

Omgevingsdialoog Gonnenhof, Hout-Blerick

Project: Gonnenhof te Hout-Blerick
Projectnummer: 2022-07
Datum document: 16 januari 2023
Opgesteld door: Venterra BV

1. Omschrijving

Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging ("Agrarisch" naar "Wonen" en "toevoeging van bouwtitels t.p.v. wonen") voor de locatie Gonnenhof te Hout-Blerick (kadastraal-gemeente Venlo sectie L nummer 3584 ged., 4219 ged., 4900, 5193, 5433, 5434, 5983 ged. 7041 en 7042 ged. zijn de buurt en belanghebbende uitgenodigd voor een informatie avond.

In week 45-2022 zijn de grondeigenaren alsmede de dorpsraad Hout-Blerick uitgenodigd voor de informatie avond op 22 november 2022. Er waren 14 personen aanwezig. Onderstaand is een verslag gemaakt van de informatieavond d.d. 22 november 2022 en voortvloeiende actiepunten.

In week 50-2022 zijn de grondeigenaren, de dorpsraad, belangstellenden, gemeente Venlo en omwonenden per brief, zie bijlage 1, uitgenodigd voor de informatie avond op 10 januari 2023. Er hebben zich 62 personen aangemeld. In bijlage 2 is een overzicht van de uitgenodigde omwonenden weergegeven.

Onderstaand is een verslag gemaakt van beide informatieavonden en voortvloeiende actiepunten.

2. Informatieavond 1

Datum: 22 november 2022
Locatie: activiteitscentrum Zalzershaaf te Hout-Blerick

Op 22 november 2022 heeft er een informatie avond voor de grondeigenaren en de dorpsraad Hout-Blerick plaatsgevonden. Tijdens deze informatie avond heeft Venterra de nieuwbouwplannen op locatie Gonnenhof toegelicht. Tevens was er ruimte voor een dialoog met de aanwezigen.

Venterra heeft middels het stedenbouwkundig plan d.d. 11 november 2022 de locatie, het ontwerp met behorende randvoorwaarden en de te doorlopen procedure toegelicht. Na afloop was er ruimte voor vragen en opmerkingen. In de bijlage 3 is het gepresenteerde stedenbouwkundig plan opgenomen.

Naar aanleiding van het gepresenteerde stedenbouwkundig plan waren er bovenal positieve reacties van de aanwezigen. Onderstaand zijn de vragen, suggesties, antwoorden en reacties weergegeven.

- Vraag: Waar komt de bushalte (Helmusweg), indien mogelijk niet recht voor de nieuwe woning?
Antwoord: Bij de uitwerking van het ontwerp van de nieuwe inritconstructie vanuit de Helmusweg zal, in overleg met de gemeente bekeken worden of de huidige bushalte zijn plaats kan behouden of dat het noodzakelijk is deze te verplaatsen. Zie ook reactie inzake de bushalte tijdens de infoavond d.d. 10-01-2023.
- Vraag: Is het mogelijk om het veldkruis (Gonnenhof) wat momenteel in het Annakamp staat te verplaatsen naar het nieuwbouwplan?
Antwoord: Deze vraag is voorgelegd aan de gemeente. Het verplaatsen van het veldkruis is niet toegestaan.
Reactie gemeente: "Het veldkruis heeft een ruimtelijke en historische relatie met de monumentale boom aan de Frederik Hendrikstraat en staat al meer dan een eeuw op deze plek (Annakamp). Het verwijderen van het veldkruis zou de leesbare betekenis van de boom ontnemen en is dus niet wenselijk. Vanuit landschappelijk historische context gezien geeft de boom met het veldkruis, die nu samen als oud landschapselement midden in een woonwijk staan, een oriëntatie in ruimte en tijd. Verlies van die relatie is dus zowel vanuit de betekeniswaarde van de boom als vanuit landschappelijke waarde niet wenselijk. Als er behoefte is om ook in Gonnenhof een veldkruis te plaatsen dan kan dat het beste in de vorm van een nieuw kruisbeeld."
- Vraag: Is het mogelijk om Hout-Blerickse starters en senioren (doorstroom) voorrang te geven op de verkoop?
Antwoord: Start verkoop van de woningen zal eerst via een mailing-list van reeds ingeschreven belangstellenden gecommuniceerd worden, alvorens deze op Funda gaan. Dit om de ingeschreven Hout-Blerickse belangstellenden maar ook de ingeschreven belangstellenden van buiten Hout-Blerick voorrang te geven, gevolgd door 'nieuwe' nog niet geregistreerde belangstellenden. Zie ook reactie inzake een identieke vraag tijdens de infoavond d.d. 10-01-2023.
- Suggestie: Gewenste bouwstijl: dorps, boerderijstijl, zie bijvoorbeeld verbouwing panden aan de Paalweg 2 t/m 6.
Reactie: Voor dit bouwplan zal er een door de gemeente goed te keuren beeldkwaliteitsplan opgesteld worden en hierin zal voorgesteld worden dat er qua architectuur een landelijke/dorpse uitstraling gewenst is. Er zal gestreefd worden naar eenheid in architectuur maar ook afwisseling, zodat een levendige nieuwe wijk ontstaat.

