

Oranjebuurt, 10 december 2021



Onderwerp: plannen voor nieuwbouw Prins Bernhardstraat

Beste Oranjebuurt bewoners,

Afgelopen week heeft u een brief van de Gemeente Venray in de bus gekregen met de uitnodiging om woensdag 15 december as. een online webinar bij te wonen betreft de nieuwbouwproject aan de Prins Bernhardstaat (nr 32-36 en 46-68).

Graag willen we u met deze brief inlichten hoe wij aankijken tegen de plannen voor de 6 duplexwoningen (12 appartementen) met huisnummers 46-68 van Wonen Limburg. Men wil namelijk in de plaats van deze 12 appartementen één drie-laags-bouwwerk met 21 appartementen plaatsen. Dus van 12 naar 21 appartementen!

Wij zijn zeker niet tegen nieuwbouw en iedereen is welkom in de Oranjebuurt. Echter, we maken ons ernstige zorgen over:

- 1. De leefbaarheid en het specifieke karakter van de oranjebuurt.**
- 2. De hoogte van het appartementencomplex.**
- 3. De toename in verkeer en afname van veiligheid in combinatie met parkeerproblemen.**
- 4. Het persoonlijk verlies van woongenot voor de direct omwonenden.**
- 5. De wijze van communiceren door de Gemeente Venray en Wonen Limburg.**

* Op de achterzijde van deze brief staat per punt een toelichting of kijk op de website www.oranjebuurtvenray.nl onder WERKGROEPEN > de werkgroep NIEUWBOUW BERNHARDSTRAAT.

Mocht u deelnemen aan het webinar, hopen we dat u met een kritische blik kijkt, zonder dat u zich daarbij laat leiden door de gepresenteerde beelden en woorden.

Tot slot, mocht u vragen of opmerkingen hebben kunt u terecht bij Sjef Pappers en Jos Reijs. Dit kan door langs te gaan, te bellen of via de mail. De gegevens staan hieronder.

Met vriendelijke groeten,

Wergroep Nieuwbouw Prins Bernhardstraat

Jos Reijs | Nassauplein 15 | T: 06-20360753 | E: jos.reijs@gmail.com

Sjef Pappers | Prins Bernhardstraat 31 | T: 06-21350284 | E: sjef.pappers@home.nl

Joep Manders

Sies Liebrand

Piet Kroft

TOELICHTING ZORGEN



1. De leefbaarheid en het specifieke karakter van de Oranjebuurt.

Er zal gesteld worden dat er woningtekorten zijn. Wij zijn nogmaals niet tegen nieuwbouw en/of meer woningen, maar van 12 naar 21 met drie woonlagen is te veel van het goede. Daarbij is het goed om te weten dat drie jaar geleden op de Zuidsingel nog 66 sociale woningen gesloopt zijn om 50 nieuwe te bouwen. De woningnood is, zoals je ongetwijfeld weet, niet iets van de laatste jaren.

Om het karakter van de Oranjebuurt te kunnen hanteren zou men een plan moeten ontwikkelen van maximaal 2 bouwlagen. De lijn en de uitstraling van onze buurt blijft daardoor bewaart.

Tevens zal uit de presentatie blijken dat op het oog de bovenste woonlaag van het nieuwbouwplan een schuin dak heeft. Deze is echter nagenoeg verticaal. Dit leidt tot 3 volwaardige woonlagen met appartementen inclusief galerij en balkons. De gemeente en Wonen Limburg kiezen voor één groot gebouw wellicht vanwege de lift en een centrale entree. Het geheel past ons inziens niet bij het karakter van onze wijk.

Tot slot, als we nu toestaan dat 3 bouwlagen geen probleem is, hoe gaat straks de regelgeving zijn elders in de wijk? En, hoe makkelijk wordt het om een bestemmingsplan in de toekomst te wijzigen?

2. De hoogte van het appartementencomplex.

De woningbouw wil zo veel mogelijk appartementen op hetzelfde grondoppervlak en zal plannen presenteren om op de plek van de huidige 12 appartementen 21 nieuwe grotere te realiseren. Dat lukt alleen door te bouwen in 3 lagen. Hierbij moet men bedenken dat volgens de nieuwe bouwregels elke bouwlaag rond de 3 meter hoog is. Het nieuwe complex met de hogere bouwlagen zal bijna 10 meter hoog worden. Stel je eens voor wat een verschil dat is ten opzichte van de huidige regengoot op 5,5 meter.

