

Verslag participatie ontwikkeling DAC-terrein, Groesbeek

Datum: 27 juni 2023

Opsteller: Niels Steijvers

Inleiding

De voormalige dagbestedingslocatie van zorgverlener Pluryn aan de Zevenheuvelenweg/Molenweg in Groesbeek wordt herontwikkeld tot een woonlocatie met 9 grondgebonden woningen en 77 appartementen. Ook de monumentale villa Visschershaven aan de Molenweg krijgt een woonfunctie binnen het plan. Onderdeel van de herontwikkeling is het aangaan van de dialoog met de omgeving. Dit verslag geeft aan op welke wijze invulling is gegeven aan de omgevingsdialoog en welke gevolgen dit voor het plan heeft gehad.

Opzet participatie

Aan de omgevingsdialoog is invulling gegeven middels het organiseren van een aantal fysieke en digitale bijeenkomsten voor direct omwonenden (Molenstraat, Zevenheuvelenweg en Händelstraat). De omwonenden zijn persoonlijk per brief uitgenodigd voor de bijeenkomsten. Op de volgende data hebben bijeenkomsten plaatsgevonden:

- Woensdag 17 november 2021;
- Dinsdag 1 februari 2022.

Hierna zijn bewoners eveneens per brief op de hoogte gehouden van het verloop van de voorbereidingen. Tijdens de laatste bijeenkomst is onderstaand stedenbouwkundig ontwerp besproken. Daarnaast zijn enkele sfeerbeelden uit het beeldkwaliteitsplan getoond en is de planning van het project nader toegelicht.



Uitkomsten bewonersbijeenkomsten

Uit de bijeenkomsten met direct omwonenden is een positieve houding vanuit de buurt richting de plannen naar voren gekomen; men is blij met een nieuwe invulling van het terrein, zeker nu de huidige bebouwing al enige tijd leegstaat en verloedering of overlast hierdoor dreigt. Er zijn een aantal punten door omwonenden naar voren gebracht die voor aanpassingen aan het plan hebben gezorgd.

Allereerst zijn de rijwoningen aan de Zevenheuvelenweg (op bovenstaande afbeelding linksboven in beeld) vervangen door twee-onder-een-kapwoningen; de bewoners van de Zevenheuvelenweg waren van mening dat dit beter passend is in het huidige straatbeeld. Daarnaast is het dichte groen aan de achterzijde van het terrein verwijderd in samenspraak met de omwonenden.

Tot slot was er vanuit de buurt de vraag om de inrit van de Zevenheuvelenweg, zoals op bovenstaand ontwerp ingetekend, anders aan te leggen. De weg blijft weliswaar liggen zoals eerder bedacht, maar het laatste deel

(aansluitend op de Zevenheuvelenweg) wordt vlak aangelegd (in plaats van oplopend) zodat inschijnend licht van koplampen bij de huizen aan de overzijde van de weg wordt beperkt.

Digitale reacties belanghebbenden

Naast algemene bijeenkomsten zijn belanghebbenden ook in de gelegenheid gesteld per mail eventuele vragen te stellen of opmerkingen kenbaar te maken. Hier is door twee personen gebruik van gemaakt, bij één persoon was dit namens de bewoners van de Jonkheer van Groothuisstraat.

De eerste opmerking betroffen een vraag van een omwonende omtrent de data waarop snoeiwerkzaamheden zullen plaatsvinden. Deze vraag is beantwoord.

De tweede opmerking betrof een reactie naar aanleiding van een bewonersbijeenkomst gestuurd door een vertegenwoordiger van bewoners aan de Jonkheer van Grotenhuisstraat. Dit betroffen vragen over de te realiseren erfafscheidingen aan de noordzijde en het kappen van bomen aan deze zijde. Bewoners aan de noordzijde zien hier graag een groene erfafscheiding ter compensatie van het groen dat verdwijnt en ten behoeve van behoud van rust en privacy (zoals in de huidige situatie al het geval is, maar zagen op de besproken schetsen nog geen erfafscheidingen aan de noordzijde van het plangebied terugkomen.). Daarnaast werd een vraag gesteld over de vloerpeilen van de twee-onder-een-kapwoningen, aangezien er hoogteverschillen zitten tussen de percelen van deze woningen. Bewoners van de ten noorden gelegen Jonkheer van Grotenhuisstraat zijn benieuwd naar de definitieve vloerpeilen in relatie tot de aansluiting op hun percelen en daarmee verband houdende toepassing van erfafscheidingen. Er zijn twee fysieke overleggen geweest en meerdere digitaal en telefonisch. Eén opmerking betrof de omgang met het regenwater dat bij hevige regenbuien door de tuinen naar het DAC-terrein stroomt. Aangegeven is dat deze vraag bij gemeente wordt neergelegd aangezien dit te maken heeft met de afwatering van de Jonkheer van Grotenhuisstraat.

In de nieuwe situatie zal er een erfafscheiding worden gerealiseerd; de exacte vormgeving zal in de realisatiefase worden bepaald. Dit geldt eveneens voor de definitieve vloerpeilen van de twee-onder-een-kapwoningen; het plan bevindt zich nog in de bestemmingsplanfase, in de realisatiefase zullen de vloerpeilen worden vastgelegd en worden gedeeld met omwonenden.

De te kappen bomen aan de noordzijde bieden mogelijkheden voor de bewoners aan de Jonkheer van Grotenhuisstraat om hun eigen initiatief voor aanplant van bomen vorm te geven zonder negatieve effecten van bestaande, volgroeide bomen; hierover is men tevreden. Aangegeven is door initiatiefnemer dat in het vervolgtraject afstemming met de omwonenden gehouden zal worden omtrent thema's zoals erfafscheidingen en de kap van bomen, zodat zij overal van op de hoogte zijn.

Conclusie

De participatie met direct omwonenden van het plangebied heeft geleid tot een grote en enkele beperkte aanpassingen, over het algemeen is er een zeer positieve houding ten opzichte van de ontwikkeling.