

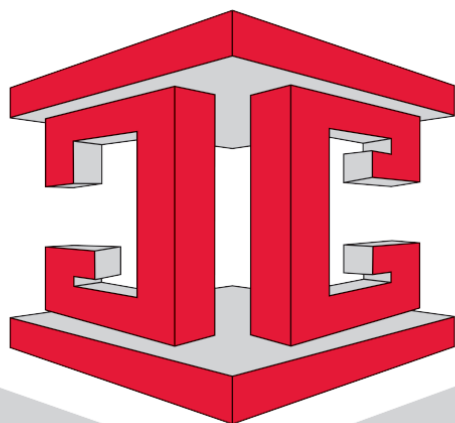
Rapportage omgevingsdialoog

Project: herontwikkeling voormalig tuincentrum

Groen Groesbeek



Janssen - Groesbeek b.v.



Colofon

Initiatiefnemer project

Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V.

Mooksebaan 10

6562 ZS Groesbeek

024 - 3975393

vastgoed@janssen-groesbeek.nl

Stedenbouwkundige

Bureau ontwerp & omgeving

Velperweg 157

6824 MB Arnhem

088 – 9805055

info@ontwerpenomgeving.nl

Project

Naam : Herontwikkeling Groen Groesbeek

Projectnr. : 20032

Datum : Oktober 2022

Versie : 3

Status : Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Participatieronde I	6
3	Participatieronde II	9
4	Participatieronde III	11
5	Definitief stedenbouwkundig ontwerp	14
Bijlage 1	Uitnodigingsbrief 1^e participatieronde	
Bijlage 2	Reactie buurtschap 1^e Colonjes d.d. 5-2-2021	
Bijlage 3	Reactie college van B&W d.d. 20-03-2021	
Bijlage 4	Uitnodigingsbrief 2^e participatieronde	
Bijlage 5	Reactie buurtschap 1^e Colonjes d.d. 20-6-2021	
Bijlage 6	Uitnodigingsbrief 3^e participatieronde	
Bijlage 7	Reactie Geldersgenootschap	

Inleiding

Aan de Knapheideweg 45 te Groesbeek is gelegen voormalig tuincentrum Groen Groesbeek. Sinds een aantal jaren is dit tuincentrum niet meer in gebruik. Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. heeft het initiatief genomen om de locatie te onderzoeken voor een mogelijke herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Gezien de grote woningtekorten is deze locatie opgenomen in het Actieplan Wonen van de gemeente Berg en Dal om het woningtekort in te lopen. In dit plan is deze locatie opgenomen voor circa 60 tot 70 woningen.

Het plangebied betreft het voormalig tuincentrum inclusief bedrijfswoning, kassen, binnen- en buitenverkoop ruimte, kwekerijgronden en opslagruimten. De locatie is in onderstaande figuur weergegeven.



De huidige bestemming maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' en betreft een enkelbestemming 'gemengd -1' met een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 21'. De specificatie heeft betrekking op tuincentrum met een maximale bebouwing van 1.750m². Er is geen bouwvlak ingetekend waardoor deze bebouwing over het gehele terrein gerealiseerd zou kunnen worden. Op een klein deel van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde'. Tevens heeft de locatie een gebiedsaanduiding 'zuidelijk hellinggebied'.

Het meest oostelijke deel van het plangebied, gelegen tegen de moestuinen en 1^e Colonies 4 heeft de bestemming Agrarisch. Op de volgende pagina is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

Huidige bestemming



In het kader van een goede ruimtelijke ordening en vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente Berg en Dal de omgeving vanaf een zeer vroeg stadium van het ontwikkelproces bij het plan betrokken. In deze rapportage is een samenvatting weergegeven van de processtappen. Daarbij wordt ook ingegaan op de gemaakte keuzes naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

De omgevingsdialoog is opgebouwd in meerdere rondes. De eerste ronde omvat een ophaalmoment met de direct aanwonenden en is uitgewerkt in hoofdstuk twee. In het volgende hoofdstuk is de tweede participatie ronde toegelicht, dit betreft de reflectie op de eerste schetsen van de direct aanwonenden. In het vierde hoofdstuk is de laatste participatieronde samengevat, dit betreft de openbare enquête, reactie van Welstand, gemeente Berg en Dal en direct aanwonenden. Het laatste hoofdstuk voorziet in een conclusie over de gemaakte keuzes in het definitief stedenbouwkundig ontwerp.

In verband met de privacywetgeving zijn geen persoonsgegevens gebruikt in deze verslaglegging. Presentielijsten zijn in te zien op kantoor bij de initiatiefnemer onder de voorwaarde dat diegene belanghebbende is voor het inzien van deze gegevens. Hiervoor dient een schriftelijke verklaring overhandigd te worden conform de privacy verklaring van Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V..

Participatieronde I

De nieuwe Omgevingswet zal in 2022 van kracht worden. Dit moment is al een aantal keer door de overheid uitgesteld. In de Omgevingswet krijgt de directe omgeving een belangrijkere rol in de procesvorming bij ruimtelijke initiatieven. Op verzoek van de gemeente Berg en Dal is bij de herontwikkeling van tuincentrum Groen Groesbeek de omgeving in een vroeg stadium bij het planproces betrokken.

Bij de eerste participatieronde zijn alle burens grenzend aan de percelen van voormalig tuincentrum Groen Groesbeek uitgenodigd om in een individueel fysiek gesprek de plannen toe te lichten. De uitnodigingsbrief treft u aan in bijlage één. In de uitnodigingsbrief zijn een aantal kaders meegegeven voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Deze kaders komen mede uit het Actieplan Wonen van de gemeente Berg en Dal en het huidige bestemmingsplan.

Alle eigenaren die geregistreerd staan bij het Kadaster hebben bovengenoemde uitnodiging ontvangen. Indien er meer dan twee eigenaren geregistreerd staan zijn de twee oudste erfgenamen aangeschreven.

De woning aan 1^e Colonjes 4 is verkocht gedurende het participatietraject. De nieuwe bewoners zijn meegenomen in de omgevingsdialoog met dien verstande dat voordat zij de woning kochten zij door de verkopend makelaar geïnformeerd waren over de plannen op de locatie van tuincentrum Groen Groesbeek.

De aangeschreven personen zijn van 27 januari 2021 tot en met 6 februari 2021 ontvangen op het kantoor van de Initiatiefnemer. Zoals in de uitnodigingsbrief vermeld zijn er op dat moment nog geen stedenbouwkundige schetsen of architectentekeningen. Het doel van deze gesprekken was om input te verzamelen voor een aantal stedenbouwkundige modellen.



De huishoudens van 1^e Colonjes 4 tot en met 12 hebben zich verenigd in een collectief buurtschap. Zij zijn allen direct aanwonenden van het plangebied en daarmee ook belanghebbende. Daarnaast bestaan de genodigden uit één direct aangrenzend huishouden, meerdere eigenaren van volkstuintjes, een huishouden en de Werkgroep Milieu Beheer Groesbeek. In onderstaande figuur zijn de blauw gearceerde percelen de genodigden.

De belangrijkste resultaten uit de ophaalgesprekken zijn:

- Mooie en goede plek voor een woonwijk
- 1^e Colonjes een krappe weg
- Drulse Beek verdient extra aandacht (al stroomt er weinig water)
- Bij hoosbuien komt veel water over de 1^e Colonjes
- Ontsluiting Noordzijde (zeeheldenbuurt) meest voor de hand liggende
- Meerdere eigenaren hun grond beschikbaar willen stellen voor woningbouw

De afvaardiging van het buurtschap aan de 1^e Colonjes hebben een samenvatting van het gesprek gemaakt. De initiatiefnemer heeft deze samenvatting aangevuld. Vervolgens is er een schriftelijke reactie binnen gekomen met de volgende punten, de volledige reactie is als bijlage twee toegevoegd:

- Geen voorstander van woningbouw op deze locatie in het buitengebied
- Groene bufferzone tussen de 17 en 28 meter vanaf achter huisnummer 4 tot aan de Knapheideweg
- Geen extra bebouwing aan 1^e Colonjes
- Geen ontsluiting aan 1^e Colonjes

Daarnaast zijn er nog een aantal kleine opmerkingen uit andere gesprekken die aan de stedenbouwkundige zijn meegegeven.

