

Venray, 31 mei 2023

STOP HUIDIG NIEUWBOUWPLAN PR. BERNHARDSTRAAT

De buurtbewoners van de beoogde nieuwbouw aan de Prins Bernhardstraat 46-68 willen minstens zoveel woningen realiseren als de Woningbouwvereniging Wonen Limburg, maar dan in maximaal twee bouwlagen. En dat kan, ook volgens Wonen Limburg! Wonen Limburg had al in 2018 zo'n plan kunnen realiseren, als ze destijds naar de opmerkingen uit de buurt hadden geluisterd. Maar zij komen 4 jaar later met een nagenoeg ongewijzigd plan, zonder ook maar enige aanpassingen m.b.t. de bezwaren.

Het nieuwbouwplan is inmiddels door het college van B&W goedgekeurd en zal samen met de zienswijzen (bezwaren) en reacties aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor een besluitvorming. Wij willen middels deze brief nogmaals iedereen doen bewegen om Wonen Limburg en Gemeente Venray dit plan te heroverwegen.

De algemene bezwaren in een notendop (zie pag. 2 voor toelichting);

1. Géén hoogbouw in de Oranjebuurt!
2. 20 appartementen op 2 woonlagen kan ook!
3. Gemeente Venray én Wonen Limburg kijken niet naar de behoeftes!
4. Een misleidende omgevingsdialoog!
5. Overlast voor de direct omwonenden!
6. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm!



Als omwonenden het eens zijn met ons standpunt, wacht dan niet met het indienen van een eigen zienswijze. Dit is een eenvoudig schrijven waarin je jouw bezwaren kenbaar kunt maken. Dit kan per post, online of zelfs mondeling aan de Gemeente Venray. Kijk op www.venray.nl/zienswijze-indienen of benader een van ons als je meer informatie wenst of hulp nodig hebt. Maar doe het vóór eind juni, want de regels zijn onverbiddelijk!

Met vriendelijke groet,

De werkgroep Nieuwbouw Pr. Bernhardstaat Oranjebuurt;

Sjef Pappers [T 06 21350284, E: sjef.pappers@home.nl]

Jos Reijs, [T 06-20360753, E: jos.reijs@gmail.com]

Joep Manders, Ria Wanrooy, Paul van Mill, Piet Kroft en Sies Liebrand.

TOELICHTING ALGEMENE BEZWAREN

1. Géén hoogbouw in onze Oranjebuurt!

De Oranjebuurt kent nergens deze vorm van hoogbouw. De huidige 3 vrijstaande woonblokken met een goothoogte van ca. 5,6 meter wil men vervangen naar één complex van hoger dan 9meter!...midden in de wijk. Dit complex wordt ook nog eens richting de Pr. Bernhardstraat geplaatst om parkeerruimte en bergingen te creëren achter dit blok.



2. 20 appartementen op 2 woonlagen kan ook!

Wonen Limburg legt uit dat haar architectenbureau plannen heeft gemaakt op basis van twee verdiepingen maar dat dit financieel niet haalbaar zou zijn. Wij plaatsen daar grote vraagtekens bij. 21 woningen op 3 lagen zouden dus goedkoper zijn als 20 woningen op twee verdiepingen... Opm.: In 2018 was het voornemen van WL om 20 appartementen te bouwen, WL heeft dit tussentijds naar 21 appartementen gewijzigd.

3. Gemeente Venray én Wonen Limburg kijken niet naar de behoeftes!

De werkgroep heeft vanaf het begin aangegeven dat WL en de gemeente uit hun 'torentje' moeten stappen en ook naar de burgers moeten luisteren. Waarom kiezen voor alleen maar 3-kamer appartementen en niet kiezen voor kleinere appartementen gericht op de, snel groeiende groep 1-persoons huishoudens (zie omgevingsvisie van de gemeente Venray). Naast de senioren die in de wijk willen blijven wonen, dienen ook jongeren in het centrum betaalbaar te kunnen wonen. Dichtbij de voorzieningen als bijvoorbeeld winkels, horeca, zorg en een goed OV. De verscheidenheid van doelgroepen draagt tenslotte bij aan de leefbaarheid in de wijk, zoals dit ook te lezen is het omgevingsprogramma 'Wonen' van onze gemeente. In de Oranjebuurt staan momenteel 593 woningen, hiervan zijn slechts 12 woningen gericht op éénpersoons huishoudens...en juist die gaan we vervangen door 3-kamer appartementen.

