

NIEUWSBRIEF

Nieuwbouw Nijverheidsweg 9 te Groesbeek



Inleiding

Aan de Nijverheidsweg 9 te Groesbeek zijn plannen om 16 appartementen van drie bouwlagen te realiseren. Dit geeft de mogelijkheid om meer woningen te realiseren in het centrum van Groesbeek.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog in het najaar van 2023 zijn wij verder gegaan met het uitwerken van de plannen voor deze locatie. De input van de informatieavond alsmede de gesprekken met een aantal direct omwonenden en belanghebbende hebben tot aanpassingen geleid.

Daarnaast heeft woningcorporatie Oosterpoort zich begin 2024 bij ons gemeld dat zij eventueel interesse hebben om te participeren in het plan. Hier hebben wij diverse gesprekken over gevoerd met een positief resultaat.

IN DIT NUMMER

INPUT VANUIT DE PARTICIPATIE

AANPASSINGEN VANUIT DE PARTICIPATIE

NIEUW ONTWERP

PROCES

Input vanuit de participatie

Uit de participatie zijn een aantal aandachtspunten voortgekomen.

1. Mogelijk overlast installaties op het dak (warmtepompen en zonnepanelen)

- Geluidsoverlast warmtepompen
- Overlast als gevolg van reflectie op zonnepanelen
- Uitzicht op installaties i.v.m. situering aan zijde Spoorlaan

2. Ruimte tussen Nijverheidsweg 9, Boerenbond en aansluiting pand Hagemans

- Hangplek voor jongeren
- Klankkast voor geluidsoverlast
- Sluiproute voor verkeer

3. Inbreuk op privacy

- Inkijk in achtertuinen woningen Spoorlaan en Nijverheidsweg
- Inkijk op balkons Kloosterstraat 27

4. Verkeer

- Parkeeroverlast Montessori
- Parkeeroverlast Pluryn

5. Woonprogramma

- Betaalbaar wonen
- Wonen voor jongeren uit Groesbeek

Aanpassingen vanuit de participatie

Op basis van input uit de omgevingsdialoog is het plan aangepast:

1. Mogelijk overlast installaties op het dak (warmtepompen en zonnepanelen)

- Dakrand verhoogt zodat de installaties onzichtbaar zijn en geluid absorberen
- Warmtepompen centraliseren op het platte dak
- Gedeeltelijk groen dak om geluid te absorberen

2. Ruimte tussen Nijverheidsweg 9 en Boerenbond

- Opheffen kettingbedingen zodat mogelijkheid bestaat voor Boerenbond om buitenterrein na sluitingstijd af te sluiten, dit heeft meerdere voordelen:
 - Hangjeugd kan niet meer achter op terrein buiten openingstijden
 - Sluiproute verkeer is verleden tijd
 - Afgesloten terrein, geen klankkast i.v.m. ontbreken geluidsproductie

3. Inbreuk op privacy

- Ramen in trappenhuis aanzienlijk verminderd
- Zijde Kloosterstraat 27, aantal ramen aan zijgevel verwijderd
- Dakkapellen veranderd in dakramen
- Gebouw iets opgeschoven naar Nijverheidsweg 7 (circa één meter noordelijker)

Aanpassingen vanuit de participatie

4. Verkeer

- De aandachtspunten over het verkeer hebben geen betrekking op dit plan en/of deze percelen. Deze punten zijn bij de gemeente aangegeven maar hebben derhalve geen betrekking op dit plan.
- Totaal 21 parkeerplaatsen
- Separate fietsenstalling voor bezoekers en bewoners

5. Esthetiek

- Rode steen meer toegepast
- Kap hoger gemaakt zodat dit verhoudingsgewijs beter past
- Kleiner gebouw (smaller, minder diep en géén uitkragende hoeken)
- Kleinere balkons geïntegreerd in het ontwerp
- Méér ruimte voor groen

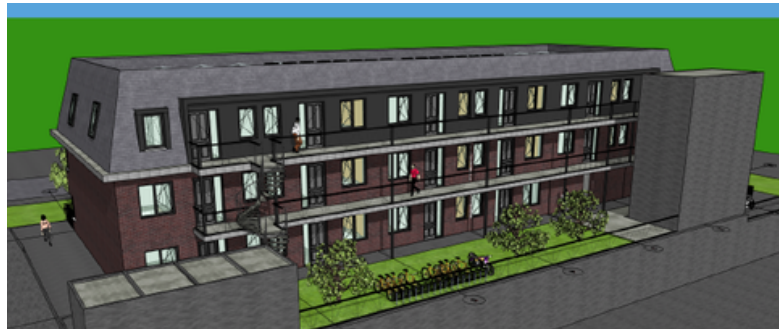
6. Woonprogramma – Oosterpoort gaat de 16 appartementen verhuren

- Sociale woningbouw = betaalbare huurprijzen
- Aantal appartementen specifiek voor jongeren uit de gemeente Berg en Dal
- Levensloopbestendige appartementen voorzien van twee slaapkamers
 - Appartementen voldoen grotendeels aan Woonstandaard 3.0
 - Ruimte voor scootmobielen

Nieuw ontwerp



Nieuw ontwerp



Proces

Het plan is reeds opnieuw voorgelegd aan het college van Burgemeesters en Wethouders. Zij hebben hier positief op gereageerd. Wij gaan het plan verder uitwerken en zullen vervolgens de ruimtelijke procedure opstarten.

Voor een aantal ruimtelijke aspecten zijn onderzoeken en veldwerkzaamheden benodigd (waaronder archeologie, flora- en fauna, bodemonderzoek en geotechnisch onderzoek). Een aantal onderzoeken zijn reeds afgerond en een aantal vervolgonderzoeken zullen nog plaatsvinden.

Indien u naar aanleiding van deze nieuwsbrief nog vragen of opmerkingen heeft dan horen wij dat graag.

Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V.