

Bijlage 1

Overleg met belanghebbenden en omwonenden

10 mei 2025

Onderwerp:

Verslag van het contact met belanghebbend en omwonenden, in het kader van de wettelijk participatie, ten behoeve van realisatie van 5 appartementen en omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning, aan Vensestraat 45 in Ven-Zelderheide. In dit verslag zijn de bewoners van Vensestraat 43a en 47 buiten beschouwing gelaten omdat daar een apart verslag van is gemaakt.

Achtergrond:

Hans Pijpers woonde aan de Vensestraat 45 van 1984 tot zijn overlijden in januari 2024. Hans was al begonnen met realisatie van appartementen in het voormalig saunagebouw. Na het overlijden van Hans hebben Roel en Paul Pijpers de herontwikkeling van Vensestraat 45 overgenomen, van hun vader.

Contact algemeen

De bewoners van Vensestraat 43, 47a, 49, 60, 62 zijn in 2024 ingelicht over het initiatief om 5 appartementen in het voormalig sauna-gebouw aan de Vensestraat 45 te realiseren. Al deze omwonenden waren positief of hadden geen mening omdat het ze geen nadelige invloed verwachten op hun leefomgeving. De bewoners van Vensestraat 43 zijn vaker en uitgebreider ingelicht omdat hun perceel aan die van Vensestraat 45 grenst, zij hebben geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Contact met Vensestraat 47a Kaasmakerij de Dageraad bv

Woensdag 4 april is Paul Pijpers op bezoek geweest bij Harry en Janny ten Dam oprichters en mede-eigenaren van het familiebedrijf de Dageraad bv. De kaasproductie is circa 5 jaren geleden verhuisd naar een andere locatie. Aan de Vensestraat 47a is nog bedrijvigheid, voornamelijk voor kaasopslag. In dit overleg zijn te toekomst verwachtingen van de Dageraad aan de Vensestraat 47a en het initiatief voor Vensestraat 45 besproken. Harry en Janny geven duidelijk aan dat hun rechten op bedrijvigheid aan de Vensestraat 47a niet willen beperken. In April 2024 was de veronderstelling dat de geluidsproductie van 47a, het initiatief voor realiseren van 5 appartementen kon blokkeren. Harry en Janny ten Dam hebben een uitgebreid geluidsrapport uit 2005 van hun bedrijf aan Paul Pijpers gegeven. Daardoor was het mogelijk met nieuwe berekeningen aan te tonen dat hun bedrijf geen beperkingen zal ondervinden betreft geluidsproductie. En dat de voorgenomen realisatie van 5 appartementen aan de wettelijke geluidnormen zullen voldoen. Het nieuwe geluidsrapport en andere informatie heeft Paul Pijpers gedeeld met Harry en Janny ten Dam.

Harry ten Dam heeft aangeven geen noemenswaardige beperkingen te zien voor de bedrijfsvoering van de Dageraad B.V. en er geen problemen mee te hebben als er 5 appartementen in het voormalig saunagebouw gerealiseerd worden.

Situatie Vensestraat 64

Vensestraat 64 is nog eigendom van Roel en Paul Pijpers. VDW-Projecten bv is bezig met plannen voor herontwikkeling van Vensestraat 64 en omgeving, tevens is VDW-Projecten bv economisch eigenaar. Aan de Vensestraat 64 worden momenteel kamers verhuurd op tijdelijke basis. De huurders zijn om de hoogte bracht van de plannen van Vensestraat 45, maar zijn geen belanghebbende.

Wil van de Wielen eigenaar van VDW-Projecten bv is zeer positief over het initiatief voor de Vensestraat 45.

Overleg 12 maart 2025

Op 12 maart 2025 om 19.00 uur in het MFA Vensestraat 1 te Ven-Zelderheide heeft VDW-Projecten bv een overleg met omwonenden gehad, tbv het bouwplan Kapellerhof, aan de Vensestraat 64-68. Van dit moment is gebruikt gemaakt om een update te geven van het initiatief aan de Vensestraat 45. Aanwezige omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de huidige status van dit initiatief. Paul Pijpers geeft aan dat omwonenden contact met hem kunnen opnemen indien er vragen zijn of behoefte is aan meer toelichting.

Bij dit overleg waren o.a. de volgende personen aanwezig: 43a Petra Francissen en Ronald Franken, 45 Roel en Paul Pijpers, 47 Dominique ten Haaf en Daan ter Dam, 47a Harry en Janny ten Dam kaasmakerij De Dageraad, 49 Frank de Waal, 53 Twan Theunissen, 57 Monique en Erwin Jaspers, 62 Marian en Theo Geurts, 70 Twan Haasen.

De belanghebbenden en omwonenden zullen op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen.

Bijlage 2

Participatie Overleg met bewoners van Vensestraat 43a

10 mei 2025

Onderwerp:

Verslag van het contact met de bewoners van Vensestraat 43a, in het kader van de wettelijk vereiste participatie, ten behoeve van realisatie van 5 appartementen en omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning, aan Vensestraat 45 in Ven-Zelderheide.

Achtergrond:

Ruim 2 jaar geleden zijn Ronald Franken en Petra Francissen gaan wonen aan de Vensestraat 43a. Hans Pijpers woonde aan de Vensestraat 45 van 1984 tot zijn overlijden in januari 2024. Hans, Ronald en Petra hadden zeer goed contact met elkaar. Hans was al begonnen met realisatie van appartementen in het voormalig saunagebouw. Na het overlijden van Hans hebben Roel en Paul Pijpers de herontwikkeling van Vensestraat 45 overgenomen, van hun vader.

Overleg:

Er is regelmatig contact geweest met de bewoners van Vensestraat 43a over de ontwikkelingen en plannen voor Vensestraat 45. Dit was veelal spontaan 'buurtcontact' met een meer informeel karakter.

Op zondag 1 December 2024 heeft er formeel overleg plaats gevonden aan Vensestraat 43a. Hierbij waren Paul Pijpers, Ronald Franken en Petra Francissen aanwezig, Roel Pijpers was afwezig. Tijdens dit overleg zijn de stand van zaken, de te doorlopen procedure en toekomstplannen besproken voor de herontwikkeling van Vensestraat 45. Daarin kwam naar voren dat Ronald en Petra op zich geen problemen hebben met realisatie van appartementen in het voormalig saunagebouw. Wel zijn er een aantal aandachtspunten:

1. De bewoners van Vensestraat 43a hadden liever de parkeergelegenheid t.b.v. de 5 appartementen gezien op de huidige parkeerplaats tussen de kapel (Vensestraat 66) en Vensestraat 64, i.p.v. achter hun perceel.
Deze locatie is echter niet meer beschikbaar omdat VDW projecten BV deze in ontwikkeling heeft. Door 4 van de 12 parkeerplaatsen aan de voorzijde/straatzijde aan Vensestraat 45 te realiseren, is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wens van Ronald en Petra. De overige voorgenomen 8 parkeerplaatsen zijn relatief dichtbij 43a, met een afstand van circa 2,7m tot de huidige gebruikersgrens tussen 43a en 45. De oprit naar deze 8 parkeerplaatsen is langs het perceel van 43a gesitueerd.

Alle 5 de appartement zullen een toegang via de achterzijde krijgen. Daardoor hoeven bewoners niet langs het perceel van 43a te lopen naar hun voordeur, nadat ze hun auto geparkeerd hebben. Dat beperkt het aantal loopbewegingen naast het perceel van 43a.
2. De bewoners van Vensestraat 43a hadden vragen over inkijk in hun tuin, vanuit de dakramen en vanaf het dakterras in het voormalig saunacomplex. De bewoners van 43a zijn uitgenodigd om de inkijk zelf te bekijken, deze afspraak dient nog ingepland te worden.
3. De bewoners van 43a hadden vragen over toename van geluidshinder door de sloop van het grootste deel van het zwembadgebouw. Paul Pijpers bevestigd dat door de sloop van de zwembadoverkapping het geluid minder gedempt zal worden. Tevens geeft hij aan dat zijn inschatting is door de relatief grote afstand (15m tussen de zitgedeelte van 43a en zitgedeelte van de toekomstige appartementen) de geluidhinder binnen acceptabele grenzen zal blijven.

4. Bij de uitwerking van de plannen is naar voren gekomen dat de perceelgrenzen van het kadaster tussen 43a en 45 niet overeen lijken te komen met de huidige gebruikersgrenzen. Om hier duidelijkheid over te krijgen is gezamenlijk besloten om het kadaster een grensreconstructie uit te laten voeren. Wanneer de kadastergrenzen opnieuw bepaald zijn, is er afgesproken om dit goed te laten vastleggen. Het recht op overpad over de gezamenlijke oprit zal opnieuw in een notariële akte worden vastgelegd, inclusief de hoeveelheid ruimte die de bewoners van Vensestraat 43a nodig hebben om met hun auto's in en uit hun garage dan wel schuur te kunnen komen.

Indien Ronald en Petra vragen of opmerkingen hebben kunnen ze ten alle tijde contact op nemen met Paul Pijpers. Paul zal Ronald en Petra tijdig op de hoogte brengen van de voorgenomen ontwikkelingen.

Bijlage 3

Overleg met bewoners van Vensestraat 47

10 mei 2025

Onderwerp:

Verslag van het contact met de bewoners van Vensestraat 47, in het kader van de wettelijk vereiste participatie, ten behoeve van realisatie van 5 appartementen en omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning, aan Vensestraat 45 in Ven-Zelderheide.

Achtergrond:

De bewoners van Vensestraat 47 zijn Daan ten Dam en Dominique ten Haaf. Daan woont zijn gehele leven al aan de Venstraat 47. Hans Pijpers woonde aan de Vensestraat 45 van 1984 tot zijn overlijden in januari 2024. Hans was al begonnen met realisatie van appartementen in het voormalig saunagebouw. Na het overlijden van Hans hebben Roel en Paul Pijpers de herontwikkeling van Vensestraat 45 overgenomen, van hun vader.

Overleg:

Er is meerdere malen contact geweest met de bewoners van Vensestraat 47 over de ontwikkelingen en plannen voor Vensestraat 45. Op Maandag 16 december 2024 heeft er formeel overleg plaats gevonden aan Vensestraat 47. Hierbij waren Roel Pijpers, Paul Pijpers, Daan ten Dam en Dominique ten Haaf aanwezig. Tijdens dit overleg zijn de stand van zaken, de te doorlopen procedure en toekomst plannen besproken voor de herontwikkeling van Vensestraat 45. Daarin kwam naar voren dat de bewoners van 47 geen problemen hebben met realisatie van appartementen in het voormalig saunagebouw. Wel geven zij aan de voorkeur geven aan behoud van de bestaande situatie.

De volgende (aandachts)punten zijn besproken:

1. De bewoners van Vensestraat 47 hadden vragen over inkijk in hun tuin, vanuit de dakramen in het voormalig saunacomplex. Na het toesturen van foto's vanuit deze dakramen, zijn deze zorgen deels weggenomen.
2. De tuinen van Vensestraat 45 en Vensestraat 47 gaan aan elkaar grenzen door de sloop van de bebouwing, die het voorgebouw en achtergebouw nog met elkaar verbindt. Er zijn vragen of dit geluidstoename vanuit de tuin van 45 tot gevolg zal hebben. Tevens zijn er vragen of hun privacy zal afnemen en het negatieve invloed heeft op de waarde van hun woning.
3. De bewoners van Vensestraat 47 vinden het prettig dat er geen doorgang komt, langs hun perceel naar de achter gelegen appartementen.
4. Er is besproken om de huidige gebruikersgrenzen tussen Venestraat 45 en 47 te laten inmeten door het kadaster. Het is van belang dat de grenzen eenduidig worden vast gelegd.

Indien Daan en Dominique vragen of opmerkingen hebben kunnen ze te alle tijde contact op nemen met Paul Pijpers. Paul zal Daan en Dominique tijdig op de hoogte houden van de ontwikkelingen.