

# Bijlage 14 Omgevingsdialoog



Van :HVG Real Estate (hierna initiatiefnemer)  
Datum :30 oktober 2023  
Betreft :Samenvatting Participatiebijeenkomst

## Toelichting

Initiatiefnemers zijn voornemens om een woningbouwontwikkeling te realiseren in Broekhuizenvorst. Het plangebied is weergegeven in afbeelding 1 hieronder. Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente Horst aan de Maas de omwonenden uitgenodigd voor het participatietraject. Dit traject is in twee stappen doorlopen en hebben beiden plaatsgevonden in Café zaal 't Dorp (Broekhuizerweg 4 te Broekhuizen).



Afbeelding 1, Plangebied in rood omkaderd

De participatieavonden zijn in 2 avonden doorlopen

### **Stap 1 Informatievergaring**

De eerste participatieavond heeft op 19 december 2022 plaatsgevonden in Café zaal 't Dorp (Broekhuizerweg 4 te Broekhuizen). Op deze avond is teruggeblikt op een gehouden participatieavond voor de ontwikkeling van Luisch Hof fase 2 in Broekhuizen. De locatie Luisch Hof 2 is in samenspraak met de Gemeente verplaatst van Broekhuizen naar Broekhuizenvorst.

Door deze gewijzigde locatie is besloten om het participatietraject opnieuw op te starten en zodoende bewoners welke in het beginsel wellicht geen interesse hadden alsnog te laten meedenken. De punten welke besproken zijn in de 1<sup>ste</sup> participatieavond:

- Terugkoppeling op de participatieavond van Luisch Hof 2
- Een analyse presenteren van de omgeving door de architect;
- Aangeven met welke uitgangspunten de ontwikkeling te maken heeft
- Het te doorlopen proces verduidelijken, waarbij is aangegeven welke stappen er gezet gaan worden;
- Het ophalen van wensen en ideeën bij de aanwezigen voor de volgende thema's:
  - Behoeftte vanuit de omgeving
  - Groeninrichting
  - Typologie woningen/sfeer
  - Doelgroepen
  - Voorzieningen

De uitnodigingsbrieven is opgenomen in bijlage 14.1. De presentatie is opgenomen in bijlage 14.2 De tijdens de avond opgehaalde informatie is opgenomen in bijlage 14.3.

### **Stap 2 - Presenteren stedenbouwkundig ontwerp**

Op basis van de verzamelde informatie uit stap 1, uitgangspunten van de gemeente en analyse van MTD Landschapsarchitecten is door MTD Landschapsarchitecten in overleg met Initiatiefnemer een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit betreft een stedenbouwkundig ontwerp voor de openbare ruimte met de ingepaste woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp is tijdens de tweede participatieavond gepresenteerd aan de omwonenden. Deze avond heeft plaatsgevonden op 11 mei 2023, wederom in Café zaal 't Dorp (Broekhuizerweg 4 te Broekhuizen). Na de presentatie is de initiatiefnemer (samen met MTD Landschapsarchitecten, Janssen Wuts Architects en de gemeente Horst aan de Maas) het gesprek aangegaan met de aanwezigen.

Op basis van deze avond hebben initiatiefnemers en de gemeente Horst aan de Maas voldoende aanleiding gezien om door te pakken op het gepresenteerde schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan.

De uitnodigingsbrieven is opgenomen in bijlage 14.4. De presentatie is opgenomen in bijlage 14.5 De tijdens de avond opgehaalde informatie is opgenomen in bijlage 14.6.

#### **Bijlagen**

Bijlage 14.1	Uitnodigingsbrief 19 december 2022
Bijlage 14.2	Presentatie participatieavond 19 december 2022
Bijlage 14.3	Opgehaalde informatie tijdens participatieavond 19 december 2022
Bijlage 14.4	Uitnodigingsbrief 11 mei 2023
Bijlage 14.5	Presentatie participatieavond 11 mei 2023
Bijlage 14.6	Opgehaalde reacties tijdens participatieavond 11 mei 2023



Aan de bewoner(s) van dit adres

Roermond, 9 december 2022

Betreft: uitnodiging participatie-avond Broekhuizenvorst

Beste meneer/mevrouw,

In overleg met de gemeente Horst aan de Maas is besloten om niet op de locatie Luisch Hof fase 2 in Broekhuizen woningen te realiseren maar hiervoor de locatie Beerendonckerweg te Broekhuizenvorst (tegenover voetbalvereniging SVEB) in te zetten. Bij nader inzien bleek de laatstgenoemde locatie ruimtelijk meer geschikt.

Bij ons als projectontwikkelaar vinden we het belangrijk om het project zo goed mogelijk aan te passen aan de leefomgeving en wensen van de omwonenden. Daarom willen wij graag samen met u een participatieproces over deze woningbouwontwikkeling doorlopen met als doel te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie. In dat kader organiseren wij op maandag 19 december aanstaande om 19.00 uur in Café zaal cafetaria 't Dörp (Broekhuizerweg 4, 5871 AC Broekhuizenvorst) een eerste participatieavond. Wij willen u als omwonende van harte uitnodigen. Dit is de gelegenheid om mee te denken over de invulling van het nieuwe woongebied. Onder begeleiding van een architect worden in deze eerste sessie uw ideeën en wensen opgehaald. In een tweede (vervolg)sessie zullen de eerste ideeën en inzichten in de vorm van een eerste concept stedenbouwkundig plan met u worden gedeeld.

Indien u aan deze eerste participatieavond wenst deel te nemen kunt u zich daarvoor aanmelden door uiterlijk 15 december aanstaande een e-mail te sturen aan [REDACTED] met uw naam, adres en aantal personen.

Wij hopen u op 19 december te mogen ontvangen!

Met vriendelijke groet,

**Team HVG Real Estate**

# Participatieavond Broekhuizenenvorst

19-12-2022



# Wat is het doel van de avond

## ***Bijeenkomst 1:***

Het verzamelen van ideeën, om zo samen tot een plan te komen:

- Wat past op deze locatie
- Groen
- Verkeer
- Uiterlijk woningen
- Type woningen
- Voorzieningen

## ***Bijeenkomst 2:***

Verwerken van de opmerkingen van bijeenkomst 1

De conceptversie van het plan zal dan vervolgens besproken worden.

## ***Rol van de gemeente***



# Programma

- Wie is HVG Real Estate?
- Wie is [redacted] architecten?
- De locatie
- Sfeer en identiteit Broekhuizenenvorst
- Kaders Gemeente Horst aan de Maas
- Verzamelen van ideeën en wensen
- Afsluiting van de avond





# HVG Real Estate

- *Projectontwikkelaar sinds 2017*
- *Gevestigd in Roermond*
- *Woningbouwprojecten in heel Limburg*
- *Meer dan 200 woningen per jaar*
- *Gezinswoningen, levensloopbestendige woningen en appartementen*
- *Meebewegend met maatschappelijke, demografische en ecologische veranderingen en ontwikkelingen*

















janssen wuts architecten











**JANSSEN WUTS**  
A R C H I T E C T E N

# architecten

- Opgericht in 2002
- Gevestigd in Baarlo
- Werkzaam in heel Nederland
- Vaste architect voor HVG Real Estate
- Stedenbouw, architectuur, interieurarchitectuur













81





























50

48

46









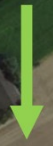


# De locatie





Broekhuizenvorst







Broekhuizenvorst





Waardevol landschap

bronsgroene landschapszone  
behoud of versterking kernkwaliteiten)

kas

loods

historische dorpskern

Sportvelden

Berendonckerweg

Maasdal

Swolgenseweg/kerkstraat:  
historisch dorpslint

Huize de Kolk

















# **Sfeer en identiteit Broekhuizenenvorst**

















**Kaders gemeente**





gemeente

**horst  
aan de  
maas**

## **Kaders gemeente Horst aan de Maas**

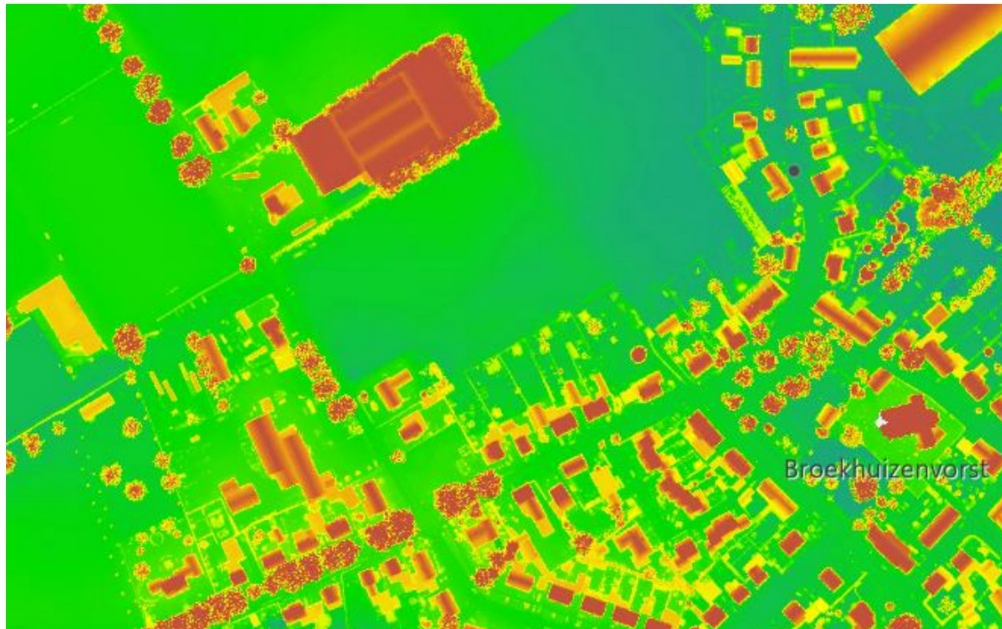
- Woonprogramma
  - 30% sociale huur
  - 10% markthuor
  - 60% koop
  - Mogelijkheden voor CPO initiatief
  - Aantal vrije bouwkavels opnemen





gemeente

**horst  
aan de  
maas**



## Kaders gemeente Horst aan de Maas

- Stedenbouw
  - Coulisselandschap
  - Wijk in groene kamer als onderdeel van het landschap
  - Nieuwe buurt met zichtlijnen en doorzichten naar het achterliggende landschap
  - Een goede stedenbouwkundige landschappelijke afronding van de dorpsrand
  - Motiveren van de aanwezige kernkwaliteiten van het gebied





gemeente

**horst  
aan de  
maas**



## Kaders gemeente Horst aan de Maas

### Groen

- 52,4m<sup>2</sup> per woning in het openbaar gebied
- Duurzaam bouwen in het groen
- Eventuele brede groenstrook met ruimte voor bomen aan de buitenrand van de ontwikkeling
- Benutten bomenstructuur langs de Beerendonckerweg
- Aandacht voor waterberging





gemeente

**horst  
aan de  
maas**



# Kaders gemeente Horst aan de Maas

## Verkeer

- Aansluiting op Beerendonckerweg
- Mogelijke tweede aansluiting via gemeenteperceel
- Parkeervoorzieningen langs de randen van het plan
- Goede wandel en/of fietsverbindingen met landelijk gebied
- Bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten



# Wat gaan we doen?

## Participatie

Verzamelen van ideeën:

- Waar is behoefte aan?
- Wegstructuur/ontsluitingen
- Parkeren
- Groen
- Wat past op deze locatie
- Welke woningen?
- Uitstraling woningen
- Doelgroepen
- Voorzieningen (speeltuinen, openbaar vervoer etc.)



