

Verslag omgevingsdialoog 'Hof van Weverslo'

Informatieavond 29 september 2021
St. Jozefklooster, Venray
19:30 – 21:30



Genodigden:

Adres	Aanwezig:
Weverslo 2b	Ja
Weverslo 2	Ja
Weverslo 4	Nee, wel kort gesproken bij overhandigen uitnodiging
Weverslo 5	Ja
Weverslo 3	Ja
Weverslo 6	Ja
Weverslo 1 / Deurneseweg 72 / Janslust 7	Ja
Janslust 11	Ja
Deurneseweg 89	Nee, geen bericht
Deurneseweg 87	Ja
Deurneseweg 84	Ja
Deurneseweg 82	Ja
Deurneseweg 77	Nee, verzoek andere datum

Uitnodiging:

Beste buurtbewoners,

Graag wil ik jullie uitnodigen voor een informatieavond m.b.t. de toekomstige plannen die ik heb op onze huidige woonlocatie, Weverslo 2a.

Onder de naam 'Hof van Weverslo' willen wij hier een recreatieve poort realiseren. Dit plan bestaat uit 15 luxe kamers (verblijfsrecreatie) met wellness en daarnaast ondersteunende functies (restaurant met terras, mogelijkheid tot vergaderen, informatiepunt fietsers en wandelaars e.d.).

Op de langere termijn komen daar mogelijk nog 9 losse lodges bij. De ontwikkeling hangt samen met een natuurontwikkeling op onze percelen.

Hiervoor zal het bestemmingsplan worden gewijzigd en ik wil jullie als omwonenden graag hierbij betrekken.

Op woensdagavond 29 september, 19:30 uur organiseer ik hierover een informatieavond. Jullie zijn hiervoor van harte welkom in het Oude St. Jozefklooster op het adres Eindstraat 18 (te bereiken via de hoofdingang).

Ik zou het hierbij prettig vinden indien jullie vooraf even laten weten of jullie komen. Dit kan door een e-mail te sturen naar: XXX of een bericht naar: XXX.

Indien je niet aanwezig kunt zijn, maar toch graag de plannen wilt bespreken, dan kun je hiervoor tevens een bericht sturen naar bovengenoemde contactgegevens.

Ik zie jullie graag op 29 september.

Groeten XXX

Presentatie:

Recreatieve Poort Hof van Weverslo



1

Hof van Weverslo

- **Luxe overnachtingen:** 15 kamers in het hoofdgebouw en 9 lodges in het plangebied
- **Restaurant & Terras**
- **Wellness faciliteiten, zwembad**
- **Multifunctionele ruimte:** vergaderingen, workshops, exposities
- **Fiets/ wandelpunt**



2



3



4

Ligging plangebied



5

Fasering



6

Fase 1

Hoofdgebouw

- Logiesgebouw met daarin 15 kamers, een receptie, een restaurant met terras, een binnenzwembad met wellness-faciliteiten en een multifunctionele ruimte.
- Het pand krijgt een moderne, maar landelijke uitstraling.
- Dit gebouw krijgt een totale oppervlakte van circa 840 m².
- Bedrijfswoning Weverslo 2a blijft ongewijzigd behouden.

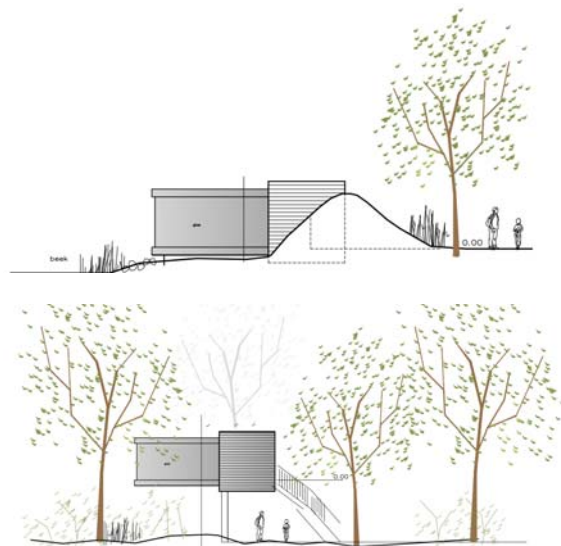


7

Fase 2

Lodges

- In de tweede fase wordt de ontwikkeling uitgebreid met 9 (eco-)lodges. De lodges kunnen zowel grondgebonden zijn, dan wel een lodge die op een kolom wordt gebouwd.



