

Participatieverslag

8-11-2023

Horizonstraat i.o. te Brunssum



Datum:	8 november 2023
Tijdstip:	16:30 tot 19:30
Locatie:	Buurtbrasserie Emma Nova
Adres:	Koolweg 44, 6446 TK Brunssum
Initiatiefnemers:	CRA Vastgoed
Vertegenwoordigers:	Tommy Luykx (Gebiedsontwikkelaar, CRA Vastgoed) Omayra Mingels (Architect, Satijn+ Architecten) Marcel Ohlenforst (Projectleider ruimte, gemeente Brunssum) Jaimy van Dijk (Wethouder gem. Brunssum, o.a. Volkshuisvesting en RO)
Aantal deelnemers:	25 huishoudens

Inhoud

1. Doel van de participatie	3
2. Verloop van de participatieavond incl. foto's	3
3. Impressiefoto's inloopavond (geanonimiseerd).....	4
4. Beschouwing en acties volgend uit participatie	5
Algemene beschouwing	5
Wijzigingen naar aanleiding van participatie	5
5. Bijlages	7
Bijlage 1 - Uitnodiging inloopavond	8
Bijlage 2 – Gebiedskaart uitnodigingen	9
Bijlage 3 - presentielijst inloopavond (geanonimiseerd).....	10
Bijlage 4 – Posters inloopavond	11
Bijlage 5 – Reactieformulieren geanonimiseerd.....	13

1. Doel van de participatie

De voormalige fabrieksbebouwing van de Emma Shoes fabriek aan de Horizonstraat 57 te Brunssum is sterk verouderd. De oude fabriek bevindt zich midden in de woonwijk Treebeek. Diverse verouderde ontwikkelingen worden getransformeerd of gesloopt om woningen toe te voegen en de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. CRA Vastgoed heeft Satijn+ Architecten opdracht gegeven om mee te denken over hoe de nieuwe woonwijk eruit kan komen te zien. De eerste ideeën staan op papier en CRA wil de eerste ideeën graag delen met de omwonenden om eventuele verbeteringen tijdig te kunnen meenemen in het ontwerpproces. Alle omwonenden worden uitgenodigd tijdens een vrije inloopavond om samen met belanghebbenden mee te kijken met de eerste ideeën en aanvullingen te geven op het plan.

Het doel van de participatie is om omwonenden te informeren en middels participatie te betrekken bij het plan. Voor deze avond is gekozen voor visualisatie op drie verschillende posters. Op de posters zijn de volgende thema's afgebeeld; stedenbouwkundig ontwerp, impressie beeldkwaliteitsplan en de bouwen rondom bestaande kwalitatief hoogwaardige bomen.

Ook is er in het kader van participatie om omwonende te informeren een website opgericht, www.horizonstraat57.nl. Op de website staat achtergrondinformatie over het project, en geïnteresseerde kunnen zich hier aanmelden om op de hoogte te blijven. Tijdens de inloopavond die op 8 november is georganiseerd zijn de vragen en suggesties persoonlijk met de aanwezige ontwikkelaar en architect behandeld. De deelnemers werden verzocht hun reactie ook schriftelijk vast te leggen middels het reactieformulier. Alle ingekomen reacties zijn toegevoegd in bijlage 5.

2. Verloop van de participatieavond

De omwonende (ca. 180 adressen) in de buurt van het plan zijn van te voren door de initiatiefnemers per post uitgenodigd. Bij de uitnodiging is nadrukkelijk vermeldt dat tijdens de inloopavond geen verkoopinformatie beschikbaar is.

De vrije inloop zorgde ervoor dat deelnemers op eigen tempo langs de drie posters kunnen lopen voor een toelichting, dat resulteerde in een kleine groepjes die luisterde naar een toelichting per poster. Gebiedsontwikkelaar Tommy Luykx van CRA Vastgoed en Architect Omayra Mingels van SATIJNplus Architecten stonden bij de posters om bezoekers te woord te staan. Een afvaardiging van de gemeente Brunssum, waaronder Marcel Ohlenforst als projectmanager en Jaimy van Dijk huidige wethouder o.a. portefeuille Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, waren ook aanwezig op de inloopavond.