Ontwerp op basis van 1^e participatieronde – februari 2022

De stedenbouwkundige heeft op basis van de input van de 1^e participatieronde en het stedenbouwkundig vooronderzoek twee schetsmodellen uitgewerkt. Deze zijn in onderstaande afbeeldingen weergegeven:





Bovenstaande modellen zijn destijds aan de gemeente gepresenteerd. Daarop heeft het college van B&W per brief van d.d. 20 maart 2021 gereageerd. Deze reactie is in bijlage drie weergegeven.

Mede vanwege de afwijzing van de gemeente op een extra woning aan de 1^e Colonjes is model 1 daardoor niet haalbaar. Daarbij is in model 1 minder groen verwerkt dan in model 2. In model 2 zijn tevens de hoogtestructuren van het landschap, de parkeeroplossing en de groeninpassing ons inziens beter verwerkt dan in model 1. Op basis van bovenstaande argumentatie is gekozen om model 2 met een aantal aanpassingen voor te leggen gedurende participatieronde II.

Participatieronde II

Op basis van de input van de directe omgeving is de stedenbouwkundige aan de slag gegaan en heeft een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp is in overleg met de gemeente Berg en Dal op een aantal punten verder uitgewerkt en aangepast waarbij dit stedenbouwkundig plan digitaal is gepresenteerd aan diezelfde groep mensen als uit de eerste participatie ronde. De uitnodigingsbrief treft u aan in bijlage vier. De stedenbouwkundige heeft bewust een aantal keuzes gemaakt aan de hand van de input uit de eerste participatieronde:

- Geen achtertuinen direct grenzend aan de tuinen van de bewoners aan de 1^e Colonjes
 - o Bufferzone gecreëerd met groen en bomen om inkijk te verminderen
- Hogere bouwmassa op lage delen van het plangebied
 - o maximaal 3 bouwlagen
- Drulse Beek centraal gezet voor afwatering en groenzone
- Hoofdontsluiting aan Noordzijde
 - o Tweede ontsluiting voor langzaam verkeer en hulpdiensten aan 1^e Colonjes
- Achtertuinen bij woningen aan Knapheideweg

Onderstaand model is gepresenteerd tijdens deze participatieronde:



Het buurtschap uit de 1^e Colonjes heeft een uitgebreide schriftelijke reactie aan ons verzonden. De andere genodigden waren overwegend positief en hadden géén tot weinig opmerkingen.

De opmerkingen vanuit het buurtschap zijn tweeledig, een aantal positieve punten uit het plan en een aantal kritiek punten in het plan. De volledige reactie is als bijlage vijf toegevoegd. Tevens zijn er verbeterpunten genoemd.

- Positieve punten uit het plan:
 - Verkeersafwikkeling niet via 1^e Colonjes
 - Geen verdichting aan 1^e Colonjes met nieuwe woningen
 - Groene inrichting gebied tussen huisnummer 8 en 12 ter versterking landelijk karakter
 - Goed rekening gehouden met afwatering in de Drulse Beek als hoofdafwatering
- Kritiek punten:
 - Verlies van vrijheid en privacy
 - Waterproblematiek
 - Tweede hoofdontsluiting t.b.v. langzaam verkeer en hulpdiensten
 - Positionering parkeerplaatsen
 - Tegengaan verstening

Participatieronde III

In de derde participatieronde is een website opengesteld die voor iedereen toegankelijk is. Hierop is een digitale presentatie te zien van de voorgenomen plannen waarbij afsluitend een enquête kan worden ingevuld. De digitale presentatie bestond uit een film waarop de stedenbouwkundige zijn toelichting heeft gegeven op de historische ontwikkeling van het gebied en relevante ruimtelijke aspecten. Deze enquête bestaat grotendeels uit gesloten vragen, op het einde is een vrij invulveld om zelf opmerkingen of verbeterpunten aan te geven.

De website met enquête is via de gemeentelijke website bekend gemaakt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een groot aantal brieven verzonden in de directe omgeving. Op bijgaande kaart is dit gebied met groen gearceerd. In bijlage zes is de uitnodigingsbrief en de gemeentelijke publicatie van deze participatieronde bijgevoegd.



In totaal zijn er 75 respondenten. Onderstaand een opsomming van de belangrijkste resultaten uit de gesloten vragen van de enquête:

- De respondenten komen overwegend uit oud Groesbeek (meer dan 85%).
- De meeste respondenten zitten nu in een koopwoning (72%).
- 60% heeft een voorkeur voor een avonturenbos ter plaatse van het openbaar gebied t.b.v. de groenzone. De voorkeur voor een traditionele speeltuin of recreatieveld is gelijk.
- Er is een grote voorkeur voor halfverharding van de bestrating, bijna 75%.
- Er is geen duidelijk voorkeur voor haaks- of langsparkeren.
- De voorkeursstijl voor de architectuur is landelijk (45%) met jaren 30 stijl op de tweede plek (32%) en moderne stijl als laatste (23%).

- Indien men verhuist naar een levensloopbestendige woning als laatste stap in de wooncarrière wil men graag kopen (61%) of huren in het midden segment (36%).
- De zolderindeling van deze levensloopbestendige woning ziet men graag ingedeeld, te weten 44% kiest voor 2 slaapkamers met badkamer en 33% een slaapkamer met wastafel.
- Men wil dan ook geen bad (63%), al is er een grote groep die wel een bad wil (37%).
- Omtrent duurzaamheid wil men de positie van de buitenunit van de warmtepomp grotendeels in de achtertuin (80%). Een kleine groep wenst deze in de voortuin (20%).
- De bereidheid om extra te investeren in duurzaamheid is groot mits de terug verdientijd 5 jaar is (48%). De groep (27%) die niet extra wil investeren bij een nieuwbouw woning is bijna net zo groot als de groep (25%) die wél extra wil investeren in een nieuwbouwwoning met een langere terugverdientijd.
- De woning voorzien van groen aan de gevel en/of dak is zeer divers. 38% wenst geen groen aan de woning, 33% wenst een groen dak, 25% wenst een groene gevel en dak en een kleine groep (4%) wenst een groene gevel.

Er zijn een aantal interessante plannamen naar voor gekomen. Een aantal inzendingen hierbij was meerdere keren ingeschreven en verwijst naar het tuin centrum of natuur uit de omgeving.

Onderstaand een aantal voorbeelden:

- Groen Groesbeek
- Het Koepeltje / De Koepel / Koepel / Koepelaar / 't Koepeltje / Koepel Lonck
- Zeeheldentuin
- Bosrijk
- De Groene zeetuin
- Verde / Verde Zuid
- Colonjes
- Groen Groesbeek
- Groene Oase
- Groene Beek
- Groendal
- Groesplant

Aan het einde van de enquête was ruimte ingericht om een mening of opmerking aan ons toe te zenden. Hier is door 45 respondenten gebruik van gemaakt. De belangrijkste opmerkingen uit dit veld zijn de volgende:

- Verkeersafwikkeling, waarom maar één ontsluiting via een kindvriendelijke woonwijk?
- Toekomst trapveld en speeltuin ter plaatse van Piet Heynstraat
- Betaalbaarheid woningen voor starters uit eigen dorp
- Voldoende aandacht voor sociale huurwoningen
- Aandacht voor levensloopbestendige huurwoningen
- Stimuleren landelijk karakter

Gelijktijdig met de 3^e participatieronde is het plan ook voorgelegd aan het Gelders Genootschap (welstandscommissie), gemeente Berg en Dal en woningcorporatie Oosterpoort. De reactie van het Gelders Genootschap is bijgevoegd in bijlage zeven. Ook zij geven aan dat een tweede ontsluiting gewenst is. Verder zijn er opmerkingen over woonmilieus en stedenbouwkundige accenten.

