van de levensloopbestendige woningen en Blok A diende een volledig nieuwe ontsluitingsroute te worden bedacht. Vanwege het groene karakter van het project is er voor gekozen om een laan te introduceren die aan weerszijde wordt begeleid met bomen. De nieuwe bomen zorgen voor een belangrijk aanvulling op het te handhaven groen. Wat tevens positief is voor het project, is dat er enkele parkeerplaatsen meer gemaakt kunnen worden op het maaiveld dan in het vorige plan.



BLOK A | NIEUW PLAN
VENRAY WESTSINGEL 1



BLOK A | NIEUW PLAN
VENRAY WESTSINGEL 1



oud plan Blok A

nieuw plan Blok A



Vergelijking oude positie blok A versus nieuwe positie blok A. Alsmede de aangepaste ontsluiting en het maaiveld parkeren.

Vragen vanuit de zaal over Blok A:

- Is er een mogelijkheid om Blok A te wisselen met Blok B, i.v.m. schaduwvorming en het plaatsen van zonnepanelen.
Antwoord: dit plan is volgens het stedenbouwkundig uitgangspunt ontworpen, schaduwvorming is vanwege de oriëntatie niet aan de orde.
- Wat is de hoogte van Blok A ten opzichte van het bestaande gebouw.
Antwoord: de lijn van het gebouw van 4 lagen voldoet aan het bouwbesluit voor wonen en wordt ongeveer 12 meter boven op de half verdiepte parkeergarage.
- Wat is de huidige hoogte en is dit volgens bestemmingsplan?
Antwoord: hier komt een bestemmingsplanwijziging. Het huidige gebouw heeft een hogere plafondhoogte waardoor deze qua hoogte in de buurt komt.
- Wat is de afstand tussen de gebouwen i.v.m. schaduwvorming
Antwoord: we zullen wederom een schaduwplan opstellen op het moment dat de omgevingsvergunning wordt ingediend
- Wat is de afstand tussen Blok A en de woningen?
Antwoord: dit hebben we niet paraat en komen hierop terug. (De afstand is circa 38 meter)
- Blijft het transformatorhuisje staan?
Antwoord: ja dit blijft in principe staan, het is erg kostbaar om dit te vernieuwen. Ook gaan we naar een duurzame energievoorziening.
De vraag werd gesteld omdat deze bewoner er tegenover woont.

Blok B

Vanuit de eerste omgevingsdialoog kwam vooral naar voren dat blok B van 9 lagen als te hoog wordt ervaren. Tevens is nader gekeken naar de positie van blok B en het volume. In het aangepaste plan wordt tegemoet gekomen aan opmerkingen van omwonenden door blok B met 2 lagen te verlagen. Vanwege het opschuiven van blok A is tevens blok B opgeschoven, wat positief uitwerkt voor de zichtlijn vanaf de overzijde van de Westsingel. Het is door de verlaging en het handhaven van de setback op de zevende verdieping minder massaal en gaat meer op in haar omgeving. Blok B heeft in verhouding door deze wijziging de grootste aanpassing ondergaan.

oud plan Blok B

nieuw plan Blok B



Vragen uit de zaal over Blok B:

- Kunnen mensen elkaar passeren in deze straat tussen blok A en B?
Antwoord: nee, het wordt geen straat waarin hard gereden kan worden dus auto's kunnen elkaar niet passeren. Het is bestemmingsverkeer en er is een keerpunt aan het einde van de laan.
- Wat is de totale hoogte van Blok B?
Antwoord: dat is 7 lagen van 3 meter, dus 21 meter boven op de half verdiepte parkeergarage.
- Hoe is de inkijk naar de Niessenstraat?
Antwoord: deze is er niet; want als je naar de doorsnede kijkt, kom je niet zover; er zitten ook nog 2 lagen van de levensloopbestendige woningen tussen en groen.
- Komt er nog iets bovenop het gebouw of is dit de hoogte?
Antwoord: dit is de hoogte hier komt geen woonlaag meer op.
- Waarom wordt er niet gekozen voor minder lagen en een meer bredere bebouwing van het perceel?
Antwoord: dit kunnen we zeker met de gemeente overleggen, maar er is hier duidelijk gekozen voor een groene structuur. Dit is mede mogelijk dankzij het parkeren ondergronds. De overweging zal meegenomen worden en worden besproken
- Een bewoner van de Westsingel vraagt naar de privacy inkijk in de voor-, achter- en zijtuin.
Antwoord: het blok is naar achter geschoven, en verlaagd, er wordt een doorsnede getoond en er zijn bomen aanwezig. In vergelijking met het eerste ontwerp is het een grote verbetering. Echter de situatie is niet vergelijkbaar met de huidige situatie.

