

Omgevingsdialoog Achter de Jera, Ysselsteyn

Project: Achter de Jera II te Ysselsteyn
Projectnummer: 2018-10
Datum document: 21 November 2024
Opgesteld door: Venterra BV

1. Omschrijving

Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging ("Agrarisch" naar "Wonen") voor de locatie Achter de Jera II te Ysselsteyn (kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie M, nummers 1715, 1877, 1971 en 2067) zijn de omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd voor een informatieavond.

In week 29-2024 zijn de omwonenden, belanghebbenden en de gemeente Venray per brief, zie bijlage 1, uitgenodigd voor de informatieavond op 17 september 2024. Er waren in totaal ca. 18 personen aanwezig. In bijlage 2 is een overzicht van de uitgenodigde omwonenden weergegeven.

Onderstaand is een verslag gemaakt van de informatieavond en voortvloeiende actiepunten.

2. Informatieavond

Datum: 17 september 2024
Locatie: Roelandia te Ysselsteyn

Op 17 september 2024 heeft er een informatieavond voor de omwonenden, belanghebbenden en de gemeente Venray plaatsgevonden. Tijdens deze informatieavond heeft Venterra de nieuwbouwplannen op locatie Achter de Jera II toegelicht. Tevens was er ruimte voor een dialoog met de aanwezigen.

Venterra heeft middels een power-point presentatie de locatie, het ontwerp met bijbehorende randvoorwaarden en de te doorlopen procedure toegelicht. Na afloop was er ruimte voor vragen en opmerkingen/suggesties. In de bijlage 3 is de presentatie opgenomen.

Naar aanleiding van de presentatie waren er bovenal positieve reacties maar natuurlijk ook vragen van de aanwezigen. Onderstaand zijn de vragen, opmerkingen, antwoorden en reacties weergegeven.

- Vraag: Op welke manier wordt de inkijk bij de twee-onder-één-kap woningen beperkt, bijvoorbeeld door het gebruik van een schutting of beplanting?

Antwoord: Begrijpelijke vraag. Wij vinden het belangrijk dat de privacy van omwonenden blijft gewaarborgd, ook wanneer hier woningen gerealiseerd worden. De eerste verdiepingvloer van woningen ligt op ca. 3 meter boven het maaiveld. Een gemiddelde ooghoogte is 1,6 meter. De zichtlijn als je op de eerste verdieping staat betreft dan gemiddeld ca. 4.6 meter boven maaiveld. Het zicht op een buurperceel is tevens afhankelijk van de afstand tot de perceelgrens.

Bij de woningen die 1 of 1,5 verdieping met kap hoog worden en waar aan de achterzijde een slaapkamer gesitueerd is kunnen er dakkapellen voor daglichttoetreding toegepast worden. Woningen van 2 verdiepingen met een kap worden in de basis niet voorzien van dakkapellen. Ook qua ontwerp houden wij er zoveel mogelijk rekening mee dat bijvoorbeeld een technische ruimte aan de achterzijde (op zolder) gesitueerd wordt zodat de wens voor een dakkapel aan de achterzijde kleiner is.

Echter het plaatsen van een dakkapel is een vergunningsvrij object dus voor de toekomst kunnen wij dit niet voorkomen.

Qua erfafscheiding in de achtertuinen zullen toekomstige eigenaren met de omwonenden separaat afspraken moeten maken.

