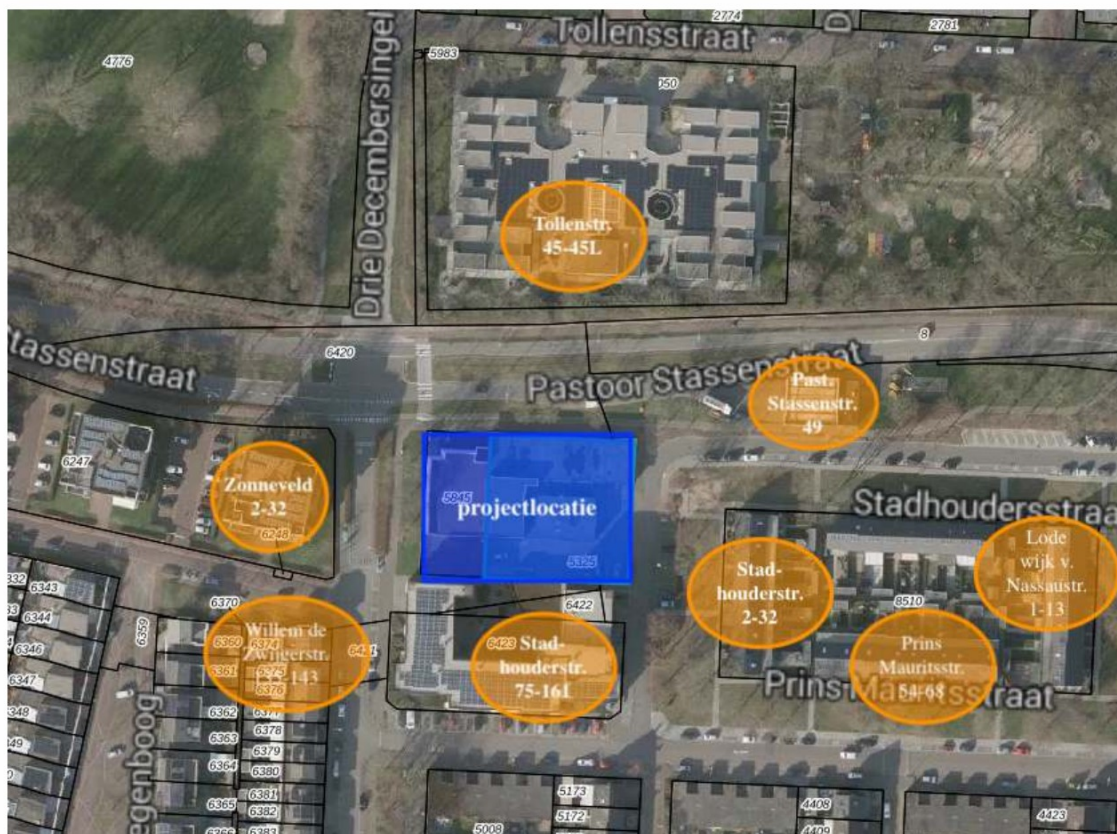


Omgevingsdialoog Pastoor Stassenstraat 51 (Blerick)

Project: Wijziging bestemmingsplan Pastoor Stassenstraat 51 te Blerick
 Projectnummer: 2020-20
 Datum document: 8 september 2023
 Opgesteld door: Venterra BV

1. Omschrijving

Als onderdeel van de bestemmingswijziging ("bedrijf" naar "wonen") voor de projectlocatie Pastoor Stassenstraat 51 te Venlo/Blerick (kadastraal Venlo-L-5325 en -L-5845) is een buurtconsultatie uitgevoerd. Daarvoor zijn de omwonenden/omliggende eigenaren cq. verhuurders benaderd uit de directe nabijheid van de projectlocatie. In overleg met de eigenaren van naastgelegen huurwoningen (Woonwenz en Antares) zijn tevens huurders/bewoners uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. De eigenaren en bewoners van de op afbeelding 1 aangeduide percelen zijn derhalve benaderd en een samenvatting van de gesprekken alsook de georganiseerde informatieavond/omgevingsdialoog op 5 september jl. zijn in dit verslag vastgelegd.



