

Bestemmingsplan Gasstraat 6 Venray

Eindrapport zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
	<i>Zienswijze</i>	4
3	Vervolgprocedure	11

Bijlage A (VERTROUWELIJK) Overzicht indieners zienswijzen

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijze.

Het bestemmingsplan 'Gasstraat 6 Venray' ziet op het woningbouwplan op een voormalige bedrijfslocatie. Er worden 11 appartementen en 7 reguliere woningen gerealiseerd en daarnaast wordt voorzien in de noodzakelijke ontsluiting en groenvoorziening.

Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 3 juni tot en met 14 juli 2022 (digitaal en op papier) in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de inzage termijn heeft iedereen het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Dit heeft geleid tot één zienswijze, die door vier reclamanten is ingediend. In hoofdstuk 2 wordt hier inhoudelijk op ingegaan. De zienswijze is hierin samengevat en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijze 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.

De reacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is steeds aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Tenslotte, volgt in hoofdstuk 3 een toelichting over de vervolgpprocedure.

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

2 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Gasstraat 6 Venray dat ter inzage heeft gelegen van 3 juni tot en met 14 juli 2022 is één schriftelijke zienswijze binnengekomen die door vier reclamanten is opgesteld.

Op 4 augustus 2022 heeft op het gemeentehuis een gesprek plaatsgevonden tussen twee van de vier reclamanten en de gemeente, vertegenwoordigd door de projectleider en de jurist RO. In dit gesprek hebben de reclamanten hun zienswijze mondeling kunnen toelichten.

De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijze (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet.

Hieronder is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze

Ontvankelijkheid

De zienswijze is in persoon uitgereikt op het gemeentehuis op 13 juli 2022 en dus binnen de termijn. De zienswijze is door alle reclamanten ondertekend.

Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Gronden zienswijze

Algemeen:

De reclamanten vinden dat er onvoldoende rekening is gehouden met, dan wel uitleg gegeven is aan, de opmerkingen tijdens de omgevingsdialoog. De veronderstelling was dat er tegemoet gekomen zou zijn aan de opmerkingen van de buurtbewoners. De belangen van de omgeving zijn onvoldoende meegenomen en de mogelijke (negatieve) effecten ontbreken in het plan.

Reactie gemeente:

De omgevingsdialoog houdt het volgende in. De gemeente verzoekt initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium contact op te nemen met de omwonenden en overige belanghebbenden om hen op de hoogte te brengen van de plannen en de gelegenheid te geven hierop een reactie te geven. Deze werkwijze kan helpen om onderling begrip en draagvlak te creëren maar hoeft niet tot dit resultaat te leiden. Het is evenmin noodzakelijk om opmerkingen of suggesties vanuit de omgevingsdialoog over te nemen in het plan; de initiatiefnemer heeft hierin een keuze. De gemeente beoordeelt uiteindelijk op basis van de toelichting en onderliggende onderzoeken of het plan wenselijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In het geval van de Gasstraat 6 Venray zijn zogenaamde keukentafelgesprekken gevoerd met omwonenden waarin is ingegaan op de plannen. Er is daarnaast een omgevingsdialoog georganiseerd in de Witte Hoeve over de (deels gewijzigde) plannen, waar omwonenden hun vragen konden stellen. Toen signalen de wethouder bereikten dat omwonenden zich niet gehoord voelden in de omgevingsdialoog is er nog een bijeenkomst georganiseerd waarbij de projectleider van de gemeente aanwezig was. Tot slot is in een tweetal bijeenkomsten ingezoomd op de onderdelen verkeer en groen. Er heeft terugkoppeling plaatsgevonden in de vorm van meerdere verslagen en mailwisselingen.

In het gesprek van 5 augustus aan reclamanten is gevraagd waarom de omgevingsdialoog tekort schoot, ondanks deze gesprekken. Reclamanten gaven aan dat zij in meerdere gesprekken bepaalde suggesties hebben gedaan, maar daarop niet altijd een duidelijke reactie hadden gekregen. Daarnaast verliepen de eerste gesprekken wat stroef en hebben zij de toon en opstelling van initiatiefnemer in diverse gesprekken soms als onprettig ervaren. Hierdoor ontbrak bij reclamanten het gevoel als gelijkwaardige gesprekspartner te worden gezien. Deze bevindingen zijn met de initiatiefnemer besproken, die gaf aan de omgevingsdialoog wel zeker serieus te hebben genomen en zich te hebben ingespannen om een goede terugkoppeling te geven. Dit plan illustreert dat het in een omgevingsdialoog zoeken is naar een goede balans in de uitgangspunten (er moet ruimte zijn voor inbreng maar er is geen verplichting deze over te nemen of om draagvlak te creëren) en dat de omgevingsdialoog door verschillende partijen verschillend kan worden beleefd.

