

Bijlage 13 - Omgevingsdialoog

Van : HVG Real Estate en Janssen de Jong Projectontwikkeling (hierna Initiatiefnemers)
Datum : 31 oktober 2023
Betreft : Verslag omgevingsdialoog

Toelichting

Initiatiefnemers zijn voornemens om een woningbouwontwikkeling te realiseren in Grubbenvorst. Het plangebied is weergegeven in afbeelding 1 hieronder. Initiatiefnemers hebben 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 gemeenschapshuis 't Haeren (Irenestraat 20 te Grubbenvorst).



Afbeelding 1: Planlocatie (begrenst door het witte kader)

Uitnodigingsgebied en uitnodigingen

In bijlage 13.1 is het uitnodigingsgebied voor het participatietraject weergegeven. De bewoners binnen dit gebied hebben de uitnodigingen ontvangen zoals opgenomen in bijlage 13.2.

Stap 1 - Ophalen

De eerste participatieavond met de omgeving heeft op 10 november 2022 plaatsgevonden in het gemeenschapshuis 't Haeren (Irenestraat 20). Deze avond stond in het teken:

- Kennismaking (tussen de omwonenden en initiatiefnemers);
- Een analyse presenteren van de omgeving door de landschapsarchitect;
- Aangeven met welke uitgangspunten de ontwikkeling te maken heeft (bijvoorbeeld gemeentelijke eisen);
- Het te doorlopen proces verduidelijken, waarbij is aangegeven welke stappen er gezet gaan worden;
- Het ophalen van wensen en ideeën bij de aanwezigen (zonder dat er daarbij een ontwerp is gepresenteerd) voor de volgende thema's:
 - o Groen en duurzaamheid;
 - o Verkeer en ontsluiting;
 - o Sfeer en identiteit;
 - o Overige wensen.

De presentatie is opgenomen in bijlage 13.3. De tijdens de avond opgehaalde informatie is opgenomen in bijlage 13.4.

Stap 2 - Verwerken stap 1 en presenteren stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de opgehaalde informatie uit stap 1, uitgangspunten van de gemeente en analyse van MTD Landschapsarchitecten is door MTD Landschapsarchitecten in overleg met Initiatiefnemers een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit betreft een stedenbouwkundig ontwerp voor de openbare ruimte waarbij een suggestie is gedaan waar logischerwijs bebouwing zou kunnen landen.

Het stedenbouwkundig ontwerp is tijdens de tweede participatieavond gepresenteerd aan de omwonenden. Deze avond heeft plaatsgevonden op 4 april 2023, wederom in gemeenschapshuis 't Haeren aan de Irenestraat 20 te Grubbenvorst. Na de presentatie zijn de initiatiefnemers (samen met MTD Landschapsarchitecten 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 presentatie van het stedenbouwkundig schetsontwerp is opgenomen in bijlage 13.5. De reacties op het stedenbouwkundig schetsontwerp, vanuit omwonenden zijn opgenomen in bijlage 13.6.

Bijlagen

Bijlage 13.1 - Uitnodigingsgebied

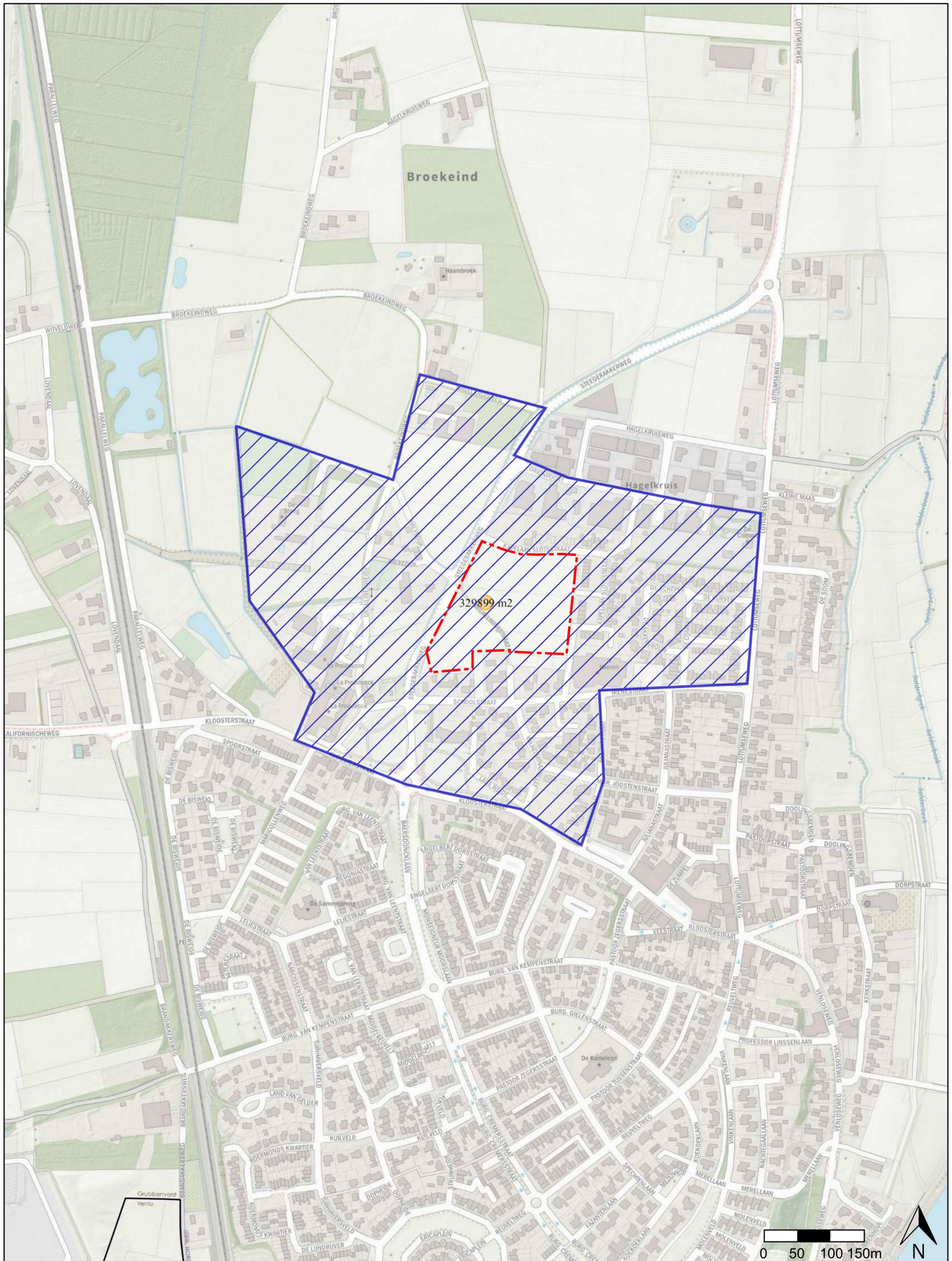
Bijlage 13.2 - Uitnodigingen

Bijlage 13.3- Presentatie participatieavond 10 november 2022

Bijlage 13.4 - Opgehaalde informatie tijdens participatieavond 10 november 2022

Bijlage 13.5- Presentatie participatieavond 4 april 2023

Bijlage 13.6 - Opgehaalde reacties tijdens participatieavond 4 april 2023



Aan de bewoner(s) van dit adres

Roermond, 27 oktober 2022

Betreft: uitnodiging participatie avond Grubbenvorst

Beste meneer/mevrouw,

Op het perceel tussen de Kapelaan Slotsstraat en de Wilhelminastraat (naast Gemeenschapshuis 't Haeren) wordt een nieuw woongebied gecreëerd door Janssen de Jong Projectontwikkeling en HVG Real Estate. Bij ons als projectontwikkelaars vinden we het belangrijk om het project zo goed mogelijk aan te passen aan de leefomgeving en wensen van de omwonenden.

Wij willen 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 donderdag 10 november aanstaande om 19.00 uur in gemeenschapshuis 't Haeren (Irenestraat 20, 5971 BS te Grubbenvorst) een eerste participatieavond. U als omwonende bent daarvoor van harte uitgenodigd. Dit is de gelegenheid om mee te denken over de invulling van het nieuwe woongebied. Onder begeleiding van een stedenbouwkundig bureau worden in deze eerste sessie uw ideeën en wensen opgehaald. In een tweede (vervolg)sessie zullen de eerste ideeën en inzichten van het bureau – 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 2 november aanstaande een e-mail te sturen aan [REDACTED] met uw naam, adres en aantal personen.

Wij hopen u op 10 november te mogen ontvangen!

Met vriendelijke groet,

Team HVG Real Estate

Aan de bewoner(s) van dit adres

Roermond, 9 maart 2023

Betreft: uitnodiging 2^{de} participatieavond De Comert fase 2 Grubbenvorst

Geachte heer/mevrouw,

Op donderdag 15 december jl. hebben wij in samenwerking met de Gemeente Horst aan de Maas, Janssen de Jong Projectontwikkeling en MTD Landschapsarchitecten een participatieavond georganiseerd voor geïnteresseerde kopers en omwonenden van het nieuwbouwproject "De Comert fase 2" 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 MTD Landschapsarchitecten zijn de schetsontwerpen gemaakt welke na goedkeuring vanuit de Gemeente Horst aan de Maas zijn uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundigontwerp.

In dat kader organiseren wij op dinsdag 4 april aanstaande om 19:00 in gemeenschapshuis 't Haeren (Irenestraat 20, 5971 BS te Grubbenvorst) een tweede participatieavond. Onder begeleiding van het MTD Landschapsarchitecten word dit definitieve ontwerp aan u gepresenteerd en toegelicht. Als vanzelfsprekend zijn HVG Real Estate, Janssen de Jong Projectontwikkeling en gemeente Horst aan de Maas hierbij aanwezig.