Bij aankomst werd bezoekers gevraagd zich aan te melden, om een goed idee te krijgen over de representativiteit. Daarnaast konden deelnemers hun contactgegevens achterlaten om op de hoogte gehouden te worden. In het midden van de ruimte stonden acht aaneengeschakelde tafels. Hier konden omwonenden met elkaar in gesprek gaan over het plan en gezamenlijk eventuele opmerkingen of suggesties bespreken. Op deze tafels lagen reactieformulieren die door omwonenden konden worden ingevuld. De ingevulde formulieren zijn achteraf ingeleverd en verwerkt in de beschouwing van dit verslag. Gedurende de hele avond verzorgde Buurtbrasserie Emma Nova de catering, er was koffie, thee, frisdranken en lokale Limburgse vlaaien beschikbaar voor de aanwezigen.

3. Impressiefoto's inloopavond (geanonimiseerd)



4. Beschouwing en acties volgend uit participatie

In bijlage 5 zijn de 16 geanonimiseerde geschreven reacties bijgevoegd. Een ieder is gevraagd hun feedback; positief óf negatief ook op te schrijven. Hieronder volgt de algehele beschouwing van de gesprekken, en de acties en wijzigingen in het plan die uit de participatiebijeenkomst volgden.

Algemene beschouwing

De algehele sfeer was erg positief. Ook uit de geschreven reacties blijkt dat de participanten het als positief beschouwen dat de verouderde fabriek eindelijk veranderd wordt in een groene leefomgeving. Enkele deelnemers gaven aan dat de verouderde fabriek, die midden in de woonwijk staat, zorgt voor veel overlast door het publiek wat het aantrekt, vooral in de avonduren. Deelnemers geven individueel van elkaar aan dat ze tevreden zijn met het behoud van het kwalitatief hoogwaardige bestaande groen en de toevoeging van groen door dit plan. Daarnaast wordt de woningmix van levensloopbestendige-, rijwoningen en vrije kavels als positief beschouwd. Alhoewel sommige deelnemers twijfel uitspreken over de snelheid waarin de vrije kavels in dit gebied worden verkocht. Uit meerdere gesprekken komt weerstand op hoogbouw naar boven, deelnemers zijn daarom tevreden met deze opzet met grondgebonden eengezinswoningen.

Wijzigingen naar aanleiding van participatie

Pad en afscheiding

Deelnemers geven aan dat men het pad ten zuiden van het plangebied in stand wil houden, graag in combinatie met de huidige afscheiding d.m.v. een heg. Ontwikkelaar was voornemens dit open te houden en heeft naar aanleiding van deze reacties het pad verlegd en de bestaande heg in tact gehouden conform de wens van de deelnemers van de participatieavond.

Ontsluiting Ringstraat

Deelnemers geven aan dat het eenrichtingsverkeer uit de Ringstraat behouden moet blijven. Ontwikkelaar heeft in samenwerking met de gemeente de ontsluiting definitief via de Horizonstraat laten lopen, zodat de verkeersintensiteit op de Ringstraat en de rijrichting niet wijzigt.

Betaalbare woningen

De betaalbaarheid is een populair thema, ontwikkelaar heeft een ontwikkelovereenkomst getekend met de gemeente waarin is afgesproken dat 100% van de woningen in het betaalbare segment moet worden aangeboden en dus onder de NHG-grens wordt aangeboden (prijsspeil 2023).

Huidige staat flora

Omwonenden klagen over de overwoekerende flora op het terrein van de verouderde fabriek. Ontwikkelaar heeft in de week na deze bijeenkomst al het groen laten bijwerken conform het verzoek.

Waterberging

Er worden constatering gemaakt over wateroverlast, ontwikkelaar heeft de waterberging voor de toekomstige situatie laten onderzoeken en daaruit blijkt dat er een wadi moet worden toegevoegd voor een goede waterberging. Op de twee laagste punten in het plan zijn wadi's toegevoegd, conform advies uit het onderzoek.

Geluidshinder warmtepompen

Deelnemers geven aan bang te zijn voor de geluidsoverlast van de verplichte warmtepompen.

Ontwikkelaar heeft een geluidsonderzoek laten doen voor de toekomstige situatie. Daarbij is ook een cumulatief onderzoek uitgevoerd op het geluid van wegverkeer in combinatie met het geluid van de warmtepompen. Daaruit komt naar voren dat er geen waardeoverschrijding plaatsvindt. Zowel niet voor de buurt als zelfs voor de naastgelegen woning. Dit wordt grotendeels bereikt door de stillere variant van de warmtepompen die worden toegepast.

Tot slot zijn er ook opmerkingen gemaakt over de verkeersdrempels aan de Horizonstraat, helaas valt dit buiten ons plangebied, opmerkingen zijn doorgegeven aan de gemeente.

CRA is positief over de algehele sfeer en praktische tips van bewoners, na het verwerken hiervan is het plan verbeterd.

5. Bijlages

1. Uitnodigingen omwonende (per post en e-mail)
2. Gebiedskaart uitnodigingen (per post)
3. Presentielijst geanonimiseerd
4. Posters inloopavond
5. Reactieformulieren geanonimiseerd

Bijlage 1 - Uitnodiging inloopavond



Aan de omwonenden en omliggende organisaties van de
Horizonstraat 57 te Brunssum

Datum 20 oktober 2023
Betreft Uitnodiging informatiebijeenkomst voor de herontwikkeling van het voormalige
Emma Shoe terrein aan de Horizonstraat 57 te Brunssum

Geachte, omwonenden en belangstellenden,

CRA vastgoed is eigenaar en ontwikkelaar van het voormalige Emma Shoe terrein te Brunssum. CRA Vastgoed maakt deel uit van de VB Groep uit Eindhoven, een familiebedrijf met bouwbedrijven in o.a. Brabant en Limburg. CRA Vastgoed staat bekend als een maatschappelijk betrokken ontwikkelaar, die haar kennis en ervaring inzet om een grote verscheidenheid aan gebouwen te realiseren. De omgeving staat bij ons altijd centraal en wij hechten veel waarde aan langdurige samenwerkingen, daarom ontvangt u deze uitnodiging.

In goede samenwerking met de gemeente Brunssum is CRA Vastgoed voornemens het voormalige Emma Shoe terrein te herontwikkelen naar een woongebied, wat de leefbaarheid van de omgeving een kwaliteitsimpuls gaat geven. De huidige bebouwing zal op termijn verdwijnen, waarna er tussen het bestaande groen ruimte ontstaat voor verschillende typen woningen.

Na de geslaagde informatiebijeenkomst op 15 mei eerder dit jaar, georganiseerd door onze bureaus Fivente (eigenaar van de Rooms-Katholieke Rozenkranskerk en het Partycentrum Chalet aan de Komeetstraat 25a t/m 29) nodigen ook wij u graag uit om met u het gesprek aan te gaan en willen wij u meenemen in onze eerste plannen.

Deze bijeenkomst zal plaatsvinden op **woensdag 8 november 2023 vanaf 16:30 tot 19:30 bij Buurtbrasserie Emma Nova, Koolweg 44 te Brunssum.**

Wij zijn benieuwd naar uw aanvullende suggesties op onze planvorming. Om verwarring te voorkomen willen wij vermelden dat het gaat om een informatieve bijeenkomst, geen verkoopbijeenkomst. De gemeente zal ook aanwezig zijn. Voor vragen kunt u mailen naar receptie@vbgroep.nl.

