

NIEUWBOUW PR. BERNHARDSTRAAT

Onderstaand vindt u het verslag van het webinar, betreft de Nieuwbouw aan de Prins Bernhardstraat. Het verslag is opgesteld door de woningbouwvereniging Wonen Limburg. De Projectgroep vindt dit geenszins de juiste afspiegeling van deze online sessie met de buurt en heeft haar aantekeningen in rood toegevoegd.

Verslag Omgevingsdialoog 15 dec 2021

Projectnaam: Nieuwbouw Pr. Bernhardstraat Venray

Aanwezigen: Omwonenden (58+ ingelogd), Dave Groenen (gemeente), Dennis Holten (gemeente), wethouder Jan Jenneskens (gemeente), Stephan Corstjens (Wonen Limburg), Marleen van Ulft (Wonen Limburg), Jorrit van de Laar (Frencken Scholl Architecten)

Datum: 15 december 2021

Opening:

Marleen van Ulft heet iedereen welkom.

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. 1^e controle is samen met de gemeente gedaan, en tips van de gemeente meegenomen. Er zijn ook een aantal sessies geweest met de werkgroep van de Oranjobuurt. 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.

De werkgroep heeft zich meerdere malen gemeld en is op de hoogte gesteld. Suggesties van de werkgroep zijn nooit teruggevonden in welk plan dan ook.

De architect Jorrit van de Laar 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: het wordt een 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. 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.

Opm. De 21 appartementen op 3 bouwlagen volgen het straatbeeld geenszins, aangezien nergens in de Oranjestraat één complex is gebouwd met één centrale ingang en zeker niet in 3 woonlagen.

Dennis Holten 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 m.b.t. de omgevingsvergunning kan tot zes weken na verlenen bezwaar worden gemaakt.

Dialog

- 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;
De overlast vanuit de eigen parkeerlocatie, richting de achtertuinen van Pr. Margrietstraat en Pr. Marijkestraat, betrof ook het loopverkeer over de galerij, dichtslaan voordeuren, continue verlichting op de galerij, warmdraaiende/ijskrab auto's, werkzaamheden in schuur etc.
Verder betrof het een directe buur die wellicht minder lichtinval kreeg via haar keukenraam tegenover de nieuwe schuren.
Een direct overbuur zou in zijn geval in één klap, 8 balkons schuin boven zijn tuin krijgen. Zijn privacy gaat minimaal worden en zal van deze balkons zeker ook geluidsoverlast ervaren.
- 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.
Wonen Limburg geeft aan dat er geen sprake van is om de woningen aan de Pr. Bernhardstraat 24 t/m 28 ook binnenkort in dit plan te betrekken.
- 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.
De vraag naar sociale woningbouw is toch niet iets van de laatste jaren en wij vinden het heel vreemd, dat de Provincie Limburg een paar jaar geleden nog heeft aangestuurd op een krimp van het aantal nieuw te bouwen woningen....
Verder heeft wonen Limburg dit jaar nog, in opdracht van de Gemeente Venray, 16 keurige hofjeswoningen opgeleverd aan de Kruitweg op een groter perceel. Blijkbaar wist men toen nog wel wat een omgevingsdialoog inhield.

Hoogte

Jorrit (architect) licht toe: aangaande de hoogte zijn er meerdere studies geweest. Een 3-laags gebouw past heel goed in deze wijk. De nieuwbouw wordt ongeveer 1,5 meter hoger dan dat er nu staat. 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/commissie ARK (een onafhankelijke commissie) heeft op 6 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. De commissie heeft dit positief beoordeeld.

De projectgroep vindt een 3-laags gebouw niet passen, dit vindt men, evenals het massale karakter en de centrale entree, nergens terug in de wijk. Ook de vergelijking met de Akkerweg gaat, naar mening van de projectgroep, niet op.

De huidige woningen hebben een voortuin en een zadeldak met de goot, aan de voorzijde, op 5,5m. Het nieuwe pand heeft een nagenoeg vlakke voorgevel, dicht op de straat en zal zo'n 10meter recht omhoog worden.