Indien u bij deze 2^{de} participatieavond aanwezig wilt zijn kunt u zich aanmelden door uiterlijk dinsdag 4 april 2023 een e-mail te sturen naar [REDACTED] onder vermelding van 2^{de} participatieavond De Comert fase 2, inclusief uw naam, adres en aantal personen waarmee u naar participatieavond komt.

Met vriendelijke groeten,

HVG Real Estate & Janssen de Jong Projectontwikkeling



We heten jullie van harte welkom!
Participatieavond Grubbenvorst

Inleiding

- ▶ Doel van de participatieavonden
- ▶ Uitgangspunten Gemeente Horst aan de Maas
- ▶ Introductie Janssen de Jong Projectontwikkeling, HVG Real Estate en MTD Landschapsarchitecten
- ▶ De locatie
- ▶ Ophalen van ideeën en informatie
- ▶ Afsluiting van de avond



Doel van de participatieavonden

Bijeenkomst 1:

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

- ▶ Groen en duurzaamheid
- ▶ Verkeer en ontsluiting
- ▶ Sfeer en identiteit
- ▶ Overige wensen

Bijeenkomst 2:

De conceptversie van het plan zal besproken worden.



Uitgangspunten Gemeente Horst aan de Maas

- ▶ **Verharding (zelfde materialen als in fase 1)**
- ▶ **Meerdere aansluitingen (mogelijkheid) van het plan op bestaande wegen**
- ▶ **Infiltreren van hemelwater**
- ▶ **Verdeling sociale huur, markthuurst en koop**
- ▶ **Fietsverbinding tussen noorden en zuiden van plangebied**

Janssen de Jong Projectontwikkeling



Onafhankelijke
risicodragende
projectontwikkelaar

EXPERTISE

Nul Op de Meter
Circulair bouwen
Duurzame gebiedsontwikkeling
Commercieel vastgoed & retail
High-end ontwikkeling
Herstructurering
Turnkey
Co-creatie
Transformatie





▶ **Kazerne kwartier, Venlo**

155 woningen in de sociale huur
145 woningen in het middensegment
202 woningen in het duurdere segment
100 studentenwoningen



▶ **De Afhang, Horst**

Verschillende fases



▶ **Korenhuys, Sevenum**

60 woningen



▶ **Circulair woongebouw en stadswoningen Maaswaard, Venlo**

95 appartementen
5 stadswoningen



HVG Real Estate



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





STEENEN BAMPT – ELL – FASE 1 | 13 WONINGEN | 2020



AMBACHT – PANNINGEN | 12 WONINGEN | 2023



RIDDER VAN ASENRODE – ASENRAY – FASE 2 | 8 WONINGEN | 2023



DAISY - GELEEN | 12 APPARTEMENTEN | 2023



MAASNIELDERBEEK – ROERMOND | 44 WONINGEN | 2021

MTD Landschapsarchitecten



- ▶ Gevestigd in 's-Hertogenbosch, bureau met geschiedenis sinds 1954
- ▶ Het bureau werkt aan plannen voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied; op diverse schaalniveaus
- ▶ Tijdloos en duurzaam