# UITKOMST PARTICIPATIEAVOND

## Wensen en ideeën omwonenden

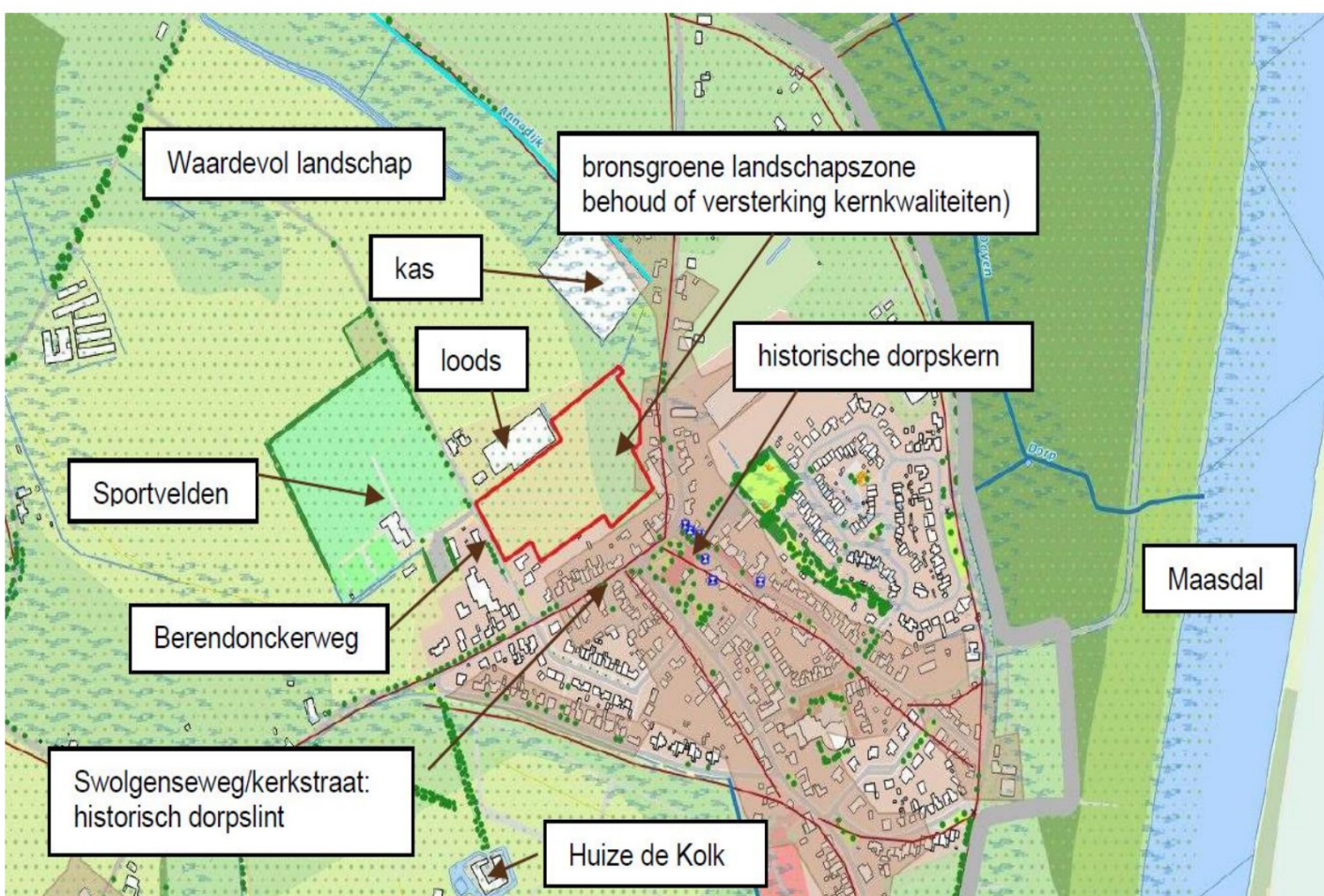


### Bebouwing

- Gemengde ontwikkeling door het hele perceel. Veel diversiteit. Ruimte voor starters, levensloop, vrije sector en tiny houses.
- Veel diversiteit in architectuur, **niet** dezelfde woningen op het hele perceel, veel verschillende kleuren en typologie. O.a. klassieke bouwstijl jaren '50, hout bekleding etc.
- Geen flatgebouwen
- Betaalbaar voor de jeugd, eventueel appartementen als starterswoningen te duur zijn.
- Vooral uitgangspunten gemeente aanhouden qua percentages koop/huur/sociale huur
- Eventuele geluidswand tegen geluidsoverlast
- Karakteristiek van het drop doortrekken
- **Geen** herhaling van Luisch hof Broekhuizen

### Groen en duurzaamheid

- Soort van hofje om samen te kunnen komen met de burens. Soort ontmoetingsplek met bomen, planten etc.
- Groenstrook
- Aanpassen aan landelijke omgeving
- Speelvoorziening
- Zichtlijnen naar het landschap open houden



### Infrastructuur en ontsluiting

- Ontsluiting via Ooyenseweg
- Achterom voor bewoners van de Swolgenseweg en Kerkstraat
- Kan gevaarlijke situatie ontstaan op kruising Swolgenseweg en Berendonckerweg als er meer mensen gaan wonen. Kruispunt wordt een stuk drukker.
- (Fiets)Pad naar het voetbalveld
- (Fiets)Pad bij elektriciteitskastje om toegang tot centrum makkelijk te maken
- Qua parkeren een beetje 50/50. Sommige willen één parkeerplek en andere willen dat er overal geparkeerd kan worden.

### Overig

- Eigen inwoners voorrang op koop/huur van de woningen
- Kopen = wonen, dus niet na koop gelijk kunnen verkopen of verhuren
- CPO
- Huurwoningen verkopen aan wonen Limburg zodat mensen die op een wachtlijst staan als eerste aan de beurt komen.
- Toekomst voetbalvereniging SVEB. Eventueel fuseren met andere dorpen waardoor er plek vrij komt voor meer woningen. Combineren?





Aan de bewoner(s) van dit adres

Roermond, 20 maart 2023

Betreft: uitnodiging 2<sup>de</sup> participatieavond Broekhuizenvorst

Geachte heer/mevrouw,

Op maandag 19 december jl. hebben wij in samenwerking met de Gemeente Horst aan de Maas en JanssenWuts architecten een participatieavond georganiseerd voor geïnteresseerde kopers en omwonenden van het nieuwbouwproject te Broekhuizenvorst aan de Beerendonckerweg om de mogelijkheden en wensen te inventariseren en mee te nemen in de ontwerpen.

De participatie was een succes en heeft goede inzichten in de wensen en zelfs alternatieven voor ontwerpen opgeleverd, hiervoor willen wij u hartelijk bedanken. Door JanssenWuts architecten is, in afstemming met de gemeente Horst aan de Maas, een schetsontwerp gemaakt.

In dat kader organiseren wij op 11 mei aanstaande om 19:00 in Café zaal cafetaria 't Dörp (Broekhuizerweg 4, 5871 AC Broekhuizenvorst) een tweede participatieavond. Onder begeleiding van het JanssenWuts architecten word het schetsontwerp aan u gepresenteerd en toegelicht. Als vanzelfsprekend zijn HVG Real Estate en gemeente Horst aan de Maas hierbij aanwezig. Na deze bijeenkomst wordt het ontwerp definitief gemaakt.

Indien u bij deze 2<sup>de</sup> participatieavond aanwezig wilt zijn kunt u zich aanmelden door uiterlijk maandag 8 mei 2023 een e-mail te sturen naar [REDACTED] onder vermelding van 2<sup>de</sup> participatieavond Broekhuizenvorst, inclusief uw naam, adres en aantal personen waarmee u naar de participatieavond komt.

