

OMGEVINGSDIALOOG PRINS BERNHARDSTRAAT 46-68

1. INLEIDING

In 2021 heeft Wonen Limburg een plan ontwikkeld voor sloop en nieuwbouw op twee locaties aan de Prins Bernhardstraat in Venray:

- Prins Bernhardstraat 32-36a (complex 121); 6 boven- en benedenwoningen maken hier plaats voor 4 nieuwe rijwoningen.
- Prins Bernhardstraat 46-68 (complex 149): 12 boven- en benedenwoningen maken hier plaats voor 21 nieuwe appartementen.

De bestaande woningen zijn klein van opzet, zijn gedateerd en hebben veel bouwfysische problemen. De woningen hebben veelal energielabel E. Daarnaast was er veel druk op de leefbaarheid binnen het complex, onder meer door de gehorigheid van de appartementen in combinatie met de verschillende levensstijlen van de bewoners en ook de verloedering van de tuinen met name aan de achterzijde. Dit heeft Wonen Limburg doen besluiten om de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Momenteel worden de woningen beheerd door de leegstandsorganisatie Maximus.

Door architectenbureau Frencken-Scholl is als voorlopig ontwerp een massastudie uitgewerkt met een gevelontwerp. Deze studie is met de gemeente Venray en met de welstandscommissie besproken. Gemeente Venray heeft daarop haar principeakkoord verleend: *“De rijwoningen (Prins Bernhardstraat 32-36) zijn door de vorm en massa onderdeel van de bestaande omgeving en in basis gewenst op deze plek. Het bouwen van nieuwe woningen, resulteert in een meerwaarde van de omgevingskwaliteit. De voorgestelde gezinswoningen en een- en tweepersoons appartementen in de huursector, sluiten goed aan bij de vraag vanuit het woonprogramma.”*

2. VOORLOPIG ONTWERP 2021

Prins Bernhardstraat 46-68

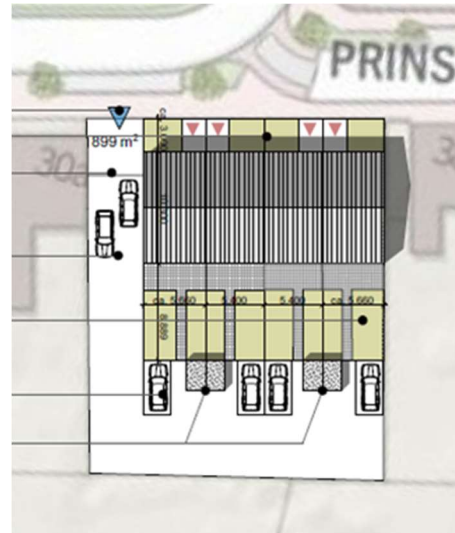
Op de locatie van Prins Bernhardstraat 46-68 is een appartementengebouw geprojecteerd in een L-vorm, waardoor zowel aan de Prins Bernhardstraat als aan de Prinses Margrietstraat voorzijden ontstaan. Onderstaande figuren tonen het schetsontwerp in 2021. Dit voorlopig ontwerp is met de stedenbouwkundige van de gemeente Venray besproken en is positief beoordeeld. Wel was het aantal parkeerplaatsen nog onderwerp van overleg.





Prins Bernhardstraat 32-36a

Onderstaande figuren tonen het schetsontwerp in 2021 voor de nieuwe woningen op de locatie Prins Bernhardstraat 32-36a. Ook dit voorlopig ontwerp is met de stedenbouwkundige van de gemeente Venray besproken en is positief beoordeeld.



3. OVERLEG WIJKRAAD JUNI - OKTOBER 2021

Bijeenkomst 1

Op woensdag 16 juni 2021 vond om 20.00 uur in Het Schuttersveld een eerste bijeenkomst plaats in het kader van de omgevingsdialoog, met vertegenwoordigers van de gemeente Venray, Wonen Limburg en de wijkraad voor de Oranjebuurt.