De Ploen, Duiven





Enschotse akkers, Berkel Enschot





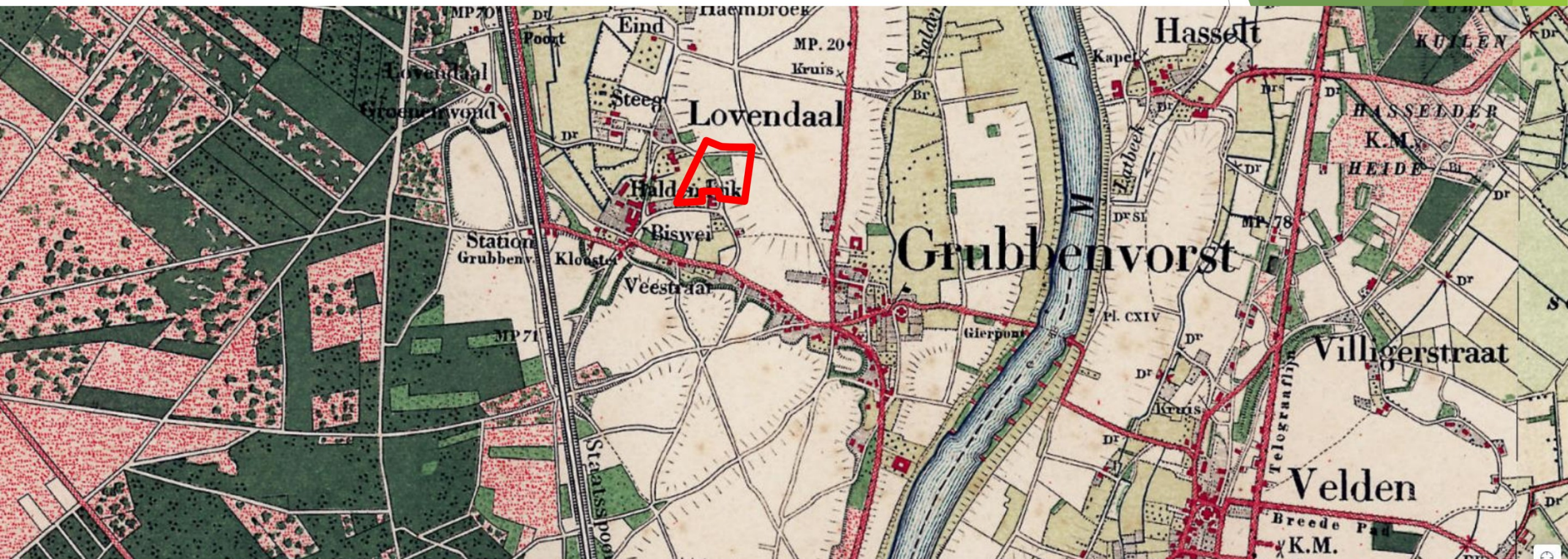
Meteriksveld II, Meterik



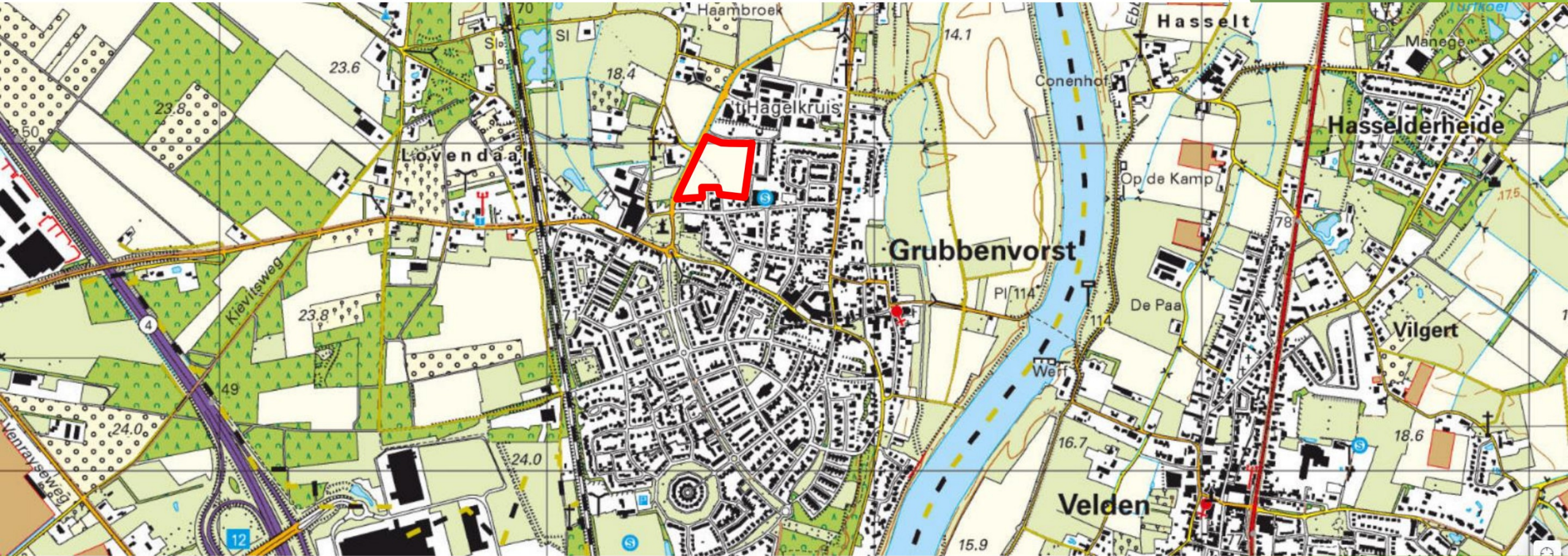
De locatie



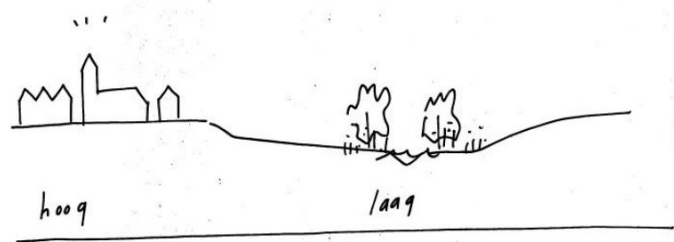
Ca. 1900



heden



hoogte

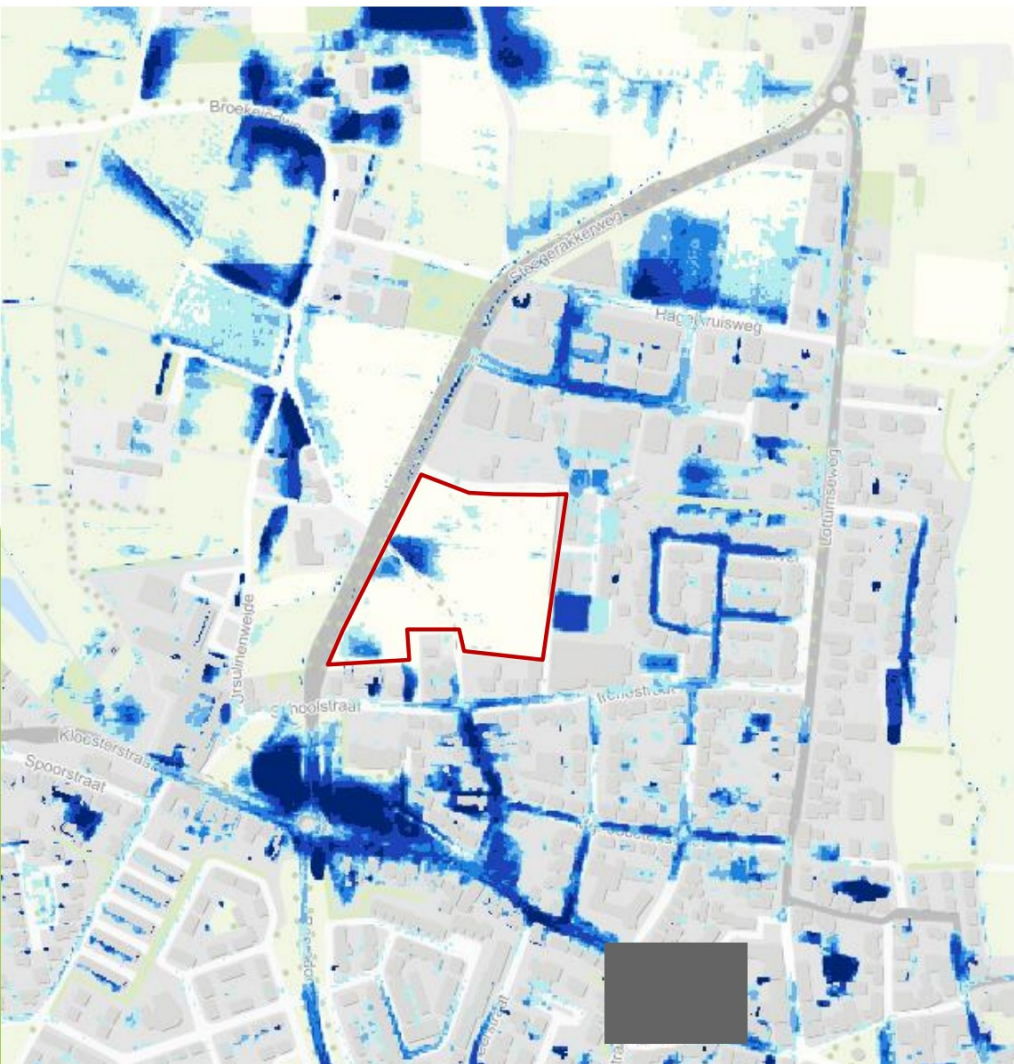




OPHALEN

- ▶ groen en duurzaamheid
- ▶ verkeer en ontsluiting
- ▶ Sfeer en identiteit
- ▶ overige wensen

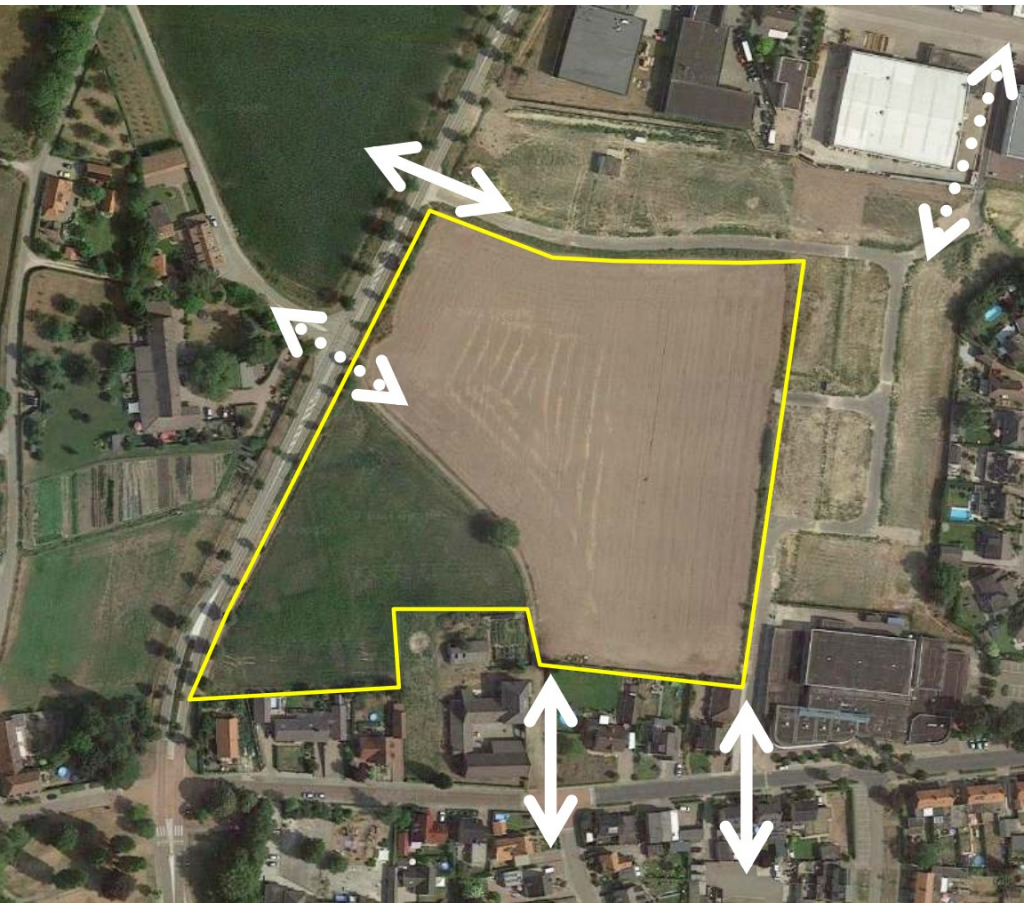
Groen en duurzaamheid



Groen en duurzaamheid



Verkeer en ontsluiting



Verkeer en ontsluiting



Sfeer en identiteit



Sfeer en identiteit, typisch Grubbenvorst



Overige wensen...



Ontwikkeling plangebied

Na de succesvolle verkoop van fase I & II zijn er nog steeds veel mensen op zoek naar een passende woning, zowel jong als oud. Wij willen woningzoekers graag in hun behoefte voorzien en daarbij luisteren we graag naar jullie ideeën.

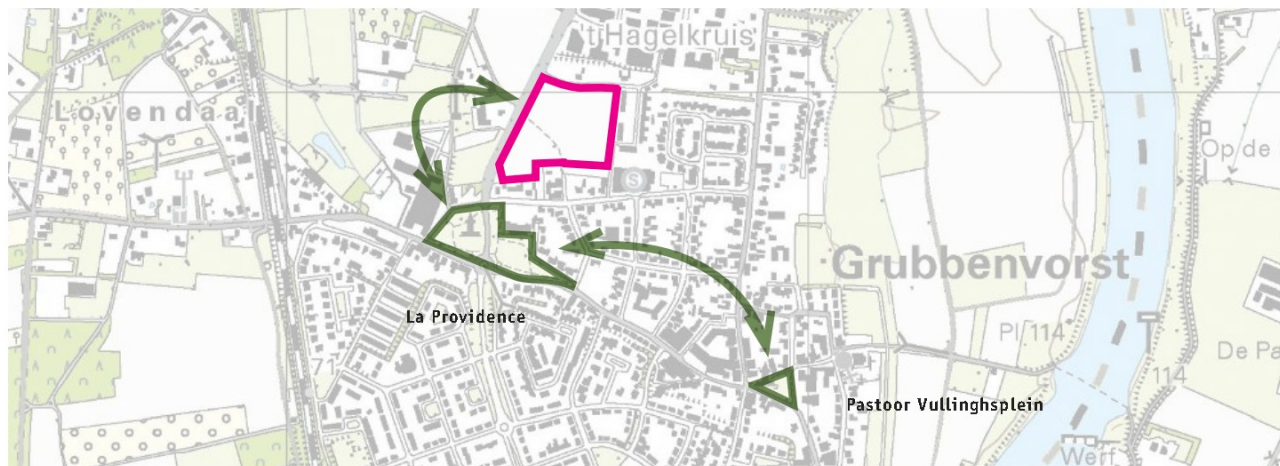
Per tafel kunnen 8 mensen aansluiten om ideeën kenbaar te maken en met elkaar te bespreken.

Bij elke tafel zal iemand van MTD Landschapsarchitecten, de gemeente Horst aan de Maas, Janssen de Jong Ontwikkeling of HVG Real Estate aansluiten.

Bedankt voor uw komst!



Bijlage 14.4 - Opgehaalde informatie tijdens participatieavond 10 november 2022



wat is uw idee? uitkomst bewonersavond 10 november 2022

bebouwing en programma

- *Ontwikkel een gemengde wijk met ruimte voor doorstroming. Met name ruimte voor starters;*
- *diversiteit in architectuur, niet allemaal optrekken in dezelfde stijl;*
- *houd rekening met het inperken van inkijk in bestaande woningen en tuinen;*
- *hoogte van woningen moet passen bij de maat en schaal van de dorps sfeer, 1 tot 2 bouwlagen met kap.*

infrastructuur en ontsluiting

- *Verdelen van de ontsluitingsstructuur zodat niet alles via een weg in- en uitgaat;*
- *houd rekening met het mijden van bouwverkeer over de Kapelaan Slotsstraat;*
- *ontwikkel geen verkeersinprikkers voor auto's vanaf de Wilhelminastraat;*
- *ontwikkel een betere aansluiting op de Steegerakkerweg, breng de snelheid terug van 80 km/u naar 50 km/u;*
- *ontwikkel een doorgaande fietsroute richting, maar ook langs de Steegerakkerweg, het fietspad eindigt abrupt op het einde van de Kapelaan Slotsstraat;*
- *probeer parkeren niet dominant aanwezig te laten zijn in het plan.*

groen en duurzaamheid

- *Ontwikkel meer ruimte voor groen waarbij er ruimte is voor natuur, duurzaamheid en ontmoeting;*
- *vergroen waar mogelijk ook de openbare ruimte binnen De Comert fase I;*
- *creëer een natuurlijk groen beeld, niet rechttoe rechtaan;*
- *op de akker staat een karakteristieke notenboom, behoud deze;*
- *in de omgeving is veel groen aanwezig, dit is karakteristiek voor Grubbenvorst. Zet deze sfeer van onder andere La Providence en Pastoor Vullingsplein door naar de planlocatie;*
- *Wonen collectief om het groen.*

overige wensen

- *Analyseer de omgeving van de Halvedijk en gebruik hiervan elementen in het plan;*
- *maak een koppeling met landgoed De Steegh i.v.m. bomen/natuur.*



