

Nieuwsbrief

Samen naar het nieuwe Horst

Nieuwe ontwikkeling Venloseweg 22 - 24

Beste buurtbewoners,

Graag willen wij u als directe burens en/of buurtbewoner informeren over onze plannen met de voormalige bedrijfsgebouwen van Ideaal, gelegen aan de Venloseweg 22 en 24. Misschien heeft u als iets gehoord van onze plannen of hebben wij u al persoonlijk ontmoet.

Voor diegene die ons nog niet kennen, wij zijn Ron Ligthart en Ruud Boonen, twee bevoegde vastgoed professionals met Noord- en Midden Limburgse roots. We zijn actief in de herontwikkeling / transformatie van gebouwen naar kwalitatieve woningbouw, wij werken onder de bedrijfsnaam EDM B.V.

Vorig jaar hebben wij ons oog laten vallen op het voormalige 'Ideaal' pand aan de Venloseweg en hebben dit aangekocht. Op dit moment hebben wij dit pand tijdelijk verhuurd, waardoor NLW en Rendiz dit pand, inmiddels bekend als 'Onze Loods', gebruiken.

Het is ons voornemen dit pand te slopen en er een woongebouw te realiseren dat een kwalitatieve bijdrage levert aan de omgeving.



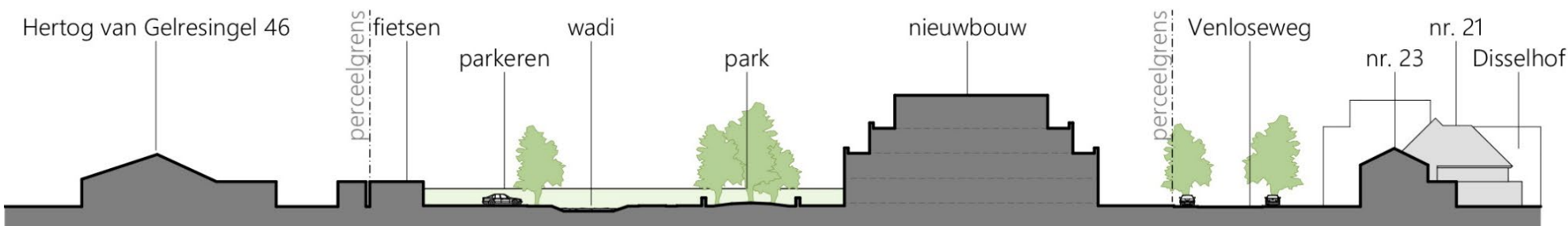
Locatie



Foto van de bestaande bebouwing



Impressie vanuit Venloseweg



Nieuwsbrief

Samen naar het nieuwe Horst

SJEF architecten uit Maastricht heeft in opdracht van ons een eerste ontwerpvoorstel gedaan voor de ontwikkeling van dit woongebouw. De uitgangspunten hierbij zijn een hoogwaardige, kwalitatieve woonomgeving te realiseren met oog voor de directe omgeving.

De afgelopen maanden hebben wij in samenwerking met SJEF en de gemeente in een intensieve samenwerking gezocht naar een passende invulling voor deze locatie. De besluitvorming door de gemeente dient nog plaats te vinden.

Het resultaat is een stedenbouwkundig passende massa die nader zal worden uitontwikkeld tot een hoogwaardig appartementengebouw, waarbij in het ontwerp maximaal rekening is gehouden met de privacy beleving van u als van de toekomstige bewoners. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een binnentuin/park gecreëerd voor de bewoners, het parkeren geschiedt op eigen terrein. Het gebouw zal bestaan uit sociale- en middenhuurappartementen als ook koopappartementen.



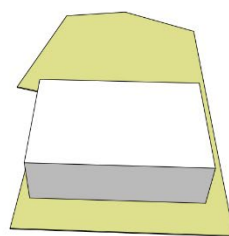
Vogelvlucht impressie van de inpassing aan de Venloseweg 22.