3. Informatieavond 2

Datum: 10 januari 2022

Locatie: activiteitscentrum Zalzershaaf te Hout-Blerick

Op 10 januari 2023 heeft er een informatie avond voor de grondeigenaren, de dorpsraad, belangstellenden, gemeente Venlo en omwonenden plaatsgevonden. Tijdens deze informatie avond heeft Venterra de nieuwbouwplannen op locatie Gonnenhof toegelicht. Tevens was er ruimte voor een dialoog met de omwonenden.

Venterra heeft middels een power-point presentatie de locatie, het ontwerp met behorende randvoorwaarden en de te doorlopen procedure toegelicht. Na afloop was er ruimte voor vragen en opmerkingen/suggesties. In de bijlage 4 is de presentatie opgenomen.

Naar aanleiding van het gepresenteerde ontwerp waren er bovenal positieve reacties van de aanwezigen en er was veel draagvlak voor het plan. Onderstaand zijn de vragen, suggesties, antwoorden en reacties weergegeven.

- Vraag: Carport tegen bestaande loods handhaven ivm gedeelde muur?
Antwoord: Ten tijde van sloop van de bestaande loods/open schuur in het plangebied zal Venterra contact opnemen met de betreffende eigenaar van de carport om hier individuele afspraken over te maken.
- Vraag: Hoe hoog komen de ramen van de bovenverdieping in verband met inkijk?
Antwoord: Begrijpelijke vraag. Wij vinden het belangrijk dat de privacy van omwonenden blijft gewaarborgd, ook wanneer hier woningen gerealiseerd worden. De eerste verdiepingvloer van woningen ligt op ca. 3 mtr. boven het maaiveld. Een gemiddelde ooghoogte is 1,6 mtr.. De zichtlijn als je op de eerste verdieping staat betreft dan gemiddeld ca. 4.6 mtr. boven maaiveld. Het zicht op een buurperceel is tevens afhankelijk van de afstand tot de perceelgrens.
- Vraag: Komen er warmtepompen in de woningen?
Antwoord: In plan Gonnenhof worden enkel gas-loze woningen gebouwd. Het type installatie dat op advies van een installatie-adviseur wordt toegepast is afhankelijk van de ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning geldende eisen.
- Vraag: Krijgen de Hout-Blerickse mensen voorkeur in woningkeuze?
Antwoord: Start verkoop van de woningen zal eerst via een mailing-list van reeds ingeschreven belangstellenden gecommuniceerd worden, alvorens deze op Funda gaan. Dit om de ingeschreven Hout-Blerickse belangstellenden maar ook de ingeschreven belangstellenden van buiten Hout-Blerick voorrang te geven, gevolgd door 'nieuwe' nog niet geregistreerde belangstellenden. Zie ook reactie inzake een identieke vraag tijdens de infoavond d.d. 22-11-2022.
- Vraag: Komt er een vrije zichtlijn voor fietsers die vanuit de langzaamverkeer ontsluiting de Bijenweideweg op draaien?
Antwoord: Wij vinden het belangrijk dat de veiligheid van de weggebruikers gewaarborgd blijft, ook wanneer hier woningen gerealiseerd worden. Bij de inrichting van de openbare ruimte en de groenstrook die daar gesitueerd is zal rekening gehouden worden met een vrije zichtlijn op de Bijenweideweg.
- Vraag: Hoe groot zijn de kavels?
Antwoord: De kavels van de 10 levensloopbestendige woningen variëren van ca. 255 m² tot ca. 455 m². De kavels van de 11 rijwoningen variëren van ca. 125 m² tot ca. 220 m².
- Vraag: Komt er nog een groene erfscheiding tussen de kavels aan De Beeretweg?
Antwoord: In principe komt er geen nieuwe erfscheiding tussen de kavels aan De Beeretweg. Na inmeting van bestaande grenzen zullen we waar nodig individuele afspraken maken met de aangrenzende bewoners.