De conclusie is dat, ondanks een stroeve start, uiteindelijk door initiatiefnemer – met ondersteuning van de projectleider van gemeente Venray- wel voldoende inspanningen zijn gedaan om een goede omgevingsdialoog te voeren. Op enkele feitelijke punten, zoals de positie van het appartementencomplex, wordt in deze zienswijze nog extra ingegaan. In het geval van de Gasstraat 6 Venray is de omgevingsdialoog dan ook voldoende geweest. Dat dit niet tot het door reclamanten gewenste resultaat leidde doet hier niet aan af. Het is geen reden om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de inhoudelijke afweging over de ruimtelijke haalbaarheid wordt verwezen naar de beantwoording van de afzonderlijke zienswijzen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Positionering appartementengebouw

Reclamanten willen enkele wijzigingen zien aan het appartementencomplex waardoor de overlast richting de bestaande woningen zo gering mogelijk wordt:

- Verplaatsing entree (en vuilnisbak en andere voorzieningen) naar de andere zijde zodat overlast van onder andere geluid minder wordt.
- Verplaatsing balkons naar de weg zodat inkijk, inbreuk op privacy en geluidsoverlast voorkomen worden.

- Het gebouw zou hiertoe in zijn geheel gedraaid moeten worden
- Gekeken moet worden naar een alternatief voor het appartementencomplex, 2 of 4 normale woningen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan legt de situering van het bouwvlak, de maximale hoogte en het maximaal aantal wooneenheden vast. Het voorziet niet in een concreet uitgewerkt bouwplan waarin alle voorzieningen (zoals raampartijen, balkons, entrees enzovoort) zijn vastgelegd; dit gebeurt bij de uiteindelijke bouwplannen. Er zijn dan ook nog meerdere uitwerkingen mogelijk. In de uiteindelijke bouwplannen en aanvraag omgevingsvergunning dient met veel aspecten rekening te worden gehouden. Onder andere moet rekening gehouden worden met de geluidsbelasting van de Noordsingel op de te realiseren woningen, waardoor niet elke indeling van het gebouw en de appartementen wenselijk en haalbaar is.

De situering van het bouwvlak (en dus de beoogde locatie van het gebouw) is zorgvuldig afgewogen. Het was de wens de groenstrook aan de Noordsingel te behouden.

Het gehele woningbouwplan is -mede met het oog hierop- in stedenbouwkundig opzicht intern georiënteerd: dit wil zeggen dat de woningen georiënteerd zijn op de wegenstructuur in het plangebied (Gasstraat en nieuwe ontsluitingsweg) en niet op de Noordsingel. Het is logisch dat het appartementencomplex ook georiënteerd is op die wegenstructuur. Door de situering van de parkeerplaatsen aan de oostzijde komt het complex op grotere afstand van de bestaande woningen en is het mogelijk om een doorkijk richting de groenstrook en de Noordsingel te creëren aan de westzijde van het plangebied. Ook sluit het aan op de verkeersstructuur. Door de situering van het gebouw kan een blinde gevel gecreëerd worden waarmee de inijk op de tuinen voor een belangrijk deel komt te vervallen. Het complex biedt ook een geluidsbuffer voor de Noordsingel. De entree naar de andere zijde verplaatsen is niet logisch gelet op de situering van de parkeerruimte en de ruimte naar de ingang.

Een alternatief met grondgebonden woningen is niet financieel uitvoerbaar voor de projectontwikkelaar. Daarnaast past het huidige plan inclusief het appartementencomplex binnen de ambities in het woonbeleid omdat het een mix biedt van woningen in diverse prijsklassen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

2. *Gevaarlijke verkeerssituatie en onvoldoende parkeerplaatsen*

Er zal een sterke verhoging komen van het wegverkeer. De huidige ontsluiting aan de Gasstraat levert al een zeer gevaarlijke situatie op. Er is nog geen definitieve terugkoppeling gekomen vanuit de gemeente over verbetering van deze ontsluiting. Reclamanten vermoeden daarnaast

dat nieuwe bewoners niet de nieuwe inrit zullen gebruiken, maar de huidige entree. De vrees is dat er met de nieuwe verkeerssituatie echt ongevallen zullen plaatsvinden.

