

Verslag Omgevingsdialoog

Bouwplan "Residentie Molièrelaan" te Blerick

Gemeente Venlo



Verslag Omgevingsdialoog

Bouwplan "Residentie Molièrelaan"
te Blerick

Gemeente Venlo

Opdrachtgever:	Emenef B.V.
Project:	Ruimtelijke onderbouwing
Dossier:	R2022-006-01
Omvang rapport:	8 pagina's
Datum:	23 december 2022
Status:	Definitief

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1. AANLEIDING OMGEVINGSDIALOOG	4
2. VOORBEREIDINGEN OMGEVINGSDIALOOG	4
3. KEUZE VOOR EEN INLOOPBIJEENKOMST	5
4. VERLOOP VAN DE INLOOPBIJEENKOMST	6
5. EINDCONCLUSIE OMGEVINGSDIALOOG	8

1. AANLEIDING OMGEVINGSDIALOOG

Emenef B.V. is voornemens het bouwplan 'Residentie Molièrelaan' te ontwikkelen op de hoek van de Molièrelaan 176 en de Goethelaan in de wijk Vossener, gelegen in de kern Blerick in de gemeente Venlo. Het planvoornemen bestaat enerzijds uit een inpandige verbouwing van een bestaand kantoorpand tot vier levensloopbestendige appartementen en anderzijds uit de sloop van een aanpalende sportzaal met bijgebouw en ter plaatse de nieuwbouw van zes levensloopbestendige grondgebonden woningen.

Omdat het bestemmingsplan ter plaatse niet de woonfunctie toelaat, is sprake is van strijdig gebruik. Om het woningbouwplan toch mogelijk te maken, dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. In dat kader heeft Initiatiefnemer voor dit planvoornemen op 11 maart 2022 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Venlo. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo heeft op 28 april 2022 hierop het principestandpunt ingenomen dat zij in beginsel bereid is om medewerking te verlenen aan dit nieuwe bouwplan. Naar oordeel van het college is het initiatief vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening een gewenste ontwikkeling.

Om de bouwplan mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden doorlopen. Daartoe wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Voordat het zover is, heeft Emenef B.V. een omgevingsdialoog gehouden.

Een omgevingsdialoog houdt in dat de initiatiefnemer van een bouwplan in een vroegtijdig stadium de direct betrokkenen informeert over zijn bouwplan en de reacties daarop peilt.

Dit verslag is een weergave van de voorbereidingen, de opzet en de resultaten van deze dialoog.

2. VOORBEREIDINGEN OMGEVINGSDIALOOG

Ter voorbereiding op de omgevingsdialoog zijn in een ruim gebied rondom het plangebied, dit is het gebied waarin het bouwplan is gelegen, een uitnodigingsbrief verstuurd tot deelname aan de omgevingsdialoog. Het verspreidingsgebied staat aangegeven in onderstaande figuur 1. De brief is bezorgd bij zo'n 125 adressen.



Figuur 1: Verspreidingsgebied uitnodigingsbrief tot deelname aan omgevingsdialoog

De uitnodigingsbrief staat hieronder weergegeven.

Uitnodiging inloopbijeenkomst bouwplan hoek Molièrelaan/Goethelaan

Wie?	Bewoners Molièrelaan Gedwongen Goethelaan
Wanneer?	Donderdag 22 december 2022
Ree laat?	Van 18.00 tot 20.00 uur
Waar?	Molièrelaan 176 D (ingang aan Goethelaan)
Aanmelden?	Nee niet nodig, kom rustig binnenlopen op het tijdstip dat u schikt

Emenef B.V. uit Hout-Blerick is eigenaar van het kantoorpand op de hoek van de Molièrelaan (huisnummer 176) alsmede van de aangrenzende kleine sportzaal en opslagruimtes aan Goethelaan. Op onderstaande foto's staat deze bebouwing aangegeven.






Al geruime tijd staat een groot gedeelte van de gebouwen leeg. Er bestaat hiervoor weinig animo. Verdere leegstand dreigt en dit draagt niet bij aan een fijne woonomgeving. Wij hebben een plan ontwikkeld, dat voorziet in appartementen en grondgebonden woningen voor met name senioren. Hieraan bestaat een groot tekort in Blerick. Deze locatie biedt kansen om in te spelen op deze woningbehoefte en om bij te dragen aan behoud van de leefbaarheid van uw wijk De ~~Vossegracht~~. De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit bouwplan.