Een terugkerend thema uit de omgevingsdialoog is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Door de Veiligheidsregio Gelderland Zuid, gemeente Berg en Dal, Gelders Genootschap en de buurtbewoners van de Zeeheldenbuurt is gevraagd om een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Om hier een goede keuze in te maken heeft de initiatiefnemer een onderzoek uit laten voeren door Goudappel Cofeng omtrent de verkeerskundige situatie met extra aandacht voor de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Goudappel Cofeng heeft een onderzoek uitgevoerd n.a.v. bovenstaande vraagstelling waarin het wegennet rondom het plangebied in kaart is gebracht. De rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd. De conclusie uit dit onderzoek is dat er een tweede ontsluiting aan de 1^e Colonjes mogelijk is met de volgende randvoorwaarden:

- Eenrichtingsverkeer de wijk uit
- Verplichte rijrichting linksaf richting de Breedeweg (hoofdonthutingsweg)

Deze onthutingsweg is toegevoegd in het stedenbouwkundig ontwerp tussen 1^e Colonjes nummer 4 en 6. De achterliggende gedachte is dat het de snelste en veiligste onthutingsweg is richting de hoofdonthutingsweg. Het ontwerp van deze tweede onthutingsweg is afgestemd op de functie van de weg doormiddel van een smallere rijstrook t.b.v. eenrichtingsverkeer en opsluitbanden die de verplichte rijrichting aangeven.

Het participatietraject heeft geleid tot nog een aantal aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan:

- Differentiatie in woonmilieus (kaswoningen, boerenerv en dorps wonen).
- Minder verstening t.b.v. klimaatadaptatie
- Grotere en groenere bufferzone nabij achtertuinen 1^e Colonjes
- Wadi nabij 1^e Colonjes 6 t.b.v. afwatering bij hoosbuien naar Drulse Beek
- Extra aandacht voor afwatering en infiltratie hemelwater
- Geen haakse parkeerplaatsen t.p.v. achtertuinen 1^e Colonjes 4 – 8
- Overdekte parkeerplaatsen achter 1^e Colonjes 4

De input uit participatieronde III heeft geleid tot aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan. In onderstaande afbeelding is dit weergegeven.

ONTWERP - Schetsmodel

1:1000



Definitief stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de reacties van de omgeving, enquête, Gelders Genootschap, gemeente Berg en Dal, woningcorporatie Oosterpoort en onze stedenbouwkundige is het plan aangepast en verder uitgewerkt in een concept bestemmingsplan. Dit concept bestemmingsplan met het stedenbouwkundig plan is aan de gemeente Berg en Dal verzonden. In overleg met de gemeente Berg en Dal zijn deze stukken naar professionele belanghebbende gestuurd om het plan voor te leggen:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Rivierenland
- Veiligheids Regio Gelderland-Zuid
- Liander
- DAR
- Ambtelijke toetsing:
 - o Ladder Duurzame verstedelijking
 - o Bodemkwaliteit
 - o Waterhuishouding
 - o Archeologie
 - o Quicksan Natuur
 - o Stikstof
 - o Verkeer
 - o Beheer openbare ruimte

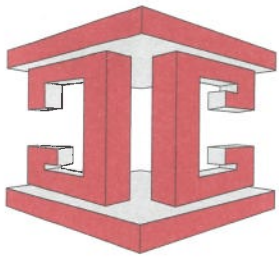
Op basis van reacties van bovenstaande onderdelen is het stedenbouwkundig plan verder geoptimaliseerd waarbij voor alle belanghebbende getracht is de belangen en standpunten zo goed mogelijk te waarborgen. Dit heeft geresulteerd in een definitief stedenbouwkundig plan:

ONTWERP - *Schetsmodel*

1:1000



Bijlage 1



Janssen - Groesbeek vastgoed b.v.

Mooksebaan 10
6562 ZS Groesbeek
Postbus 215
6560 AE Groesbeek

☎ 024 - 397 53 93
✉ info@janssen-groesbeek.nl

NL96 INGB 0006 9381 57

Groesbeek, 13 januari 2021

Betreft: herontwikkeling Tuincentrum Groen Groesbeek



In de gemeente Berg en Dal is een groot woningtekort. Daarom heeft de Gemeenteraad in september 2020 een actieplan Wonen vastgesteld waarin een aantal nieuwe woningbouwlocaties zijn opgenomen om de woningnood te doorbreken. Eén van die locaties is het voormalig tuincentrum Groen Groesbeek. Wij zijn initiatiefnemer van deze herontwikkeling waar circa 60 woningen gerealiseerd kunnen worden. Nadat de Gemeenteraad het actieplan heeft vastgesteld hebben wij met de Gemeente Berg en Dal een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van deze locatie verder te onderzoeken.

De eerste stap in dit proces is het informeren en betrekken van de omgeving. Omdat blijkt dat u eigenaar van een aangrenzend perceel bent ontvangt u deze uitnodiging. Graag willen wij als nieuwe burens kennis met u maken om onze ideeën te delen en u te laten meedenken over de plannen.

Helaas is het in deze periode met COVID-19 niet mogelijk om met grotere groepen samen te komen en een buurtoverleg te organiseren. Daarom nodigen wij u graag uit voor een kennismaking om u te informeren en tegelijkertijd input en ideeën op te halen voor bovengenoemde herontwikkeling. Wij verzoeken u om met maximaal 2 personen aanwezig te zijn en de voorschriften omtrent het coronavirus in acht te nemen.

Wij nodigen u dan ook graag uit op vrijdag 29 januari 2021 om 16.15 uur aan de Mooksebaan 10 te Groesbeek

Indien deze datum en/of tijdstip niet schikt dan horen wij dat graag. U kunt op bovenstaand telefoonnummer contact met ons opnemen om een andere datum vast te zetten.

Om u vooraf alvast van de nodige informatie te voorzien hebben wij informatie bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

W.C.J. Janssen



Informatiebrief herontwikkeling tuincentrum Groen Groesbeek

Het voormalig Tuincentrum Groen Groesbeek is gelegen tussen de 1^E Colonjes, Knapheideweg en Piet Heynstraat (Zeeheldenbuurt). Het huidige terrein bestaat uit kassen, showtuinen, verkoopruimte, schuren, tuinbouwgrond en een bedrijfswoning, totaal circa 2,6 hectare. De huidige bestemming is grotendeels 'gemend' in specifieke vorm 'tuincentrum'. In bijlage 1 is de planlocatie weergegeven, bijlage 2 betreft een uitsnede van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' vastgesteld op 29 augustus 2013.

In het kader van de nieuwe omgevingswet is de omgevingsdialoog en het betrekken van de buurt in een vroeg stadium van het planproces een nieuw onderdeel in ruimtelijke procedures. Met deze uitnodiging staan wij dan ook aan de start van het proces. De omgevingsdialoog zal in meerdere fases plaatsvinden:

- Fase 1: informeren en input verzamelen (januari 2021)
- Fase 2: stedenbouwkundige varianten (maart 2021)
- Fase 3: architectuurstijl, bouwprogramma en inrichting openbare ruimte (april/mei 2021)

De omgevingsdialoog in fase 1 start bij de direct aanwonenden. In fase 2 en 3 zal het bereik van deze dialoog groter worden. Voor deze opzet is gekozen om de mensen waarop de herontwikkeling wellicht de meeste impact heeft de meeste invloed te geven.

Kaders en uitgangspunten

Zoals eerder vermeld staan wij aan het startpunt van deze herontwikkeling. Er zijn dan ook nog geen stedenbouwkundige schetsen of architectentekeningen. Vanuit het actieplan wonen en de intentieovereenkomst met de gemeente Berg en Dal zijn er wel een aantal kaders en uitgangspunten geformuleerd:

- Woningbouwprogrammering:
 - o 30% sociale huur (t/m € 737 / maand)
 - o 20% betaalbare koop (t/m € 250.000,- VON) of middeldure huur (t/m € 900 / maand)
 - o 50% vrij bouwprogramma
- Duurzaamheid in het kader van klimaatdoelstellingen
- Klimaatadaptatie in relatie tot hittestress, wateroverlast en flora & fauna.
- Bedrijfswoning wordt omgezet in reguliere burgerwoning

De komende periode zullen diverse onderzoeken op de locatie plaatsvinden. Denk hierbij aan archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, flora- en faunaonderzoek etc. Indien u op het terrein activiteiten ziet plaatsvinden zijn dat medewerkers van onderzoeksbureau's.

Indien u vragen heeft kunt u ons bereiken op:

- Telefoon: 024-3975393
- Mail: vastgoed@janssen-groesbeek.nl

Met vriendelijke groet,

W.C.J. Janssen
Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V.