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

2. Samenvatting omgevingsdialoog/informatiebijeenkomst

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

Adres:	Eigenaar:	Samenvatting:
Zonneveld 2-32	Vereniging van Eigenaren (VvE, particulier)	Diverse bewoners van het wooncomplex, en derhalve leden van de betreffende VvE, hebben gehoor gegeven aan de uitnodiging voor de informatieavond op 5 september jl. Men was over het algemeen positief over de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie kruising Pastoor Stassenstraat/Willem de Zwijgerstraat en de Pastoor Stassenstraat als geheel (niet direct gerelateerd aan het planvoornemen) en de nieuwe bomen aan de Willem de Zwijgerstraat (deze zijn voorzien in het plan). Desgewenst zal nog een vervolgoverleg danwel presentatie van de definitieve plannen plaatsvinden met een afvaardiging van de betreffende VvE.
Pastoor Stassenstraat 49	Particulier	De eigenaar van het op dit perceel gelegen tankstation is tevens de verkoper van het projectgebied. Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.
Stadhoudersstraat 75 t/m 161	Antares	Op 26 juni 2023 is met de eigenaar van de (sociale huur)woningen gesproken. Er bestaat vanuit de eigenaar/verhuurder geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Als aandachtspunt worden wel de volgende zaken benoemd/besproken: >Het parkeren in Stadhoudersstraat kent een piek tussen 9:00-17:00u met vooral bezoekers van het daar gelegen "huis van de wijk". Dit met de gemeente bespreekbaar maken in relatie tot het bezoekersparkeren in de bestaande openbare ruimte. >Met betrekking tot voorgenoemde ook aandacht voor het al dan niet gebruiken van openbare ruimte/parkeerplaatsen tijdens de bouw. In de uitwerking van de plannen gaan we derhalve vooralsnog uit van een volledige bouwplaats op eigen terrein, en dus geen gebruik van openbare parkeerplaatsen voor bouwplaatsinrichting. >Afgesproken is dat de huurders/bewoners in overleg zijn benaderd voor de informatieavond met nadere toelichting op de voorgenomen

		ontwikkeling. Deze informatieavond heeft plaatsgevonden op 5 september jl. waar diverse huurders gehoor aan hebben gegeven. De algemene tendens was positief en men ziet er een vooruitgang in voor de buurt.
Stadhoudersstraat 2 t/m 32, Prins Mauritsstraat 54 t/m 68, Lodewijk van Naussastraat 1 t/m 13	Woonwenz	Als partner in de ontwikkeling – afnemer van de 21 (sociale) huurappartementen “Kamille” – is veelvuldig overleg geweest met Woonwenz. Als eigenaar van de woningen aan de Stadhoudersstraat bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling en benadrukken ze de overcapaciteit aan parkeerplaatsen in de straat, die ten gunste kunnen komen van de nieuwbouwontwikkeling. >Afgesproken is dat de huurders/bewoners in overleg zijn benaderd voor de informatieavond met nadere toelichting op de voorgenomen ontwikkeling. Deze informatieavond heeft plaatsgevonden op 5 september jl. waar diverse huurders gehoor aan hebben gegeven. De algemene tendens was positief en men ziet er een vooruitgang in voor de buurt.
Tollenstraat 45 t/m 45L	De Zorggroep	Op 6 juli 2023 is met de eigenaar van de zorgwoningen aan de Tollenstraat gesproken. Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Ze blijven graag op de hoogte van de voortgang en zien vanuit hun eigendom aan de overzijde van de Pastoor Stassenstraat verder geen belemmeringen.
Willem de Zwijgerstraat, particuliere woning	Particulier	>Buurtbewoners vragen specifieke aandacht voor de verkeersveiligheid in de omgeving. De Pastoor Stassenstraat als geheel (welke niet direct gerelateerd is aan het planvoornemen) maar ook de Willem de Zwijgerstraat worden daarbij benoemd. Specifiek de glascontainer aan de Willem de Zwijgerstraat is een doorn in het oog. Er wordt midden op de weg geparkeerd en het geeft overlast door glasresten/scherven. In combinatie met de bushalte, de locatie van de container op een kruispunt en de vele schoolgaande fietsers, zorgt het regelmatig al voor onveilige situaties. De glascontainer wordt bij voorkeur verwijderd (want zowel bij de Jumbo aan de Vossenerlaan als de Lidl aan de Prins Mauritsstraat (beide op loopafstand) zijn ook al glascontainers voorzien). Ontwikkelaar gaat hierover in gesprek met de gemeente.

