
Onderwerp
Bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray'

Datum 12 december 2023
Pagina 1 van 2

De raad van Venray,

gelezen het advies van B en W van 31 oktober 2023;

overwegende,

dat het bestemmingsplan toeziet op het realiseren woningen op een onbebouwd perceel in de kern Venray;

dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 25 mei 2023 tot 5 juli 2023 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode 19 zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen allen voldoen aan de daaraan gestelde indieningsvereisten;

dat de zienswijzen ongegrond zijn. Dit zoals toegelicht in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;

het bestemmingsplan qua regels en verbeelding ongewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en dat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

dat het bestemmingsplan past binnen een goede ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid;

dat met aanvragers een anterieure overeenkomst is afgesloten en dat zodoende geen exploitatieplan noodzakelijk is omdat de kosten en planschaderisico's zijn afgewenteld op aanvrager;

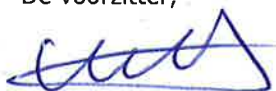
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' (NL.IMRO.0984.BP21008-on01) op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

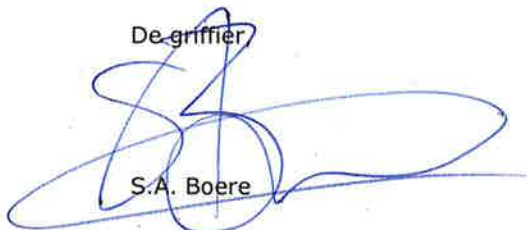
Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2023

De voorzitter,



M.C. Uitdehaag

De griffier



S.A. Boere

Bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 46 e.v. Venray

Eindrapport adviezen en zienswijzen

Gemeente Venray
Postbus 500
5800 AM Venray

Samengesteld door
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Reacties bestuursorganen en adviesorganen**
- 3. Zienswijzen**
- 4. Reactie op zienswijzen**
- 5. Conclusie en vervolgprocedure**

1 Inleiding

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van een appartementencomplex voor 21 woningen aan de Prins Bernhardstraat te Venray. Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 25 mei 2023 tot 5 juli 2023 in het klantencontactcentrum gemeentehuis Venray en elektronisch via de internetsite van de gemeente Venray en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de inzage termijn heeft eenieder het recht gehad een schriftelijke of mondelinge zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden eventuele zienswijzen van andere bestuursorganen en adviesorganen samengevat en inhoudelijk behandeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen kort samengevat. De zienswijzen zijn hierin beknopt en zakelijk weergegeven. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen 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.

In hoofdstuk 4 wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Hierbij zijn de zienswijzen per onderwerp gegroepeerd en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is steeds aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 volgt een uiteenzetting van de aanpassingen van het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Tenslotte, volgt in hoofdstuk 5 een toelichting over de vervolgprocedure.

Bijlage A bevat de geanonimiseerde zienswijzen.

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

2 Reacties bestuursorganen en adviesorganen

Er zijn door bestuursorganen en adviesorganen geen zienswijzen ingediend.

3 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 19 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen (hierna: reclamanten) zijn geanonimiseerd verwerkt in dit rapport, in verband met de bescherming van de privacy van de gegevens op internet. Wel zijn de straatnamen/huisnummers vermeld. Dit omdat deze gegevens van belang zijn voor de ruimtelijke afwegingen.

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Reclamant 5
6. Reclamant 6
7. Reclamant 7
8. Reclamant 8
9. Reclamant 9
10. Reclamant 10
11. Reclamant 11
12. Reclamant 12
13. Reclamant 13
14. Reclamant 14
15. Reclamant 15
16. Reclamant 16
17. Reclamant 17
18. Reclamant 18
19. Reclamant 19

Ontvankelijkheid

Gebleken is dat alle zienswijzen tijdig zijn ingediend en voldoen aan de gestelde eisen. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Hieronder zijn de zienswijzen kort samengevat. Aangezien in de zienswijzen meerdere thema's terugkomen is de reactie op de zienswijzen in hoofdstuk 4 per onderwerp gegroepeerd.

1. Reclamant 1

Men geeft aan tegen hoogbouw te zijn, dit tast het kenmerkende karakter van de Oranjebuurt aan. En schept ongewenste precedentwerking. Maximaal 2 bouwlagen. De omgevingsdialoog was geen dialoog. De plannen lagen al vast.

2. Reclamant 2

Het is een flatgebouw van 3 lagen in een ander woongebied. Dat past niet in de omgeving. Reclamant ziet liever een passend plan in de Oranjebuurt. Ook past de parkeeroplossing niet in de buurt. Auto's staan voor de deur/ingang en niet achterom. Daar hebben we een redelijke tuin. Het aanzien van de buurt wordt verknald door dit nieuwbouwplan.

3. Reclamant 3

Reclamant wil geen hoogbouw in de Oranjebuurt. Er wordt niet gekeken naar behoeftes van burgers. Misleidende omgevingsdialoog. Overlast voor de direct omwonenden. Plan voldoet niet aan de parkeernorm.

4. Reclamant 4

Veel bewoners zullen parkeerissues ondervinden door de bouw van dit plan. Tegenwoordig heeft een gezin meerdere auto's. De parkeerdruk in de wijk zal toenemen door het plan.

5. Reclamant 5

Hoogbouw past niet in de wijk. Het gebouw wordt bijna twee keer zo hoog als de bestaande situatie. Dit levert veel hinder op voor omwonenden. Denk aan licht/geluid/zicht in tuinen en zonnepanelen. Ook ontstaan er extra verkeer- en parkeerproblemen. Reclamant stelt de vraag waarom het (eerdere) plan voor 20 appartementen in twee lagen niet door is gegaan. Er zijn veel bezwaren vanuit de wijk. Het gemeentebestuur hoort te luisteren naar inwoners en samen naar een oplossing te werken waar iedereen tevreden mee is.

6. Reclamant 6

Omgevingsdialoog door Wonen Limburg was te kwader trouw. Plan is niet tot stand gekomen in samenspraak met de wijk. Het welzijn van de huidige wijkbewoners wordt niet gerespecteerd en komt onder druk te staan. Het plan is er enkel voor doelen van de gemeente en niet het welzijn van de toekomstige bewoners.

Aanvulling:

"Migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woning- markt." "Voorkomen van segregatie." Het zijn de enige twee relevante zinnen in het plan. Ieder andere letter is doelbewuste rook. Driehoog stapelen voor een extra diversiteitsbonus is wel erg pervers.

7. Reclamant 7

Er wordt te weinig rekening gehouden met de wensen vanuit de buurt. Er is grote behoefte aan goedkope éénpersoons appartementen. Daarvoor zijn de appartementen in het plan te groot en waarschijnlijk te duur.

8. Reclamant 8

Reclamant ondervindt inkijk in zijn tuin en daardoor wordt de privacy aangetast.

9. Reclamant 9

Reclamant wil geen hoogbouw in de Oranjebuurt. 20 appartementen op twee woonlagen is ook een optie. Gemeente en Wonen Limburg kijken niet naar woningbehoefte. Er is sprake van een misleidende omgevingsdialoog. Het plan veroorzaakt overlast voor omwonenden. Bovendien voldoet het plan niet aan de parkeernorm van de gemeente Venray.

10. Reclamant 10

Identiek aan zienswijze nr 9.

11. Reclamant 11

Reclamant vindt het jammer dat de argumenten die zijn aangedragen door de werkgroep niet zijn meegenomen. Er is behoefte aan éénpersoonsappartementen door mensen in de buurt die in ruime woningen wonen maar niet weg kunnen. Reden genoeg om, naast bezwaren van parkeerproblemen, ook hier rekening mee te houden.