Reclamanten zetten vraagtekens bij het aantal parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zal voor de bestaande bedrijvigheid (de Witte Hoeve) minder parkeergelegenheid zijn langs de Gasstraat, hetgeen zal leiden tot parkeerhinder.

Er zal een toename zijn van gemotoriseerd verkeer waardoor het woon- en leefklimaat (o.a. door het geluid) flink zal verslechteren.

Reactie gemeente:

De zorgen van de reclamanten hebben betrekking op drie aspecten: de verkeersaantrekkende werking, verkeersveiligheid en parkeergelegenheid. Deze aspecten zal de gemeente afzonderlijk behandelen.

Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking:

Er is sprake van een toevoeging van in totaal 18 woningen in het schil-centrumgebied van Venray. In de toelichting is in paragraaf 5.9.1 inzichtelijk gemaakt hoe deze woningen worden ontsloten. Dit gebeurt binnen het plangebied zonder doorgaande verbinding, wat als voordeel heeft dat er geen doorgaand verkeer of sluipverkeer gebruik zal maken van deze ontsluiting maar slechts verkeer dat een bestemming heeft in het gebied.

De verkeersgeneratie van dit plangebied betreft maximaal 116 mvt./etm. Dit is gebaseerd op de CROW Toekomstbestendig parkeren – kencijfers parkeren en verkeersgeneratie; matig stedelijk gebied / schil centrum) op basis van 1 vrijstaande woning (koop), 6 tussen- en hoekwoningen (koop) en 11 appartementen (koop – midden segment). Uit verkeerskundig oogpunt is zodoende sprake van een zeer geringe toename van het verkeer. Dit verkeer is zowel binnen het plangebied als de aanliggende Gasstraat goed en veilig af te wikkelen.

Een groot gedeelte van de nieuwe woningen zal daarbij de nieuwe in-/uitgang aan de Gasstraat gebruiken gelet op de inrichting, de ligging van de woningen en de logische rijroute.

Het is een woongebied waar maximaal 30 kilometer per uur mag worden gereden. Gelet op de inrichting van het plangebied en de verwachte geringe verkeerstoename zullen de effecten van het verkeer op de huidige weg minimaal zijn.

Opgemerkt wordt tot slot dat, hoewel feitelijk het terrein al geruime tijd braak ligt, het geldende bestemmingsplan ter plaatse voorziet in een bedrijfsbestemming voor opslag en verwerking van isolatiematerialen. Toen dit bedrijf ter plaatse gevestigd was had dit ook een zekere verkeersaantrekkende werking, ook voor groot vrachtverkeer. De huidige invulling als woonstraat wordt door de gemeente veel beter passend bevonden in het gebied.

Een en ander had wel duidelijker kunnen worden beschreven in de toelichting en hiertoe zal deze alsnog worden aangevuld.

Met betrekking tot de verkeersveiligheid:

Reclamanten geven aan dat ze vrezen voor de overzichtelijkheid ter plaatse van de meest oostelijke ontsluiting van het plangebied. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft de verkeerskundige deze situatie ter plaatse beoordeeld. Er is hierbij aangegeven dat een mogelijke oplossing gelegen zou zijn in het aanpassen van het trottoir waardoor voetgangers en uitrijdend verkeer ter plaatse verder van elkaar af worden geleid. Dit door de inpassing van groen. Deze oplossing is technisch haalbaar gebleken en zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd.

Het ontwerp gaat uit van een inrichting als woonstraat. Een woonstraat kenmerkt zich door het karakter van een verblijfsgebied, waar de straten niet breed zijn en de snelheid laag is. Zoals hiervoor ook al aangegeven, is het grote voordeel in deze situatie dat er geen doorgaand verkeer of sluipverkeer gebruik maakt van de openbare (nieuwe) wegen. De verkeersveiligheid komt hierbij niet in het geding.

Met betrekking tot de parkeervoorzieningen:

Het plan voorziet in de parkeerbehoefte. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van het nieuw aantal woningen en appartementen. De gemeente Venray hanteert de gemeentelijke 'Beleidsnota Parkeernormen'. Hieraan is invulling gegeven zoals uiteengezet in paragraaf 5.9.2.