Bijlage 1: plangebied



Bijlage 2: uitsnede bestemmingsplan



Bijlage 2

Aan:
Janssen Groesbeek
Mooksebaan 10
6560 AE Groesbeek

Groesbeek, 5 februari 2021

Betreft: input herontwikkeling Tuincentrum Groen Groesbeek

Geachte heer W.C.J. Janssen,

Bedankt voor uw reactie. Excuses dat onze samenvatting niet compleet was en bedankt dat jullie onze samenvatting hebben aangevuld. Uiteraard hebben wij uw reactie met de bewoners van 1^e Colonjes huisnummer 4, 6, 6a, 8 en 12 gedeeld. In deze brief leest u de input die wij met bovenstaande huisnummers hebben verzameld.

Wij hechten als straat zeer aan het landelijk karakter van de straat, onze wens is dit te behouden. Hieronder een aantal door ons geformuleerde uitgangspunten:

- Rust: geen extra bebouwing in de 1^e Colonjes en geen (auto/fiets/voetgangers-/hulpdienst-) ontsluiting op de 1^e Colonjes;
- Vrijheid van het buitengebied (ruimte en geen directe achterburen);
- Natuur en milieu;
- Waterberging: zorgen over de verharding in het kader van de dynamische waterafvoer in dit kwetsbare löss gebied en de huidige waterproblematiek.

Hieronder onze input voor het plan:

1. Groene bufferzone over de hele lengte startend achter huisnummer 4 tot aan de knapheideweg. Breedte tussen de 17 en 28 meter (houtwal, bomen).
Deze groene bufferzone dient meerdere functies:
 - Aanplanten in het kader van de bossenstrategie die voor elke gemeente gaat gelden.
 - Waterberging.
 - Grens tussen bebouwde kom en buitengebied (als referentie de bufferzone achter het perceel van 1e Colonjes 2).
2. Tussen bebouwing groen karakter van de straat behouden, vanaf de straat tot aan de groene bufferzone. Dit draagt bij aan onze eerder genoemde wensen geen extra bebouwing in de 1^e Colonjes en geen (auto/fiets/voetgangers-/hulpdienst-)ontsluiting op de 1^e Colonjes.

We denken graag mee over de verdere invulling van het plan.

Met vriendelijke groet, namens de bewoners 1^e Colonjes huisnummer 4, 6, 6a, 8 en 12,



Jan Janssen

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 5 februari 2021 10:30
Aan: Vastgoed
Onderwerp: Re: Samenvatting eerste gesprek bewoners 1e Colonjes 4, 6, 6a, 8 en 12 en Janssen -Groesbeek vastgoed b.v.
Bijlagen: Input Janssen Groesbeek (20210205).pdf

Geachte heer Janssen,

Dank voor uw reactie en de aanvulling op de eerder genoemde samenvatting. Onze excuses dat het niet compleet was.

In de bijlage ontvangt u zoals afgesproken de input vanuit de 1e Colonjes, huisnummers 4, 6, 6a, 8 en 12 in een brief.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
On Tue, Feb 2, 2021 at 9:38 AM Vastgoed <vastgoed@janssen-groesbeek.nl> wrote:

[REDACTED]

Dank voor onderstaande reactie. Bijgaand een korte reactie.

Wij hebben alle aanwonenden uitgenodigd zodat wij onze plannen en ideeën aan iedereen toe kunnen lichten. Hierdoor ontstaat de minste ruis op de lijn. De door u verstuurde samenvatting geeft ons inziens een eenzijdig beeld van de bespreking waardoor er een onvolledig en op een aantal punten onjuiste informatievoorziening naar de omwonenden ontstaat. Dat vinden wij jammer en is niet onze insteek. Het uitgangspunt van het plan is dat er nog niets vaststaat, in uw samenvatting worden aspecten concreet benoemd die dus nog niet vast staan.

Inhoudelijk op de samenvatting willen wij het volgende vermelden aangaande de uitgangspunten:

- U schrijft dat er een verwachting was dat er gereageerd kon worden op stedenbouwkundige schetsen. Bij de uitnodiging hebben wij duidelijk vermeld dat er nog géén stedenbouwkundige schetsen of architectentekeningen zijn.
- Omtrent de ontsluiting hebben wij onze zienswijze gegeven, onze voorkeur gaat uit naar de noordzijde. Echter hebben wij ook aangegeven dat de verkeerskundige van de gemeente en de stedenbouwkundige hier ook een zienswijze over zullen hebben.
- In tegenstelling tot wat u schrijft hebben wij aangegeven dat wij het juist logisch zouden vinden om de wijk middels een tweede verbinding te ontsluiten voor voetgangers, fietsers en eventueel hulpdiensten. Dit zou ons inziens aan de 1^e Colonjes prima kunnen.
- In tegenstelling tot wat u schrijft hebben wij aangegeven dat tussen 1^e Colonjes 8 en 12 wel mogelijkheden zijn om lintbebouwing te realiseren (conform eerdere plannen).
- Het laatste punt is niet volledig, onze insteek is om niet hoger te bouwen dan 3 bouwlagen. Boven-benedenwoningen of een kleine vorm van meergezinswoningen die aansluiten op de Zeeheldenbuurt is

mogelijk. Wij vinden het appartementengebouw in de Zeeheldenbuurt te hoog. Deze is op het hoogste punt 5 bouwlagen plus een kap en achten wij niet passend binnen de locatie Groen Groesbeek.

Ook zijn er een aantal punten besproken die niet in de samenvatting staan.

Als aangrenzende bewoners geeft u aan geen voorstander van woningbouw te zijn. Tijdens het gesprek hebben wij ook aangegeven dat de nieuwe bewoners van 1^e Colonjes 4 wisten dat er mogelijk woningen zouden komen op deze locatie voordat men de woning kocht. In die zin hebben deze bewoners hier dan ook geen recht van spreken, wel gaan wij ook met hen graag het gesprek aan om voor alle belanghebbenden een goede inpassing te realiseren.

Wat niet in onderstaand verslag vermeld staat maar wel besproken is betreft de huidige bestemming. De huidige situatie, een inactief tuincentrum, is vanuit alle aspecten voor de omwonenden de meest ideale situatie als het gaat om rust, geluidsoverlast, verkeersdrukte etc. Op basis van het vigerend bestemmingsplan mag zich op deze locatie een tuincentrum vestigen (gemengde bestemming). In de belangenafweging wat wenselijk is en wat u als burens graag in het plan verwerkt ziet worden zou ons advies zijn om de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan mee te wegen.

Graag ontvangen we de input om samen tot een voor ieder acceptabel plan te komen. Mocht er nog behoefte zijn aan extra toelichting dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,



Mooksebaan 10	Postbus 215	Tel: 024-3975393
6562 ZS Groesbeek	6560 AE Groesbeek	Fax: 024-3976893

www.janssen-groesbeek.nl

Disclaimer

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstreking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Janssen-Groesbeek b.v. sluit iedere aansprakelijkheid die voortvloeit uit elektronische verzending uit.

Van: [REDACTED]

Verzonden: zondag 31 januari 2021 16:36

Aan: Vastgoed <vastgoed@janssen-groesbeek.nl>

Onderwerp: Fwd: Samenvatting eerste gesprek bewoners 1e Colonjes 4, 6, 6a, 8 en 12 en Janssen -Groesbeek vastgoed b.v.

Correctie van de data in onderstaande mail. Input wordt geprobeerd 3 februari aan te leveren, uiterlijk 5 februari 2021.

Met vriendelijke groet,

----- Forwarded message -----

From: [REDACTED]

Date: Sun, Jan 31, 2021 at 4:26 PM

Subject: Samenvatting eerste gesprek bewoners 1e Colonjes 4, 6, 6a, 8 en 12 en Janssen -Groesbeek vastgoed b.v.

To: <vastgoed@janssen-groesbeek.nl>

Beste heren Janssen,

Hierbij stuur ik u een korte samenvatting van ons gesprek eerder vandaag. Graag hoor ik of u akkoord bent met onderstaande samenvatting of dat u nog aanvullingen heeft, zodat ik dit kan delen met de bureu.