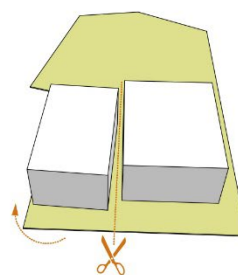
Impressie Tuin



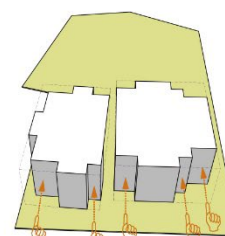
“Wonen in harmonie”



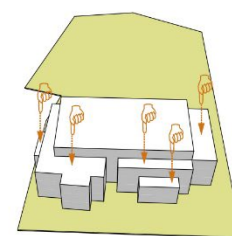
Basis massa



Tweedeling



Dynamische rooilijnen



Massa afbouwen



Dit voorlopige ontwerp willen nu graag met u delen om samen tot een gedragen ontwerp te komen. We begrijpen dat u naar aanleiding van deze nieuwsbrief vragen heeft en/of nadere toelichting wenst. Wij maken graag een afspraak met u bij u thuis om onze plannen in een gesprek nader toe te lichten. U kunt ons bereiken op de rechts vermelde telefoonnummers en/of e-mail adressen.

Met vriendelijke groet namens EDM B.V,

Ron Ligthart & Ruud Boonen

Contact:

Ron Ligthart
0621 205 683
ron@ligthartv.nl

Ruud Boonen
06 12 359 420
ruud@boonenvo.nl

Omgevingsdialoog - gesprekshistorie herontwikkeling Venloseweg 22-24 Horst

21-07-21 **dhr. Tebrunsvelt - Venloseweg 20**

Dhr. Tebrunsvelt gesproken en EDM voorgesteld als nieuwe eigenaar van Venloseweg 22-24. Dhr. Tebrunsvelt gaf aan dat hij de achter zijn woning gelegen grond in optie heeft gegeven aan de dhr. Coen Absil en dat deze aldaar woningen wil ontwikkelen.

21-07-21 **Bewoners Venloseweg 18**

Bewoners gesproken en plannen toegelicht om de locatie te transformeren naar wonen.

9-11-22 **Coen Absil thuis bezocht in Broekhuizen**

Kennismakingsgesprek waarbij ieders planvoornemen besproken is. Absil realiseert zich dat hij niet autonoom kan ontwikkelen en de samenwerking moet aangaan om zijn optie tot ontwikkeling te brengen. Absil is een voorstel gedaan om in ruil voor een nader te bepalen fee de optie aan EDM over te dragen. Absil geeft aan zelf te willen ontwikkelen en staat zijn optie niet af aan EDM Vastgoed.

10-02-22 **Bijeenkomst NLW-Rendiz-Gemeente Horst**

Bijeenkomst voor omwonenden inzake de nieuwe plannen voor de locatie gedurende een periode van maximaal 3 jaar. Bewoners zijn bijgepraat over het tijdelijke karakter en de wens om de locatie te herontwikkelen naar wonen.

17-03-22 **Coen Absil - optant van Venloseweg 20**

Coen Absil ter plaatse medegedeeld dat de gemeente alleen een integrale ontwikkeling van het achterterrein van Venloseweg 22-24 met belendende percelen ziet zitten en geen medewerking zal verlenen aan separate ontwikkelingen, dit ter voorkoming van 'wonen achter wonen'. Op basis van deze uitspraak is de heer Absil medegedeeld dat hij met zijn optie kan meeliften op het planvoornemen van EDM Vastgoed door de realisatie van 14 zorgappartementen voor zijn rekening te nemen. EDM zal de bestemmingsplanwijziging voor haar rekening nemen, Absil is gevraagd na te denken over een aanbod dat hij EDM zal doen om mee te kunnen liften op genoemde planvoornemens.

17-03-22

bezoek bewoners Venloseweg 26

Voornemens Venloseweg 22-24 besproken en bewoners gevraagd of zij op een of andere manier willen mee participeren. Bewoners gaven aan eerder plannen tot herontwikkeling te hebben in samenwerking met de voormalig eigenaar van Venloseweg 22-24 en de eigenaar van Venloseweg 20. De plannen zijn gestrand omdat de eigenaar van Venloseweg 20 neit mee kon gaan in het plan voornemen. De bewoners van Venloseweg 26 vonden het mogelijke risico dat zij als particulier zouden lopen uiteindelijk te groot. De bewoners staan positief tegen de herontwikkeling van 22-24 en zijn bereid een deel van hun perceel te verkopen, dit kan in de vorm van uitbetaling op basis van de geleverde m2's grond alsmede door afname van een van de te bouwen appartementen.

