

Omgevingsdialoog Spiekert 4, Heide

Project: Wijziging bestemmingsplan Spiekert 4 te Heide
Projectnummer: 2021-14
Datum document: 15 december 2022
Opgesteld door: Venterra BV

1. Omschrijving

Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging ("Bedrijf" naar "Wonen") voor de locatie Spiekert 4 te Heide (kadastraal- gemeente Venray sectie N nummer 1940) is de buurt uitgenodigd voor een informatie avond.

In week 47 zijn de omwonenden per brief, zie bijlage 1, uitgenodigd voor de informatie avond op 14 december. Er hebben zich 18 mensen aangemeld. Venterra heeft een overzicht van de uitgenodigde omwonenden bijgehouden.

Onderstaand is een verslag gemaakt van de informatieavond en voortvloeiende actiepunten. Dit verslag is op 21 december 2022 per mail aan de omwonenden gedeeld.

2. Informatieavond

Datum: 14 december 2022
Locatie: Showroom Kusters 2.0

Op 14 december heeft er een informatie avond voor omwonenden plaatsgevonden. Tijdens deze informatie avond heeft Venterra de nieuwbouwplannen op locatie Spiekert 4 toegelicht. Tevens was er ruimte voor een dialoog met de omwonenden.

Venterra heeft middels een powerpoint presentatie 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 2 is de presentatie opgenomen.

Naar aanleiding van het gepresenteerde ontwerp waren er bovenal positieve reacties van de aanwezigen. Onderstaand zijn de reacties weergegeven.

- Ik heb wel interesse in de verhuur. Wanneer zijn deze woningen klaar?
Antwoord: we gaan nu de procedure doorlopen, daarna zal pas de Boerenbond verbouwd worden. Het kan dus nog even duren voordat de woningen in de verhuur komen.
- Kan het perceel van 2000m² niet worden opgesplitst in twee percelen? Ik zou wel interesse hebben, maar dan in een kleiner perceel.
Antwoord: Voordat we zijn gekomen tot dit ontwerp, zijn er meerdere verkavelingsvormen onderzocht. Een extra perceel erbij betekent dat er ook meer infrastructuur moet worden gerealiseerd wat het plan niet ten goede komt en het niet haalbaar is.
- Mooi plan. Het uitzicht wordt beter- groener.
Antwoord: Bedankt, fijn deze positieve geluiden te horen. Wij gaan ervoor zorgen dat het een mooi plan wordt.

- Fijn dat het vrachtverkeer verdwijnt en er iets moois voor terugkomt.
Antwoord: Bedankt, fijn deze positieve geluiden te horen. Wij gaan ervoor zorgen dat het een mooi plan wordt.
- Wat meer leven in de brouwerij.
Antwoord: Bedankt, fijn deze positieve geluiden te horen. Wij gaan ervoor zorgen dat het een mooi plan wordt.
- Blijft de boerenbond helemaal intact?
Antwoord: Het voormalige boerenbondsgebouw blijft aan de buitenkant in principe intact. Het kan zijn dat er zaken vervangen moeten worden of vanwege het ontwerp van de appartementen of constructie gewijzigd worden in stijl van de Boerenbond. Er moet uiteraard met de architect en constructeur bekeken worden naar het ontwerp voor het interieur.
- Er zit nu een raam (en twee kleine wc raampjes) in de achtermuur van de Boerenbond. Deze kijken uit op tuinen van omwonenden. Wat gebeurt daarmee als er appartementen worden gerealiseerd?
Antwoord: Begrijpelijke vraag. Wij vinden het belangrijk dat de privacy van omwonenden blijft gewaarborgd, ook wanneer hier appartementen gerealiseerd worden. Wanneer wij in een verder stadium het ontwerp gaan uitwerken zullen wij in overleg met omwonenden deze specifieke ramen bespreken en samen tot een uitwerking komen.

Venterra neemt de opmerkingen mee bij het verder uitwerken van het ontwerp. Onderstaande zijn de actiepunten naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen weergegeven:

- Wanneer het ontwerp van de appartementen in de boerenbond verder wordt uitgewerkt, rekening houden met de bestaande ramen in de achterwand. De achterburen behouden graag hun privacy. Deze ramen eventueel dichtmaken of vervangen met melkglas. Tzt in overleg treden met bewoners van wie de tuinen grenzen aan de boerenbond.
- Middels brief de omwonenden informeren over de ontwikkelingen zodat zij op de hoogte blijven.

Aan de omwonenden van Spiekert 4, Heide

Onderwerp: Omgevingsdialoog voorgenomen woningbouwontwikkeling Spiekert 4 Heide
Datum: 23 november 2022

Geachte omwonende,

Wij hebben het voornemen om op een gedeelte van de locatie van Kusters 2.0 aan de Spiekert woningbouw te realiseren. De showroom van Kusters 2.0 met behorende parkeerplaatsen aan Spiekert blijven bestaan. De opslag en magazijnruimte zullen echter verplaatsen naar een andere locatie. Ook de woning aan Spiekert 6 blijft gehandhaafd. Het bouwplan omvat in totaal 9 woningen:

- de verbouw van het voormalige Boerenbondsgebouw tot 7 studio's. Deze studio's worden gerealiseerd voor de verhuur. Deze woningen zijn gelegen aan een nieuw te realiseren woonhofje dat ontsloten wordt via de bestaande weg tussen Steenhandel Kusters 2.0 en de woning aan Spiekert 6.
- 2 bouwkavels rondom de woning aan Spiekert 6. Deze kavels zijn bereikbaar vanaf Spiekert en via het voorgenoemde woonhofje.

Venterra BV en Kusters 2.0 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 Venray 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 **woensdag 14 december 19.00 uur**, locatie: showroom van Kusters 2.0.

Wij ontvangen graag uw reactie vóór 2 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

Directeur



www.venterra.nl

Klankbordsessie

Wooninitiatief Spiekert 4

14 december 2022

Venterra

Kusters 2.0



Directeur
Projectcoördinator

Eigenaar
Eigenaar

Agenda

Opening

I Introductie Venterra

II Toelichting ontwerp

III Procedure

IV Klankborden

V Afsluiting (ca. 20.00 uur)

I Introductie Venterra

Projectontwikkelaar regio Venray en Venlo.

Wij bouwen monumenten voor de toekomst.

Transformatie van gebouwen en nieuwbouw.



