Bijlage I

Correspondentieadres:
[redacted]
Dorpstraat 2
6923 AE GROESSEN

ONTVANGEN 0 1 OKT 2021

Aan: College van B&W gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
6921 ES Duiven

Groessen, 30 september 2021

Betreft: Zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo

Geacht College,

Het ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo grenst aan het ontwerp bestemmingsplan Onder de Toren dat tot 20 oktober 2021 ter visie ligt. Over dit plan zijn de belanghebbende bewoners, de Dorpsraad en de gemeente nog in gesprek. Daarbij is gebleken dat er wensen bestaan die van invloed zijn op de ca. 75 m lange grens van beide bestemmingsplannen ter hoogte van het evenementen terrein.

Als direct betrokken buren, maar zeker ook als betrokken Groessenaren, zijn wij van mening dat de afmetingen van het evenementterrein wel erg ruim zijn. Met het verleggen van de grens ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo en ontwerp bestemmingsplan onder de Toren, blijft er nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar om tijdens de jaarlijkse kermisdagen een tent te kunnen plaatsen. Daarnaast blijft het dan mogelijk om aan de wens van alle direct betrokkenen te kunnen voldoen, door het bouwplan Onder de Toren eveneens iets op te schuiven en iets ruimer op te zetten.

Om over voldoende flexibiliteit te beschikken met betrekking tot de aanpassingswensen bij het ontwerp bestemmingsplan Onder de Toren vragen ondergetekende(n) de bedoelde grens in het ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo over de volle lengte van 75 meter 7 meter naar het westen te verschuiven.

Hoogachtend,

[redacted]
Heiliglandsestraat 18

[redacted]
Heiliglandsestraat 18

[redacted]
Heiliglandsestraat 16

[redacted]
Heiliglandsestraat 16

[redacted]
Heiliglandsestraat 14

[redacted]
Heiliglandsestraat 14

[redacted]
Heiliglandsestraat 12b

[redacted]
Heiliglandsestraat 12b

[redacted]
Heiliglandsestraat 12a

[redacted]
Heiliglandsestraat 12

[redacted]
Heiliglandsestraat 12

[redacted]
Dorpstraat 2

[redacted]
Wethouder Nasslaan 19

[redacted]
Wethouder nasslaan 19

[redacted]

ONTVANGEN 0 1 OKT 2021

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
6921 ES Duiven

Bijlage II

ONTVANGEN 0 1 OKT 2021

Aan: College van B&W gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
6921 ES Duiven

Groessen, 1 oktober 2021

Betreft: Zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo

Geacht College,

Het ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo grenst aan het ontwerp bestemmingsplan Onder de Toren dat tot 20 oktober 2021 ter visie ligt. Over dit plan zijn de belanghebbende bewoners, waar wij onderdeel van uit maken, de Dorpsraad en de gemeente nog in gesprek.
Daarbij is gebleken dat er wensen bestaan die van invloed zijn op de ca. 75 m lange grens van beide bestemmingsplannen ter hoogte van het evenementen terrein.

Als direct betrokken buren, maar zeker ook als betrokken Groessenaren, zijn wij van mening dat de afmetingen van het evenementterrein wel erg ruim zijn. Met het verleggen van de grens ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo en ontwerp bestemmingsplan onder de Toren, blijft er nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar om tijdens de jaarlijkse kermisdagen een tent te kunnen plaatsen.

Wij waren erg teleurgesteld en verrast toen op 14 september 2021 bij de Rinoceros in Groessen het woningbouwplan aan ons werd gepresenteerd. In het vorige woningbouwplan, wat met ons besproken is en zichtbaar hangt op het grote informatiebord aan de Dorpstraat, staat achter onze woning (Heiliglandsestraat 16} een dubbelwoonhuis getekend. In het huidige woningbouwplan is het dubbelwoonhuis vervangen door een rij woningen. Dit is voor ons een heel ander uitgangspunt aangezien de rij woningen erg dicht grenst aan ons perceel. Door het bouwplan Onder de Toren eveneens op te schuiven kan het bouwplan ruimer worden opgezet, zodat er meer ruimte komt achter ons perceel.

Om over voldoende flexibiliteit te beschikken met betrekking tot de aanpassingswensen bij het ontwerp bestemmingsplan Onder de Toren vragen ondergetekende(n) de bedoelde grens in het ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo over de volle lengte van 75 meter 7 meter naar het westen te verschuiven.

Hoogachtend,

[redacted]
Heiliglandsestraat 16
6923BC Groesssen

[redacted]

ONTVANGEN 0 1 OKT 2021

College van B & W gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
6921 ES Duiven.

Bijlage III

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
6921 ES Duiven

ONTVANGEN 0 1 OKT 2021

Groessen, 30 september 2021

Betreft: Zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo

Geacht College,

Het ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo grenst aan het ontwerp bestemmingsplan Onder de Toren, dat tot 20 oktober 2021 ter visie ligt.
Over dit laatste plan zijn een aantal Groessenaren, waaronder de Dorpsraad, projekt ontwikkelaar Hoedmakers en Gemeente nog in gesprek.
Daarbij is gebleken dat er wensen bestaan, die van invloed zijn op de ca. 75 meter lange gemeenschappelijke grens van beide bestemmingsplannen.

Als betrokken Groessenaar, is ondergetekende van mening dat de afmetingen van het evenemententerrein wel erg ruim staan, te ruim staan ingetekend.
Met het verleggen van de gemeenschappelijke grens ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo en ontwerp bestemmingsplan Onder de Toren, blijft er mijn inziens nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar, om tijdens de jaarlijkse kermisdagen de beoogde feesttent te kunnen plaatsen en kunnen de daarbij behorende activiteiten/tradities georganiseerd worden.
Daarnaast blijft het dan mogelijk om aan de wensen van alle direct betrokkenen te kunnen voldoen, door het bouwplan Onder de Toren eveneens iets op te schuiven en wat ruimer op te zetten.

Om over voldoende flexibiliteit te beschikken met betrekking tot de aanpassingen cq wensen bij het bestemmingsplan Onder de Toren hierbij het vriendelijke verzoek om de bedoelde grens in het ontwerpbestemmingsplan Groessen en Loo over de volle lengte 7 meter naar het westen te verschuiven (richting Kampstraat)

Ondergetekende is er van overtuigd, dat een iets aangepaste opzet van het bouwplan Onder de Toren een veel fraaier dorpsentree zal geven en mede daardoor een win win situatie van alle partijen die hierbij betrokken zijn.

Het spreekt voor zich dat, indien gewenst, ondergetekende gaarne bereid is e.e.a. mondeling te komen toelichten.
In het vertrouwen dat u zich kunt vinden in de door mij aangegeven wensen, verblijf ik,

Hoogachtend,

[redacted]

Wethouder Nasslaan 19
6923 PL Groessen
[redacted]

ONTVANGEN 0 1 OKT 2021

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
6921 ES Duiven.

Bijlage IV

[redacted]
Dorpstraat 2
6923 AE GROESSEN

Aan: College van B&W gemeente Duiven
Koning Willem-Alexanderplein 1
6921 ES Duiven

Groessen, 30 september 2021

Betreft: Zienswijze inzake ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo

Geacht College,

Het ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo grenst aan het ontwerp bestemmingsplan Onder de Toren dat tot 20 oktober 2021 ter visie ligt. