

Memo

Betreft: Participatiedossier Bestemmingsplan
Referentie: 2307-5181 v2.0
Pagina: 1 van 7
Project: 24022011 Groesbeek, Chopinstraat
Datum: 13 juli 2023

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

info@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

Inleiding

In de gemeente Berg en Dal gaat Wooncorporatie Oosterpoort veertien huurwoningen (geschakelde bungalows) aan de Chopinstraat in Groesbeek slopen. Op deze plek worden ca. 24 tot 26 nieuwe woningen (appartementen) teruggebouwd. De locatie kenmerkt zich door hoogte verschillen.

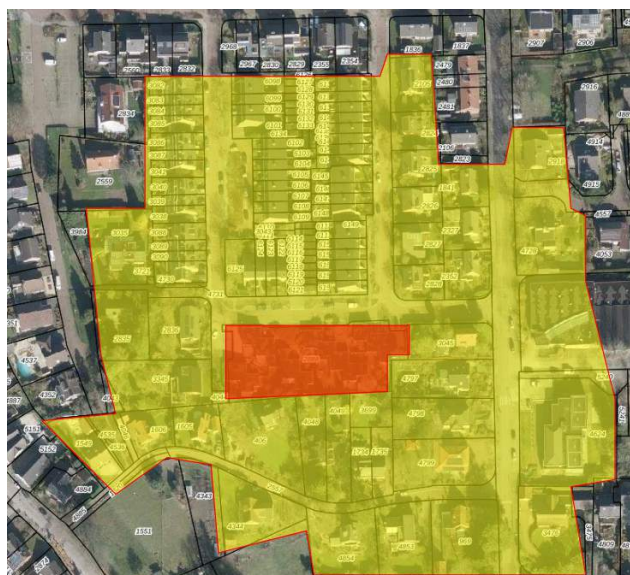
Door Oosterpoort is Van de Klok Bouw & Ontwikkeling gevraagd de ontwikkeling en realisatie te verzorgen. Daarom heeft Van de Klok ook het participatie traject in uitvoering gebracht.

Voortraject

In juni 2022 heeft Oosterpoort voor de zittende huurders een bijeenkomst georganiseerd waarbij het voornemen tot sloop en nieuwbouw is toegelicht. Op het zelfde moment is de omgeving over dit voornemen schriftelijk geïnformeerd.

Omgevingsplan

Door Van de Klok is met input van Oosterpoort en Gemeente Berg en Dal het Omgevingsplan Samen Ontwikkelen opgesteld. Dit plan beschrijft de leidraad van de participatie. Voor de geplande bijeenkomsten worden ca. 80 huishoudens uit de omgeving uitgenodigd en de 14 zittende huurders op te ontwikkelen perceel.



Oranje: Huidige bewoners (14 bungalows)

Geel: Directe omgeving (+/- 80 woningen)

1^{ste} bijeenkomst; 19 januari 2023

Op 19 januari 2023 is de 1^{ste} bijeenkomst gehouden voor de omwonenden en huurders. Deze avond waren ca. 50 belangstellenden aanwezig.

In deze bijeenkomst is vanuit Gemeente Berg en Dal de noodzaak voor toevoegen van woningen toegelicht. Door Oosterpoort is een toelichting gedaan waarom renovatie van bestaande woningen niet mogelijk is.

Van de Klok is op de bijeenkomst geïntroduceerd als de ontwikkelende partij welke in opdracht van Oosterpoort de uitwerking van het plan verzorgt.

Tot slot heeft opZoom Architecten toegelicht hoe naar de situatie wordt gekeken en wat belangrijke uitgangspunten en zichtlijnen zijn waar in de uitwerking rekening mee wordt gehouden.

De aanwezigen zijn uitgenodigd om hun reactie achter te laten (op te schrijven) en ook aan te geven indien ze een huis bezoek op prijs stellen.

Op basis van de opgehaalde input gaat de architect het plan uitwerken.



Keukentafelgesprekken; 1 maart 2023

Bij de bewoners welke dit hebben aangegeven, hebben afgevaardigde van opZoom Architecten en Van de Klok Bouw & Ontwikkeling de situatie aan huis bekeken. Hierbij hebben de bewoners de zorgen gedeeld welke mee worden genomen in de afwegingen van het verdere ontwerp.

2^{de} bijeenkomst; 19 april 2023

Op 19 april 2023 is de 2^{de} bijeenkomst gehouden voor de omwonenden en huurders. Deze avond waren ca. 50 belangstellenden aanwezig.

Tijdens deze bijeenkomst is toegelicht hoe de architect naar de locatie heeft gekeken. Met behulp van een presentatie en aansluitend met een maquette en VR-bril zijn 2 varianten gepresenteerd: een U-model en een recht model.

Door de architect is toegelicht dat het U-model wel voldoet aan veel randvoorwaarden zoals gesteld door de gemeente, maar dat de rechte variant de voorkeur heeft mede n.a.v. de input uit de participatie bijeenkomsten.

U-model



Recht model



Vanuit de omwonenden wordt weerstand gegeven op een gestapeld volume i.v.m. zorgen om inkijk in hun tuin en woning en daarmee de privacy. Maar ook gezien het uitzicht vanuit hun woningen. De wens vanuit omwonenden is dat het een 1-laags gebouw blijft conform de huidige situatie.

Keukentafelgesprekken; 10 mei 2023

Op woensdag 10 mei hebben nog enkele keukentafelgesprekken plaats gevonden bij de omwonenden en zittende huurders welke hier na de 2^{de} bijeenkomst een verzoek voor gedaan hebben.

Bij de omwonenden zijn zorgen over uitzicht en privacy. De wens van omwonenden is om een project te realiseren binnen het bestaande bestemmingsplan. In de gesprekken is aandacht besteed aan de vervolgstappen richting bestemmingsplan wijziging.

Bij de bestaande woningen wordt aandacht gevraagd over het terug laten komen van goede woningen met goede kwaliteit. De bewoners hebben voorkeur van een balkon aan de zuidzijde. Bij enkele bestaande woningen zie je dat er al zicht is in de tuinen van de burens. In het gesprek hebben de bewoners aangegeven een andere beleving te hebben over de woonkwaliteit dan dat in de presentaties wordt gezegd, hoewel de toelichting wel voor begrip zorgt.

Bij alle gesprekken wordt het zeer gewaardeerd dat opZoom en Van de Klok de tijd en aandacht aan de participatie geven.

Aanpassingen aan het plan

Naar aanleiding van de participatie is het zogenaamde U-model welke in 2022 door Oosterpoort is gedeeld met de gemeente gewijzigd. Het nieuwe 'rechte' model sluit beter aan op de ontvangen reactie.

Omdat de omgeving ook hier weerstand op heeft, zijn alternatieven studies uitgewerkt met minder appartementen:

- Optie C1: een halve laag van het gebouw halen aan de Chopinstraat;
- Optie C2: een hele laag van het gebouw halen;
- Optie C3: een hele laag van het gebouw halen en gebouw met 1 beuk verlengen.

Model C1



Model C2



Model C3



Indien stedenbouwkundig een keuze uit één van deze varianten gemaakt moet worden, geniet model C1 de voorkeur. Model C2 is denkbaar en model C3 is ruimtelijk niet mogelijk omdat parkeren dan op een heel andere (niet wenselijke) wijze ingepast moet worden.

Deze alternatieve studies voldoen niet aan de wens van de omgeving, zijnde een 1-laags gebouw.

Na overleg tussen Oosterpoort en Gemeente is gekozen om Model C1 verder uit te werken richting een bestemmingsplan wijziging.

Bijlagen:

In de bijlagen zijn de presentaties en verslagen van de bijeenkomsten op 19 januari en 19 april gevoegd alsmede het Omgevingsplan Samen Ontwikkelen. Tevens zijn de verschillende ontvangen reacties toegevoegd op de hierna volgende pagina's.

- A. Reacties vanuit omwonenden en huurders gedurende het traject
- B. Omgevingsplan Samen Ontwikkelen
- C. Presentatie bijeenkomst omwonenden en huurders d.d. 19-01-2023
- D. Verslag bijeenkomst nieuwbouwplan 3-29 Groesbeek
- E. Presentatie 2^{de} bijeenkomst omwonenden en huurders
- F. Verslag bijeenkomst omwonenden en huurders d.d. 19-04-2023

BIJLAGE A: Reacties omwonenden en huurders gedurende het traject

Op de verschillende bijeenkomsten is een mogelijkheid gegeven om ook schriftelijk reactie achter te laten. Hieronder treft u overzicht van de reacties aan.

Ontvangen reacties bijeenkomst d.d. 19-01-2023		
Volgnr.	Datum	Ontvangen input
1.	19-1-2023	Maken zich zorgen om zichtlijnen (lage tuin in vergelijking met Chopinstraat)
2.	19-1-2023	Bedankt voor deze en de nog komende voorlichtingssessies!
		Onze zorg is dat het karakter van onze buurt in tact blijft. Als er meer bewoners komen, komt er meer verkeer, meer geparkeerde auto's, meer lawaai, meer drukte. Belangrijk is ook dat het vrije uitzicht blijft bestaan!
3.	19-1-2023	Note: geen reactie, alleen contactgegevens
4.	19-1-2023	Note: geen reactie, alleen contactgegevens
5.	19-1-2023	Note: geen reactie, alleen contactgegevens
6.	19-1-2023	Ik wil mijn uitzicht vanaf de achterkant op de bosrand niet kwijt dus houd het bij een woonlaag.
7.	19-1-2023	Wij vinden het nieuwe aantal woningen erg veel. Als dit plan doorgaat, vrezen wij voor ons uitzicht vanuit de achtertuin, en dat wij tegen een hoge muur gaan aankijken. Wij vinden op dit plaats in de wijk een appartementengebouw niet passen.
8.	19-1-2023	Goede avond / informatieoverdracht. Is het slim om in communicatie duidelijk te maken hoevéél drukker het wordt bij het bouwen van 10 extra woningen? (valt wel mee? Valt tegen?) Aandacht voor verkeersstromen ten tijde van het bouwen (bouwverkeer). We worden graag op de hoogte gehouden.
9.	19-1-2023	Verkeerstroom Beethovenstraat met name bocht Chopin-Beethstr (waar ook nog zijstraatje uitkomt) enorm aandachtspunt. Staan nu al vaak auto's net na bocht op trottoir geparkeerd waardoor auto's elkaar niet kunnen passeren!
10.	19-1-2023	Wij maken ons ernstig zorgen over onze privacy. Wij vrezen inkijk vanuit de nieuwbouw in onze tuin en in onze woning. Wij stellen het zeer op prijs als u bij ons huis zou willen komen kijken naar de situatie en naar het hoogteverschil.
11.	19-1-2023	mn geïnteresseerd in mogelijkheid om een appartement te huren t.z.t.
12.	19-1-2023	Note: geen reactie, alleen contactgegevens
13.	19-1-2023	Note: geen reactie, alleen contactgegevens
14.	19-1-2023	Jammer dat deze avond gekomen is nadat wij te horen kregen dat onze woningen gesloopt worden. Had liever eerst deze avond gehad en dan het definitieve sloopbesluit. Hoe om te gaan met tuinhuisje en schutting in beton? Moet ik die zelf verwijderen terwijl het huis gesloopt wordt?
15.	19-1-2023	Note: geen reactie, alleen contactgegevens
16.	19-1-2023	Note: geen reactie, alleen contactgegevens

17. 19-1-2023 Note: geen reactie, alleen contactgegevens
18. 19-1-2023 Note: geen reactie, alleen contactgegevens
19. 19-1-2023 Note: geen reactie, alleen contactgegevens
20. 19-1-2023 Graag bezoek aan huis om de situatie te bekijken.
21. 19-1-2023 Graag persoonlijk contact met architect om persoonlijk te zien wat de gevolgen zijn van iedere meter bovenop de bestaande bebouwing.
Het totale verlies van privacy kan alleen worden gezien achter de woning en niet vanaf de straat.

Na bijeenkomst ontvangen reacties

Volgnr.	Datum	Ontvangen input
---------	-------	-----------------

- | | | |
|-----|-----------|---|
| 22. | 25-1-2023 | <p>Wij hebben elkaar vorige week ontmoet bij de omwonendenbijeenkomst voor de Chopinstraat in Groesbeek. Ik kon het e-mailadres waar we op moesten mailen niet meer terugvinden, ook niet op de site van Oosterpoort, vandaar dat ik je direct even mail (ik heb een gokje gedaan in de cc, dus wie weet komt dit ook bij hen aan).</p> <p>Ik zat nog eens na te denken over de verschillende belangen van iedereen: meer woningen voor de gemeente, rendabele bouw voor Oosterpoort, niet teveel de hoogte in voor de omwonenden, prettige leefplek bewoners, geen extra parkeerproblematiek en natuurlijk de inijk in de tuin bij de burens op de Panoramaberg. En ik moest daarbij denken aan een prachtig appartementencomplex in Ughelen (Apeldoorn). Daar fietste ik vroeger vaak langs. Dat was gebouwd als de voorkant van een schip (of als een trap). Dan werk je dus met de uiteinden laag, en het midden wat hoger. Hier zie je een verkoopbrochure van het voorbeeld: https://docplayer.nl/195971611-Luxe-appartement-ugchelen-rooian-24-vraagprijs-k-k.html. Kijk voor Google Streetview hier in de attachment (of op de G.P. Duuringlaan 27 in Ughelen)</p> <p>Dit zijn luxe koopappartementen met een formaat van 100-120m². Dat is dus bijna het dubbele van wat Oosterpoort hier graag wil. Als ik naar de perceelgrootte kijk op de kaart van deze woningen in Ughelen en die vergelijk met de perceelgrootte hier, is wat je hier in Groesbeek hebt nog wat groter (in de breedte, de lengte is om en nabij hetzelfde). In Ughelen zijn het volgens mij zo'n 16 appartementen, dus zou je met kleinere woningen en meer perceel hier zeker wel op 22 moeten kunnen uitkomen. Als je dan ervoor zorgt dat het hoogste gedeelte ter hoogte van de Bachstraat komt, hebben het minste mensen last daarvan. Ik zou dan wel opteren voor van alle vier de kanten laag beginnen en naar drie hoog toewerpen. Als een piramide zeg maar. Of misschien twee piramidetjes.</p> <p>Volgens mij heb je dan veel van de belangen afgedekt. Het scheelt vreselijk veel inijk, het scheelt ontzettend in de hoogte, en volgens mij hou je een redelijk aantal woningen. En als je dan net als hier het parkeren onder het complex doet, heb je dat belang ook ondervangen.</p> <p>Jij bent natuurlijk de architect en misschien is wat ik voorstel wel de reinste onhaalbaarheid. Maar al is dit een onzinnig idee, wie weet brengt het je nog wel op andere creatieve ideeën. Er is zoveel meer mogelijk dan een 'standaard' drie hoog appartementencomplex. Ik bedoel: als welstand tzt al akkoord gaat met drie hoog bouwen, kunnen ze ook akkoord gaan met out-of-the-box bouwstijlen.</p> <p>Laat je me even weten of je hier wat mee kan?</p> |
|-----|-----------|---|

Opmerkingen keukentafelgesprekken

Volgnr.	Datum	Ontvangen input
---------	-------	-----------------

- | | | |
|-----|----------|--|
| 23. | 1-3-2023 | Onvoldoende duidelijk waarom ca 26 appartementen op deze locatie noodzakelijk zijn. |
| 24. | 1-3-2023 | Optie door naast wonenden: De galerijen/balons niet in een compleet open uitvoering (spijlen) maken. |
| 25. | 1-3-2023 | Optie door naast wonenden: Kopse gevels richting tuin in groen uitvoeren. |
| 26. | 1-3-2023 | Optie door naast wonenden: Groene afscheiding van voldoende hoogte maken. |
| 27. | 1-3-2023 | Optie door naast wonenden: in bestemmingsplan waarborgen dat het niet mogelijk is om op losstaande bergingen nog een laag te realiseren. |

28. 1-3-2023 Middels zonnestude de nieuwe situatie inzichtelijk maken.
29. 1-3-2023 Optie door naast wonenden: De galerijen/balkons niet in een compleet open uitvoering (spijlen) maken.

Ontvangen reacties bijeenkomst d.d. 19-04-2023

Volgnr.	Datum	Ontvangen input
30.	19-4-2023	Aan de hand van de VR beelden kan men vanaf ten minste twee lagen in onze tuin, serre en huis kijken. Dit maakt een inbreuk op ons recht op privacy. Recht op privacy moet gerespecteerd worden.
31.	19-4-2023	Naar aanleiding van deze 2e presentatie zouden we graag een persoonlijk gesprek hebben. We horen graag van u. Dank voor deze bijeenkomst.
32.	19-4-2023	- één bouwlaag minder inderdaad - balkon aan de zijkant - ook interesse in een woning
33.	19-4-2023	Mijn huis staat 4 meter van de grens van de Chopinstraat. Bij een hoogte van meer dan 6 meter van het te ontwerpen gebouw wordt mijn hele lucht die ik nu zie weggenomen. Men kan in mijn serre kijken en wat ik eet aan de keukentafel is zichtbaar. Dat kunt u niet maken. Ik ga mijn rechtsbijstand inschakelen.
34.	19-4-2023	Onze woning ligt uitzonderlijk dicht bij het te bouwen complex. Met de galerij op de achterzijde vrezen wij voor onze privacy, geluidsoverlast etc. De hoogbouw neemt het licht uit onze woning weg. Daarom zijn wij tegen de huidige planning.
35.	19-4-2023	Wij maken ons grote zorgen over de bouwplannen. Het gebouw is hoog en massief en past totaal niet bij de huidige bebouwing van de buurt. We zijn bang dat de rust uit de buurt verdwijnt en dat het lawaaiëriger en drukker wordt.
36.	19-4-2023	Geluidsinstallatie. Achterin slecht te horen.
37.	19-4-2023	Willen jullie vanuit onze tuin komen kijken? Wij vinden niet dat er meer verdiepingen moeten komen.
38.	19-4-2023	Ik heb alle begrip voor de woonbehoefte/bouwplannen. De huidige plannen houden inbreuk op mijn privacy. Ik heb moeite met de hoogte en de impact op de woonbeleving. Graag nog een keer keukentafelgesprek.

Opmerkingen 2e ronde keukentafelgesprekken

Volgnr.	Datum	Ontvangen input
39.	10-5-2023	Verzoek om extra VR-punt vanuit andere zijde van de tuin.
40.	10-5-2023	Verzoek om geen ramen in de zijgevel.
41.	10-5-2023	Verzoek om geen baksteen maar andere materiaal waar uitzicht op is.
42.	10-5-2023	Verzoek om erfafscheiding te sluiten waar nu de bestaande bebouwing staat.
43.	11-5-2023	Bestaande huurders verzoeken een balkon op het zuiden.



OMGEVINGSPLAN SAMEN ONTWIKKELEN



CHOPINSTRAAT te GROESBEEK

Nijmegen, 13-1-2023



INHOUDSOPGAVE

1.	DE ONTWIKKELING	3
1.1	EERSTE CONTOUREN STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3
2.	AMBITIE VAN DE ONTWIKKELING	4
3.	PARTICIPATIEPROCES	5
3.1	PARTICIPATIELADDER KLOKGROEP	5
3.2	PARTICIPATIEPROCES	6
3.3	INDIVIDUELE PARTICIPATIEMOMENTEN	6
4.	STAKEHOLDERSANALYSE	7
4.1	ONTWIKKELLOCATIE	7
4.1.4	MATE VAN INVLOED EN BELANG	8
5.	KADERS EN MIDDELEN	9
5.1	KADERS	9
5.2	MIDDELEN	9
6.	PLANNING	11
7.	OMGEVINGSDOSSIER	11

1. DE ONTWIKKELING

In de gemeente Berg en Dal gaat Wooncorporatie Oosterpoort veertien huurwoningen (geschakelde bungalows) aan de Chopinstraat in Groesbeek slopen. Op deze plek worden ca. 24 tot 26 nieuwe woningen (appartementen) teruggebouwd. Oosterpoort hoopt hiermee de doorstroming in Groesbeek te bevorderen. Dat gebeurt als ouderen naar de Chopinstraat verhuizen en een eengezinswoning achterlaten. Elf van de huidige bewoners van de te slopen woningen hebben de keuze: ze kunnen tijdelijk elders gaan wonen om straks terug te keren naar de Chopinstraat of ze krijgen met voorrang een woning elders. Drie van de veertien woningen zijn via Ad Hoc (leegstandsbeheer) tijdelijk verhuurd.



1.1 Eerste contouren stedenbouwkundig plan

In de overleg tussen Oosterpoort en Gemeente d.d. 03-05-2022 zijn de kaders geschetst waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Uitgangspunt is dat er ca. 24 a 25 appartementen worden gebouwd op het perceel waar nu de 14 bungalows staan. De huidige bewoners en directe omgeving kunnen meedenken over het ontwerp.

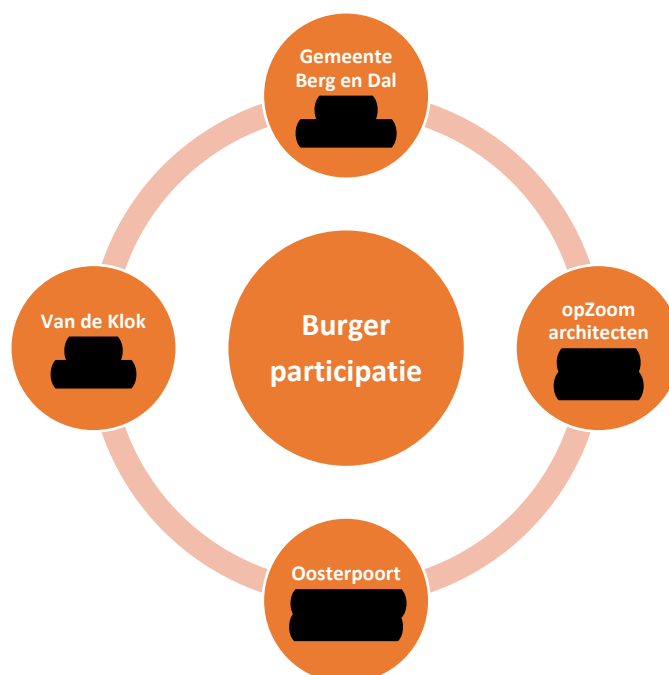


2. AMBITIE VAN DE ONTWIKKELING

De ambitie voor het participatieplan van de ontwikkeling luidt als volgt:

Door een goede samenwerking met opZoom architecten, gemeente Berg en Dal, Oosterpoort en Van de Klok zorgen we met elkaar dat alle stakeholders (zowel omgeving als de huidige huurders) betrokken zijn én positief staan ten opzichte van de ontwikkeling. Dit resulteert in een plan waarbij de belangen van de verschillende stakeholders goed zijn afgewogen.

Het participatieproces wordt met de onderstaande personen vormgegeven.



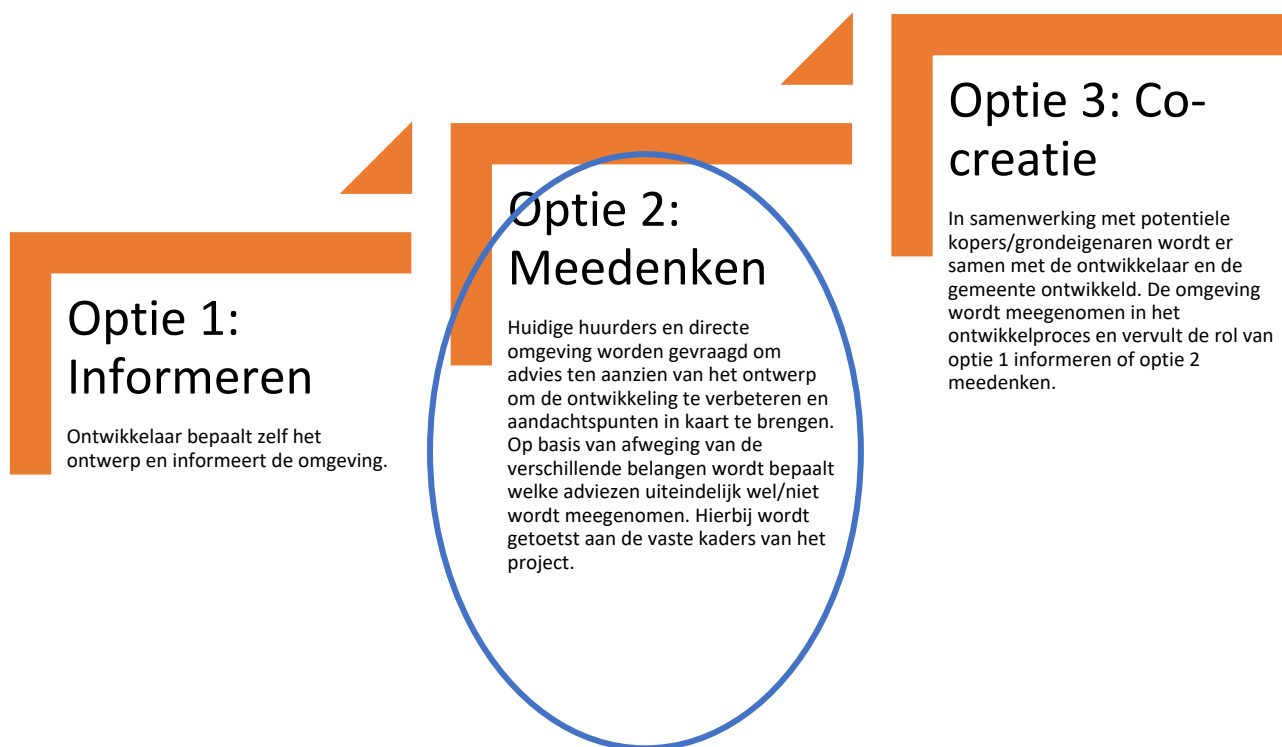


3. PARTICIPATIEPROCES

Het begrip *participatie* is op vele manieren te interpreteren. Het is daarom heel belangrijk dat er voor aanvang van het participatietraject richting een omgeving helder is wat participatie voor project Chopinstraat betekent. De gemeente Berg en Dal heeft een participatienota en werkwijze¹ waar ook de mate van participatie wordt bepaald van een project aan de hand van een puntentellingsysteem². Voor de Chopinstraat zijn 8 punten³ van toepassing. Dan luidt het advies *'8-11 punten Betrek de omgeving en betrokkenen bij jouw initiatief en werk samen'*. Een door de gemeenteraad goedgekeurd participatieplan is niet vereist vanuit het beleid van de gemeente. Wel is het voornemen voor deze planontwikkeling met college besproken. We gebruiken het participatieplan in deze ontwikkeling om te laten zien hoe de huidige huurders en de directe omgeving worden betrokken.

3.1 Participatieladder KlokGroep

Voor project Chopinstraat wordt gekozen voor optie 2 om participatie met de huidige bewoners en de directe omgeving vorm te geven.



3.2 Participatieproces

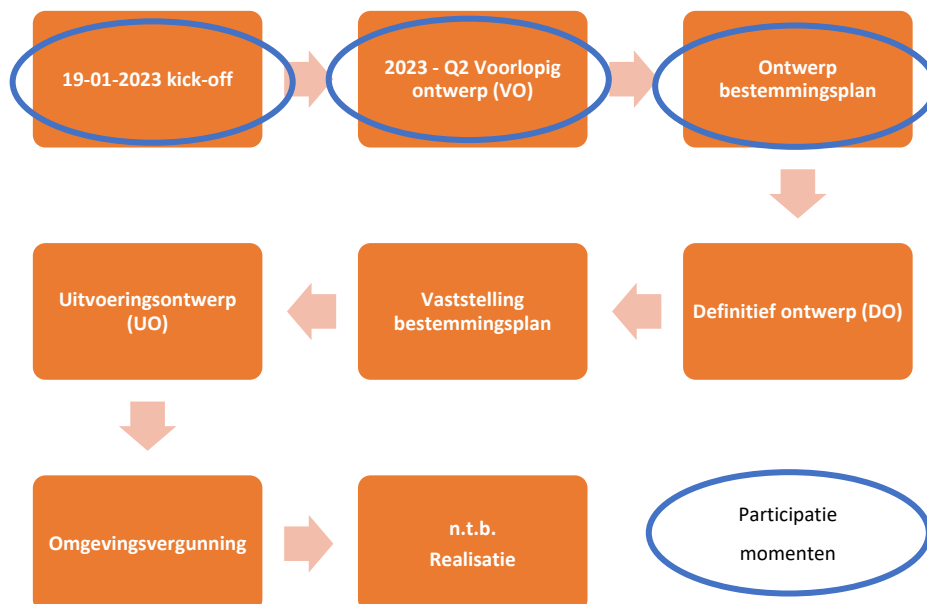
¹ <https://www.bergendal.nl/u-start-een-initiatief>

² <https://www.bergendal.nl/meetlat-participatie-fysiek>

³ Vraag 1: In welke categorie past uw initiatief? Functiewijziging **2 punten** De bestemming van een locatie in de wijk verandert door uw initiatief. Vraag 2: Op welk niveau versterkt uw initiatief de samenleving? Wijkniveau **2 punten**. Vraag 3: Geeft uw initiatief mogelijk hinder voor een ander? Redelijk wat **3 punten**. Vraag 4: Is het voor uw initiatief handig om het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad vanaf het begin te informeren? Ja **1 punten**.



Wat vervolgens, naast de communicatie over hoe participatie wordt ingestoken, ook heel belangrijk is dat er vooraf duidelijk is wanneer men wordt betrokken in het participatieproces. Van de bijeenkomsten wordt een verslag gemaakt en deze wordt digitaal verstrekt aan de belangstellende.



3.3 Individuele participatiemomenten

In het onderstaande schema wordt duidelijk wat er per ontwerpfase wordt gecommuniceerd, teruggekoppeld en wat je in deze fase wilt bereiken. Voor alle fases geldt dat de opgehaalde informatie het plan moet kunnen verbeteren, het goed is om weerstand in een zo vroeg mogelijk stadium in kaart te brengen/ managen zodat eventueel individuele gesprekken plaats kunnen. Tegelijkertijd is het doel de omgeving te enthousiasmeren en draagvlak te creëren.

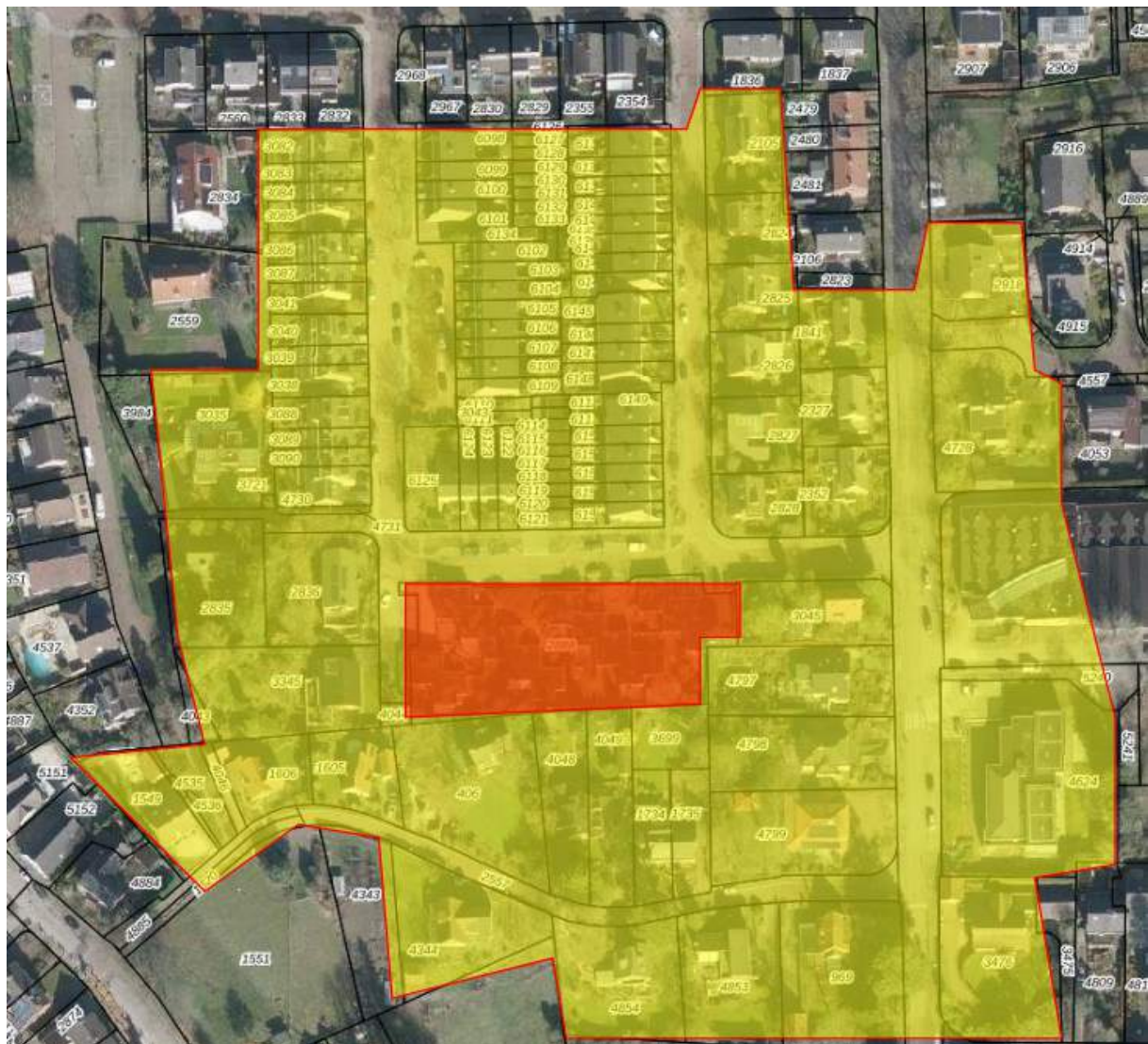
Indien blijkt dat er nog een participatiemoment nodig is om bijvoorbeeld het plan verder te verbeteren, dan wordt deze toegevoegd.



