

VERSLAG

Aan : Belanghebbenden planlocatie 'Pastoor van Tielstraat – Leuth'
Van : Jansen Bouwontwikkeling B.V. / Oosterpoort
Datum : 21 augustus 2023
Betreft : Verslag/reactienota informatiebijeenkomst d.d. 6 juli 2023

1 – Belanghebbenden

Uitgenodigd voor deze avond

- Steenheuvelsestraat 4, 6, 6a, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 37
- Klaproosstraat 1
- Meester Pontenstraat 2, 4, 6, 8, 10
- Pastoor van Tielstraat 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62
- Voetbalvereniging VVLK (op kadastraal percelen 1067, 1244 en 1878)
- Eigenaar van naastgelegen kadastraal perceel sectie E nummer 299
- Eigenaar van naastgelegen kadastraal perceel sectie E nummer 178
- Eigenaar van naastgelegen kadastraal perceel sectie E nummer 297

De volgende adressen hebben een reactie gegeven / interesseformulier ingevuld

- Boterbloemstraat 6: interesse
- Korenbloemstraat 2: interesse
- Pastoor van Tielstraat 5, 8, 16, 20, 23, 54: schriftelijke reactie
- Pastoor van Tielstraat 16, 18, 22, 24, 44: interesse
- Steenheuvelsestraat 17, 18, 30, 37: schriftelijke reactie
- Steenheuvelsestraat 14, 22, 26: interesse

Organisatie

Aanwezig namens Jansen Bouwontwikkeling B.V.: Tim Smulders, projectmanager

Aanwezig namens Buro Waalbrug: Wil Haans, directeur/stedenbouwkundige

Aanwezig namens Oosterpoort: -

Aanwezig namens gemeente Berg en Dal: Huub Verouden, Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Locatie en tijdstip

De informatieavond voor de omgevingsdialoog van het bouwplan heeft plaatsgevonden op donderdag 6 juli van 19.30 uur tot 21.00 uur bij schuttersvereniging 'Vriendenkring', Steenheuvelsestraat 39, 6578 AB Leuth.

Het verslag van deze avond zal beschikbaar worden gesteld aan de aanwezigen die een reactie hebben gegeven en/of hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in het bouwplan. Het verslag wordt daarnaast ook via de website gedeeld: <https://jansenbouwontwikkeling.nl/projecten/pastoor-van-tielstraat/>.

2 – Welkom

Tim Smulders heet namens Jansen Bouwontwikkeling B.V. alle aanwezigen van harte welkom op deze informatiebijeenkomst. Deze avond is onderdeel van de omgevingsdialoog die gevoerd wordt met de omwonenden in verband met het voornemen van Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Oosterpoort om aan de Pastoor van Tielstraat nieuwbouw te ontwikkelen. Jansen Bouwontwikkeling B.V. ontwikkelt al ruim 30 jaar voornamelijk woningbouwprojecten in de provincies Gelderland, Noord-Brabant, Utrecht en Limburg en is gevestigd in Wijchen.

Vanavond wordt een toelichting gegeven op de stand van zaken van de plannen, geeft stedenbouwkundige Wil Haans van Buro Waalbrug uitleg bij het stedenbouwkundig plan en wordt kort het vervolgproces geschetst. De omwonenden worden in de gelegenheid gesteld om hun reactie op het nieuwbouwplan te geven.

3 – Inleiding

De locatie van het nieuwbouwplan betreft het voormalige 'tweede voetbalveld' van de lokale voetbalvereniging VVLK en maakt onderdeel uit van de herstructurering van de Pastoor van Tielstraat. De gronden zijn in eigendom van Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Oosterpoort en aangekocht met als doel woningen te realiseren. Het betreft het eerste deel van de volledige herbesteding van de gronden van VVLK, zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen uit 2011 en in het huidige bestemmingsplan van deze locatie. Daarbij dient te worden vermeld dat de informatiebijeenkomst betrekking heeft op de gronden van het voormalige tweede voetbalveld. De overige gronden worden pas later ontwikkeld en daarvoor zal een separate ruimtelijke procedure worden doorlopen. Ook voor deze (uitbreidings)locatie geldt dat – zoals voor zoveel locaties in Nederland – de ruimte schaars en de behoefte groot is. Voor de bouwopgave is een mix van huur- en koopwoningen beoogd. Door op deze plek woningen te realiseren kan voorzien worden in de behoefte en kan de dorpsrand aan de zuidwestkant van Leuth afgerond worden. Daarnaast zal VVLK vanaf het seizoen 2023/2024 als fusieclub met SVO uit en in Ooij verdergaan. Daarmee verdwijnen in de nabije toekomst de voetbalvelden en opstallen van VVLK aan de Pastoor van Tielstraat.

