



Omwonenden en geïnteresseerden Plan Bredeweg | St. Antoniusweg  
Groesbeek

Wijchen, november 2020

Beste omwonende(n) en geïnteresseerde(n),

Wij zijn blij met de vele reacties die op ons concept nieuwbouwplan Bredeweg-St Antoniusweg zijn binnengekomen. Velen van u zijn zeer enthousiast, ook hebben wij kritische opmerkingen ontvangen. Met beiden zijn wij voortvarend aan de slag gegaan en willen u uitnodigen de resultaten en conclusies te bekijken. Wegens de maatregelen rondom het coronavirus, maken wij hiervoor wederom gebruik van onze website [www.nieuwbouwgroesbeek.nl](http://www.nieuwbouwgroesbeek.nl).

Wij bedanken iedereen voor zijn of haar inbrengen en in onderstaande reactienota leest u hoe wij (kunnen) omgaan met de inhoudelijke reacties.

### **Woningbouw gemeente Berg en Dal**

De gemeente Berg en Dal heeft op 24 september 2020 het Actieplan Wonen Berg en Dal vastgesteld. In dit Actieplan geeft de gemeente Berg en Dal vorm aan de vraag naar woningbouw binnen de gemeente. De vraag naar woningen zorgt er voor de gemeente Berg en Dal voor dat er tot het jaar 2030 ca 1.200 woningen toegevoegd worden aan de kernen in de nabijheid van Nijmegen. Een van de kernen is Groesbeek. De ontwikkellocatie van Jansen Bouwontwikkeling in aan de St. Antoniusweg/Bredeweg is een van de locaties die voorziet aan de gevraagde woningbehoefte.

### **Participatietraject**

Jansen Bouwontwikkeling ziet de locatie aan de St. Antoniusweg/Bredeweg als goede optie om woningbouw toe te voegen aan de voorraad van de kern Groesbeek. Jansen Bouwontwikkeling heeft een participatietraject opgestart om direct omwonenden, maar ook geïnteresseerden in de nieuwbouw woningen te laten meedenken in het project. Vanwege de geldende coronamaatregelen is besloten dit traject digitaal te laten verlopen. Het participatietraject is in twee delen opgesplitst. Als eerste zijn de direct omwonenden gevraagd hun mening te geven over de plannen. Aansluitend op het eerste traject is de participatie opengesteld voor geïnteresseerden voor een nieuwbouwwoning op deze locatie.. Jansen Bouwontwikkeling heeft alle reacties verzameld en in dit bericht geven wij antwoord op de ingekomen reacties en vragen. Op basis van de reacties zal Jansen Bouwontwikkeling samen met de Gemeente Berg en Dal kijken hoe de plannen verder ontwikkeld worden.

De resultaten van de participatie hebben wij verwerkt in een aparte tabel welke terug te vinden is aan het einde van deze nota.

## Reacties op de plannen

Een concept voorstel voor de nieuwbouwplannen voor woningbouw levert een diversiteit aan vragen en reacties op. Zo'n 120 mensen hebben hun wensen en ideeën achtergelaten via de website [www.nieuwbouwgroesbeek.nl](http://www.nieuwbouwgroesbeek.nl). Er zijn zowel positieve reacties als uitingen van zorg binnengekomen. Een vertrouwd gebied gaat veranderen. Omwonenden zien deze vertrouwde omgeving veranderen en dat is soms lastig. De behoefte aan nieuwe woningen in Groesbeek is groot en de mogelijke ontwikkellocaties zijn gering. De gemeente kijkt zowel naar inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties. Ook zijn er veel positieve geluiden uit de directe omgeving. Men ziet kansen voor o.a. starters en doorstromers op de woningmarkt en behoud van levendigheid en voorzieningen binnen het gebied van Breedeweg.

De meeste reacties en vragen zijn binnengekomen over parkeren, groen, speelvoorzieningen, wateroverlast en woningbouw in relatie tot de voetbalvereniging RKSV Groesbeekse Boys. In de uitwerking van ons plan worden al deze zaken geregeld en geconcretiseerd. Hieronder geven wij een reactie op de genoemde vragen en reacties.

### 1. Parkeren.

De reactie die wij veel voorbij zien komen is: "Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn." Met de opzet van het plan is hier rekening mee gehouden. Naast dat veel woningen de mogelijkheid hebben op eigen terrein te parkeren, is ook voorzien in voldoende parkeerplaatsen in openbaar gebied. Het exacte aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied is mede afhankelijk van het aantal woningen wat uiteindelijk wordt gerealiseerd. De concrete uitwerking komt terug in het stedenbouwkundige plan.

### 2. Groen en speelvoorzieningen.

"Wij willen veel groen en speelvoorzieningen voor kinderen. Een kindvriendelijke buurt en woonomgeving." Een mogelijkheid is om het nieuwe woongebied in te richten als een (woon)erf. Een woonerf heeft vooral een verblijfsfunctie en is ontworpen voor voetgangers en spelende kinderen. Het overige verkeer is er te gast. De keuze voor een woonerf ligt echter bij de gemeente. Dit moet passen binnen de visie en het beleid van de gemeente. Ook als voor de inrichting van de openbare ruimte wordt uitgegaan van een 30km-gebied zal er voldoende ruimte zijn voor groen en speelvoorzieningen. Zodra een keuze gemaakt is voor het soort openbaar gebied (woonerf of 30km-gebied) zullen wij dit aan u kenbaar maken via onze website en/of nieuwsbrief. Ook de eventuele consequenties voor het stedenbouwkundige plan zullen wij dan met u communiceren.

### 3. Wateroverlast

Maatregelen tegen wateroverlast wordt ook vaak genoemd. Dit thema krijgt zeker de aandacht in de uitwerking van ons plan. Niet alleen voor ons plan, maar ook voor de directe leefomgeving. Vanuit wet en regelgeving moeten wij voorzien in waterberging binnen ons plan om wateroverlast voor de nieuwe woningen te voorkomen. In de opzet van het concept stedenbouwkundige plan is al ruimte opgenomen voor het opvangen van het regenwater. Ook het beperken van verharding draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast. Maar ook de directe omgeving kan overlast ondervinden van overtollig water wat via de

ontwikkellocatie naar lager gelegen gebieden stroomt. Ook hiervoor zullen we oplossingen zoeken samen met de Gemeente en het Waterschap.

#### 4. Woningbouw in relatie tot het voetbalveld

Het plan ligt direct naast het hoofdveld van de voetbalvereniging R.K.S.V. Groesbeekse Boys. Vanuit zowel omwonenden als de voetbalvereniging zijn zorgen geuit over mogelijke overlast van voetbalwedstrijden, trainingen en licht van de lichtmasten. In ons concept stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze zaken. De meeste woningen staan op grotere afstand van het voetbalveld, waardoor overlast door lichtmasten, wedstrijden of trainingen wordt voorkomen. Ook de woningen die dicht(er) bij het voetbalveld staan, kunnen dusdanig ontworpen worden, dat overlast wordt beperkt. Denk dan bijvoorbeeld aan slaapkamers en woonkamer aan de achterzijde van de woning en de voordeur, keuken en badkamer aan de zijde van het voetbalveld. Hierdoor worden geluidgevoelige ruimten aan de stille zijde van de woning georiënteerd. Naast de ontsluiting van het plan ligt ook een bouwvlak. De woningen in dat bouwvlak staan dusdanig dicht bij het voetbalveld, dat in de gevel voorzieningen getroffen worden om o.a. geluidsoverlast tegen te gaan.

#### **Het verdere traject**

Op de website van het plan, [www.nieuwbouwgroesbeek.nl](http://www.nieuwbouwgroesbeek.nl), hebben wij een planning opgegeven voor het verdere verloop van het project. Binnen die planning moet nog veel zaken worden uitgewerkt. Een deel van de uitwerking betreft zaken waarover een vraag is gesteld of reactie is gegeven.

#### *Bestemmingsplan:*

De volgende stap in de door ons gepresenteerde planning is het uitwerken van het plan naar een bestemmingsplan. Voordat we zover zijn, dient allereerst het stedenbouwkundige plan definitief afgerond te zijn.

#### *Stedenbouwkundig plan:*

De vele vragen en reacties over parkeren, groen, speelvoorzieningen, wateroverlast en woningbouw in relatie tot het voetbalveld zullen een plek krijgen in ons stedenbouwkundige plan. Deze thema's moeten wij nog in samenspraak met de gemeente een concrete invulling geven. Zodra het stedenbouwkundig plan is afgerond, zullen we het aanbieden bij de gemeente voor een principebesluit en aansluitend wordt het plan bij het College gelegd. Bij een positief besluit van het College kunnen we het stedenbouwkundig plan uitwerken naar een bestemmingsplan en de procedure opstarten.

