

# Verslag omgevingsdialoog

Herontwikkeling Grietakkers 7, Zevenaar

Datum: 16 november 2023

Versie: Concept

## Verslag bewonersavond 'Grietakkers, Zevenaar' (7 september 2023)

Gemaakt door:	Niels Steijvers
Datum:	7 september 2023
Onderwerp:	Verslag bewonersavond woningbouw Grietakkers

Aanwezig namens initiatiefnemers: *Marcel Hermsen (initiatiefnemer), Ine Hermsen (initiatiefneemster), Dennis van der Voet (adviseur), Niels Steijvers (adviseur)*

Aanwezige omwonenden: *aangemeld per mail*

Aanwezig namens gemeente Zevenaar: *Luc Dorresteijn*

### Verslaglegging

- Inloop bewoners en ontvangst door initiatiefnemer en adviseurs.
- Dennis opent de bewonersavond en heet de aanwezigen welkom. Bedankt alvast aanwezigen voor hun komst. Stelt de aanwezigen voor, initiatiefnemers, adviseurs en aanwezige vanuit gemeente. Hij geeft aan zelf uit de buurt te komen, vlakbij molen van Zevenaar en kent omgeving daarom best goed. Hij is alleen geen omwonende en daarom is de input van de direct aan- en omwonenden welkom.
- Marcel Hermsen stelt zichzelf voor als initiatiefnemer. Geeft aan in het verleden het zalencentrum en de grond erachter gekocht te hebben, het zalencentrum is in 2020 weer verkocht. De grond erachter is aangehouden met het idee dit nog ooit te ontwikkelen. Nu de behoefte aan woningen, met name voor senioren, in Zevenaar groot is, is het moment aangekomen om de grond te gaan ontwikkelen. Mede door de seniorenvereniging van Zevenaar is er blijk gegeven aan de vraag naar woningen voor senioren en het plan losgekomen bij initiatiefnemer. Ook gemeente heeft inmiddels medewerking toegezegd. Mochten er later vragen zijn, stel ze per mail aan Dennis of Marcel. Geeft woord terug aan Dennis.
- Dennis presenteert het plan, geeft aan dat het plan onder andere tot stand is gekomen in samenspraak met de seniorenvereniging. Dennis licht verder toe hoe het plan eruit ziet: hij geeft aan welke woningen, waar in het plan voorkomen en waarom gekozen is voor deze typen, bouwhoogtes.

Vraag omwonenden: wat wordt er bedoeld met starterswoningen? Is dat voor jongeren?

➔ Dennis geeft aan dat dit niet in één groep te vangen is, het gaat om diverse leeftijden. Het zijn kleine woningen, gericht op één of tweepersoons gezinnen.

- Aanvullende vraag: ligt het plan al vast of is er nog iets tegenin te brengen? In de brief stond namelijk dat men al op de hoogte zou zijn.
  - o ➔ Dennis en Marcel geven aan dat in de brief stond 'wellicht heeft u al iets gehoord over de plannen'. Er is nog geen eerdere communicatie met de omgeving over het plan geweest.
- Dennis geeft aanvullend op deze vraag aan dat er nog niets vastligt. Er vindt nog vooroverleg plaats met gemeente, provincie, waterschappen, omgevingsdiensten. De omwonenden worden nu als eerste op de hoogte gesteld van de plannen.
- Vraag omwonenden: wat gebeurt er met de eik die op het terrein staat en niet gekapt mag worden? Deze is op het plaatje weg.
  - ➔ Dennis geeft aan dat dit later in de presentatie aan bod komt.
- Vraag omwonenden: wat is het tijdsplan? Staring is ooit gekocht en weer verkocht. Het perceel ertussen, dat nu dus ontwikkeld gaat worden, werd toen niet bebouwd. Mensen hebben een woning gekocht met het idee dat er geen achterburen zouden komen. Nu komen die er toch en dat leidt mogelijk tot waardevermindering van de woningen.
  - o ➔ Aangegeven wordt dat later in de presentatie nagegaan wordt welke bezwaren er tegen het plan zijn.

