

MEMO / ADVIES

Aan Theo Opgenoort
T.a.v. dr. T.B.F. Opgenoort
Van ir. L.A.W. van Berkel bnt

Datum 26 juni 2023
Betreft Griftdijk Noord 21, verslag participatiebijeenkomst 20 juni 2023
Project P186175.005

Geachte dr. T.B.F. Opgenoort,

Bijgaand doe ik u het verslag toekomen van de gisterenavond, 20 juni 2023 gehouden participatiebijeenkomst met buurtbewoners over het concept bestemmingsplan Griftdijk Noord 21 te Lent.

Genodigden en opzet avond

Alle omwonenden zijn persoonlijk door u benaderd en uitgenodigd voor de bijeenkomst. Dit door iedereen een mail te sturen, twee weken voorafgaand aan de bijeenkomst, met daarin de uitnodiging, een korte toelichting op de bedoeling van de avond en op het stedenbouwkundige plan, dat tevens was bijgevoegd in de mail. Op de dag voorafgaand aan de bijeenkomst heeft u alsnog reminders gestuurd naar de omwonenden die niet gereageerd hadden op de uitnodiging. U heeft een deel van hen ook mondeling benaderd.

De bijeenkomst vond plaats in de boerderijwoning Griftdijk Noord 21. Er was een zeer goede opkomst van meer dan 10 aanwezigen, waarmee het merendeel van de genodigden ook op de uitnodiging is ingegaan.

De genodigden hebben tijdens de avond een toelichting gehad (door mij) op het stedenbouwkundige plan en op de inhoudelijke opzet van het concept bestemmingsplan, dat nu tevens ter beoordeling aan de gemeente is voorgelegd. Genodigden zijn geïnformeerd over de informele en formele procedure die nu nog zal volgen. De avond is zeer prettig verlopen met een open en informerend gesprek met eenieder en wensen, ideeën en wellicht bezwaren zijn uitgewisseld. Door u, Opgenoort, is toegezegd om de omwonenden blijvend te informeren over vervolgstappen, inclusief de start van de zienswijzenprocedure. Omwonenden zijn gewezen op de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Verslag

Dit verslag beperkt zich tot de door de omwonenden aangegeven vragen en opmerkingen over zowel het stedenbouwkundige plan als het bestemmingsplan, met daarbij de beantwoording voor zover die op dat moment ook door of namens initiatiefnemer gegeven kon worden. Omwille van privacy zijn de namen van de vraagstellers niet opgenomen. Deze zijn wel bekend bij initiatiefnemer.

Vraag 1: aan de Griftdijk zijn nu 3 opritten getekend. Vraagt de gemeente niet om hier twee opritten van te maken; één enkele en één dubbele?

Antwoord: dit heeft de gemeente niet eerder aangegeven maar het stedenbouwkundige plan is op hoofdlijnen en voldoende flexibel om hier nog invulling aan te geven.

Vraag 2: wordt het terrein opgehoogd en wat betekent dat voor de waterhuishouding op de percelen zuidelijk van Griftdijk 21? Lager aanleggen is wenselijk. Dit zou volgens de aanwonende moeten kunnen omdat ook hij een afwatering heeft op een lager niveau naar de Lavinia Fontanahof.

Antwoord: ja, het terrein wordt opgehoogd om op de Lavinia Fontanahof aan te sluiten met de hemelwaterafvoer. Zodra het bestemmingsplan in procedure is en er voldoende zicht is op toestemming om te kunnen bouwen, zal het waterhuishoudingsplan concreet worden uitgewerkt naar o.a. aanleghoogten. Dan zal met de betreffende bewoners inhoudelijk afgestemd worden hoe over en weer om te gaan met een goede afwatering. De aanleghoogte zal binnen het redelijke beperkt worden.

In de nabespreking heeft Opgenoort aangegeven dat hij ophoging zo veel als mogelijk wil beperken en daar nader over in overleg te gaan met BOOT, voorafgaand aan de vaststelling bestemmingsplan.

Vraag 3: hoe zal het bouwverkeer plaatsvinden? Graag rechtstreeks vanaf de Griftdijk Noord en niet via de Lavinia Fontanahof.

Antwoord: dit is een goede suggestie die niet voor het bestemmingsplan relevant is maar die wel wordt meegegeven aan de ontwikkelaar, met de vraag om dit zo te gaan doen indien dat redelijkerwijs mogelijk is.

Vraag 4: Kan het plan niet anders van opzet worden, waarbij er 2 woningen of 3 aan de Lavinia Fontanahof worden ontsloten en de rest op de Griftdijk Noord?

Antwoord: dit is niet wenselijk omdat daarmee een extra ontsluitingsweg op de Griftdijk Noord zou moeten worden aangelegd. Dit is in strijd met de doelstellingen om de Griftdijk Noord juist autoluw te maken en de fietsfunctie hier voorrang te gaan geven.

Vraag 5: kan de in het plan opgenomen 3-kapper (met veel achtertuinen grenzend aan andere achtertuinen) worden vervangen door een 2-kapper?

Antwoord: de gemeente heeft in de fase van de totstandkoming van het stedenbouwkundige plan aangegeven dat er differentiatie moet zijn in woningtypologieën. Uiteindelijk is het gepresenteerde stedenbouwkundige plan qua aantal woningen en differentiatie goedgekeurd door gemeente en als uitgangspunt genomen voor de anterieure overeenkomst die is gesloten tussen Opgenoort en de gemeente.

In de nabespreking heeft Opgenoort aangegeven te willen onderzoeken wat de voor- en nadelen zijn als de 3-kapper zou worden omgewisseld met de 2-kapper centraal in het plan.