COMERT II - GRUBBENVORST

STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP

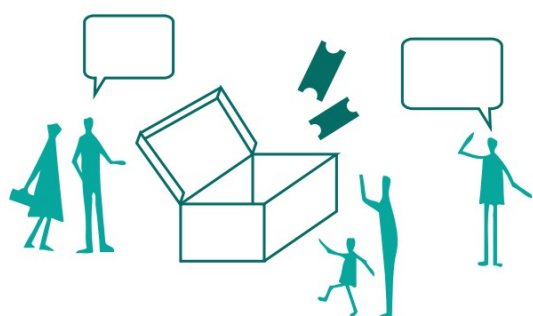


Janssen de Jong Projectontwikkeling

HVG Real Estate

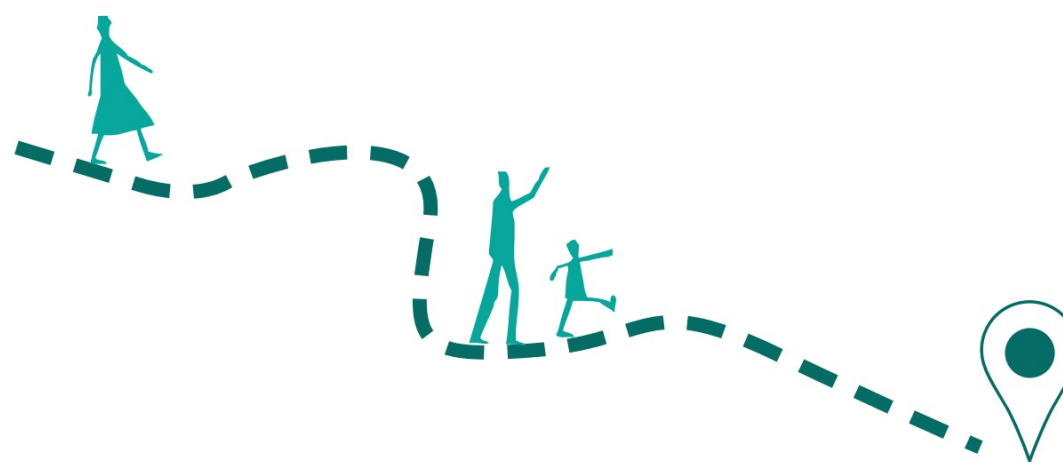
gemeente Horst aan de Maas

MTD landschapsarchitecten



10 november 2022

bewonersavond



kwartaal I 2023

onderzoeksfase en ontwerp



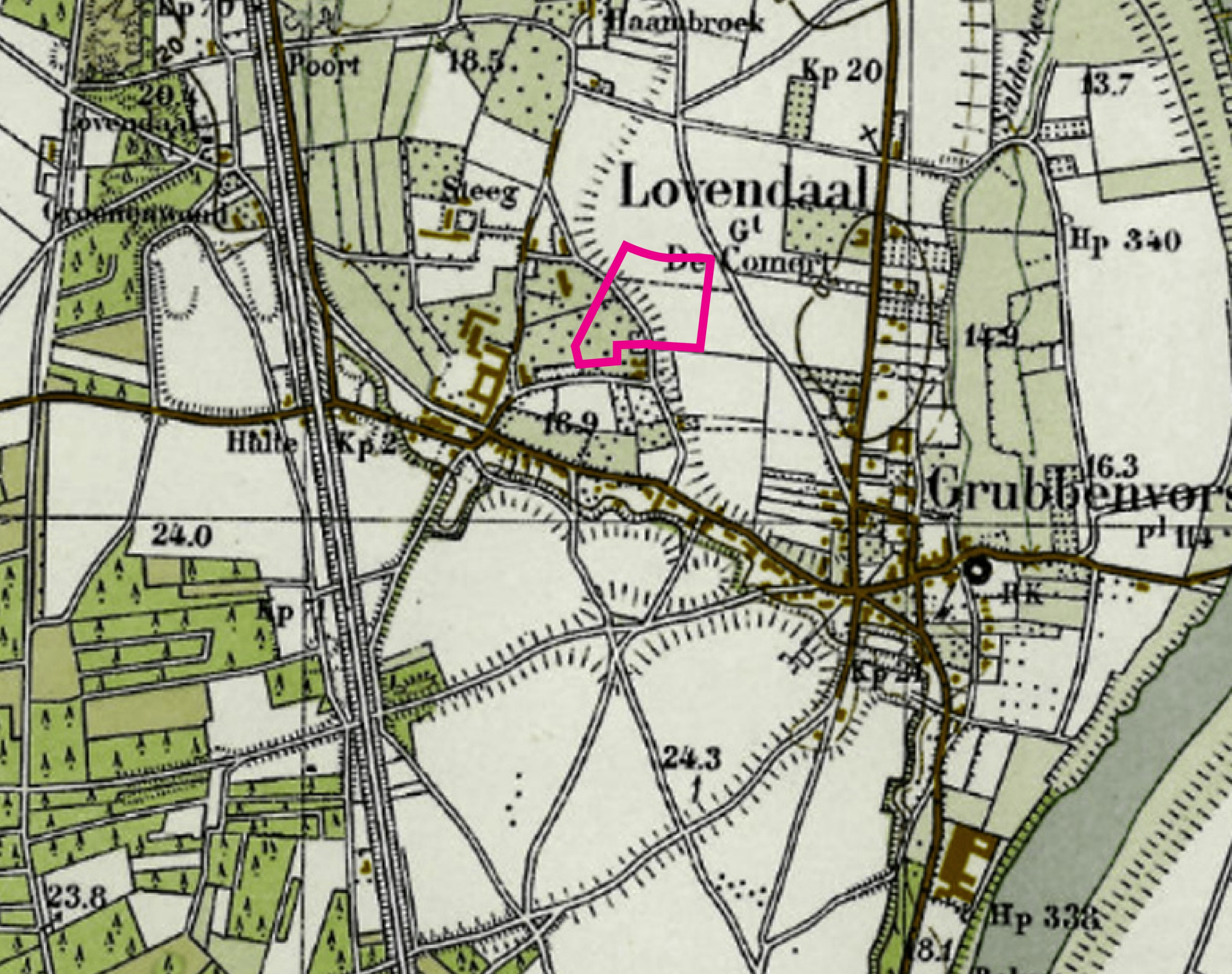
4 april 2023

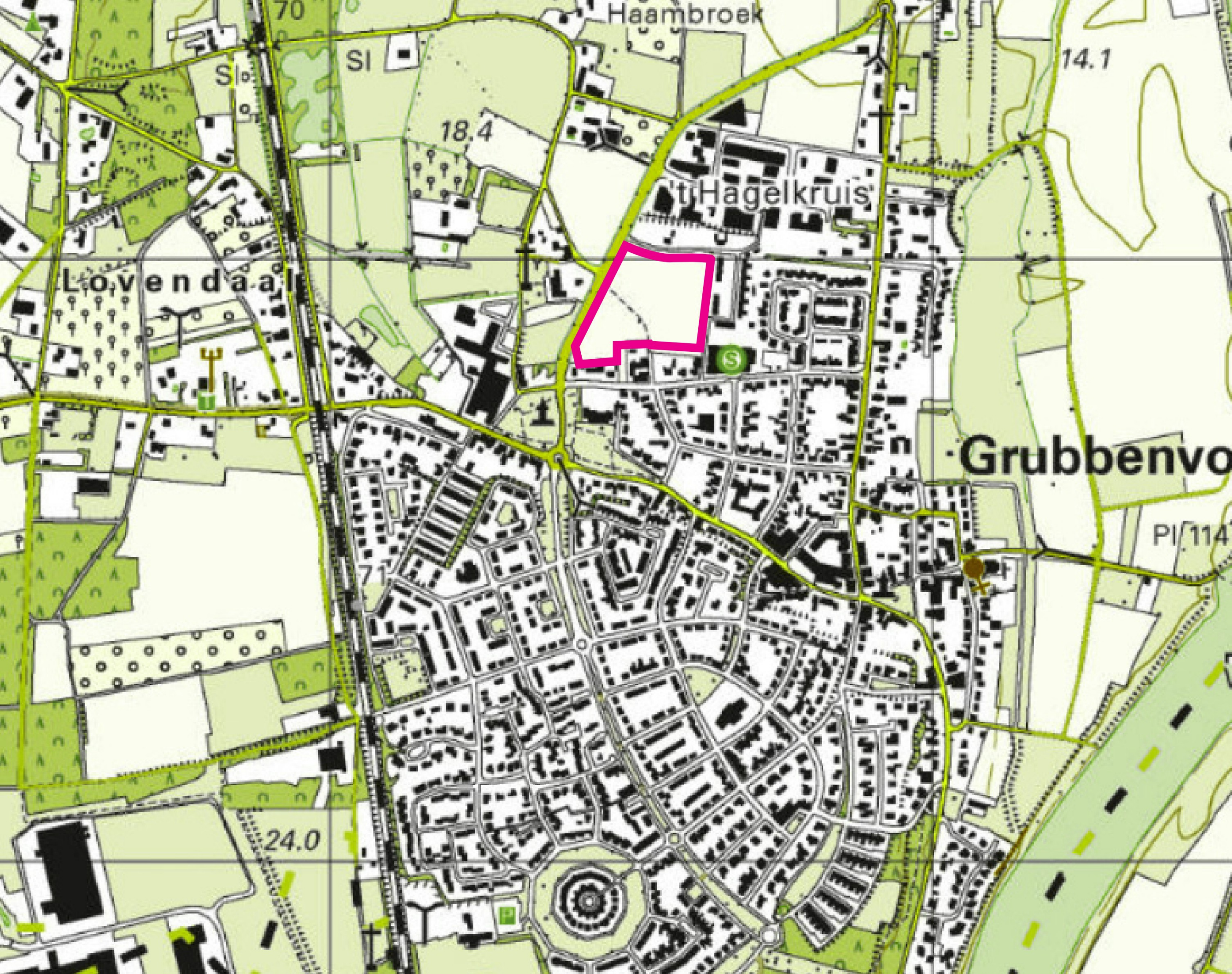
schetsontwerp



DE PLEK







Haambroek

SI

14.1

18.4

't Hagelkruis

Loven d a a

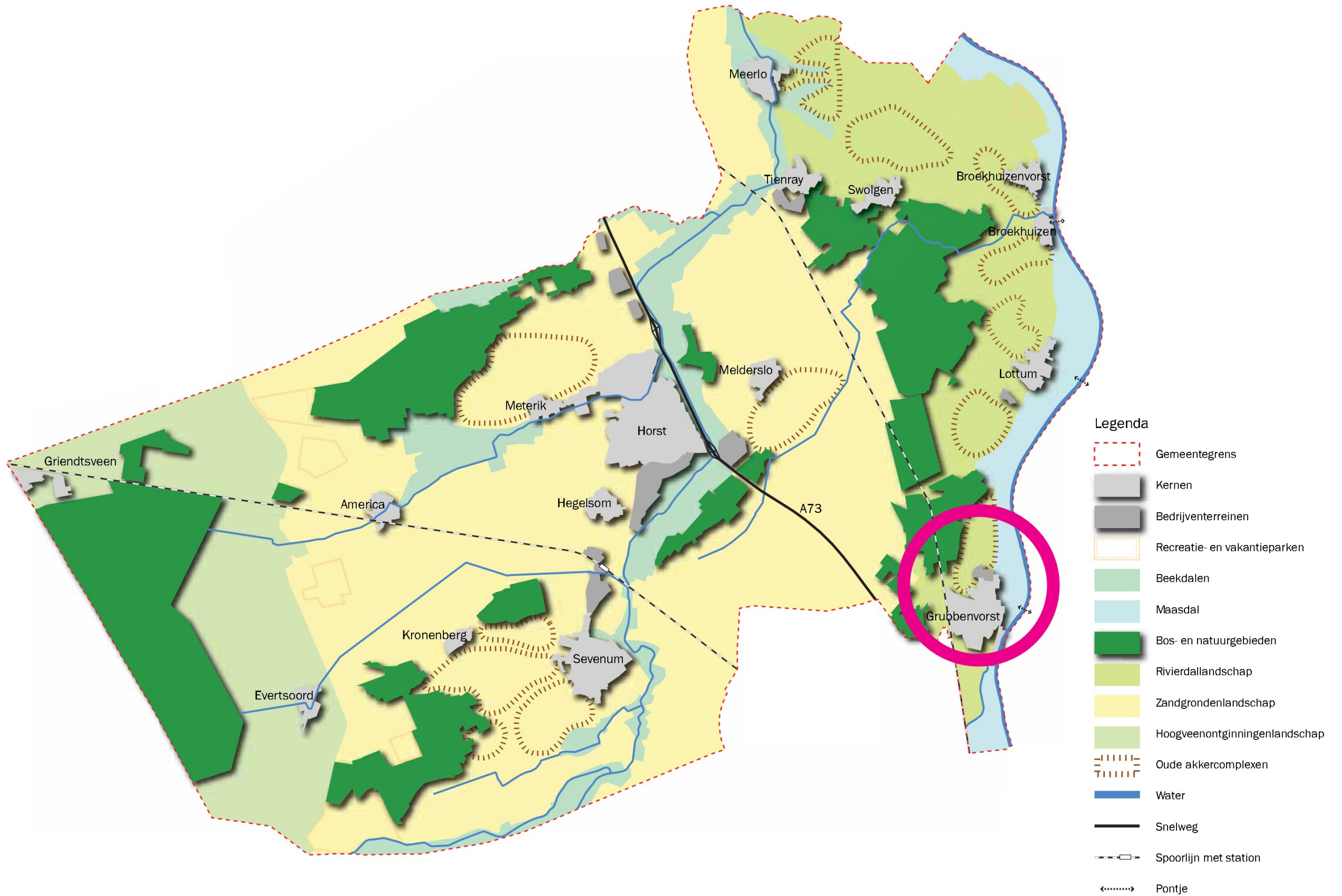
Grubbenvo

PI 114

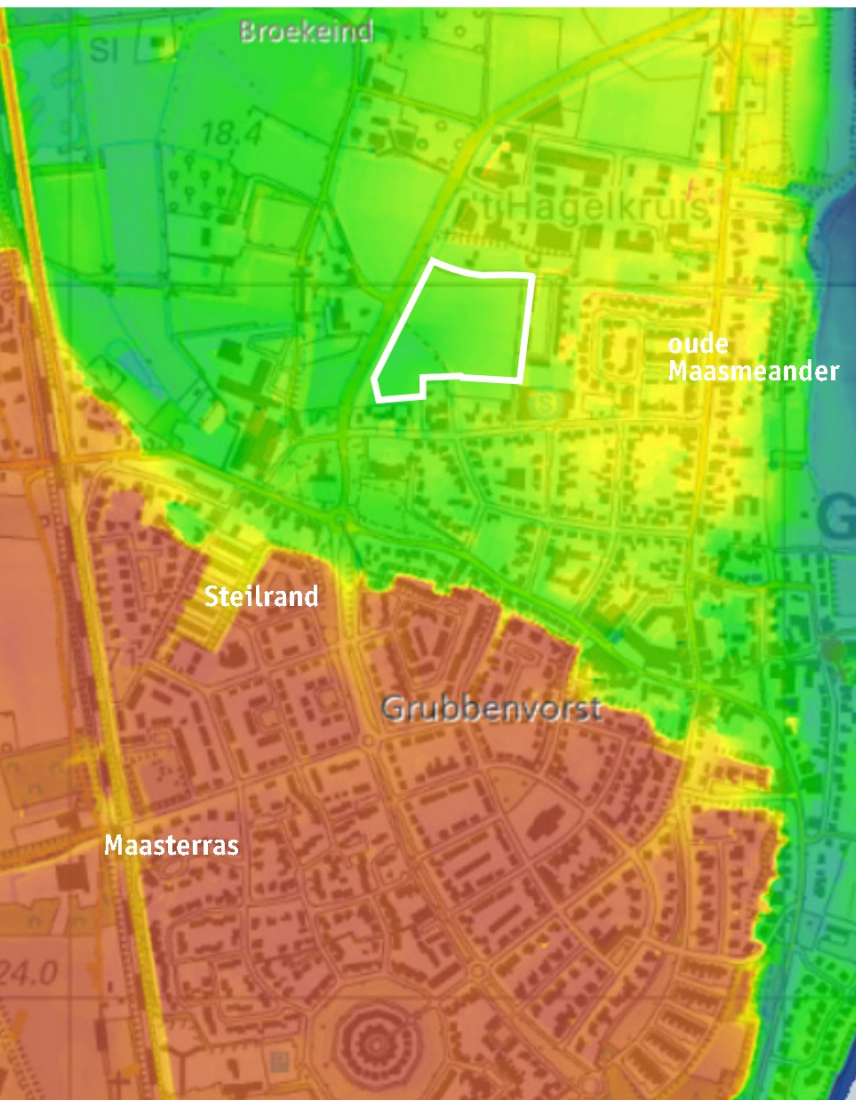
24.0

S

ruimtelijke structuur



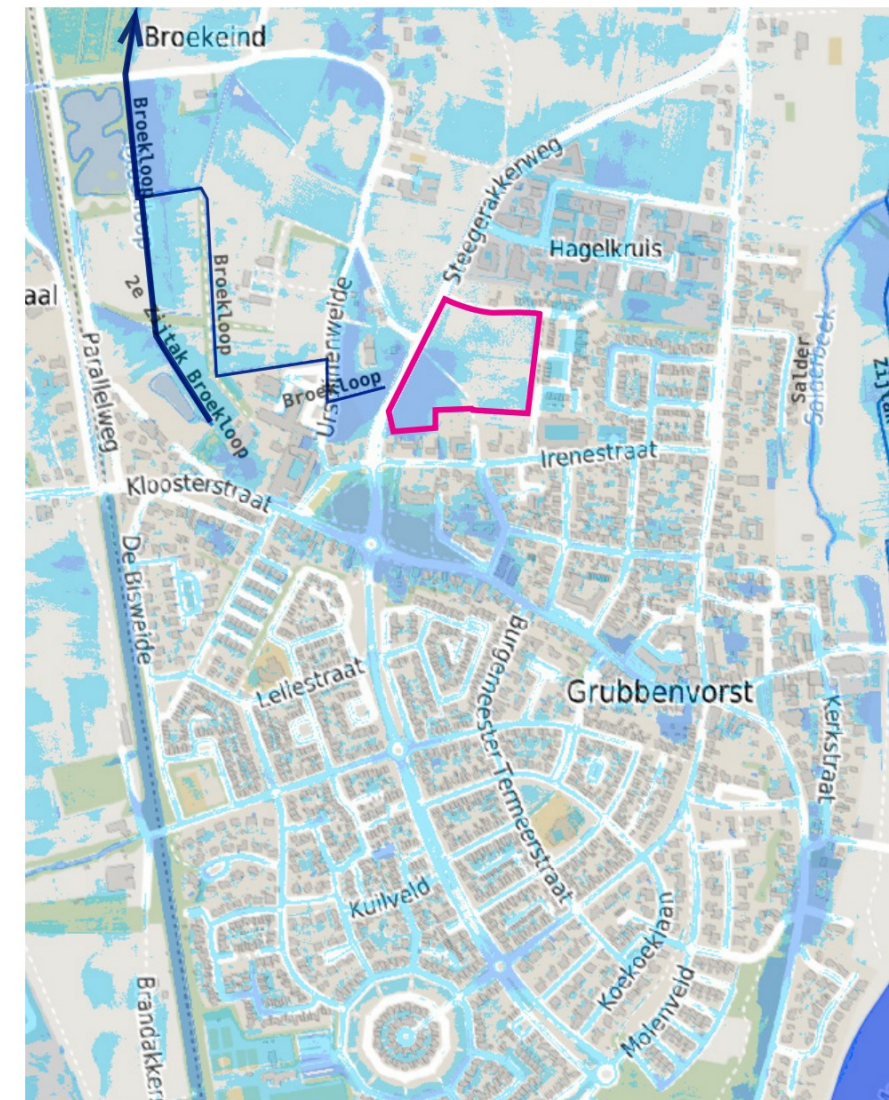
het landschap rondom Grubbenvorst



hoogtekaart



geomorfologische kaart

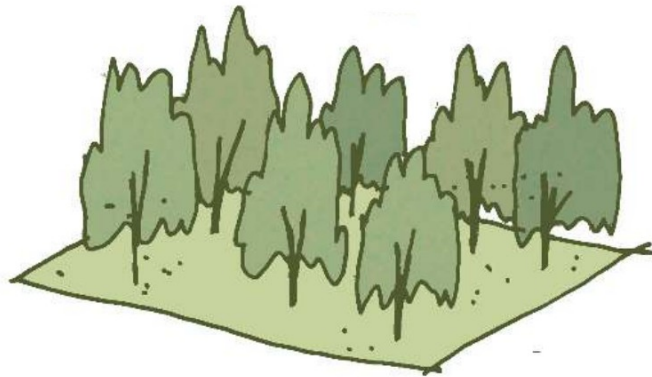


waterkaart



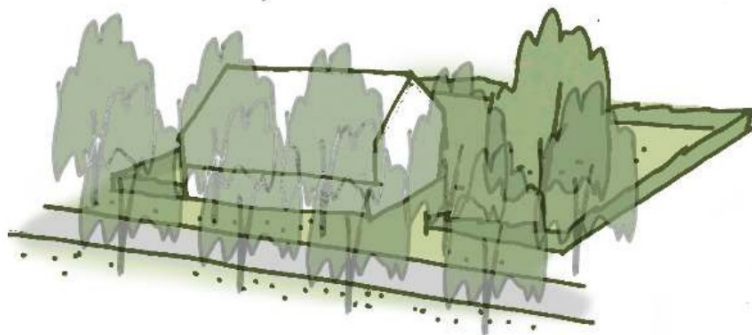
het landschap

boomgaard