- Vraag: Wat is de bouwtijd van begin tot de laatste woning?
Antwoord: Voor de bouwtijd vanaf de start funderingswerkzaamheden voor de woningen t/m oplevering dient rekening gehouden te worden met ca. 1 jaar.
- Vraag: Toepassing zonnepanelen?
Antwoord: In plan Gonnenhof worden enkel gas-loze woningen gebouwd. Het type installatie dat op advies van een installatie-adviseur wordt toegepast is afhankelijk van de ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning geldende eisen. Met de huidige inzichten zullen er zonnepanelen worden toegepast.
- Vraag: Is het mogelijk om een poort te plaatsen zodat perceel 5553 een achterom krijgt vanuit het nieuwe plan?
Antwoord: In overleg met de gemeente zal worden besproken of en onder welke voorwaarden het toegestaan is om voor rekening en risico van betreffende eigenaar een achterom/poort te maken vanuit de openbare ruimte in plan Gonnenhof naar het perceel, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie L nummer 5553.
- Vraag: Toepassing isolatie?
Antwoord: De woningen zullen voorzien worden van vloer-, gevel- en dakisolatie die minimaal voldoen aan de vereiste rc-waarden (isolatie-waarden) in het bouwbesluit.
- Vraag: Hoeveel m² vloeroppervlakte krijgen de woningen?
Antwoord: Het ontwerp en afmetingen van de woningen zijn momenteel nog niet bekend. Op het moment van start verkoop zullen deze gegevens wel bekend zijn.
- Vraag: Wordt er aan de Bijenweideweg op eigen terrein geparkeerd?
Antwoord: De kadastrale grens behorende bij de boerderij aan de Bijenweideweg 2 loopt niet evenwijdig aan de bestrating en halfverharding (kiezel) waardoor parkeren op eigen terrein plaatselijk wel en plaatselijk niet mogelijk is. In overleg en op advies van de gemeente zullen de vereiste parkeerplaatsen behorende bij de 2 nieuw te vormen woningen in de boerderij aan de west- en aan de noordzijde van de boerderij gesitueerd worden. Zo wordt een onveilige situatie met veel geparkeerde voertuigen aan de Bijenweideweg voorkomen en blijft het authentieke gevelaanzicht behouden.
- Vraag: Toepassing kunststof of houten kozijnen?
Antwoord: De toe te passen materialen zijn momenteel nog niet bekend. Op het moment van start verkoop zullen deze gegevens wel bekend zijn. Onderhoudsarme materialen hebben wel onze voorkeur.
- Suggestie: Verkeersdrempel aan de Bijenweideweg?
Reactie: De ontsluiting aan de Bijenweideweg betreft een langzaamverkeer ontsluiting wat betekent dat hier enkel (brom)fietzers en voetgangers gebruik van maken. Autoverkeer is hier niet toegestaan met uitzondering van bestemmingsverkeer (parkeerplaatsen) behorende bij de tussenwoning van de te splitsen boerderij en van brandweer-, ziekenauto en overige calamiteitsvoertuigen.
- Suggestie: Plaatsing klimrek t.p.v. groen hart?
Reactie: Nieuwe speelvoorzieningen en onderhoud daarvan in de openbare ruimte worden opgenomen in de jaarbegroting van de gemeente Venlo. Locatieverspreiding van speelvoorzieningen is hierbij tevens een aandachtspunt. Een klimrek wordt in eerste instantie niet door ons aangelegd.

- Suggestie: Geen dakkapellen toepassen.
Reactie: Begrijpelijke suggestie. Standaard zullen er wel dakkapellen voor daglichttoetreding worden toegepast bij de woningen die 1 of 1,5 verdieping met kap hoog worden. Woningen die 2 verdiepingen met een kap hoog worden zullen standaard niet voorzien worden van een dakkapel. Het plaatsen van een dakkapel is een vergunningsvrij object dus voor de toekomst kunnen wij dit niet voorkomen.
- Suggestie: Kan bushalte niet weg, stukje verder ligt er nog een.
Reactie: Bij de uitwerking van de plannen zal in overleg met de gemeente en de vervoerder bekeken worden of de bushalte ter hoogte van de nieuwe inritconstructie vanuit de Helmusweg behouden en/of verplaatst dient te worden of dat deze kan vervallen. Zie ook reactie inzake de bushalte tijdens de infoavond d.d. 22-11-2022.