Vraag 6: Hoe komt de zuidelijke perceelsgrens er uit te zien, nu daar het zicht van de buurtbewoners zal veranderen en het vrije zicht deels wordt weggenomen.

Antwoord: Zodra het bestemmingsplan in procedure is en er voldoende zicht is op toestemming om te kunnen bouwen, zal Opgenoort met deze aanwonenden in samenspraak een terreinafscheiding vormgeven, waar beide partijen zich in kunnen vinden. Dit in samenhang met het eerder aangegeven afstemmingsoverleg over de beperkingsmogelijkheden voor de aanleghoogte.

Vraag 7: Kan in het gehele plan een goothoogte van maximaal 3 meter worden opgenomen? Omwonenden geven aan dat ze bij hun eigen bouwplannen aan de Griftdijk Noord een goothoogte van maximaal 3 meter dienden te hanteren.

Antwoord: op basis van de beeldkwaliteitseisen voor enerzijds de Griftdijk Noord en anderzijds de woonwijk zal ook de vormgeving en dus ook de goothoogte moeten aansluiten bij de verschillende straatbeelden. Deze wens van omwonenden zal worden meegenomen bij de bouwplanuitwerking.

Vraag 8: worden de woningen ook duurzaam gebouwd? Graag zonnepanelen meteen meenemen in het ontwerp zodat niet iedereen achteraf een eigen oplossing kiest.

Antwoord: De woningen zullen minimaal aan de BENG-norm moeten voldoen. De suggestie om zonnepanelen mee te nemen in het ontwerp wordt toegepast en zal t.z.t. met de architect worden afgestemd.

Vraag 9 Het aantal huizen. Tijdens de avond is de hoeveelheid woningen benoemd als een punt waar zorgen over zijn. Dit heeft met name te maken met het karakter van het hofje/het straatbeeld wat door deze aantallen verandert. Er is door buurtbewoners rekening gehouden met een aantal extra huizen maar niet in deze aantallen. In de tekeningen die zijn gepresenteerd over de stadstuin zijn bijvoorbeeld steeds 2 vrijstaande woningen getekend aan de Lavinia Fontanahof.

Antwoord: Wat wij voor het straatbeeld aan de Lavinia Fontanahof hebben gedaan, is een tweekapper straatgericht bouwen, die past in het bebouwingsbeeld aan deze hof. Zo wordt ruimtelijk tot een passende afronding gekomen, waarbij voorgevelrooilijnen op een logische wijze doorlopen. Aan de Lavinia Fontanahof komen feitelijk ook maar twee woningen die direct naar dit hof gericht zijn; de overige woningen staan afzijdig hiervan en richten zich naar het eigen, doodlopende erf. Ruimtelijk gezien zal de tweekapper ongeveer eenzelfde effect sorteren als een situatie met twee vrijstaande woningen. Ik denk dat we met de verkozen oplossing ruimtelijk een goede eenheid creëren en een aanvaardbare afronding van de wijk.

Vraag 10 Parkeerplekken. Er is aangegeven dat er parkeerproblemen worden verwacht. Op dit moment is het al vrij druk in de hoek waar de huizen zijn gepland. Dit komt doordat mensen van de Rafaelstraat en Italiestraat ook parkeren in de Lavinia Fontanahof en wij dus vaak gebruik moeten maken van de parkeerplaatsen daar in de hoek. Tijdens de avond is aangegeven dat met het plan wordt voldaan aan de parkeernormen. Echter heb ik dit na de avond nog even bekeken (dit is dus niet tijdens de avond besproken) en hoe ik het zie zouden er voor de 7 woningen met een parkeernorm van 1.7, 12 nieuwe parkeerplekken moeten komen. Dit zijn er echter 11 (de ingetekende parkeerplekken voor de 2-kapper aan de Lavinia Fontanahof zijn bestaande parkeerplekken), waarbij er ook nog eens 3 bestaande parkeerplekken verdwijnen.

Antwoord: Wij hebben voor het bestemmingsplan een parkeerbalans uitgewerkt die overigens op de avond wel op tafel lag maar wellicht niet zo expliciet is bekeken/besproken. Voor zowel de bestaande wijkbebouwing als de nieuwbouw in het plan Griftdijk Noord 21 geldt een gemeentelijke parkeernorm, die wij ook hier hebben toegepast. Onderstaand beeld illustreert de wijze waarop invulling is gegeven aan de parkeernorm.



Zowel voor de 3 vrijstaande woningen aan de Griftdijk Noord als bij de 7 woningen aan de Lavinia Fontanahof is het benodigde aantal parkeerplaatsen afgerond naar boven op hele eenheden. Bij de Lavinia Fontanahof wordt daardoor vrijwel een gehele parkeerplaats 'extra' toegevoegd.

Daarnaast is bij het parkeren aan de Lavinia Fontanahof uitsluitend voorzien in parkeerplaatsen naast elkaar, niet achter elkaar, waardoor ze altijd benutbaar zijn. Enige extra mogelijkheden zijn er dan nog bij de twee woningen aan de Lavinia Fontanahof, waar incidenteel ook 2 auto's achter elkaar kunnen staan.

Opgenoort heeft alle aanwezigen persoonlijk bedankt voor hun aanwezigheid en spreekt zijn waardering uit over het open en goede gesprek dat hij met iedereen heeft en het getoonde wederzijdse begrip.

Conclusie

Naar aanleiding van de participatiebijeenkomst wordt het concept bestemmingsplan niet aangepast. Suggesties voor planoptimalisatie zullen worden meegenomen in de vervolgfase nadat de zienswijzenprocedure is doorlopen, als aangegeven in het verslag.

Opgemaakt te Nijmegen, 26 juni 2023,

Pouderoyen Tonnaer



ir. L.A.W. van Berkel bnt