De werkgroep vraagt al sinds oktober 2018 om een serieuze studie naar het maximumaantal woningen, op 2-lagen, architectonisch passend en draagvlak in de wijk zou kunnen krijgen. De eerste besprekingen in 2018 betrof al een 3-laags gebouw en de projectgroep heeft nooit iets anders te zien gekregen.

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
Fietsenstalling en ondergrondse containers lijken ons van wezelijker belang dan de aanplant en keuze van boompjes ter verfraaiing. En deze laatste zijn wel tot in detail opgenomen. Dit riekt ernaar dat alleen gedacht is aan verkoopargumenten om het plan aan de buurt te verkopen.
- balkons: we proberen zoveel mogelijk buitenruimte voor mensen te creëren; Dit ziet de projectgroep niet in het plan terug. Momenteel hebben nagenoeg allen een voor- en achtertuin en een oprit. In het nieuwe plan hebben de huurders een balkon en nog niet eens genoeg ruimte op het eigen terrein voor 1 auto per huurder.
- we proberen 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;
- wordt parkeren ook voor mindervalide mogelijk? Dat wordt in de volgende stappen uitgewerkt.
Parkeren is al een issue bij dit complex en de projectgroep had dit wel al graag uitgewerkt gezien.

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? Marleen licht toe: vanwege de parkeernorm en de beschikbare grond is het niet mogelijk om meer dan 21 woningen te realiseren.

Iedere deelnemer kon horen aan de vraag dat er gevraagd werd om kleinere appartementen IN PLAATS VAN de 21 grotere die nu gepresenteerd werden. In het antwoord is duidelijk te lezen dat de Woningbouwvereniging zich vastgebeten heeft in de 21 woningen, en op geen enkele wijze wil luisteren naar omwonenden

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.
Er is sinds sept. 2018 in totaal 4x contact geweest met de werkgroep. Deze contacten zijn telkens op initiatief van de werkgroep geweest na een te lange radiostilte. Geen van de wensen zijn meegenomen in het plan.
Eén uitzondering daarop: Na tweemaal eerder op de fout te hebben gewezen, is de rijrichting, 3 maanden geleden(!), op het eigen parkeerterrein omgekeerd, zodat de nieuwe bewoners niet telkens extra ererondjes door de buurt hoeven te maken bij thuiskomst en vertrek.
- Tot op dit moment is er geen contact geweest; Deze omgevingsdialoog is inderdaad de eerste echte sessie. De plannen worden hier voor het eerst gepresenteerd, maar zijn nog ontwerpen die verder uitgewerkt moeten worden. De bestemmingsplanprocedure wordt pas na deze bijeenkomst opgestart.
Wat is het doel van een omgevingsdialoog of burgerparticipatie als het plan al uitgewerkt is en men de bestemmingsplanprocedure toch al opstart. Het had allemaal efficiënter/snelser kunnen verlopen...
- 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.
Dave Groenen (gemeente): 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 verhuur alleen aan 55+daarmee missen we de jongeren of bv een mantelzorger. Wonen Limburg gaat niet selecteren op afkomst of woonplek en iedereen moet hier kunnen wonen.
Het woonbehoefte onderzoek is pas in 2021 gestart. Dit dus terwijl de plannen voor een 3-bouwlagen gebouw al twee jaar gereed waren.
De uitgangspunten liggen helemaal niet ver uit elkaar: De buurtbewoners hebben steeds aangegeven dat op de plek waar nu 12 woningen staan wellicht 16 tot 18 nieuwe woningen passen in twee bouwlagen. De Woningbouwvereniging is vaker verzocht dit te onderzoeken. Tot onze verbazing kregen wij, vlak voor de "omgevingsdialoog" van 15 december, te horen dat de Woningbouwvereniging zelf in dat onderzoek uitgekomen was op 20 woningen op de 2 bouwlagen!
- Jan Jenneskens 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;
Opnieuw krijgt de werkgroep te horen diverse malen te zijn 'meegenomen'. Bovenstaand is hierover al genoeg verteld.

- 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.

De werkgroep begrijpt dit volkomen, maar het mag duidelijk zijn dat op deze centrumlocatie waar al gebouwen staan de prijs voor nieuwbouw duurder zal zijn als op een terrein in het buitengebied. De werkgroep heeft geprobeerd mee te denken met ideeën als studio's voor bv alleenstaanden (jong en oud). Men wil nu alleen 3-kamer appartementen waar (uiteraard) alle doelgroepen in passen, waarom? Denk 'out of the box'.