4 – Stand van zaken

Intentieovereenkomst

Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Oosterpoort hebben op 26 augustus 2021 een intentieovereenkomst met de gemeente Berg en Dal ondertekend. In deze intentieovereenkomst zijn twee planlocaties opgenomen: één locatie aan de Bredestraat en de locatie aan de Pastoor van Tielstraat. Beide locaties bieden ruimte voor zo'n 25 grondgebonden woningen. Daarnaast is door alle partijen de ambitie uitgesproken om extra aandacht te besteden aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. Voor wat betreft de woningdifferentiatie gelden de randvoorwaarden, zoals opgenomen in het (ambitiekader) Actieplan Wonen Berg en Dal; dat betekent onder andere dat de helft van de nieuwbouw voor deze twee locaties in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden (onderlinge uitwisselbaarheid is mogelijk). Het hemelwater dient op eigen terrein te worden geborgen en verwerkt, conform de daarvoor geldende regelgeving. Een goede landschappelijke en ecologische overgang naar het buitengebied is een belangrijk punt en de buitenruimte dient klimaatbestendig te worden ingericht.

Omgevingsdialoog

Eén van de voorwaarden van de gemeente is dat er met de omwonenden een 'ophaalavond' (formeel omgevingsdialoog genoemd) wordt gehouden. Wat is een omgevingsdialoog? Hierbij betreft en informeert de initiatiefnemer van een plan de belanghebbenden. Er is in overleg met de gemeente Berg en Dal bepaald dat de direct aanwonenden van onder andere de Pastoor van Tielstraat, Steenheuvelsestraat en de Meester Pontenstraat de belanghebbenden zijn. Deze aanwonenden zijn allemaal voor de informatieavond van donderdag 6 juli 2023 uitgenodigd. Op deze avond zijn de plannen toegelicht en hebben de belanghebbenden kunnen reageren op het plan. Ook was het mogelijk om schriftelijk een reactie te geven op het plan, welke eveneens in het verslag zijn opgenomen. Vervolgens is dit verslag van de avond gemaakt en daarin wordt onder andere ook gereageerd op de ingekomen reacties. Er wordt aangegeven of het plan al dan niet is aangepast naar aanleiding van de ingekomen reacties en dit wordt nader toegelicht. Het verslag van de omgevingsdialoog zal bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Het is mogelijk dat niet op alle onderdelen overeenstemming wordt bereikt, maar dat wil niet zeggen dat het plan niet door zou kunnen gaan. Naar aanleiding van de ingekomen reacties achten wij het niet nodig om een tweede informatiebijeenkomst te plannen.

Onderzoeken bestemmingsplan

Op dit moment is Jansen Bouwontwikkeling B.V. druk bezig met de voorbereiding van de bestemmingswijziging. Daarvoor zijn/worden allerlei onderzoeken op locatie uitgevoerd. Denk hierbij aan het inmeten van het terrein, bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, onderzoek naar (mogelijk aanwezige) explosieven en onderzoek naar flora en fauna.

Stedenbouwkundig plan

De heer Wil Haans, werkzaam als stedenbouwkundige bij Buro Waalbrug uit Beuningen en betrokken bij dit plan, licht het stedenbouwkundig ontwerp toe. In de bijlage van dit verslag is het presentatiebord van Jansen Bouwontwikkeling B.V. en Oosterpoort opgenomen met daarop de voorlopige tekeningen van het plan.

Er wordt eerst ingezoomd op de planlocatie zelf, de ligging van het plan in Leuth en waarom het vanuit stedenbouwkundig oogpunt logisch is om de dorpsrand 'af te ronden'. De aansluiting en ontsluiting van de nieuwe wijk op de Pastoor van Tielstraat wordt toegelicht. Er is nog geen definitieve verkaveling uitgewerkt; het is een plan in wording dat op detail ook nog door de gemeente Berg en Dal getoetst wordt. In de uitgewerkte verkaveling is ruimte voor 20 hoek- en tussenwoningen (vrije sector, betaalbare koop en/of sociale huur) en 6 (vrije sector) koopwoningen (in deze verkaveling uitgewerkt in de vorm van levensloopbestendige woningen). Er dient gemeld te worden dat het woningbouwprogramma en de aantallen – afhankelijk van de marktomstandigheden – nog kunnen wijzigen.

Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich onder andere door:

- Ontsluiting gebied: er wordt voor dit plandeel uitgegaan van 1 aansluiting vanaf de Pastoor van Tielstraat de nieuwe wijk in. Stedenbouwkundig is dit de meest logische aansluiting op de bestaande weg.
- Aan de voorzijde van de woningen is veel ruimte voor groen. Het informele wandelpad aan de oostzijde van het plangebied wordt doorgetrokken. De wens bestaat om de bomen aan de zuid- en oostzijde zoveel als mogelijk te behouden. Op deze manier ontstaat er een goede aansluiting op de bestaande wijk, maar kan het plangebied wel een eigen identiteit krijgen.
- De nieuwe woningen wijken qua oriëntatie bewust af van de standaard en zijn gesitueerd rondom een parkeerhof met rondom zicht op de openbare ruimte (noord, oost, zuid en west).

- De realisatie van een speelgelegenheid en een veld voor multifunctionele activiteiten grenzend aan het plangebied. Eén en ander nader uit te werken door en in opdracht van de gemeente Berg en Dal.
- Mix van woningen (huur en koop).
- Ruimte voor natuur, groene elementen en waterberging.
- Voldoende parkeergelegenheid en parkeerplaatsen. Materialisering nader te bepalen in overleg met de gemeente Berg en Dal.
- Trottoir aan 'binnenzijde' (= woningzijde). Dit maakt een wandelrondje in de nieuwe wijk mogelijk.

Vervolg

De verwachting is dat met het publiceren van dit verslag de omgevingsdialoog in het derde kwartaal van 2023 kan worden afgerond. De onderzoeken voor het bestemmingsplan worden momenteel uitgevoerd. Het streven is dat het ontwerp bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2023 door de gemeente goedgekeurd wordt en formeel in procedure kan gaan. De bestemmingsplanprocedure loopt, afhankelijk van de voortgang, tot het tweede kwartaal van 2024. Vervolgens kan de verkoop starten, waarna realisatie van het nieuwbouwplan dan eventueel mogelijk is vanaf 2025.

5 – Ingekomen reacties

Alle betrokkenen zijn uitgenodigd om schriftelijk te reageren op het stedenbouwkundig plan. Dat kon uiterlijk tot en met 13 juli 2023 door de reactie in te leveren in de postbus bij de informatiebijeenkomst of een e-mail te sturen naar t.smulders@jansenbouwontwikkeling.nl. De ingekomen reacties zijn verwerkt in het verslag van deze avond. Daarnaast zijn de betrokkenen in de gelegenheid gesteld om hun voorkeur aan te geven voor de toekomstige architectuur van de nieuwe wijk.

- Indien er interesse is om het project te volgen en in het ontvangen van nieuwsbrieven, dan kan een e-mail worden gestuurd naar interesse@jansenbouwontwikkeling.nl
- Het project is voorlopig te volgen via de website van Jansen Bouwontwikkeling B.V.: <https://jansenbouwontwikkeling.nl/projecten/pastoor-van-tielstraat/>
De link naar de toekomstige projectwebsite zal daar te vinden zijn.

1. Pastoor van Tielstraat 5

Vraag:

- *Andere kant ontsluiten in de toekomst onderzoeken.*

Antwoord: wanneer de overige (voormalige) voetbalvelden ook ontwikkeld gaan worden, dan zal zeer zeker onderzocht worden of een aanvullende ontsluiting aan de westzijde wenselijk is.

2. Pastoor van Tielstraat 8

Vraag:

- *Eventueel nadenken over een speeltuin.*

Antwoord: de gemeente is bekend met de al langer bestaande wens van een speeltuin. In de presentatie is deze dan ook al indicatief weergegeven. Nadat de gebouwen zijn gesloopt zal het terrein opnieuw ingericht gaan worden waarbij er dan ook een speeltuin gerealiseerd kan gaan worden. De gemeente gaat hiertoe een plannetje maken en dat wordt nog met de omgeving besproken.

3. Pastoor van Tielstraat 16
Vraag:
 - *Het zou leuk/fijn zijn als er in de buurt een speeltuin voor de kinderen komt.*
Antwoord: zie vraag en antwoord op punt 2.
4. Pastoor van Tielstraat 20
Vraag:
 - *Graag een speeltuintje realiseren naast de nieuwe wijk. In Leuth-Zuid kan de jeugd nu niet spelen.*
Antwoord: zie vraag en antwoord op punt 2.
Opmerking:
 - *Speelgelegenheid mag, indien mogelijk eerder gerealiseerd dan 2030!*
Antwoord: zie vraag en antwoord op punt 2.
5. Pastoor van Tielstraat 23
Opmerking:
 - *Graag rekening houden met speelgelegenheid voor de kinderen.*
Antwoord: zie vraag en antwoord op punt 2.
6. Pastoor van Tielstraat 24
Vraag:
 - *Graag realisatie speeltuin Pastoor van Tielstraat.*
Antwoord: zie vraag en antwoord op punt 2.
7. Pastoor van Tielstraat 44
Opmerking:
 - *Mooi plan!*
8. Pastoor van Tielstraat 54
Vraag:
 - *Wij willen ons graag aanmelden voor de verkoop van de woningen (koopwoningen). We horen graag van jullie.*
Antwoord: interesse is genoteerd, verder geen antwoord nodig in dit verslag.
Opmerking:
 - *Wij zijn zeer geïnteresseerd in dit project! Met name de betaalbare koopwoningen.*
Antwoord: interesse is genoteerd, verder geen antwoord nodig in dit verslag.
9. Steenheuvelsestraat 17
Vraag:
 - *Hoe lang moeten we wachten?*
Antwoord: het streven is dat het ontwerp bestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2023 door de gemeente goedgekeurd wordt en formeel in procedure kan gaan. De bestemmingsplanprocedure loopt, afhankelijk van de voortgang, tot het tweede kwartaal van 2024. Vervolgens kan de verkoop starten, waarna realisatie van het nieuwbouwplan dan eventueel mogelijk is vanaf 2025.
10. Steenheuvelsestraat 18
Vraag:
 - *Wat is het totale bestemmingsplan?*
Antwoord: de locatie van het nieuwbouwplan betreft het voormalige 'tweede voetbalveld' van de lokale voetbalvereniging VVLK en maakt onderdeel uit van de herstructurering van de Pastoor van Tielstraat. Het betreft het eerste deel van de volledige herbesteding van de gronden van VVLK zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen uit 2011 en in het huidige bestemmingsplan van deze locatie. Als eerste zal het bestemmingsplan worden gewijzigd voor de grond van en direct grenzen aan het voormalige 'tweede voetbalveld'. De overige gronden worden pas later ontwikkeld en daarvoor zal een separate ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Opmerking:

- *Waarom wordt de nieuwe wijk niet bij binnenkomst in Leuth direct ontsloten met een weg naar rechts?*

Antwoord: omdat de omvang van de locatie daartoe geen aanleiding vormt. Dat kan anders worden indien de totale locatie (in de toekomst) wordt herontwikkeld.

11. Steenheuvelsestraat 30

Vraag:

- *Waarom wordt er van de Pastoor van Tielstraat geen weg gemaakt voor éénrichtingsverkeer? Het kost alleen 2 verkeersborden.*

Antwoord: omdat de omvang van de locatie daartoe geen aanleiding vormt. Het verdwijnen van de vereniging leidt ook tot een afname van verkeer.

12. Steenheuvelsestraat 37

Opmerking:

- *Wij zijn met name geïnteresseerd in de koopwoningen die grenzen aan de Duitse kant. Anders ook huuropties.*

Antwoord: interesse is genoteerd, verder geen antwoord nodig in dit verslag.

Van de betrokkenen die hun voorkeur hebben gegeven voor de architectuur van de toekomstige wijk, hebben twaalf betrokkenen gekozen voor een dorpse en tien voor een landelijke architectuur. Richting het Gelders Genootschap (de partij van de welstandstoetsing voor de gemeente) zal dan ook voorgesteld worden om voor de woningen uit te gaan van een dorpse architectuur.