

Verslag omgevingsdialoog
Ontwikkeling voormalige Gebra-terrein

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V.
Reggestad Planontwikkeling B.V.
Burgemeester van der Zandestraat 21
7051 CS Varsseveld
infotbvo@tenbrinke.com
www.tenbrinke.com
K.v.K. Arnhem 65674278

Vestiging Helmond
Europaweg 146
5707 CL Helmond
Tel. +31 88 8484200
tenbrinkezuid@tenbrinke.com

Datum
01-03-2022

Referentie
Kaldenkerkerweg Venlo

Projectnr.
RE0020

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V., Europaweg 146, 5707 CL Helmond

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	2
2.	Aanleiding omgevingsdialoog	2
3.	Omgevingsdialoog.....	3

Bijlagen

Bijlage I	Overzichtskaart definiëring omgeving
Bijlage II	Presentatie digitale informatiebijeenkomst

1. Algemene informatie

Onderwerp	Omgevingsdialoog inzake bestemmingsplanwijziging Lidl Kaldenkerkerweg-Groenveldsingel te Venlo.
Datum dialoog	26 januari 2022 19.00 uur
Locatie dialoog	Digitaal, vanwege COVID-19
Genodigden	Zie bijlage I

2. Aanleiding omgevingsdialoog

Op de locatie van het voormalige Gebra-terrein, hoek van Kaldenkerkerweg-Groenveldsingel, is Ten Brinke voornemens een stand-alone Lidl supermarkt te ontwikkelen en te realiseren. Voor deze voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk een bestemmingsplanwijziging te doorlopen. In het kader hiervan heeft Ten Brinke een zogeheten omgevingsdialoog uitgevoerd. Dit document betreft de verslaglegging van het omgevingsdialoog.



Afbeelding 1: planlocatie

3. Omgevingsdialoog

Juni 2021: Overleg met omwonenden inzake overlast

In juni 2021 heeft Ten Brinke overleg gehad met de bewoners van de woningen aan de Schwarzenbergstraat die aan de achterzijde grenzen aan het plangebied. Aanleiding hiervoor was de toenemende overlast op het terrein. In samenspraak met de bewoners is zodoende een hekwerk geplaatst op de grens van het achterpad van de woningen en het plangebied.

In overleg met de gemeente Venlo en omwonenden is in het najaar van 2021 besloten een hekwerk rondom het gehele plangebied te plaatsen om zo de toentertijd aanhoudende overlast tegen te gaan.

21-12-2022: Informatiebrief verstuurd aan alle omwonden, bijlage I

Op 21-12-2022 hebben alle omwonenden van het plangebied een informatiebrief gekregen waarin wordt aangegeven dat Ten Brinke voornemens is een Lidl supermarkt te ontwikkelen en realiseren. De definiëring van de omwonenden staat in bijlage I.

17-1-2022: Uitnodigingsbrief digitale informatieavond verstuurd aan alle omwonden, bijlage I

Op 17-1-2022 hebben alle omwonenden van het plangebied een uitnodigingsbrief voor de digitale informatieavond ontvangen. In deze brief was een link en QR code geplaatst waar omwonenden zich kunnen inschrijven voor de digitale informatieavond op 26-1-2022.

Januari 2022: separaat overleg Albert Heijn en Woonwenz

In januari heeft Ten Brinke een separaat overleg gehad met Albert Heijn d.d. 14-1-2022 en Woonwenz d.d. 18-1-2022 waarin de plannen zijn toegelicht en er gelegenheid was om vragen te stellen.

26-1-2022: Digitale informatieavond voor omwonden

Op 26-1-2022 om 19.00 uur heeft de digitale informatieavond plaatsgevonden. Bij de digitale informatiebijeenkomst waren 11 omwonenden aanwezig. Alle omwonenden hebben de gelegenheid gekregen om de bijeenkomst naderhand terug te kijken, 11 mensen hebben hier gebruik van gemaakt (mogelijkheid tot 12 februari 2022).