- Vraag: Wat voor soort afscheiding wordt er toegepast bij de percelen van de levensloopbestendige woningen?
Antwoord: Qua erfafscheiding in de achtertuinen zullen toekomstige eigenaren met de omwonenden separaat afspraken moeten maken over een erfafscheiding die voor beiden wenselijk is. Eventueel bestaande erfafscheidingen blijven gehandhaafd. Indien er mandelige achterpaden zijn gesitueerd als scheiding tussen bestaande woningen en dit nieuwe pad, zullen wij als ontwikkelaar een voorstel doen aan de aangrenzende perceeleigenaren tenzij er reeds een bestaande erfafscheiding aanwezig is.
- Vraag: Op welke manier wordt de inijk bij het appartementsgebouw beperkt?
Antwoord: Wij vinden het belangrijk dat de privacy van omwonenden blijft gewaarborgd, ook wanneer hier appartementen gerealiseerd worden. De tweede verdiepingsvloer van woningen ligt op ca. 6 meter boven het maaiveld. Een gemiddelde ooghoogte is 1,6 meter. De zichtlijn als je op de tweede verdieping staat betreft dan gemiddeld ca. 7.6 meter. boven maaiveld. Het zicht op een buurperceel is tevens afhankelijk van de afstand tot de perceelgrens. Qua ontwerp en indeling van het appartementencomplex zullen de zichtlijnen vanaf ramen of balkons zoveel mogelijk beperkt worden en zal dit ook als opdracht aan de architect worden meegegeven.
- Vraag: Is er een plan om de bestaande eikenbomen bij het appartementsgebouw te behouden?
Antwoord: Waar mogelijk zal bestaand groen, in overleg met de gemeente gehandhaafd worden.
- Vraag: Zijn er plannen om afscheidingen of schuttingen te plaatsen bij de rijwoningen om inijk te verminderen?
Antwoord: Qua erfafscheiding in de achtertuinen zullen toekomstige eigenaren met de omwonenden separaat afspraken moeten maken over een erfafscheiding die voor beiden wenselijk is. Eventueel bestaande erfafscheidingen blijven gehandhaafd. Indien er mandelige achterpaden zijn gesitueerd als scheiding tussen bestaande woningen en dit nieuwe pad, zullen wij als ontwikkelaar een voorstel doen aan de aangrenzende perceeleigenaren tenzij er reeds een bestaande erfafscheiding aanwezig is.
- Vraag: Welke aansluiting wordt er gerealiseerd voor auto's op de Pascher Harstraat?
Antwoord: Het nieuwe plan zal vooralsnog geen aansluiting krijgen op de Pascher Harstraat. Wel is er in de verkaveling rekening gehouden met een mogelijke toekomstige aan te leggen "verbindingsweg".
- Suggestie: Houd er in het ontwerp rekening mee dat er aandacht wordt besteed aan het voorkomen van een binnendoor weg naar Linders.
Reactie: De inrichting van de openbare ruimte en een eventuele 'afsluiting' van de doorgang vanuit het nieuwe plan naar Linders zal in samenwerking met de verkeerskundige van de gemeente Venray worden bekeken. Verkeersveiligheid en vluchtwegen in noodsituaties moeten gewaarborgd blijven.

- Suggestie: Houd rekening met de achterttoegang naar Heidse Peelweg 31.
Reactie: Bij de inrichting van de openbare ruimte zal rekening gehouden worden met een eventuele achterom die bij de in aanbouw zijnde woning aan de Heidse Peelweg 31 gerealiseerd wordt. Hiervoor zal de ontwikkelaar te zijner tijd een afspraak maken met de betreffende eigenaar.
- Suggestie: Houd rekening met het recht van overpad naar weiland nummer 27.
Reactie: Een eventueel gevestigd recht van overpad zal altijd blijven als dit juridisch is vastgelegd. In de verdere uitwerking zal de bereikbaarheid van het perceel achter de woning aan de Heidse Peelweg 27 de benodigde aandacht behouden.
- Suggestie: Houd rekening met de peilhoogte op -70 centimeter voor de woning aan de Ringweg 1A ter voorkoming van wateroverlast.
Reactie: In de verdere uitwerking en bepaling van toekomstige peilen zal dit als aandachtspunt worden meegenomen.
- Suggestie: Let op een vrije doorgang / inrit van 4 meter aan de oostkant van de kavel aan de Heidse Peelweg 31 (achter de garage) om vanuit de nieuw aan te leggen weg op deze kavel te kunnen komen.
Reactie: Bij de inrichting van de openbare ruimte zal rekening gehouden worden met een eventuele doorgang / inrit aan de oostzijde van de in aanbouw zijnde woning aan de Heidse Peelweg 31. Hiervoor zal de ontwikkelaar te zijner tijd een afspraak maken met de betreffende eigenaar.
- Suggestie: Bij de keuze van beplanting moet men rekening houden met effecten zoals bladval en schaduwvorming op zonnepanelen.
Reactie: De groeninrichting en toepassing van bepaalde type beplanting en bomen in de openbare ruimte zal in samenwerking met de afdeling beheer van de gemeente Venray worden bekeken. De nieuwe openbare ruimte wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente en zal dan ook door de gemeente in beheer worden genomen. De uitgangspunten/eisen van de gemeente zijn hierin leidend.
- Suggestie: De groenvoorzieningen langs de nieuw aan te leggen wegen mogen geen belemmering vormen voor de hemelwaterafvoer.
Reactie: De (water)infiltratie van de openbare ruimte zal in samenwerking met de afdeling openbare werken van de gemeente Venray worden bekeken. De nieuwe openbare ruimte wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente en zal dan ook door de gemeente in beheer worden genomen. De uitgangspunten/eisen van de gemeente zijn hierin leidend.

Venterra en Teunissen nemen de vragen, suggesties en opmerkingen mee bij het verder uitwerken van het ontwerp. De actiepunten naar aanleiding van de gestelde vragen en gedane suggesties zijn in de bijgevoegde antwoorden/reacties weergegeven.