

Bijlage – Omgevingsdialoog

Van : HVG Real Estate (hierna Initiatiefnemer)
Datum : 22 november 2023
Betreft : Verslag omgevingsdialoog

Toelichting

Initiatiefnemer heeft voornemens om een woningbouwontwikkeling te realiseren in Asenray. Het plangebied is weergegeven in afbeelding 1 hieronder. Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente Roermond de omwonenden uitgenodigd voor het participatietraject. Dit traject is in twee stappen doorlopen, de eerste participatiebijeenkomst was georganiseerd op de ontwikkellocatie, de 2^{de} avond is gehouden in het gemeenschapshuis “de Duup” (Dorpsstraat 97, 6042 LB te Asenray).



Afbeelding 1: Planlocatie (begrenst door het rode kader)

Uitnodigingen

Om de omgeving van het plangebied te informeren is gekozen om uitnodigingen fysiek te bezorgen in de omgeving van het plangebied, waarbij aanvullend om de doelgroep te verruimen de uitnodigingsbrieven via social media als het lokale weekblad 't Blaedje verspreid. In bijlage 1 zijn de uitnodigingen bijgevoegd.

Bijeenkomst 1

De eerste bijeenkomst met de omgeving heeft op 14 september 2023 plaatsgevonden op de ontwikkellocatie. De bijeenkomst stond in het teken om het eerste stedenbouwkundig ontwerp aan de omgeving te tonen en de eerste reacties hieruit op te maken. het hoofddoel van de eerste bijeenkomst:

- Kennismaking (tussen de omwonenden en initiatiefnemer);
- Aangeven met welke uitgangspunten de ontwikkeling te maken heeft.
- Het ophalen van wensen en ideeën bij de aanwezigen

De opgehaalde informatie vanuit de omgeving is opgenomen in bijlage 2

Bijeenkomst 2

Op basis van de opgehaalde informatie uit de 1^{ste} bijeenkomst, is overleg geweest tussen initiatiefnemer en Gemeente Roermond. De resultaten hiervan zijn middels een presentatie in de tweede bijeenkomst gepresenteerd aan de omwonenden. Deze avond heeft plaatsgevonden op 16 november 2023, in gemeenschapshuis "de Duup" (Dorpsstraat 97, 6042 LB te Asenray).

Na de presentatie heeft de initiatiefnemer (samen met Janssen Wuts Architecten en de gemeente Roermond) het gesprek aangegaan met de aanwezigen. Op basis van deze avond hebben initiatiefnemers en de gemeente Roermond voldoende aanleiding gezien om door te pakken op het gepresenteerde schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan.

De presentatie van het stedenbouwkundig schetsontwerp is opgenomen in bijlage 3. De reacties op het stedenbouwkundig schetsontwerp, vanuit omwonenden zijn opgenomen in bijlage 4

Bijlagen

Bijlage 1 - Uitnodigingen

Bijlage 2 - Verslag 14 september 2023

Bijlage 3 - Presentatie participatieavond 4 april 2023

Bijlage 4 – Verslag 16 november 2023

Aan de bewoners van dit adres

Roermond, 1 september 2023

Betreft: ontwikkelingen nieuwbouwplan Ridder van Asenrode

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze informatiebrief willen wij u informeren over de ontwikkelingen binnen de nieuwbouwwijk Ridder van Asenrode. In opdracht van HVG Real Estate is aannemer Janssen Bouw | Ontwikkelen bezig met de realisatie van deze 2^{de} fasering. Dit voorjaar zijn de eerste 19 woningen opgeleverd en is er gestart met de bouw en voorbereidende werkzaamheden van de resterende 8 (vrijstaande) woningen. Vanuit dit oogpunt is gestart in samenwerking met de Gemeente Roermond met de ontwikkeling van de afrondende en laatste fase (fase 3) van het bouwplan Ridder van Asenrode.

Doordat U woonachtig bent in de directe omgeving van deze toekomstige ontwikkeling, achten wij het belangrijk u te informeren over de inhoud van deze toekomstige ontwikkeling en wat dit voor u als omwonende inhoud.

Wij organiseren hiervoor op donderdag 14-09-2023 van 10.00-11.00h een open inloopspreekuur, waarbij wij u graag informeren over de laatste afrondende ontwikkeling van het bouwplan Ridder van Asenrode.