#### *Communicatie:*

Zoals u kunt lezen, dienen diverse vragen en reacties nog een concrete uitwerking te krijgen voordat er een afgerond stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan klaar ligt. Zodra wij een concrete uitwerking hebben van bijvoorbeeld het parkeren, groen of wateroverlast, zullen wij u dit melden en tonen via onze website en via de nieuwsbrief

## Vragenlijst participatietraject

Binnen het participatietraject hebben wij diverse vragenlijsten gehanteerd waarop u uw mening kon geven. Hieronder vindt u nog een korte samenvatting van de uitkomst uit die vragenlijsten.

### *Projectnaam:*

Wij hebben gevraagd of u als belanghebbende een projectnaam voor ons plan wilt bedenken. Wij hebben veel voorstellen mogen ontvangen. Wij hebben gekozen voor de projectnaam **Antoniushof**. Deze naam heeft ons inziens een duidelijke relatie met Breedeweg, de locatie nabij de Antoniuskerk en de ontsluiting aan de St. Antoniusweg. Tevens sluit de toevoeging van het woord “hof” mooi aan bij de stedenbouwkundige verkaveling en landelijke architectuurstijl. De naam zullen we verder uitwerken naar een mooi logo. U zult de naam vanaf nu veelvuldig langs zien komen op onze website en nieuwsbrieven. De basis voor de naam is gelegd door Christel Gillies en Michaël Hendriks. Wij bezorgen u op korte termijn een heerlijke taart!

### *Architectuurstijl:*

De vraag naar een voorkeur voor een bepaalde architectuurstijl heeft veel reacties opgeleverd. De meeste stemmen gingen naar de architectuurstijlen: ‘dorps’ en ‘landelijk’. Beiden hadden evenveel stemmen. In overleg met de stedenbouwkundige lijkt een landelijke architectuurstijl het meest passend voor het nieuwe woongebied aan de zuidrand van Breedeweg. Voor een combinatie van architectuurstijlen is het aantal woningen te beperkt.

### *Woningtypes*

Er is vanuit de inschrijvingen een grote voorkeur voor twee-onder-één-kapwoningen en hoek-/tussenwoningen. Daarna zijn vrijstaande woningen erg populair. De bouwkvavels en patiowoningen zijn als minst gekozen, echter vallen daardoor niet af. Naast de woningtypes die zijn voorgesteld, zijn er ook nog alternatieven voorgesteld. Denk daarbij aan: appartementen, beneden-bovenwoningen, boerderijwoningen, wonen waarin mantelzorg gegeven kan worden, CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) en bungalows. Prijssegmenten hebben wij nog niet vastgesteld, behoudens de afspraak met de gemeente, dat minstens 30% van het aantal woningen ‘betaalbaar’ moet zijn.

### *Omgeving*

Er zijn veel reacties gekomen op de invulling van de directe woonomgeving (het openbaar gebied). Er zijn veel goede ideeën ingezonden en daarnaast ontvingen wij ook reacties van mensen die het lastig vonden te reageren op de nog weinig concrete voorstellen. Dat begrijpen wij. Het is lastig te reageren op een plan dat nog niet bestaat of waar nog geen concrete invulling aan gegeven is. Voor dit project hebben we bewust gekozen om nog geen invulling uit te werken en mensen te laten meedenken. Met de ingezonden reacties kunnen wij meer richting geven aan de uitwerking van de plannen.

**Vragen**

Heeft u na het lezen van deze informatie vragen? Neemt u dan contact op met Rogier Meeuse van Jansen Bouwontwikkeling. U kunt bellen naar het algemene telefoonnummer 024-642 17 46 of e-mail naar [interesse@jansenbouwontwikkeling.nl](mailto:interesse@jansenbouwontwikkeling.nl)

Met vriendelijke groet,  
Jansen Bouwontwikkeling B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Meeuse', with a stylized flourish at the end.