		>Ter aanvulling op voorgaande wordt gevraagd of de rijrichting van het terrein kan worden gedraaid, zodat inrijden via de Stadhoudersstraat gaat en uitrijden op de Willem de Zwijgerstraat (met stopbord vanuit plangebied gezien alvorens opdraaien rijbaan). Verwachting is dat er dan meer controle is over het kruispunt ten gunste van de veiligheid, zeker als de glascontainer (waar men altijd met auto naar toe komt) verdwijnt. Ontwikkelaar gaat hierover in gesprek met (de verkeerskundige van) de gemeente.
--	--	--

Van de eigenaren/bewoners die niet hebben gereageerd op bijgaande uitnodiging (zie bijlage), wordt uitgegaan dat zij geen behoefte hebben (gehad) aan een nadere uitleg en derhalve geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3. Conclusie

Uit het bovenstaande kunnen we concluderen dat er van omliggende eigenaren geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling en bestemmingswijziging. De specifieke opmerkingen inzake verkeersveiligheid zijn niet direct gerelateerd aan het planvoornemen, maar nemen we desondanks serieus. De betreffende punten brengen we ter bespreking in bij de gemeente en resultaten/antwoorden koppelen we terug aan de betreffende bewoners. Daar waar we ons plan kunnen verbeteren of aanpassen ten gunste van die verkeersveiligheid, nemen we dat uiteraard mee in de verdere uitwerking van de plannen.

Bijlage – brief uitnodiging buurtbewoners

Onderwerp: Uitnodiging inloopmoment/informatiebijeenkomst 5 september 2023
Projectlocatie: Pastoor Stassenstraat 51 te Blerick (locatie “Garage AutoFirst Klaver”)
Verzenddatum: 14 augustus 2023

Geachte buurtbewoner,

Graag informeren wij u over ontwikkelingen op de locatie Pastoor Stassenstraat 51 in Blerick, ook wel bekend als het garagebedrijf “AutoFirst Klaver”. Het garagebedrijf gaat stoppen en sluit eind dit jaar haar deuren. Met de bedrijfsbeëindiging van het garagebedrijf zijn wij – Venterra BV – betrokken geraakt bij de herontwikkeling van deze locatie. Wij zijn een projectontwikkelaar uit Venlo met onze focus op woningbouw, waarbij we streven naar het *realiseren van monumenten voor de toekomst*. Daarbij kijken we niet alleen naar de nieuwbouw, maar juist ook naar een goede inpassing in de omgeving. Meer informatie over Venterra en onze projecten kunt u vinden op onze website www.venterra.nl.

Wij hebben inmiddels een koopovereenkomst gesloten voor de overname van de locatie van het garagebedrijf. Wij zijn voornemens om het garagebedrijf volledig te slopen en plaats te maken voor een tweetal appartementencomplexen. Daarbij halen we de (voormalige) bedrijvigheid weg en brengen we op een duurzame wijze een passende woonfunctie terug in uw wijk. Eén complex gaat uit 25 koopappartementen bestaan, verdeeld over vijf bouwlagen (begane grond en vier verdiepingen). Het andere complex telt 21 huurappartementen over vier bouwlagen (begane grond en drie verdiepingen). Met dit woonprogramma sluiten we aan op de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen in zowel het betaalbare koop- als huursegment.

De bergingen van de woningen worden in het gebouw op de begane grond voorzien. Geen losse bijgebouwtjes dus op het terrein. Tussen en achter de nieuwbouw worden 46 parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd. Rondom krijgt het groen een opwaardering en komt er meer ruimte tussen de Pastoor Stassenstraat en de nieuwbouw.

Wij kunnen het ons voorstellen dat u als directe buur vragen heeft over deze ontwikkeling, of gewoon nieuwsgierig bent naar de ontwerpen en verdere plannen. Daarom organiseren wij op **5 september 2023** een inloopmoment op de projectlocatie. U bent van harte welkom in het garagebedrijf aan de **Pastoor Stassenstraat 51 tussen 17:00 – 19:00 uur**, waar wij aanwezig zijn om u de laatste plannen en informatie te laten zien en eventuele vragen te beantwoorden. Vanaf 17:00 uur staat er koffie en een stuk vlaai voor u klaar en kunt u tot 19:00 uur vrijblijvend binnenlopen.

Wij zien er naar uit u op 5 september aanstaande te mogen ontmoeten.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,

Venterra BV