Er is besproken een deel van hun achtertuin van circa 1.000 m2 te leveren alsmede een punt aan het front van hun perceel

22-03-22

bewoners Venloseweg 26

Bewoners hebben telefonisch aan Ruud Boonen aangegeven in te stemmen met de verkoopprijs. Zij opteren tevens voor een appartement naar keuze met een vloeroppervlak van 100 tot 120 m2

22-03-22

Coen Absil - optant van Venloseweg 20

Coen Absil heeft telefonisch aan Ruud Boonen te kennen gegeven niet mee te liften met voorgenomene plan, 14 zorgappartementen zijn niet interessant voor hem. Daarnaast geeft hij aan dat de eigenaar van Venloseweg 20 een appartementen gebouw naast zijn woning niet ziet zitten. Betreffende eigenaar wil een levensloopbestendige woning op zijn perceel realiseren.

24-03-22

Email bericht van Ruud Boon aan Coen Absil ter bevestiging van hetgeen besproken is:

Goedenavond Coen,

De afgelopen maanden hebben we hard gewerkt aan een plan voor de herontwikkeling van de locatie Venloseweg 22 en 24. Jij hebt een koopoptie op de percelen gelegen achter de Venloseweg 20 (C 4665 en C 4666) en bent tevens actief een ontwikkeling van dit gebied aan het onderzoeken. De gemeente Horst aan de Maas heeft ons aangegeven dat ze een ontwikkeling alleen in samenhang willen toestaan. We hebben jou dan ook de vraag gesteld of je wil participeren in dit traject. Het is uiteraard nog niet duidelijk wat exact de invulling van het terrein gaat worden en wat de exacte (financiële) voorwaarden zullen zijn hieromtrent.

Je gaf aan dat de eigenaar vast wilde houden aan zijn plannen om zelf een (mantelzorg-) woning te realiseren op dit perceel en bovendien waren de voorgestelde zorgwoningen voor jou niet direct interessant. We hebben afgelopen woensdag dan ook telefonisch afgesproken om een verdere samenwerking in de ontwikkeling van het gebied niet verder te gaan onderzoeken omdat de wensen en doelstellingen te ver uit elkaar liggen.

We zullen de eigenaar van de Venloseweg 20 uiteraard als directe “buur” van ons project binnenkort informeren over onze plannen. Het leek me verstandig om bovenstaande even per mail te bevestigen. Mocht je op basis van bovenstaande nog iets willen toevoegen of vermelden dan verneem ik dat graag.

In ieder geval bedankt voor de constructieve gesprekken en helaas zijn we niet tot zaken gekomen.

Met vriendelijke groet,

Ruud Boonen

EDM Vastgoed

25-03-22

Email reactie van Coen Absil aan EDM Vastgoed

Dag Ruud; dank je voor de terugkoppeling. Zoals in het begin al gesteld. David en Goliath. Wij zijn een heel stuk,- of geheel,- afhankelijk van jullie.

De eigenaar heeft een bepaalde visie over de opbrengst en ook zijn mogelijke toekomstige woonplek.

Het is inderdaad zeer lastig een inschatting te maken over kosten en opbrengsten en de verdeling hiervan. Wil ik niet aan de voorzijde dichttimmeren, doch moet wel een richting bepalen. Dit heb ik nog niet gedaan.

Eigenlijk ben ik daar ook nog niet mee klaar. Ik wil mij gerust en ook graag inspannen om hierin meer te verdiepen. Doch dit heeft meer tijd nodig.

Toch prima om overlegd te hebben met elkaar.

Ik benader jullie als ik wat verder ben.