Tijdens de digitale bijeenkomst gaven Ten Brinke, AGS architecten, Lidl en gemeente Venlo met diverse deskundigen een presentatie over de voorgenomen ontwikkeling en daar bijbehorende procedures. De presentatie is bijgevoegd in bijlage II.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de vragen die tijdens en na afloop van de digitale informatiebijeenkomst zijn ingediend.

Vragen en/of suggesties	Beantwoording Ten Brinke
Hoe zit het met de mensen die er achter wonen waar de auto's moeten parkeren die krijgen toch overlast van de auto's? Hoe zit het met uitlaatgassen en bomen die dicht bij de woning geplant worden?	Bij de indiening van het bestemmingsplan dienen ook de effecten van lucht en geluid inzichtelijk te worden gemaakt en te worden aangetoond dat deze passen binnen de wettelijke kaders. De gemeente toetst de onderzoeken bij de beoordeling van het bestemmingsplan.
Wordt het een afgesloten parkeerterrein?	Het parkeerterrein zal inderdaad worden afgesloten als de winkel gesloten is.

De doodlopende weg van de Schwarzenbergstraat naar de AH toe wat wordt daarmee gedaan	Deze zal gehandhaafd blijven.
Wordt er ook gedacht aan voldoende prullenbakken op het terrein bij Lidl? AH heeft er momenteel 3 en die zitten bijna altijd vol waardoor afval op parkeerplaats gegooid wordt. Helaas wordt dit niet opgeruimd door AH, maar door buurtbewoners zelf. Hopelijk pakt Lidl dit anders aan.	Het parkeerterrein van AH is openbaar gebied, hier is in basis dus de gemeente verantwoordelijk voor het (tijdig) ledigen van de prullenbakken. Veelal is het afval ook niet herleidbaar richting de supermarkt maar afkomstig van voorbijgangers in de vorm van illegale dump van huisafval. Het parkeerterrein van Lidl wordt niet openbaar maar zal alleen tijdens openingstijden toegankelijk zijn voor bezoekers. Aangezien Lidl eigenaar wordt van het terrein, zal ook het onderhoud en netjes houden van het parkeerterrein de zorg van Lidl zijn.
Kan de gemeente of Lidl evt. ook iets voor de buurt betekenen dat parkeerplaats AH afgesloten wordt? Wellicht door met AH om tafel te gaan. In de avonduren gebeuren hier toch zaken die niet legaal zijn.	Wij zullen deze wens doorgeven aan de Albert Heijn en de gemeente Venlo. Echter, wij hebben hier als ontwikkelaar geen invloed op. Deze plekken dienen ook als parkeerplaatsen voor de café/zaal aan de Maagdenberg in de avonduren. Bij afsluiting van het terrein bij de AH zal er bij activiteiten meer parkeeroverlast in de omgeving optreden
Graag zou ik U een tip willen geven, betreffende winkelwagentjes die vaak door klanten mee worden genomen naar huis en vervolgens ergens in de wijk blijven staan. Dat zorgt voor een rommelige indruk. Bij Netorama in de Utrechtse wijk "Oog in al" is een strip in de grond verwerkt, zodat winkelwagentjes niet verder kunnen rijden, dan de bijbehorende parkeerplaats. Dat zou hier ook heel fijn zijn.	In de verdere uitwerking van het plan zal ook gekeken worden naar stalling en beheer van de winkelwagentjes om mogelijke overlast in de buurt tegen te gaan.



Welkom



Digitale informatiebijeenkomst
Ontwikkeling supermarkt Kaldenkerkerweg Venlo
26 januari 2022, 19.00 uur

Opening en introductie

- Presentatie in samenwerking tussen ontwikkelaar, architect, Lidl & gemeente Venlo.
- Vragen/opmerkingen via de chat, beantwoording via chat of presentatie.
- Terugkerende vragen centraal in de presentatie na afloop van elk hoofdstuk.
- Aanwezigen ontvangen na afloop per e-mail het verslag. Hier zal op alle vragen gereageerd worden.