Locatie inloopspreekuur (zie bijlage route beschrijving)

Bouwkeet aannemer Janssen Bouw | Ontwikkelen (achter de in aanbouw zijnde woningen)
Molenakker 54
6042MA Roermond

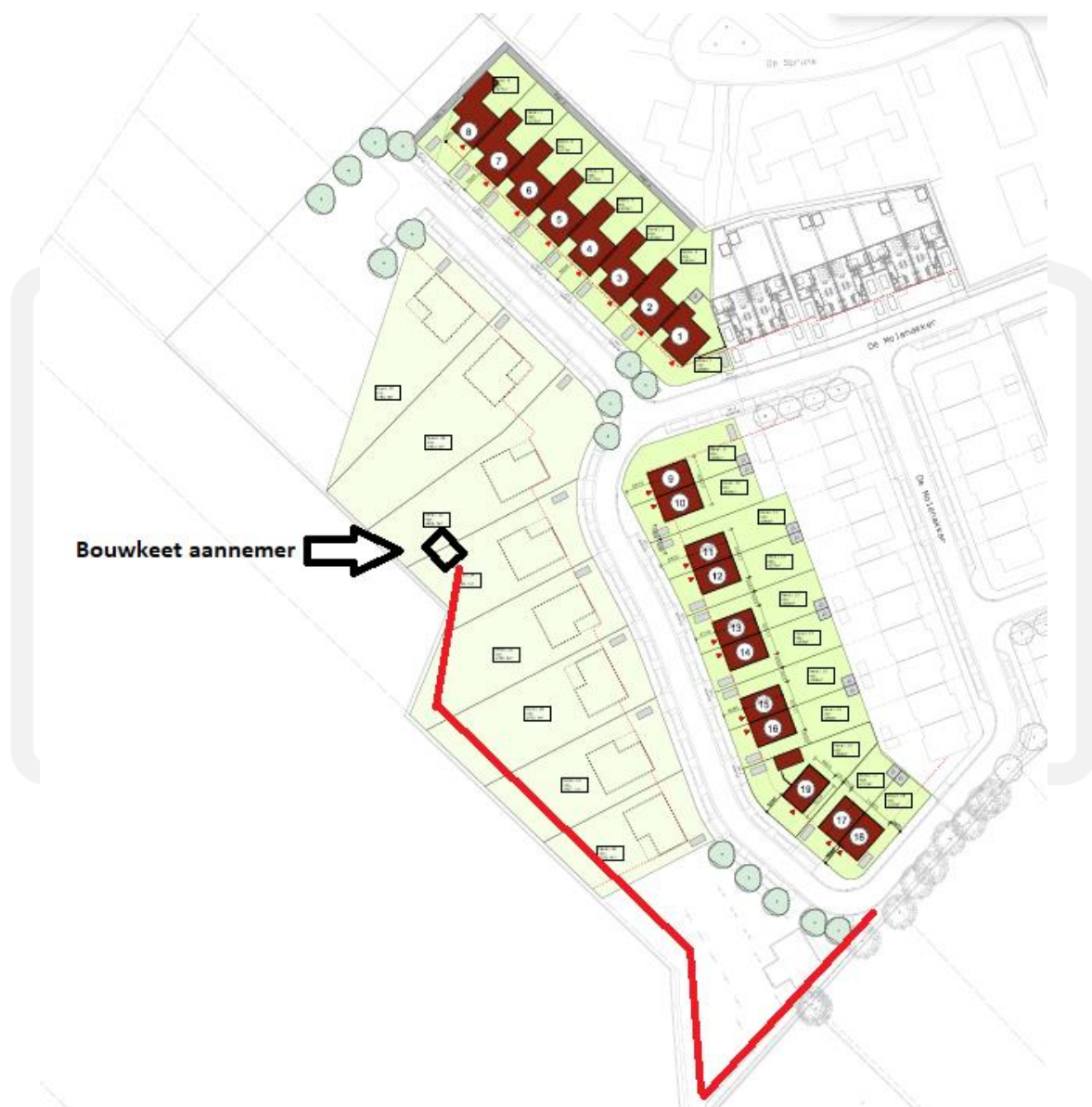
Met vriendelijke groet,

HVG Real Estate B.V.

E-mail: [REDACTED]

Telefoonnummer [REDACTED]

Routebeschrijving Bouwkeet Janssen Bouw | Ontwikkelen



Uitkomst bewonersbijeenkomst Ridder van Asenrode fase 3

Algemeen

Op 14 september 2023 is de bewonersbijeenkomst gehouden voor het bouwplan Ridder van Asenrode fase 3, in totaliteit zijn hier 15 personen op afgekomen. Vanwege het selecte gezelschap welke in 2 fases kwamen kon goed op persoonlijke vragen worden ingezoomd. De geïnteresseerde zijn voornamelijk woonachtig in de directe omgeving van de ontwikkellocatie. De sfeer was gemoedelijk en overheersend positief waarbij de gedachtegang is dat woningen broodnodig zijn en de mensen ook moeten kunnen wonen. Het grootste aandachtspunt zit hem in de huidige verkeersproblematiek.

Bebouwing

Op de toekomstige bebouwing zijn geen opmerkingen gekomen, de woningen worden een mix van verschillende typologieën wat als prettig wordt ervaren.

Groen en Duurzaamheid

De woningen worden conform bouwbesluit gebouwd, wat inhoudt dat de woningen minimaal gasloos worden opgeleverd. Het openbaar groen is in de huidige fase nog niet uitgewerkt, dit wordt pas in een later stadium uitgewerkt, op verzoek worden deze gedeeld zodra het groenplan definitief akkoord is vanuit de Gemeente.

Infrastructuur en ontsluiting

De ontsluitingen zijn de voornaamste struikelpunten, hierbij waren de belangrijkste en terugkerende opmerkingen:

1. De hoofdontsluitingen van het dorp (Kerkstraat, Maalderstraat en Dorpstraat) zijn smal en er wordt op deze wegen te hard gereden.
2. Sluipverkeer gaat via de Sprunk naar de Spikkerweg deze weg is dermate smal dat hier geen 2 auto's normaal kunnen passeren. Daarnaast worden de inritten van de aangrenzende woonhuizen vaak gebruikt om de auto te keren.
3. Vanuit de omgeving werd verwacht dat een ontsluitingsweg zou worden gerealiseerd om de nieuwe wijk te ontsluiten, nu deze niet in de planvorming is opgenomen valt dit tegen. De verwachting is dat de huidige problemen worden verergerd.

HVG Real Estate gaat de aandachtspunten delen met de Gemeente en gaat daarnaast de mogelijkheid voor een extra ontsluiting via de zuidkant van het plan samen met de Gemeente onderzoeken. De gevraagde ontsluiting is op onderstaande kaart in beeld gebracht.



Slot

Het stedenbouwkundig schetsontwerp is digitaal onder de aanwezige verstrekt, vanuit HVG Real Estate is aangegeven dat indien er vragen en /of opmerkingen zijn deze vrijblijvend gesteld mogen worden .

Roermond, 25 oktober 2023

Betreft: uitnodiging 2^{de} informatiemiddag ontwikkeling Asenray West .

Beste omwonenden,

Bij HVG Real Estate vinden wij het belangrijk om de omgeving zo goed mogelijk te informeren en te betrekken bij de aanstaande ontwikkeling. Wij hebben recent de bijeenkomst georganiseerd inzake de woningbouwontwikkeling Asenray West waarbij vanuit de omgeving aandachtspunten zijn aangedragen. Wij hebben de aandachtspunten meegenomen in de verdere ontwikkeling. Wij willen het stedenbouwkundig ontwerp in de informatiebijeenkomst aan u voorleggen. U kunt samen met de andere omwonenden / geïnteresseerden de bouwplannen bekijken en uw vragen over het bouwplan aan ons stellen.

Bij deze informatieavond zal het plan worden gepresenteerd door de volgende partijen:

- Janssen Wuts Architecten
- HVG Real Estate

Wij gaan graag met u het gesprek aan over het voornemen van het bouwplan. Tevens zal een vertegenwoordiging van de gemeente Roermond aanwezig zijn als toehoorder en eveneens voor de beantwoording van eventuele vragen.

Wij nodigen u graag uit voor deze informatieavond op woensdag **15 november a.s. om 16:30**. De informatiemiddag zal naar verwachting tot 18.00/18.30 uur duren.

Mocht u interesse hebben om deze informatiemiddag bij te wonen, dient u ons vóór 13 november aan te melden dat u aanwezig zult zijn via het e-mailadres [REDACTED] of via het telefoonnummer [REDACTED]. Bij de aanmelding graag uw naam, adres en het aantal aanwezige personen vermelden.

We kijken er naar uit u woensdag 15 november te mogen ontmoeten bij Gemeenschapshuis De Duup, op de locatie Dorpsstraat 97, 6042 LB in Asenray.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Ontwikkeling Asenray west

Fase 3



Informatiebijeenkomst

Building your dreams!



Van harte welkom!



Building your dreams!



Inleiding



Aanwezig vandaag

HVG Real Estate

Projectontwikkelaar

Bart Boonen, directie | Wesley Kitzmann, projectleiding | Anika Simons, notulen



Gemeente Roermond

De heer Dirk Franssen, wethouder financiën, economie en stedelijke ontwikkelingen



gemeente **Roermond**

Janssen Wuts Architecten

Stedenbouwkundig ontwerp

De heer Arthur Wuts, architect



JANSSEN WUTS
ARCHITECTEN

Introductie wethouder



**Wethouder gemeente
Roermond**

De heer Dirk Franssen



Agendapunten



- Geschiedenis
- Het plangebied
- Fase 1, 2 en 3
- Huidige situatie
- Uitgangspunten gemeente Roermond
- Introductie architect
- Stedenbouwkundig ontwerp
- Participatie bijeenkomst
- Tijdlijn
- Interesse
- Vragen



Geschiedenis



880 inwoners in 2023

Tot 2002 Royal Air Force vliegbasis in Brüggen

Geluidshinder

Geen nieuwe bouwontwikkelingen

Weinig voorzieningen

Landelijke ligging tussen Roermond en de Duitse grens

Aansluiting A73

Potentie om te groeien



Het plangebied



Ten westen van Molenakker
en Sprunk

Fase 3 in bouwplan
Asenray west



Fase 1, 2 en 3



2012 uitbreiding westkant Asenray gestart

Meulen Projectontwikkeling met de
gemeente Roermond
inhaalslag woningbouw

2021 Overname projectontwikkeling door
HVG Real Estate

2022 Fase 2, bouw 8 riante vrijstaande
woningen en 19 gezins- en
levensloopbestendige woningen

2023 De 19 gezins- en levensloopbestendige
woningen zijn opgeleverd

Fase 1, 2 en 3



Fase 3

In totaal 23 diverse woningen:

2 vrijstaande woningen

9 tweekappers

1 driekapper

waarvan

6 levensloopbestendige tweekappers

6 starters of sociale huurwoningen

(max € 280.000 i.v.m. starterslening)

Afsluitende woningontwikkeling

Finale afronding nieuwbouwwijk Asenray west



Afbakening plangebied

Huidige situatie



Building your dreams!



Huidige situatie



Building your dreams!

Huidige situatie



Uitgangspunten planontwikkeling



Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplan Asenray west fase 3 zijn als uitgangspunten genomen dat:

De ontwikkeling past binnen gestelde beleidskaders en beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente

Mogelijkheden creëert voor doorstroming

Een gevarieerd aanbod geboden wordt zowel in woningtypen als prijssegment

Zorgt voor een leefbare kern

Voorziet in behoefte aan starters en levensloopbestendige woningen

Afronding plangebied

Introductie architect



Architect en mede eigenaar
Janssen Wuts architecten

De heer Arthur Wuts



JANSSEN WUTS
ARCHITECTEN



Stedenbouwkundig ontwerp



JANSSEN WUTS
ARCHITECTEN

Voorbeelden



Building your dreams!



Participatie bijeenkomst

Uitkomsten participatie bijeenkomst 14 september 2023:

Nieuwe woningen zijn nodig, er is positief gereageerd op een gevarieerd woningaanbod

Aandachtspunt is huidige verkeersproblematiek:

- De hoofdwegen zijn smal en er wordt hard gereden.
- Daardoor ontstaat sluiptverkeer op andere wegen
- Wens is een nieuwe ontsluitingsweg

Graag groenplan delen met omwonenden zodra dit akkoord is bevonden door gemeente.