12. Reclamant 12

Geprojecteerde nieuwe woningen kunnen een stuk hoger worden dan nu is toegestaan. Dat leidt tot een onaanvaardbare ruimtelijke situatie waarbij belangen onvoldoende zijn meegewogen.

De woning heeft een tuin op het zuiden. De nieuwe bebouwing zorgt voor een aanzienlijke schaduwwerking in de tuin. Er is geen bezonningsstudie en afweging opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze is wel eerder gedeeld.

De woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Er is geen garantie dat energieopwekking gewaarborgd blijft. Ook omdat niet valt uit te sluiten dat op het dak van het nieuwe complex aanvullende attributen (airco's etc.) komen te staan die schaduwwerking verder stimuleren. Eis moet worden opgelegd om te waarborgen dat energieopwekking door zonnepanelen onverminderd doorgang kan krijgen.

Het nieuwe gebouw verschuift aan de voorzijde, dus dichterbij de Prins Bernhardstraat. Dit versterkt de nadelige effecten van schaduw zoals hiervoor beschreven. En maakt het plan onacceptabel.

Volgens reclamant is de goothoogte van de huidige zadeldaken 5,6 meter. Het nieuwe plan geeft een goothoogte van 6 meter, ongeveer gelijk aan de huidige situatie maar met een bouwhoogte van maar 9 meter.

De bewering dat de goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de directe omgeving is onjuist. De goothoogte voor naastgelegen bebouwing is 5 á 6 meter. En dit betreft woningen met een regulier schuin dak. In het nieuwbouwplan wordt een aanvullende, vrijwel verticale bouwlaag, gerealiseerd. De bouwlaag, hoger dan de goothoogte van 6 meter, is voor bewoning beschikbaar en wordt voorzien van balkons. Realisatie van balkons op dergelijke hoogte is totaal onaanvaardbaar en schaadt privacybelangen. Bovenste bouwlagen in de huidige situatie en de omgeving liggen vrijwel allemaal diagonaal en hebben een gesloten karakter. De nieuwe situatie sluit hier niet op aan. Gevraagd wordt om de bovenste bouwlaag te verwijderen om de bezwaren weg te nemen.

Er zijn veel zorgen om inbreuken op de privacy en geluidshinder die ongetwijfeld zal ontstaan als het bestemmingsplan in deze vorm wordt vastgesteld. Er komen 8 balkons met direct zicht en geluidscontact richting de tuin. Ook omdat ze dichterbij de weg worden gerealiseerd dan de huidige "gesloten" woningen, levert dat overlast op naar de omliggende percelen. Maar ook ontstaat er overlast van omwonenden naar de achtergeboorte.

Er is in het ontwerpbestemmingsplan, in tegenstelling tot eerdere toezeggingen, niet gedacht aan ruimtelijke of landschappelijke inpassing. Er zijn geen zicht belemmerende maatregelen getroffen. Idealiter zouden de balkons op de bovenste bouwlaag of de gehele bovenste bouwlaag moeten worden geschrapt. Het plan zorgt nu voor een onevenredige aantasting van de privacy.

Een geschikter alternatief is om het plan uit te voeren met maximaal twee bouwlagen en het te verplaatsen naar achteren.

De plaatsing van de openbare parkeerplaatsen aan de Prinses Margrietstraat is verkeersonveilig. Er wordt in een smalle straat aan twee kanten geparkeerd en er dreigt kostbare ruimte verloren te gaan. De T splitsing wordt onoverzichtelijker als er aan weerszijde wordt geparkeerd. Ook omdat dit al een gevaarlijk knooppunt is met veel fietsers.

Ook het parkeren op eigen terrein zal vreemde verkeersbewegingen opleveren. Als er geen plaats is zal men rondjes gaan rijden door de buurt en wellicht voor de voordeur parkeren.

De grote opritten in de huidige situatie vindt men niet meer terug. Niet nader onderbouwd is hoe het verkeer uit de rest van de wijk de parkeerplaatsen zal benutten. Ook bij de entree van het nieuwe complex gaan parkeerplaatsen verloren voor een tijdelijke parkeerplaats t.b.v. laden/lossen. Een verlaging van het complex met een bouwlaag zorgt voor minder parkeerplaatsen en meet mogelijkheden om groen te realiseren aan de achterzijde van het complex.

Aan de achterzijde van het complex wordt bijna alle ruimte voorzien van bestrating. In de huidige situatie is dit groen. Hierdoor krijgt het regenwater minder kans om te infiltreren. De straat heeft al eens blank gestaan.

Het bouwplan bevat alleen maar driekamer appartementen en dat terwijl er steeds meer vraag komt naar kleinere appartementen.

De lift zal zorgen voor onnodig stroomverbruik. Met twee lagen is een lift niet meer noodzakelijk.

De werkgroep Oranjebuurt wil meedenken aan oplossingen maar wordt niet meegenomen. Bij zoveel weerstand zou men toch open moeten staan voor elk idee. Bijvoorbeeld het idee om 'out of the box' andere vervoersoplossingen mogelijk te maken.

De gevoerde omgevingsdialoog was onvoldoende. En de wethouder eindigde de presentatie met de boodschap dat de plannen toch ingediend zullen worden en dat de gemeente geen kritiek zou hebben op de aanpassing van het bestemmingsplan en dat iedereen het recht heeft om een zienswijze in te dienen. Ook is er nooit een reactie gekomen op een onjuiste samenvatting van de omgevingsdialoog.

13. Reclamant 13

Een ingang voor 21 woningen is onwenselijk. Er verdwijnen 21 gezinnen achter een anonieme voordeur. Het is de vraag of er dan nog wel zo goed gelet wordt op elkaar en of bij minder propere activiteiten de daders nog wel te achterhalen zijn.

Ook zal die ene ingang zorgen voor meer verkeer, lawaai, slordig geparkeerde fietsen/auto's en voortijdig opgehangen plastic vuilniszakken. Dit zorgt voor verloederd straatbeeld.

Reclamant pleit voor maximaal twee bouwlagen. De af te breken woningen hebben een goothoogte van 5,5 meter. Het nieuwe gebouw zal over de gehele lengte meer dan 10 meter hoog worden en 4 meter dicht naar de straat komen. Voortuintjes zullen komen te vervallen. Vrees dat hierdoor slecht zicht komt voor verkeer op de hoek Margrietstraat- Prins Bernhardstraat. Ook is er sprake van meer schaduwwerking, minder fraai uitzicht en zicht op 21 balkons.

In de huidige situatie is het al vaak rondjes rijden om een parkeerplaats te vinden. Volgens onze berekeningen is 18 parkeerplaatsen op eigen grond gepropt en 3 in de Margrietstraat te weinig. Ook als er twee parkeerplaatsen veranderen in laad- en losplaatsen ter hoogte van de ingang. Er wordt niet voldaan aan de regels die de gemeente zelf heeft bepaald.

De Oranjebuurt is alleen voor lokaal verkeer. Dit door diverse eenrichting straten. Regelmatig zijn er al aanrijdingen. Voor voetgangers en fietsers is de Prins Bernhardstraat de kortste weg naar het centrum. We houden ons hart vast. Vooral als er ook nog het appartementsgebouw bijkomt.

De gemeente schrijft in al haar bouwvisies dat het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toeneemt. Wonderbaarlijk dat dan diezelfde gemeente toestemming verleent om eenpersoonsonits te slopen om plaats te maken voor 21 volwaardige gezinswoningen met elk twee slaapkamers. Wonen Limburg motiveert dat er vraag is naar deze driekamerwoningen en de gemeente vergeet wat ze zelf in doelstellingen geschreven heeft.