- Vraag omwonende: ik probeer het plaatje te begrijpen, hoe hoog worden de hagen? Kijken een aantal woningen nu tegen de schuurtjes bij de woningen aan?
  - o → Er is een haag ingetekend tussen de woningen en de bergingen. Hoe deze haag er precies uit zal zien zijn zaken die nog zullen worden uitgewerkt, de vragen en opmerkingen worden nu meegenomen zodat deze later in het traject verwerkt kunnen worden in het plan.
- Vraag omwonende: waarom is er al geschetst? Had de eerste stap niet moeten zijn om na te gaan of er wel draagvlak voor het plan is?
  - o → Dennis geeft aan dat er eerst geschetst wordt om mensen een beeld te geven van wat er mogelijk zal worden gerealiseerd, anders kan er nergens concreet op worden gereageerd en kan niet worden nagegaan welke zaken uit het plan op weerstand stuiten. Deze is nog niet verder uitgewerkt, omdat dit ook kosten met zich mee brengt en eerst meer zekerheid nodig is voor het doorgang vinden van het plan.
- Dennis licht het plan toe qua woningtypen en opbouw van de woningen.
- Dennis licht toe hoe de planologische procedure verloopt. Als eerste wordt de omgeving op de hoogte gesteld, samen met bespreken van het plan met de ambtelijke organisatie. Hierna volgt de formele planologische procedure, inclusief de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze en beroep aan te tekenen.
- Vraag omwonende: maakt het iets uit of iedereen er tegen is of niet? Wordt er niet sowieso gebouwd?
  - ➔ Dennis geeft aan dat dit het geval is, omdat ook een grote woningbouwopgave bestaat. De manier waarop dit invulling krijgt ligt op de inspraakavond ter discussie, dus is er de mogelijkheid nog iets van het plan te vinden.
  - ➔ Marcel geeft een eigen voorbeeld: hij woont zelf nabij het toekomstige tracé van de A15, en geeft aan dat een aantal mensen uit de buurt tegen de A15 waren. Maar dat je zo'n besluitmoeilijk kan tegenhouden, Hij zelf heeft samen met de Helhoekbewoners juist meegedacht en daardoor wel veranderingen bewerkstelligt, waardoor het trace beter is ingepast.
- Dennis gaat over naar het vragen naar opmerkingen op het plan en waar bezwaren in zitten.
- Zaal geeft aan dat het grootste bezwaar ligt op het feit dat er privacy (vrije achtertuin met de kijk op een wekje) verdwijnt.
- Vraag omwonende: komen er balkons aan de appartementen?
  - o → Dennis geeft aan alleen aan de voorzijde. De woningen zijn voornamelijk op de noordzijde georiënteerd.
- Vraag omwonende: jullie geven aan starterswoningen. Dit geeft mogelijk onrust (drugsgebruik en overlast?), omdat mensen hier voor hun rust wonen. Starters lijken niet passend tussen een straat met verder vooral senioren.
- Aanvullende vraag omwonenden: wat kosten de starterswoningen en wat wordt hieronder verstaan?
  - o → Gemeente Zevenaar heeft beleid met maximale prijzen voor starterswoningen (€ 250.000). Het zullen woningen zijn van maximaal 70 m2 woonoppervlak.
- Dennis gaat in op de onderzoeken die aan het plan ten grondslag liggen, onder andere ecologie, bodem, stikstof, water, etc. Het belangrijkste uit de planologische procedure is de omgevingsdialoog, daar zijn we nu mee bezig. Welke bezwaren zijn er?
- Vraag omwonenden: hoe is de ontsluiting aan de achterzijde van de woningen geregeld? Dit is toch het achterpad van de Drostencamp?
  - o → er komt een separaat achterpad met een haag tussen beide achterpaden, dit onder andere in verband met veiligheid (geen doorloop en vluchtmogelijkheden tussen achterpaden).
- Omwonende: Opgemerkt wordt dat de nieuwe woningen juist een geluidsbuffer zijn.