Aanwezig bij dit gesprek waren: [REDACTED] namens Janssen – Groesbeek vastgoed b.v. (in het vervolg benoemd als “Janssen vastgoed b.v.”); [REDACTED] namens de bewoners 1e Colonjes 4, 6, 6a, 8, 12 (in het vervolg benoemd als “aangrenzende bewoners”).

De aangrenzende bewoners geven aan geen voorstander te zijn van woningbouw op de locatie van Tuinbouwcentrum Groen Groesbeek. De volgende punten zijn ingebracht vanuit de aangrenzende bewoners:

- Onrust over een ontsluiting op de 1e Colonjes, aangezien de straat door de bewoners niet geschikt wordt geacht voor een hogere verkeersstroom. Dit zou ook het landelijk karakter van de straat te niet doen.
- Aangrenzende bewoners zullen aanzienlijk moeten inleveren op het perspectief van landelijk en buitengebied (o.a. ruimte, vrijheid zonder directe achterburen, geluid).
- Er was een verwachting dat er gereageerd kon worden op al aanwezige (concept-)stedenbouwkundige plannen.

Hieronder een aantal besproken uitgangspunten vanuit Janssen vastgoed b.v. :

- Ontsluiting naar het Noorden (centrum en snelweg liggen aan de Noordkant van te bebouwen gebied, 1e Colonjes en Knapheideweg worden als niet geschikt beschouwd voor ontsluiting).
- Er is geen intentie om te bouwen aan of te ontsluiten op de 1e Colonjes (grond tussen huisnummer 4 en 6 en grond tussen huisnummer 8 en 12).
- Het aantal woningen zoals benoemd in de brief (ca. 60) staat niet vast. Het kunnen ook minder woningen worden, maar sowieso niet meer dan 60 woningen.
- Er zijn nog geen (concept-)stedenbouwkundige plannen. Janssen – Groesbeek vastgoed b.v. wil graag de direct aangrenzende kavels in het eerste stedenbouwkundige plan input laten leveren.
- Stedenbouwkundige tekenaar werkt meerdere opties uit en neemt hierin de input van de aangrenzende bewoners mee. Janssen vastgoed b.v. gaat daarna weer met de aangrenzende bewoners in gesprek.
- Janssen vastgoed bv. wil graag een wijk neerzetten met veel groen, passend bij het gebied.
- Concept bestemmingsplan wil Janssen vastgoed b.v. graag voor de zomer nog indienen (hiervan worden de aangrenzende bewoners graag op de hoogte gehouden).
- Grondgebonden woningen is het uitgangspunt. Hoogbouw wordt niet passend geacht voor het ontwikkelgebied.

De aangrenzende bewoners proberen hun gezamenlijke input op basis van de opgehaalde informatie op woensdag 3 februari 2021 aan te leveren. Mocht dit niet lukken kan dit nog tot uiterlijk vrijdag 5 februari 2021 voordat Jansen vastgoed b.v. het eerste concept stedenbouwkundige plannen laat opmaken.

Met vriendelijke groet,

ReplyForward

Bijlage 3

Janssen Groesbeek Vastgoed B.V.
Mooksebaan 10
6562 ZS GROESBEEK

Onze gegevens
Documentnummer UIT-21-87965
Zaaknummer Z-20-84477
Behandeld door [REDACTED]
Verzonden op 20 maart 2021
Uw gegevens
Uw brief van [REDACTED]
Uw kenmerk [REDACTED]

Onderwerp: Stedenbouwkundige verkenning locatie Knapheideweg Groen.

Geachte heer [REDACTED],

Met betrekking tot de locatie Knapheideweg Groen heeft u een stedenbouwkundige verkenning ingediend voor een eerste beoordeling. Het betreft het schetsboek "Woningbouw 'Groen Groesbeek', Groesbeek", Projectnummer: 2712.03 met als datum 15-02-2021.

Als gevolg van uw initiatief hebben wij aanvullend meerdere principeverzoeken ontvangen die erop toezien om de open plekken langs de 1^e Colonjes te gaan bebouwen met woningen. Wij hebben uw stukken beoordeeld en tevens is er een besluit genomen over de aanvullende initiatieven.

De eerste indruk is, dat het plan evenwichtig is opgebouwd en recht doet aan diverse belangen die van toepassing zijn op deze locatie. Uiteraard zijn er aspecten die nog niet onderzocht zijn en nog nader onderzocht moeten worden, maar het huidige plan vormt met onderstaande opmerkingen een goede basis om verder uit te werken en om hierover het participatietraject verder vorm te geven.

Argumenten variant 1 ten opzichte van variant 2

Op dit moment bestaat er niet direct een voorkeur voor variant 1 of 2. In dit stadium is het ook niet noodzakelijk nu al een voorkeur uit te spreken. We kunnen ons voorstellen dat er met twee varianten de participatie wordt ingegaan. De verdere uitwerking zal mogelijk ook leiden tot een bepaalde richting.

Graag geven wij u nog mee dat de realisatie van een hofje mogelijkheden kan bieden op het terrein van sociale cohesie, en ook op gebied van efficiënt ruimtegebruik: kleinere voortuinen en een grotere gemeenschappelijke/openbare buitenruimte, tevens dienst doende als wadi o.i.d.

Verkeer/Ontsluiting plangebied

Het advies is om de 1^e Colonjes niet te gaan gebruiken als ontsluiting. Dat is ook wat u heeft voorgesteld. Aansluiting op de wijk Herwendaal lijkt voor de hand te liggen. Qua aantallen verkeersbewegingen zou dat moeten passen. Maar we adviseren wel om ook een ontsluiting op de Knapheideweg in de modellen mee te nemen. Dan kan er beter worden afgewogen of

en hoeveel een dergelijke ontsluiting het verkeer in de aansluitende wijk laat afnemen. De hele wijk via slechts één ontsluiting lijkt ook niet voor de hand liggend.

Woningbouw categorieën

In het plan zijn 18 sociale appartementen opgenomen, plus sociale koop. Er wordt voldaan aan de norm van minimaal 50% in de betaalbare categorie, een en ander zoals opgenomen in het Actieplan Wonen. Zoals besproken is het schetsplan ook voorgelegd aan Oosterpoort. Oosterpoort zal met u contact opnemen.

Een voorwaarde bij de verdere planvorming is, dat duidelijk moet zijn in welke woningen het sociale programma wordt gerealiseerd. En ook voor welke doelgroepen de woningen bedoeld zijn.

Hemelwater

In het plan zijn al wadi's voorzien, mooi gesitueerd nabij de beek. Qua capaciteit is hieraan nog niet gerekend. De eerste schetsen zijn aan het Waterschap ter beoordeling verzonden. Uiterlijk 1 april verwachten wij een reactie van het Waterschap.

Groene verbindingszone

Behoud en liefst versterken van de groene verbindingszone aan de noordzijde van het plangebied. Dat is waar we voor staan.



Het doorsnijden van deze zone met een toegangsweg moeten worden gewogen ten opzichte van andere belangen en mogelijk een andere ontsluiting. Een mooi bruggetje over de beek lijkt vooralsnog de ecologische en hydrologische verbinding niet in de weg te staan. Als voorwaarde nemen we nu mee dat dit dan een bruggetje moet zijn zoals bijvoorbeeld toegepast in de wijk Husenhoff, of Mariëndaal. Met andere woorden; het toepassen van een duiker ligt niet voor de hand.

Duurzaamheid

In dit stadium is er, aanvullend op de uitgangspunten en de intentieovereenkomst, nog geen nadere informatie voor handen. We volstaan met en verwijzing naar de intentieovereenkomst en het grote belang dat de gemeente hieraan hecht.

Extra kavels/verzoeken aan de 1^e Colonjes

Wij hebben besloten om geen medewerking te verlenen aan de diverse verzoeken die zijn ingediend om de 1^e Colonjes te verdichten. De straat is erg smal en door deze niet verder te bebouwen behouden we landschappelijk de zachte overgang van bebouwd gebied naar het buitengebied. Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt vinden we ook dat er geen argumenten zijn om hier te verdichten.