De gemeente heeft in het stedenbouwkundig kader geschreven dat nieuwbouw in schaal en maat moet worden afgestemd met de omgeving en in het omgevingsprogramma wonen dat kwetsbaren, hulpbehoevenden en mensen die kunnen ondersteunen in een te vinden zijn. Dat leidt tot twee bouwlagen op deze locatie. Een onderste drempelloze voor gehandicapten of ouderen en boven een voor de vitalere jongere garde. Geen dure liften of lange galerijen. Maar dezelfde uitstraling als de rest van de buurt.

In de gevoerde omgevingsdialoog en overleggen tussen gemeente, Wonen Limburg en een vertegenwoordiging van de buurt is er alleen een monoloog geweest over een duidelijk niet door omwonenden gedragen appartementengebouw. Een plan wat kleiner was had er al lang gestaan als Wonen Limburg eerder geluisterd had. De wijze waarop de gemeente achter de werkwijze van Wonen Limburg blijft staan bevordert niet het vertrouwen in bestuurders.

14. Reclamant 14

Nergens in de omgeving is andere bouw te zien dan woningen met de uitstraling van twee-onder-een-kap en maximaal twee bouwlagen met daarboven een platte kap. Het plan moet beperkt worden tot twee bouwlagen. Ook de woningbouwvereniging heeft destijds zelf gezegd dat een bouwwerk van twee bouwlagen met in totaal 20 woningen mogelijk en wenselijk is. De gevolgen van het huidige plan zijn meer schaduwwerking, minder fraai uitzicht op 21 balkons, verminderde opbrengst zonnepanelen.

Een ingang voor 21 woningen is onwenselijk. Er verdwijnen 21 gezinnen achter een anonieme voordeur. Het is de vraag of er dan nog wel zo goed gelet wordt op elkaar en of bij minder propere activiteiten de ouders nog wel te achterhalen zijn.

Ook zal die ene ingang zorgen voor meer verkeer, lawaai, slordig geparkeerde fietsen/auto's en voortijdig opgehangen plastic vuilniszakken. Dit zorgt voor verloederd straatbeeld.

Wij zien graag als alternatief een moderne versie van de huidige duplexwoningen willen. Als dit kleine woningen zijn kunnen er mogelijk zelfs 24 op gerealiseerd worden. Het is aannemelijk dat dat de parkeervraag bij die doelgroep kleiner is waardoor de parkeerdruk zal afnemen. Er wordt verwezen naar enkele plannen in de kerkdorpen. Deze woningen hebben vele voordelen en zorgen voor doorstroming.

Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Het is nu al vaak rondjes rijden. En in het nieuwe plan zullen er meerpersoonshuishoudens komen met een grotere parkeerbehoefte. Gesteld wordt dat er $21 \times 1,5 = 32$ parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Meer dan de 21 waar het plan nu in voorziet.

De Oranjobuurt is alleen voor lokaal verkeer. Dit door diverse eenrichting straten. Regelmatig zijn er al aanrijdinkjes. Voor voetgangers en fietsers is de Prins Bernhardstraat de kortste weg naar het centrum. We houden ons hart vast. Vooral als er ook nog het appartementsgebouw bijkomt.

Is er wel voldoende capaciteit in riolering? Er is al eerder sprake geweest van wateroverlast na hoosbuien.

De gemeente schrijft in al haar bouwvisies dat het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toeneemt. Wonderbaarlijk dat dan diezelfde gemeente toestemming verleent om eenpersoonsonits te slopen om plaats te maken voor 21 volwaardige gezinswoningen met elk twee slaapkamers. Wonen Limburg motiveert dat er vraag is naar deze driekamerwoningen en de gemeente vergeet wat ze zelf in doelstellingen geschreven heeft.

De gemeente heeft in het stedenbouwkundig kader geschreven dat nieuwbouw in schaal en maat moet worden afgestemd met de omgeving en in het omgevingsprogramma wonen dat kwetsbaren, hulpbehoevenden en mensen die kunnen ondersteunen in een te vinden zijn. Dat leidt tot twee bouwlagen op deze locatie. Een onderste drempelloze voor gehandicapten of ouderen en boven een voor de vitalere jongere garde. Geen dure liften of lange galerijen. Maar dezelfde uitstraling als de rest van de buurt.

In de gevoerde omgevingsdialoog en overleggen tussen gemeente, Wonen Limburg en een vertegenwoordiging van de buurt is er alleen een monoloog geweest over een duidelijk niet door

omwonenden gedragen appartementengebouw. Een plan wat kleiner was had er al lang gestaan als Wonen Limburg eerder geluisterd had.

15. Reclamant 15

Een ingang voor 21 woningen is onwenselijk. Er verdwijnen 21 gezinnen achter een anonieme voordeur. Het is de vraag of er dan nog wel zo goed gelet wordt op elkaar en of bij minder propere activiteiten de daders nog wel te achterhalen zijn.

Ook zal die ene ingang zorgen voor meer verkeer, lawaai, slordig geparkeerde fietsen/auto's en voortijdig opgehangen plastic vuilniszakken. Dit zorgt voor verloederd straatbeeld.

Maximaal 2 bouwlagen. De af te breken woningen hebben een goothoogte van 5,5 meter. Het nieuwe gebouw zal over de gehele lengte meer dan 10 meter hoog worden en 4 meter dichterbij de straat (en onze woning) komen. Voortuintjes vervallen. Vrees dat hierdoor slecht zicht komt voor verkeer op de hoek Margrietstraat Bernhardstraat. Ook is er sprake van meer schaduwwerking, minder fraai uitzicht en zicht op 21 balkons.

In de huidige situatie is het al vaak rondjes rijden om een parkeerplaats te vinden. Volgens onze berekeningen is 18 parkeerplaatsen op eigen grond gepropt en 3 in de Margrietstraat veel te weinig. Ook als er twee parkeerplaatsen veranderen in laad- en losplaatsen ter hoogte van de ingang. Er wordt niet voldaan aan de regels die de gemeente zelf heeft bepaald.

Is er wel voldoende capaciteit in riolering? Er is al eerder sprake geweest van wateroverlast na hoosbuien.

De gemeente schrijft in al haar bouwvisies dat het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toeneemt. Wonderbaarlijk dat dan diezelfde gemeente toestemming verleent om eenpersoonsonits te slopen om plaats te maken voor 21 volwaardige gezinswoningen met elk twee slaapkamers. Wonen Limburg motiveert dat er vraag is naar deze driekamerwoningen en de gemeente vergeet wat ze zelf in doelstellingen geschreven heeft.

De gemeente heeft in het stedenbouwkundig kader geschreven dat nieuwbouw in schaal en maat moet worden afgestemd met de omgeving en in het omgevingsprogramma wonen dat kwetsbaren, hulpbehoevenden en mensen die kunnen ondersteunen in een te vinden zijn. Dat leidt tot twee bouwlagen op deze locatie. Een onderste drempelloze voor gehandicapten of ouderen en boven een voor de vitalere jongere garde. Geen dure liften of lange galerijen. Maar dezelfde uitstraling als de rest van de buurt.

In de gevoerde omgevingsdialoog en overleggen tussen gemeente, Wonen Limburg en een vertegenwoordiging van de buurt is er alleen een monoloog geweest over een duidelijk niet door omwonenden gedragen appartementengebouw. Een plan wat kleiner was had er al lang gestaan als Wonen Limburg eerder geluisterd had.

Mijn huis zal minder waard worden en hiervoor zal ik de gemeente aansprakelijk stellen als de plannen doorgezet worden.

