

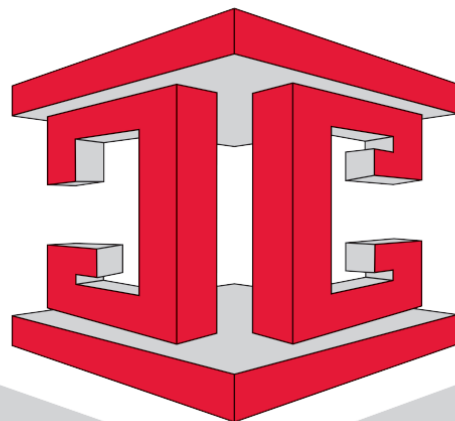
Rapportage omgevingsdialoog

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 : Maart 2022
Versie : 2
Status : Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Participatieronde I	6
3	Participatieronde II	8
4	Participatieronde III	9
5	Definitief stedenbouwkundig ontwerp	11
Bijlage 1	Uitnodigingsbrief 1^e participatieronde	
Bijlage 2	Uitnodigingsbrief 2^e participatieronde	
Bijlage 3	Uitnodigingsbrief 3^e participatieronde	
Bijlage 4	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 Colonjes 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 1. 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:

- 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.

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 twee. 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

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. Tevens zijn er verbeterpunten genoemd.

- Positieve punten uit het plan:
 - o Verkeersafwikkeling niet via 1^e Colonjes
 - o Geen verdichting aan 1^e Colonjes met nieuwe woningen
 - o Groene inrichting gebied tussen huisnummer 8 en 12 ter versterking landelijk karakter
 - o Goed rekening gehouden met afwatering in de Drulse Beek als hoofdafwatering
- Kritiek punten:
 - o Verlies van vrijheid en privacy
 - o Waterproblematiek
 - o Tweede hoofdontsluiting t.b.v. langzaam verkeer en hulpdiensten
 - o Positionering parkeerplaatsen
 - o 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. 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 drie is de uitnodigingsbrief 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 levensloopbestendig 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 4. Ook zij geven aan dat een tweede ontsluiting gewenst is. Verder hebben zij er opmerkingen over woonmilieus en stedenbouwkundige accenten.

Definitief stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de reacties van de directe omgeving, enquête, Gelders Genootschap, gemeente Berg en Dal, woningcorporatie Oosterpoort en onze stedenbouwkundige is het plan aangepast.

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 (hoofdontsluitingsweg)

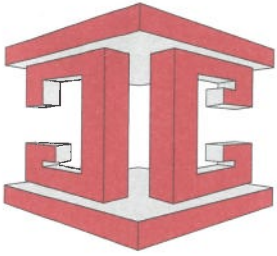
Deze ontsluitingsweg is toegevoegd in het stedenbouwkundig ontwerp tussen 1^e Colonjes nummer 4 en 6. De achterliggende gedachte is dat het de snelste en veiligste ontsluiting is richting de hoofdontsluitingsweg. Het ontwerp van deze tweede ontsluiting is afgestemd op de functie van de weg doormiddel 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, boerenerf 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

Op basis van het participatietraject is het stedenbouwkundig ontwerp op een aantal delen verder geoptimaliseerd waarbij voor alle belanghebbende getracht is de belangen en standpunten zo goed mogelijk te waarborgen.

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

Geachte heer Brienen,

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 architectontekeningen. 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.

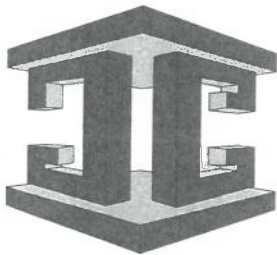
Bijlage 1: plangebied



Bijlage 2: uitsnede bestemmingsplan



Bijlage 2



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

Geachte heer Brienen,

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.

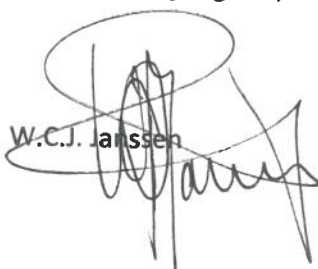
Helaas is het nog steeds niet mogelijk in verband met COVID 19 om met grotere groepen samen te komen en het stedenbouwkundig plan in grotere groepen te presenteren. Daarom nodigen wij u graag uit voor een toelichting op het stedenbouwkundig plan in relatie met de buurtparticipatie uit de eerste fase. 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.

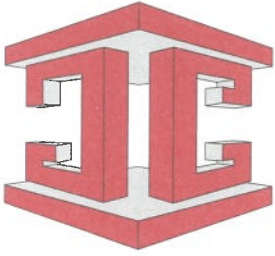
Indien deze datum en/of tijdstip niet schikt dan horen wij dat graag. U kunt op bovenstaand telefoonnummer contact met ons opnemen om een andere datum vast te zetten.

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 3



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.**

Aan de Bewoners van dit adres:
Omroepmolen Groen Groesbeek
Groesbeek



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

Aan de Bewoners van dit adres:
Omroepmolen Groen Groesbeek
Groesbeek



Janssen - Groesbeek vastgoed b.v.