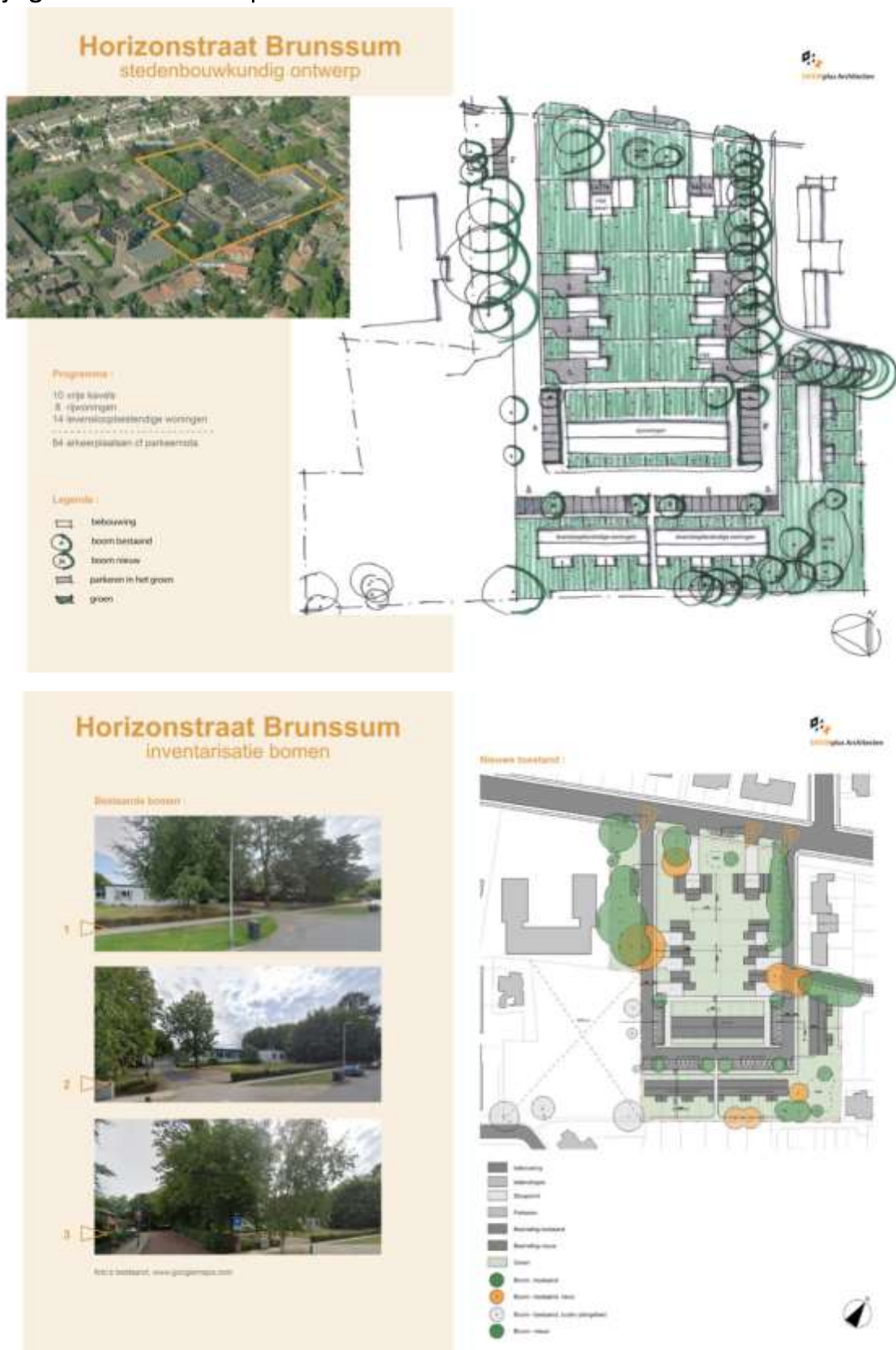
Wij kijken ernaar uit om u te spreken.
Graag tot ziens op woensdag 8 november!

Met vriendelijke groet,
Namens het ontwikkelteam van CRA Vastgoed,
Tommy Luykx

Bijlage 2 – Gebiedskaart uitnodigingen



Bijlage 4 – Posters inloopavond





Horizonstraat Brunssum architectuur



Bestaande bebouwing :



Referentie beeld(en) :



"Kenmerkende eigenschappen
omgeving/nijverheidslocatie
als inspiratie voor de nieuwbouw."

Nieuwbouw materialiteit :



Vrijstaande woning :



Rijwoning(en) :



Laanwoning(en) met zijgevel :



Bijlage 5 – Reactieformulieren geanonimiseerd

Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam: _____

Adres: _____

E-mail: _____

Reactie:

positief over de plannen, voornamelijk omdat
hetgeen er nu is niet fijn is. Niet mooi
uitzien en overlast veroorzaakt in de vorm
van geluidsoverlast.
Dij dat het groen zo veel als mogelijk blijft
en onze straat een 1richtingsstraat blijft.

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

- gaarne duidelijk aangeven wat ry Richting
Ziel worden ivm speeltuin.
- Bij hevige regenval is er nu al last van
wateroverlast op de hoogte nummer 4/6
- Vrachtverkeer enkel Richting Akerstraat en
niet meer richting Speeltuin.
- Verkeersdrempels verwijderen en vernauwingen
aanbrengen, dan wordt de snelheid uit het
verkeer gehaald, gezien er duidelijk nog meer
ontsluitingsverkeer gaat komen.