16. Reclamant 16

Privacy van omwonenden wordt aangetast. Authentieke karakter van de Oranjebuurt verdwijnt. Bang voor meer gebouwen met meerdere woonlagen. Hoe wordt inspraak van de burger gehonoreerd. Hoeveel zin heeft de inspraakprocedure gehad?

17. Reclamant 17

Het nieuwbouwplan is in strijd met de stedenbouwkundig kader en de vier kernwaarden van de Omgevingsvisie. Het plan buitenproportioneel qua schaal, omvang en aantal en is slechts beperkt afgestemd op de omgeving. Focus op kwantiteit met een plan van 21 driekamerappartementen over 3 woonlagen. Een plan met twee bouwlagen zou ook een optie zijn. Maar dit was volgens Wonen Limburg financieel niet haalbaar. Daar hebben we onze twijfels bij want het lijkt dat twee bouwlagen goedkoper zijn dan drie bouwlagen. En waarom niet kiezen voor kleinere appartementen voor een persoonshuishoudens?

De gevoerde omgevingsdialoog was misleidend en onfatsoenlijk. De werkgroep werd aan het lijntje gehouden zonder daadwerkelijke coproductie. En gemaakte verslagen weerspiegelen nauwelijks de inhoud.

Het is essentieel dat het huidige plan moet worden herzien en in lijn gebracht moet worden met de omgevingsvisie. Met meer aandacht voor alle betrokkenen.

Het is ook onduidelijk of het plan voldoet aan alle vereisten van de Wabo. Verzocht wordt om de ingediende vergunningsaanvraag kritisch te bekijken.

Er wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Gesteld wordt dat er $21 \times 1,5 = 32$ parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Meer dan de 21 waar het plan nu in voorziet. Er moeten dus meer parkeerplaatsen in openbaar gebied komen. Waarbij ook de woningen aan de overzijde moeten worden meegeteld. Daar zijn namelijk geen openbare parkeerplaatsen.

Verzocht wordt om onderstaande belangen zorgvuldig af te wegen tegenover de voorgestelde ontwikkeling.

- a. Privacy / leefbaarheid
- b. Vrij uitzicht
- c. Geluidsoverlast
- d. Luchtkwaliteit
- e. Lichtvervuiling
- f. Verkeersveiligheid
- g. Sociale veiligheid
- h. Vuil
- i. Afname flora en fauna

j. Toename omgevingstemperatuur

Dit gebouw kan ook zorgen voor een precedent voor toekomstige ontwikkelingen in de buurt.
Het gebouw leidt ook tot waardevermindering van de woning.
Wij zijn voorstander van 2 woonlagen.

18. Reclamant 18

Gesteld wordt dat er $21 \times 1,5 = 32$ parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Meer dan de 21 waar het plan nu in voorziet. Er moeten dus meer parkeerplaatsen in openbaar gebied komen. Ook parkeren er in de straat regelmatig medewerkers van het bedrijf aan de Prinses Marijkestraat 1a. Dit is geen probleem. Maar in combinatie met het plan iets wat voor problemen gaat zorgen.

Het gebouw met 3 woonlagen past niet in het straatbeeld van woningen met 2 bouwlagen en een zolder.

De behoefte aan nieuwe woningen is waarschijnlijk lager als er beter wordt ingezet op doorstroming en optimale bezetting.

Door de hoogte van de nieuwbouw is er een aanzienlijke aantasting van de privacy. Zeker in de ruim opgezette Oranjebuurt. Ook krijgt men te maken met aanzienlijke schaduweffecten.

De gevoerde omgevingsdialoog was meer een presentatie. En er is geen rekening gehouden met omwonenden. Het tegengeluid moet opgemerkt zijn.

Een tweelaags gebouw is passender.

19. Reclamant 19

Schuurtjes met puntdakjes aangrenzend aan onze tuin zien we niet zitten. De parkeerplaats met 18 parkeerplaatsen zorgt voor stank van uitlaatgassen en geluid door startende auto's/stationair draaiende auto's etc.

Maximaal 2 bouwlagen. De af te breken woningen hebben een goothoogte van 5,50 meter. Het nieuwe gebouw zal over de gehele lengte meer dan 10 meter hoog worden. Sprake van meer schaduwwerking, minder fraai uitzicht en zicht op galerij en inkijk vanaf de galerij.

Er komen te weinig parkeerplaatsen. 12 eenpersoonshuisjes worden vervangen door 21 grotere woningen met een grotere parkeerbehoefte. Ook meer geluid van optrekkende auto's door de nieuwe uitrit naast onze woning en meer verkeer in de straat.

Gemeente wil zelf meer eenpersoonshuishoudens en nu komen er 21 gezinswoningen in plaats van 12 een persoonsunits. Kleine duplexwoningen passen beter voor alleenstaande ouderen en starters.

4 Reactie op zienswijzen

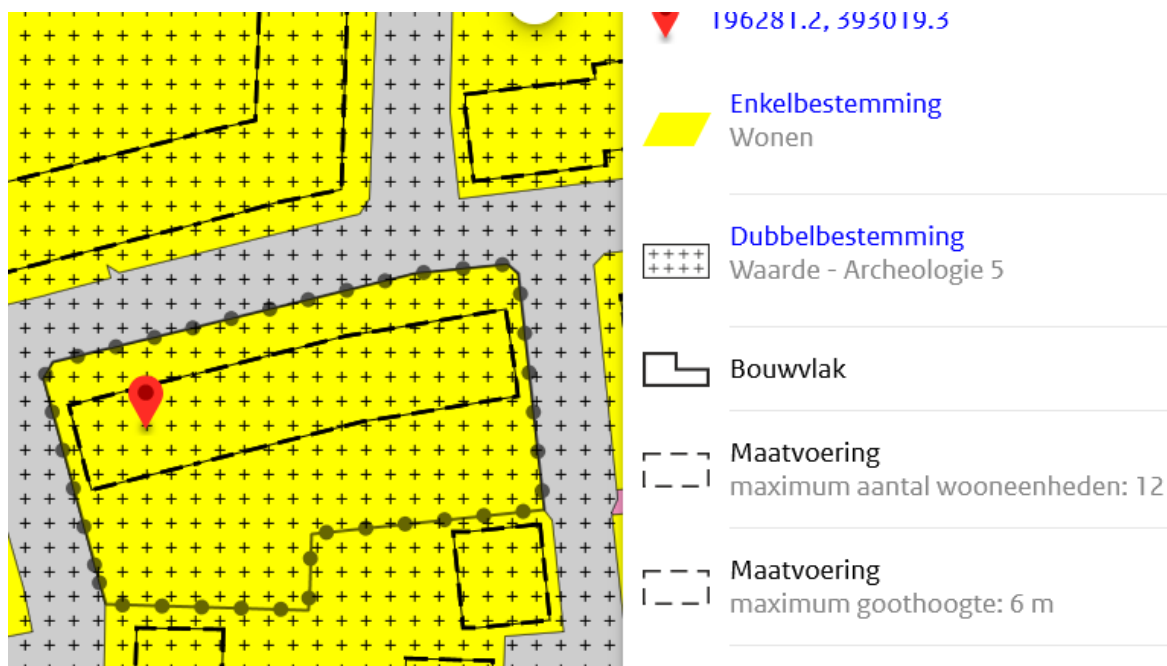
Zoals blijkt uit de zienswijzen zijn er verschillende thema's die terugkomen in de zienswijzen. Vanwege de leesbaarheid hieronder een reactie per thema en de adressen van de zienswijzen waarin dit thema naar voren komt.