Tijdslijn



4de kwartaal 2023:

Sluiten intentieovereenkomst
Ontwerpbestemmingsplan voorbereiden
Sluiten grondexploitatie overeenkomst
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage
Omgevingsdialoog / participatieplan
Stedenbouwkundige- / Civiele plan

2de kwartaal 2024:

Vaststelling bestemmingsplan

2de / 3de kwartaal:

Omgevingsvergunning

3de kwartaal 2024:

Start verkoop

1ste kwartaal 2025:

Start bouw

1ste kwartaal 2026:

Oplevering

Building your dreams!



Interesse?



Building your dreams!

Heeft u interesse in een woning in het
nieuwbouwplan Asenray west?

Neem contact op met HVG Real Estate

www.hvgrealestate.nl

info@hvgrealestate.nl

Bedankt voor uw aandacht!



Building your dreams!



Uitkomst bewonersbijeenkomst 16 november 2023

Bestemmingsplan Asenray West

Algemeen

Op 16 november 2023 is de tweede bewonersbijeenkomst gehouden voor het bouwplan Asenray West* (Initiatiefnemer heeft de oude plannaam Ridder van Asenrode fase 3 gewijzigd naar Asenray West). Er was een grote opkomst met ruim 37 aanwezige. De geïnteresseerde waren net als de eerste bijeenkomst voornamelijk woonachtig in de omgeving van de ontwikkellocatie of hebben een nieuwbouwwoning gekocht in de nog aanbouw zijnde woningen. De sfeer was overheersend positief waarbij wel de kritische noot werd uitgesproken inzake de verkeersveiligheid.

De Wethouder was samen met 2 ambtenaren namens de Gemeente Roermond bij de bijeenkomst aanwezig, de wethouder heeft zich voorgesteld onder de aanwezige waarbij is gegeven dat het dialoog vanuit de initiatiefnemer komt, de gemeente hierbij geen actieve bijdrage levert, maar het belangrijk achten om te horen wat er speelt binnen Asenray en hoe het plan in ontvangst wordt genomen.

Zorgen verkeersveiligheid

Door aanwezige worden zorgen geuit over de verkeersveiligheid. Er zijn maar een paar wegen die het dorp uit gaan. Deze wegen zijn smal en er wordt hard gereden. Bovendien zit er een kinderdagverblijf in de buurt en een speeltuin, kinderen en hun begeleiders moeten veilig kunnen spelen en veilig kunnen deelnemen aan het verkeer. De aanvullende ontsluitingsweg vanaf het projectgebied naar de Kerkstraat is positief, echter binnen Asenray als kern wordt te hard gereden wat een probleem is. Wethouder Dirk Franssen heeft toegezegd om verkeerstellingen te laten uitvoeren op de toegangswegen om de cijfers naast het gevoel te kunnen leggen. Met de uitkomsten kan een verkeersplan indien nodig worden opgesteld.

Groenbeleid Asenray West

Vanuit de eerste bijeenkomst zijn opmerkingen gekomen welke naar mening van de omgeving onvoldoende zijn verwerkt. Als reactie is hierop aangedragen dat de prioriteit lag bij en inpassen en afstemmen van een aanvullende ontsluiting naar de nieuwe wijk, het groenplan is derhalve nog niet ingepast en wordt in een nader stadium ingevuld. Het groenplan zal zodra er goedkeuring is vanuit de Gemeente worden gedeeld onder de aanwezige zoals reeds in de eerste bijeenkomst toegezegd.

Toekomstvisie Asenray

Vanuit de aanwezige is aan de Wethouder de vraag gesteld wat de lange termijn visie voor Asenray is. De wethouder geeft hierbij aan dat het niet de bedoeling om Asenray vol te bouwen met woningen. De gemeente heeft wel locaties op het oog / vastgelegd waar in de toekomst woningbouw kan gaan plaatsvinden. Deze locaties zijn niet publiek bekend om te voorkomen dat er nu al allerlei plannen door ontwikkelaars worden ingediend. Bouwen dient naar behoefte te geschieden waarbij aantoonbaar gemaakt dient te worden dat er een behoefte is welke de woningbouw rechtvaardigt, de gemeente zal deze onderbouwing toetsen.

Slot

Conform afspraak zijn onder de geïnteresseerde welke dit wensen het schetsontwerp gedeeld.
Zodra er een definitief groenplan bekend zal deze eveneens onder de aanwezige gedeeld wordt.