4. STAKEHOLDERSANALYSE

In de onderstaande overzichten wordt weergegeven wie de relevante stakeholders zijn. Hierbij is de mate van invloed en/of belang voor omwonende wisselend. Vanuit de participatie bijeenkomsten zal wellicht duidelijk worden waar deze grens zich bevindt.

4.1 Ontwikkellocatie



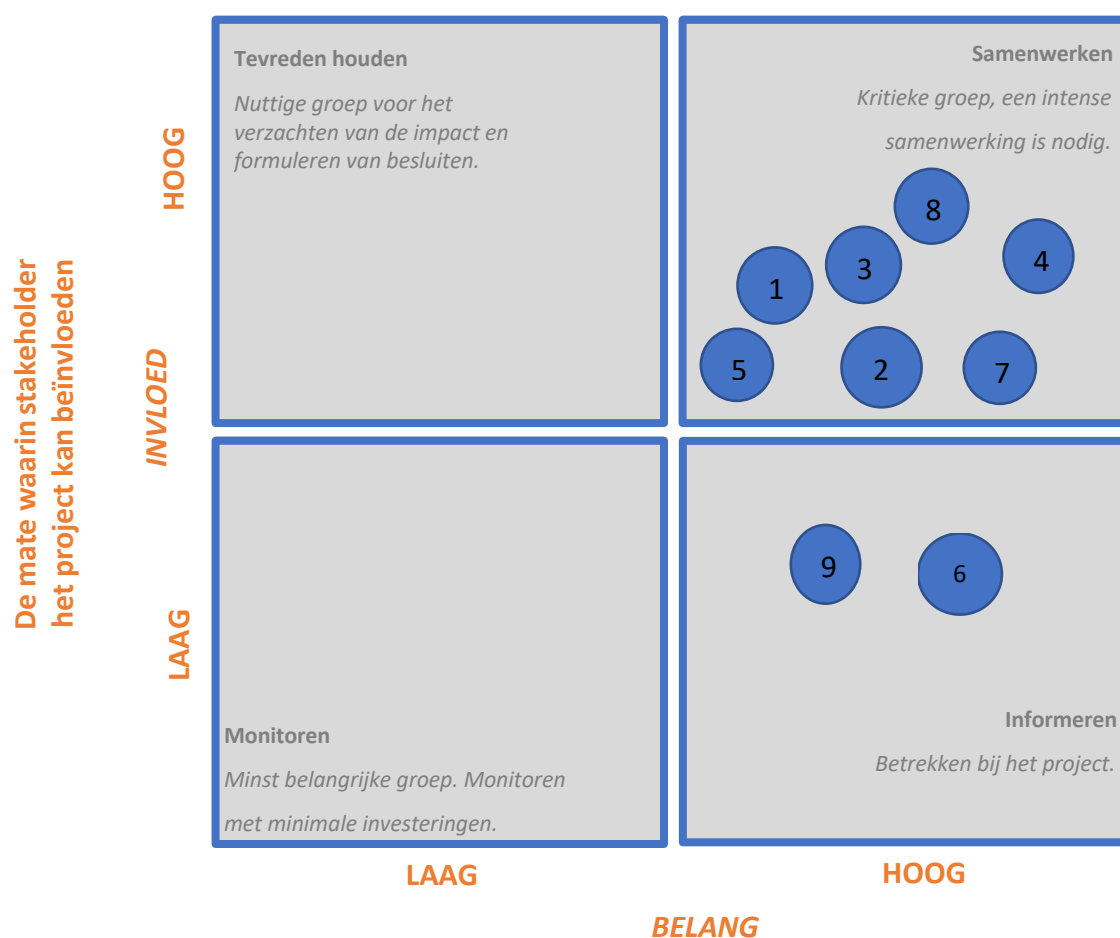
Oranje: Huidige bewoners (14 bungalows)

Geel: Directe omgeving (+/- 80 woningen)



4.1.4 Mate van invloed en belang

In de onderstaande stakeholdermatrix⁴ (volgens de Kaizenmethode) wordt inzichtelijk gemaakt hoe de verschillende stakeholders zijn gepositioneerd. In de stakeholdermatrix staan de invloed van de stakeholder (wat is de invloed van de stakeholder op het proces?) en het belang van de stakeholder (wat is het belang van de stakeholder in het proces?). De mate van invloed kan gedurende het project wijzigen.



De mate waarin het project impact heeft op de leefomgeving

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Huidige huurders bungalows | 7. Projectleider KlokGroep |
| 2. Direct omwonenden | 8. Projectleider Oosterpoort |
| 3. Projectleider gemeente | 9. Potentiële huurders |
| 4. Adviseurs binnen de gemeente | |
| 5. Ontwerpteam (architect, stedenbouw) | |
| 6. Media ⁵ | |

⁴ <https://nl.wikipedia.org/wiki/Kaizen>

⁵ Door cq in overleg met Oosterpoort

5. KADERS EN MIDDELEN

Om onze ambitie waar te maken, zullen we met ondersteuning van de onderstaande kaders de middeleninzet bepalen.

5.1 Kaders

Om participatie in goede banen te leiden, is het bij het ontwikkelproces handig om de onderstaande procesflow te volgen. Hoe je deze kunt uitwerken, volgt bij 5.2 middelen.



5.2 Middelen

Omdat het hier huurwoningen betreft van Oosterpoort is de communicatierouting anders dan bij een regulier verkooptraject van KlokGroep. De communicatie richting de huurders zal voornamelijk uit naam van Oosterpoort geschieden. KlokGroep voert in overleg met Oosterpoort de communicatie met de omgeving. De anderen partijen adviseren hier op de achtergrond. De exacte middelen inzet wordt uitgewerkt in samenwerking met



opZoom architecten, gemeente Berg en Dal, Oosterpoort en [REDACTED] (wijkadviseur en moderator, die in dit project het participatietraject begeleidt).

Voor het project Chopinstraat zijn de volgende stappen uit de procesflow op de vorige pagina van belang:

Stap 2. Vaste en variabele kaders

In overleg tussen Oosterpoort en gemeente is het kader geschetst waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden. Uitgangspunt is dat er ca. 24 a 25 appartementen worden gebouwd op het perceel waar nu de 14 bungalows staan. De kaders zoals vastgesteld door het College zijn:

Stedenbouw:

- Impact op de Panoramaberg:
 - Ontwerp moet passend zijn in het silhouet van de Panoramaberg, ook op grotere afstand;
 - Nummer 6 is meest kritisch (afstand, inkijk, schaduwwerking);
 - Ligging op de heuvel, dus aandacht voor zichtlijnen;
 - Vanwege wandvorming voorkeur voor een compacte, eenduidige oplossing.
- Architectonische uitgangspunten:
 - Helder architectonisch gebaar: één gebouw met geleding;
 - Rustig en karakteristiek silhouet met kap;
 - Toegang naar de woningen en balkons onopvallend opnemen in de gebouwcompositie;
 - Woningen op de begane grond maken contact met de straat.
- Maaiveldontwerp
 - Oplossing voor bergingen mee ontwerpen (in souterrain aan de achterkant of als erfafscheiding);
 - Parkeeroplossing geeft lucht vanuit Bachstraat en Beethovenstraat;
 - Reliëf en aangrenzende percelen in relatie tot nieuwbouw inzichtelijk maken.

Parkeren:

- Uitgangspunt voor parkeren is een norm van 1,4. Afwijken mag, maar alleen onderbouwd (ook bredere discussie met Oosterpoort);



- Parkeren in openbare ruimte is in beginsel mogelijk, maar aanwezige plekken moeten getoetst worden op beschikbaarheid met een parkeerdrukmetig.

Natuur en landschap:

Behoud van de boom op de hoek bij nummer 25 is wenselijk

Wonen:

Programma 24-25 woningen akkoord

Hiermee geeft Oosterpoort invulling aan het actieplan wonen⁶ van de gemeente Berg en Dal dat aansluit op de Woondeal Arnhem Nijmegen. In het actie plan staat onder andere:

Wonen

- 1.200 woningen toe voegen tot 2030 met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij.

Betaalbaarheid

- De helft van de te bouwen 1.200 woningen is sociale huur en koop, middenhuur en betaalbare koop, waar mogelijk vast te leggen in bestemmings- of omgevingsplannen. Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen, daarnaast in kaart brengen andere stimuleringsmaatregelen voor doorstroming.
- We denken actief mee met kansrijke woningbouwprojecten en zoeken (indien nodig) actief naar nieuwe bouwlocaties. We werken samen met en faciliteren marktpartijen en corporaties om de woningvraag in te vullen.

Duurzaamheid

- Berg en Dal is in 2050 klimaatneutraal.
- Met corporaties in de prestatieafspraken concretiseren hoe we de sociale huurvoorraad verduurzamen.

Leefbaarheid

⁶ <https://cuatro.sim-cdn.nl/bergendal/uploads/actieplan-wonen-berg-en-dal-2020.pdf>



- Sturen op een goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop per wijk, waarbij we op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving meewegen.

Stap 5 Ophalen en verbeteren

Zoals in paragraaf 3.2 benoemd, zullen er 3 participatiemomenten plaatsvinden: tijdens de kick-off, de SO-fase en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien blijkt dat er nog een participatiemoment nodig is, wordt deze toegevoegd. Ook bestaat de mogelijkheid om individuele gesprekken te voeren indien daar behoefte of noodzaak voor is. De uitnodigingen en (digitale) terugkoppeling wordt verzorgd door Van de Klok in overleg met Oosterpoort.

Stap 6 Omgevingsdossier

Van de participatiemomenten wordt een geanonimiseerd omgevingsdossier bijgehouden dat als bijlage meegaat met de bestemmingsplanprocedure. Dit dossier geeft inzicht in wat er is opgehaald, teruggekoppeld en verwerkt in het ontwerp om draagvlak te creëren voor de ontwikkeling.

6. PLANNING

	Datum	Datum	Datum	Datum
1. Vaste en variabele kaders	3-5-2022			
2. Ophalen en verbeteren		19-1-2023	Q2-2023	
3. Omgevingsdossier				N.t.b.

7. OMGEVINGSDOSSIER

Uiteindelijk wordt de uitwerking van dit omgevingsplan vastgelegd in het omgevingsdossier van project Chopinstraat. Het omgevingsdossier is het eindproduct van het totale participatieproces en gaat mee als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.

WELKOM

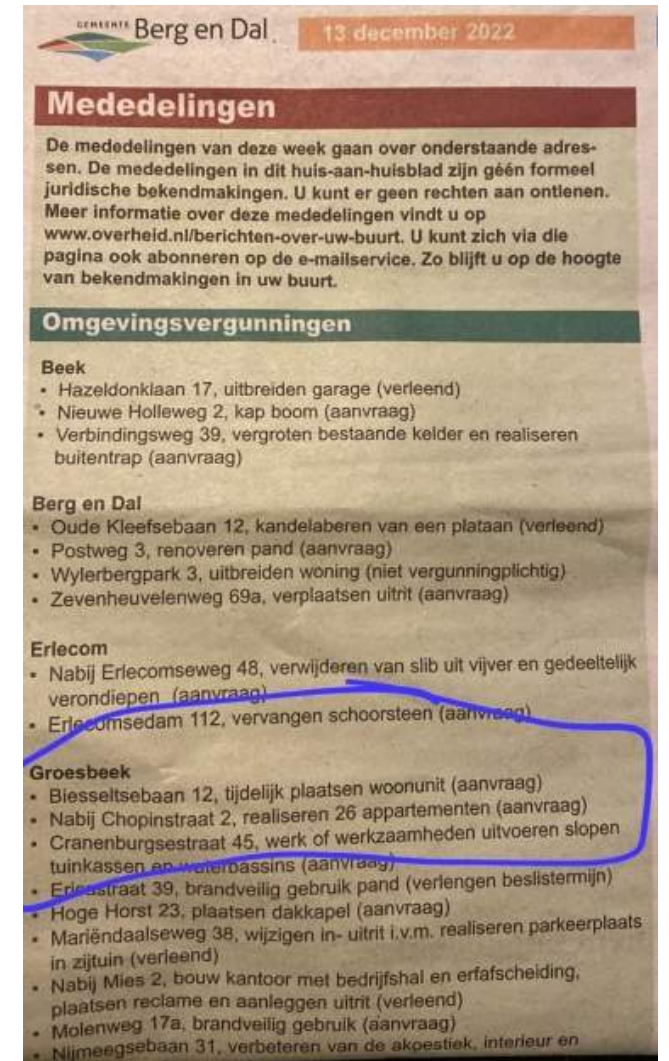
Omwonenden en huurders Chopinstraat 3 t/m 29



- Welkom door gastheer [REDACTED]
- Gemeente Berg en Dal [REDACTED]
- Oosterpoort Wonen [REDACTED]
- Van de Klok Bouw & Ontwikkeling [REDACTED]
- opZoom Architecten [REDACTED]

- Oeps....

Dit betreft Chopinstraat in Millingen aan de Rijn



- Behoefte aan woningen
- Streven naar duurzame woningen
- Waar en wat bouwen?

