

Van:

Bewoners omgeving plangebied locatie Pannenstraat

Aan:

- de leden van het College van Burgemeester en wethouders gemeente Berg en Dal

- de leden van de Gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal

Postbus 20

6560 AA Groesbeek

Groesbeek, 14 oktober 2021

**Onderwerp:**

**Ontwikkeling locatie Pannenstraat voor wooninitiatief Krasse Knarren Groesbeek en het principebesluit van het college van B&W**

Hierbij willen wij als omwonenden van de percelen [REDACTED] onze zorgen en ongenoegens uiten over de gang van zaken en de voorgenomen, ambitieuze bouwplannen van de Krasse Knarren voor dit gebied. Op basis daarvan verzoeken wij het college van B&W om het positieve principebesluit van 28 september 2021, om de locatie Pannenstraat te ontwikkelen voor het wooninitiatief Krasse Knarren Groesbeek, te heroverwegen en in te trekken.

**Vooraf**

Vooropgesteld: plannen voor en de ideeën achter wooninitiatieven zoals een knarren-hof vinden wij positief. De locatie aan de Pannenstraat is in onze ogen echter totaal ongeschikt om 22 appartementen plus 4 tot 6 huurwoningen te realiseren. De impact van deze woningdruk op de omliggende woningen en percelen en op de aanwezige natuurwaarden is zeer groot. Omdat er al voldoende woningbouwlocaties in gemeente Berg en Dal zijn gepland om aan de landelijke en provinciale woningbouwplannen te voldoen, verzoeken wij u de gemeentelijke medewerking aan de planontwikkeling van de knarren-hof aan de Pannenstraat te staken en het principebesluit van het college te heroverwegen. Als de gemeente, ondanks dat het qua bouwvolume niet nodig is, tóch mee wil werken aan de realisatie van een knarren-hof, zijn er in de gemeente meerdere alternatieve locaties waarbij de impact veel kleiner is.

**Valse start**

In het krantenartikel in de Gelderlander van 21 september jl. staat dat er vooraf met de buurtbewoners is gesproken en dat de buurt best enthousiast is. Het tegendeel is echter het geval. Vooraf is geen contact geweest. De buurt moest het nieuws uit de krant vernemen en werd overvallen door de ambitieuze plannen. Door met dit nieuws op deze manier naar buiten te treden hebben de initiatiefnemers van de Krasse Knarren zowel het gemeentebestuur als eventueel geïnteresseerden direct op een verkeerd been gezet. De Krasse Knarren beweren dat zij een fijne relatie met de buurt beogen maar zij hebben diezelfde relatie al direct bij de start beschadigd. Indien deze onjuiste informatie heeft meegewogen in het principebesluit van het college van B&W, dan vragen wij het college om haar principebesluit te heroverwegen en bij hernieuwde besluitvorming onze overwegingen daarin mee te wegen. De handelswijze van de Krasse Knarren biedt voor ons in elk geval onvoldoende fundament voor het bouwen aan een vertrouwensband.

Dinsdag 5 oktober hielden de Krasse Knarren in de Mallemolen een bijeenkomst om geïnteresseerden te informeren over de plannen. Omwonenden van het plan waren hierbij niet uitgenodigd en in eerste instantie ook niet welkom. Uiteindelijk – na enig aandringen - mochten een tweetal buurtbewoners toch naar deze bijeenkomst komen. Hierbij mochten zij echter geen vragen stellen. Dit getuigt van weinig bereidwilligheid om samen te werken met de omwonenden terwijl dit wel wordt verkondigd door de Krasse Knarren, zelfs op de informatieavond.

### **Landje pik**

Voorafgaand aan het verschijnen van het krantenartikel is er alleen contact geweest met de bewoners [REDACTED]. De initiatiefnemers van de Krasse Knarren hebben het contact gezocht om een ruilverkaveling te bewerkstelligen: om de beoogde plannen te kunnen realiseren moet er land geruild worden. De eigenaren van het perceel hebben echter klip en klaar aangegeven hiermee niet akkoord te zullen gaan. Zij waren dan ook verbijsterd toen ze de uiteindelijke tekeningen onder ogen kregen: de ruil was op papier doorgezet, ondanks het feit dat de bewoners duidelijk hadden aangegeven hier niet aan mee te zullen werken.

### **Inspraak is een wassen neus**

De Krasse Knarren spreken naar de gemeente en de pers uit dat de buurt inspraak in de plannen zou hebben. De bewoners hebben ervaren dat inspraak totaal niet mogelijk is en dat de plannen al in beton gegoten lijken te zijn.

Ook de bewoners van Kerkzicht zijn niet op de hoogte gebracht van de plannen. Door het bouwen van sociale huurwoningen in het appartementencomplex, zullen er meer mensen gebruik gaan maken van de lift en zal het aantal inwoners van het complex met een groot percentage toenemen.