Met vriendelijke groeten,

**HVG Real Estate**





# BEERENDONCKERWEG - BROEKHUIZENVORST

STEDENBOUWKUNDIG SCHEPONTWERP



*Broekhuizenvorst*

# BERENDONCKERWEG

---

stedenbouwkundig schetsontwerp



3581

mei 2023

MTD landschapsarchitecten - HVG Real Estate











# karakteristiek context



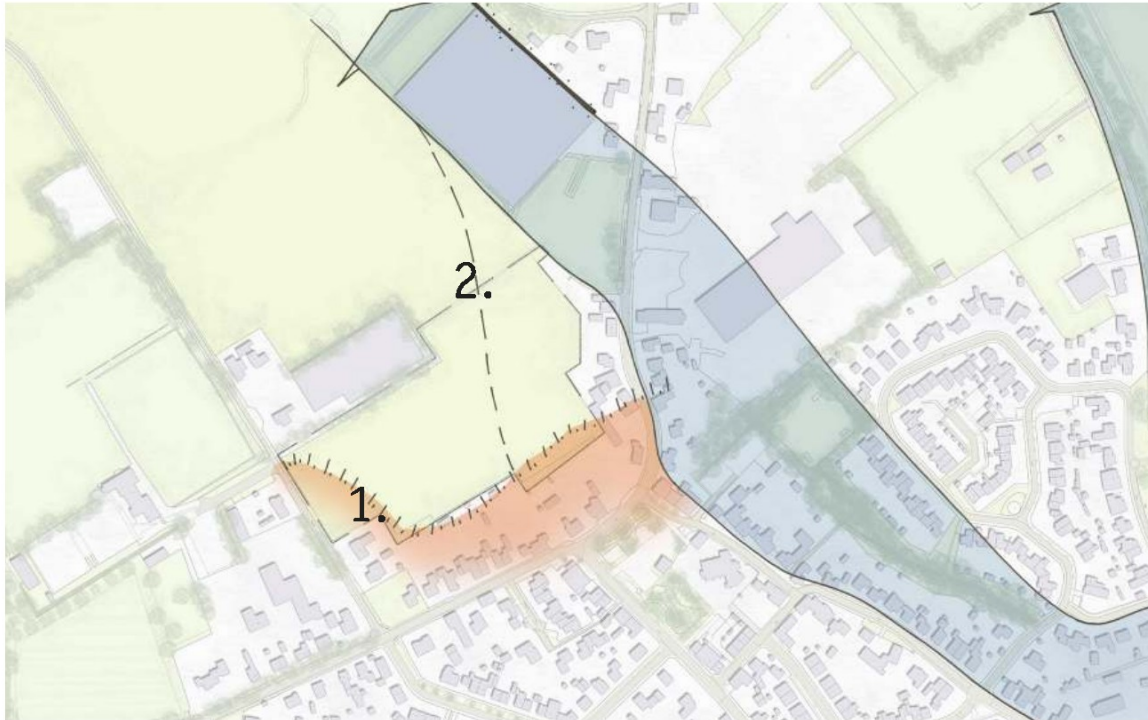
1. zicht op bosschages en omzoomde boerenclusters



2. kleinschalige groenstructuren



# karakteristiek context



1. verhoging (velden)