Het plan houdt in dat:

- het bestaande kantoorpand inpandig wordt verbouwd, waarin 4 gelijkvloerse appartementen worden gemaakt;
- de bestaande bebouwing aan de Goethelaan grotendeels wordt gesloopt, waarbij 6 nieuwe geschakelde, levensloop bestendige, woningen worden gebouwd; alle voorzien van een patio/tuin.

Waarom een inloopbijeenkomst?

Om dit bouwplan mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan voor deze locatie worden aangepast. Maar voordat het zover is, willen we u graag als omwonende uitnodigen om kennis te nemen van ons bouwplan en om uw reactie te vernemen. Ook de gemeente vindt het belangrijk dat omwonenden tijdig worden betrokken bij nieuwe bouwplannen. Dit wordt ook wel een 'omgevingsdialoog' genoemd.

Wat doen we tijdens de inloopbijeenkomst?

Tijdens deze bijeenkomst geven wij u meer informatie over ons bouwplan. Ook het architectenbureau Verheijen - Smeets uit Tegelen is aanwezig. Er zijn diverse tekeningen en foto-animaties te zien. U krijgt dan een goede beeld van het nieuwbouwplan. Tijdens het rondlopen kunt u in alle rust vragen stellen aan de aanwezige specialisten. Van de bijeenkomst wordt ook een verslag gemaakt.

Wat te doen als u verhinderd bent?

Indien u niet in de gelegenheid bent om aanwezig te zijn op deze inloopbijeenkomst, maar toch dringende vragen heeft, dan kunt u via de mail contact opnemen. De contactgegevens staan hieronder vermeld.

Wij verheugen ons om u te zien op deze bijeenkomst!

Met vriendelijke groet,

Emenef B.V.
demolierelaan@gmail.com

Figuur 2: Verstuurde uitnodigingsbrief naar 125 adressen in de directe omgeving van het bouwplan

3. KEUZE VOOR EEN INLOOPBIJENKOMST

Het doel van een omgevingsdialoog is direct betrokkenen en belangstellenden zo vroegtijdig zo goed mogelijk te informeren over het planvoornemen en de eerste reacties daarop te peilen. In dit geval gaat het om omwonenden.

Voor de opzet van de omgevingsdialoog is in dit geval gekozen voor het houden van een inloopbijeenkomst. De inloopbijeenkomst heeft diverse voordelen, zowel voor diegene die het organiseert als voor bezoekers.

- Het biedt de Initiatiefnemer van het bouwplan de beste mogelijkheid om zijn plan te presenteren aan de hand van diverse tekeningen en om ter plaatse tekst en toelichting te kunnen geven op alle individuele vragen van bezoekers.
- Het biedt de bezoekers de beste mogelijkheid om de bijeenkomst te bezoeken op het moment dat hun het beste uitkomt en om in alle rust de individuele vragen te stellen en daarop het directe antwoord te ontvangen.

Met andere woorden: dit is de beste manier om maatwerk te bieden.

4. VERLOOP VAN DE INLOOPBIJEENKOMST

De inloopbijeenkomst is gehouden op 22 december 2022 in de hal van het huidige kantoorpand aan de Molièrelaan 176. De bijeenkomst duurde van 18.00 tot 20.00 uur. De bijeenkomst werd goed bezocht. Er werden 41 bezoekers geteld, allemaal omwonenden. Ook een vertegenwoordiger van het wijkoverleg Blerick was aanwezig.

Aan de muren hingen diverse tekeningen die een goede indruk gaven van het bouwplan, een bovenaanzicht van de toekomstige inrichting van het perceel en van de toekomstige parkeersituatie. In figuur 3 staat een aantal van deze tekeningen weergegeven.



Figuur 3: Een selectie van de getoonde tekeningen van het bouwplan

Bij de tekeningen waren diverse deskundigen namens Emef B.V. aanwezig, die de tekeningen van het plan konden toelichten en vragen van de bezoekers gericht konden beantwoorden.