Wensen en eisen die vanuit de wijkraad werden gesteld waren:

- blijf achter de bestaande rooilijn
- minder massa
- geen derde bouwlaag.

Verder werden er ook zaken genoemd als:

- de appartementen zijn groot
- geen balkons aan de voorzijde
- het toepassen van tiny houses, want in de krant staat dat daar veel behoefte aan is
- de leefbaarheid in de buurt gaat door het plan omlaag
- de entree van de fietsenstalling is een probleem

De wijkraad voelt zich de afgelopen jaren onvoldoende betrokken en vraagt meer aandacht voor het proces. Wonen WL onderkent dit en geeft hiervoor als reden dat er in deze periode geen ontwikkelingen zijn geweest in de buurt zijn geweest.

Bijeenkomst 2

Op woensdag 15 september 2021 vond om 20.00 uur vond in Het Schuttersveld een tweede bijeenkomst plaats in het kader van de omgevingsdialoog, met vertegenwoordigers van de gemeente Venray, Wonen Limburg, Frencken Scholl Architecten en de wijkraad voor de Oranjebuurt.

In deze bijeenkomst werd het plan door de architect toegelicht. Vanuit de wijkraad is er nu meer begrip voor de totstandkoming van het plan. Ook de gemeente staat achter het plan. De wijkraad blijft het niet eens met de toepassing van drie bouwlagen en geeft aan hierover met de wethouder in gesprek te gaan.

Bijeenkomst 3

Op woensdag 13 oktober vond om 16.00 uur in het gemeentehuis van Venray een derde bijeenkomst plaats in het kader van de omgevingsdialoog, met vertegenwoordigers en de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Venray, Wonen Limburg en de wijkraad voor de Oranjebuurt.

In deze bijeenkomst werd het volgende vastgesteld:

- de wethouder constateert dat de buurt te weinig betrokken is geweest.
- de wijkraad is meer betrokken geraakt zoals door Wonen Limburg was toegezegd. Wonen Limburg heeft uitgelegd waarom de wijkraad later is betrokken dan eerder aangegeven.
- ARK is door de gemeente betrokken om als scheidsrechter op te treden;
- ARK is positief over het plan;
- gemeente zal in overleg treden met WL over de eisen aan het plan en op deze wijze zoeken naar een optimalisatie vanuit de omgeving.

Concreet volgt uit deze bijeenkomst dat de rijrichting op het achterterrein wordt omgedraaid, conform de wens van de wijkraad.

4. NADER ONDERZOEK VOORLOPIG ONTWERP OKTOBER – NOVEMBER 2021

Naar aanleiding van het overleg met de wijkraad heeft Wonen Limburg eind oktober samen met de architect en de bouwteampartner de consequenties onderzocht van een tweelaagse variant, waarbij de parkeernorm naar beneden wordt bijgesteld. Een ontwerp van Frencken Scholl op basis van twee lagen liet zien dat we naar twee lagen zouden kunnen gaan wanneer we een woning minder bouwen en parkeren voor een substantieel deel naar de wijk brengen.

Naar aanleiding van het onderzoek heeft Wonen Limburg een tweelaagse variant niet haalbaar is:

- aan de ene kant treden vanwege een ongunstige vormfactor hogere bouwkosten op;
- aan de andere kant zijn er met een appartement minder lagere opbrengsten;
- een appartement minder is gelet op de lokale en regionale woningbouwbehoefte ongewenst;
- de huidige parkeerdruk / parkeeroverlast blijft gelijk met de huidige situatie, als de parkeernorm wordt losgelaten. Afgesproken is dat het nieuwe plan de parkeer- en verkeersdruk verbetert.

Gemeente Venray, Wonen Limburg en Frencken Scholl Architecten hebben ook samen gezocht naar de inpassing van het plan in het groen in de wijk. Daarop is een concept-inrichtingsplan tot stand gekomen, waarbij het groen is ingepast en diverse aanpassingen aan de (openbare) terreininrichting zijn verwerkt. Dit concept-inrichtingsplan is onder voorbehoud van de uitkomst van nader onderzoek, zoals de aanwezigheid van kabels en leidingen.