In deze lijn doorredenerend, vinden wij het daarom ongewenst dat de woning in uw plan, die is gelegen aan de 1^e Colonjes, wordt gerealiseerd. Eerder hebt u hierover een positief

standpunt ontvangen, maar daar hebben wij nu, vanuit het grotere plan en omliggende gebied, een ander principe besluit over genomen. Wij denken dat het draagvlak voor het totale plan, met name ook vanuit de te realiseren ruimtelijke kwaliteit, vergroot wordt door het schrappen van deze woning.

Ten aanzien van de westelijk gelegen woning aan de Knapheideweg geldt dat in principe ook, maar hierbij kan worden geredeneerd dat door plaatsing van deze enkele woning, er alsnog heel veel open ruimte blijft tot de navolgende woning. Met andere woorden, er blijft sprake van een zachte overgang van buitengebied naar de kern en kan op deze plek deze woning gerealiseerd worden.

Met inachtneming van bovenstaande punten kunt u de plannen verder uitwerken. Wij wensen u hierbij veel succes toe.

Hoogachtend,

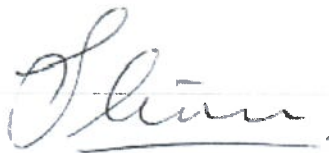
Burgemeester en wethouders van Berg en Dal,

De secretaris

De burgemeester



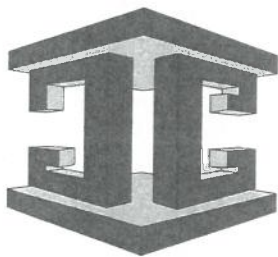
E.W.J. van der Velde



Mr. M. Slinkman

Reageert u op deze brief? Vermeld dan altijd het zaaknummer.

Bijlage 4



Janssen - Groesbeek vastgoed b.v.

Mooksebaan 10
6562 ZS Groesbeek
Postbus 215
6560 AE Groesbeek

☎ 024 - 397 53 93
✉ info@janssen-groesbeek.nl

NL96 INGB 0006 9381 57

Groesbeek, 16 april 2021

Betreft: herontwikkeling Tuincentrum Groen Groesbeek



Eind januari 2021 hebben wij kennis gemaakt en u geïnformeerd aangaande de woningbouwontwikkeling op de locatie van voormalig tuincentrum Groen Groesbeek. Wij hebben toen afgesproken dat wij bij u terug zouden komen met een stedenbouwkundig plan om deze nader toe te lichten. Inmiddels hebben wij een stedenbouwkundig plan waarover wij u graag willen informeren.

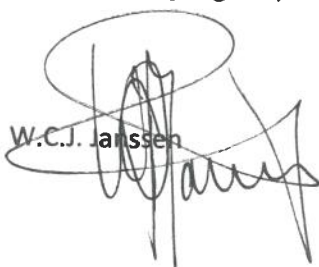
Helaas is het nog steeds niet mogelijk in verband met COVID 19 om met grotere groepen samen te komen en het stedenbouwkundig plan in grotere groepen te presenteren. Daarom nodigen wij u graag uit voor een toelichting op het stedenbouwkundig plan in relatie met de buurtparticipatie uit de eerste fase. Wij verzoeken u om met maximaal 2 personen aanwezig te zijn en de voorschriften omtrent het coronavirus in acht te nemen.

Wij nodigen u dan ook graag uit op 28 april 2021 om 9:00 uur aan de Mooksebaan 10 te Groesbeek.

Indien deze datum en/of tijdstip niet schikt dan horen wij dat graag. U kunt op bovenstaand telefoonnummer contact met ons opnemen om een andere datum vast te zetten.

Nadat alle genodigden uit de tweede participatieronde zijn geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan zal medio mei 2021 de 3^e fase van de omgevingsdialoog van start gaan. Dit vindt plaats via een digitaal informatiekanaal waarbij omwonenden en andere geïnteresseerden de mogelijkheden hebben om te reageren.

Met vriendelijke groet,


W.C.J. Janssen

Bijlage 5

Aan Janssen-Groesbeek vastgoed b.v.
Postbus 215
6560 AE Groesbeek

Groesbeek, 20 juni 2021

Betreft: Reactie op het plan tot herontwikkeling van voormalig Tuincentrum Groen Groesbeek naar woningbouwlocatie van de gezamenlijke buurtbewoners van 1^e Colonjes no's 4, 6, 6A, 8 en 12.

Mijne heren,

Via deze brief willen wij reageren op de presentatie van het bouwplan op het terrein van Groen Groesbeek. Deze presentatie had een informatief karakter en bij deze reageren wij gezamenlijk op de informatie die toen verstrekt is.

Vooropgesteld en met dank aan de gemeente Berg en Dal: wij zijn zeer content met het feit dat de verkeersafwikkeling niet zal geschieden via de 1^e Colonjes. Verder zijn we zeer content over het feit dat de 1^e Colonjes niet verder verdicht wordt door het toevoegen van nieuwe woningen aan de 1^e Colonjes. Het groen inrichten van het gebiedje tussen no. 8 en 12 stelt ons ook tevreden. Het versterkt het landelijk karakter van de 1^e Colonjes. Ook vinden wij dat er goed rekening gehouden is met de afwatering in de Drulse beek als hoofdafwatering. Hier is een goede oplossing voor gekozen.

In de diverse ontmoetingen die u met ieder van ons hebt gehad, zal het u niet ontgaan zijn dat er ook kritiek is op de plannen. Helaas hebben we nooit een reactie mogen ontvangen op onze eerdere op- en aanmerkingen. Hieronder zullen wij onze kritiekpunten één voor één benoemen en voorzien van suggesties ter verbetering.

1. Verlies van vrijheid en privacy

De plannen voorzien in woningbouw vlak achter onze tuinen. Eerder in de brief dd. 5 februari 2021 hebben wij al aangegeven dit onacceptabel te vinden. We hebben toen ook een voorstel gedaan om hiervoor een afdoende oplossing te vinden. Wij betreuren het dan ook ten zeerste dat met onze eerdere opmerkingen niets is gedaan.

De voorgestelde planindeling draagt ertoe bij dat er van een goede afwisseling van gemengde en vrij liggende bebouwing aan de 1^e Colonjes alsook aan de Knapheideweg, en het open gebied geen sprake is. De overgang van dorp naar buitengebied wordt hierdoor verhard. Bijkomend effect voor ons is dat we onze privacy in de achtertuinten grotendeels verliezen.

Om de overgang dorp-buitengebied, zoals deze nu bestaat, intact te houden en tevens onze privacy beter te waarborgen, houden wij vast aan ons eerdere voorstel om een bufferstrook achter onze woningen te creëren. Waar wij het begrip bufferstrook gebruiken, denken wij aan een houtwal. Hieronder verstaan wij een afscheiding met bomen van de 2^e orde (6-12 meter), aangevuld met lagere bomen en struiken, zodat deze als buffer kunnen werken. De beoogde breedte daarvan ligt tussen de 17 en 28 meter. Dit sluit aan bij de bestaande breedte van de groenstroken in het dorp Groesbeek. Het wordt dan een verlengde van de groenstrook achter 1^e Colonjes no. 2.

Deze bufferstrook moet zowel achter alle percelen aan de 1^e Colonjes tot aan de Knapheideweg doorlopen, als ook naast het te bebouwen perceel van no. 8. Dit kan bijvoorbeeld door de woonwijk meer noordwaarts op te schuiven. Dit versterkt de relatie met de huidige wijk Het Herwendaal en maakt op een meer natuurlijke wijze deel uit van de dorpse bebouwing aldaar.

Als buurt zijn we graag betrokken bij de boom- en struikkeuze, waarbij wij als vertrekpunt nemen dat deze er voor alle omwonenden (Herwendaal, en plan 'Een nieuw Groen Groesbeek') aantrekkelijk moet uitzien. Het is dus niet de bedoeling dat er donkergroene muren ontstaan. We willen U er nogmaals op wijzen dat de provincie Gelderland in het kader van de bossenstrategie financiële middelen hiervoor heeft, waarvan projectontwikkelaars gebruik kunnen maken.

2. Waterproblematiek

Door de unieke ligging op de flank van de stuwwal waarbij water vanuit meerdere droogdalen naar de laagste punten stroomt, is in dit gebied sprake van ernstige wateroverlast bij hevige regenval. De laatste keer gebeurde dat in 2016 en gezien de klimaatproblematiek is de verwachting dat deze gebeurtenissen zich met een grotere frequentie zullen voordoen.

Voor ons als bewoners betekent dit dat onze tuinen (en hopelijk beperkt het zich ook daartoe) vaker overstroomd waarbij ook slib en "rommel" van elders achterblijft. Verstening van het huidige open gebied direct achter de percelen aan de 1^e Colonjes, zal de waterproblematiek naar verwachting alleen maar versterken. Om deze ongewenste situatie het hoofd te bieden kan de voorgestelde bufferstrook uitkomst bieden. Door de bufferstrook ook als waterberging in te richten kunnen toekomstige waterproblemen voorkomen dan wel getemperd worden. Zo zou de bufferstrook gecombineerd kunnen worden met een wadi om tevens als wateropvangbekken te fungeren.

Verder moeten in het geplande woongebied alle mogelijke maatregelen genomen worden, om de waterinfiltratie en mogelijkheid tot waterberging zo groot als mogelijk te houden (bijvoorbeeld zoals in de presentatie genoemd deels onverharde parkeerplaatsen, maar ook wadi structuren binnen het woongebied en voorgeschreven percentages groen in privé tuinen zijn mogelijkheden - zie ook pag. 3).

3. Uitzicht op het te realiseren wooncomplex

Het plan voorziet in een wooncomplex voor ca. 22 woningen in 3 bouwlagen. Dat dit problematisch is, behoeft geen betoog. Ook de huidige bewoners willen zich graag in een buitengebied wanen en zicht op zo'n complex doet afbreuk aan dit gevoel.

Om het landelijk karakter van de 1^e Colonjes te waarborgen is het niet passend een wooncomplex direct aangrenzend aan de percelen van de 1^e Colonjes te positioneren. Door het wooncomplex verder van het bestaande buitengebied te positioneren en daarmee dicht bij de wijk Herwendaal, sluit de nieuwe wijk beter aan bij de bestaande kern. Verder is het wenselijk dat er bij de bouwwijze en inpassing van het complex erop gelet wordt, deze in het groene en landelijke karakter van de omgeving aan- en in te passen.

4. Voet-/fietspad naar 1^e Colonjes

Tussen de woningen no. 4 en no. 6 is een voet-/fietspad voorzien met tevens de mogelijkheid om hulpdiensten toegang te verlenen tot de woonwijk.

Wij willen er echter op wijzen dat voet-/fietsverkeer op de smalle 1^e Colonjes een verhoogd risico met zich meebrengt. Niet voor niets is aan het begin van de straat een voetpad aangelegd achter de haag om m.n. de schoolgaande jeugd met minder risico toe te leiden naar de oversteek van de Herwendaalse weg.

Wij vragen ons af of deze voorziening (die overigens nergens toe leidt) noodzakelijk is. Liever zien wij dan ook dat dit gebiedje ingericht wordt als natuur en waterbuffer zonder enige vorm van ontsluiting zoals dat ook gebeurt tussen no. 8 en no. 12. Hierbij verwijzen we u graag terug naar de klimaatatlas van het waterschap, zoals door u laten zien in het gesprek met de bewoners van huisnummer 6.

5. Positionering parkeerplaatsen

In het huidige bouwplan is een groot deel van de openbare parkeerplaatsen direct achter de percelen van de 1^e Colonjes geplaatst. Hier voorzien wij veel overlast van koplampen die hinderlijk onze woning in schijnen en geluidsoverlast dat past bij komend en vertrekkend autoverkeer. Daarnaast zal de luchtkwaliteit in ons privédomein door startende en stationair draaiende motoren er sterk op achteruit gaan.

6. Tegengaan verstening

Tot slot verzoeken wij u om, samen met de gemeente Berg en Dal, regels op te stellen voor de inrichting van de tuinen bij de nieuw te bouwen woningen. Verstening van het gebied is ongewenst om hittestress te voorkomen en wateroverlast tegen te gaan. In het kader van klimaatadaptatie, maar ook om zoveel mogelijk het groene karakter van het gebied te behouden, zijn regels voor inrichting van tuinen en open gebied noodzakelijk. Duidelijk beleid rond de inrichting van groen en regels rond de inrichting van tuinen voorkomt niet alleen wateroverlast en hittestress maar leidt ook tot meer biodiversiteit.

Samengevat zijn we er blij mee dat het uitgangspunt is om het landelijke karakter van de 1^e Colonjes te behouden. Dit zien we nu al terug doordat ervoor gekozen is geen nieuwe woningen aan de 1^e Colonjes te bouwen en de ontsluiting naar het noorden te laten lopen.

Toch maken we ons nog grote zorgen over het behoud van het landelijke karakter, behoud van privacy van de huidige bewoners, hittestress en toename van de waterproblematiek door de voorgenomen bebouwing. In deze brief zijn deze zorgen puntsgewijs toegelicht en zijn er mogelijke oplossingen aangedragen. Het plan in deze vorm is voor ons onacceptabel.

Wij staan open voor een gesprek met aannemer en stedenbouwkundige om tot een voor allen tevredenstellende planinvulling te komen.

Van u vragen wij om ons te laten weten op welk moment u het plan indient bij de gemeente. Ook willen wij van u horen wanneer u, voorafgaand aan het indienen van het plan en het aanvragen van een bestemmingsplanwijziging, met ons het gesprek aangaat waarbij een aangepast plan met ons besproken kan worden.

Tot slot willen wij u eraan herinneren dat, in de metafoor van een treinreis, u als machinist ervoor dient te zorgen dat alle passagiers aan boord blijven. Om ons als bewoners aan boord te houden is het voor u noodzaak om onze kritiekpunten serieus te nemen en samen met ons naar oplossingen te zoeken voor genoemde problemen.

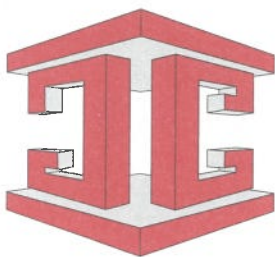
Wij hopen op een vruchtbaar proces in goede samenwerking en met respect voor elkaars wensen en inzichten.

Met vriendelijke groet, mede namens de bewoners van de 1^e Colonjes no's 4, 6, 8 en 12,



N.b. Een afschrift van deze brief is verstuurd naar [redacted] die als projectleider van de gemeente Berg en Dal betrokken is bij dit proces.

Bijlage 6



Janssen - Groesbeek vastgoed b.v.

Aan de bewoners van dit adres
Omwonenden Groen Groesbeek
Groesbeek

Mooksebaan 10
6562 ZS Groesbeek
Postbus 215
6560 AE Groesbeek

☎ 024 - 397 53 93
✉ info@janssen-groesbeek.nl

NL96 INGB 0006 9381 57

Groesbeek, 7 juni 2021

Betreft: herontwikkeling Tuincentrum Groen Groesbeek tot woningbouwlocatie

Geachte omwonenden,

Wellicht heeft u het al vernomen uit de media dat de locatie van voormalig Tuincentrum Groen Groesbeek in aanmerking komt voor herontwikkeling naar woningbouwlocatie. Vanwege het grote woningtekort in de gemeente Berg en Dal heeft de Gemeenteraad in september 2020 een actieplan Wonen vastgesteld. De locatie van het voormalig tuincentrum Groen Groesbeek is hierin opgenomen als woningbouwlocatie waar circa 60 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

In overleg met de gemeente Berg en Dal hebben wij een omgevingsdialoog opgesteld om de omwonenden te informeren en laten participeren in onze plannen. In fase 1 en 2 hebben wij met de direct aanwonenden individuele gesprekken gevoerd. In fase 3, deze fase, bestaat de omgevingsdialoog uit een digitale enquête voor een breder publiek. De stedenbouwkundige geeft middels een film een toelichting op zijn ideeën over de locatie van het voormalig tuincentrum Groen Groesbeek. Het stedenbouwkundig plan is dan ook nog géén definitief plan. Resultaten uit deze ronde van de buurtparticipatie worden meegenomen in de definitieve plannen.

De enquête, film en overige informatie kunt u vinden op www.nieuwgroengroesbeek.nl, hier kunt u deelnemen aan deze participatieronde tot 28 juni 2021.