1. Historie en toekomst Gebra-terrein
2. Architect aan het woord
3. Lidl aan het woord
4. Gemeente Venlo aan het woord
5. Afsluiting

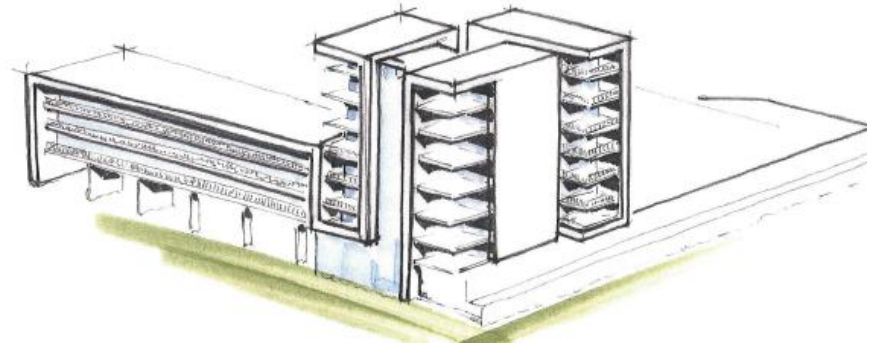
1. Historie en toekomst Gebra-terrein

Gebra-terrein | locatie plangebied



Huidige situatie

- Voormalige autogarage, tankstation en overige bebouwing
- Thans braakliggend groen
- Hek rondom geplaatst vanwege overlast
- Bestemming 'Groen'