2. overgang rivierdal richting de akker



# karakteristiek context



1. kleinschalig lint met zicht op de kerk



2. grootschalige agrarische bebouwing

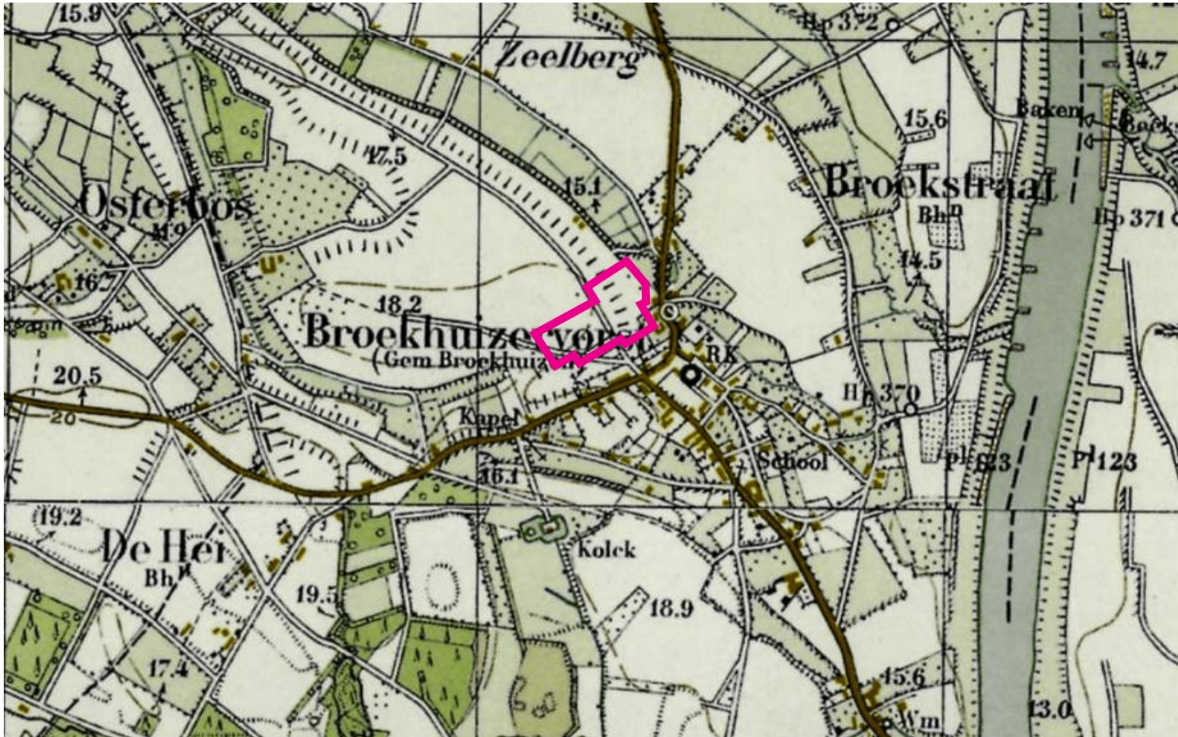


# historische schets

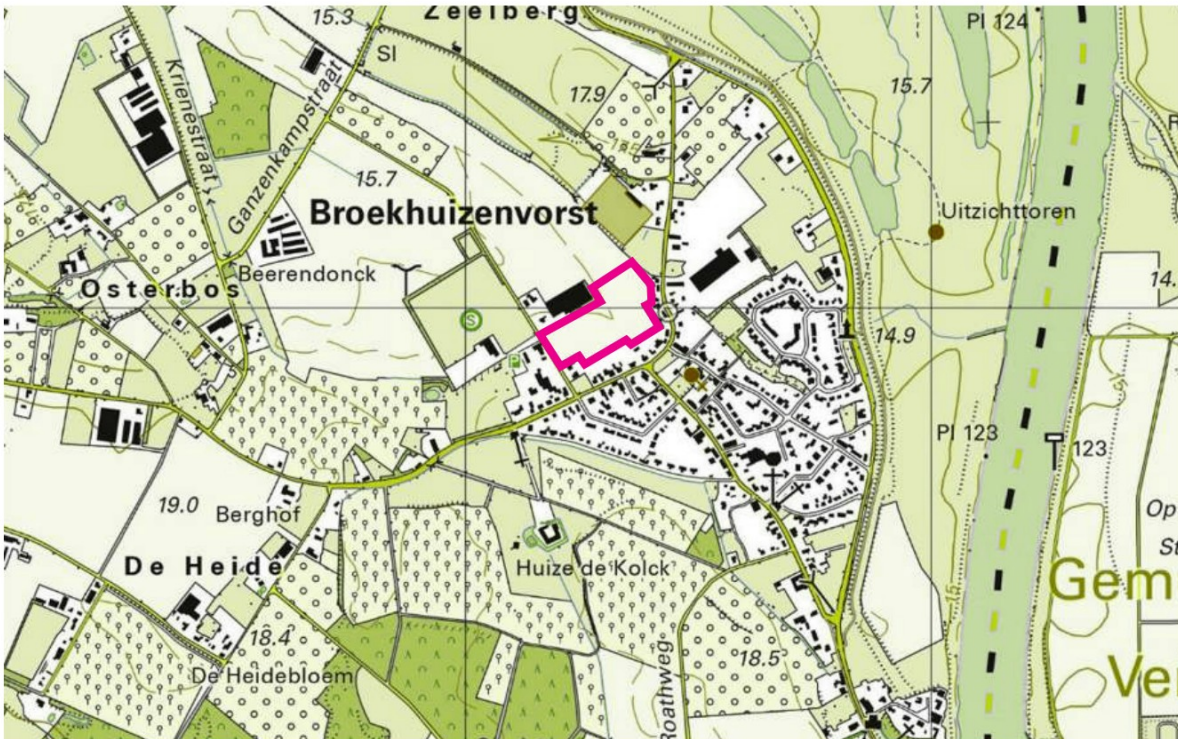
1900



1950



1975

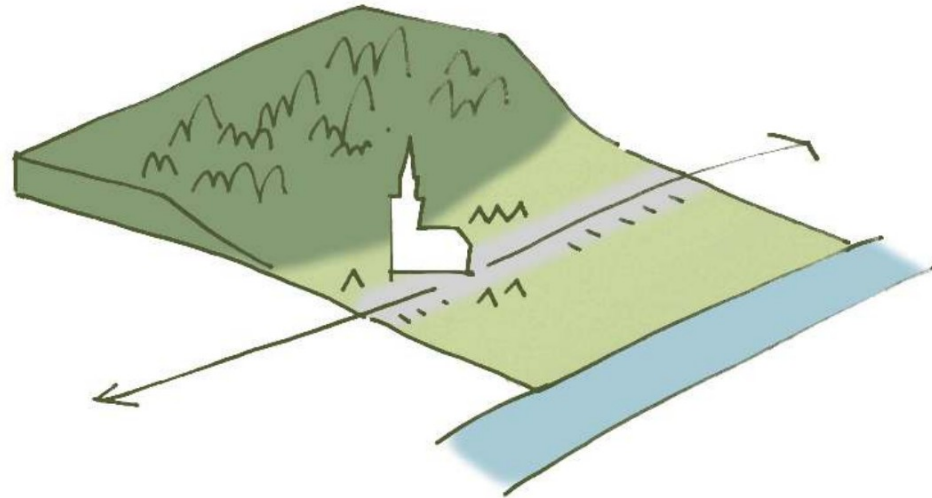


2022

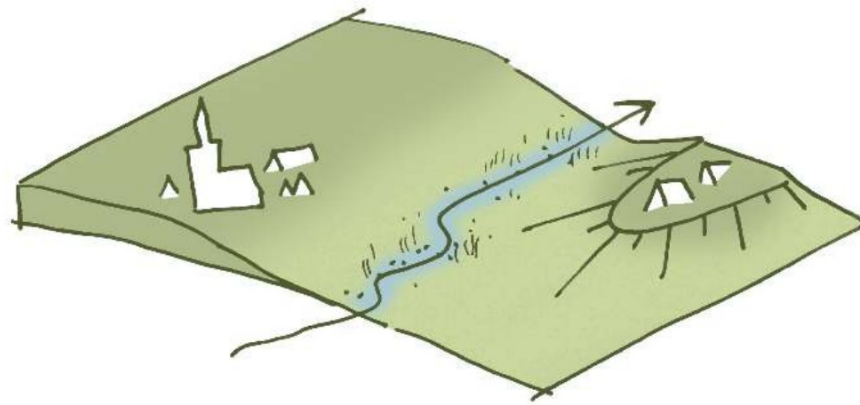


# historische schets

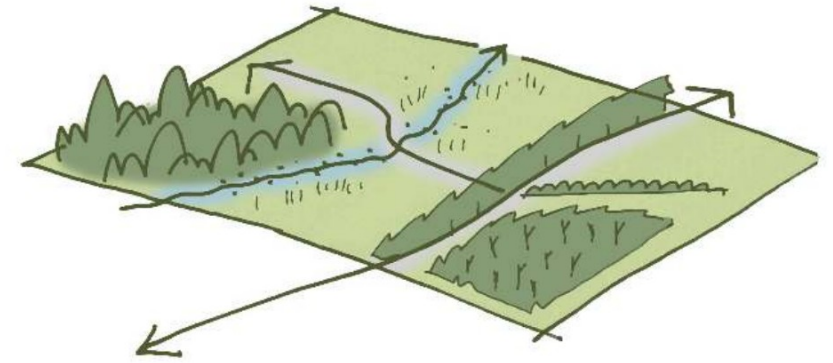
steilranden en langgerekte laagtes



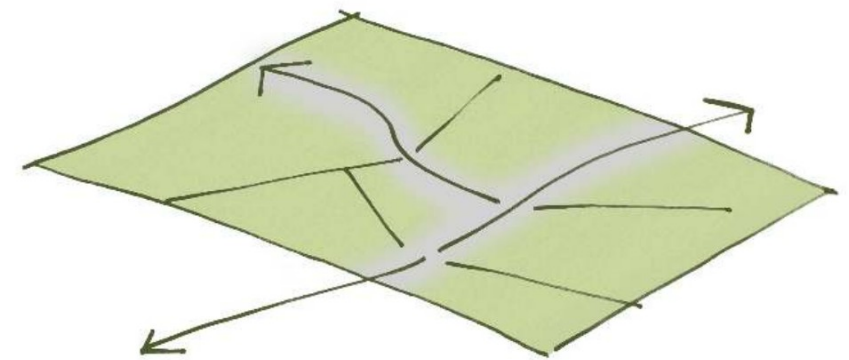
gras op lage delen, bouwland/fruit op hoge delen