Venterra neemt de vragen en suggesties mee bij het verder uitwerken van het ontwerp. De actiepunten naar aanleiding van de gestelde vragen en gedane suggesties zijn in de bijgevoegde antwoorden/reacties weergegeven.

Aan de omwonenden en belangstellenden van het
woningbouwinitiatief "De Gonnenhof", Hout-Blerick

Onderwerp: Omgevingsdialoog voorgenomen woningbouwontwikkeling "De
Gonnenhof", Hout-Blerick

Datum: 14 december 2022

Geachte omwonende en belangstellende,

Wij hebben het voornemen om samen met enkele particuliere belanghebbende op het
terrein, gelegen achter enkele woningen aan de Groetweg, Bijenweideweg en De
Beeretweg woningbouw te realiseren.

Op onderstaande afbeelding is het betreffende terrein schetsmatig weergegeven.



Afbeelding: luchtfoto met schetsmatige aanduiding terrein.

De bestaande boerderij aan de Bijenweideweg 2 blijft behouden. Het initiatief omvat in totaal 28 nieuwbouwwoningen plus de splitsing van de bestaande boerderij aan de Bijenweideweg 2 en is verdeeld in de volgende woning-typologieën:

- de nieuwbouw van 11 starters-, gezinswoningen verdeeld over verschillende bouwblokken;
- de nieuwbouw van 10 levensloopbestendige woningen;
- 7 bouwkavels voor nieuwbouwwoningen van de particuliere initiatiefnemers;
- de woningsplitsing van de bestaande boerderij aan de Bijenweideweg 2 in 3 woningen.

Venterra BV en de particuliere initiatiefnemers brengen deze mooie ontwikkeling in samenwerking tot stand. Venterra is een projectontwikkelaar uit Venlo, werkzaam in Zuid-Oost Nederland. Meer informatie over Venterra en onze projecten kunt u vinden op onze website www.venterra.nl.

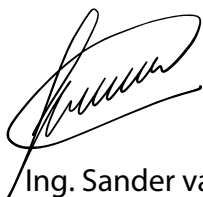
Inmiddels is er voor ons planvoornemen een principeverzoek ingediend bij de gemeente Venlo en hebben er een aantal gesprekken plaatsgevonden. De gemeente is positief gestemd over ons plan. Nu wij de plannen verder gaan uitwerken willen wij u als omwonenden ook graag informeren over de nieuwbouwplannen en het proces.

Daarom nodigen wij u graag uit voor een informatieavond over dit plan. Deze avond wordt gehouden op **dinsdag 10 januari 2023 19.00 uur**, locatie: Zalzershaaf. Wij ontvangen graag uw reactie vóór 22 december of u aanwezig wilt zijn en met hoeveel personen. U kunt hiervoor een berichtje sturen aan info@venterra.nl of telefonisch doorgeven 077 321 91 40.

Indien u niet reageert op deze brief, gaan wij ervan uit dat u geen behoefte heeft aan een nadere toelichting met betrekking tot deze ontwikkeling. Uiteraard kunt u, ook later, altijd nog contact met ons opnemen als u vragen heeft.