Voormalige plannen

- Grootschalige bebouwing
- Gestapelde woningbouw

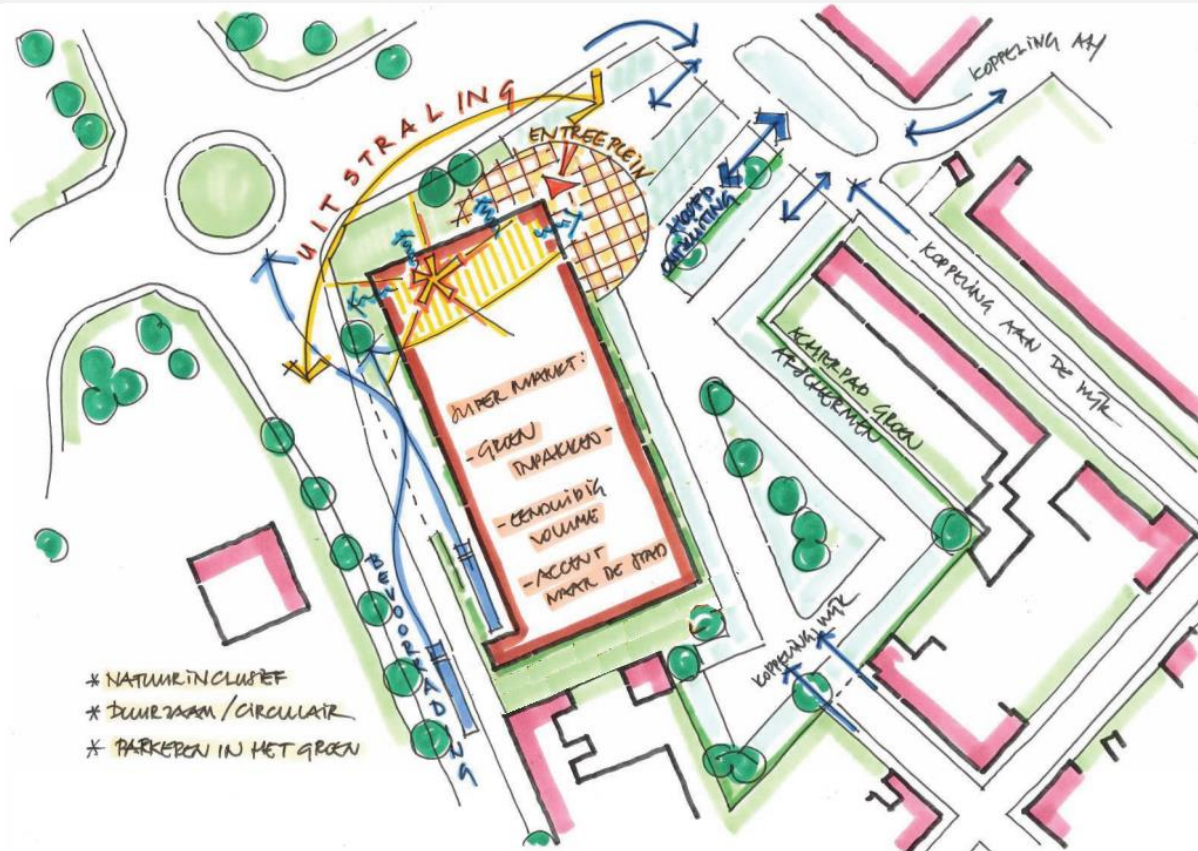
Gebra-terrein | nieuwe invulling



- Kleinschaligere invulling
- Duurzame en toekomstbestendige Lidl supermarkt
- Omliggend parkeerterrein
- Ontwerp passend in de omgeving

Vragen?

2. Architect aan het woord



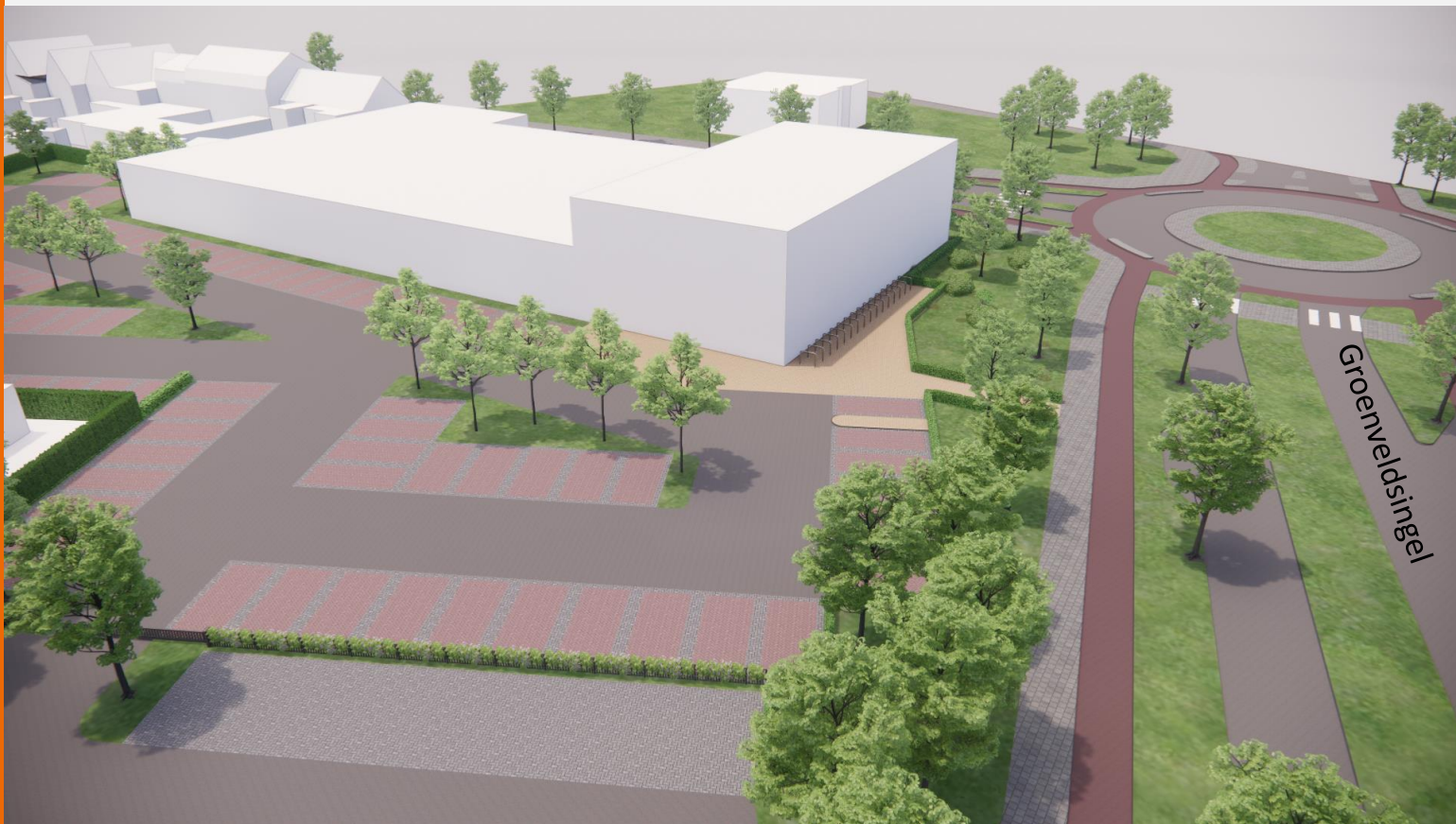
Architect aan het woord | situatietekening