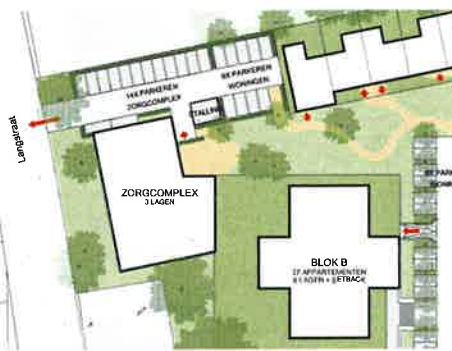
Zorgcomplex

Ook het zorgcomplex heeft stedenbouwkundig diverse veranderingen ondergaan, zo is de hoofdmassa vereenvoudigd en is de aanbouw komen te vervallen. Tevens is de ingang van het zorgcomplex verschoven naar de binnenkant en voldoet het aantal parkeerplaatsen van 14 stuks aan de gemeentelijke parkeernorm. Door het wegvallen van de aanbouw is het zorgcomplex meer verbonden met de groenzone in het middengebied.

oud plan zorgcomplex



nieuw plan zorgcomplex



Vragen uit de zaal naar aanleiding van zorgcomplex

- Hoe zit het met het bestaande groen?
Antwoord: er blijft een deel bestaan, en er wordt ook zeker nog groen teruggeplaatst.
- Een bewoner aan de Langstraat meldt dat er door de ligging van de inrit en verkeerstoename meer koplampen in hun huis zullen gaan schijnen.
Antwoord: dit zijn voornamelijk ouderen die weinig of geen auto rijden. De bewoners melden dat er toch verkeer zal zijn door mantelzorg etc. Dit is inderdaad het geval, echter zal in de avond minder zijn.
- Is er een mogelijkheid om de woning op de hoek aan de rotonde over te nemen en te betrekken bij het plan?
Antwoord: er zijn gesprekken geweest met de eigenaar echter dit heeft niet geleid tot een overeenstemming met de eigenaar.
- De huisartsenpraktijk vraagt hoe het zit met de 2 uitritten naast elkaar op een drukke weg/schoolroute (op en afrit) en de verkeersveiligheid. Beter zou 1 uitrit zijn.
Antwoord: de routes worden juist verkleind door 2 opritten te maken; goed dat dit wordt aangegeven, ontwikkelaar zal in overleg treden met de verkeersdeskundige van de gemeente.
- Er worden verschillende opmerkingen gemaakt over het parkeren en wat beter zou zijn.
Antwoord: sommige oplossingen zouden ten koste kunnen gaan van de parkstructuur. Er zou overwogen kunnen worden om parkeren te verplaatsen.
- De bewoners vinden de verkeersveiligheid van groot belang, zie vorig antwoord.
- Waarom wordt er voor deze parkstructuur gekozen, terwijl er op loopafstand veel bos is?
Antwoord: het is maar een benaming; tuin zou te min zijn, en groenstroken ook; hier wordt voor een bepaalde aanleg gekozen voor het geheel, groen is heel belangrijk in dit project en is een verbindende factor.

Totaalplan

Kijkend naar het totaalproject dan hebben er op alle planonderdelen substantiële wijzigingen plaatsgevonden. Met name door het introduceren van de laan, het schuiven van de blokken, spiegelen van woningen en het optimaliseren van het parkeren zijn ontstaan door inbreng tijdens en na de omgevingsdialog van 15 juni jl. Naar mening van de architect heeft project een belangrijke

The site plan illustrates the proposed development at 10000 Highway 101. The plan shows a central building complex with several interconnected footprints. To the left of the main building is a large parking area labeled 'PARKING'. To the right is another parking area labeled 'PARKING'. The site is bordered by 'Highway 101' to the north and 'Vancouver Road' to the south. The plan also shows 'Landscaping' areas with trees and shrubs. A 'Main Entrance' is indicated on the right side of the building complex. The plan is oriented with North at the top.