Groet

Coen

25-03-22

Email reactie EDM Vastgoed aan Coen Absil

Goedemorgen Coen,

Bedankt voor je terugkoppeling. Wij gaan nu ook verder met onze plannen en zullen ons hierbij baseren op een ontwikkeling zonder "jullie" percelen. Mocht er in de toekomst iets wijzigen waardoor deze percelen toch weer in beeld komen dan staan we uiteraard altijd open voor een gesprek daarover.

Gr.

Ruud

4-04-22

Gesprek met B. Tebrunten (eigenaar Venloseweg 20) en optant C. Absil, J. Toebosch (gemeente), R. Boonen en R. Ligthart (EDM Vastgoed)

Gesprek bij gemeente waarbij gemeente duidelijk aangeeft voorstander te zijn van een integrale gebiedsontwikkeling. Er is afgesproken dat Tebrunten/Absil op 11 april '22 aan EDM B.V. duidelijkheid verschaffen of zijn mee participeren met een eigen ontwikkeling op het perceel van Venloseweg 20 binnen de door de gemeente te stellen kaders. Of dat zij dit op termijn zullen doen op basis van een uitwerkscenario van het bestemmingsplan -> hun uit te werken.

10-05-22

Overeenstemming met eigenaren (fam. Jenniskens) Venloseweg 26 over verwerving tuin tbv. ontwikkeling Venloseweg 22-24

20-07-22

Verspreiden nieuwsbrief in de buurt in het kader van de omgevingsdialoog

Wij zijn op 20 juli '22 in de avond langs de deuren gegaan bij de direct omwonenden (zoals op onderstaande kaart aangegeven) en hebben de eerste nieuwsbrief persoonlijk met toelichting overhandigd. Daarbij is tekst en uitleg over de plannen gegeven aan iedere bewoner. Circa 90% van de direct omwonenden was thuis. Over het algemeen zijn mensen blij dat er gebouwd wordt, circa 3 omwonenden gaven aan dat zij het plan met 4 lagen te hoog vinden.

Omwonenden is duidelijk verteld dat de planontwikkeling zich nog geheel aan de voorkant bevindt en dat er nog geen sprake is van gemeentelijke goedkeuring.

We hebben allen verzocht om eventuele op- of aanmerkingen, bezwaren en/of verbeterpunten naar ons te mailen zodat wij daar in de planontwikkeling rekening mee kunnen houden indien mogelijk.

Daarnaast hebben we ieder verzocht zijn of haar contactgegevens naar ons te mailen zodat wij de betreffende omwonende ook per mail over de voortgang van het project kunnen informeren.

Tot op heden hebben een tweetal omwonenden heeft daadwerkelijk zijn contactgegevens verstrekt.

Tot op heden hebben een tweetal omwonenden heeft daadwerkelijk zijn contactgegevens verstrekt.

- 21-07-22** **Gesprek Dorpsraad met René de Weijer (stedenbouwkundige/secretaris CRK)**
zie mail omgevingsgesprek van R. de Weijer d.d. 27-7-2022
- 22-07-22** **Emailbericht van Charlotte ten Horn Dr. Vd Meerendonckstraat 3**
Zoals afgesproken ontvangen jullie hierbij mijn e-mailadres zodat je ons op de hoogte kunt houden van jullie plannen met het perceel van Ideaal.
- reactie 25-7-22** Bedankt voor je bericht en we houden jullie op de hoogte!
- 26-08-22** **Emailbericht van Leon en Sonja Rengs Venloseweg 23**
Dag Ron en Ruud,
Bedankt voor jullie nieuwsbrief die jullie persoonlijk hebben afgegeven aan ons. Dat waarderen we.
Reactie heeft i.v.m. de vakantie even geduurd. Maar we hebben toch enkele vragen n.a.v. de nieuwsbrief.
Om te beginnen staat als (sub)titel van de Nieuwsbrief, "Samen naar het nieuwe Horst". We vragen ons af wat dan het nieuwe Horst is. Dit is iets waar wij nog nooit van gehoord hebben.
Voorts wordt er gesproken over een kwalitatieve bijdrage leveren aan de omgeving. Wat is het meetinstrument waarop de kwaliteit en dus de bijdrage daarvan wordt bepaald?
Hoe wordt er oog gehouden op de directe omgeving?
Verder wordt er in de nieuwsbrief gezegd dat er maximaal rekening wordt gehouden met de privacy van de huidige bewoners. Hoe wordt daar rekening mee gehouden?
Dan nog een vraag over het groen in de omgeving. In de nieuwsbrief wordt daar niet over gesproken. De afbeeldingen laten wel een impressie zien. Maar die is niet consequent. Enkele afbeeldingen suggereren dat er bomen voor het gebouw komen, andere afbeeldingen laten iets anders zien. Wat is het idee?
Ik hoop dat jullie ons antwoorden op deze vragen kunnen geven.
Met vriendelijke groeten,
Leon en Sonja van Rengs
Venloseweg 23
Horst
- Reactie 10-9-22** Dag Leon en Sonja,
Allereerst dank voor jullie feedback en vragen omtrent onze voornemens en nieuwsbrief tav. Venloseweg 22-24.
Wij zijn nog in overleg met de gemeente en komen er op termijn bij jullie op terug. Groet,
Ron Ligthart