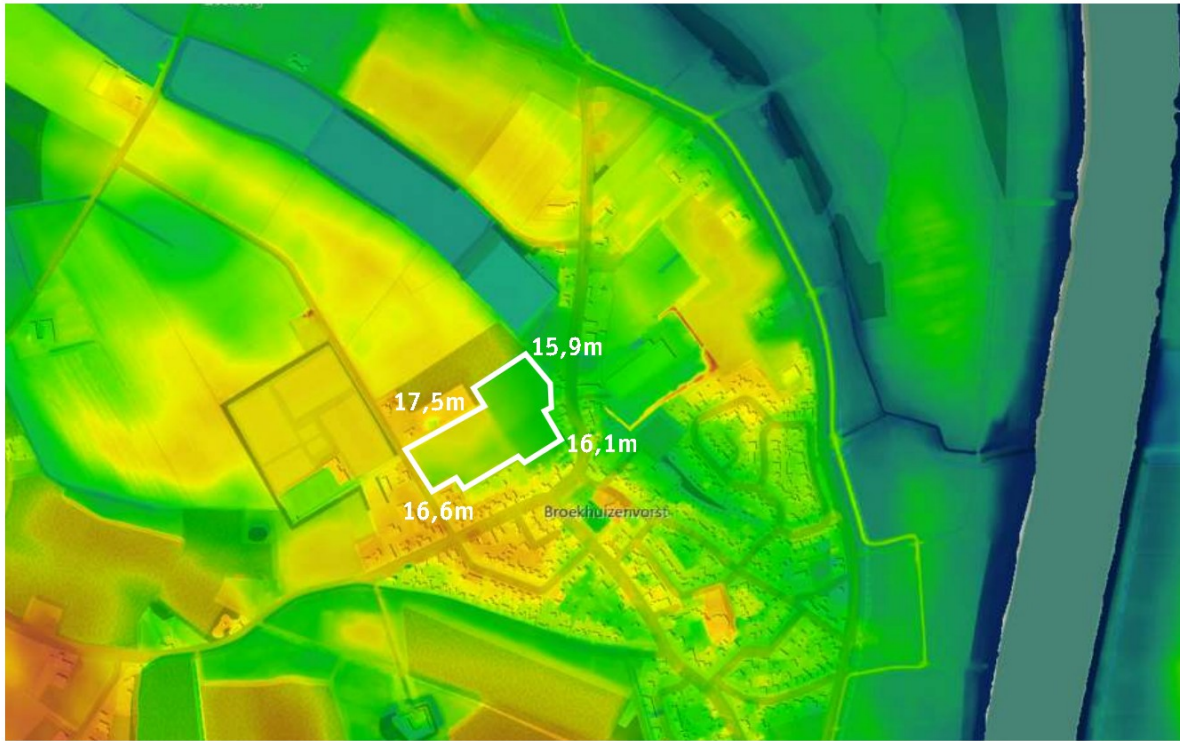
singels, hagen en (bos)schages



onregelmatig verkavelingspatroon



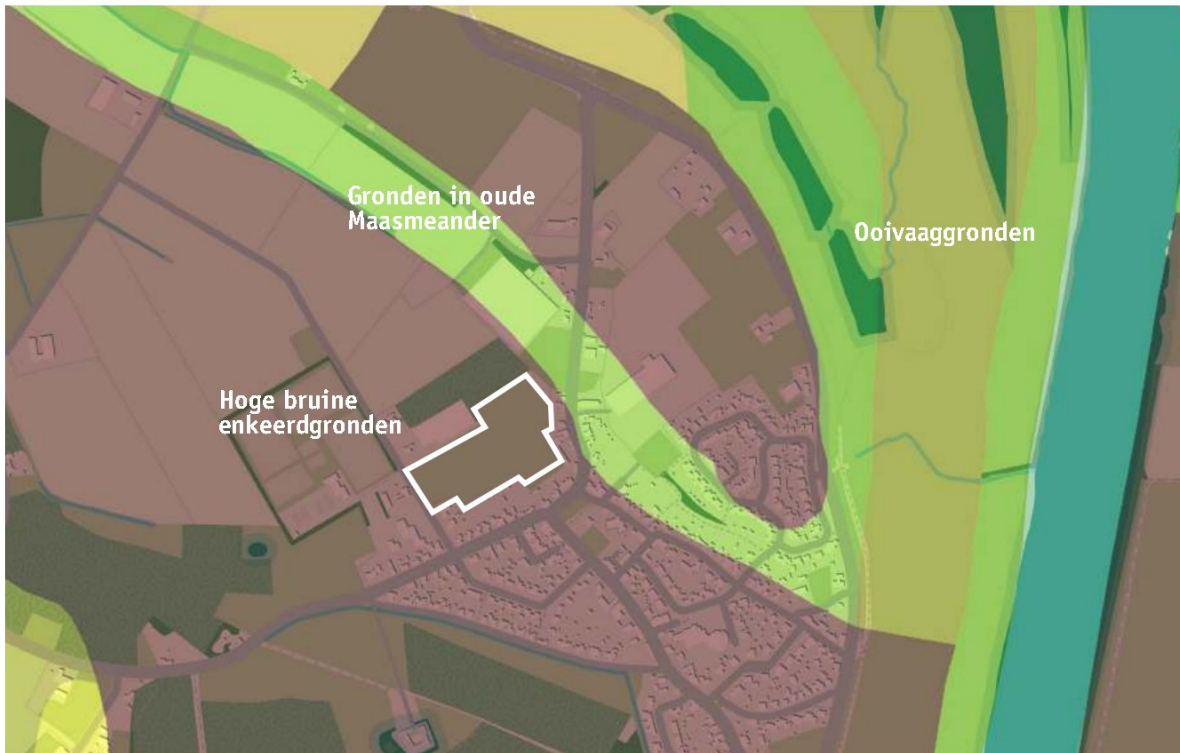




hoogtekaart



geomorfologische kaart



bodemkaart



waterdiepte kaart

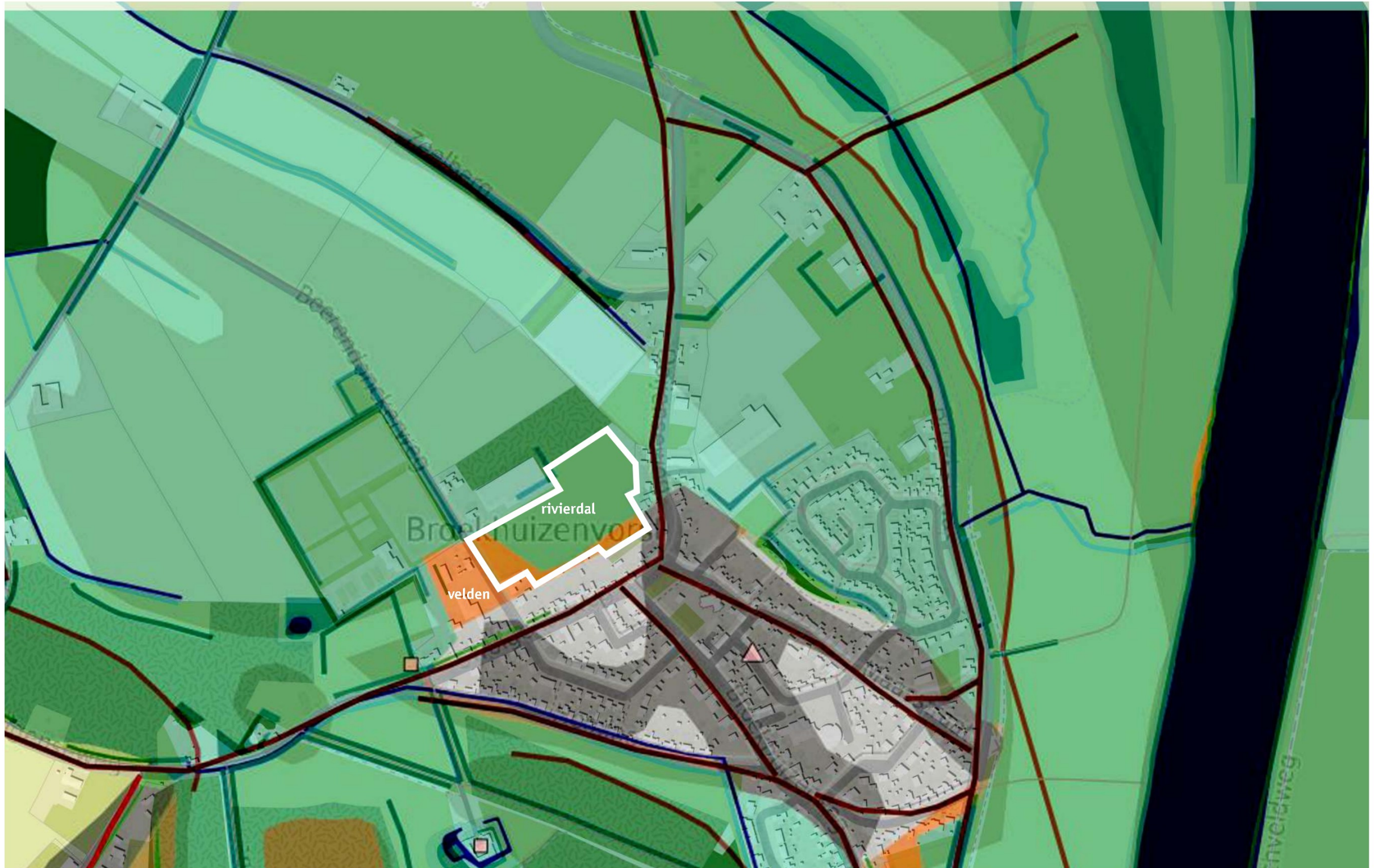


# ondergrond



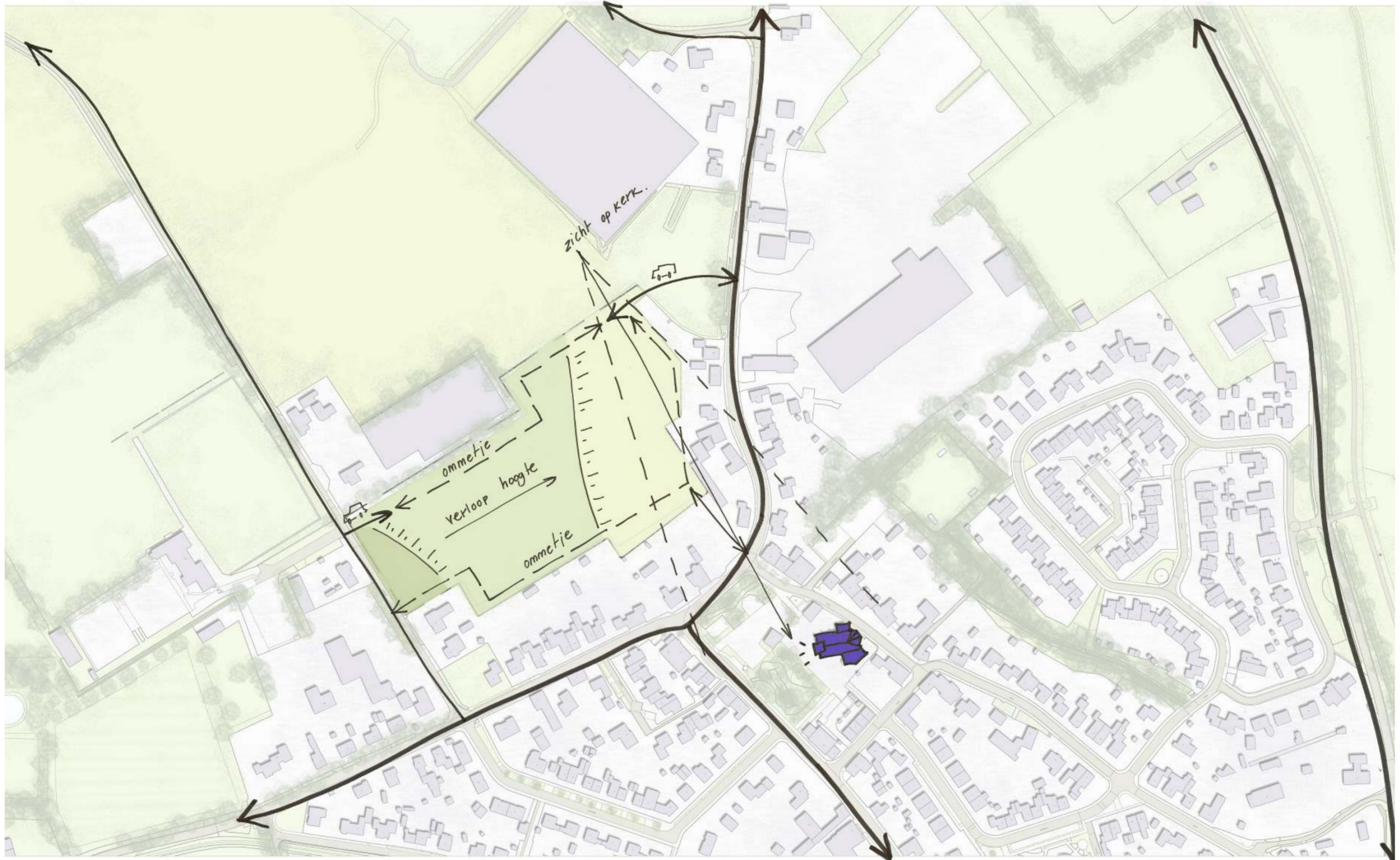


# ondergrond





# bouwstenen voor ontwikkeling













# profiel groene wig





# profiel natuurlijke straat





# profiel (natte) verlaagde zone





# schetsontwerp



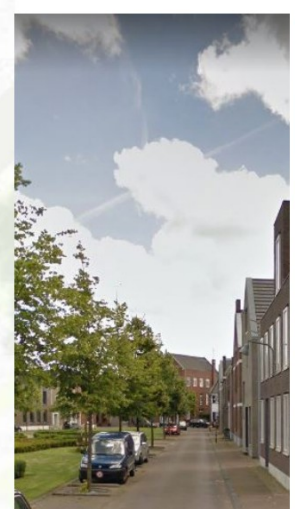