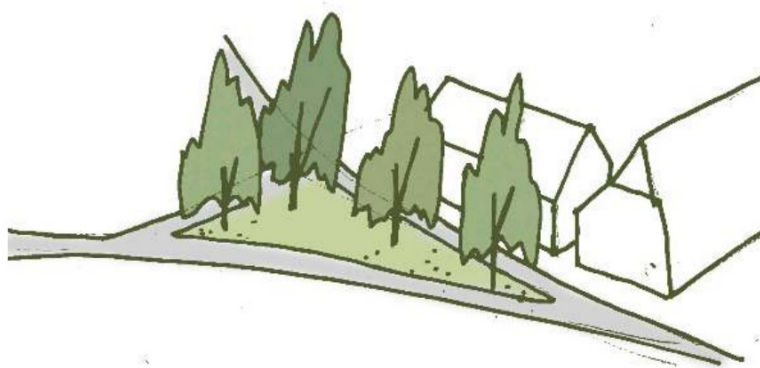
In het buitengebied zijn her en der gaarden met fruitbomen (met name Malus - appel).

lint met erfbeplanting



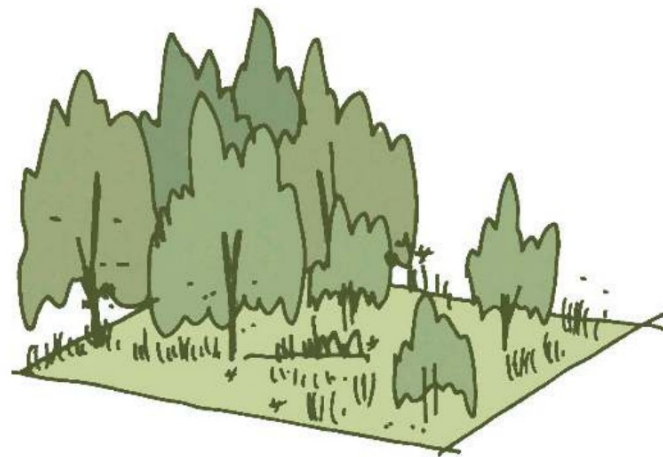
Haagbeuken en gemixte hagen (o.a. veldesdoorn) markeren de boerenerven. Lanen begeleiden de rijloper. Deze lanen bestaan hoofdzakelijk uit essen, eiken en linden.

centrale overhoeken

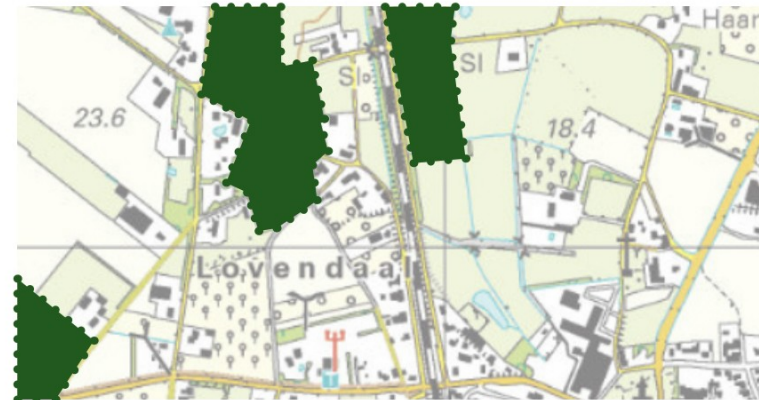


Centrale overhoeken vergroenen de openbare ruimte, gras met bomen, infiltratieweide of 'dorpsgaard'.

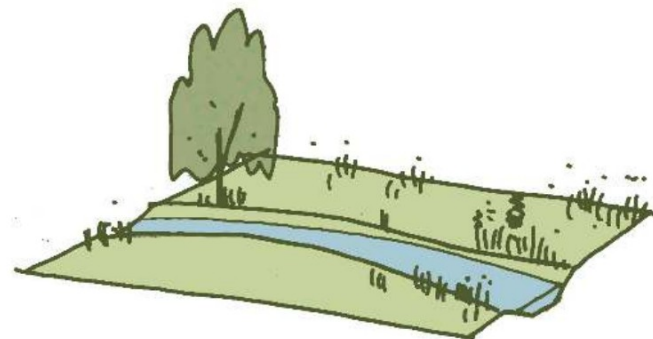
het landschap



(bos)schage



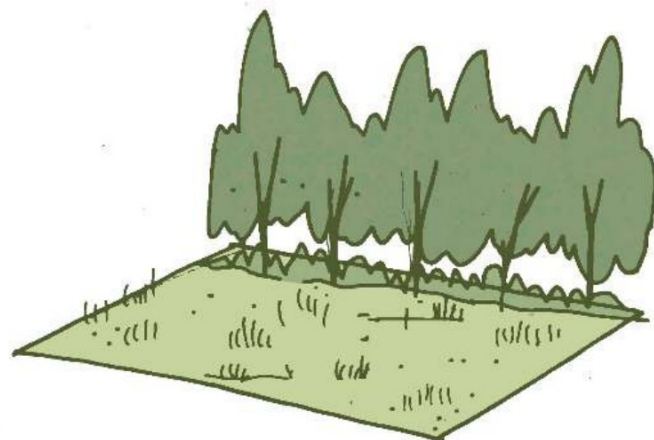
Her en der zijn boschages met hak- en snijhout (o.a. els en eik). Structuren van greppels en afwateringsloten begrenzen de wegen.



watergang



Smalle watergangen ontspringen en voeren af richting grotere waterlopen. Deze zones kenmerken zich door etage oevers, natte zonden (poelen).