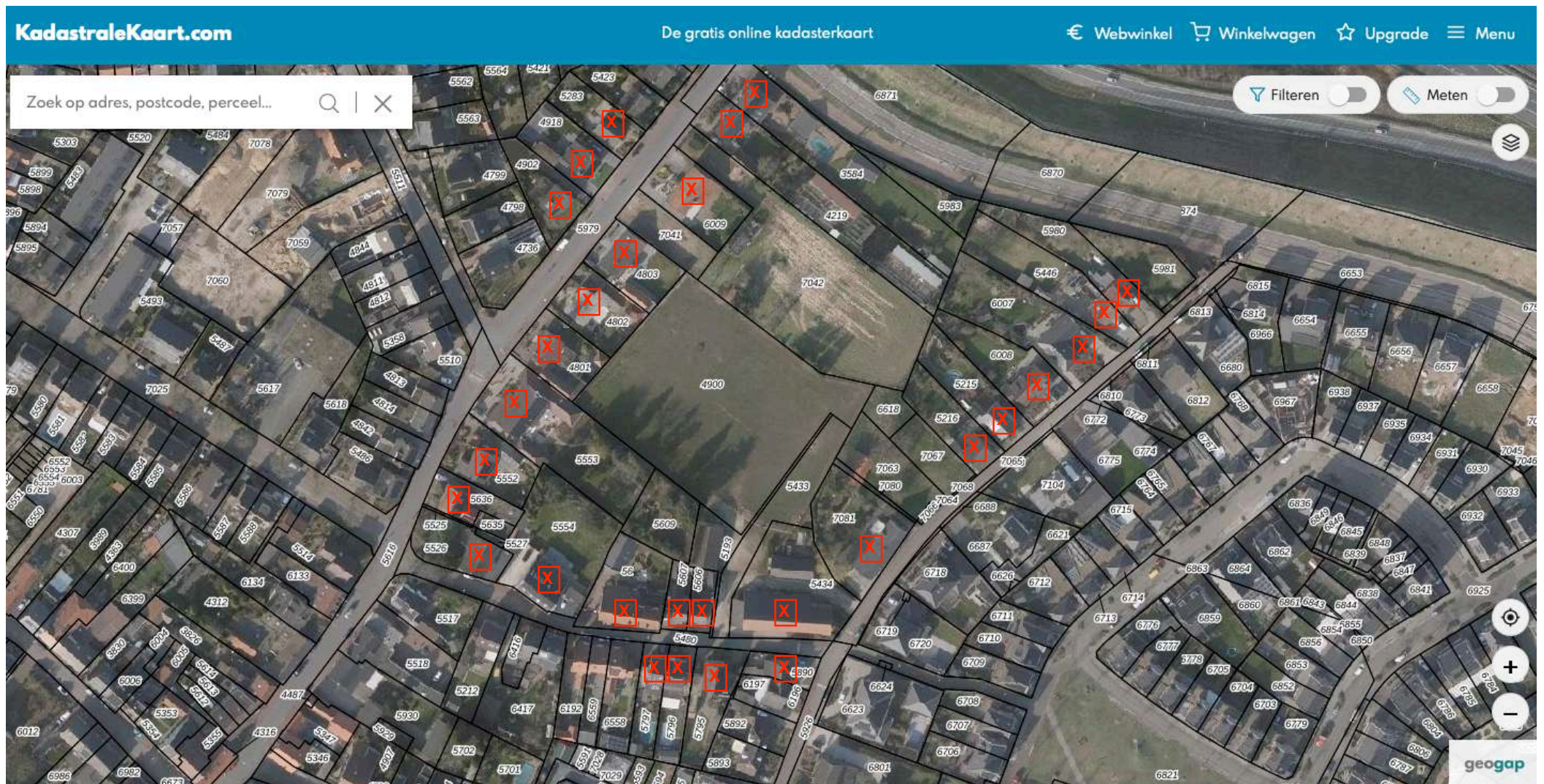
Met vriendelijke groet,

Venterra BV



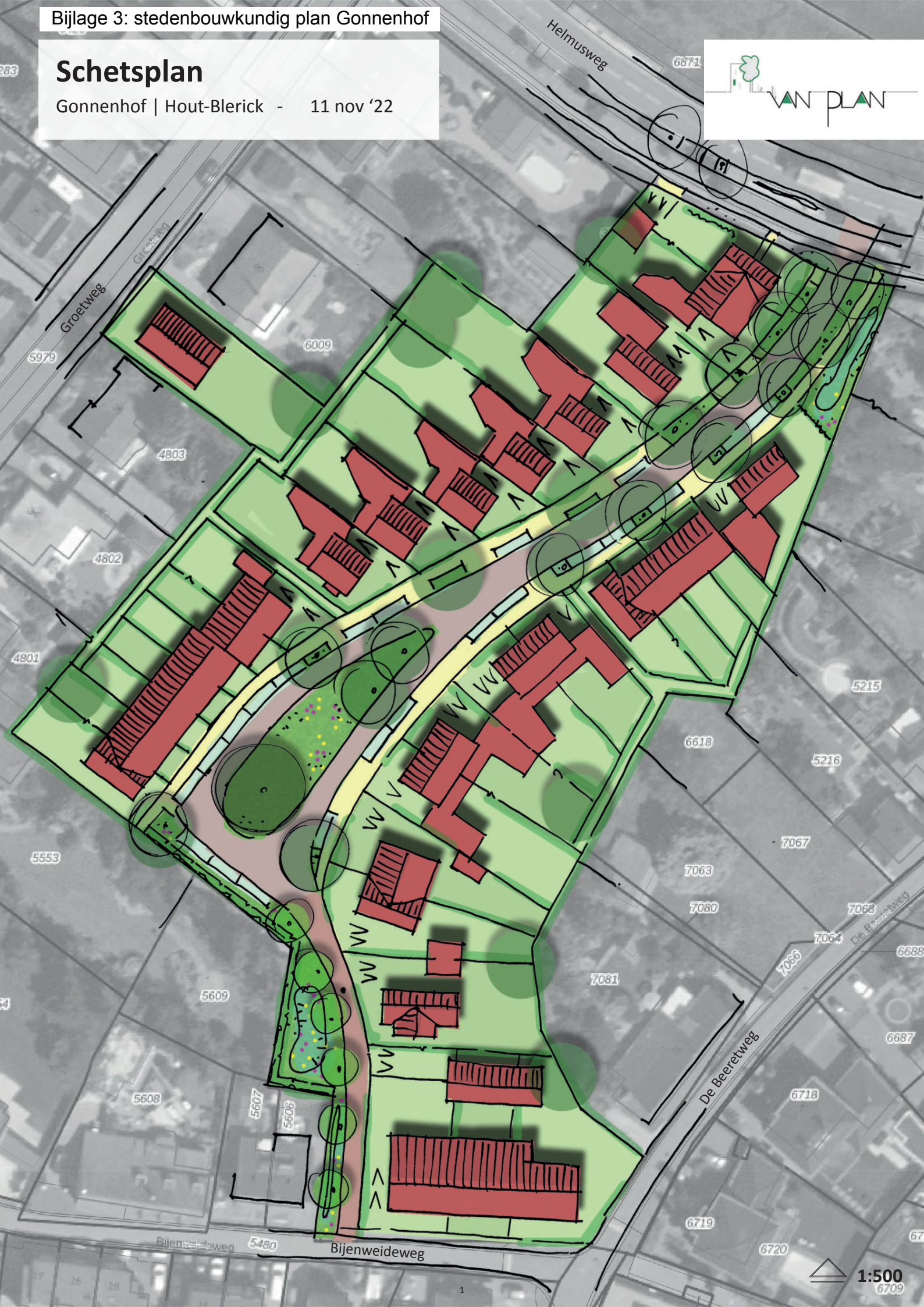
Ing. Sander van Lier MRE
Directeur

Bijlage 2: overzicht genodigde omwonende omgevingsdialog



Schetsplan

Gonnenhof | Hout-Blerick - 11 nov '22





www.venterra.nl

Informatiebijeenkomst woningbouwinitiatief Gonnenhof

10 januari 2023

Venterra

Sander van Lier

Directeur

Yvonne Heuvelmans

Projectcoördinator



Agenda

Opening

I Introductie Venterra

II Toelichting stedenbouwkundig ontwerp

III Procedure

IV Omgevingsdialoog

V Afsluiting

I Introductie Venterra

Projectontwikkelaar regio Venlo en Venray.

Wij bouwen monumenten voor de toekomst.

Transformatie van gebouwen en nieuwbouw.



Gerealiseerde projecten Venterra



Gebiedsontwikkeling met 24 woningen,
42 appartementen en 5 bouwkvavels
- Nieuw Manresa - Venlo



8 luxe woningen - Julianahof - Venray



18 zorgappartementen - San Damiano - Venray

Gerealiseerde projecten Venterra



19 woningen - Kievitsakker – Ysselsteyn



27 zorgwoningen
- Lindezorg thuis in dementie - Sevenum



Bezoekerscentrum Militaire Begraafplaats
Ysselsteyn

II Toelichting stedenbouwkundig ontwerp

Plangebied, bestaande situatie

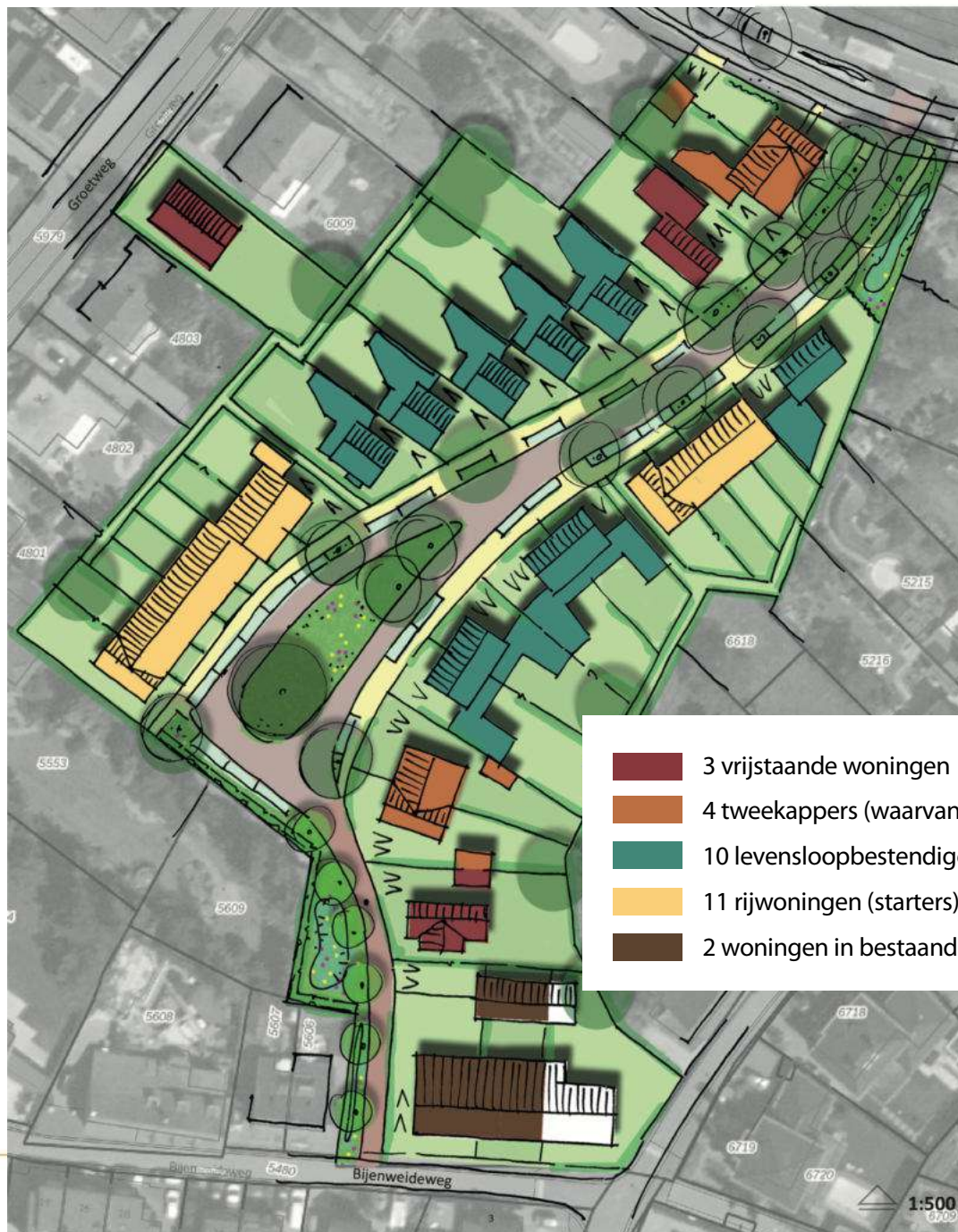


Schetsontwerp

- Verkaveling
- Bouwvolumes
- Inrichting openbare ruimte
 - Ontsluiting Helmusweg
 - Ontsluiting Bijenweideweg
 - Verharding
 - Infiltratie
 - Groen