Omdat u omwonenden en daarom belanghebbende bent ontvangt u van ons deze brief. Wij horen graag uw mening over het stedenbouwkundig plan van Bureau Ontwerp en Omgeving.

Met vriendelijke groet,

W.C.J. Janssen



**janssen - groesbeek
vastgoed b.v.**

Postbus 210, 6560 AE, Groesbeek

Aan de bewoners van dit adres:
Omwonenden Groen Groesbeek
Groesbeek



**janssen - groesbeek
vastgoed b.v.**

Postbus 210, 6560 AE, Groesbeek

Aan de bewoners van dit adres:
Omwonenden Groen Groesbeek
Groesbeek



Janssen - Groesbeek vastgoed b.v.

Aan de bewoners van dit adres:
Omwonenden Groen Groesbeek
Groesbeek

Groesbeek, 7 juni 2021

Woningbouwlocatie:
Mol 210, Groesbeek
Postbus 210,
6560 AE, Groesbeek
V. 024 - 887 50 50
www.janssengroesbeek.nl

Betreft: Herontwikkeling Tuincentrum Groen Groesbeek tot woningbouwlocatie

Gebachte omwonenden

Wielicht heeft u het al vermoeden uit de media dat de locatie van voormalig Tuincentrum Groen Groesbeek in aanpakking komt voor herontwikkeling naar woningbouwlocatie. Vanwege het grote woningtekort in de gemeente Berg en Dal heeft de Gemeenteraad in september 2020 een aanbesteding voor herontwikkeling van de locatie van het voormalig Tuincentrum Groen Groesbeek in aanpakking genomen als woningbouwlocatie waar circa 60 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

In overleg met de gemeente Berg en Dal hebben wij een omgevingsplan opgesteld om de omgeving te informeren en laten participeren in onze plannen. In fase 1 en 2 hebben wij met de omgeving over de omgevingsplan en de plannen gesproken. In fase 3, de derde fase, bestaat de bedoeling om het plan te verbeteren op een digitale manier voor een breder publiek. De stedenbouwkundige groef Groesbeek: het stedenbouwkundig plan is dan ook nog één definitief plan. Resultaten uit deze ronde van de buurtparticipatie worden meegenomen in de definitieve plannen.

De enquête, film en overige informatie kunt u vinden op www.stedenbouwkundigplan.nl. Hier kunt u deelnemen aan deze participatoronde tot 28 juni 2021.

Omdat u omwonenden en daarom belanghebbende bent ontvangt u van ons deze brief. Wij horen graag uw mening over het stedenbouwkundig plan van Bureau Ontwerpen Omgeving.

Met vriendelijke groet

W.C.J. Janssen

K.v.K. nr. 09103426

Competitienummer: Nr. 015117001801

www.janssengroesbeek.nl



Krantenarchief x voorpagina x Archiefweb - Gemeente Berg en Dal x +

bergendal.archiefweb.eu/#archive

chiefweb.eu

juni 2021

di	wo	do	vr	za	zo
1	2	3	4	5	6
8	9	10	11	12	13
15	16	17	18	19	20
22	23	24	25	26	27
29	30	1	2	3	4

hier uw zoekterm in...  geavanceerd zoeken

Door de coronacrisis hebben we een andere dienstverlening. Wilt u weten hoe u ons kunt bereiken? Klik op [aangepaste dienstverlening](#).

 Logo gemeente Berg en Dal

Home | Inwoners | Bedrijven | Zien en horen | Bestuur | Organisatie

Home > Inwoners > Nieuws en bekendmakingen > Nieuws

Nieuwsberichten


WhatsApp?! Jongerenchat
09-06-2021


Waarschuwing voor de eikenprocessierups
09-06-2021


Meepraten over woningbouwlocatie Knapheideweg
09-06-2021





chiefweb.eu
archief 25 juni 2021
gemeente Berg en Dal

Contrast 
Groter 
Lees voor 

Krantenarchief

voorpagina

Archiefweb - Gemeente Berg en Dal

bergendal.archiefweb.eu/#archive

archiefweb.eu

juni 2021

ma	di	wo	do	vr	za	zo
31	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	1	2	3	4

Vul hier uw zoekterm in...
geavanceerd zoeken

Door de coronacrisis hebben we een andere dienstverlening. Wilt u weten hoe u ons kunt bereiken? Klik op [aangepaste dienstverlening](#).

Logo gemeente Berg en Dal

[Home](#) | [Inwoners](#) | [Bedrijven](#) | [Zien en beleven](#) | [Bestuur en Organisatie](#)

[Home](#) > [Inwoners](#) > [Nieuws en bekendmakingen](#) > [Nieuws](#) > Meepraten over woningbouwlocatie Knapheideweg

Meepraten over woningbouwlocatie Knapheideweg

09-06-2021, 12:30

Op het terrein van voormalig tuincentrum Groen Groesbeek is een plan voor woningbouw in ontwikkeling.

Het terrein ligt tussen de Knapheideweg, 1e Colonjes en de Piet Heijnstraat in Groesbeek. Er is een eerste stedenbouwkundig plan gemaakt. Bij het maken van dit plan zijn de direct aanwonenden en de gemeente betrokken. Via de website www.nieuwgroengroesbeek.nl kunnen nu ook andere belanghebbenden kennis nemen van het plan en eventueel reageren op het plan. Dit kan tot 28 juni 2021 via de hiervoor genoemde website.

Bezoekadres

Dorpsplein 1
6562 AH Groesbeek

Tel: [14024](tel:14024) (normaal tarief)
Vanuit buitenland: [+31 24-7516500](tel:+31247516500)
gemeente@bergendal.nl

Sociale media

Meer informatie

[Archiefweb](#)
[Over deze website](#)
[RSS feeds](#)
[Huisregels website en sociale media](#)
[Sitemap](#)

archiefweb.eu
Webarchief 25 juni 2021
Gemeente Berg en Dal
Verberg Opties

© GWCrossmedia

Bijlage 7



AANVRAAG OM ADVIES	RO advisering	
GEMEENTENUMMER/WABO	nader in te vullen	
ONDERWERP	Herontwikkeling voormalig tuincentrum Groen Groesbeek tot woonwijk	
ADRESLOCATIE	Knapheideweg 45 te Groesbeek	
CONTACTPERSOON (ODRN)	Bas ter Steege	
STATUS	RO overleg	
CRK	stedenbouwkundige opmerkingen> eerste opzet.	

DATUM ADVIES

CRK 14 juni 2021

TOELICHTING OP ADVIES

Voorliggend voorstel betreft een stedenbouwkundig plan, toegelicht en besproken met de CRK tijdens de vergadering van 14 juni 2021. het plan is een eerste verkenning waarbij de commissie wordt gevraagd om te reageren in een vroegtijdige fase. ten aanzien van het plan wordt het volgende opgemerkt:

- De slinger in het plan (contour) komt niet goed tot uitdrukking door de harde vierkante straten patroon midden in het gebied.
-Gevolg hiervan is een te grootschalige sfeer van projectmatige woningen in het middengebied.
Oplossingsrichting: meerdere sfeerdelen met slinger door heen. De beeldkwaliteit kan hierop aansluiten (thema's). zie schets
- Een tweede toegang (voor auto verkeer) vanuit de linker kant van het gebied is wenselijk vanwege de afstand tot aan de bestaande woningen in de directe omgeving. (het voorkomen van bezwaren wordt hiermee ook geadviseerd)
- De indeling van een parkzone als buffer langs de bestaande woonwijk is positief.

Tot zo ver de eerste opmerkingen, om te komen tot een tweede gespreksronde.

Rayonarchitect (welstand)
ir. W. Broer
GELDERS GENOOTSCHAP

2 bouwlagen met
een kap

eenduidige opzet,
met ritmiek
bijgebouwen
'kassen' sfeer. let
op. niet te
grootschalig

een laag met een
kap.

tweede toegang

toegang

park

slinger weg contour

vrijstaande
V

thema
KAS
goedkoop/starters

thema
B
boerenerf

in het groen, vrijstaande
woning

G

G
twee kapper
levensloop

park

thema boeren erf.

bebouwingsensemble :
hoofdgebouw met bijgebouwen
sfeer rondom een erf opzet.