Architect aan het woord | impressie Voorlopig ontwerp Ten Brinke



Architect aan het woord | impressie Voorlopig ontwerp Ten Brinke





- Al met al de herkenbare Lidl stijl passend in de omgeving

Vragen?

3. Lidl aan het woord

Locatie

Toekomstbestendig &
Duurzaam

Installaties

Openingstijden

Parkeerterrein

Laden en lossen

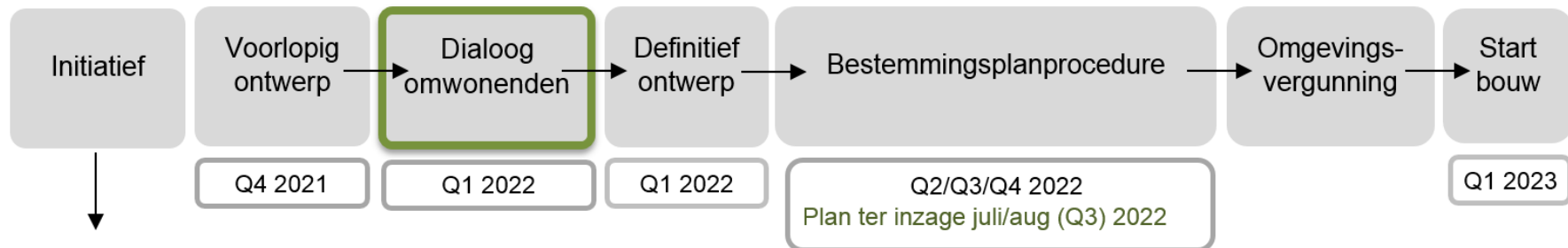
Terreinverlichting



Vragen?

4. Gemeente Venlo aan het woord

Procedure bestemmingsplanwijziging & prognose planning



- Principeverzoek door ontwikkelaar
 - Gemeente toetst ingediend verzoek aan beleidskaders
 - Bij positief resultaat ambtelijke toets
 - College geeft (onder voorwaarden) aan medewerking te willen verlenen.
 - Ontwikkelaar gaat aan de slag met de gestelde voorwaarden
- Start formele rol gemeente
- Formele toets (indiening concept bestemmingsplan)
 - Medewerking plan beslisbevoegdheid van de raad bij vaststelling bestemmingsplan

Vragen?

5. Afsluiting

- Vragen kunnen tot 15 minuten na afloop van de presentatie via de chat worden ingediend.
- Contactgegevens Ten Brinke Vastgoedontwikkeling
Karl Cox, Vastgoedontwikkelaar
kcox@tenbrinke.com
- Contactgegevens Gemeente Venlo
Ivo Gerits, Projectleider
i.gerits@venlo.nl