- Vraag: het lijkt er op dat de gemeente de huidige buurtbewoners 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.

Doordat Wonen Limburg en Gemeente Venray, pas als ze de bestemmingsplanprocedure opstarten, een dialoog wensen met de buurtbewoners is er toch niets anders meer over, dan dit gedurende deze procedure uit te vechten...

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:

De parkeernorm voor appartementen is 1,5 parkeerplaats per woning. Uit onderzoek van Wonen Limburg is gebleken dat er bij huurders van sociale huurappartementen een gemiddeld autobezit is van 0,8 auto per huishouden. Dit is in de Bernhardstraat een voordeel maar hebben we niet meegenomen in onderstaande berekening. De conclusie is dat in de nieuwe situatie in de openbare ruimte behoefte is aan twee parkeerplaatsen minder, gerekend met een norm van 1,5.

Nieuwe situatie: Voor de nieuwbouw is de behoefte aan 32 parkeerplaatsen (21 appartementen x 1,5 = 31,5). Op eigen terrein is in het ontwerp 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er parkeerbehoefte ontstaat van 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Ten behoeve van de ontwikkeling worden er 3 extra parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd. Daarmee komt de parkeerdruk in de resterende openbare ruimte op 14 - 3 = 11 parkeerplaatsen.

Huidige situatie: De parkeerbehoefte in de huidige situatie van 12 wooneenheden is 18 parkeerplaatsen (12 wooneenheden x 1,5 = 18). In de huidige situatie zijn er 5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dat betekent een parkeerdruk van 18 - 5 = 13 parkeerplaatsen in openbaar gebied.

Dit is creatief rekenen en men vergeet het volgende te vermelden;

- In het plan worden 2 huidige parkeerplaatsen aangeduid met een 15minuten tijdsvak (laden/lossen)
- De huidige openbare parkeerruimte aan de Pr. Bernhardstraat worden ook gebruikt voor de woningen aan de overzijde. Zij hebben geen openbare parkeerplaatsen aan hun zijde.
- De 21 appartementen hebben niet allen een eigen parkeerplaats op eigen terrein, hiervoor zijn nl. 2 extra parkeerplaatsen gepland in de Pr. Margrietstraat.

- Deze bovengenoemde extra plaatsen liggen op een locatie precies tegenover reeds bestaande parkeerplaatsen waardoor aan beide zijden van deze weg geparkeerde auto
- Waar worden straks de vuilcontainers gesitueerd, dit gaat onherroepelijk parkeerruimte kosten.
- In hoeverre worden er aan de voorzijde nog parkeermogelijkheden geboden aan scooters/fietsen. Gaat dit ook nog ten koste van parkeergelegenheid.
- Visie: Het autopark in Nederland groeit nog steeds. In de afgelopen 5 jaar 7,5% meer personenauto's en 19,1% bedrijfsauto's...Verder is de hoeveelheid van bezorgdiensten enorm toegenomen en is de grootte van de gemiddelde auto ook toegenomen.
- De verleiding van de bewoner zal groot zijn om eerst te parkeren op de parkeerplaats aan de voorzijde ipv de lastigere parkeerplaatsen aan de achterzijde...

Procedure bestemmingsplan

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

Gemeente / wethouder dhr. Jenneskens

We hebben kennis genomen van de zorgen. Wonen Limburg en gemeente hebben geprobeerd een - voor de omgeving - aanvaardbaar plan te presenteren. 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.

Correct... Wonen Limburg en Gemeente Venray informeren en wijzen de buurtbewoners op hun rechten...Burgerparticipatie anno 2021.

Afsluiting

We danken iedereen voor de aanwezigheid en inbreng.

De werkgroep blijft streven naar nieuwe sociale woningbouw, passend in onze Oranjebuurt.

De Oranjebuurt is een actieve buurt waarin de bewoners met en voor elkaar de handen uit de mouwen steken middels talloze werkgroepen. Een voorbeeld van burgerparticipatie.