Rogier Meeuse  
Projectmanager

**Bijlage: Resultaten participatie:**

<i>Binnengekomen reacties:</i>	<i>Omwonenden, 18 inschrijvingen Omgeving en geïnteresseerden, 102 inschrijvingen</i>
<i>Architectuurstijlen:</i>	<i>Landelijk, 41x gekozen Dorps, 41 gekozen Modern traditioneel, 9x gekozen</i>
<i>Woningtypes:</i>	<i>Twee-onder-een-kapwoning, 55x gekozen Rijwoningen, 48x gekozen Vrijstaand, 30x gekozen Bouwkavels, 18x gekozen Patiowoning, 16x gekozen</i>
<i>Woningtype anders:</i>	<i>Huur/koop voor diverse doelgroepen Casco woning Appartementen Beneden/bovenwoning Mantelzorgwoning Boerderij Hofjes Bugalow CPO</i>
<i>Naam voorstel:</i>	<i>De Kuul, Voyerland, Fijn Wonen, Voyerweg, Het Moeras, Klein Thüringen, Het Wald, Bruuk, Verbre(e)ding naast de Boys, Aan de Rand, Plan Antoniushoeve, De Breedeweg, Anthonis Hoeve, De Akker, Breedzicht, Bosrijk, 't Brede, De Weide, St. Anton,</i>
<i>Suggesties Woonomgeving:</i>	<i>Meer parkeergelegenheden dan in straten als Dakotastraat. Groen, ruimtelijk, duurzaam en inclusief. Wijk pal naast voetbalclub, kopers hierop wijzen bij aankoop. Kindvriendelijke buurt/omgeving. Speelvoorzieningen en/of parkje. Voldoende parkeren. Woningen met oprit. Maatregelen tegen wateroverlast. Ruim en Landelijk. Voldoende parkeervoorzieningen. Groene daken, groene gevels, kant en klare hagen. Klimaat adaptief Mos sedum daken Gemeenschappelijk groen/water. Onderhoud door nieuwe bewoners, sociale contacten/cohesie Ruimte voor CPO</i>

	<p><i>Veel groen.</i></p> <p><i>Speeltuin.</i></p> <p><i>Honden uitlaat veldjes.</i></p> <p><i>Centraal een speelweide, parkeren eigen inrit of bij begin van toegang wijk.</i></p> <p><i>Landelijk karakter behouden.</i></p> <p><i>Geslaagd voorbeeld park, 't Groeske</i></p> <p><i>Scandinavische stijl, woningen met overstekken en frisse kleuren.</i></p>
<i>Fotosuggestie omgeving:</i>	<p><i>Fotosuggestie 1, 23x gekozen</i></p> <p><i>Fotosuggestie 2, 26x gekozen</i></p> <p><i>Fotosuggestie 3, 43x gekozen</i></p>
<i>Vragen en/of opmerkingen:</i>	<p><i>Fotosuggesties zeggen mij niets. De inrichting is slecht te zien.</i></p> <p><i>Voorkomen moet worden dat groen in de wijk een hondenuitlaatplaats wordt. Duidelijke uitlaatplaatsen.</i></p> <p><i>De foto's zijn te klein om te kunnen beoordelen. Een keuze is slecht te maken. Ik maak bezwaar mede door deze vorm van inspraak.</i></p> <p><i>Het sportpark Groesbeekse Boys grenst aan de wijk. Er is goed contact tussen de club en omgeving en dat willen we zo houden. Als club zijn we erg nieuwsgierig naar de vorm van isolatie in woningen, scheiding tussen club en wijk enz.</i></p> <p><i>Ik heb mijn twijfels aan het open karakter van de wijk. Twee zijden bestaande woningen en een zijde voetbalhekken. Ik lees niet over het wonen naast een voetbalclub ivm overlast door geluid en licht.</i></p> <p><i>Belang van een goede waterregeling.</i></p> <p><i>De vragenlijst is mager.</i></p> <p><i>Zoveel mogelijk woningen bouwen, animo genoeg.</i></p> <p><i>Huidige woningmarkt toont sterk stijgende huizen prijzen. Hoe worden deze woningen in de markt gezet op een eerlijke en betaalbare manier, zodat ook mensen met minder middelen een woning kunnen kopen.</i></p>

	<p><i>Het zou goed zijn als er ecologische huizen worden gebouwd met duurzame materialen. Zie ook Ecowijk in Ewijk en <a href="http://www.opjesteek.nl">www.opjesteek.nl</a> in Deventer.</i></p> <p><i>Hopelijk wordt de jaren '30 stijl gelaten voor wat het was. Er is behoefte aan woningen voor ouderen en mantelzorg</i></p> <p><i>Graag meer info als een startverkoop in zicht is.</i></p> <p><i>Is er ruimte voor particulier initiatief?</i></p> <p><i>Meer woningen met voorzieningen op de begane grond.</i></p>
--	--