

Aan gemeente Berg en Dal

T.a.v. 

Fixbon

Fixbon B.V.
Porrenhofstraat 70
6663SG Lent

E: info@fixbon.nl
KvK: 77976347
BTW: NL861219387B01
Bank: NL55RABO 0354 3390 95

**Verslag omgevingsdialoog betreffende de voorgenomen herontwikkeling
Mooksebaan 2A en Pannenstraat 40**

Lent, 2 oktober 2023

Fixbon B.V., optredende als eigenaar en ontwikkelaar van de objecten Mooksebaan 2a en Pannenstraat 40 te Groesbeek heeft op woensdag 5 juli 2023 de brief uit bijlage 1 bij omwonenden in de bus gedaan.

De adressen en huisnummers waar deze brief is verspreid:

Pannenstraat:	32, 34, 36, 38, 29, 49
Mooksebaan:	2, 2a, 4, 4a, 4b, 4c, 4d, 1, 3, 5, 7, 11, 13
Herwendaalseweg:	2, 4, 6, 8, 10, 1 (Zuidmolen), 3, 3a, 3b, 3c, 3d, 5, 7, 9, 11
Muldershof:	1 t/m 63

Tot op heden is er geen enkele reactie bij Fixbon B.V. binnen gekomen.

Onze conclusie is dat omwonenden op basis van de verstrekte informatie geen bezwaar hebben tegen de plannen en ook geen behoefte hebben aan meer informatie.

BIJLAGE 1, BRIEF ZOALS VERSPREID ONDER DE OMWONENDEN

Informatie over voorgenomen herontwikkeling Mooksebaan 2A en Pannenstraat 40

Beste omwonenden,

De aan elkaar gebouwde panden Mooksebaan 2A en Pannenstraat 40 zijn in 2022 gekocht door Fixbon B.V. Het plan is om deze panden te slopen en compacte woningen terug te bouwen. Er zijn vijf woningen gepland. Het plan past op zich binnen de contour van het vigerend bestemmingsplan behalve dat de huidige functie 'Dienstverlening' dat nog rust op Mooksebaan 2a moet worden omgezet naar de functie 'Wonen'.

Bij de gemeente Berg en Dal is daarom een verzoek ingediend tot een wijziging van het bestemmingsplan. Het concrete verzoek is om de bestemming voor Mooksebaan 2A te wijzigen van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. De gemeente heeft aangegeven hier welwillend tegenover te staan. Op dit moment is Hopmans advocatuur gevestigd op Mooksebaan 2a.

Indien de wijziging van het bestemmingsplan door gemeente Berg en Dal is goedgekeurd, zal Fixbon B.V. een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de woningen. Het plan is om koopwoningen te bouwen, bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens. Ook voor dit plan heeft de gemeente Berg en Dal een eerste positieve intentie uitgesproken.

De woningen worden aaneengesloten. Het plan ziet er visueel vooralsnog als volgt uit:



De uiteindelijke keuze voor materialen, kleuren en details worden pas gedaan bij aanvraag van de omgevingsvergunning. Op eigen terrein zijn drie parkeerplaatsen voorzien.

Fixbon B.V. heeft onderzoeksbureau BRO (zie: www.bro.nl) onderzoek laten doen. Het rapport van BRO ligt ten grondslag aan het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. In het uitvoerig onderzoek van BRO is getoetst op onder andere :

- Het gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid;
- De aspecten betreffende het milieu (zoals bodem, geluid, lucht, veiligheid en ecologie);
- De verkeerskundige aspecten;

- De gevolgen voor de Zuidmolen;
- De juridische kant en uitvoerbaarheid van het plan.

Bij al deze toetsen zijn geen belemmeringen aangetroffen.

Voor de Zuidmolen zijn de mogelijke effecten in kaart gebracht en afgestemd met de provincie Gelderland. De beoogde nieuwe woningen hebben dezelfde hoogte als de bestaande panden waardoor er geen nadeel voor windvang van de Zuidmolen ontstaat.

U als omwonenden heeft wellicht vragen over of suggesties voor deze plannen. Of wellicht wenst u meer informatie. Fixbon B.V. heeft u daarom deze brief gestuurd. Uw vragen, suggesties of verzoek om meer informatie kunt u kenbaar maken door een e-mail te sturen aan info@fixbon.nl.

Deze brief is puur informatief. Officiële bekendmakingen van de gemeente Berg en Dal zijn leidend. Houdt u hiervoor de gemeentelijke publicaties in de gaten. De gemeente hanteert hiervoor de gebruikelijke procedures waarin ook opgenomen de mogelijkheid om bezwaar in te dienen.

Wij hopen u hiermee vooralsnog passend te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

