

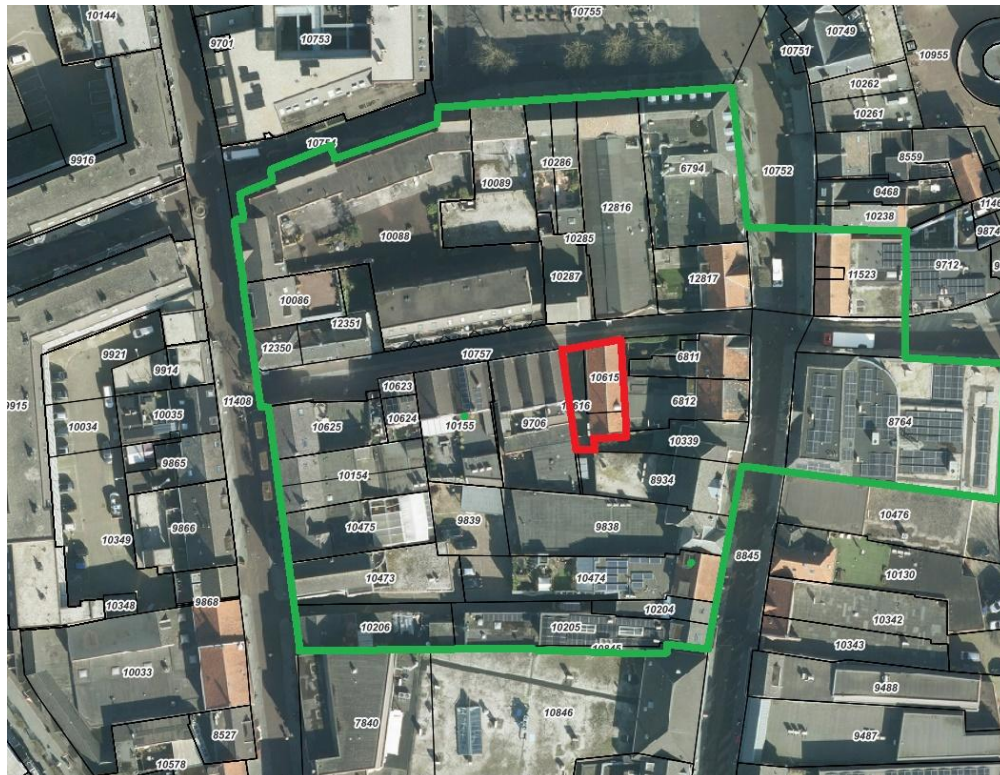
Verslag omgevingsdialoog Schoutenstraatje 20 Venray

Inleiding

De gemeente Venray heeft, als eigenaar en als initiatiefnemer van de beoogde omgevingsplanwijziging van het perceel aan het Schoutenstraatje 20 in Venray, een omgevingsdialoog gevoerd in verband met het plan om de functie van het pand en het naastgelegen perceel te wijzigen naar Wonen. Het pand en het naastgelegen perceel zijn gelegen binnen de kadastrale percelen C10615 en C10616 en worden in dit verslag verder 'het plangebied' genoemd.

De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden per brief. De gemeente heeft een brief opgesteld waarin werd beschreven dat de gemeente het pand heeft aangekocht en wat de aanleiding daarvan is. Daarnaast is ook de intentie van het planvoornemen beschreven, is er een beschrijving van het plan opgenomen (inclusief illustratie en kaartmateriaal) en is er aan alle geadresseerden van de brief de mogelijkheid gegeven om op het plan te reageren, vragen te stellen en eventuele vragen en/of zorgen te delen. Reageren was mogelijk door een e-mail naar de gemeente te sturen of door een reactieformulier in te vullen en per post te retourneren naar de gemeente Venray. Dit reactieformulier was als bijlage bij de brief gevoegd. Daarnaast bestond er de mogelijkheid om telefonisch vragen te stellen over het plan.

In totaal zijn er 116 brieven verstuurd. De brief is verzonden aan alle omwonenden, gebruikers en pandeigenaren binnen het gebied zoals weergegeven op het kaartje in figuur 1. De brief is op 8 mei 2025 verstuurd, ontvangers van de brief hebben drie weken de tijd gekregen om te reageren.



Figuur 1 Aan alle omwonenden, gebruikers en pandeigenaren binnen het groen gemarkeerde gebied is een brief gestuurd. Het rood gemarkeerde gebied betreft het plangebied.

Samenvatting van de omgevingsdialog

In totaal hebben vier ontvangers van de brief een reactie gegeven op de brief (hierna te noemen: deelnemers). Zij hebben opmerkingen, zorgen en/of aandachtspunten aan de gemeente meegegeven. Twee reacties zijn binnengekomen per e-mail en twee reacties zijn binnengekomen per brief. De volgende punten zijn ingebracht tijdens de dialoog:

1. Inkijk/verlies aan privacy, behoud leefbaarheid en woongenot, effect op lichtinval/schaduwvorming

Er zijn zorgen over de inkijk en verlies van privacy bij enkele deelnemers, zodra er (dak)ramen of dakkapellen worden toegevoegd. Ook zijn er zorgen over lichtinval en eventuele schaduwvorming op woningen of buitenruimtes, die kunnen ontstaan zodra er dakkapellen of dakramen worden toegevoegd. Daarnaast zijn er zorgen dat de nieuwe invulling tot een verslechtering van woongenot kan leiden, omdat de vorige horecagelegenheid in de beleving van omwonenden nauwelijks tot overlast leidde.