Het nieuwe grotere gebouw wordt tevens dichter op de Prins Bernhardstraat geplaatst waardoor de hoogte van de drie lagen nog hoger zal overkomen.

3. De toename in verkeer en afname van veiligheid in combinatie met parkeerproblemen

Doordat alle 21 appartementen groter zijn dan de huidige woningen is de verwachting dat in de nieuwe situatie het aantal personen per appartement toeneemt. Zowel de toename van appartementen als toename personen zal leiden tot meer verkeersbeweging. Simpel gezegd, er rijden meer auto's door de wijk dat leidt tot afname van veiligheid. Met name de Prinses Marijkestraat en Prinses Margrietstraat zullen daar hinder van ondervinden.

Ook de parkeerproblemen zullen toenemen. In het nieuwe plan kan men niet voldoende parkeerruimte op het eigen terrein creëren. Zo heeft men dus op het einde van de Margrietstaat nog 3 parkeerplekken gepland. De parkeerplekken ontnemen het zicht van het verkeer vanuit de

Margrietstraat richting de Bernhardstraat. Deze splitsing geeft nu al dagelijks riskante verkeerssituaties met fietsers. Dit zal door het plan niet verbeteren, maar eerder verslechteren.

Verder wil men aan de voorzijde, Prins Bernhardstraat, enkele parkeerplaatsen een maximale parkeertijd van 15 minuten geven. Hierdoor kunnen de huidige omwonenden de parkeerplaatsen niet meer gebruiken.

4. Het persoonlijk verlies van woongenot voor de direct omwonenden.

Er zijn direct omwonenden die behoorlijk last zullen ondervinden van de komst van deze nieuwbouw. Los van het feit dat er een jaar vol bouwactiviteiten plaatsvinden zijn er bewoners die te maken krijgen met; minder zon in hun tuin, diverse balkons schuin boven hun tuin, een centrale entree van 21 woningen tegenover hun voordeur, de autolichten van elke uitrijdende auto in hun woonkamer, s'avonds zicht op een verlichtte (voordeur)galerij, balkons met bijbehorend geluidsoverlast etc. Kortom, afname van leefbaarheid en woongenot.

5. De wijze van communiceren door de Gemeente Venray en Wonen Limburg.

In de wijk hebben enkele omwonenden een projectgroep opgericht die zich hebben opgeworpen als klankbord bij de ontwikkeling van deze bouwplannen. Al tijdens de eerste massastudies (September 2018!) heeft deze projectgroep aangegeven dat de hoogbouw, rooilijn en volume (aantal en grootte van appartementen) in onze wijk niet passend is. Daarnaast waren er nog tal van opmerkingen betreft situatie, verkeer en veiligheid, etc.

Om het karakter van de Oranjebuurt te behouden hebben wij als projectgroep meermalen voorgesteld om een plan te ontwikkelen op basis van maximaal 2 bouwlagen. De lijn en de uitstraling van onze buurt blijft daardoor bewaard. Als een architect op basis van dit uitgangspunt aan de gang gaat zullen weliswaar niet helemaal 21 woningen gehaald worden, maar zullen zeker meer dan de huidige 12 woningen mogelijk zijn

In de contacten met de Woningbouw en de Gemeente Venray hebben we, als werkgroep, telkens het initiatief moeten nemen. Intussen is het glashelder dat we 'van alles' mogen vinden, maar dat we constant van een koude kermis thuis komen. Ook bij de terugkoppeling bleef een onderbouwde toelichting achterwege. De projectgroep voelt zich niet serieus genomen.

Tot slot

Wij hopen dat de omgevingsdialoog van de Gemeente zich niet beperkt met een digitale webinar van een half uur. De afgelopen jaren verliepen niet vlekkeloos. De projectgroep heeft haar best gedaan en blijft dit ook doen in het belang van de Oranjebuurt en haar (toekomstige) bewoners! Wij staan open voor elk serieus dialoog.

Werkgroep Nieuwbouw Prins Bernhardstraat

Sjef Pappers | Jos Reijs | Joep manders | Sies Liebrand | Piet Kroft