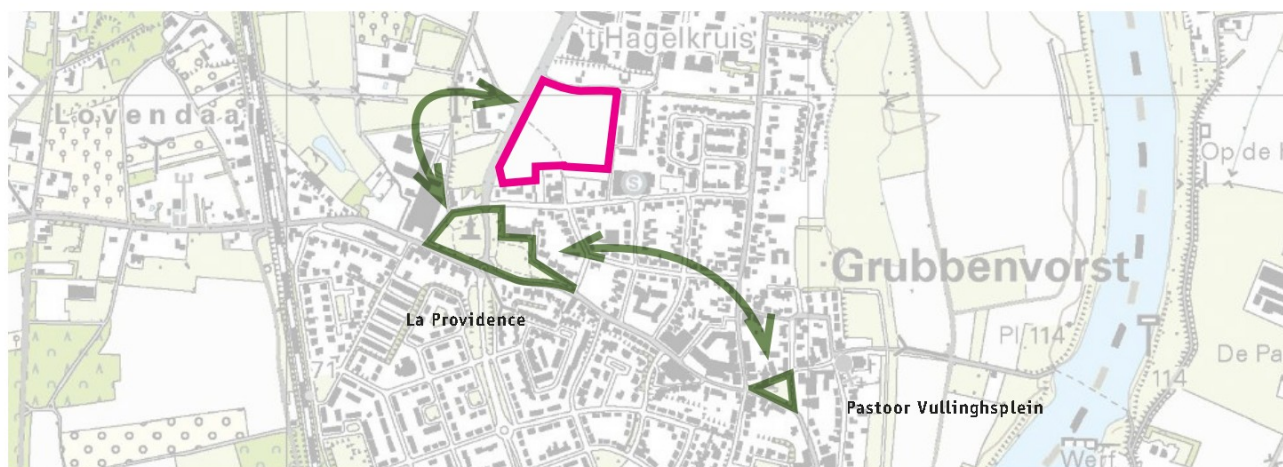
houtwal



Houtwallen, lijnvormige elementen, vormen kleinschalige kamerstructuren. Inheemse soorten, kruiden en struiken vormen samen robuuste singels.

DE OPGAVE

uitkomst bewonersavond



wat is uw idee? uitkomst bewonersavond 10 november 2022

bebouwing en programma

- *Ontwikkel een gemengde wijk met ruimte voor doorstroming. Met name ruimte voor starters;*
- *diversiteit in architectuur, niet allemaal optrekken in dezelfde stijl;*
- *houd rekening met het inperken van inkijk in bestaande woningen en tuinen;*
- *hoogte van woningen moet passen bij de maat en schaal van de dorps sfeer, 1 tot 2 bouwlagen met kap.*

infrastructuur en ontsluiting

- *Verdelen van de ontsluitingsstructuur zodat niet alles via een weg in- en uitgaat;*
- *houd rekening met het mijden van bouwverkeer over de Kapelaan Slotsstraat;*
- *ontwikkel geen verkeersinprikkers voor auto's vanaf de Wilhelminastraat;*
- *ontwikkel een betere aansluiting op de Steegerakkerweg, breng de snelheid terug van 80 km/u naar 50 km/u;*
- *ontwikkel een doorgaande fietsroute richting, maar ook langs de Steegerakkerweg, het fietspad eindigt abrupt op het einde van de Kapelaan Slotsstraat;*
- *probeer parkeren niet dominant aanwezig te laten zijn in het plan.*

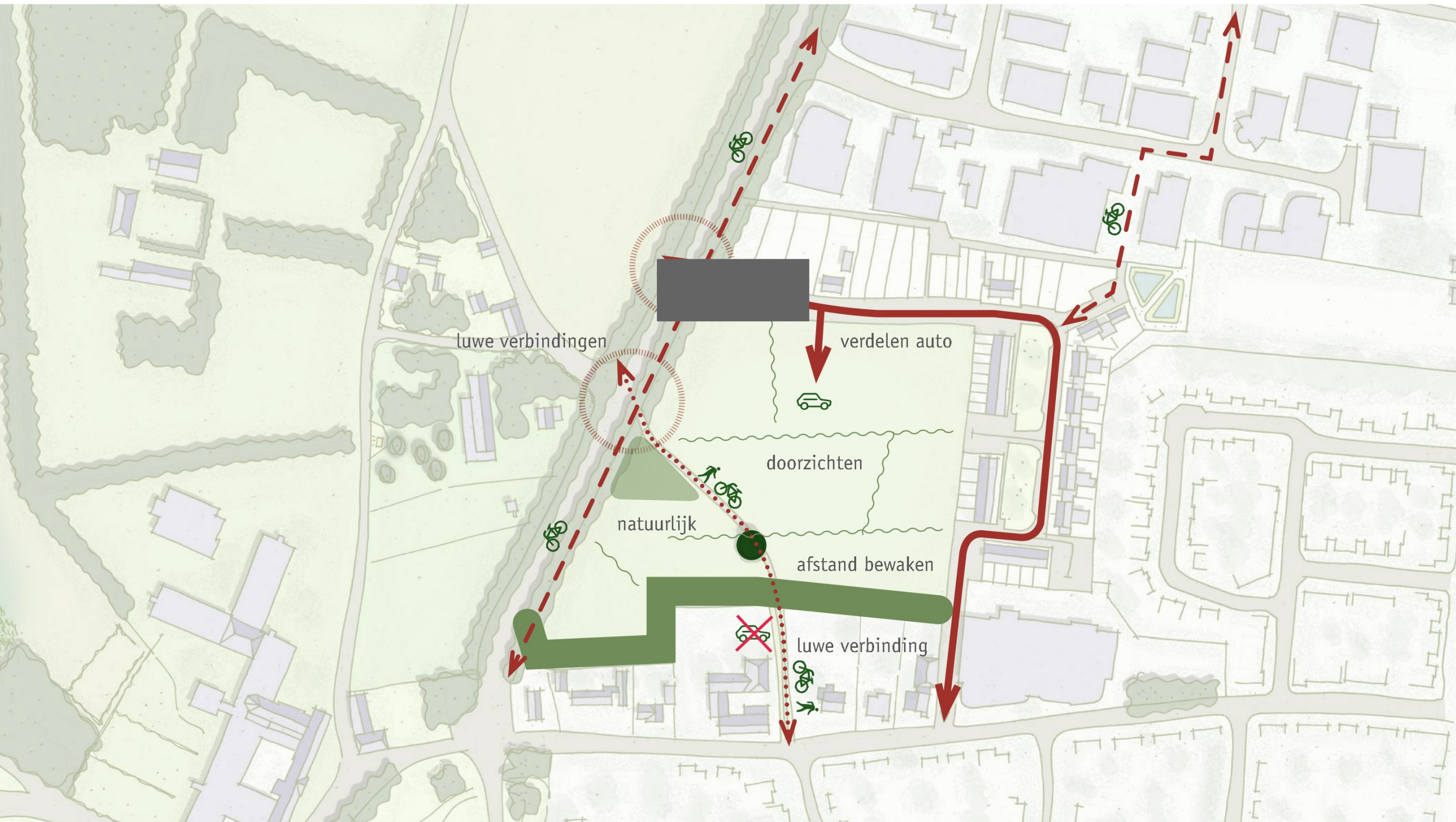
groen en duurzaamheid

- *Ontwikkel meer ruimte voor groen waarbij er ruimte is voor natuur, duurzaamheid en ontmoeting;*
- *vergroen waar mogelijk ook de openbare ruimte binnen De Comert fase I;*
- *creëer een natuurlijk groen beeld, niet rechttoe rechtaan;*
- *op de akker staat een karakteristieke notenboom, behoud deze;*
- *in de omgeving is veel groen aanwezig, dit is karakteristiek voor Grubbenvorst. Zet deze sfeer van onder andere La Providence en Pastoor Vullingsplein door naar de planlocatie;*
- *Wonen collectief om het groen.*

overige wensen

- *Analyseer de omgeving van de Halvedijk en gebruik hiervan elementen in het plan;*
- *maak een koppeling met landgoed De Steegh i.v.m. bomen/natuur.*