Nog even; In het korte verleden, met dezelfde woningnood, heeft WL aan de Zuidsingel 50 nieuwbouw woningen/appartementen gebouwd waar er eerst 74 stonden. Eveneens in het centrum, zijn aan de Kruidweg 16 woningen geplaatst op ca. 3600m² terwijl het perceel aan de Pr. Bernhardstraat slechts 2270m² groot is... Overigens wil WL in dit huidige plan ook nog de 6 appartementen verderop in de Pr. Bernhardstraat vervangen door 4 woningen....

4. Een misleidende omgevingsdialoog.

Tot november 2021 jl. heeft telkens de werkgroep moeten informeren naar de status van het project. Er zijn enkele bijeenkomsten geweest, maar dit heeft geen enkel resultaat opgeleverd m.b.t. onze opmerkingen. Uiteindelijk heeft er op 8 november 2021 een digitale omgevingsdialoog plaatsgevonden. Deze 'dialoog' was digitaal i.v.m. Corona. Het verslag hiervan is opgesteld door de Gemeente, maar is ons inziens geenszins de afspiegeling van de Teams sessie. De kritiek uit de wijk was niet mals, de media zal dit zeker kunnen beamen.

Hoe is het mogelijk dat, als omwonenden voor de eerste keer de plannen te zien krijgen, onze wethouder de omgevingsdialoog afsluit met de woorden "We hebben alle begrip voor de kritieken, maar we gaan verder met de procedures voor realisatie...U heeft het recht om een zienswijze in te dienen"!?

5. Overlast voor de direct omwonenden.

De impact van de plannen op de direct omwonenden is groot en is voor velen verschillend. Naast de enorme hoogte en situatie zullen veel omwonende hinder ondervinden van balkons tegenover hun tuin (geluid/zicht), een in- en uitrit extra naar parkeerplaatsen, schaduw in tuin of op zonnepanelen, zicht op een woninggalerij, lichthinder, een centrale entree tegenover de voordeur, losliggende PMD zakken of oud papier etc. etc. Kortom het treft iedereen in de directe omgeving.

6. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm.

De parkeernorm word ons inziens, in tegenstelling van de Gemeente, niet gehaald. De eis is 21 appartementen x 1,5=31,5 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is in het ontwerp 18 plaatsen opgenomen. Dit betekent dat er behoefte ontstaat van 14 plaatsen in het openbaar gebied. In het plan zal de gemeente 3 extra parkeerplaatsen in de realiseren in de Pr. Margrietstraat. Dus zouden er nog 11 in het huidig openbaar gebied nodig zijn. Het nieuwe plan telt er slechts 5 en zelfs als we de twee laad/los plaatsen als parkeerplaats zouden tellen 7... Verder dienen deze parkeerplaatsen uiteraard ook meegeteld worden als parkeernorm voor de woningen aan de overzijde van de Pr. Bernhardstraat waar géén openbare parkeerplaatsen zijn...Conclusie; Het nieuwe plan voldoet niet aan de norm.

Tot slot;

U kunt alle details van de aanvraag terugvinden op:

[//www.venray.nl/bestemmingsplan-ontwerp-prins-bernhardstraat-46-68-venray](http://www.venray.nl/bestemmingsplan-ontwerp-prins-bernhardstraat-46-68-venray)

Nogmaals wij zijn nooit tegenstander van nieuwbouw geweest, het ontworpen gebouw vinden we zeker niet lelijk, maar past geenszins op dit te kleine kavel waarvan omwonenden teveel hinder ondervinden. Stop het huidige plan Nieuwbouw Pr. Bernhardstraat.