Tijdens gesprekken met individuele omwonenden hebben deze hun zorgen geuit over de omvang van het plan en de aard van de bebouwing. De Krasse Knarren gaven telkenmale aan, dat samenwerking met de buurt hoog in het vaandel staat, maar alle geopperde aanpassingen werden direct naar de prullenbak verwezen: een kleinschaliger opzet, in combinatie met laagbouw was voor de Krasse Knarren onbespreekbaar.

De voorgenomen plannen doen afbreuk aan de leefbaarheid van de woonomgeving. Privacy wordt omwonenden ontnomen. De bebouwing schuurt tegen de erfgronden aan en de balkons zijn op de huidige tekeningen naar de burens gericht. Vanuit de te realiseren balkons kan alles wat in de aangrenzende tuinen en huizen gebeurt gezien worden. Er zal geluidshinder ontstaan en gesprekken zullen woordelijk te verstaan zijn. Door de hoogte van de appartementen wordt veel zonlicht ontnomen. Dit komt het leefgenot zeker niet ten goede. Door deze veranderingen zal de waarde van de huizen van de omwonenden dalen waardoor aanzienlijk planschade gaat ontstaan. Ook maken we ons zorgen over de toegankelijkheid van de Mooksestraat als er bezoek komt voor de bewoners van de 22 appartementen plus 4 tot 6 sociale huurwoningen.

### **Groen maakt plaats voor steen**

In het voorstel staat, dat de locatie openbaar toegankelijk wordt. Dit heeft gevolgen voor omwonenden en voor de flora en fauna in het gebied. Blijven vogels nog broeden als er veel mensen rondlopen en het lawaai is? Ook wordt gesteld, dat het bouwplan leidt tot kwaliteitsverbetering van het groen op de locatie. De vraag is hoeveel groen er überhaupt behouden blijft. De stenen gebouwen en de bouw van een parkeergarage zullen grote impact hebben op de dieren en planten die in het gebied leven. We hebben het hier over steen voor groen.

Vanwege de afwezigheid van bebouwing en ander intensief menselijk gebruik is het plangebied op dit moment voor veel diersoorten een belangrijke groene 'stepping stone' in bebouwd gebied. Door dit gebied te bebouwen, verdwijnt deze functie die voor veel (bos)soorten van cruciaal belang is om de bebouwde omgeving te doorkruisen.

Een greep uit het groen zoals dat momenteel aanwezig is: hulst, sitka, spar, appelbomen, hazelaar, tamme kastanje, wilde Kastanje, klimop, esdoorn, wegendoorn, notenboom, taxus, vlier, lijsterbes, berk, levensboom, ruwe Berk, laurier, zomereik, zoete kers, vingerhoedskruid, stinkende gouwe, hondsdrif, grote brandnetel, hennepnetel, en bramen.



Overzichtsfoto van het huidige groen



Om te kunnen bouwen zal, op een enkele boom na, al dit groen verwijderd worden. Hiermee verdwijnt niet alleen groen, maar het complete leefgebied van de daar levende dieren. Momenteel leven er in dit stukje bos midden in het dorp: merel, lijster, gaai, huismus, koolmees, pimpelmees, boomkruiper, keep, boekvink, groenling, lijster, boomklever, bonte specht, groene specht, buizerd, heggemus, roodborst en sijsje.

Verder ook bij wet beschermde soorten zoals vleermuis, steenmarter, bosuil, eekhoorn en egel en af en toe een vos. Zodra wordt begonnen met de bouw, verdwijnt dit alles. Het terugplaatsen van wat struiken zal daar niets aan veranderen.



### Waardevol leefgebied verdwijnt



Er wordt in het voorstel als argument aangedragen dat het initiatief een kans zou bieden om de groene uitstraling van de locatie te versterken. Als je de plannen nader beschouwt, zie je dat alleen de voorzijde aan de Pannenstraat een groene uitstraling krijgt. Het gebied daarachter wordt grotendeels bebouwd en verhard (boven en/of ondergronds), waardoor dieren hun leefgebied zien verdwijnen. Een flora en fauna onderzoek lijkt ons van groot belang. De gemeentelijke afdeling Natuur en Groen heeft in

de notitie bij het principebesluit aangegeven in te kunnen stemmen met bebouwing van de locatie indien dat een meerwaarde voor groen oplevert.

De combinatie van het grote bouwoppervlak (boven- en ondergronds) en de enorme toename van menselijk gebruik van deze ruimte zal het onmogelijk maken om aan de voorwaarde van deze gemeentelijke afdeling te kunnen voldoen. Wij verzoeken het college mede daarom om het principebesluit te heroverwegen.

Als argument wordt ook genoemd dat het stedenbouwkundig plan rekening houdt met de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. De plannen zijn echter niet in lijn met het stedenbouwkundig beeld.