- College positief onder voorwaarden
 - Gesprek met omwonenden
 - Zichtbaar en bijzonder

- Waarom nieuwbouw?
- Behoefte Groesbekers
- Huurders van de woningen
- Benodigd aantal woningen

- 



1900



1960



1990



>2021



1943

Zicht vanaf de Panoramaberg



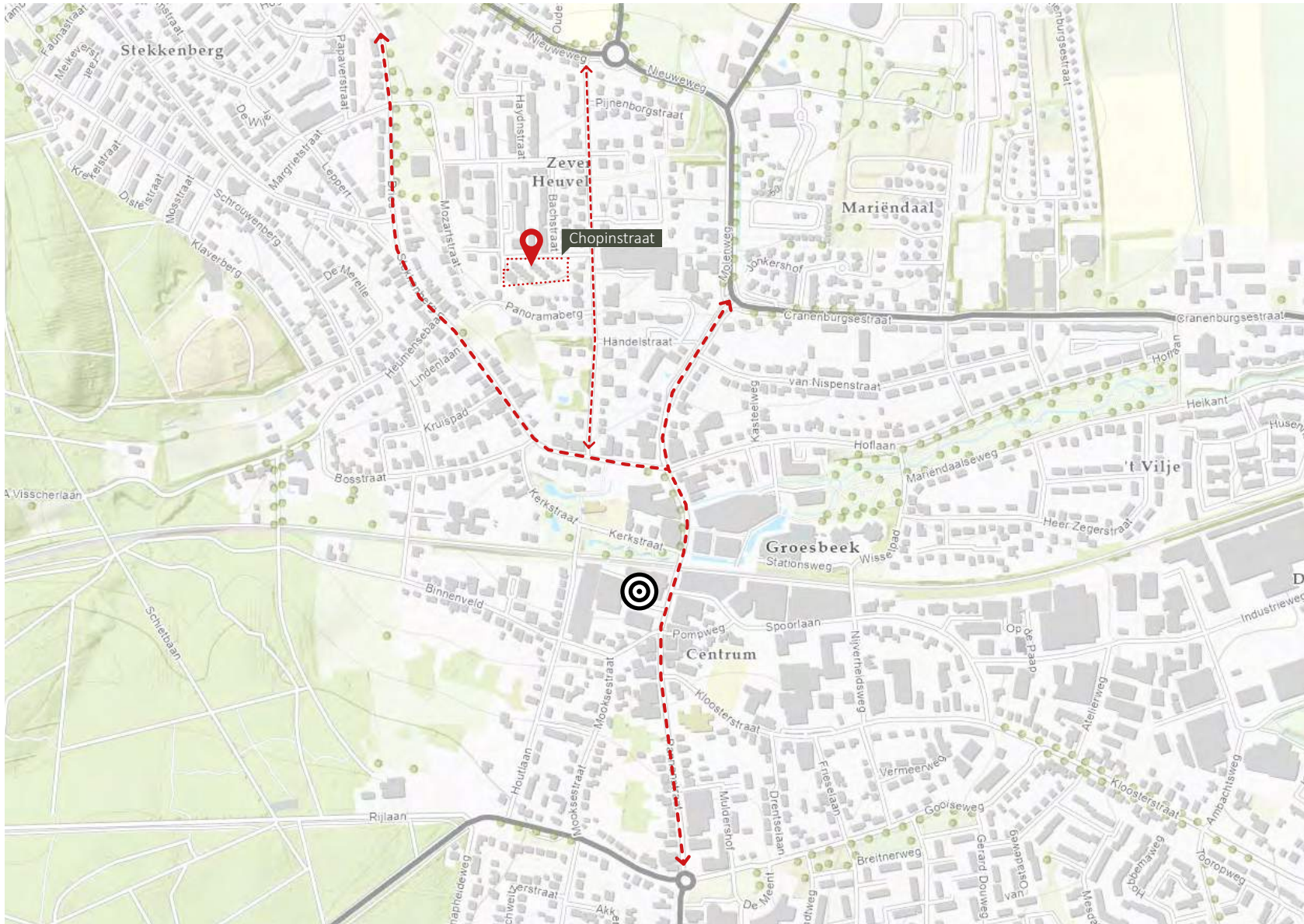
1957

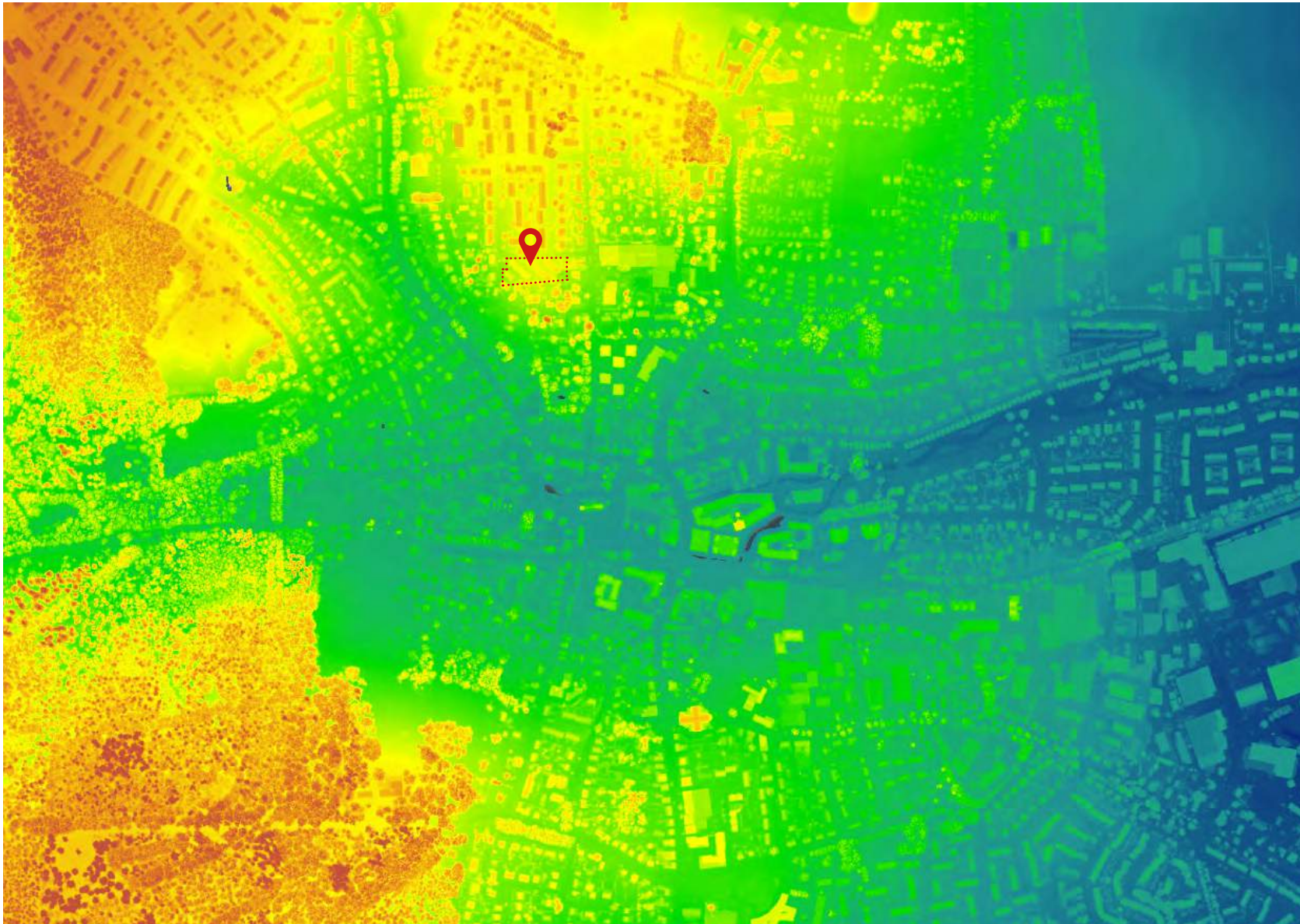
Zicht op de Panoramaberg



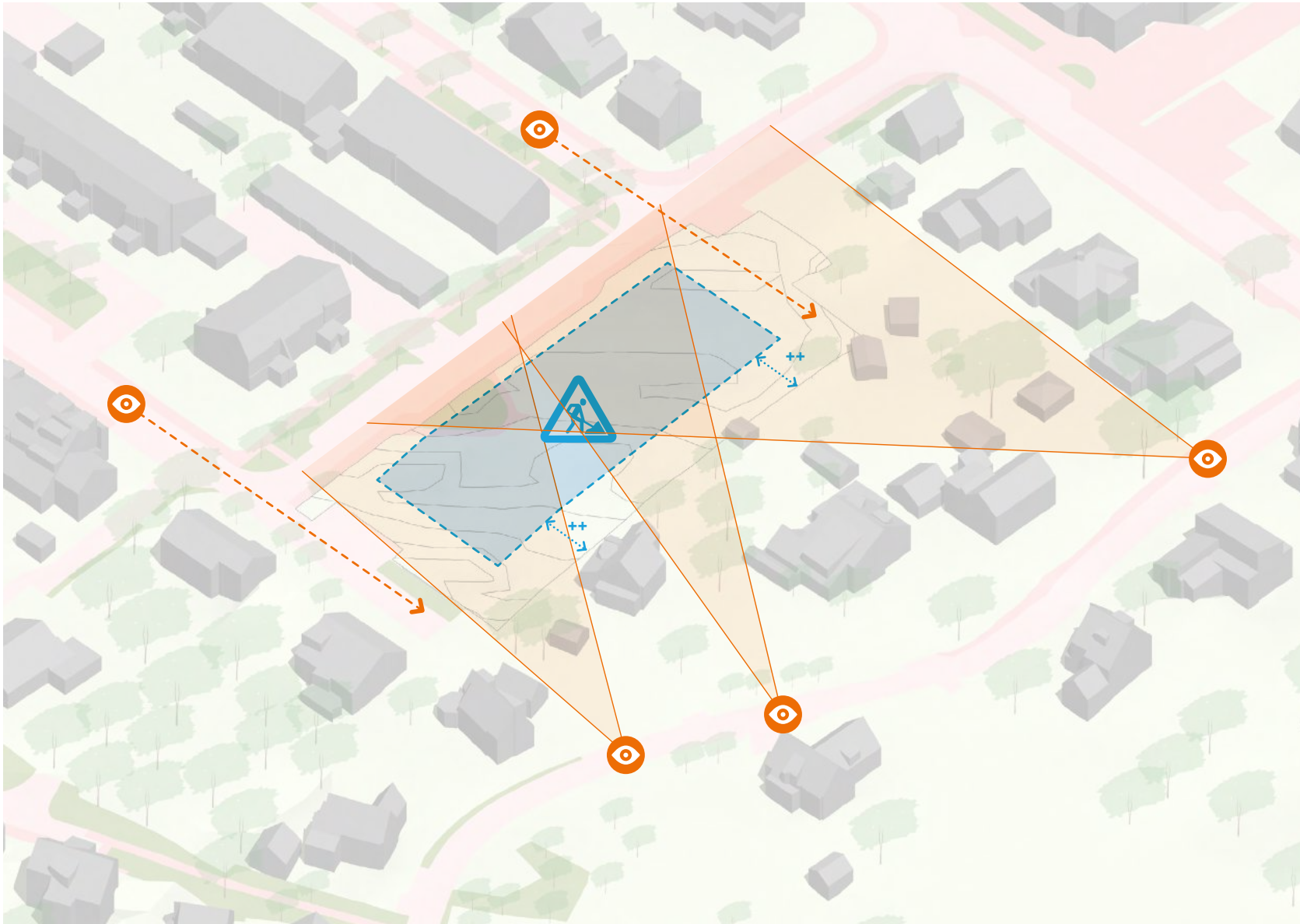
2023

Zicht vanaf de Panoramaberg









BEDANKT!

chopinstraat@oosterpoortwoon.nl

Verslag

Betreft: Bijeenkomst nieuwbouwplan Chopinstraat 3-29 Groesbeek
Referentie: 2301-6476 v1.0
Pagina: 1 van 5
Project: 24022011 Groesbeek, Chopinstraat
Datum: 19 januari 2023, 19:30uur
Aanvang: 19:30uur
Voorzitter: [REDACTED]
Notulist: [REDACTED]
Datum: 19 januari 2023

Kanaalstraat 200
 6541 XN Nijmegen
 Postbus 40018
 6504 AA Nijmegen
 Tel +31 (0)88 024 91 00

info@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
 Trots onderdeel van KlokGroep

Op deze bijeenkomst zijn ca. 50 belangstellenden omwonenden en huurders aanwezig.

De sprekers van vanavond zijn:

[REDACTED] (dagvoorzitter)
 [REDACTED] (Gemeente Berg en Dal)
 [REDACTED] (Stichting Oosterpoort Wonen)
 [REDACTED] (Van de Klok Bouw & Ontwikkeling B.V.)
 [REDACTED] (opZoom Architecten B.V.)

1. Opening

- 1.1 De informatie avond wordt door [REDACTED] geopend met een hartelijk welkom. Ondanks de kou zijn er veel mensen aanwezig in 'wijkcentrum op de Heuvel'. [REDACTED] stelt zichzelf voor en legt uit dat zijn rol die van spreker/gespreksleider is. Hij vertelt dat de avond uit twee delen bestaat:
 1. Informatie van betrokken partijen over het plan en de verdere gang van zaken.
 2. Gelegenheid om persoonlijk vragen te stellen aan de sprekers na afsluiting van het gezamenlijke deel van de avond.
- 1.2 Voor iedereen liggen er formulieren klaar op de tafels. Hierop kan een email adres en reactie geschreven worden. De emailadressen gebruiken wij om het verslag van deze avond te sturen. Ook krijgt u dan in de komende maanden andere informatie over het project.
- 1.3 Alle vragen die zijn gesteld en alle opmerkingen die zijn gemaakt, hebben we opgenomen in dit verslag. Om privacy-redenen zijn de namen van betrokkenen weggegelaten.

2. Introductie Gemeente Berg en Dal

- 2.1 [REDACTED] stelt zichzelf voor als beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente Berg en Dal. Zij wijst eerst op een vergissing in een publicatie van de gemeente. Daarin is per omgeluk een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de Chopinstraat In Groesbeek aangekondigd. Het gaat hier over de Chopinstraat in **Millingen aan de Rijn**. Voor Groesbeek is nog **geén** aanvraag ingediend.
- 2.2 [REDACTED] vertelt dat de gemeente de opgave heeft om 1.500 woningen toe te voegen vóór 2030. Er zijn meer woningen/appartementen nodig omdat er meer inwoners zijn. Maar ook omdat we met steeds minder mensen in een huis wonen. Daarnaast wil men klimaatneutraal zijn tussen 2040-2050. Dat betekent dat we ook woningen moeten verduurzamen. De gemeente heeft de voorkeur voor de bouw van kleinere levensloopbestendige woningen/appartementen met een hoog energielabel. En bouwen binnen de bebouwde kernen om het mooie buitengebied te behouden/sparen.
- 2.3 Het college van burgemeester en wethouders staat in principe positief tegenover de gedachte van woningcorporatie Oosterpoort om oude woningen te slopen aan de Chopinstraat en nieuwe terug te bouwen. Wel zijn er voorwaarden:
 - betrek de omgeving bij de ontwikkeling;
 - denk aan levensloopgeschikte woningen;
 - ga zorgvuldig om met deze bijzondere locatie.

Vraag van bewoners / omwonenden

- 2.4 Zijn er notulen beschikbaar van een besluit dat er woningbouw mag worden gepleegd?
- 2.5 Er bestaat onvrede en onzekerheid bij de bewoners over de informatie verschaffing door Oosterpoort... Gaat er nu wel of niet gesloopt worden?
- 2.6 Waarde van de koophuizen die eromheen staan. Valt daar iets mee te doen in de vorm van planschade en wanneer?
- 2.7 Voor het parkeren worden problemen voorzien, zoals ook in de Bachstraat. Daarnaast zal in de smalle straten de verkeersdruk toenemen.
- 2.7 Nabij de locatie Chopinstraat en de bestaande bebouwing van Oosterpoort bevinden zich een viertal parkeerhavens. Worden deze verkocht aan Oosterpoort?
- 2.8 Waarom moet er gebouwd worden op de Chopinstraat, terwijl er vlakbij het bedrijventerrein een mooi vrij kavel ligt?
- 2.9 Er bestaat angst voor een lelijk hoog gebouw.

Antwoord

Het college nam een positief principestandpunt in. Het plan is niet door de gemeenteraad besproken. Het collegebesluit is in eerste instantie niet openbaar gemaakt, omdat Oosterpoort eerst met de bewoners van de woningen om tafel wilde als ze verder gaan met het plan. Het besluit is nu wel openbaar.

Oosterpoort heeft aangegeven dat men voornemens is te gaan slopen. Een toelichting hierop zal gegeven worden door Oosterpoort.

Planschade is een huiswaardedaling. Hier is een regeling/procedure voor en er is een verordening voor. Hiervoor kun je een aanvraag doen samen met een adviseur. Hierin stel je dat je door een gewijzigde planologische ontwikkeling planschade hebt. Vervolgens zal er door een taxateur een vergelijk worden opgesteld. Deze procedure/aanvraag kunt u inzetten op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De verkeerskundige van de gemeente gaat dit beoordelen en toetsen of aan de parkeernormen wordt voldaan.

Nee het is niet direct de bedoeling dat deze verkocht gaan worden aan de woningcorporatie. Het is kan wel dat het meegenomen gaat worden in het plan als het plan dan beter wordt.

De gemeente Berg en Dal is er ook voor ondernemers. Dit kavel maakt deel uit van een uitbreiding van het bedrijventerrein. De kavels zijn intussen verkocht aan Groesbeekse bedrijven.

Om een mooi gebouw te ontwerpen is de architect ingeschakeld. Om de angst van de hoogte van het gebouw te verduidelijken: een eengezinswoning met 2 verdiepingen en een schuin dak heeft dezelfde hoogte als een appartementengebouw van drie verdiepingen.