5. BIJEENKOMST 15 DECEMBER 2021

Op 15 december 2021 vond om 19.00 uur via Team eerst een overleg plaats tussen vertegenwoordigers en de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Venray, vertegenwoordigers van Wonen Limburg, Freck Scholl Architecten en de wijkraad van de Oranjebuurt.

Naar aanleiding van het onderzoek van Wonen Limburg komen de volgende bespreekpunten aan bod:

- twee bouwlagen is gewenst door werkgroep Oranjebuurt:
 - bij twee bouwlagen zou geen lift noodzakelijk zijn;
 - één woning minder kunnen realiseren is toch acceptabel?;
 - drie bouwlagen is sinds 2018 enige punt dat de oranjebuurt niet wenst;
- de wethouder licht toe:
 - gemeente heeft de maatschappelijke opdracht om haar bewoners van woningen te voorzien;
 - de wethouder is aangeschoven om mogelijkheden te onderzoeken. Samen met WL is een uiterste inspanning gedaan om tot overeenstemming te komen met de werkgroep van de Oranjebuurt;
 - hetgeen er nu ligt is het maximale resultaat;
 - ook in Ysselsteyn was er sprake van weerstand tegen een extra bouwlaag (twee bouwlagen in plaats van één). Uiteindelijk mag iedereen een mening hebben en bepaalt de gemeenteraad over het plan.

Om 19.30 uur vindt vervolgens via teams een Omgevingsdialoog plaats met voornoemde personen en met een brede vertegenwoordiging van de Oranjebuurt: er waren 58 omwonenden ingelogd. Het uitgebreide verslag van deze bijeenkomst is hierna integraal opgenomen.

Een vertegenwoordiger van Wonen Limburg heet iedereen welkom.

1. Waarom zitten we hier bij elkaar? / de aanleiding van deze dialoog

De huidige woningen zijn gedateerd en in slechte staat. Daarnaast was er veel druk op de leefbaarheid binnen het complex. Dit mede door de gehorigheid van de appartementen in combinatie met de verschillende levensstijlen van de bewoners. Dit heeft Wonen Limburg doen besluiten om de woningen te slopen. De opties die onderzocht zijn:

- renoveren van de woningen was niet haalbaar;
- transformeren van de woningen, alleen gezinswoningen, maar past niet in de huidige bouwnorm;
- nieuwbouw: gezinswoningen 4x en 21 appartementen zou passend zijn;
- de behoefte op de lokale woningmarkt is groot naar dit type woningen.

Omdat woningcorporaties over slechts beperkt grondposities beschikken, dient elke beschikbare locatie optimaal te worden ingevuld. Wat is er allemaal gebeurd? Het project heeft een hele tijd stil gelegen. Uiteindelijk is het plan weer opgepakt. 1e controle is samen met de gemeente gedaan, en tips van de gemeente meegenomen. Hierop is het plan verder uitgewerkt. Er zijn ook een aantal sessies geweest met de werkgroep van de Oranjebuurt. Er is een onderzoek gedaan naar de flora en fauna in de buurt en ontheffing aangevraagd bij de provincie ten behoeve van de sloop. Tevens zijn er nestkasten opgehangen in de wijk voor de ontheffing.

2. De architect presenteert het ontwerp van de woningen

Vier gezinswoningen (nu 6 duplex woningen) de woningen krijgen een kleine voortuin zodat ze niet direct aan de openbare weg liggen. Oranje/rode baksteen wat in de buurt past. Het betreft een doorzonwoning. Het parkeren kan niet aan de straat i.v.m. de fietssluis. Elke bewoner krijgt een eigen parkeerplaats aan de achterzijde.