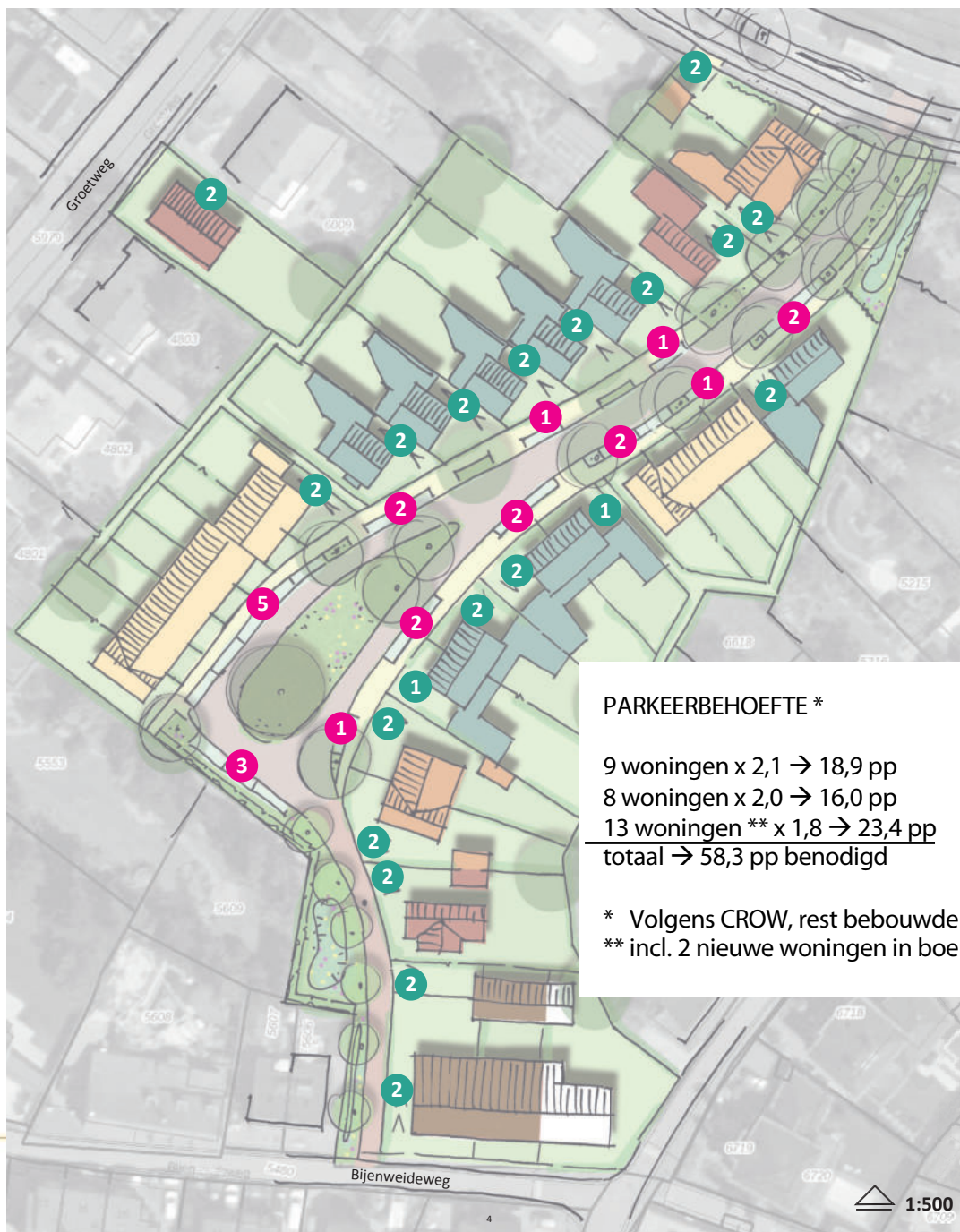


Woonprogramma



- 3 vrijstaande woningen
- 4 tweekappers (waarvan 1 woning levensloopbestendig)
- 10 levensloopbestendige woningen
- 11 rijwoningen (starters)
- 2 woningen in bestaande boerderij

Parkeren



PARKEERBEHOEFTE *

9 woningen x 2,1 → 18,9 pp
8 woningen x 2,0 → 16,0 pp
13 woningen ** x 1,8 → 23,4 pp
totaal → 58,3 pp benodigd

* Volgens CROW, rest bebouwde kom
** incl. 2 nieuwe woningen in boerderij

PARKEERCAPACITEIT

- 38 pp op eigen terrein
- 22 pp openbaar

totaal 60 pp aanwezig

III Procedure

- De gemeente Venlo heeft in principe medewerking verleend aan dit plan.
- Voor dit plan moet een omgevingsplanprocedure worden doorlopen. Dit betekent dat er nu verschillende onderzoeken zijn uitgezet en het ontwerp omgevingsplan wordt voorbereid.
- Het concept ontwerp omgevingsplan wordt in maart 2023 bij het college ingediend.
- Wij verwachten dat het ontwerp omgevingsplan in juli 2023 ter inzage wordt gelegd.
- Nadat het omgevingsplan is vastgesteld zal er een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

IV Omgevingsdialoog

Omgevingsdialoog is informatie delen én ophalen.

- Aanwezigheidslijst tekenen → akkoord toevoeging aan mailing list.
- Klankborden en formulieren input op “geeltjes” door aanwezige te denken aan:
 - Verkaveling
 - Woonwensen
 - Verkeer / openbare ruimte / groen
- Rubriceren opgehaalde input.
- Terugkoppeling middels verslaglegging van de opgehaalde input en een reactie van de manier waarop we deze kunnen/hebben verwerkt in het ontwerp.
Verspreiding via mailing list.
- Indien er naar aanleiding van deze informatieavond of het verslag nog vragen zijn kunt u altijd contact opnemen: 077 321 91 40 of yvonne@venterra.nl

V Afsluiting

Heeft u nog vragen?