3. Introductie Oosterpoort Wonen

- 3.1 [redacted] stelt zichzelf voor als projectmanager bij woningcorporatie Oosterpoort [redacted] vraagt aan [redacted] waarom Oosterpoort de voorkeur geeft aan slopen [redacted] vertelt dat voor gevels en daken een ingrijpende renovatie nodig is om energiezuinig te worden. De verhouding van gevel en dak ten opzicht van het vloeroppervlak is erg groot. Daardoor is renovatie ook erg duur. Die enorme kosten geven een te grote huurverhoging. Daarom is renoveren zeer moeilijk haalbaar.
- 3.2 Nieuwbouw levert betere woningen met een betere woonkwaliteit op. De woning is dan levensloop geschikter en krijgt een lagere energierekening.
- De keuze voor sloop en nieuwbouw is nog niet helemaal definitief. Er volgen eerst gesprekken met omwonenden en bewoners. Deze avond is het begin daarvan. Na het participatietraject en verdere uitwerking van het projectplan zal een definitief besluit genomen worden door Oosterpoort.
- Ook is het mogelijk om op de plaats van de 14 bungalows naar circa 24 appartementen te groeien. 'Circa' betekent dat het misschien twee appartementen meer of minder worden.
- De nieuwbouw die we gaan onderzoeken zal waarschijnlijk uit appartementen bestaan van 60 à 70 m2 met één en/of twee slaapkamers.
- De doelgroep die we voor ogen hebben is één- en tweepersoonshuishoudens.

- 3.3 De wens is om doorstroming op gang te brengen in Groesbeek doordat bewoners die naar de nieuwe appartementen verhuizen gezinswoningen achterlaten.
- 3.4 Huurders van Oosterpoort krijgen via het Sociaal Plan urgentie om te verhuizen en een verhuisvergoedingen De sociale begeleiding verzorg[redacted] is aanwezig in de zaal en na afloop beschikbaar voor tekst en uitleg.
- Vraag van bewoners / omwonenden Antwoord [redacted]
- 3.5 Hoe gaat het met je als je er nu woont? We zullen voor alle huurders van Oosterpoort het sociaal plan hanteren. Hierin staat onder andere omschreven dat de huidige bewoners een terugkeergarantie hebben. Ook staat er in hoe het gaat met urgentie voor een bewoner die ervoor kiest om niet terug te keren en hoe het zit met een verhuisvergoeding.
- 3.6 Gaat de huur van de nieuwe woning omhoog? We zijn voornemens om woningen te realiseren die liggen onder de sociale huurtoeslaggrens: tussen € 630,- en € 750,- per maand volgens het huidige prijspeil. Dit is hoger dan de huidige huur. Daar tegenover staat dat energielasten in een nieuwe woning lager zullen zijn. Mensen met een lager inkomen hebben recht op huurtoeslag.
- 3.7 Heeft Oosterpoort ook andere plekken onderzocht voor nieuwbouw? Er is een grote vraag naar huurwoningen in Groesbeek. Oosterpoort onderzoekt dan ook meerdere locaties. Het ligt niet voor de hand om bestaande woningen te verkopen om elders te bouwen.

4. Introductie Van de Klok Bouw & Ontwikkeling BV

- 4.1. [redacted] stelt zichzelf voor als projectmanager planontwikkeling bij Van de Klok Bouw & Ontwikkeling uit Nijmegen. Van de Klok is sinds november actief in het project betrokken en zal de uitwerking verzorgen. Doelstelling is het plan beter te maken door mensen te laten participeren en meedenken in de totstandkoming van het plan.
- 4.2 [redacted] vraagt aan [redacted] wanneer belangrijke besluiten worden genomen.
[redacted] antwoordt: "We gaan eerst zoveel mogelijk informatie ophalen, dan gaan we bekijken wat past op de locatie. Het komende halfjaar gaan we dit onderzoeken en we zullen de mensen die hier zijn vanavond en andere betrokkenen blijven informeren. Na het onderzoek wordt de planning ook duidelijker".
- Vraag van bewoners / omwonenden Antwoord [redacted]
- 4.3 Zijn er al beelden beschikbaar van het ontwerp. Er zijn al wel enkele schetsen gemaakt, maar nog niet van een ontwerp. Bij het eerste ontwerp betrekken we ook de informatie die we vanavond ophalen.
- 4.4 Kunt u komen kijken in de buurt en komen er keukentafelgesprekken? Jazeker! Wij hebben al gekeken in de buurt en zullen dat vaker doen. Als er behoefte is aan keukentafelgesprekken zullen we dit waarschijnlijk samen met Oosterpoort doen. We hebben ideeën om met virtual reality-technologie mensen het ontwerp te laten zien. Wij schatten in dat de bestemmingsplanprocedure rond de zomer of misschien net erna zal beginnen.
- 4.5 We begrijpen dat plannen nog uitgewerkt moeten worden, maar een grote zorg zijn onze kinderen op straat in relatie tot een vergroting van parkeerdruk en verkeersveiligheid in het algemeen... hoe gaat dat? Het parkeren van bewoners moet worden opgelost op eigen terrein. In overleg met de verkeerskundige van de gemeente zal dit afgestemd worden en wordt ook naar de verkeersveiligheid gekeken.
- 4.6 Wat is het eigen terrein van deze locatie? Daar komt de architect op terug in beelden die hij laat zien op het scherm.
- 4.7 We begrijpen dat de noodzaak tot bouwen er is, maar met nieuwbouw is er altijd nevenschade. Die zorg delen wij ook en daarom proberen we met behulp van dit participatietraject iedereen te betrekken bij het proces en belangen van omwonenden mee te nemen.

Onze grootste zorg zit hem in de verstoring van vrij uitzicht plus stilte en rust.

5. Introductie opZoom architecten bv

5.1 [redacted] stelt zich voor als architect en partner van opZoom architecten uit Arnhem [redacted] laat op een groot scherm beelden zien en neemt de deelnemers mee in zijn verhaal.

Anders dan normaal is er nog geen ontwerp en zijn er nog geen plaatjes. "Wel gegevens van deze mooie plek."

[redacted] vertelt hoe hij te werk wil gaan de komende periode en hoe hij gestart is. In november 2022 is de samenwerking met Van de Klok gestart met oriënteren op locatie. [redacted] laat oude kaarten van Groesbeek zien die afkomstig zijn van de website <https://www.topotijdreis.nl/>. Uit de hoogtekaart zie je dat de Panoramaweg deze naam niet voor niets heeft. Zorgvuldige inpassing is volgens [redacted] noodzakelijk. Bijzonder is het hoogteverschil op de locatie van ruim 3 meter. De relatie met de bestaande bebouwing vraagt aandacht, net als zichtlijnen en perspectieven.

Vraag van bewoners / omwonenden

Antwoord door [redacted]

5.2 Kunt u ook de zichtlijnen laten zien vanuit oosten en westen?

Jazeker gaan we doen. Het ingewikkelde aan deze locatie is dat het gebied eromheen veel gevolgen geeft op de zichtlijnen. Er is daarom ook een rayonarchitect die meekijkt en meestuurt vanuit de gemeente Berg en Dal.

5.3 Komen er balkons en aan welke zijde komen deze?

Bij een appartement vanaf 50 m2 is volgens het bouwbesluit een buitenruimte verplicht, dus er komen balkons. Maar aan welke kant weten we nog niet.

5.4 Komen de voordeuren aan een gang of aan een galerij?

Een ontwerp met een gang in het midden (=corridor) geeft mogelijk een erg dik/breed gebouw, omdat aan weerszijden van de gang appartementen zijn. Onze eerste voorkeur zou een gebouw zijn met een galerij. Het lastige bij een corridor is dat het nieuwe gebouw aan twee of meer kanten balkons heeft die uitkijken op de tuinen.

Er zullen in het ontwerp verschillende mogelijkheden worden onderzocht.

5.5 Heeft u al een referentieproject in uw hoofd?

Nee is het korte antwoord. Het is lastig omdat ieder project een specifieke en unieke oplossing vraagt, zeker deze locatie. Geen enkel project dekt de lading van wat we hier gaan doen. We zullen een volgende keer onze eerste studies laten zien en dan vervolgstappen maken en jullie meenemen in het plan. Wat kan wel en wat niet. We kijken eerst naar de positie, vorm en hoogte van het gebouw. Dan krijgt het project meer vorm en kunnen we

voorbeeldprojecten gaan laten zien die helpen om te laten zien hoe wij denken dat het gebouw er uit zou kunnen zien. Daar gaan we eerst wel vanuit. Het is scheelt extra trappen en liften die ook ruimte nodig hebben en ligt misschien voor de hand, maar de gebouwworm hoeft niet perse groot te zijn. We gebruiken als uitgangspunt wel één centrale entree/voordeur.

5.7 Wat gebeurt er voor de bouwvak met bestemmingsplan en met de bouwhoogte?

Er ligt nu een bestemming wonen op de locatie. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden door de woningaantallen, hoogte en waarschijnlijk stelt de gemeente eisen aan parkeren. Als er een voorlopig ontwerp

- | | |
|------|--|
| | is, wordt dit verwerkt in een bestemmingsplan of vergunning. |
| 5.8 | Er wordt voorgesteld om bij het ontwerpen van de bergingen geen grote metselwerkvlakken ('vieze plint') te maken. Hiermee is door [REDACTED] het helemaal eens. Hij is hier ook geen voorstander van en zal dit proberen te voorkomen. |
| 5.9 | Wilt u ook aub groenvoorzieningen meenemen in het ontwerp? Jazeker. |
| 5.10 | Komen er elektrische laadpalen en is er gedacht over een parkeergarage? Parkeren van zowel fietsen als auto's heeft absoluut aandacht in het ontwerp. Of een parkeergarage nodig is, wordt onderzocht. |

6. Afsluiting plenaire gedeelte

- 6.1 [REDACTED] dankt iedereen voor zijn/haar input en zegt namens de sprekers toe dat er binnen enkele weken een verslag per mail volgt. Hij vraagt iedereen die op de hoogte gehouden wil worden en het verslag wil ontvangen een mailadres op te schrijven op de papiertjes die op de tafels liggen.

Vragen en opmerkingen kunnen altijd gestuurd worden via het mailadres: chopinstraat@oosterpoortwoon.nl

Over enkele maanden volgt een nieuwe bijeenkomst waarin de eerste gedachten over het ontwerp besproken worden. De exacte datum is nog niet bekend. Dan vertellen wij wat er met uw opmerkingen is gebeurd en kunt u opnieuw uw vragen stellen en opmerkingen maken.

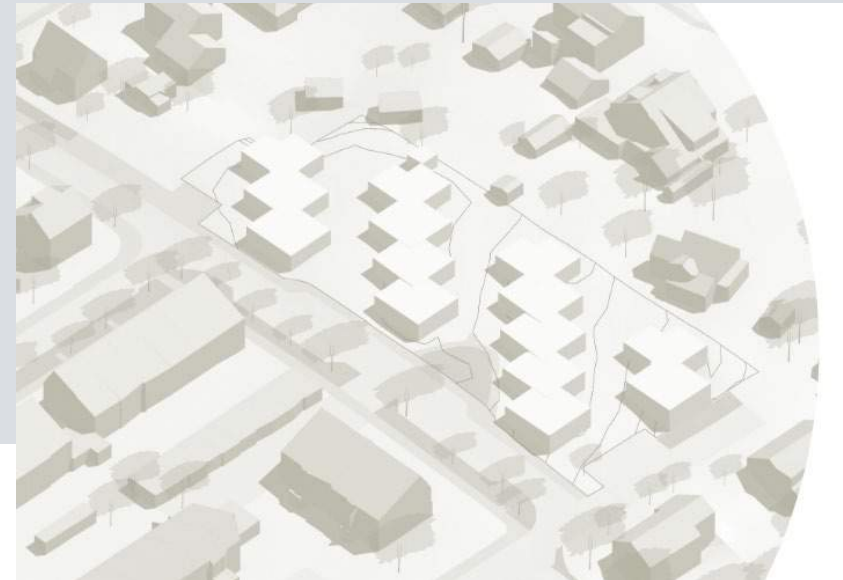
Actuele informatie over het project vindt u op de website <https://www.oosterpoortwoon.nl/>, zoek naar Chopinstraat.

Dank voor uw komst en uw inbreng!

WELKOM

Omwonenden en huurders Chopinstraat 3 t/m 29

Datum: 19 april 2023



- Welkom door gastheer [REDACTED]
- Terugblik vorige bijeenkomst (19 januari 2023)
- In de tussentijd
- De eerste schetsen
- Vervolg

- Gemeente Berg en Dal
- Oosterpoort Wonen
- Van de Klok Bouw & Ontwikkeling
- opZoom Architecten