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

Tijne aansluiting op de bestaande bouw in de
wijk Trebeek.

Ook de variatie zorgwoningen, rijtjeswoningen
vrijstaande woningen

Ook fijn dat het groen blijft behouden

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

Mooi eerst ontwerp met behoud van zoveel mogelijk
bomen. We vinden het belangrijk dat de bestaande
architectuur als basis wordt genomen voor het ontwerp.
Het is even afwachten wat met het stuk grond
tussen "Emma Shocs" en Firenze gaat gebeuren.
Belangrijk is dat het niet braak blijft liggen.

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

Behoud van eenrichtingsstraat
behoud van groen! Bomen moeten blijven
warmtepomp heeft voor omwonende

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

Meer betaalbare woningen middenhuur/koop
behoefte aan levensduurbestendige woningen
(huurwoningen)

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@cravastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

Mooi, strategisch plan. Het fijn dat de aanbesteding
is afgestemd op de reeds bestaande mijnwoningen.
Praktijk dat er veel punten kunnen worden gecoördineerd,
zodat er niet nog meer denk op de wijke komt.

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactiefc nulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naar

Adres:

E-mail:

Reactie:

- het pad achter de Treebeekstr. blijft de heg staan? De heg Aub regelmatig snoeien
Voorstander dat de heg blijft staan!
Leven veel vogel, eekhoorns, insecten etc!
- Afstemming v.h. pad vd Treebeekstr. is de levenskopbestendige woningen is dat 1 pad of 2 paden? Doorgang tussen de 2?
Aub pad zo houden als het nu is.

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam;

Adres;

E-mail;

Reactie:

eennrichtingsstraat behouden!!
ook i.v.m. de Lapere School

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

Invulling tussenstuk tussen kerk
en emma in verbanding met aan de
ringstraat. Zдра en iden plannen
zijn willen we graag info uitwisselen

Zest van de plannen zien er goed uit.
Zul om hele nabekring zijn t.u.v. na

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

- Pallaschhof straat mag eenrichtingsverkeer blijven. Het is veiliger voor het verkeer en voetgangers en lagere school.
- Het heg en de bomen die in de tuinen moeten blijven i.v.m. privacy.

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

- Verzoek om de eenrichtingshaard van Pallashof te behouden
- Dus de huidige ingang: Horizontaal naar Pallashof blijft
- De Rijrichting blijft gehanteerd sup.

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

- * graag het pad aan de achterzijde van de Erebekstraat beter aan te leggen en ook iets breder en beklinkert of gerasfalteerd.
- * straat van pallashof een richting houden richting school.
- * geen hoogbouw.

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

* Het pad achter de 2 blokken levensbestendige woningen
begaanbaarder maken en hekwerk weg en graag
breder. En graag bekleed of geasvalteerd.

* Straat van de pallashef 1 richting honden richting
de school

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

Interesse in levestagebestuurlijke woningen,
kefot huur, grondgebouwen
*kavels vrije sector, weet niet of deze snel
verkocht gaan worden i.v.m. huidige prijzen

Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@crafastgoed.nl



Reactieformulier

Ontwikkeling Horizonstraat 57, Brunssum

08-11-2023

NAMENS BEWONERS ROZENHOF

Naam:

Adres:

E-mail:

Reactie:

TUSSEN ROZENHOF APP. COMPLEX EN LOUDS SCHUENFABRIEK
WOEHEI AL GAAN HET ONKRAID WELK ONZE TUINEN
INGROET. DAAR HET NIEUWBOUW EN SLOOP BIJ SCHUENFABRIEK
NOG MEER DAN EEN TOT TWEE JAAR GAAT DUREN
ZOU HET FIJN ZIJN ALS AL HET ONKRAID WORDT
VERWIJDELD. NAMEN DE AANWEZIGEN OP INFO AVOND.

8-11-2023:



Het formulier kan worden ingeleverd bij een van de aanwezige medewerkers van CRA Vastgoed of
uiterlijk voor 16 november 2023 worden verzonden naar info@cravastgoed.nl