Er worden geen parkeerplaatsen uit de Gasstraat meegerekend. Ook is niet in de plannen opgenomen dat huidige officieel aangemerkte langspaarvakken in de Gasstraat verdwijnen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.

3. Geluidsoverlast voor omwonenden

Door de sterke toename van het aantal verkeersbewegingen en de ontsluiting verwachten reclamanten grote geluidshinder. Niet onderzocht is wat het plan akoestisch voor gevolgen heeft voor omwonenden. In het gesprek met reclamanten op 4 augustus gaven reclamanten aan ook te vrezen voor geluidsoverlast van de balkons van het appartementencomplex. Het plan is onzorgvuldig tot stand gekomen.

Reactie gemeente:

Zoals in paragraaf 5.1 van de toelichting is opgenomen zijn woningen op zichzelf niet te beschouwen als hinder veroorzakende functie. In de beantwoording van de vorige zienswijze is uiteengezet dat met de nieuwe woningen sprake zal zijn van een toename van het verkeer met 116 motorvoertuigen per dag. Als deze (in een worst case scenario) allemaal over de smallere ontsluiting rijden komt het neer op een geluidbelasting van ca. 44 dB Lden. Binnen de systematiek van de Wet geluidhinder is de toename verwaarloosbaar ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde. Dus hoewel enige toename van geluid ten opzichte van de huidige situatie niet is te voorkomen, is nog altijd sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er is geen normering voor geluidsoverlast van woningen en / of appartementen (en bijbehorende tuinen of balkons). Dit is inherent aan het wonen in een stedelijk gebied.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond, de toelichting zal worden aangevuld met een beschouwing van de gevolgen op het gebied van geluid in relatie toe verkeersbewegingen voortkomend uit het plan.

4. Hinder gedurende bouwfase

Er is niets opgenomen in het plan over de forse hinder tijdens de bouw- en uitvoeringsfase van het plan die verwacht kan worden vanwege de korte afstand tot het plangebied. Ook dit is onzorgvuldig.

Reactie gemeente:

Eventuele hinder als gevolg van bouwverkeer en werkzaamheden bij de aanleg van de nieuwe woningen heeft geen betrekking op het bestemmingsplan maar op de uitvoering ervan. Dit uitvoeringsaspect en eventuele maatregelen ter beperking van bouwhinder hoeven dan ook niet in het bestemmingsplan te worden geregeld (zie bijvoorbeeld ABRvS 17 mei 2022, 202200891/2/R2). Het is inherent aan de uitvoering van een nieuwbouwproject en een tijdelijk verschijnsel gedurende de bouwperiode.

Desalniettemin is het wenselijk bij de uitvoering van de werkzaamheden gedurende de bouw zoveel mogelijk rekening te houden met omwonenden. De initiatiefnemer heeft in dit verband aangegeven te proberen dit tot een minimum te beperken en de inrichting en ontsluiting van de bouwplaats met de gemeente en de omwonenden te bespreken.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

5. Verkeerde beplantingsplan

Bij het ontwerpbestemmingsplan is niet het actuele beplantingsplan bijgevoegd. De juiste versie moet bij vaststelling worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Een beplantingsplan is meestal geen onderdeel van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan. Vermoedelijk doelt reclamant op de inrichting van de openbare ruimte van het plan Gasstraat zoals dit is weergegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan. In een latere mailwisseling is op een bepaalde locatie met de beleidsmedewerker groen besproken dat een andere boom minder inkijk zou geven en dus beter zou passen. Dat deze aanpassing niet is doorgevoerd is een fout geweest. Voor de volledigheid zal deze informatie over de beplanting expliciet in de toelichting worden opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.

6. Schade

Er zal om meerdere redenen planschade, materiële schade en immateriële schade ontstaan bij vaststelling van het plan, ook als gevolg van de bouw- en uitvoeringsfase. Deze zullen reclamanten op de gemeente en initiatiefnemer verhalen.

Reactie:

Een verzoek om planschade of andere schadevergoedingen kan te zijner tijd worden ingediend en zal worden beoordeeld door een onafhankelijk deskundig bureau. Het heeft echter nu geen gevolgen voor de afweging over het al dan niet vaststellen van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Vervolgprocedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 1 november 2022. Publicatie van het vaststellingsbesluit dient binnen twee weken na vaststelling plaats te vinden. De reden hiervoor is, dat het plan ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Alleen de toelichting is aangepast.

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.