8

Het ontwerp



9



10

Verslag:

De avond start met een ontvangst met koffie en thee. Tevens hebben de aanwezigen hun naam- en contactgegevens ingevuld op een presentielijst.

Vervolgens geeft initiatiefnemer een presentatie over de plannen, waarbij de gelegenheid is tot het tussendoor stellen van vragen. Ook de adviseur is aanwezig, waardoor ook meer juridisch inhoudelijke vragen over de procedure e.d. kunnen worden beantwoord.

Tussendoor worden diverse vragen gesteld, waarna het plan, mede aan de hand van de kaarten en tekeningen in de presentatie, verder wordt toegelicht.

Tijdens de avond worden zorgen geuit door een aantal adressen (met name vanuit de Deurneseweg) over hun uitzicht, door de natuurrealisatie op het deel van fase 2. Nu is er een volledig open uitzicht vanaf de Deurneseweg en kan ver weg worden gekeken. De vraag wordt gesteld of fase 2 niet op een ander deel kan worden verschoven? Bijvoorbeeld naar perceelnr. 135, direct ten oosten van het hoofdgebouw. Dat heeft echter om andere redenen vanuit initiatiefnemer niet de voorkeur (bijvoorbeeld doordat de plannen dan dichterbij een naastgelegen pluimveehouderij komen). De opening wordt geboden om het gesprek aan te gaan wat voor hen wel wenselijk is, qua feitelijke uitvoering / zichtlijnen e.d.

Ook wordt door een aantal aanwezige agrariërs verzocht of de gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven voldoende onderzocht zijn. Er worden zorgen geuit omtrent de toevoeging van recreatie in een agrarisch gebied. Hierbij wordt uitgelegd dat er uitgebreide (geur)berekeningen zijn gemaakt, waaruit blijkt dat het plan geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en dat aan de normen kan worden voldaan.

Verder komen er vanuit de zaal ook veel positieve geluiden, namelijk dat het een erg chique, mooi en ook een uitdagend plan betreft. En ook dat de naam mooi gekozen is.

Na afronding van het gezamenlijke deel ontstaan persoonlijke gesprekken in kleinere groepjes, waarin nog vragen gesteld en beantwoord worden.

Naar aanleiding hiervan ontstaan de volgende vervolgacties:

- Besloten wordt om een persoonlijk vervolgesprek in te plannen met Deurneseweg 82 / 84.
- Het geuronderzoek wordt op verzoek gedeeld met de pluimveehouderij Weverslo 1 / Deurneseweg 72.

Initiatiefnemer sluit af met iedereen te bedanken voor hun komst, en dat ze haar mogen bellen / mailen als er nog meer vragen of opmerkingen zijn.

Vervolggesprekken:

8 oktober 2021, Deurneseweg 82 en 84

Op 8 oktober 2021 heeft een vervolgafspraken plaatsgevonden met de adressen Deurneseweg 82 en 84. Deze afspraak heeft plaatsgevonden op locatie Deurneseweg 82 en 84, zodat vanuit hier ook goed het uitzicht op het plangebied kon worden beoordeeld. Het was een positief gesprek, waarbij constructief over en weer is gesproken over elkaars belangen en wensen. Ook zijn hierin bepaalde zorgen weggenomen, namelijk dat er op dit deel geen volledig dichte aardewal komt.

In dit gesprek zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Deze adressen zullen bij de feitelijke aanplant en feitelijke landschappelijke inrichting worden betrokken, zodat voldoende doorzichten mogelijk blijven vanuit de woning en tuin.
- Met de daadwerkelijke toekomstige plaatsing van de lodges zal rekening worden gehouden met het uitzicht en woongenot vanuit deze adressen.