Tijdens de bijeenkomst zijn door de aanwezigen diverse vragen gesteld. De meest gestelde vragen en de antwoorden daarop staan opgenomen in onderstaande tabel

	Meest gestelde vragen	Beantwoording
1.	Worden het huur of koopwoningen?	In principe betreft het koop, maar dat is mede afhankelijk van de ontwikkelingen van de woningmarkt. Die blijft nogal grillig te zijn.
2.	In welke prijsklasse is dat dan?	Dat is nog niet bekend, zie ook het vorige antwoord.
3.	Voor welke doelgroep?	De 4 appartementen zijn alle gelijkvloers, er komt ook nog een lift in dit gedeelte van de bebouwing. De 6 grondgebonden woningen zijn alle levensloopbesteding, met de mogelijkheid om alle woon- en leef functies op de begane grond te houden. Daarmee zijn alle woningen dus vooral bedoeld voor de doelgroep van senioren.
4.	Wat wordt de grootte en indeling?	Het woonoppervlak van de appartementen ligt tussen de 54 en 94 m ² , dat van de woningen tussen de 100 en 120 m ² afhankelijk van de keuze over de uitbouw op de 1e etage. De indelingsmogelijkheden zijn flexibel, daarin bestaan diverse keuzemogelijkheden. E.e.a. werd verder toegelicht a.h.v. de bouwtekeningen met plattegronden.
5.	Waar komen de slaapkamers in de 6 woningen?	De keuze is aan de koper, dit kan op de begane grond en/of op de 1e verdieping.
6.	Het zit het met de schaduwwerking?	Het plan veroorzaakt, gezien de richting van de opkomst en ondergang van de zon, geen andere/nadeligere schaduwwerking dan in de huidige situatie, zo werd geconstateerd.
7.	Komen er zonnepanelen op het dak?	Ja, die worden aangebracht tijdens de bouw. Zo worden alle woningen ook voorzien van een warmtepomp. De nieuwbouw is geheel gasloos.
8.	Hoe wordt het parkeren geregeld?	Er wordt geparkeerd in de parkeervakken voor de deur. Het aantal parkeervakken wordt uitgebreid met 3, zodat iedere woning/appartement beschikt over 1 parkeerplaats. De gemeente heeft hiermee ingestemd. De parkeervakken stonden aangegeven op tekening.
9.	Blijft het pad achter de woningen liggen en wat wordt de perceelafschieding?	Ja, het pad blijft in stand. Er komt een nieuwe afrastering. Gezien de geuite klachten over de graffiti op de huidige muur, overweegt Emef B.V. om over te stappen naar een groene afrastering.
10.	Wanneer start de bouw?	Dat is nog niet bekend. Begin 2024 wordt eerst de omgevingsvergunning aangevraagd. Die wordt naar verwachting eind 2024 verleend. Daarna start het verkooptraject en wordt een aannemer geselecteerd. De bouw start dan in 2025.
11.	Hoe wordt verder gecommuniceerd?	Er wordt door Emef B.V. een website gebouwd, waarop de meest recente informatie is te vinden. Voor de rest zal de buurt op dezelfde wijze worden geïnformeerd zoals nu is gedaan, via een buurtbrief, als er nieuws te melden is. Het eerste communicatiemoment zal zijn n.a.v. de procedure van de omgevingsvergunning. Voor de rest heeft Emef B.V. aangegeven altijd bereid te zijn vragen te beantwoorden. Het e-mailadres daarvoor staat in de uitnodigingsbrief van de inloopbijeenkomst.

5. EINDCONCLUSIE OMGEVINGSDIALOOG

De aanwezige buurtbewoners waren over het algemeen tevreden over de bijeenkomst en over de inhoud van het plan. Men was er zeer te spreken over het feit dat de buurt in zo'n vroeg stadium al werd geïnformeerd over het bouwplan. Gewaardeerd werd vooral de komst van levensloopbestendige woningen in de wijk, het ontwerp en de (beeld)kwaliteit van de nieuwbouw die goed past bij de rest van de omliggende bebouwing en ook hoe het parkeren is geregeld in het plan. Er waren nauwelijks tot geen negatieve opmerkingen te beluisteren over de inhoud van het plan.

Ook de organisator van de inloopbijeenkomst, Emef B.V., was zeer tevreden over het verloop van de avond, zowel over de hoge opkomst, de getoonde betrokkenheid van de buurt alsmede over de positieve reacties op het bouwplan.

De omgevingsdialoog geeft daarmee geen aanleiding tot het treffen van wijziging aan het plan. Het plan wordt daarom, overeenkomstig het getoonde op de inloopbijeenkomst, ingediend voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning.