



Verslag

Aan : Belanghebbenden plan 'Breedeweg - Antoniushof'
Van : Jansen Bouwontwikkeling B.V.
Datum : 3 februari 2023
Betreft : Verslag/reactienota informatiebijeenkomst d.d. 20 december 2022

Belanghebbenden

Uitgenodigd voor deze avond:

- Sint Antoniusweg 1 t/m 11 oneven
- Sint Antoniusweg 2 t/m 8d even
- Pastoor Hoekstraat: appartementen gebouw Antoniushof
- Breedeweg 61, 63, 65 t/m 81 oneven
- Breedeweg 70a t/m 98 even
- Initiatiefgroep uit het participatietraject van 2020

Ongeveer 20 genodigden hebben de informatieavond bezocht.

Aanwezigen organisatie:

- | | | |
|-----------------|--|------------------------------|
| • Rob Goetheer | projectmanager | Jansen Bouwontwikkeling B.V. |
| • Wil Haans | directeur/stedenbouwkundige | Buro Waalbrug |
| • Huub Verouden | beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Berg en Dal |
| • Tom Onderstal | beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Berg en Dal |

Locatie en tijdstip:

De informatieavond voor het bouwplan heeft plaatsgevonden op dinsdag 20 december 2022 van 19.30 uur tot 21.00 uur in verenigingsgebouw De Sleutel, Breedeweg 71 te Groesbeek.

1. Aanleiding

Doel van deze informatieavond is het informeren van de omwonenden/belanghebbenden over het plan Breedeweg – Antoniushof. Jansen Bouwontwikkeling B.V. is voornemens in dit woningbouwplan circa 37 woningen te realiseren. In 2020 is hiertoe een participatietraject doorlopen met omwonenden van het plangebied. Hierin is afgesproken dat voordat het plan als principeverzoek wordt ingediend een laatste informatieavond georganiseerd wordt waarbij het definitieve plan gepresenteerd wordt.

2. Indeling avond

De informatieavond bestaat uit twee delen. Tijdens het eerste halfuur is het plan gepresenteerd door Jansen Bouwontwikkeling B.V. (ontwikkelaar) en Buro Waalbrug (stedenbouwkundige). Tijdens het tweede deel van de avond konden de deelnemers van de avond in 4 hoeken van de zaal panelen met informatie over het plan bekijken waarbij zij vragen konden stellen aan ontwikkelaar, stedenbouwkundige en gemeente.

Het verslag van deze avond wordt via de projectwebsite beschikbaar gesteld. De inschrijvers van de website en degene die zich via het interesseformulier hebben gemeld om op de hoogte te worden gehouden ontvangen daar een nieuwsbericht over.



De tijdens de informatieavond getoonde presentatie en de informatiepanelen worden tevens via de website beschikbaar gesteld.

3. Deel 1: presentatie

Rob Goetheer heet namens Jansen Bouwontwikkeling B.V. alle aanwezigen van harte welkom op deze informatiebijeenkomst. Jansen Bouwontwikkeling B.V. uit Wijchen ontwikkelt al ruim 30 jaar met name woningbouwplannen in de provincies Gelderland, Noord-Brabant, Utrecht en Limburg en is gevestigd in Wijchen.

Vanavond wordt toelichting gegeven op de stand van zaken van de plannen, geeft Wil Haans, stedenbouwkundige van Buro Waalbrug uit Beuningen, uitleg over het definitief stedenbouwkundig plan en wordt het vervolgproces kort geschetst.

3.1 Inleiding

De locatie van het nieuwbouwplan werd eerder agrarisch gebruikt en is vrij van opstallen. De gronden zijn in eigendom van Jansen Bouwontwikkeling B.V. en zijn aangekocht met het doel hier op termijn woningen te realiseren. In Breedeweg is, net als in een groot deel van Nederland, sprake van schaarste aan woningen. In de structuurvisie Groesbeek 2025 is de grond in de hoek Breedeweg-Sint Antoniusweg aangewezen als locatie waar woningbouw denkbaar is. Het actieplan wonen van de gemeente Berg en Dal laat zien hoe groot de behoefte is aan nieuwe woningen, in de gemeente, en specifiek in het dorp Breedeweg. Voor de bouwopgave wordt een mix van huur- en koopwoningen beoogd. Met de realisatie van plan Antoniushof wordt bijgedragen aan het invullen van deze behoefte.

3.2 Woningbouwprogramma

In het huidige stedenbouwkundig plan zijn de volgende woningtypen opgenomen:

Aantal	Woningtype	Segment	Doelgroep
12	Beneden- en bovenwoningen	Sociale huur	Starters/senioren
7	Hoek- en tussenwoningen	Betaalbare koop/ middeldure huur	Starters
14	Twee-onder-één-kapwoningen	Vrije sector koop	Doorstromers, gezin
4	Vrijstaande woningen	Vrije sector koop	Doorstromers, gezin

Tabel 1 Woningbouwprogramma

In nieuwbouwplan Antoniushof zullen circa 37 woningen gerealiseerd worden. In een veranderende markt is het van groot belang flexibiliteit op te nemen in het bestemmingsplan. Deze flexibiliteit zal met name zitten in de te realiseren woningaantallen en de woningtypes. In het stedenbouwkundig plan worden ook twee bouw kavels weergegeven: één gelegen tussen Sint Antoniusweg 1 en Breedeweg 70a en een tweede tussen Sint Antoniusweg 5 en de entree van het plangebied. Deze kavels worden wel in de bestemmingsplanprocedure meegenomen, maar zullen niet verder door Jansen Bouwontwikkeling B.V. ontwikkeld worden.

3.3 Stand van zaken

Principeverzoek

Jansen Bouwontwikkeling B.V. zal voor de ontwikkeling van het vandaag gepresenteerde woningbouwplan een principeverzoek indienen. Na beoordeling door het college van Burgemeester en Wethouders zal Jansen Bouwontwikkeling B.V. in overleg met de gemeente het stedenbouwkundigplan verder uitwerken tot een bestemmingsplan.

Omgevingsdialoog

In 2020 is een participatietraject doorlopen. Wegens de corona-epidemie vond dit online plaats. Het verslag van deze participatie is online via de website www.antonius-hof-breedeweg.nl (voorheen www.nieuwbouwgroesbeek.nl) in te zien.

Onderzoeken bestemmingsplan

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging en om de haalbaarheid van het woningbouwplan te onderzoeken heeft Jansen Bouwontwikkeling B.V. het afgelopen jaar diverse onderzoeken uit laten voeren. Denk hierbij aan het inmeten van het terrein, bodemonderzoeken, onderzoeken naar de aanwezige flora en fauna, een geluidsonderzoek, een lichthinderonderzoek en onderzoek naar aanwezige explosieven en archeologie. Deze onderzoeken zijn voor een groot deel afgerond. Ten behoeve van archeologie dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij ook de aanwezige explosieven opgeruimd zullen worden. Ten aanzien van lichthinder zal Jansen Bouwontwikkeling B.V. in overleg treden met voetbalvereniging Groesbeekse Boys. Mogelijk heeft u al enige activiteit op en rond het plangebied ervaren. Het komend halfjaar zullen ook nog enige werkzaamheden worden uitgevoerd als voorbereiding op de bestemmingsplanwijziging.

3.4 Stedenbouwkundig plan

Wil Haans licht het stedenbouwkundig ontwerp toe.

Er wordt eerst ingezoomd op de planlocatie zelf, de ligging van het plan in Breedeweg en waarom het vanuit stedenbouwkundig oogpunt logisch is op deze plek woningbouw te realiseren. Inzoomend op de locatie worden de ruimtelijke uitgangspunten toegelicht. De ruimtelijke hoofdropzet sluit op vanzelfsprekende wijze aan op de omliggende percelen en bebouwing. Met de ligging van het openbaar gebied aan de randen wordt een overgang gecreëerd naar het agrarisch gebied aan de zuidzijde en het sportcomplex aan de westzijde.

Het nieuwe woongebied wordt ontsloten via een nieuwe aansluiting op de Sint Antoniusweg. Door middel van een lus-ontsluiting zijn alle woningen bereikbaar. In een vroeg stadium van de planontwikkeling is reeds gekeken naar de wateropgave van het plan. In de stedenbouwkundige opzet wordt, door de aanleg van een watergang langs de nieuwe wegen, voorzien in de opvang en berging van het hemelwater. Daarnaast wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk beperken van het verhard oppervlak. Bij de verdere civieltechnische uitwerking van het plan zal de waterhuishouding verder uitgewerkt worden en in overleg met Waterschap Rivierenland en Gemeente Berg en Dal. De zones met groen zijn zoveel mogelijk gecombineerd met de zones voor water, de specifieke invulling hiervan wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich onder andere door:

- Uitgangspunt is één verkeersaansluiting te realiseren vanaf de Sint Antoniusweg.
- Ruimte voor groen en water tussen de wegen en de omliggende agrarische gronden/het sportcomplex. Op deze manier ontstaat een goede overgang van de nieuwe wijk naar het buitengebied.
- Qua oriëntatie zullen de nieuwe woningen grotendeels aansluiten op de bestaande woningen aan de Breedeweg. De twee vrijstaande woningen bij de entree van het nieuwe woongebied sluiten aan op de bestaande lintbebouwing van de Sint Antoniusweg en markeren de toegang van het plan.
- Een mix van woningen (sociale huur, betaalbare koop/middeldure huur en vrije sector koop).
- Eén bouwkaavel aan de Breedeweg en één bouwkaavel aan de Sint Antoniusweg ten behoeve van twee particuliere initiatieven.
- Ruimte voor natuur, groene elementen en waterberging.
- Voldoende parkeergelegenheid en parkeerplaatsen. Materialisering nader te bepalen in overleg met gemeente Berg en Dal.

Tijdens het participatietraject van 2020 is er door de deelnemers de voorkeur uitgesproken voor een landelijke of stedelijke architectuur. In overleg met de gemeente is besloten dat een meer landelijke architectuur op deze locatie het meest passend is. Hierbij wordt ook enige aansluiting gezocht bij de naoorlogse architectuur van de bestaande woningen in de omgeving. De beelden uit de presentatie geven een beeld van hoe dit eruit zou kunnen komen te zien. Voor het plan wordt door Buro Waalbrug, in overleg met de gemeente een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt.

3.5 Vervolg

In het eerste kwartaal van 2023 zal het principeverzoek worden ingediend, waarna het college van Burgemeester en Wethouders hier een besluit over zal nemen. Hierna wordt gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gereed is, gaat het in procedure. Ruimtelijke procedures worden aangekondigd via www.overheid.nl en via de website van de gemeente. Degene die zich als geïnteresseerde hebben aangemeld zullen een nieuwsbericht ontvangen wanneer het bestemmingsplan in procedure gaat. Vanaf de start van de ruimtelijke procedure is het bestemmingsplan openbaar toegankelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl en kan er op het bestemmingsplan gereageerd worden. Het is ook mogelijk om bij de gemeente een afspraak te maken om het bestemmingsplan in te zien. Afhankelijk van het verloop van de bestemmingsplanprocedure zou in 2024 met de realisatie gestart kunnen worden.

3.6 Reacties / vragen

Middels een invulformulier konden aanwezigen van de informatieavond vragen achterlaten en zich als geïnteresseerde inschrijven. Er zijn aan het einde van de avond een vijftal formulieren verzameld zonder vragen/opmerkingen, maar met het verzoek om per e-mail op de hoogte gehouden te worden. Via het mailadres van de projectmanager (r.goetheer@jansenbouwontwikkeling.nl) zijn geen vragen of opmerkingen ontvangen.

4. Deel 2: Vragen/ opmerkingen bij de panelen

Waterhuishouding

Vraag/opmerking: Bij bewoners van de Bredeweg aangrenzend aan het plangebied is onzekerheid over de waterhuishouding van het plan. Er is met name angst voor ophoging van het plangebied, waardoor hemelwater alsnog richting de achtertuinen van de omwonenden zal lopen.

Antwoord: De toekomstige maaiveldhoogtes van het plangebied zullen in de verdere uitwerking bepaald worden met gemeente en civiel-adviseur. Hierbij zal rekening gehouden worden met de afwatering, waarbij het uitgangspunt is dat er geen hemelwater vanuit het plangebied de achtertuinen van de Bredeweg inloopt.

Vraag: Ook is er bij omwonenden van het plan onzekerheid of het plan voor de Stroombaan 2 wel voldoende is om wateroverlast vanuit de omgeving weg te houden van het plangebied.

Antwoord: Er is toegelicht dat in het plan Stroombaan 2 het uitgangspunt is dat plan Antoniusweg enkel hemelwater verwerkt dat op het eigen terrein valt. Het plan Stroombaan 2 zorgt ervoor dat water vanuit de omgeving hier niet langer naartoe stroomt. Bij meer vragen over Stroombaan 2 wordt verwezen naar de betreffende projectmanager van de gemeente.

Geluid Voetbalvelden

Vraag: Voetbalvereniging Groesbeekse Boys veroorzaakt geluid, niet alleen de trainingen en wedstrijden, maar ook zo nu en dan een feestje. De huidige bewoners van de Bredeweg/ Sint Antoniusweg zijn hier wel enigszins aan gewend, maar men is bang dat de toekomstige bewoners van de nieuwbouwwijk zorgen voor een toename van klachten over het geluid van de voetbalclub.

Antwoord: Om de geluidsbelasting door de voetbalclub nauwkeurig te bepalen zijn geluidsmetingen verricht. De conclusie van deze metingen is dat voor een deel van de nieuwbouwwoningen een hogere grenswaarde aangevraagd moet worden. Ook dient er in het ontwerp rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting op de gevels, door bijvoorbeeld geen ventilatieroosters toe te passen in de geluids-belaste gevels. Door toepassing van een balansventilatiesysteem is dit vrij éénvoudig oplosbaar. In de vergunningsaanvraag voor de woningen zal aangetoond moeten worden dat de geluidsbelasting voor de woningen voldoet aan de geldende regelgeving. Los van hetgeen wettelijk geborgd is, zal uit de verkoopdocumentatie blijken dat de te verkopen woningen in de nabijheid van voetbalvelden liggen.



Licht voetbalvelden

Vraag: De lichtmasten van de voetbalvelden zorgen voor fel licht op de planlocatie.

Antwoord: De hoeveelheid lichtbelasting is gemeten, waarbij is gekeken of dit teveel lichtbelasting geeft op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. In de huidige situatie is dit voor een deel van de geprojecteerde woningen het geval, echter laten berekeningen zien dat middels vrij eenvoudige maatregelen de lichtbelasting omlaag gebracht kan worden, zonder dat de lichtopbrengst op het veld achteruit gaat. Jansen Bouwontwikkeling B.V. zal de komende tijd met voetbalvereniging R.K.S.V. Groesbeekse Boys in overleg gaan over deze maatregelen.

Toewijzing woningen

Vraag: Omwonenden zouden graag zien dat de huur- en/of koopwoningen zoveel mogelijk aan inwoners van Breedeweg toegewezen worden en zijn bang dat de huurwoningen toegewezen worden aan statushouders.

Antwoord: De huurwoningen zullen waarschijnlijk niet door Jansen Bouwontwikkeling B.V. verhuurd worden, maar door een woningstichting. Indien dit het geval is, zal de woningstichting gaan over de toewijzing van de huurwoningen.

Voor de koopwoningen zal Jansen Bouwontwikkeling B.V. werken met een lokale makelaar. De toewijzingsvoorwaarden zijn op dit moment nog niet bekend.

Positie beneden- en bovenwoningen

Vraag: Het wordt onlogisch gevonden de tuinen/ balkons aan de voetbalkant, en de voordeuren achter het blok beneden- en bovenwoningen te situeren

Antwoord: De positionering van de blokken is indicatief. In de verdere uitwerking wordt met de toekomstige verhuurder gekeken hoe dit blok wordt vormgegeven.