8 oktober 2021, Deurneseweg 77

De bewoners van Deurneseweg 77 konden niet aanwezig zijn op de informatieavond en hebben daarom verzocht om een afspraak in te plannen. Deze afspraak heeft plaatsgevonden op 8 oktober. Tijdens deze afspraak zijn de plannen toegelicht. Deurneseweg 77 is gesitueerd nabij het plandeel van de aardewal. Er is afgesproken, wegens het uitzicht vanaf dit adres, dat het geen gladgestreken, rechte aardewal wordt, maar een aardewal met een meer natuurlijke glooiing. Verder was dit adres akkoord met de voorgenomen plannen.

12 januari 2022, Deurneseweg 72 (ook adviseur Deurneseweg 72 aanwezig)

Op 22 oktober 2021 is naar aanleiding van de omgevingsdialoog (informatieavond) het uitgevoerde geuronderzoek toegezonden aan de eigenaars van het pluimveebedrijf Deurneseweg 72. De rapportage is hierbij tevens toegezonden aan de vergunningadviseur van Deurneseweg 72.

Bij het aanleveren is aangegeven dat mocht de rapportage nog vragen, opmerkingen of anderszins oproepen, dat we dat graag vernemen. Tevens hebben we verzocht om een terugkoppeling, naar aanleiding van een beoordeling van de rapportage, bij voorkeur omstreeks binnen een 6-tal weken.

Naar aanleiding van de uitgevoerde geurrapportage is vervolgens een afspraak ingepland op 12 januari 2022. Hierbij waren naast de initiatiefnemers van Hof van Weverslo, de eigenaars van Deurneseweg 72, ook zowel de adviseur van initiatiefnemer, als de adviseur van Deurneseweg 72 aanwezig. Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gespreksonderwerpen:

- De eerste reactie is waarom een dergelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd in een gebied met relatief veel veehouderijen. Rekenkundig zal het mogelijk kloppen, maar toch zijn er zorgen over een dergelijke ontwikkeling i.r.t. aanwezige veehouderijen.
- Het bedrijf Deurneseweg 72 is eerder reeds verplaatst vanaf een andere locatie, wegens een nieuwe woonwijk die daar ontwikkeld werd. Deze noodgedwongen verplaatsing had erg veel impact en daarom zijn er zorgen.
- De adviseur van Deurneseweg 72 mist in de rapportage de vergunde droogtunnel. De droogtunnel is niet in de geurberekening van de geldende vergunning van het bedrijf opgenomen, dat werd destijds niet gedaan. Volgens de laatste jurisprudentie dient de droogtunnel wel meegenomen te worden (zie o.a. InfoMil, 0,11 OUE/s/legkip). Afgesproken is dat dit zal worden aangevuld.
- Het is voor het bedrijf wenselijk om met extra beplanting het bedrijf uit het zicht te leggen. De praktijkervaring leert dat als je een bedrijf niet ziet, dat je er dan ook minder hinder van hebt. Afgesproken is een tweetal houtwallen extra aan te planten. Het betreft één aardewal met houtwal, en één houtsingel. Hierdoor is er vanuit het hoofdgebouw Hof van Weverslo amper / geen zicht op het bedrijf Deurneseweg 72. Deze groenstructuren worden aan het plan toegevoegd.
- Afgesproken is dat mocht er sprake zijn van hinder (bijvoorbeeld vanuit gasten) dat beide partijen dit onderling afstemmen (en dat er niet direct naar de gemeente wordt gegaan met klachten). Bijvoorbeeld waar het gaat om geur, bedrijvigheid, geluid, laden en lossen.
- Beide partijen geven aan onderlinge communicatie erg waardevol te vinden. Mocht er sprake zijn van een bijzondere bedrijfssituatie waardoor tijdelijk overlast kan worden ervaren, dat men elkaar daarop attendeert.

Afgesproken is dat op termijn de aangepaste situatietekening (met extra beplanting), het aangevulde verslag van de omgevingsdialoog en de hernieuwde geurrapportage weer worden gedeeld met Deurneseweg 72. Deze documenten zijn in juli 2022 toegezonden aan de eigenaars van het pluimveebedrijf en aan de vergunningadviseur.