Aan de Bewoners van dit adres:
Omroepmolen Groen Groesbeek
Groesbeek

Groesbeek, 7 juni 2021

Betreft: Samenwerking Tuincentrum Groen Groesbeek met woningbouwlocatie

Geeft de onderstaande

Wacht heeft u het al verstaan uit de media dat de locatie van voormalig Tuincentrum Groen Groesbeek in samenwerking met de gemeente Berg en Dal heeft de Gemeenteraad in september 2020 een actielaan bod voor het bouwen van circa 60 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

In overleg met de gemeente Berg en Dal hebben wij een omgevingsplan opgesteld om de omgeving te verbeteren en laten participeren in onze plannen. In fase 1 en 2 hebben wij met de omgeving over een digitale enquête voor een breed publiek. Dit stedenbouwkundig plan is een voorstel voor de bouwlocatie van de buurtlocatie op zijn bleek en zal ook nog één definitief plan. Resultaten uit deze 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

K.v.K. nr. 09102866

Omgeliaslooter nr. 015117901801

www.janssengroesbeek.nl



Bijlage 3

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.	

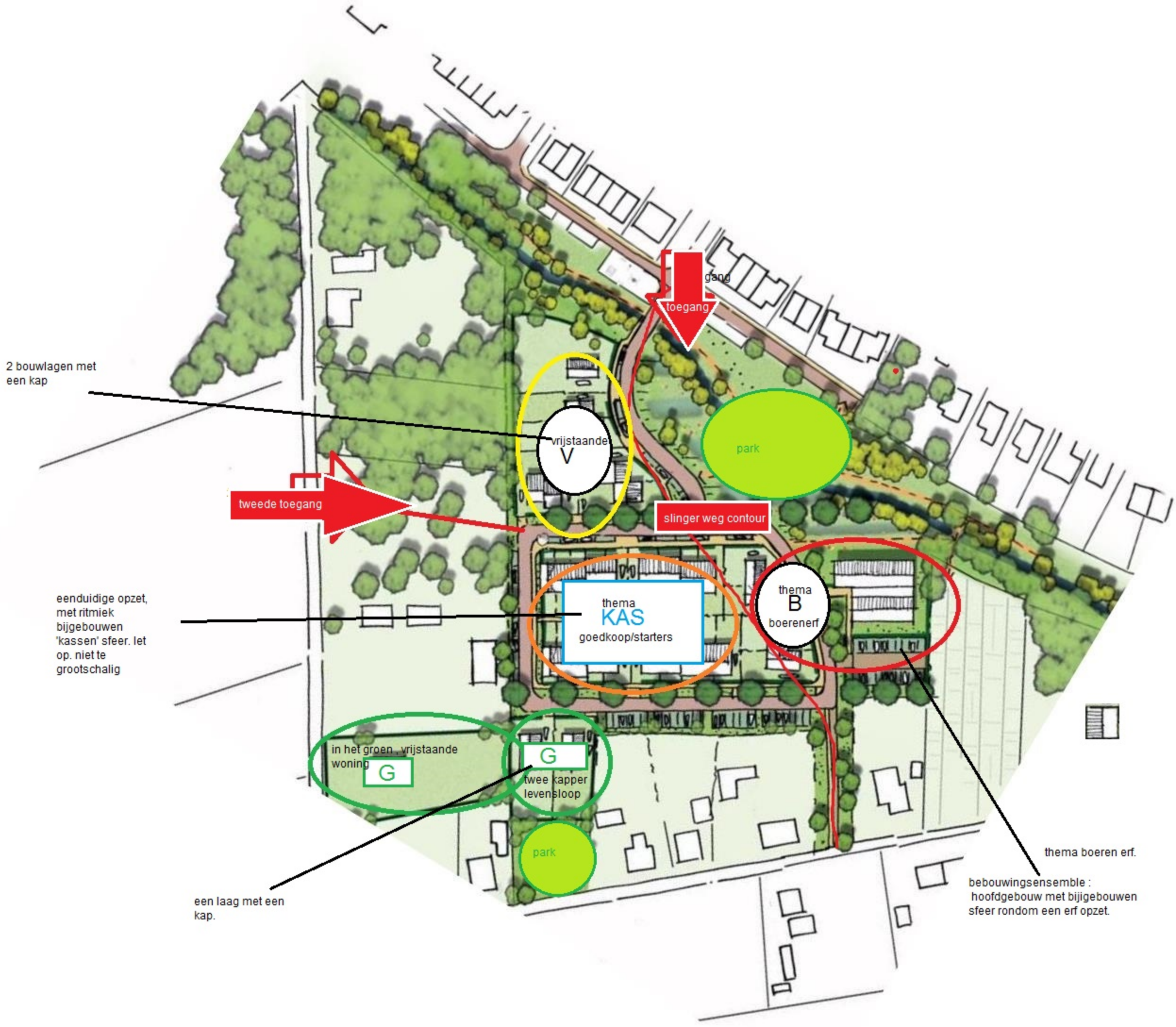
DATUM ADVIES CRK 14 juni 2021

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

tweede toegang

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

in het groen, vrijstaande woning

G
twee kapper levensloop

een laag met een kap.

thema KAS
goedkoop/starters

thema B
boerenerf

park

park

slinger weg contour

thema boeren erf.

bebouwingenssemble: hoofdgebouw met bijgebouwen sfeer rondom een erf opzet.

toegang

gang