Appartementen Pr. Bernhardstraat, Pr. Margrietstraat, Pr. Marijkestraat: 3-laagsgebouw, 21 appartementen, er zit een knik in het pand. Aan de Bernhardstraat zal de ingang zijn. Er komt een galerij aan de achterzijde. Er komt een lift en trappenhuis, appartementen zijn voor iedereen geschikt. Slapen aan de galerij, alle appartementen hebben een balkon. De entree ligt wat verder terug. Er is veel aandacht voor het groen en bomen. Aan de achterzijde komen de parkeerplaatsen 18 stuks en 3 stuks aan de Pr. Margrietstraat. De woningen zijn iets naar achteren gepositioneerd ten opzichte van de naastgelegen woningen, opdat er meer lucht in de Prins Bernhardstraat ontstaat. Het gebouw met de 21 appartementen volgt het straatbeeld. Door de knik in het gebouw wordt ook de Prinses Margrietstraat betrokken bij de Pr. Bernhardstraat.

3. Een vertegenwoordiger van de gemeente licht de procedure toe

Ontwerpbesluit: in de eerste helft van 2022 wordt het concept BP door het college van Burgemeester en Wethouders (B&W) getoetst. Bij instemming wordt het ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd tot maart 2022 en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij akkoord komt er een advies aan het college van B&W voor goedkeuring. Beroepstermijn: daarna is de

mogelijkheid om beroep in te dienen (zes weken). Na het doorlopen van de bezwaarperiode is er (bij geen bezwaar) de mogelijkheid om de omgevingsvergunning te verlenen. Ook mbt de omgevingsvergunning kan tot zes weken na verlenen bezwaar worden gemaakt.

4. Dialoog

- omwonende maakt zich zorgen over de hoogte, schaduw, lawaai, overlast, verkeer, veiligheid en privacy;
- de bergingen komen om de tuin heen zodat er geen licht van lampen in de tuin schijnen. Bergingen zullen ca 2,5 hoog zijn;
- afspraak is dat er contact met mevrouw opgenomen gaat worden, zij stuurt een mail naar nieuwbouw@wonenlimburg.nl;
- hoe zit het met de planning van de gezinswoningen? Deze worden binnen het huidige bestemmingsplan gebouwd, hier is alleen een omgevingsvergunning voor nodig. De woningen vormen wel één project met de appartementen en het is de bedoeling dat gelijktijdig gesloopt en gebouwd wordt.
- waarom worden op deze plek meer woningen terug gebouwd terwijl bij de Zuidsingel minder woningen terug zijn gekomen? Zoals iedereen weet is nu sprake van een woningcrisis. Het bouwen van sociale huurwoningen is erg belangrijk, maar door weinig grondposities en de druk op de markt, een grote uitdaging. Het plan Zuidsingel is ontwikkeld toen hier nog geen sprake van was en er vanuit de Provincie gestuurd werd op krimp van het aantal nieuw te bouwen woningen.

Hoogte

De architect licht toe: aangaande de hoogte zijn er meerdere studies geweest. Een 3-laags gebouw past heel goed in deze wijk. Ongeveer 1,5 meter hoger dan dat er nu staat. Dit plan is positief beoordeeld door een onafhankelijke commissie (commissie ARK). Een 2-laags gebouw zou veel breder worden. Het appartementencomplex heeft nu een juiste massa – hoogte verhouding. Wanneer een twee laags gebouw zou worden gerealiseerd past de vorm niet bij het volume in het straatbeeld. Voorbeeld Akkerweg wordt aangehaald als enigszins vergelijkbaar project. De welstand heeft op 06 april 2021 het plan in een vroeg stadium bekeken. Hier is gekeken of de massa en uitstraling passend is in het straatbeeld. Vraag: waar wordt dan op gelet? Rooilijnen, hoogte in relatie tot de straat, materiaal gebruik, knik van het gebouw in relatie tot de omgeving.

Terreininrichting

Vraag: Ons woongenot gaat weg met de bouw, inkijk, ik mis de fietsstalling, ondergrondse containers.

- de invulling van het afval e.d. moet nog verder uitgezocht worden samen met gemeente;
- balkons: Wonen Limburg probeert zoveel mogelijk buitenruimte voor mensen te creëren;
- Wonen Limburg probeert ook zo goed mogelijk groen aan te brengen; vluchtwegen zijn stalen wenteltrappen voor senioren niet geschikt: dit is volgens landelijke regels van het bouwbesluit. Bij calamiteit zal de senior in de woning moeten blijven tot de hulp er is; w

Vraag: wordt parkeren ook voor mindervalide mogelijk?

- Dat wordt in de volgende stappen uitgewerkt.

Interesse

- Er is interesse in de huur van de appartementen. Iedereen met recht op huurtoeslag komt in aanmerking via www.thuisinlimburg.nl;
- Kunnen er niet meerdere appartementen gerealiseerd worden met één slaapkamer, in plaats van twee slaapkamers? Wonen Limburg licht toe: vanwege de parkeernorm en de beschikbare grond is het niet mogelijk om meer dan 21 woningen te realiseren.

Communicatie

- Wordt vanuit de woonomgeving eenzijdig ervaren en hier wordt geen gebruik gemaakt van burger participatie. Antwoord: er is meerdere malen contact geweest met een werkgroep bestaande uit omwonenden van het beoogde complex, wensen zijn voor zover mogelijk meegenomen in de uitwerking van het plan.

- Tot op dit moment is er geen contact geweest;
- Vraag: er is op geen enkele manier de behoefte naar de nieuwbouw aan de huidige bewoners gevraagd? Gemeente is bezig geweest met een woonbehoefte onderzoek, er is behoefte aan sociale huur, voor alle doelgroepen. Er is een gemis dat de bewoners niet gehoord worden. Gemeente Venray: verschillende keren met projectgroep en gemeente overleg geweest. Maar het plan wordt niet door allemaal gedragen, de uitgangspunten liggen ver uit elkaar. In de wijk willen ze altijd blijven wonen ook de oudere mensen. Er wordt nu niet gekozen voor alleen 55+ daarmee missen we de jongeren of bv een mantelzorger. Wonen Limburg gaat niet selecteren op afkomst of woonplek en moet iedereen hier kunnen wonen.
- De wethouder van de gemeente Venray wil reageren op de reactie dat de wijk niet is meegenomen. Hij deelt deze mening niet, een werkgroep uit de wijk is zeker diverse malen meegenomen. Gemeente Venray heeft een gemeenschappelijk belang om mensen te huisvesten. De plannen worden in procedures doorlopen, de gemeenteraad is de laatste in het proces;
- De buurt heeft altijd aangegeven dat ze maar 2 lagen willen. Voelt zich niet serieus genomen dat er niet is geluisterd. Wonen Limburg houdt vast aan 21 woningen. Reactie: we willen binnen de sociale huur blijven; als er minder gebouwd kan worden kan er niet meer de sociale huur komen en dat is niet wenselijk. Wij zijn een sociale corporatie en willen ook sociale huur terug bouwen.
- Vraag: het lijkt er op dat de gemeente de huidige buurtbewoners naar een rechtszaak willen leiden. Antwoord: wij willen de mensen goed informeren over welke rechten zij hebben. Een constatering is dat gemeente/Wonen Limburg en bewoners niet echt dichterbij gaan komen.
- Omwonenden worden naar procedures verwezen.