# groen en water



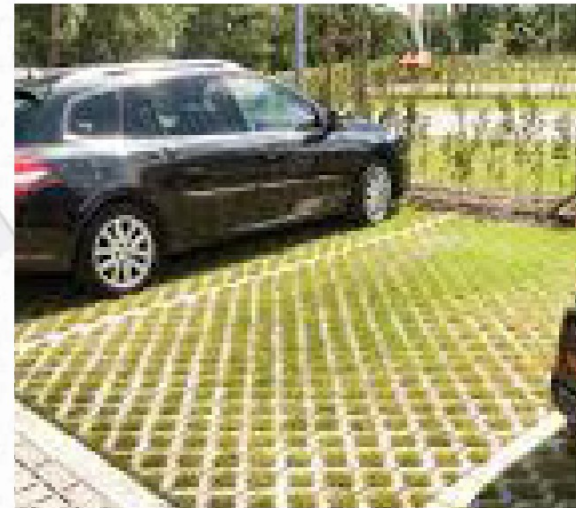
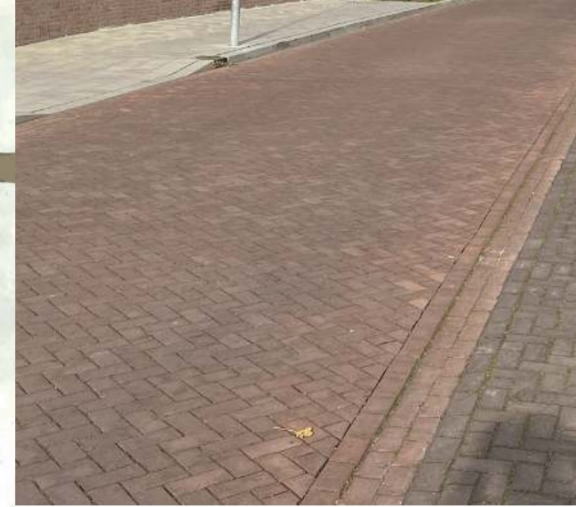


# bomen





# infrastructuur





# parkeren

parkeernorm: 2 pp per woning

74 x 2pp = 148

openbaar: 123 pp

eigen terrein

eigen terrein

6 x 1,8pp = 11

17 x 1pp = 17

totaal : 151 parkeerplaatsen

parkeren in de hof

parkeren aan straatzijde

parkeren op eigen terrein

parkeren in collectieve schuur





# woningen

## HVG

- 58 woningen
- 10 levensloopbestendig (5,40)
- 6 tweekappers (5,70)
- 6 driekappers (5,70)
- 36 r.jwoningen (variabel)