- **Hoogbouw past niet in de buurt (maximaal twee lagen en precedentwerking, strijdig met kernwaarden Omgevingsvisie)**
 - Reclamant 1
 - Reclamant 2
 - Reclamant 3
 - Reclamant 5
 - Reclamant 9
 - Reclamant 10
 - Reclamant 12
 - Reclamant 13
 - Reclamant 14
 - Reclamant 15
 - Reclamant 16
 - Reclamant 17
 - Reclamant 18
 - Reclamant 19

Reactie gemeente:

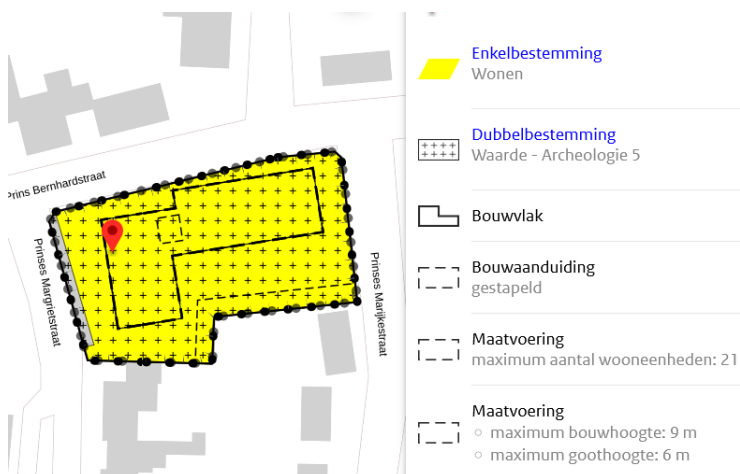
Maatvoeringen huidige bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Venray". De percelen hebben op dit moment de bestemming 'Wonen'. De huidige woningen aan de Prins Bernhardstraat met huisnummers 46 tot en met 68 zijn voorzien van een bouwvlak waarbinnen 12 woningen mogen worden opgericht met een maximum goothoogte van 6 meter. Een maximale bouwhoogte is *niet* opgenomen in de regels.



Uitsnede huidige bestemmingsplan met maatvoeringen

In het nieuwe bestemmingsplan 'Prins Bernhardstraat 46-68 Venray' zijn de nieuwe woningen ook bestemd als "Wonen" maar met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter.



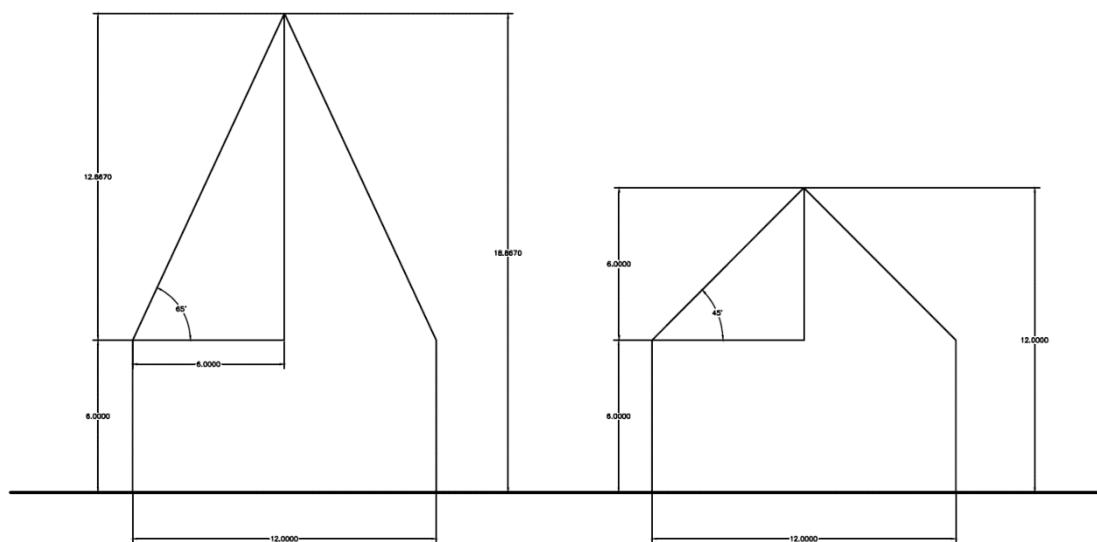
Uitsnede nieuwe bestemmingsplan met maatvoeringen

In de thans geldende regels van het bestemmingsplan is een nokhoogte te herleiden die nu maximaal mogelijk is:

De bouwvlak diepte is 12 meter. De hoogte vanaf de goot die mogelijk is: (over 6 meter onder een hoek van 65 graden omhoog) is 18+ meter (zie afbeelding nok en goothoogten met daarbij links de situatie mogelijk in het huidige bestemmingsplan).

De gestelde maximale (nok)hoogte van 9 meter in het nieuwe bestemmingsplan is daarmee een behoorlijke bouwbeperking ten opzichte van wat er in het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk is. Het huidige bestemmingsplan stelt geen feitelijke bouwhoogte maar bevat een afgeleide maximale nokhoogte.

De goothoogte van het nieuwe plan is gelijk aan de goothoogte van het bestaande 'Bestemmingsplan Venray' van zowel de planlocatie als de directe omgeving.



Verder komt het bouwvlak dichter naar de straat te liggen (was 6 meter) maar dit wordt een gemiddelde van 2 m.

Tevens is de bovenste verdieping in een hoek van 76 graden gezet gesitueerd. Dit heeft een groter effect dan de huidige bebouwing, maar is minder van omvang van wat er in het huidige bestemmingsplan mogelijk is.

Het effect van de bebouwingsmassa is totaal bekeken en er zijn diverse zaken die bijdragen aan een acceptabel straatbeeld:

- Knippen van het volume in twee delen
- Inspelen op de rooilijnen uit de omgeving
- Afschuinen van de derde laag + uitstraling van een pannendak.
- Beperken van de bouwhoogte tot 9 meter.
- Aandacht voor de omgeving achterzijde: beplantingsplan dat de zichtbaarheid op het gebouw vanuit de straten en achterliggende tuinen fragmenteert/ beperkt.

De uitstraling en goothoogte zijn afgestemd op de directe omgeving. Er is in de architectuur qua uitstraling een helder onderscheid tussen gevel en dak herkenbaar, zoals in de omgeving voorkomt (verticale geleding). In het totaalbeeld is dit te herkennen als 2 lagen+ kap door de toepassing van steen in de rood-bruin tint over 2 lagen (6 meter) en oranje pannen voor het dak. De nokhoogte van het gebouw is beperkt tot 9 meter, ondanks dat dit volgens de geldende regels hoger mag (zie voorgaande afbeeldingen). De nokhoogten in de omgeving zijn lager dan er volgens de bouwregels mag. Er is bewust gekozen om de nokhoogte van deze ontwikkeling te beperken om aan te sluiten met de nokhoogten in de omgeving.

Hoogbouw definitie (bron: Kadaster

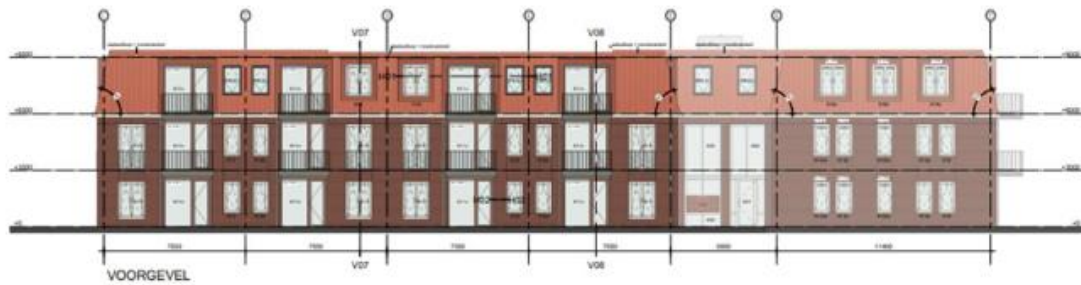
<http://brt.basisregistraties.overheid.nl/id/begrip/Hoogbouw>):

Gebouwen (als zelfstandige eenheid of onderdeel van een groter gebouw) hoger dan 35 meter of bestaande uit 10 of meer woonlagen.

Zoals gezegd zijn in de huidige situatie twee bouwlagen met een kap planologisch-juridisch mogelijk en in de nieuwe situatie drie bouwlagen en niet wezenlijk anders, met de bouwbeperking nog buiten beschouwing gelaten. De maximale bouw mogelijkheden zijn juist verlaagd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het nieuwe bouwplan van maximaal drie woonlagen kan volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) ook niet worden aangemerkt als hoogbouw.



Aanzicht huidige bouwhoogte Prins Bernhardstraat 50



voorgevel Prins Bernhardstraat

Nieuwe bouwhoogte Prins Bernhardstraat

Kernwaarden Omgevingsvisie Venray 'aantrekkelijke woonkern'

Met het vaststellen van het Programma 'Koers op Wonen' heeft Venray haar ambities duidelijk gemaakt op het gebied van wonen. Voor Venray betekent dit dat er voor de komende jaren een forse woningbouwopgave ligt. Behalve het versnellen en vergroten van de woningbouwplannen zijn er nog twee belangrijke pijlers in de 'Koers op Wonen', te weten een groene en duurzame omgeving (vergroenen) en het bouwen voor de juiste doelgroepen op de goede plek (veranderen).

Opgaven:

- Aandacht voor groen en kernwaarden omgeving bij (keuze voor) inbreidingslocaties
- Nieuwbouw in schaal en maat goed afstemmen op de omgeving
- Nadruk op toevoegen kwaliteit in plaats van kwantiteit

De bouw van 21 woningen aan de Prins Bernhardstraat voldoet aan de Omgevingsvisie Venray (woningkwaliteit bij inbreidingslocaties, hoogte en woningtypologie van de buurt komt overeen met de bestaande stedenbouwkundige structuur).

Precedentwerking

Voor het bouwplan van 21 woningen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld met daarin een onderbouwing voor een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat. Indien er in de toekomst principeverzoeken worden ingediend om woningbouw te realiseren op naast gelegen percelen en deze niet past in het bestemmingsplan/omgevingsplan, zal de gemeente Venray altijd over- en afwegen om ruimtelijk af te wijken van het huidige planologische regime door middels van een wijziging van het omgevingsplan (vanaf 2024).

- De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

- **Ongewenste precedentwerking van hoogbouw**

- Reclamant 1

Reactie gemeente

Precedentwerking is alleen van toepassing als er sprake is van exact dezelfde omstandigheden. Dat is een situatie die niet vaak voorkomt. Ieder plan zal op eigen merites worden beoordeeld. Zie ook reactie onder 4.1.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Hoogbouw zorgt voor overlast (licht/geluid/privacy van de balkons/zonnepanelen/schaduwwerking ligging verder naar voren)**

- Reclamant 5
 - Reclamant 8
 - Reclamant 9
 - Reclamant 10
 - Reclamant 12
 - Reclamant 13
 - Reclamant 14
 - Reclamant 15
 - Reclamant 16
 - Reclamant 17
 - Reclamant 18

Reactie gemeente:

Schaduwstudie

Indieners zijn van mening dat de ontwikkeling nadelige schaduwwerking zal hebben op hun woning/tuin.

Wat betreft de bezonning is ten behoeve van het plan een bezonningsstudie voor alle seizoenen verricht door Bouwmij Janssen, gedateerd op 12 september 2023, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De studie is gedaan op basis van de oude bestaande bebouwing ten opzichte van de nieuw te realiseren bebouwing. Er is dus nog geen rekening gehouden met de maximale invulling qua nokhoogte zoals nu reeds toegestaan.

De schaduwstudie heeft geen onevenredige toename aan schaduw laten zien. De schaduw is met name van belang voor de noordelijke zijde (want daar schijnt de zon vanuit het zuiden naar toe).

Door de afstand (er ligt een straat tussen) en de beperkte hoogte is er geen onevenredig. De studie laat zien dat de effecten van het nieuwe gebouw ten opzichte van het bestaande niet onevenredig toeneemt. Er is bijvoorbeeld in januari (lage zonnestand) bijna geen toename van schaduw.

Privacy balkons

In het huidige bestemmingsplan zijn op de eerste- en tweede etage ook al balkons toegestaan (nogmaals, het bestemmingsplan gaat uit van de maximale planologische mogelijkheden, niet war er feitelijk is gebouwd). Dit maakt geen verschil met de nieuwe situatie.

Wij hebben overwogen dat het niet is uitgesloten dat het plan leidt tot enige aantasting van privacy door mogelijke inkijk vanaf de balkons van de appartementencomplexen en tot verlies van uitzicht. Wij zijn echter van oordeel dat, gelet op de afstanden tussen de percelen van indieners en de toekomstige appartementencomplexen, de maximale toegestane bouwhoogte van 9 meter ter plaatse en een stedelijke omgeving, wij ons in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en een onaanvaardbaar verlies van uitzicht van indieners. Hierbij nemen wij in aanmerking dat er geen recht bestaat op een blijvend 'vrij' uitzicht en de nieuwe situatie niet in alle opzichten nadelig zal zijn voor het uitzicht van reclamanten. Doordat er in een stedelijke omgeving altijd intensiever wordt gebouwd, zal er ook sprake zijn van enige aantasting van privacy.

- De zienswijzen worden ongegrond verklaard.
- **Een ingang zorgt voor anoniem complex met anonieme voordeur.**
Risico op verloedering.
 - Reclamant 13
 - Reclamant 14
 - Reclamant 15

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer stelt huisregels op waar de bewoners zich aan moeten houden en dit is ook al het geval bij reeds bestaande wooncomplexen van Wonen Limburg of aan een gelieerde partij. Bovendien kan verloedering altijd optreden en ontstaat uit menselijk handelen. Dit ligt niet aan de bebouwing. In principe valt menselijke overlast niet onder werking van een bestemmingsplan. Bij grove overlast kan men zich altijd wenden tot de afdeling Handhaving van de gemeente Venray, de verhuurder of in het ergste geval bij de politie.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Waarom ander plan van 20 woningen in twee lagen niet? Of een plan met 24 duplexwoningen?**
 - Reclamant 5
 - Reclamant 9
 - Reclamant 10
 - Reclamant 12
 - Reclamant 14
 - Reclamant 15
 - Reclamant 17
 - Reclamant 19

Reactie gemeente:

Wonen Limburg heeft samen met de architect en de bouwteampartner de consequenties onderzocht van een tweelaags variant.

De conclusies bij deze variant waren dat:

- de bouwkosten hoger zouden uitvallen (vanwege een ongunstige vormfactor);
- er slechts 20 in plaats van 21 appartementen gerealiseerd zouden kunnen worden;
- het project financieel gezien duurder wordt met minder opbrengsten en daarmee niet meer haalbaar;
- maatschappelijk deze variant ook minder op brengt, aangezien er een woning minder wordt gerealiseerd. Dat is vanuit de druk op de woningmarkt ongewenst;
- er zou onvoldoende ruimte op het perceel overblijven om het parkeren op te vangen, immers 20 appartementen in twee lagen hebben een grotere voetafdruk dan 21 appartementen in 3 lagen. Een substantieel deel van het parkeren zou daarmee naar de wijk gebracht moeten worden. Terwijl het ingediende nieuwe plan de verkeersdruk verbetert.

De tweelaagse variant is op basis van bovenstaande conclusies geen haalbaar en gewenst alternatief.

Een plan met 24 duplexwoningen is geen gewenst alternatief. Er staan op de locatie momenteel 12 duplexwoningen oftewel appartementen zonder lift.

Op deze plek dichtbij het centrum willen we graag voor de brede doelgroep en levensloopbestendig bouwen. Hierbij is het belangrijk dat er 2 slaapkamers komen en een lift. Veel mensen hebben namelijk behoefte aan een tweede slaapkamer. Dit biedt ook kansen voor bewoners in de wijk om door te stromen naar een levensloopbestendige appartement als ze niet langer in hun eengezinswoning kunnen blijven wonen.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Er wordt niet gekeken naar de woonbehoefte (kleiner 1 persoons, plan voldoet niet aan eigen beleid gemeente)**
 - Reclamant 3
 - Reclamant 7
 - Reclamant 9
 - Reclamant 10
 - Reclamant 11
 - Reclamant 12
 - Reclamant 13
 - Reclamant 14
 - Reclamant 15
 - Reclamant 17
 - Reclamant 18

Reactie gemeente:

Het beleid omtrent wonen is vastgelegd in het Omgevingsprogramma Wonen. Voor het Omgevingsprogramma Wonen is gebruik gemaakt van behoefteonderzoeken. In de gemeente Venray zetten we met het Omgevingsprogramma Wonen ook in op woningen die gericht zijn op kleine huishoudens, immers zien we een sterke toename in éénpersoonshuishoudens en een dubbele vergrijzing. Dit betekent dat er binnen de woningbouwprogrammering ook ruimte moet bestaan voor plannen die hierop gericht zijn. Voorliggend initiatief voorziet hierin en voldoet daarnaast aan het Actieplan Wonen en Zorg, waarbij sterk ingezet wordt op het toevoegen van woningen voor senioren. Binnen voorliggend initiatief is sterk sprake van levensloopbestendige woningen. Daarnaast is hier sprake van sociale huurwoningen, wat toekomt aan de ambitie in het Omgevingsprogramma om woningen te realiseren die sociaal en betaalbaar zijn. Deze woningen zijn ook te gebruiken als eenpersoonshuishouden.

De laatste stand van zaken is aan de gemeenteraad verstrekt middels een Raadsinformatiebrief op 23 mei 2023. In deze Raadsinformatiebrief is de productie van 2022 uiteengezet en de verwachting voor 2023: "In het Omgevingsprogramma Wonen is de ambitie opgenomen voor de bouw van 1.500 woningen tot 2030 en 2.000 woningen tot 2035. De eerste jaren willen we 200 woningen per jaar realiseren als zijnde een inhaalslag. Dit aantal is in 2022 ruimschoots behaald met de bouw van 260 woningen, waarvan 33% gerealiseerd in het betaalbare segment. In 2023 en 2024 wordt het een grote uitdaging om deze ambitie te halen. Ook vraagt de realisatie van voldoende betaalbare woningen onze aandacht. Daarbij houden we rekening met een sterk veranderende woningmarkt. Voor meer informatie over de cijfers verwijzen wij u naar hoofdstuk 4 en 5 van de rapportage." Bijlagen besluit 3 besluitenlijst 23 mei 2023 - Rapportage meerjarige Woningbouwprogramma 2023-2035 en woningmonitor (venray.nl).

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

▪ **Parkeren past niet (zowel qua aantal, overlast in de omgeving en wijze waarop, achter de woningen)**

- Reclamant 2
- Reclamant 3
- Reclamant 4
- Reclamant 5
- Reclamant 9
- Reclamant 10
- Reclamant 11
- Reclamant 12
- Reclamant 13
- Reclamant 14
- Reclamant 15
- Reclamant 17
- Reclamant 18
- Reclamant 19

Reactie gemeente:

1. Parkeernorm voldoet niet/ te weinig parkeerplaatsen (incl. verhouding eigen terrein/ openbaar gebied)

De voorgenen ontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijk beleid, de beleidsnota parkeernormen. Ook is rekening gehouden met bestaande parkeerplaatsen bij de huidige woningen op eigen terrein, aangezien deze niet terugkomen.

Op dit moment zijn er 12 wooneenheden. Hiervan parkeert men grotendeels in openbaar gebied aangezien er niet veel parkeerplaatsen op eigen terrein zijn. Met de nieuwe ontwikkeling worden dit 21 woningen/appartementen. Dit betekent feitelijk dat er 9 appartementen bij komen. De extra parkeerbehoefte komt voort uit de 9 appartementen (beleidsnota parkeernormen; bij functie uitbreiding wordt de parkeerbehoefte bepaald van de uitbreiding). De parkeernorm is 1,5 parkeerplaatsen per appartement (gemeentelijk beleid) wat resulteert in 14 extra parkeerplaatsen ($9 \times 1,5 = 13,5$).

In de huidige situatie zijn er daarbij +/- 5 parkeermogelijkheden op eigen terrein (een relatief brede inrit bij 2 woningen/ een relatief smalle inrit bij 1 woning) voor de huidige 12 woningen. Deze parkeerplaatsen komen niet terug op dezelfde plek en worden ook gecompenseerd in het plan. In totaal geeft dit 19 extra parkeerplaatsen ($14 + 5$) voor de ontwikkeling.

Het plan voorziet in 21 extra parkeerplaatsen (18 eigen terrein + 3 extra openbare ruimte Pr. Margrietstraat), t.o.v. de huidige situatie. Dit voldoet dus aan het gemeentelijk beleid. Overige openbare parkeerplaatsen rondom het plangebied blijven qua aantallen intact.

2. Parkeren achter de woningen past niet

Een dergelijke ontwikkeling genereert extra autoverkeer en parkeerders in de wijk. Aangezien niet alles in de openbare ruimte opgevangen kan worden, worden op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is ook het uitgangspunt bij ontwikkelingen.

Bij deze ontwikkeling is dit uitsluitend mogelijk aan de achterzijde van de woningen. Qua beschikbare ruimte is er voldoende bewegingsruimte om te passeren en te parkeren met autoverkeer op terrein.

3. Toename verkeer en verkeersveiligheid (éénrichtingsstraten met langzaam verkeer/ nieuwe parkeerplaatsen openbaar gebied)

Een dergelijke ontwikkeling genereert extra autoverkeer. Aangezien het feitelijk gaat om een uitbreiding van 9 appartementen is de extra toename van verkeer relatief klein. Daarnaast hebben de huidige wegen geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer waardoor het aandeel verkeer al relatief laag is. Het extra verkeer dat deze ontwikkeling genereert kan verkeerstechnisch goed opgevangen worden in de bestaande wegenstructuur.

Bij de drie nieuwe parkeerplaatsen in de Prinses Margrietstraat wijzigt niets aan de rijbaanbreedte. Bij de inpassing van de parkeerplaatsen wordt een nieuw trottoirgedeelte ernaast ingepast. Hierdoor blijft voldoende aandacht en ruimte voor alle gebruikers. De vakken liggen buiten het kruisingsvlak van de kruising met de Prins Bernhardstraat waardoor het zicht op en rondom de kruising niet wordt belemmerd door deze parkerende voertuigen.