De gebouwen worden buiten de bestaande rooilijn gebouwd. Er is dan ook geen advies gevraagd aan een stedenbouwkundige. Er komen woningen tussen de al bestaande gebouwen, waarbij volstrekt geen rekening wordt gehouden met de bestaande rooilijn zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. Hier is voor gekozen om een parkeergarage te kunnen bouwen aan de Pannenstraat en een groene aanblik te behouden. Dit gaat ten koste van al het groen dat achter de parkeergarage en de 'groene aanblik' aan de Pannenstaat ligt. Het groen waar nu de appartementen zullen komen, zal dan verdwijnen. Een groene aanblik vindt men belangrijker dan het behouden van het groene gebied erachter waar veel bomen en dieren leven. De uitgewerkte tekeningen die getoond zijn door de Krasse Knarren geven een niet realistisch beeld van de werkelijkheid. Er zijn door de architect bomen en groen getekend op plaatsen waar deze niet aanwezig zijn. Er is zelfs buiten de perceelgrens in de tuinen van de omwonenden 'nieuw groen' ingetekend. Dit alles om op papier een groene uitstraling te suggereren, die in de praktijk echter niet gerealiseerd zal kunnen worden. Een volledige compensatie van het groen wordt voorgesteld, maar wordt gerealiseerd door beplanting aan te geven op percelen van de burens. Zo wordt een vertekend beeld geschetst.

Ook vragen wij ons af waarom de oppervlakte van de overdekte parkeergelegenheid niet wordt gerekend als toekomstig bebouwde oppervlakte. Het dak wordt ingericht als groene gebruiksruimte. Het gebied eronder is wel bebouwd en zal niet bijdragen aan het welbevinden van plant en dier. Er gaat in de plannen 41% bebouwd worden. Hierbij is de overdekte parkeergelegenheid nog niet eens meegerekend. Hoe kan de kwaliteit van het groen verbeterd worden als bijna de helft van het gebied bebouwd wordt?

Het gebied is een van de weinige nog niet bebouwde ruimtes nabij het centrum van Groesbeek. Ontwikkeling van de locatie leidt tot afname van groen en onbebouwde ruimte in het centrum van Groesbeek. Het is dan ook nooit als potentiële woningbouwlocatie aangemerkt. Niet voor niks heeft de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Berg en Dal in mei 2020 deze locatie als ongeschikt gekwalificeerd voor een initiatief zoals de Knarren-hof. In de notitie waarin de gemeentelijke afdeling 22 locaties heeft bekeken of zij in aanmerking kunnen komen voor het realiseren van een Knarren-hof, heeft zij drie locaties als ongeschikt gekwalificeerd. Eén van deze drie ongeschikte locaties is de locatie Pannenstraat. De gemeentelijke afdeling onderbouwt dit standpunt als volgt: *"Een belangrijk uitgangspunt dat we ook voor het centrum hanteren, is dat het centrum niet geheel volgebouwd moet worden. We hechten waarde aan de historisch ontstane groene en/of open ruimte hier. Locaties die we in dat kader waardevol vinden, hebben we daarom op 'Rood' gezet. Stedenbouwkundig en op basis van ons beleid is het niet wenselijk dat hier bebouwing komt."*

Het is een gotspe dat, in de notitie op basis waarvan het principebesluit van het college is genomen, wordt opgemerkt dat vergunningsvrij een muur kan worden opgetrokken langs de perceelsgrens en dat vergunningsvrij bomen gerooid kunnen worden. Als dit soort overwegingen ook gelden bij andere besluitvorming van het college blijft er bar weinig groen over in onze gemeente.

Als het college het groene karakter van Groesbeek wil behouden en versterken, dan kan zij de bestemming van dit plangebied wijzigen van 'tuin' naar 'groen'. Op die manier worden de (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden beperkt en het groen beschermd.

#### **Buurt unaniem tegen de plannen**

De omwonenden zijn unaniem in hun standpunt: wij zijn fel tegen de voorgenomen plannen. Wij betreuren het dat het College van B&W is misleid door de uitlatingen van de initiatiefnemers van de Krasse Knarren: anders dan beweerd zijn de buurtbewoners vooraf niet meegenomen in plannen en zijn de buurtbewoners niet positief over de plannen. En anders dan beweerd, is er geen akkoord over een noodzakelijke ruilverkaveling en is van relevante groencompensatie in het plan geen sprake.

Wij roepen de initiatiefnemers van de Krasse Knarren dan ook op om verdere plannen voor het gebied te staken en op zoek te gaan naar een locatie waarin werkelijk samen met buurtbewoners ontwikkeld kan worden en waarbij groen geen plaats hoeft te maken voor steen.

Graag ontvangen wij van het college van B&W een reactie op ons verzoek om het principebesluit de locatie Pannenstraat te ontwikkelen te heroverwegen en in te trekken.

Mocht het college van B&W het principebesluit niet intrekken, dan vragen wij de gemeenteraad aandacht te geven aan bovenstaande punten voordat eventuele vervolplannen in de raadsvergadering worden geagendeerd. Wij nodigen de gemeenteraadsleden daarom uit om te komen kijken naar het gebied waarover gesproken wordt.

Met vriendelijke groet,