Parkeren

Er wordt tijdens de avond door diverse mensen hun zorg uitgesproken dat ze bang zijn voor extra parkeerdruk in de wijk naar aanleiding van de nieuwbouw. Tijdens de avond is afgesproken dat in dit verslag een aanvulling komt vanuit de gemeente over het parkeren. Dit is hieronder opgenomen:

Met het planvoornemen is beoogd maximaal 21 sociale huurwoningen te realiseren (21 appartementen). In de huidige situatie zijn er reeds 12 appartementen en 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Dit betekent dat er per saldo 9 appartementen bijkomen. De extra parkeerbehoefte komt zodoende voort uit 9 appartementen. Het plangebied is gelegen in het gebied 'schil'. Voor appartementen is in de Beleidsnota Parkeernormen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid opgenomen, wat resulteert in 14 parkeerplaatsen ($9 \times 1,5 = 13,5$). Daarvan moet 0,3 pp per wooneenheid een openbaar karakter hebben (3 stuks).

In de huidige situatie zijn er 5 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein voor de huidige 12 appartementen, overige automobilisten maken gebruik van de openbare ruimte. Deze 5 parkeerplaatsen komen niet terug op de huidige locatie en moeten daarom ook worden gecompenseerd. In totaal geeft dit een parkeervraag van 19 parkeerplaatsen ($14 + 5$). Stedenbouwkundige planopzet.

Met het planvoornemen zijn in dit geval 18 parkeerplaatsen voorzien op het terrein ten zuiden van het appartementengebouw, zoals op de afbeelding is weergegeven. Tevens worden 3 nieuwe openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Er worden in totaal dus 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke Beleidsnota Parkeernormen.

Nota bene: in de huidige parkeersituatie wordt de parkeerbehoefte van de bestaande woningen (in totaal ($12 \times 1,5 =$) 18 parkeerplaatsen) grotendeels in de openbare ruimte opgevangen; er zijn nu slechts 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de aanleg van eigen parkeerplaatsen neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte dan ook af.



Procedure bestemmingsplan

De toelichting op de bestemmingsplanprocedure van de gemeente heeft als doel omwonenden goed te informeren naar de rechten van een ieder.

Vertegenwoordiger en wethouder gemeente

Gemeente Venray heeft kennis genomen van de zorgen. Wonen Limburg en gemeente hebben geprobeerd een - voor de omgeving - aanvaardbaar plan te presenteren. Ook in Ysselsteyn was er sprake van weerstand tegen een extra bouwlaag (twee bouwlagen in plaats van één). Uiteindelijk mag iedereen een mening hebben en bepaalt de gemeenteraad over het plan. De gemeente heeft u tijdens deze avond geïnformeerd over de procedures. Niet om te procederen, maar om u op uw rechten te wijzen. Dank voor ieders inbreng. We hopen zo verder in dialoog te kunnen blijven en zo gaan we verder in het proces.

Afsluiting

6. VOORLOPIG ONTWERP 2022

Naar aanleiding van de Omgevingsdialoog in 2021 is in 2022 verder gewerkt aan het voorlopig ontwerp. Nadat eerder in overleg met de wijkraad de rijrichting op het achterterrein al was gewijzigd, hebben de opmerkingen uit de Omgevingsdialoog over de hoogte van het gebouw ertoe geleid dat het dak van de derde bouwlaag naar achteren wordt geheld. De dakhelling mag maximaal 76° bedragen; dit is in de regels van het bestemmingplan vastgelegd. Zo is geborgd dat de bebouwing, ondanks de woningen onder de kap, het karakter krijgt een van tweelaags gebouw met een kap, in aansluiting op de bebouwing aan de Prins Bernhardstraat en de Prinses Margrietstraat.



In de voorbereiding van het plan en tijdens de omgevingsdialoog was ook de herontwikkeling van Prins Bernhardstraat 32-36a betrokken: 6 boven- en benedenwoningen maken hier plaats voor 4 nieuwe rijwoningen. Deze herontwikkeling is echter geen onderdeel meer van het bestemmingsplan en de procedure ervoor, omdat ze juridisch-planologisch al mogelijk is in het geldende bestemmingsplan 'Venray, 2e partiële herziening (reparatie div.)', vastgesteld op 13 december 2022. Het bestemmingsplan voor Prins Bernhardstraat 46-68 gaat hier uitgebreid op in.