uitkomst bewonersavond



SCHETSONTWERP





profiel groene parkeerkofter



profiel natuurlijke straat



schetsontwerp



groen en water

gemeentelijke norm: 73,5m² p/w

96 x 73,5m² = 7.056m²



openbaar groen = ca. 8.400m²



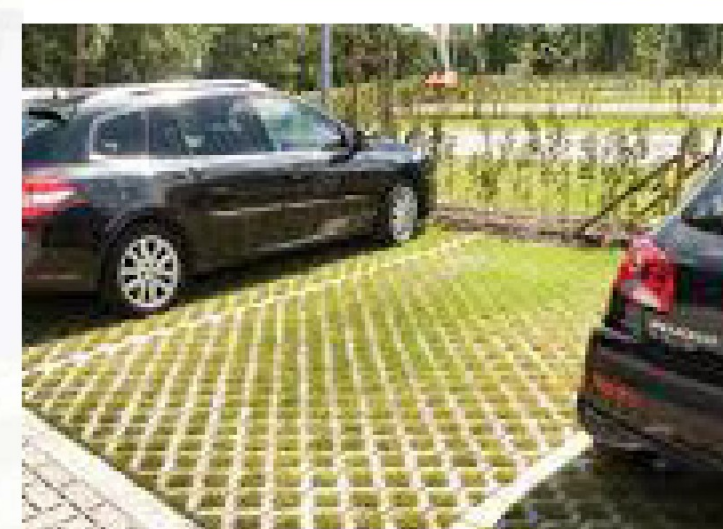
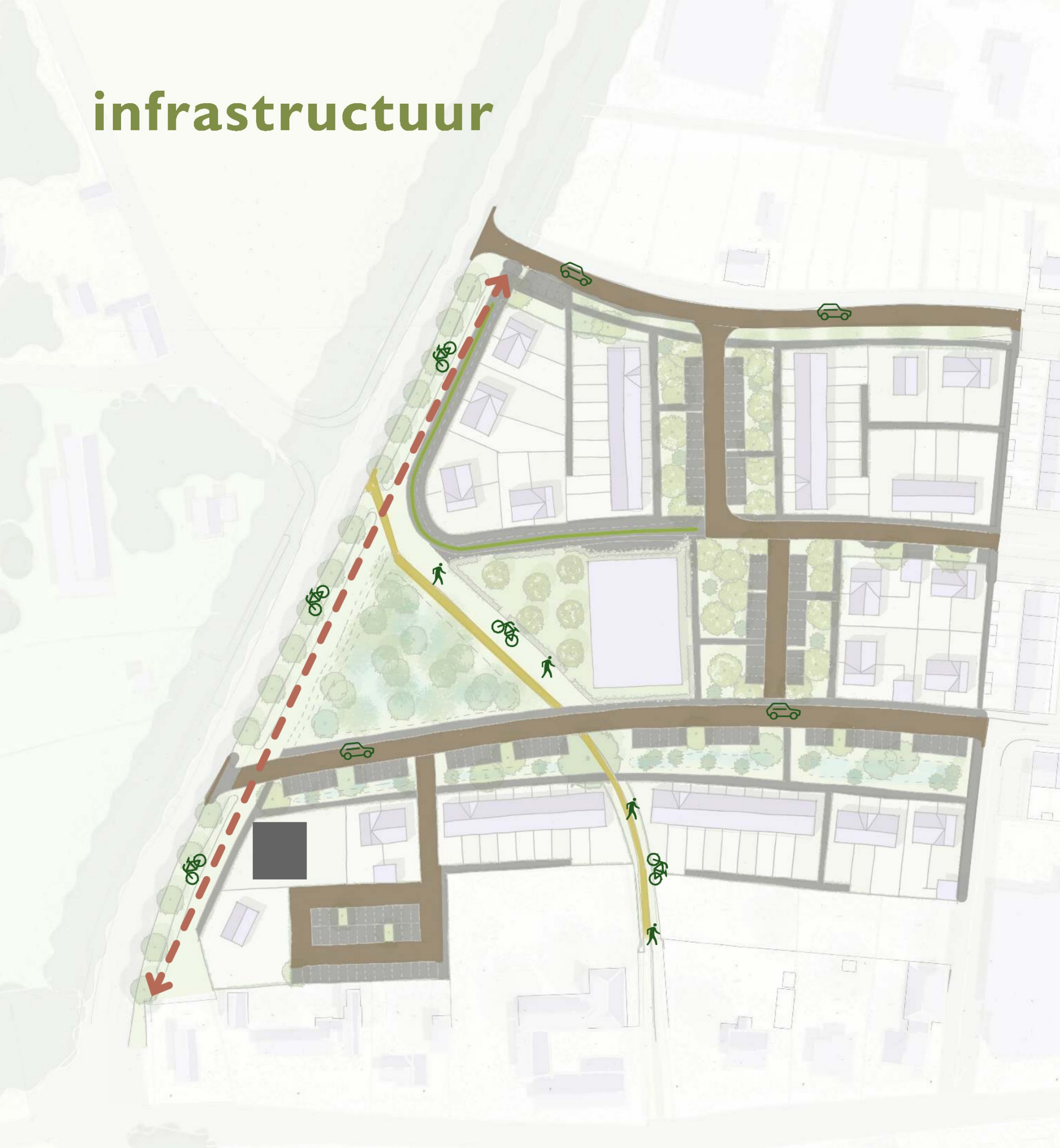
waarbinnen een reservering van 2.400m²
voor waterberging



bomen



infrastructuur



parkeren

parkeernorm: 2 pp per woning

$96 \times 2pp = 192$

openbaar: 155 pp

eigen terrein

$12 \times 1,8pp = 22$

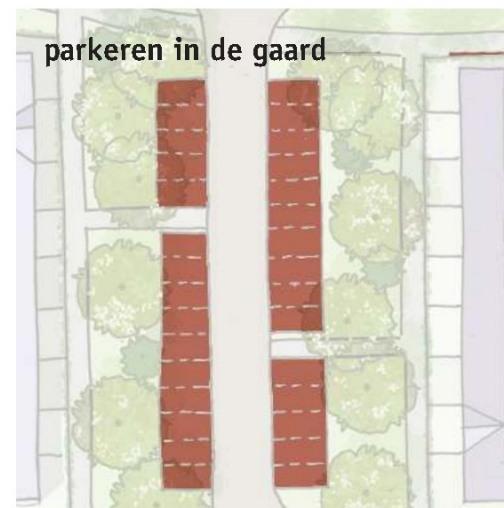
$15 \times 1pp = 15$

totaal : 192 parkeerplaatsen

parkeren aan de wadi



parkeren in de gaard



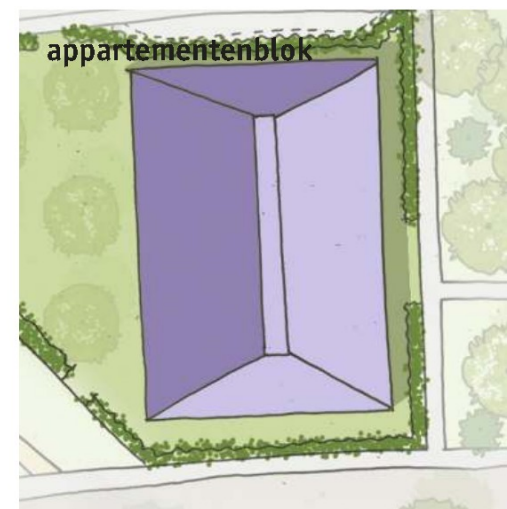
parkeren op het achtererf



parkeren op eigen terrein



woningen



woningen



- JJPO
33 woningen
- 1 vr.jstaand (6,60)
- 4 levensloopbestendig (5,40)
- 10 tweekappers (5,70)
- 18 r.jwoningen (4,80)

- HVG
63 woningen
- 28 appartementen (60 - 80m²)
- 2 vrije kavels (1.200m²)
- 12 tweekappers (5,70)
- 21 r.jwoningen (var. 4,80 - 5,40 - 5,70)

nieuwe dorpsrand



schetsontwerp



Janssen de Jong Projectontwikkeling

HVG Real Estate

gemeente Horst aan de Maas

MTD landschapsarchitecten

Doel van dit document is om een stedenbouwkundig raamwerk uit te zetten. Het groene raamwerk garandeert enerzijds een overkoepelende kwaliteit en biedt anderzijds ruimte voor gefaseerde woningbouwontwikkeling en een variatie in handschriften. Het stedenbouwkundige SO schetst hierbij een beeld waar woningen mogelijkwijs kunnen landen binnen de bouwvelden die ontstaan uit het groene raamwerk.

schetsontwerp

Opmerking:
De Steegerakkerweg is niet veilig genoeg en zou worden aangepakt door de gemeente.

Opmerking:
De appartementen (3 lagen) zijn te hoog. 2 bouwlagen met een kap is wel acceptabel.

Opmerking:
Het behouden van de bestaande boom en de voetgangersverbinding is positief.

Vraag:
Op welke manier sluit deze bestaande straat aan op het lager gelegen gedeelte in het plan?

Gegeven antwoord:
Dit kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld door middel van de weg geleidelijk te laten aflopen. Dit zal later in het ontwerptraject worden uitgewerkt.

Verzoek:
Graag afstemming zoeken over de aan te brengen erfafscheiding.

Vraag:
Zal er een fietsverbinding worden gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Dit behoort tot de mogelijkheden. Hier zullen nog gesprekken over worden gehouden met de gemeente.

Verzoek:
Dit bestaand (grind)pad niet nog meer verhogen.

Verzoek:
Het aansluiten op de achterom door middel van een poort in de erfafscheiding van bestaande bewoners.

Algemene vragen en opmerkingen

Opmerking:
Veel rechte lijnen en niet echt speels.

Gegeven reactie:
Dit heeft onder andere te maken met de vorm van het plangebied. Subtiel "knikjes" zijn aangebracht en zijn kenmerkend voor de omgeving rondom het plangebied.

Vraag:
Wat voor type woningen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en appartementen. Sommige woningen levensloopbestendig ontworpen.

Opmerking:
Een omwonende ervaart wateroverlast in haar tuin.

De gemeente is hierover in gesprek gegaan.

Opmerking:
De hoeveelheid groen is een positief punt.

Vraag:
Zal er een fasering in het plan zijn of zal alles in één fase gerealiseerd worden?

Gegeven antwoord:
Een fasering van het project in meerdere fases behoort tot de mogelijkheden.

Vraag:
Hoeveel parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
2 stuks per woning.

Vraag:
Is het mogelijk de presentatie te ontvangen?

Gegeven antwoord:
Deze zal worden gedeeld met de aanwezigen van de bewonersavond.

Vraag:
Welke onderzoeken dienen er verricht te worden?

Gegeven antwoord:
Onderzoek ten aanzien van bijvoorbeeld flora en fauna, stikstof en archeologie.

Vraag:
Wanneer worden de woningen gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
Eerst dienen we nog de bestemmingsplan-procedure te doorlopen. Ambitie is om de zomer van 2024 de eerste schop in de grond te zetten.

Vraag:
Kan dit project doorgaan in verband met stikstof?

Gegeven antwoord:
De berekeningen hiervoor zijn nog niet gemaakt. Deze berekeningen gaan wij (HVG en Janssen de Jong Projectontwikkeling) laten maken en zijn ook een verplicht onderzoek t.b.v. de bestemmingsplan-wijziging.

Vraag:
Hebben de te plaatsen windmolens invloed op het plan (bijvoorbeeld qua geluid)?

Gegeven antwoord:
Het plaatsen van windmolens is niet bekend bij de initiatiefnemers en de gemeente. Dit zal worden uitgezocht.

Vraag:
Hoeveel woningen worden er gerealiseerd?

Gegeven antwoord:
op dit moment zijn er 96 woningen ontworpen. Dit aantal kan nog wel wijzigen.