

Verslagen omgevingsdialog Daelweg 6 6ab en 10

In dit document leest u de verslagen van:

- twee gespreksmomenten met de direct omwonenden van het plangebied en
- de inloopavond voor de bredere omgeving van het plangebied.

Verslag persoonlijk gesprek direct omwonenden Daelweg 6 6ab en 10

Op woensdag 14 juni van 19.00 tot 20.00 uur vond een gesprek plaats tussen de gemeente en de bewoners van de Daelweg. Eén bewoner was afwezig, zij zijn telefonisch door de omgevingsmanager op de hoogte gebracht. Dit gesprek ging over de grond op het adres Daelweg 6 6ab en 10 waar de gemeente voornemens is om Oekraïens ontheemden, studenten en starters tijdelijk te huisvesten. Het was de eerste keer dat de plannen gedeeld werden met de omgeving. Namens de gemeente waren de projectleider en omgevingsmanager aanwezig. Dit is het verslag van het gesprek.

Over de status van het besproken plan

Het besproken plan is een concept. De komende weken gaat de gemeente bekijken welke door de omwonenden ingebrachte punten verwerkt kunnen worden in het plan. Hierover ontvangen de omwonenden een terugkoppeling vóór de inloopavond op donderdag 13 juli. Zodra het plan gereed is, wordt het ter besluitvorming voorgelegd aan het gemeentebestuur.

Opmerkingen vooraf

De gemeente is door de Rijksoverheid verplicht om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten en heeft daarnaast een uitdaging om woningen te creëren voor Venlonaren. De gemeente is voornemens om een deel van die woningen tijdelijk te realiseren aan de Daelweg. De gemeente heeft de grond van Daelweg 6 en 6ab begin 2023 aangekocht met het oog op een woningbouwontwikkeling, in combinatie met Daelweg 10 welke reeds gemeentelijk eigendom was. Om dat plan goed te bespreken met de omwonenden hebben we deze afspraak gepland.

Buurtbewoners hebben gevraagd wat de mogelijkheden zijn om het plan tegen te houden. Het juridische antwoord daarop is dat dit een scenario kan zijn bij het doorlopen van een bezwaar- en of beroepsprocedure maar het uitgangspunt is dat het voorkomen van een juridische procedure voor beide partijen meer oplevert.

De gemeente heeft ervoor gekozen om de direct omwonenden zo persoonlijk mogelijk te informeren: daarom kwam de omgevingsmanager namens de gemeente vorige week aanbellen om zich voor te stellen en persoonlijk een korte toelichting te geven op het plan, voordat de andere betrokkenen schriftelijk op de hoogte werden gebracht. Daarna zijn de bewoners van de Horsterweg schriftelijk geïnformeerd. Op dezelfde dag heeft de gemeenteraad een informatiemail ontvangen. De bewoners aan de Horsterweg en de gemeenteraad zijn dus op hetzelfde moment schriftelijk op de hoogte gesteld nadat de bewoners aan de Daelweg persoonlijk werden geïnformeerd. Op deze dag is met alle partijen dezelfde informatie gedeeld. Het persoonlijk gesprek vandaag is bedoeld om meer informatie en meer detail te delen met de direct betrokkenen.

Toelichting op het conceptplan

De gemeente wil tijdelijke woningen op de adressen 6, 6ab en 10 plaatsen. Veel Oekraïens ontheemden zitten al een jaar in tijdelijke noodopvanglocaties, met bijvoorbeeld een heel gezin in (hotel)kamers en die mensen wil de gemeente perspectief bieden. Daarnaast is er een grote behoefte aan woningen voor studenten en starters. Daarom heeft het gemeentebestuur ook expliciet de opdracht gegeven om woningen te plaatsen voor Venlose studenten en starters. De huidige gebouwen zijn niet geschikt voor deze doelgroepen en worden daarom gesloopt.

Er zijn meerdere redenen voor de keuze van deze locatie:

- De locatie is eigendom van de gemeente.
- De locatie is direct beschikbaar voor het plaatsen van de woningen.
- Er is voldoende ruimte voor het aantal woningen die we willen maken.
- Er is een goede ontsluiting naar uitvalswegen, zonder dat dit leidt tot overlast voor omwonenden.
- De locatie ligt niet te ver van stedelijke voorzieningen.

Om snel woningen te kunnen bouwen, heeft de rijksoverheid 2.000 flexwoningen ingekocht. Die worden in standaard afmetingen en een vaste uitstraling gebouwd. De gemeente heeft hiervan een aantal woningen gereserveerd. In het najaar vraagt de gemeente aan de gemeenteraad om in te stemmen met de aankoop van deze woningen.

De woningen zijn tijdelijk. De gemeente vraagt een omgevingsvergunning aan voor 10 jaar. Daarna hebben omwonenden het recht om de gemeente aan te spreken op het feit dat de woningen verwijderd of verplaatst moeten worden. Na die periode moet de gemeente een nieuwe omgevingsvergunning aanvragen. Daarnaast spreekt de gemeente met de rijksoverheid af dat als de flexwoningen na die 10 jaar nergens in Venlo herplaatst kunnen worden, dat de rijksoverheid ondersteuning biedt in de herplaatsing in een andere gemeente.

De doelgroepen die in de flexwoningen komen, zijn bij aanvang voor ca. 75% Oekraïens ontheemden en voor 25% starters en studenten. De intentie is dat de Oekraïens ontheemden na verloop van tijd langzaamaan ergens anders gaan wonen of teruggaan naar Oekraïne. De vrijgekomen woningen komen beschikbaar voor starters en studenten uit Venlo. Deze locatie is niet voorzien voor andere aandachtsgroepen zoals asielzoekers en statushouders.

In het plan is de gemeente voornemens om 96 flexwoningen te plaatsen. Die worden verdeeld over 4 blokken van 3 hoog. In ieder blok zitten 24 woningen. Er zijn verschillende woningtypen: 1-, 2- en 3-kamer appartementen. Deze zijn 15 m², 30 m² en 45 m². In totaal kunnen er ongeveer 180 personen wonen.

Er wordt rekening gehouden met parkeerplaatsen op het terrein. Het autoverkeer leidt de gemeente direct vanaf het terrein naar de Venrayseweg. Daarnaast komt er een apart fietspad vanaf het terrein naar de Horsterweg.

Aandachtspunten vanuit omwonenden

De omwonenden hebben aangegeven dat ze gebouwen van drie verdiepingen hoog, met in totaal 180 personen een te groot project vinden. De meesten wonen op deze plek, omdat ze de rust en ruimte zo fijn vinden. De omwonenden vermoeden dat dit niet zal blijven als al deze mensen erbij komen, ze vinden het niet in balans met het aantal bewoners dat er nu al is. Sommigen zijn ook bang dat hun woning niet meer te verkopen is.

De omwonenden geven aan dat ze nooit overlast hebben ervaren van de studenten die er tot voor kort hebben gewoond. Bewoners geven ook aan dat zij niet direct bezwaar hebben tegen de beoogde doelgroepen, maar dat het vooral gaat om het aantal bewoners en de hoogte en nabijheid van de gebouwen.

We hebben een aantal opties besproken die wel acceptabel zijn voor de omwonenden, inclusief de beperkingen van deze opties voor de gemeente. De omwonenden hebben bijvoorbeeld de wens uitgesproken voor een halvering van het aantal flexwoningen en het aantal bewoners op deze locatie. De omwonenden stellen voor deze twee gebouwen aan de achterzijde van het terrein te plaatsen. Hierover heeft de projectleider aangegeven dat dit aantal waarschijnlijk financieel niet haalbaar is. Bij minder woningen staan er ook minder inkomsten tegenover terwijl de kosten niet evenredig dalen.

Daarnaast vinden de omwonenden drie verdiepingen te hoog. De flexwoningen worden echter via de Rijksoverheid ingekocht. Deze gebouwen hebben vaste afmetingen. Hierop kan geen invloed uitgeoefend worden, ook niet door de gemeente.

Ook vraagt de omgeving of 3 gebouwen bespreekbaar is. De projectleider geeft aan dat dit niet mogelijk is omdat de woningen alleen per 2 gebouwen ingekocht kunnen worden.

Tot slot hebben we gesproken over een aantal bezwaren van bewoners betreffende inkijk en geluidsoverlast in een tuin en woning en de nabijheid van een aantal parkeerplaatsen.

Zowel de wethouder als de gemeenteraad zijn door de omwonenden uitgenodigd om te komen kijken naar het terrein. De omgevingsmanager geeft aan dat ze dit het liefste samen organiseert met de omwonenden.

Sommige omwonenden geven aan dat ze het plan zoals het er nu ligt, zullen tegenhouden met een juridische procedure. De omgevingsmanager legt uit dat het de bedoeling is dat we door middel van het gesprek onderzoeken en toelichten wat de mogelijkheden zijn. Het is voor beide partijen fijner als er geen juridische procedure hoeft te komen. Daar is iedereen het mee eens. De omwonenden geven dan ook aan dat ze het waarderen dat de projectleider en omgevingsmanager het plan gedetailleerd hebben toegelicht.

Planning

Dit verslag wordt gedeeld met alle direct omwonenden. De komende periode gaat de gemeente aan de slag met bovenstaande aandachtspunten. Hierover vindt een terugkoppeling plaats vóór donderdag 13 juli. Eventuele aanpassingen worden verwerkt in het plan.

Op donderdag 13 juli vindt een inloopavond plaats voor de bewoners van de Daelweg, de Horsterweg en de ondernemers in de buurt. De aandachtspunten die tijdens de inloopavond worden ingebracht, worden meegestuurd naar de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt uiteindelijk de beslissing om de woningen aan te kopen.

In de maand juli wordt ook een sloopmelding gepubliceerd. Dat is alleen om de bestaande gebouwen te slopen en staat los van wat ervoor in de plaats komt. Daarnaast is ook een tijdelijke omgevingsvergunning nodig. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kunnen omwonenden formeel bezwaar maken.

Over de ontwikkelingen houdt de omgevingsmanager de omgeving op de hoogte.

Verslag terugkoppeling direct omwonenden Daelweg 6 6ab en 10

Op woensdag 12 juli van 19.00 tot 20.15 uur vond een tweede persoonlijk gesprek plaats tussen de gemeente en de bewoners van de Daelweg. Eén van de bewoners had zich afgemeld. Tijdens dit gesprek vond de terugkoppeling plaats op de punten die in het eerste gesprek over de ontwikkelingen aan de Daelweg door de omwonenden zijn aangedragen. Dit is het verslag van het gesprek.

Terugkoppeling

Er is een aantal punten waarover de omwonenden hun zorgen hebben uitgesproken en waarop de gemeente terug zou komen. De punten worden onderstaand per item behandeld.

Verminderen van het aantal bewoners

Omdat er een grote opgave ligt om meer woningen voor specifieke doelgroepen in Venlo te realiseren, wil de gemeente flexwoningen van de Rijksoverheid aankopen. Op die manier kan de gemeente snel woningen beschikbaar stellen. Deze flexwoningen moeten per 2 gebouwen worden afgenomen bij de Rijksoverheid. Daardoor komt een vermindering neer op een halvering van het aantal flexwoningen. Voor de gemeente is belangrijk dat daarmee niet of onvoldoende voldaan wordt aan de urgente en omvangrijke huisvestingsopgaven die er liggen. Daarnaast zet dit de financiële haalbaarheid van het plan verder onder druk, omdat de opbrengsten dan ook halveren terwijl een deel van de investeringen even hoog blijft.

De zorgen over het aantal nieuwe bewoners gaan vooral over verwachte overlast. Het gaat dan om geluids- en verkeersoverlast. Geluid door mensen in de buitenruimte wordt daarbij ook specifiek genoemd. Naar aanleiding van deze zorgen is een extra onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling bij de bestaande en nieuwe woningen.

Verplaatsen of veranderen van locatie gebouwen

De projectleider legt uit dat door het gebied een hogedrukgasleiding loopt. Dat geeft beperkingen voor de bouwmogelijkheden. Ook het verplaatsen van gebouw(en) naar het gebied van fase 2 Kazernekwartier is niet mogelijk, omdat de plannings van beide projecten elkaar kruisen. De gemeente komt hier met een nadere onderbouwing op terug.

De gemeente laat een plattegrond zien waarop de grenzen van de bestaande bebouwing zijn ingetekend onder het beoogde plan. Zo is goed te zien waar de gebouwen komen te staan ten opzichte van de bestaande gebouwen. Dat snappen de omwonenden en ze geven aan dat ze vooral één van de gebouwen te dichtbij en te hoog vinden. In het gebied is het op basis van het bestemmingsplan toegestaan om tot 15 meter hoog te bouwen. De hoogte van de nieuwe gebouwen is ongeveer 9 meter.

Er is een vraag over de warmtepompen van de woningen en of deze veel geluid maken. Deze warmtepompen hebben geen buitenunits aan de woningen.

De omwonenden geven aan dat ze verwachten dat ze door de gebouwen minder lichtinval in hun woningen hebben. De gemeente geeft hierover aan dat in het huidige bestemmingsplan een hogere hoogte van bebouwing is toegestaan.

Snelheid van het project

De gemeente licht de planning toe. De omwonenden geven aan dat ze alles erg snel vinden gaan. Ze vinden dat ze daardoor niet de kans krijgen zich hiermee gedegen bezig te houden en/of voor te bereiden op de gesprekken. Bovendien is het zomervakantie en hebben omwonenden weinig mogelijkheden om met elkaar en eventuele externe adviseurs te overleggen. De gemeente geeft hierover aan dat de opgave om een snelle oplossing vraagt en dat de gesprekken begin juni zijn gestart.

Ze willen graag eerst het aantal en de locatie van de woningen bespreken en laten bezinken en zich hier serieus in genomen voelen, voordat ze verder willen praten over bijkomende zaken, zoals groeninrichting. De omwonenden hebben het gevoel dat ze akkoord gaan met het beoogde plan op het moment dat ze nu meepraten over bijkomende zaken en dat is niet het geval.

Ook geven de omwonenden aan dat ze niet het gevoel hebben dat hun zorgen over het aantal mensen en de locatie/hoogte van de gebouwen serieus zijn genomen. Ze geven aan dat dit met name komt doordat ze het gevoel hebben dat al hun tegenvoorstellen worden afgewezen met het argument dat het financieel niet uitkomt. De gemeente benoemt verschillende argumenten waarmee ze ingaat op de tegenvoorstellen. Daarvan is financiële haalbaarheid slechts een onderdeel. Ook legt de gemeente uit dat ze de zorgen serieus heeft opgepakt. Zo heeft de gemeente verschillende mogelijkheden voor de inrichting onderzocht en is er geluidsonderzoek gedaan naar aanleiding van de eerder geuite zorgen. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van de aantallen en de locatie/hoogte.

Inkijk en geluidsoverlast

Een aantal bewoners geven aan dat ze inkijk en geluidsoverlast verwachten en dat ze daarmee hun vrijheid kwijtraken en de vrije uitkijk rondom hun woning. Er is een extra onderzoek gedaan naar de geluidsuitstraling bij de bestaande en nieuwe woningen. Het gaat dan o.a. om stemgeluid van mensen in de buitenruimte en geluid als gevolg van parkerende auto's. De conclusie van dit onderzoek is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bewoners betwisten dit en willen dat iemand bij hun in de tuin komt luisteren naar de huidige geluidsoverlast die ze ervaren.

Ook doen alle omwonenden een oproep om de bomen langs de Daelweg te laten staan. De kwaliteit van de bomen is onderzocht en de meeste bomen kunnen blijven staan. Een precieze terugkoppeling over deze bomen volgt tijdens de inloopavond op 13 juli. Over de nieuwe eiken die bedacht zijn langs de Daelweg zijn de meningen verdeeld.

N.B.: tijdens de inloopavond op 13 juli is besproken of het mogelijk is om een aantal parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere plek in het plan. Daardoor kunnen de bomen langs de Daelweg blijven staan. De gemeente legt dit voor aan de direct omwonenden en overweegt dit.

Tijdelijke woningen

De flexwoningen worden geplaatst voor 10 jaar. Daarna worden ze verplaatst.

Bewoning na Oekraïense vluchtelingen

Als de Oekraïense vluchtelingen uit de woningen weggaan, worden de woningen beschikbaar gesteld voor studenten en starters. Er zijn geen andere doelgroepen voorzien. Dit wordt opgenomen in ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning.

Kabel en leidingen

De omwonenden geven aan dat in het hele gebied kabels en leidingen van Enexis liggen en dat hier rekening mee moet worden gehouden bij het plaatsen van de woningen. De gemeente gaat kabels en leidingen altijd na voordat de graafwerkzaamheden starten.

Bereikbaarheid Ziggo

De omgevingsmanager gaat in gesprek met Ziggo over de bereikbaarheid van hun pand.

Parkeerplaatsen Daelweg en groeninrichting

De omwonenden en de gemeente hebben afgesproken om 6 parkeerplaatsen tegenover de woningen aan de Daelweg in het plan op te nemen. Dat is voldoende voor de bewoners van de Daelweg. Ook kijkt de gemeente of het mogelijk is om bovenop dat aantal op de kopse kant van de straat 1-2 parkeerplaatsen te maken.

Over de inrichting van het groen achter deze parkeerplaatsen hebben de omwonenden verschillende wensen, maar ze geven ook aan dat dit niet het moment is om hierover het gesprek te voeren.

De omwonenden vragen om de doorgang van de Daelweg naar het projectgebied af te sluiten voor alle verkeer. De gemeente komt hierop terug of dit mogelijk is.

Planning

Op donderdag 13 juli is de inloopavond voor de bredere omgeving (bewoners Horsterweg tussen Maas en Kazernestraat, ondernemers in de directe omgeving van het projectgebied).

De omgevingsvergunning wordt, naar alle waarschijnlijkheid, binnen 6-9 weken beoordeeld en verleend. Daarna start de bezwaarprocedure voor de omgeving. Deze periode duurt 6 weken. De omgevingsmanager informeert de omwonenden over de start van deze periode.

Een omwonende geeft aan dat hij graag met het plan naar buiten wil treden en vraagt wanneer de gemeente dit gaat doen. De projectleider legt uit dat het college naar verwachting na het zomerreces besluit over het voorstel. Enkele dagen daarna gaan de stukken naar de gemeenteraad en verspreidt de gemeente een nieuwsbericht. We verwachten in het najaar een besluit van de gemeenteraad.

De omwonenden geven aan dat ze graag de ambtelijk opdrachtgever ontvangen op locatie en dat ze raadsleden gaan benaderen om te komen kijken in het plangebied.

Verslag inloopavond ontwikkelingen Daelweg 6 6ab en 10

Op donderdag 13 juli van 18.00 tot 20.00 uur vond een inloopavond plaats voor de omwonenden en ondernemers rondom het beoogde plangebied aan de Daelweg. Uitgenodigd waren de bewoners van de Horsterweg aan de oostkant van de Kazernestraat, ondernemers aan de oostkant van de Kazernestraat en ondernemers aan de noordkant van de Venrayseweg die uitkijken op het beoogde plangebied.

In totaal kwamen 14 personen naar de inloopavond, voornamelijk de bewoners van de Horsterweg. Dat aantal is inclusief de bewoners van de Daelweg die de gemeente eerder 2 keer persoonlijk heeft gesproken.

Tijdens de inloopavond kregen de bezoekers een persoonlijke toelichting op het beoogde plan en konden ze hun wensen en zorgen op papier met de gemeente delen, aan de hand van de twee onderstaande vragen. Dit is het verslag van de reacties op papier. Als dezelfde opmerkingen meerdere keren zijn genoemd, staat achter de opmerking hoe vaak dit is geweest.

Welke aspecten in het plan vindt u positief?

Voorlopig ontwerp

- Ontwikkeling in de wijk.
- Alle aspecten positief.
- Nette woningen.
- Rust voor de bewoners.
- Mix van gezinnen, alleenstaanden, samenwonenden en studenten.
- De groenvoorziening en de speelruimte voor kinderen.
- Goed dat dit kan in Nederland, het is menselijk.

Verkeer en bereikbaarheid

- De verkeersontsluiting naar de Venrayseweg. (2x)
- De ontsluiting van de Daelweg.

Sociaal

- Toezicht / beveiliging.
- Sociale taken / vrijwilligerswerk mogelijk?

Met welke punten moet de gemeente rekening houden? Welke zorgen heeft u?

Voorlopig ontwerp

- Druk op de wijk. Er wonen nu ongeveer 30 personen op het stuk Horsterweg/Daelweg. Er komen er dadelijk ongeveer 180 bij. Geluid en verkeer zal toenemen. Waarom geen verdeling over de gehele gemeente?
- De hoogte van de gebouwen t.o.v. de omgeving.
- Hoe zeker is maximaal 10 jaar? Of wordt het nog verlengd?
- Wees streng op (zwerf)afval, door middel van goed faciliteren: afvalstation en recyclingstation gewenst. (2x)

Verkeer en bereikbaarheid

- Het verkeer zou niet over de Horsterweg moeten kunnen rijden. (3x)
- Toename van het aantal verkeersbewegingen.
- Hoe wordt omgegaan met eventueel parkeeroverlast?
- Op de plattegrond is het ontwerp te zien dat in eerste instantie wordt aangelegd. Later kan het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid naar 80 stuks. Die worden deels aangelegd bij de grote parkeerplaats en deels aan de zuidkant van het beoogde plan. Kan de meest zuidelijke rij parkeerplaatsen in eerste instantie worden weggelaten en worden toegevoegd bij de grote parkeerplaats? Zodat de grote parkeerplaats direct volledig wordt aangelegd?

Sociaal

- Sociaal toezicht.
- Te veel roulatie van mensen.
- Duidelijke afspraken gewenst met bewoner en buurt.
- Veiligheid van omwonenden en aanpalende bedrijven.
- Wat betekent het voor de bedrijfsvoering van mijn bedrijf nu en in de toekomst? Bestaat er een risico dat mijn locatie belemmerd wordt in toekomstige mogelijkheden?