## CPO

- 16 woningen
- 6 vr.je kavels
- 10 CPO zelfbouw

vrijstaand



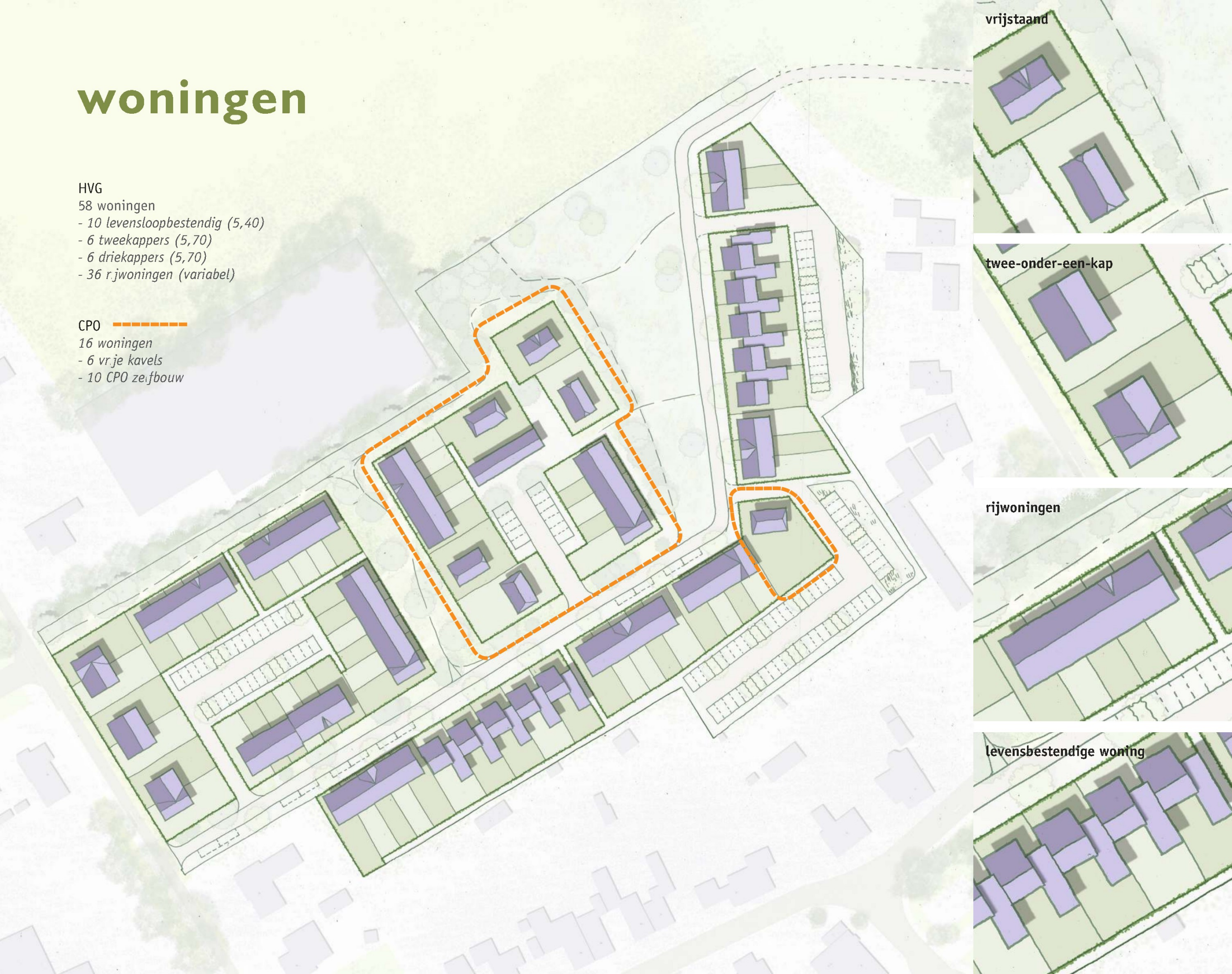
twee-onder-een-kap



rijwoningen



levensbestendige woning









*Broekhuizenvorst*

# BERENDONCKERWEG

---

stedenbouwkundig schetsontwerp



3581

mei 2023

MTD landschapsarchitecten - HVG Real Estate



Speelvoorziening  
Wadi

Woningen  
realiseren

Woningen  
omdrucen

Wandelpad

gewaarlijkt  
knispunt

Pad laten  
doorlopen

Achterom realiseren voor  
bewoners aan de kerckstraat.  
Liefste breed genoeg voor aanhangen.