Het is en blijft in de toekomst een wegenstructuur voor lokaal verkeer. Van doorgaand-/ sluipverkeer is geen sprake. (Brom)fietzers zijn wel toegestaan in beide richtingen in het gebied, net zoals in de huidige situatie. Met het in acht nemen van de verkeersregels (gedrag) moet dit voldoende kunnen functioneren. De extra verkeersbewegingen zorgen niet voor een onevenredige toename in het aantal verkeersbewegingen waardoor er een onveilige situatie ontstaat.

➤ De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

▪ **Waarom geen out of the box oplossing voor bv vervoer**

- Reclamant 15

Reactie gemeente:

Hiervoor heeft de gemeente momenteel geen beleid voor opgesteld. Binnen de kern van de gemeente Venray is nog geen grote vraag naar dit soort vervoersoplossingen. Bovendien zijn deze erg kostbaar en het is maar de vraag of de toekomstige bewoners (sociale doelgroep) hiervoor voldoende financiële middelen heeft.

➤ De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

▪ **Omgevingsdialoog was geen dialoog, bestuur moet luisteren naar inwoners. Oplossing waar iedereen mee tevreden is. Ook is er niet goed teruggekoppeld naar omwonenden.**

- Reclamant 1
- Reclamant 3
- Reclamant 6
- Reclamant 7
- Reclamant 9
- Reclamant 10
- Reclamant 11
- Reclamant 12
- Reclamant 13
- Reclamant 14
- Reclamant 15
- Reclamant 16
- Reclamant 17
- Reclamant 18

Reactie gemeente:

In het verslag van de Omgevingsdialoog, welke bijgevoegd is aan het ontwerp bestemmingsplan, staat beschreven dat er in 2021 tussen juni en oktober een drietal bijeenkomsten zijn geweest met o.a. de Wijkraad voor de Oranjebuurt. De laatste bijeenkomst is geweest op 15 december 2021.

Een omgevingsdialoog is een gesprek tussen de initiatiefnemer en de omgeving (buren en andere belanghebbenden zoals organisaties en bedrijven) over een nieuw project. Dit gesprek wordt georganiseerd door de initiatiefnemer in de fase waarin hij zijn plan, project of idee uitwerkt. De gemeente is op de hoogte en vindt het project wenselijk, maar heeft in deze fase nog geen definitief besluit genomen over de plannen. Omwonenden worden zo in een vroeg stadium van de plannen op de hoogte gebracht en er kunnen vragen worden gesteld. De initiatiefnemer moet luisteren naar de buurt en laten zien wat hij met de opmerkingen heeft gedaan. De initiatiefnemer hoeft er echter niet voor te zorgen dat er overeenstemming is met

de plannen. Ook is hij niet verplicht alle wensen mee te nemen in de plannen. Wel moet hij uitleggen waarom hij bepaalde wensen wel of niet meeneemt in zijn plan. Het gemeentebestuur is en blijft verantwoordelijk voor het afwegen van de verschillende belangen en neemt uiteindelijk een besluit. Als omwonenden het, ondanks de gevoerde omgevingsdialoog, oneens zijn met het project heeft men uiteraard nog altijd de mogelijkheid te reageren met een zienswijze, wat in casu ook is gedaan.

Volgens Wonen Limburg is er op 15 december 2021 een terugkoppeling geweest met het aangepaste ontwerp met de Oranjebuurt. Het voorlopig ontwerp in 2022 is niet terug gekoppeld met de Oranjebuurt. De uitkomsten hiervan waren te vinden in het ontwerp bestemmingsplan wat in 2023 terinzage heeft gelegen.

Er heeft dus wel degelijk omgevingsdialoog plaatsgevonden. Dat niet aan de wensen van omwonenden tegemoet gekomen is, zal geen reden zijn om niet akkoord te gaan met het plan.

➤ De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

▪ **Door de vele bestrating (achterzijde) geen infiltratie en wateroverlast. Riolering wel goed bekeken?**

- Reclamant 12
- Reclamant 14
- Reclamant 15

Reactie

In de bijlagen bij de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan is een infiltratieplan opgenomen. Verder voldoet het ontwerp bestemmingsplan ook aan de regels die het Waterschap en de gemeente hiervoor stelt.

➤ De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

▪ **Lift zorgt voor onnodig stroomgebruik. Met twee lagen niet noodzakelijk.**

- Reclamant 12

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor gemotiveerd is een complex in 3 lagen noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken. Bij een complex van 3 lagen is een lift verplicht. Ook zorgt de lift ervoor dat alle appartementen te gebruiken zijn door minder valide personen. Hiermee is het gehele gebouw beter inzetbaar.

➤ De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Woningwaarde zal dalen als dit plan wordt doorgezet**

- Reclamant 13

Reactie gemeente:

Met Wonen Limburg is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat eventuele planschade/daling woningwaarde voor rekening is van Wonen Limburg. Als omwonenden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering kan men een verzoek tot planschade/nadeelcompensatie indienen.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Onduidelijk of plan voldoet aan de vereisten van de Wabo**

- Reclamant 17

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de regels uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uiteindelijke aanvraag voor het bouwen zal worden getoetst aan de toepasselijke voorschriften van de Wabo. Op dit moment wordt er nog niet getoetst aan de Wabo.

Per 1 januari 2024 zal de Omgevingswet in werking treden. Als de bouwaanvraag wordt ingediend na 31 december 2024 zal deze worden getoetst aan de toepasselijke voorschriften van de Omgevingswet.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Schuurtjes met puntdak zijn niet gewenst**

- Reclamant 19

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan staat aan de achterzijde bijgebouwen toe. Op grond van artikel 4.3.3 van de regels is de maximale goot- en bouwhoogte hiervan 3 meter. Het bestemmingsplan staat zodoende geen puntdaken toe.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- **Driehoog stapelen voor diversiteitsbonus is pervers**

- Reclamant 6

Reactie gemeente:

De woningen zijn sociale huurwoningen. Deze zullen volgens de toewijsregels van Wonen Limburg worden toegewezen aan woningzoekenden. Zoals hiervoor aangegeven zien wij het complex van 3 bouwlagen als ruimtelijk aanvaardbaar. Dit is een ruimtelijke afweging die los staat van enige diversiteitsdiscussie.

- De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

5 Conclusie en vervolgprocedure

Gezien vorenstaande overwegingen zijn alle zienswijzen ongegrond en leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan, uitgezonderd 1 ambtshalve aanpassing in de toelichting.

Ambtelijke aanpassingen

- Verwijzing naar provinciaal beleid aangepast in paragraaf 4.2.2.
In de toelichting wordt nog verwezen naar de oude provinciale omgevingsverordening. Dit is aangepast. Inhoudelijk betreft het dezelfde afwegingen alleen de verwijzing is aangepast.

Vorenstaande zijn aanpassingen van de toelichting. De toelichting is slechts een onderbouwing van de gemaakte keuzes en is niet juridisch bindend. Enkel de regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Nu de regels en verbeelding niet worden aangepast kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld. Zie ECLI:NL:RVS:2011:BU3752 onder overweging 2.2.1.

Vervolgprocedure

Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien op 12 december 2023. Op grond van jurisprudentie geldt het aanpassen van de toelichting niet als gewijzigd vaststellen. Dit omdat enkel de regels en verbeelding voor de burger bindend zijn. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd worden vastgesteld.

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 beroepsschrift 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.

Bijlagen

Bijlage A, geanonimiseerde zienswijzen (openbaar)

Bijlage B, niet geanonimiseerde zienswijzen (niet openbaar)