Reactie gemeente: Deze ruimtelijke procedure ziet alleen toe op het wijzigen van de functie naar Wonen en vooral op het verwijderen van de mogelijkheid om zware, overlastgevende horeca toe te staan, aangezien Wonen nu ook al rechtstreeks mogelijk is. Deze procedure ziet niet toe op bouwkundige aspecten. Het aanbrengen van (dak)ramen of dakkapellen komt pas aan de orde na de omgevingsplanwijziging (in de fase van vergunningverlening) en speelt nu dus nog niet. Voor wat betreft de horecafunctie geldt dat de huidige functie planologisch gezien zware, overlastgevende functies toelaat, zoals een discotheek of een partycentrum. Dus ook functies die meer overlast veroorzaken dan de vorige horecagelegenheid. Kijkend naar de huidige mogelijkheden in het pand kan het woongenot voor omwonenden alleen maar verbeteren door de beoogde woonfunctie.

2. Behoud erfgoed, behoud leefbaarheid en woongenot

Het pand is een cultureel waardevol pand en het behoud ervan mag door gemeentelijke keuzes niet onder druk komen te staan. Het belang van erfgoed moet in de besluitvorming nadrukkelijk worden meegenomen.

Reactie gemeente: In het kader van het TAM-plan zal de gemeente het belang van het pand meewegen in haar besluitvorming. De insteek van de gemeente is om het pand te behouden.

3. Ontbreken van informatie over parkeervoorzieningen

Er ontbreekt informatie over parkeervoorzieningen. Uit de reacties blijkt dat er behoefte is aan informatie of en hoe parkeergelegenheid gerealiseerd wordt voor de nieuwe bewoners.

Reactie gemeente: In het TAM-plan van de gemeente, dat nog gepubliceerd wordt, zal onderbouwd worden hoe het parkeervraagstuk voor dit plan geregeld wordt.

4. Toekomstige functiewijziging of verkamering

Er zijn zorgen dat de woningen op termijn alsnog worden gesplitst in (studenten)kamers of tijdelijke andere verblijven via uitzendbureaus/pandjesbazen. Dit kan leiden tot overlast en extra druk op de leefomgeving en openbare ruimte. De gemeente wordt verzocht om duidelijke kaders en beperkingen vast te leggen en voorwaarden te stellen die dergelijke ontwikkelingen uitsluiten.

Reactie gemeente: De mogelijkheid in het huidige Omgevingsplan om kamerverhuur (na een melding) toe te staan, wordt in het TAM-plan voor het Schoutenstraatje 20 geschrapt. Het pand biedt daarmee dus geen ruimte om kamerverhuur toe te staan door de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

5. Proces en invloed van bewonersinput

Er wordt waardering uitgesproken dat de gemeente zich inzet om het centrum van Venray aantrekkelijk en leefbaar te houden. Initiatieven die bijdragen aan een prettige woonomgeving, worden toegejuicht. Een van de ontvangers geeft echter ook aan dat, zonder duidelijke waarborgen, bij de procedure het gevoel ontstaat dat inspraak slechts een formaliteit is. De ontvanger geeft aan erop te vertrouwen dat hun inhoudelijke bezwaren serieus worden meegenomen. De ontvanger vraagt om een zorgvuldige afweging van de aangeboden punten bij verdere besluitvorming, zodat verbeteringen in het straatbeeld hand in hand kunnen gaan met behoud van leefkwaliteit voor bestaande bewoners.

Reactie gemeente: De omgevingsdialoog is een aspect van de planvorming, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om op het plan te reageren. Het kan zijn dat opmerkingen in het plan worden verwerkt, afhankelijk van de aard. Het voornaamste doel van het plan betreft het verwijderen van de horeca-aanduiding. Het aantal toegestane woningen neemt toe naar maximaal 2, waarbij momenteel al 1 woning is toegestaan. Verdere (bouwtechnische) uitwerking van het plan is in deze fase van het plan niet aan de orde, waarbij het uitgangspunt is dat er een verbetering komt van het straatbeeld. Het college van B&W en aan de gemeenteraad zullen uiteraard een zorgvuldige afweging maken.

6. Impuls voor Schoutenstraatje

Er wordt aangegeven dat het plan de mogelijkheden in het Schoutenstraatje ten goede komen en dat het beter was geweest als het plan 20 jaar eerder al was uitgevoerd.

Reactie gemeente: De gemeente vertrouwt erop dat de mogelijkheden in het Schoutenstraatje ten goede komen door de voorgenomen omgevingsplanwijziging.

Kortom: Voor een deel van de inbreng geldt dat de onderbouwing wordt opgenomen in het TAM-plan, dat nog in procedure moet en pas in een later stadium ter inzage komt te liggen. Een deel van de inbreng komt pas aan de orde na de omgevingsplanwijziging. Beoordeling en afweging van dit deel van de inbreng vindt dan ook pas in die fase van het traject plaats. Voor de rest van de inbreng is een reactie beknopt weergegeven in bovenstaande opsomming.

Aan de deelnemers is dit verslag ter informatie toegezonden zodat zij kunnen zien hoe hun opmerkingen zijn verwerkt en er nog een reactie op kunnen geven. De deelnemers hebben een week de tijd gekregen om te reageren. Er zijn geen reacties vanuit de deelnemers meer ontvangen.