- Bij wie ligt het onderhoud van het groen? Bij de gemeente?
Antwoord: dit zal worden ondergebracht bij de Vereniging Van Eigenaren, het is wel semi-openbaar toegankelijk maar wordt niet onderhouden door de gemeente.
- Welke bakstenen worden er gebruikt?
Antwoord: dit is ook onderwerp van gesprek met welstand, welstand is voor toezicht op de uitvoering van de gebouwen. We kijken nog naar de gebouwen en hun uitstraling.
- Weten jullie het nog niet?
Antwoord: jawel, maar daar doen we nog geen uitspraken over. Dit is nog de stedenbouwkundige fase.
- Hoe wordt het uiterlijk dan van het gebouw?
Antwoord: de architect denkt over een horizontale structuur met groen. Na overleg met de stedenbouwkundige en met de wens van welstand, is er gekozen om toch 2 verschillende gebouwen te maken (in plaats van "het kleine en grote zusje"). Hiermee is tevens een andere vraag beantwoord.
- Zijn de gebouwen nu in schaal getekend in verhouding tot het groen en het bestaande medisch centrum?
Antwoord: ja de bestaande bomen die zijn in schaal ten opzichte van de gebouwen en bestaande gebouwen. Alle eisen zijn reeds verwerkt in dit plan qua maatvoering, dit is de maat die het gebouw wordt; echter 3D beelden waarin dit duidelijk zichtbaar zal worden, zullen nog gemaakt worden wanneer alle ontwerpen definitief zijn, dit ook n.a.v. een vraag waarom er geen gebruik gemaakt worden van Streetview. Tevens is te zijner tijd de mening van de makelaar ook nog van belang.
- De entree van het gebouw aan de Westsingel ligt wat naar achter? Het gebouw wordt lager; hoe zit dat met de schaduwvorming; ten opzicht van mijn tuin?
Antwoord: we kunnen u na de presentatie een tekening laten zien waarop dit duidelijk zichtbaar wordt. Het bezonningsschema is gemaakt, op basis van 9 lagen; deze had geen

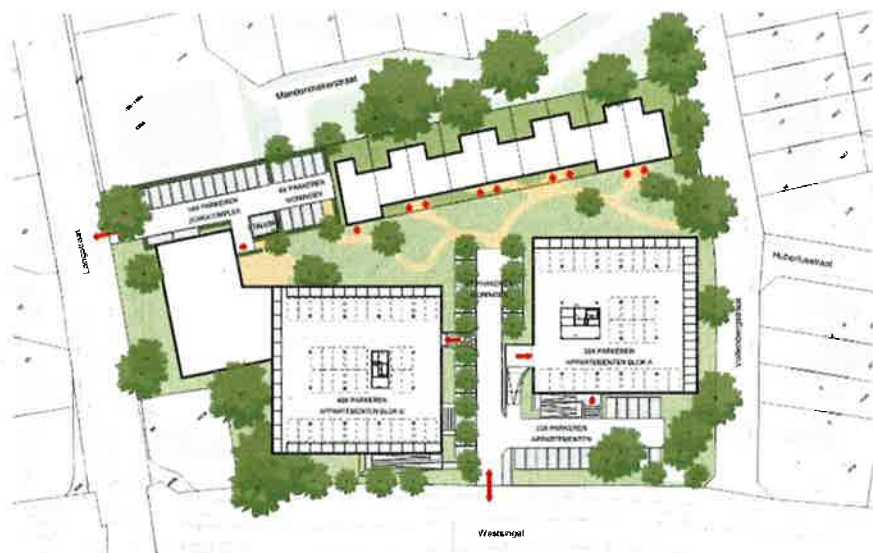
negatieve invloed. Nu we naar 7 lagen zijn gegaan, is deze invloed zeker niet gewijzigd. De tekening is naderhand laten zien en de vragen zijn beantwoord.

- Hoe zit het met het zorgcomplex? Daar komt nu een stichting in? Deze veranderen en wijzigen van naam; hoe zit het met de zekerheid in deze dat zorg niet wijzigt naar een niet gewenste vorm? Iets kan in 2 jaar weer anders zijn

De vraag is voorgelegd aan Zorg & Co

heeft kort toegelicht hoe Zorg & Co.

functioneert en dat haar doelstelling is om geen andere zorg te verlenen dan voor somatische zorg en cliënten met dementie.



PARKEREN | NIEUW PLAN
VENRAY WESTSINGEL 1



Conclusie

De opkomst van de avond was goed. De omwonenden hebben hun vragen kunnen stellen en daarop de antwoorden gekregen van architect, dan wel ontwikkelaar. Er was een positieve constructieve sfeer en er is een duidelijke verandering in het plan zichtbaar. De ontvangen mondelinge opmerkingen zijn wederom aandachtspunten bij de verdere uitwerking van dit project. Verkeersveiligheid wordt door de initiatiefnemer als belangrijk aandachtspunt meegenomen voor nader overleg met de verkeersdeskundige van de gemeente Venray. Er zijn zowel tijdens als na de bijeenkomst geen schriftelijke reactie meer binnen gekomen.

Het streven is om spoedig na de omgevingsdialoog (ca. 2 weken) onder alle genodigden wederom het verslag van de bijeenkomst te verspreiden. Ook alle niet aanwezigen zullen dit wederom huis-aan-huis ontvangen.

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 _____ 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 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