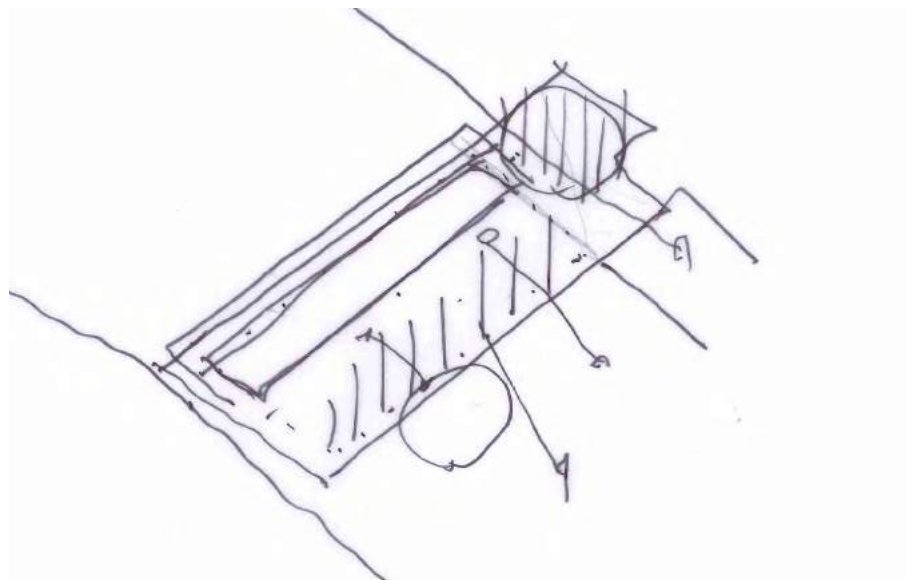


- Keukentafel gesprekken
- Ontwerpen
- Overleg met gemeente en welstand

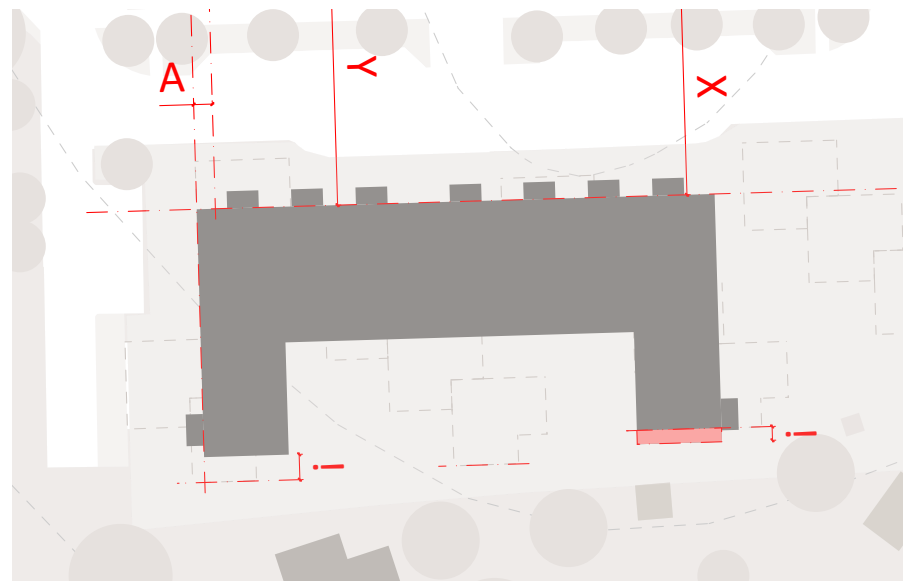
Chopinstraat Groesbeek

Bewonersavond

19 april 2023



1 - keukentafelgesprekken

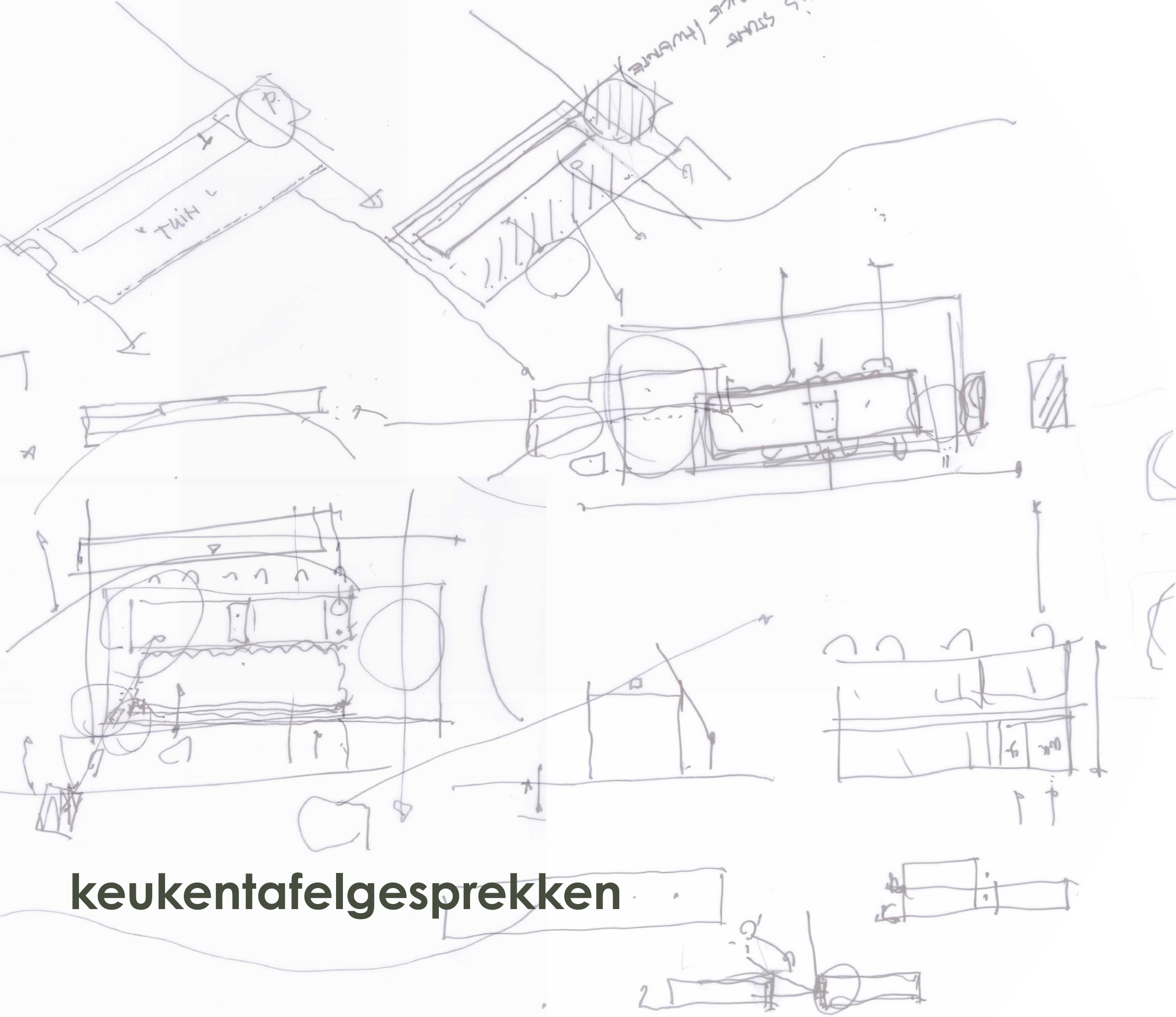


2 - modellenstudie



3 - beeldkwaliteit

inhoud



keukentafelgesprekken



perspectief huidige situatie



Note: Anoniem gemaakt

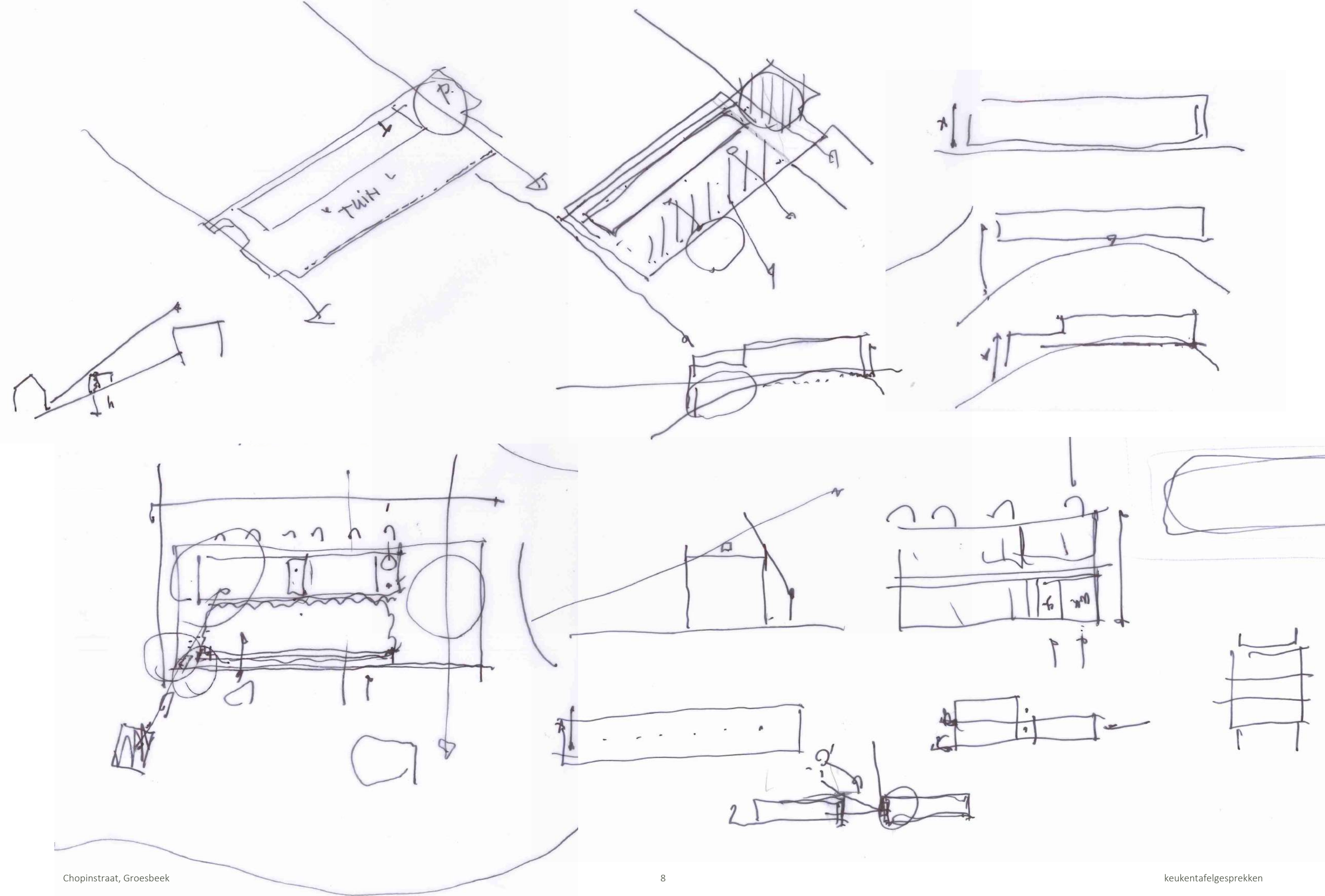
adressen eerste keukentafelgesprekken

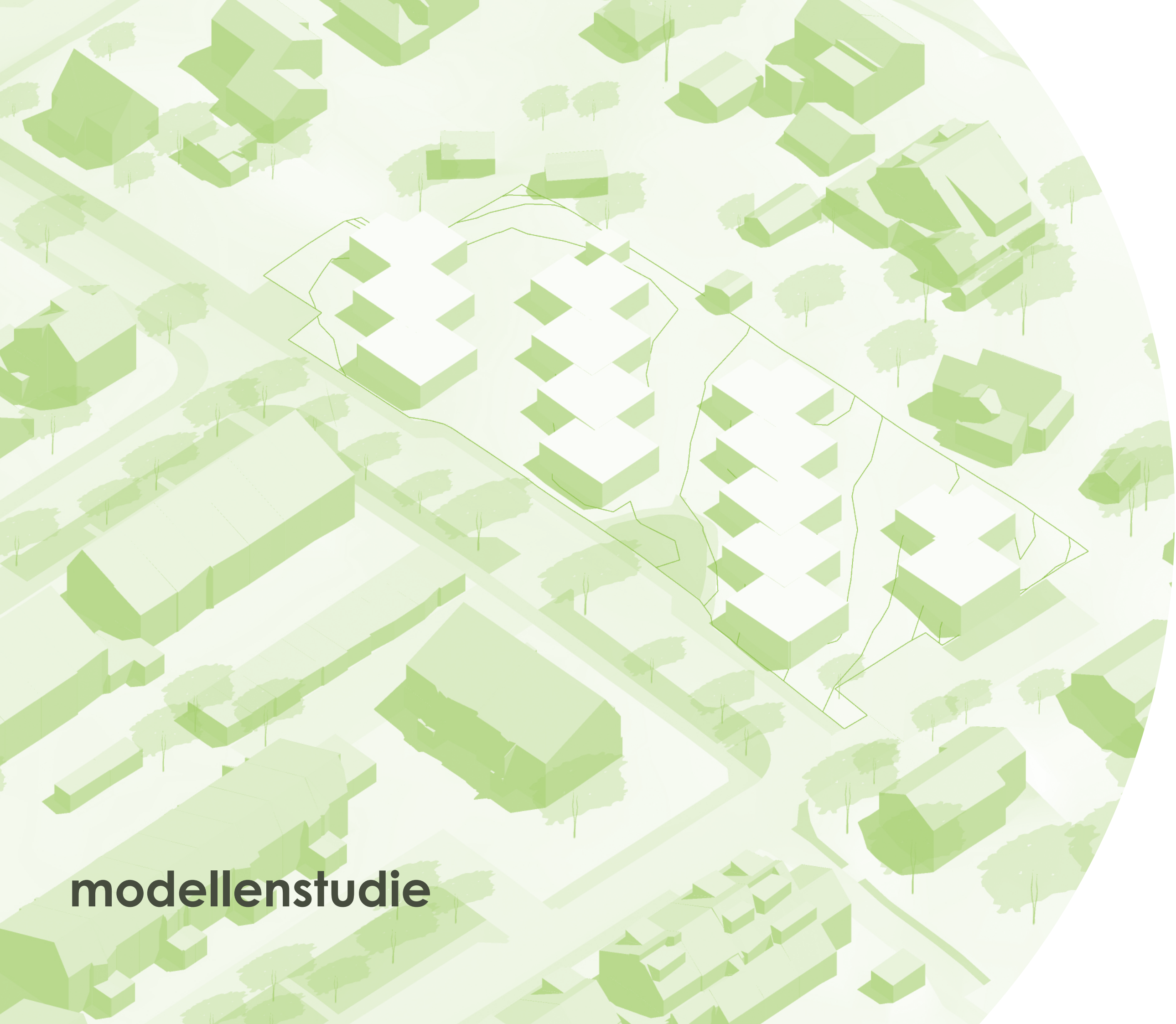
Note: Anoniem gemaakt

huidig beeld vanuit achtertuinen

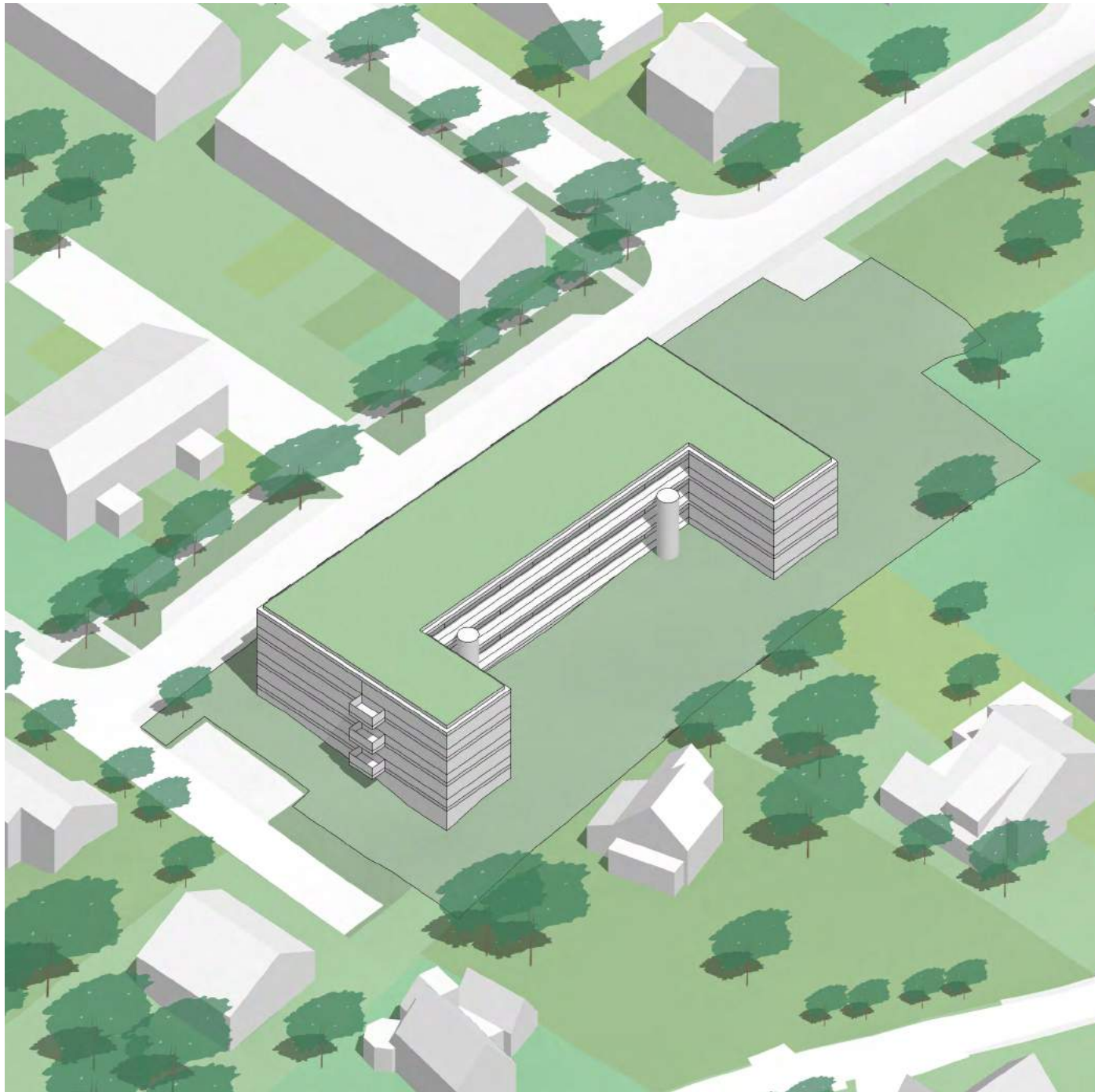
Note: Anoniem gemaakt

huidig beeld vanuit achtertuinen

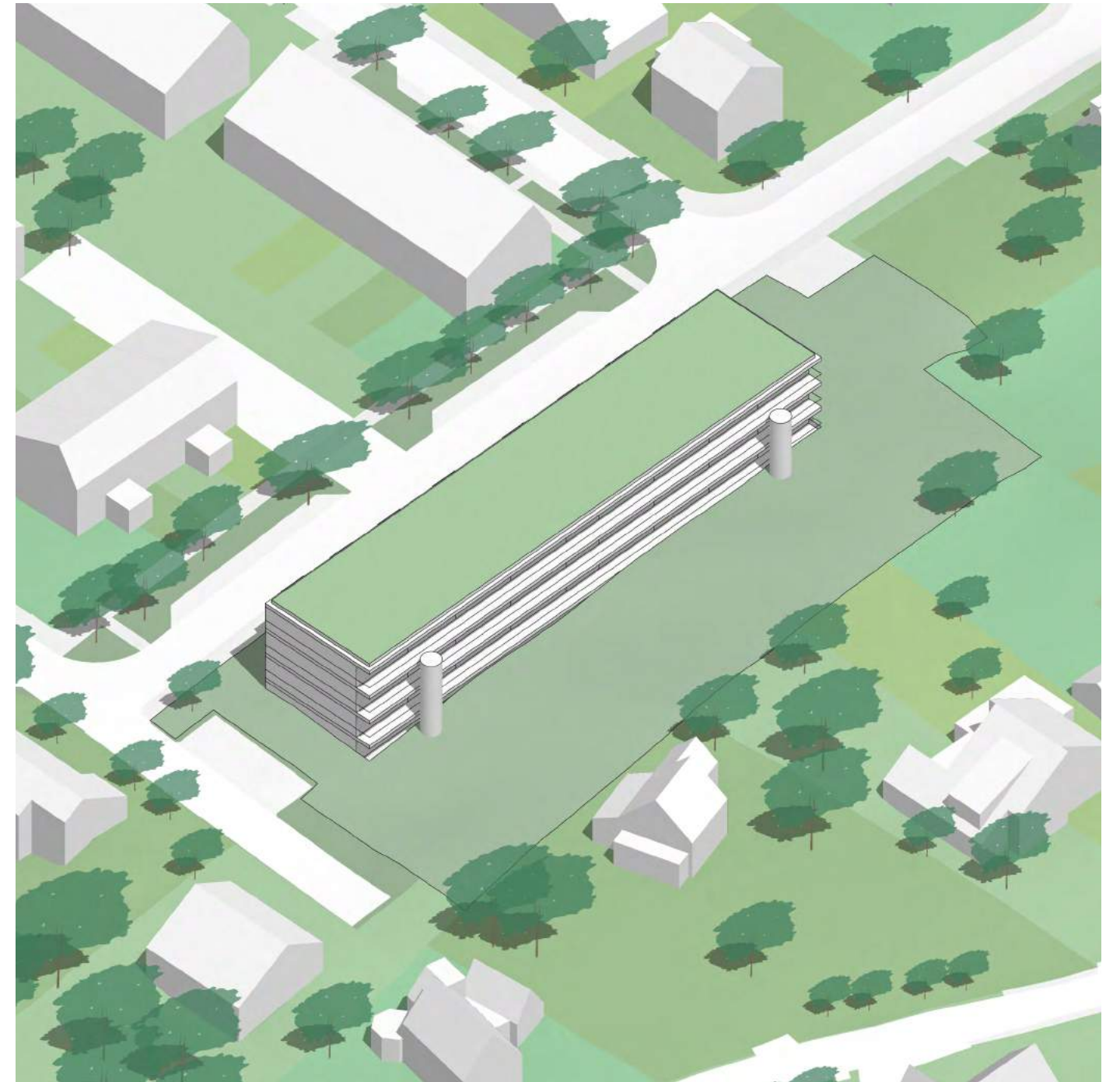




modellenstudie

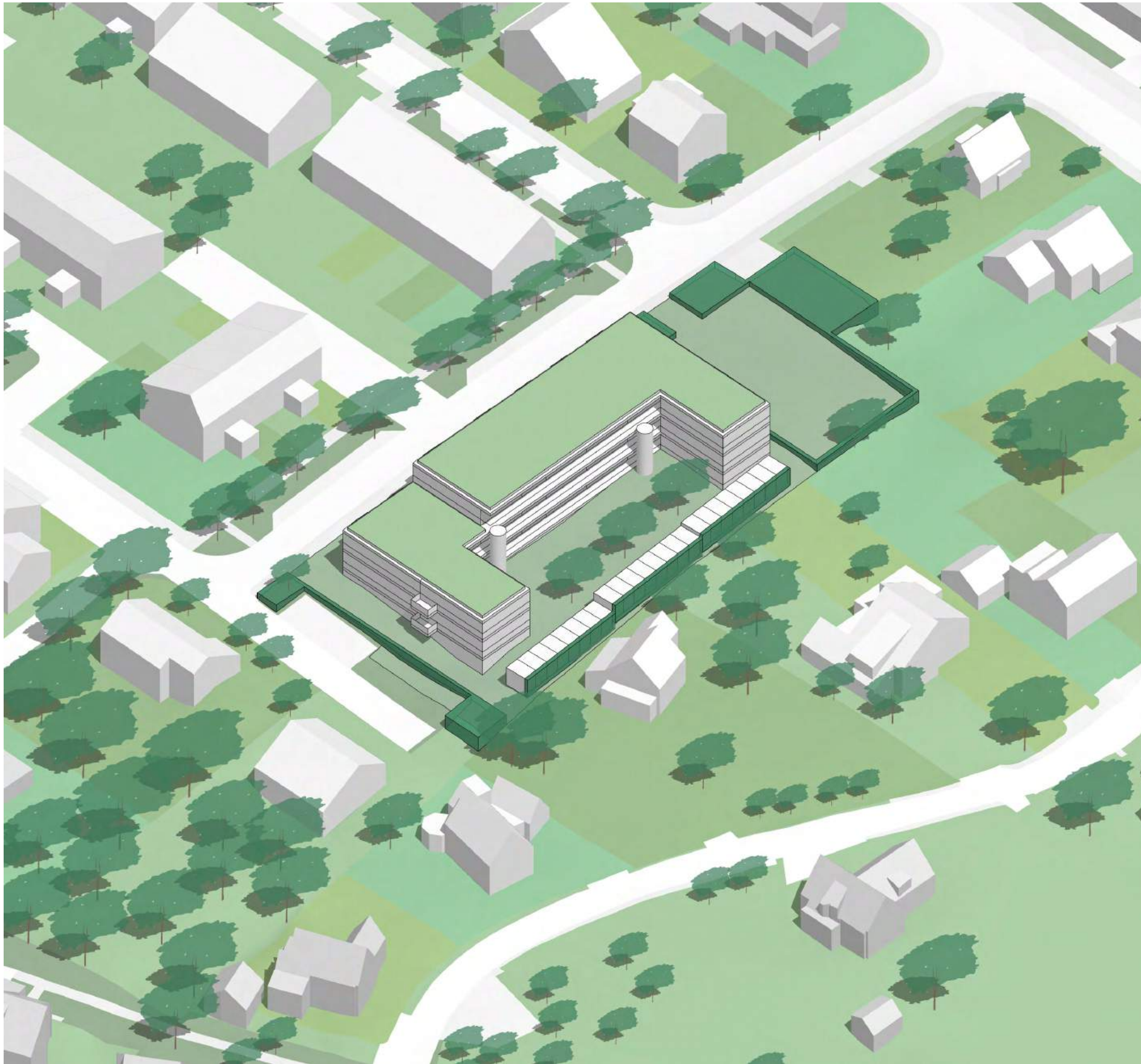


model A

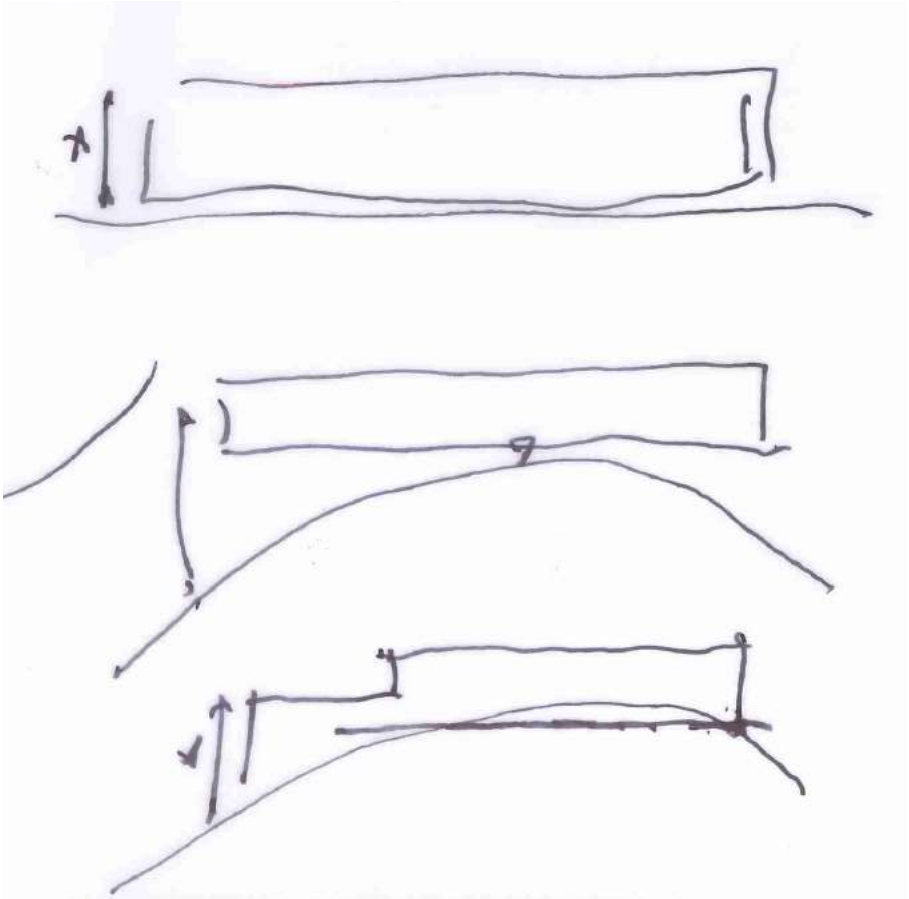


model B

gebouwmodellen



model A - alternatief





typologie
 type A 14
 type B 11 ±
 25

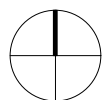
parkeren
 1,4 /woning 35pp



uitwerking model A



0m 10m 25m



uitwerking model A

Note: Anoniem gemaakt

montage model A

Note: Anoniem gemaakt



montage model A

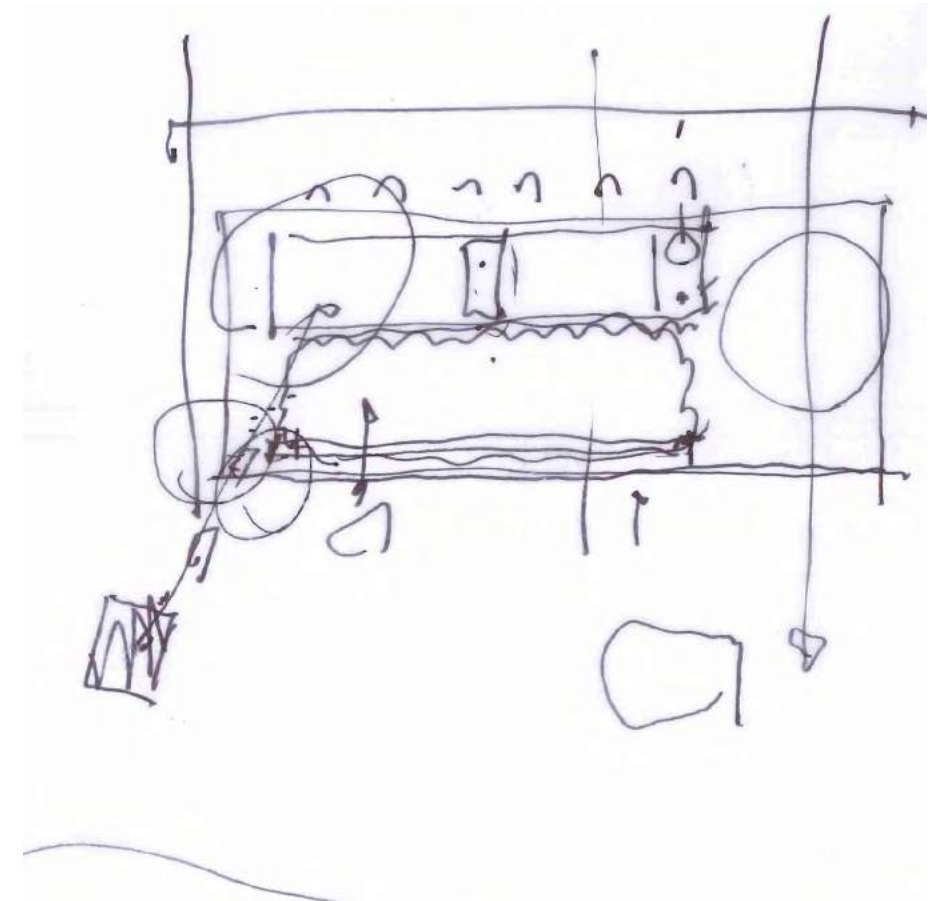
Note: Anoniem gemaakt



montage model A



model B - alternatief



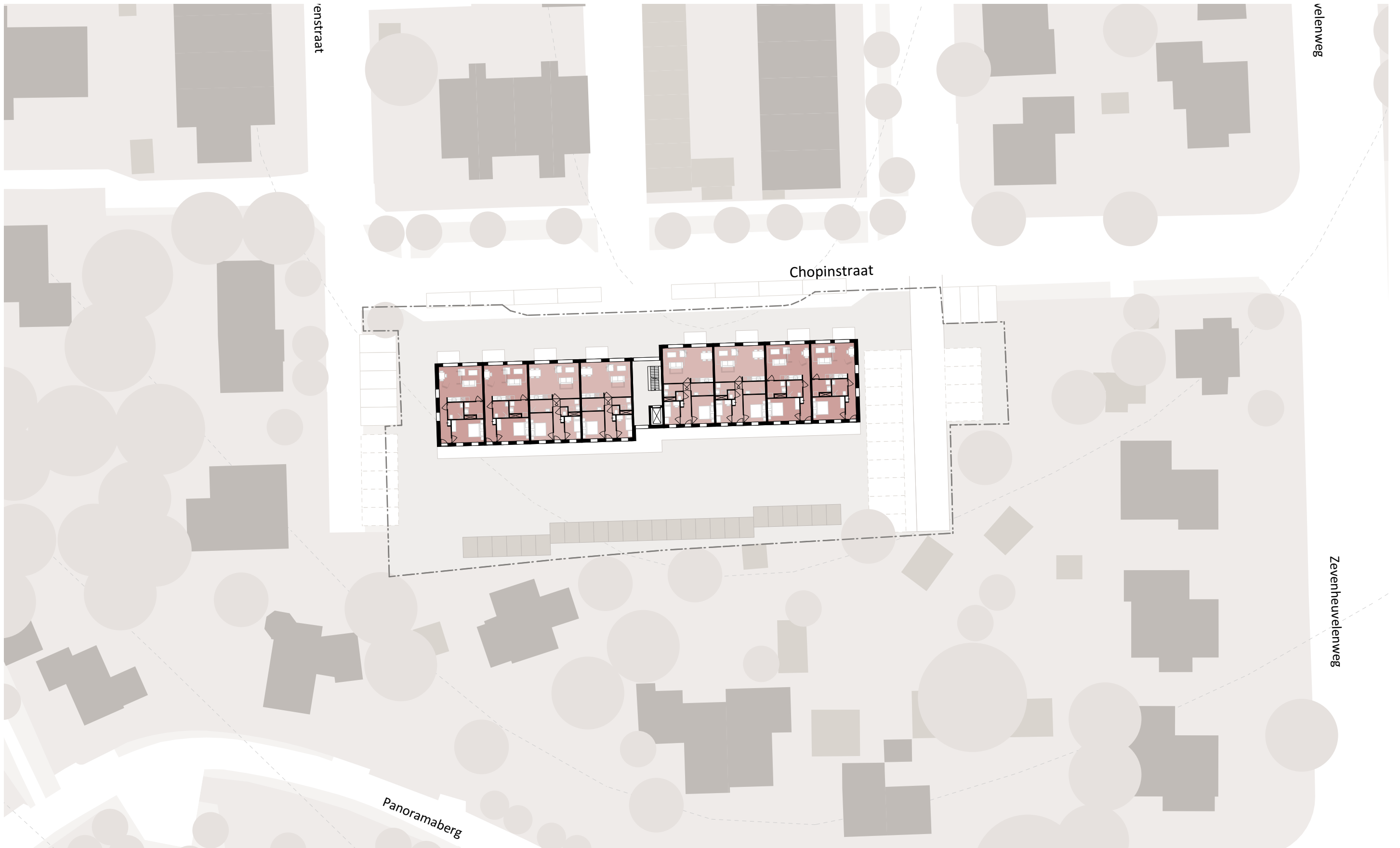


typologie
 type A 12
 type B $\frac{12}{25}$

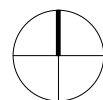
parkeren
 1,4 /woning 35pp



uitwerking model B



0m 10m 25m



uitwerking model B

Note: Anoniem gemaakt

montage model B

Note: Anoniem gemaakt

montage model B



beeldkwaliteit



impressie vanaf de Beethovenstraat



impressie vanaf de Bachstraat



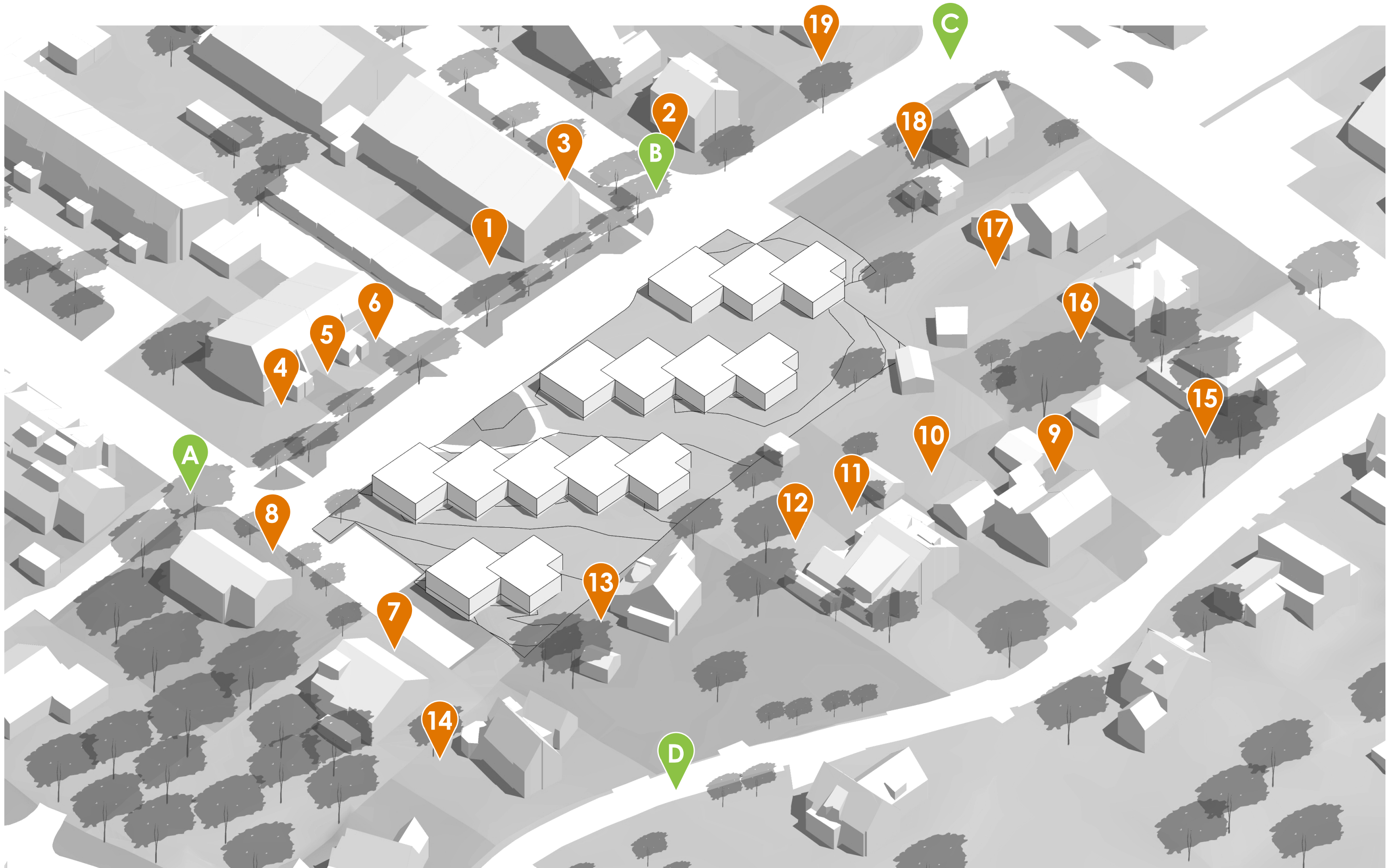
impressie vanaf de Zevenheuvelenweg



impressie vanaf de Panoramaberg



virtual reality



VR stanpunten



Impressies



VR stanpunten

- Ontwerp voorleggen aan college
- Wijziging bestemmingsplan inzetten
- Gevelontwerp en terreininrichting uitwerken
- Verwachting begin 4^{de} kwartaal bijeenkomst

BEDANKT!

chopinstraat@oosterpoortwoon.nl

Verslag

Betreft: Bijeenkomst nieuwbouwplan Chopinstraat 3-29 Groesbeek
Datum: 19 april 2023
Referentie: 2304-6437 v1.0
Pagina: 1 van 4
Project: 24022011 Groesbeek, Chopinstraat
Datum: 19 april 2023, 19:30uur
Aanvang: 19:30uur
Voorzitter: [REDACTED] - Berry Kessels Wijkontwikkelaar & Moderator
Notulist: [REDACTED]

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

info@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

Op deze bijeenkomst zijn ca. 30 belangstellenden, omwonenden en huurders aanwezig.

De sprekers van vanavond zijn:

[REDACTED] (dagvoorzitter)
[REDACTED] (Gemeente Berg en Dal)
[REDACTED] (Stichting Oosterpoort Wonen)
[REDACTED] (Van de Klok Bouw & Ontwikkeling B.V.)
[REDACTED] (opZoom Architecten B.V.)

Overige aanwezigen vanuit de organisatie [REDACTED] (Wethouder Gemeente Berg en Dal [REDACTED])
(participatie/Gemeente Berg en Dal) [REDACTED] (contactpersoon huurders Oosterpoort)

1. Opening

- 1.1 De informatie avond wordt door [REDACTED] geopend met een hartelijk welkom voor alle aanwezigen in 'wijkcentrum op de Heuvel'. Een speciaal welkom is er voor wethouder [REDACTED] heeft onder andere participatie in haar portefeuille en is heel benieuwd hoe het hier vanavond toe gaat. [REDACTED] introduceert de sprekers van vandaag, stelt zichzelf voor en legt uit dat zijn rol die van spreker/gespreksleider is. [REDACTED] vertelt dat de avond uit drie delen bestaat:
 1. Toelichting schetsontwerp en traject tot op heden;
 2. Vragen, opmerkingen en reactie van alle betrokkenen;
 3. Vervolg en mogelijkheid tot het bekijken van ontwerp middels VR-bril
- 1.2 Er liggen net zoals de vorige bijeenkomst voor iedereen formulieren klaar op de tafels. Hierop kan een email adres en reactie geschreven worden. De emailadressen gebruiken wij om het verslag van deze avond te sturen. Ook kunt u dan in de komende maanden andere informatie over het project ontvangen.
- 1.3 Alle vragen die zijn gesteld en alle opmerkingen die zijn gemaakt, hebben we opgenomen in dit verslag. Om privacy-redenen zijn de namen van betrokkenen weggegelaten.

2. Schetsontwerp en participatie tot nu toe

- 2.1 Rondom de locatie met 14 bestaande bungalows hebben de architect en Van de Klok een [REDACTED] aangrenzende adressen bezocht en daar met de bewoners gesproken n.a.v. hun aanmelding bij de vorige bijeenkomst. We hebben behalve aan de keukentafel ook de tuinen bezocht om een goed beeld te krijgen van; wat is de afstand naar de huidige bebouwing en wat wordt de afstand tot de nieuwe bebouwing. Maar ook hoe groot is de impact nu op het uitzicht vanuit de tuin; als daar een hoger gebouw komt te staan.
- 2.2 Om het beeld en de impact goed te kunnen vastleggen, hebben we foto's en schetsen gemaakt van de bestaande situatie. Daarna hebben we de modellenstudies in de bestaande situaties geplaatst. Hiervan zien jullie straks de uitwerkingen.
- 2.3 Met de uitwerking van het plan willen we veel meer tuin en groen maken dan nu is voorzien bij de bungalows met daarbij voldoende ruimte om te parkeren. De balkons zijn bedacht op de noordkant (aan de Chopinstraat)

en de galerij is bedacht aan de zuidzijde. We hebben gewerkt met een gemiddelde afstand van de bestaande bebouwing tot het gebouw. Parkeren wordt opgelost op het eigen terrein.

- 2.4 We zijn verder doorgedaan op basis van gestelde randvoorwaarden die uitgewerkt zijn tot een model met een U-vormig gebouw van drie verdiepingen. Als we die projecteren in de foto's die we hebben gemaakt vanuit de achtertuinen, dan zien we in een aantal achtertuinen een grote massa en hoogte ontstaan, die ook dicht tegen de perceelgrens komt. Dit model voldoet aan veel randvoorwaarden zoals door de gemeente zijn gesteld, echter is de impact op de naastliggende woningen wel groot. Dit gebouw gaan we dan ook niet verder uitwerken.
- 2.5 Met jullie input in de vorige bijeenkomst en de keukentafelgesprekken zijn we vervolgens op zoek gegaan naar een gebouwworm die minder impact geeft. Hiervoor hebben we een recht model voorgesteld als alternatief. Door het toepassen van een trappenhuis in het midden van het gebouw en het daar een knik te geven; lijkt het gebouw slanker naar achteren vanuit een aantal standpunten langs de Chopinstraat. Er worden diverse beelden getoond van de achtertuinen met daarin projecties van de voorgesteld bebouwing en huidige bebouwing, zodat de verschillen goed zichtbaar zijn.
- 2.6 [REDACTED] heeft ook nog een toelichting gegeven over de manieren die er zijn om met het hoogteverschil in het perceel om te gaan.
- 2.7 Er worden een aantal impressies getoond vanuit de Beethovenstraat, Bachstraat, Panoramaberg en de Zevenheuvelenweg. Op deze impressies staat het alternatieve rechte model uitgewerkt voorzien van balkons en galerijen. Omdat er veel ruimte gecreëerd wordt voor parkeren, willen we die mogelijkheid ook benutten om meer groen toe te voegen. Hiervoor zijn referentiebeelden toegevoegd met natuurlijke materialen welke als idee kunnen dienen in de verdere uitwerking van de beeldkwaliteit.

3. Vragen, opmerkingen en reacties van alle betrokkenen

Vraag van bewoners / omwonenden

- 3.1 Waarom worden er niet 14 woningen bovenop de 14 gemaakt? Dat maakt ook 28 stuks.
- 3.2 We zijn bang dat mensen op de galerij gaan zitten als ze op de Zuidzijde worden gemaakt.
- 3.3 Het break-even voor de ontwikkeling van dit project stond op 21 appartementen toch?
- 3.4 Waarom gebruik je de zichtlijnen vanuit Beethovenstraat en Bachstraat? Het beperkt jou toch in het schuiven van de bouwmassa?
- 3.5 Kunnen er binnen het huidige bestemmingsplan 25 woningen gerealiseerd worden?
- 3.6 Kan er platter gebouwd worden?
- 3.7 Ik vind en wil jullie meegeven; jullie zijn goed bezig, maar durf ook te zeggen als het project niet haalbaar is.

Antwoord [REDACTED]

Goede vraag... Dat kan niet, omdat de constructies daar niet op berekend zijn en we niet aan de geldende regelgeving kunnen voldoen.

We kunnen in het ontwerp maatregelen nemen om dit te voorkomen. Bijvoorbeeld door de galerijen niet te breed te maken. Daarnaast mag het niet i.v.m. brandveiligheid en toegankelijkheid van de galerij. Hier kan de verhuurder op toezien.

Oosterpoort heeft aangegeven dat 25 appartementen het aantal is dat men in gedachte heeft. In het vorige verslag wordt gesproken over circa 24 (22-26) appartementen.

Dat klopt. Dit is een randvoorwaarde vanuit de gemeente, maar wellicht kunnen we dit nog als bespreekpunt meenemen.

Neen dat kan niet. Een wijziging op het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Mogelijk kan dat, maar dan kunnen het gewenste aantal woningen niet plaatsen. En dan houden we minder ruimte over voor groene inrichting.

...

Vraag van bewoners / omwonenden

- 3.8 Waarom sloop?

Antwoord [REDACTED]

Sloop-nieuwbouw is een keuze die we maken om onze nieuwe projecten gasloos te maken, energiezuinig en levensloop geschiktere woningen voor ouderen. Daarnaast

3.9 Hoe zit het nu met de aantallen?

is de woningbehoefte groot en zijn meer woningen nodig om te voorzien in de grote woningvraag.

3.10 Kunnen asielzoekers ook geplaatst worden?

Er zijn diverse studies voor nodig en we verwachten hier zo'n 24-25 appartementen over maximaal 3 lagen hoog te kunnen realiseren.

3.11 Komt u aub aan de keukentafel?

Statushouders wel/niet kunnen we niet uitsluiten. Dit kan door de Gemeente worden opgelegd.

Als daar behoefte aan is vanuit de buurt dan komen we zeker.

Vraag van bewoners / omwonenden

3.12 Waarom wil de gemeente meewerken aan het hoger bouwen dan nu toegestaan is in bestemmingsplan.

Antwoord

Inbreiding voor uitbreiding is een keuze van de gemeente om ons mooie buitengebied mooi te houden. De consequentie hiervan is wel dat het binnen gebied zal gaan verdichten.

3.13 Waarom moet er perse hoogbouw op een heuvel gepleegd worden?

Door hoger te bouwen, kan een gebouw verder van de bestaande bebouwing worden gezet en is er meer ruimte voor een groene inrichting. En wij zien mogelijkheden tot het realiseren van een woongebouw van drie lagen. Ons belang is vooral ook het beschermen van het buitengebied en het voorzien in de woningbehoefte.

3.14 Past dit in de opbouw van de wijk?

Onze stedenbouwkundige zal het ontwerp en voorstel zorgvuldig beoordelen. In Groesbeek gaat het vaak over kleine locaties/ plukjes.

3.15 In het bestemmingsplan is toch vastgelegd dat de hoogte slechts één verdieping is?

Dat klopt. De bestaande situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat noemen we een conserverend plan.

Vraag van bewoners / omwonenden

3.16 Dat er nu voor de uitbreiding van extra woningen zo makkelijk wordt gezegd dat er verder mag worden onderzocht vinden wij vreemd.

Antwoord

zegt dat het heel vaak gebeurt dat bestemmingsplannen worden gewijzigd. Met een principeverzoek voor deze ontwikkeling van Oosterpoort hebben we gezegd; "betrek de buurt erin om jullie je stem te laten horen." De belangen van woningzoekenden moeten ook worden gediend. Het is een feit dat er te weinig woningen zijn en we moeten daarom alle en ieders belangen continu afwegen.

3.17 We krijgen een vervelend gevoel hierover. Het lijkt alsof alles al beklonken is.

Nee, dat is niet zo. Daarvoor zijn we hier en daarvoor worden deze avonden georganiseerd. Hier kunt u uw stem laten horen. Alle belangen nemen we mee en wegen we af als we een besluit gaan nemen.

3.18 De woningnood in onze Gemeente moeten we vooral niet oplossen doen door inbreiding.

Er is in onze Gemeente voor de ontwikkeling van de Omgevingsvisie een enquête gehouden onder alle inwoners en hieruit is gekomen dat onze inwoners het buitengebied willen handhaven. Daarom heeft de gemeenteraad besloten om in te breiden.

4. Vervolgproces

- 4.1 [REDACTED] merkt op dat er veel opmerkingen zijn. We verzamelen al jullie opmerkingen om het complete verhaal bij de Gemeente neer te leggen met de reacties uit de overleggen. De opmerkingen van vanavond nemen we mee en proberen we in te passen in het ontwerp. Dit aangepaste ontwerp leggen we opnieuw voor aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berg en Dal als een principeverzoek. Eerder nam het college een positief principestandpunt in. Daarbij gaven ze randvoorwaarden mee. Het voorgestelde ontwerp past niet in deze voorwaarden. Daarom vragen we het college opnieuw of ze positief staan tegenover het plan. Bij een positief standpunt gaan we de plannen verder uitwerken, zowel het gebouw als de buitenruimte worden dan verder ontwerpen. Pas bij een ontwerpbestemmingsplan neemt het college een formeel besluit over het plan.

Op basis van overleg met het college wordt vervolg traject duidelijk en volgt een vervolg bijeenkomst.

5. Afsluiting

- 5.1 Een omwonende geeft aan dat de grootste opmerking is;
“Wij willen maar één bouwlaag en dat moeten jullie meenemen.”
Aanwezigen ontkennen deze opmerking niet.

Door direct omwonenden worden zorgen uitgesproken over uitzicht vanuit de woning op het gebouw en privacy vanuit het nieuwe gebouw in hun tuin en/of woning.

- 5.2 [REDACTED] dankt iedereen voor zijn/haar input en zegt namens de sprekers toe dat er binnen enkele weken een verslag per mail volgt. Hij vraagt iedereen die op de hoogte gehouden wil worden en het verslag wil ontvangen een mailadres op te schrijven op de papiertjes die op de tafels liggen.

- 5.3 Vragen en opmerkingen kunnen altijd gestuurd worden via het mailadres: **chopinstraat@oosterpoortwoon.nl**
Aanwezigen kunnen de eerste schetsen van de varianten met VR-bril bekijken, tevens worden QR-codes verstrekt zodat vanuit verschillende posities naar de varianten gekeken kan worden. Daarnaast heeft [REDACTED] een maquette gemaakt waarop de huidige bebouwing staat en waarin men de verschillende varianten neer kan zetten, zodat er een realistisch beeld ontstaat van de bouwhoogte en het omliggende terrein.