- Vraag omwonende: hou rekening met trillingen van het spoor tijdens de bouw.
  - o → Dit zal inderdaad bij de bouw onderzocht worden.
- Vraag omwonende: hoe zit met geluid van Staring?
  - o → hier is onderzoek naar gedaan en worden maatregelen voor getroffen. Hieruit is gebleken dat met gerichte maatregelen geluidoverlast in de woningen voorkomen wordt.
- Vraag omwonende: wordt de Grietakkers naar de wijk ten zuiden doorgetrokken voor autoverkeer?
  - o → hier verandert niets aan, de afsluiting voor autoverkeer verder ten zuiden op de Grietakkers blijft ongewijzigd aanwezig.
- Vraag omwonende: het plan wordt niet vastgesteld, maar er wordt over gestemd in gemeenteraad. Zo lijkt het een hamerstuk.
  - o → klopt, dit is vakjargon.
- Vraag omwonende: kunnen er ook andere plaatjes worden getoond? Dit voelt erg dicht op elkaar en veel privacy en vrijheid verdwijnt. Waarom geen vrijstaande woningen?
  - o → Andere plaatjes zijn er in deze fase nog niet, omdat eerst het stedenbouwkundig ontwerp van het plan uitgewerkt moet worden. Er is met name veel behoefte aan woningen voor starters en senioren, vandaar dat er voor deze woningtypen is gekozen. Senioren die graag kleiner willen wonen in Ooij.
- Vraag omwonende: waarom starterswoningen tussen seniorenwoningen? Dit levert onrust op.
  - o → Er zijn ook veel onderzoeken waaruit blijkt dat het juist wel goed mengt en werkt. Daarnaast is de seniorenvereniging van Ooij betrokken bij het plan en hebben zij aangegeven de combinatie juist wel geschikt te vinden.
- Vraag omwonende: hoort deze straat straks bij buurtschap Ooij.
  - o → De vraag wordt gesteld aan Guido waar hij woont. Guido geeft aan dat hij in Ooij woont, dus deze burens ook.
- Vraag omwonende: waarom is er gekozen voor een rondweg en geen doodlopende weg met draaicirkel op het eind?
  - o → Antwoord gemeente: vanuit veiligheidsoverwegingen, voor veiligheidsdiensten. Dit wordt nader besproken met de omwonende welke deze vraag heeft gesteld (beeldvorming is niet geheel duidelijk). Dit wordt nadien teruggekoppeld.
- Vraag omwonende: wat heeft de buurt voor voordeel bij deze ontwikkeling? Ik probeer er iets positiefs uit te halen.
  - o → We horen hier jullie opmerkingen, ideeën en meningen, die nemen we mee in het vervolgtraject zodat eventuele bezwaren tot aanpassingen van het plan leiden. Ten tweede is het met name in het belang van de woningbouw voor Zevenaars, er zijn voor senioren en starters woningen nodig. De vraag is enorm.
- Vraag omwonende: we hebben hier niets in te brengen. Er wordt alleen gedacht aan geld verdienen. Onze woningen worden minder waard.
  - o → Reactie andere omwonende: wij hebben toen deze wijk gebouwd werd en jullie hier kwamen wonen helemaal geen moment gehad van informatie of inspraak, nu gebeurt dat wel. Dat is dus al veel beter. Wij zaten destijds ook niet te wachten op meer woningen.
- Vraag omwonende: we hebben nu deze bijeenkomst gehad, wat is het vervolg? Komt er een nieuw ontwerp? Mensen reageren nu niet rationeel, maar emotioneel. Komt er, nadat dit bezonken is bij omwonenden, een nieuw moment van inspraak? Hoe ziet dit eruit?
  - o → Deels klopt dit, we gaan zeker kijken wat er met de inbreng gedaan kan worden. Er komen indien nodig en afhankelijk van de voortgang nog meer informatie momenten desgewenst fysiek.