Reactie 10-9-22

Hallo Ron, Bedankt voor de reactie. Ik vind het echter wel vreemd en het roept meer vraagtekens op. Waarom moet er een overleg met de gemeente voorafgaan aan het beantwoorden van mijn vragen? Het is toch jullie communicatie? Er zullen toch plannen en/of redenen zijn waarop de beweringen die gedaan worden gestaafd zijn? Anders zijn het loze kreten die ik moeilijk serieus kan nemen.

Dus toch graag nu al antwoorden.

groeten,

Leon van Rengs

Reactie 19-9-22

Dag Leon,

De aangeleverde informatie middels de nieuwsbrief is een eerste toelichting op onze plannen. We hebben terugkoppeling van de gemeente nodig op een aantal onderdelen voordat we de architect opdracht kunnen geven om het gebouw en omgeving verder te ontwerpen. Op dat moment kunnen we ook pas een inhoudelijk antwoord geven op de vragen omtrent groen, privacy en de algehele kwalitatieve bijdrage aan het straatbeeld. Het zijn zeker geen loze kreten maar we kunnen het nu ook nog niet helemaal inzichtelijk maken. We hopen dat jullie ons (en met name de gemeente) nog even wat tijd gunnen om het plan verder te toetsten zodat we een meer gedetailleerde uitwerking kunnen presenteren waar al deze punten in terug komen.

Groet,

Ron Ligthart

9-7-22 (ontvangen op 5-9-22) Hallo Ron en Ruud,

Wij zijn de bewoners van Venloseweg 28 en hebben jullie kort gesproken toen jullie de nieuwsbrief hebben bezorgd. Zoals we toen al aangaven hebben we bezwaar tegen het plan gezien de hoogte van de bebouwing waardoor onze privacy in de tuin definitief zal eindigen. In de dagen daarna hebben we nog uitvoerig de folder bekeken en is het onbegrip en gevoel van onrecht nog sterker gegroeid.

Wij willen jullie daarom vragen om serieus met ons in gesprek te gaan. In zo'n gesprek zouden we samen kunnen kijken naar alternatieve ontwikkelingen waardoor we ons woongenot kunnen behouden en jullie de investering kunnen voorzien van een acceptabel rendement.

We zijn ons ervan bewust dat er behoefte is aan woningen. Dat zal soms een aanpassing vragen van bewoners in bestaande gebouwen. Van de andere kant vraagt dat ook om aanpassingen van de investeerder waarbij het rendement in harmonie moet zijn met zowel persoonlijke belangen van buurtbewoners alsook maatschappelijke belangen. Jullie schrijven "Wonen in harmonie". Dat is een mooi begin om gezamenlijk in een vroeg stadium van gedachte te wisselen.

Wij rekenen op ruimte voor verandering op basis van onze inbreng.

Met vriendelijke groet,

Rob en Marian Linders

Reactie 10-9-22

Dag Rob en Marian,

Allereerst dank voor jullie feedback en vragen omtrent onze voornemens en nieuwsbrief tav. Venloseweg 22-24.

Wij zijn nog in overleg met de gemeente en komen er op termijn bij jullie op terug. Groet,

Ron Ligthart