Gerealiseerde projecten Venterra



18 zorgappartementen,
San Damiano - Venray



8 luxe woningen Julianahof - Venray



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

Gerealiseerde projecten Venterra

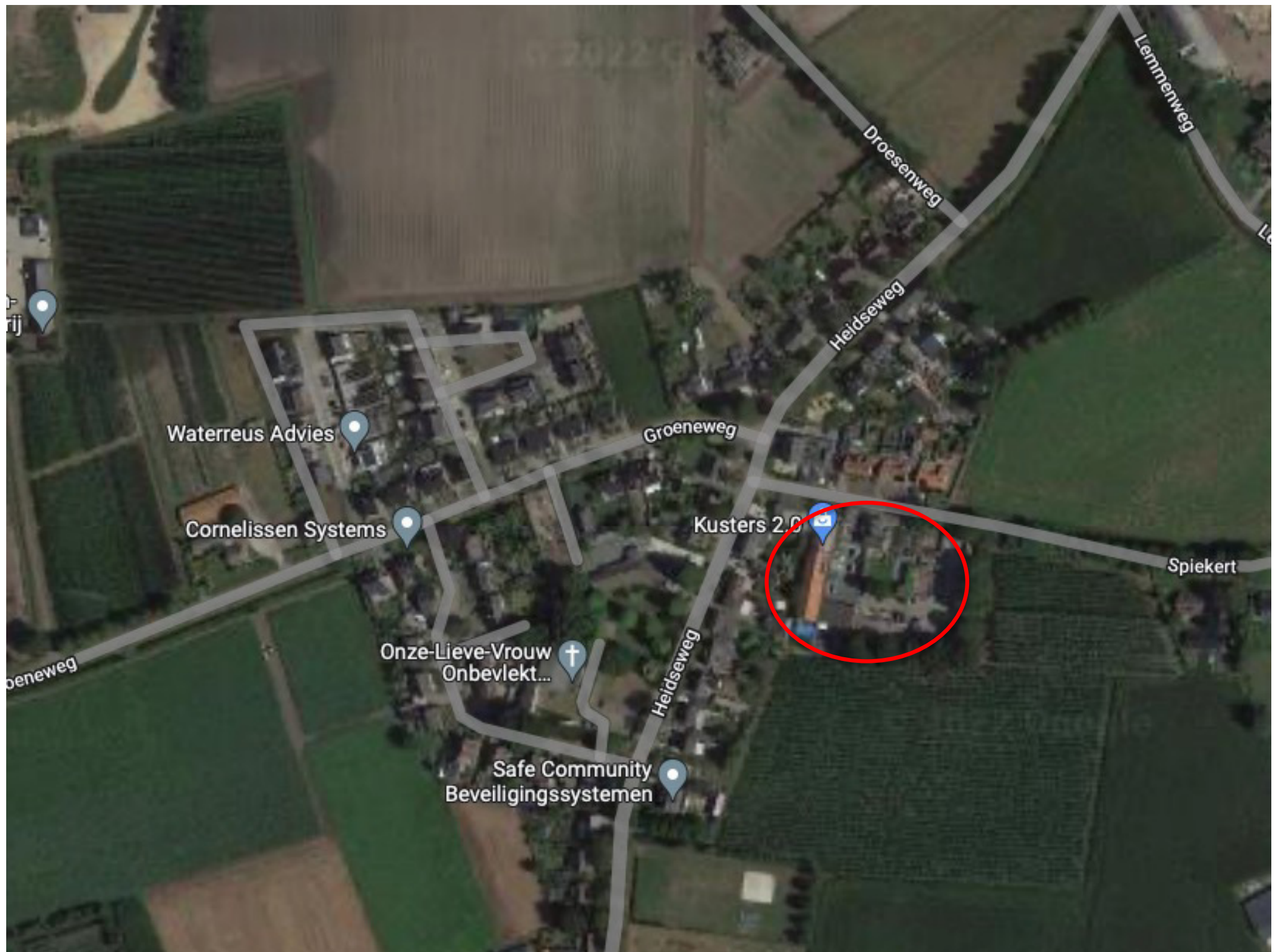


19 woningen Kievitsakker – Ysselsteyn



Bezoekerscentrum Militaire Begraafplaats met tentoonstellingsruimte, horeca & kantoren

II Toelichting ontwerp





Locatie randvoorwaarden

- Plangebied ligt aan oostkant van Heide aan de Spiekert;
- Het plangebied betreft de voormalige loods en opslagterrein van Kusters 2.0;
- Showroom met parkeerplaatsen blijft bestaan;
- Oude bomenstructuur rondom plangebied blijft behouden.

Schetsontwerp



Woonprogramma en parkeren

- 7 huurappartementen circa 60-120 m²;
- 2 bouwkavels voor de vrije verkoop circa 1.200 en 2.000m²;
- 11 parkeerplaatsen huurappartementen conform parkeernorm van 1,5 worden binnen woonhofje gerealiseerd;
- 2 parkeerplaatsen op eigen perceel voor beide bouwkavels;
- 6 parkeerplaatsen t.b.v. showroom blijven bestaan voor showroom.

III Procedure

- De gemeente Venray heeft in principe medewerking verleend aan dit plan.
- Voor dit plan moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Dit betekent dat er nu verschillende onderzoeken zijn uitgezet en het ontwerpbestemmingsplan wordt voorbereid.
- Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt in januari 2023 bij het college ingediend.
- Wij verwachten dat het ontwerpbestemmingsplan in april 2023 ter inzage wordt gelegd.
- Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal er een omgevingsvergunning worden aangevraagd.
- De twee bouwkavels gaan binnenkort in de verkoop.

IV Klankborden

Omgevingsdialoog is informatie delen én ophalen

Wij ontvangen graag uw reactie op onze plannen.

Terugkoppeling

Wij maken een verslag van deze informatieavond.
In dit verslag geven wij een terugkoppeling over de opgehaalde input.
Wij zullen dit verslag per mail aan u toezenden.

Indien er naar aanleiding van deze informatieavond of het verslag nog
vragen zijn kunt u altijd contact opnemen:
077 321 91 40 of info@venterra.nl

V Afsluiting

Heeft u nog vragen?