- Opmerking omwonende: het verhaal zou anders verteld moeten worden, er gaat gebouwd worden en hier wordt vooral aangegeven hoe dat gedaan wordt. Er is geen mogelijkheid voor meedenken, wanneer iemand grond bezit mag er gebouwd worden. De heer Hermsen is ondernemer en wil hier iets ontwikkelen en er geldt aan verdienen. Wanneer men bezwaar heeft kan men dat bij de publicatie kenbaar maken. Het verhaal zou dus anders neergezet moeten worden; er wordt gebouwd en omwonenden worden hiervan op de hoogte gesteld.
- Vraag omwonende: is de dorpsraad Ooij al betrokken?
  - o → nog niet, maar we gaan dit oppakken.
- Vraag omwonende: wij hebben in de buurt een oude woning? Wat gebeurt er als er schade ontstaat bij de bouw?
  - o → bij de bouw wordt dit verder onderzocht, onderdeel van de Omgevingsvergunning bouw. Daarnaast zal een aannemer bij de bouw een verzekering moeten afsluiten om schade bij woningen van derden te dekken.
- Vraag omwonende: wat blijkt uit de geluidsmetingen bij Staring? Het geluid is nu al heel hard tot laat.
  - o → Reactie omwonende zaal: uit eigen metingen wordt geconcludeerd dat dit nu al vaak veel harder is dan toegestaan.
- Vraag omwonende: kan er nog gekozen worden voor laagbouw? De starterswoningen zijn nu hoger dan aan de Drostencamp. Bovenlaag woningen kijkt wellicht in onze tuin met verlies van privacy.
  - o → De woningen zullen voornamelijk ook uit één bouwlaag (met kap zonder volledige verdieping) bestaan. Alleen de appartementen worden hoger, maar hier zal groen voor worden geplant. Het plan ligt in die zin ook nog niet vast, er kunnen nog aanpassingen gedaan worden aan de woningtypen indien onderdelen op bezwaren stuiten.
- Vraag omwonende: vraag aan gemeente, wanneer komt de mogelijkheid voor bezwaar? Dit willen we nu al graag weten.
  - o → Reactie gemeente: de ter inzage legging wordt in het lokale krantje gepubliceerd. Op dat moment is 6 weken de kans voor het indienen van een zienswijze. Hierna worden deze behandeld. Na eventuele vaststelling volgt de kans voor een bezwaar bij de Raad van State. Hoelang alles gaat duren hangt volledig af van de bezwaren die er tegen het plan zijn.
- Vraag omwonende: als gebouwd wordt op de vrije sector kavels langs de Grietakkers, is er kans om zelf een stijl te bepalen?
  - o Die kans is er, zolang het in het straatbeeld past en voldoet aan de eisen van Welstand.

Dennis bedankt mensen voor hun aanwezigheid en sluit de avond af.

Noot na afloop: bewoonster vindt het jammer dat de grote boom in het weiland moet verdwijnen. Mocht hier een oplossing voor zijn, dan graag naar kijken.

## Verslag overleg Dorpsraad Ooy d.d. 26 september 2023

### Aanwezig

Namens dorpsraad: dhr. Meijer, dhr. Bolder, mevr. Aaldering  
Marcel en Ine Hermsen (initiatiefnemer)  
Dennis van der Voet (projectleider/adviseur)

Na een voorstelronde is door Marcel Hermsen toegelicht hoe het initiatief tot stand is gekomen.

Door Dennis van der Voet is het huidige plan toegelicht.

Door de Dorpsraad worden een aantal aandachtspunten meegegeven:

- 1) Er wordt verwacht dat de bewoners van de Drostencamp grenzend aan de appartementen bezwaren zullen hebben. Met name de galerij geeft het gevoel van inkijk.
- 2) Het plan sluit aan op de wensen van de dorpsraad voortvloeiend uit een gehouden enquête onder bewoners van Ooy.
- 3) Wanneer mogelijk zou de toepassing van Sedum daken een duurzame aanvulling zijn.
- 4) Het plan verlaagd de geluidsoverlast vanuit zalencentrum Staring voor de bewoners aan de Drostencamp (buffer).
- 5) Geluid en stank (BBQ) vanuit zalencentrum is derhalve een aandachtspunt bij het realiseren van nieuwe woningen.
- 6) Mochten er zonnepanelen op de huizen worden geplaatst dan graag rekening houden met weerkaatsing van zonlicht naar directe omgeving.

Door initiatiefnemer is aangegeven dat de aandachtspunten zullen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Bij punt 1 wordt onderzocht of een aanpassing van het plan tot de mogelijkheid behoort of dat de inkijk vanaf de galerij kan worden beperkt.

Afgesproken is dat de Dorpsraad ([info@dorpsraadooij.nl](mailto:info@dorpsraadooij.nl)) wordt meegenomen in de communicatie naar de omwonenden.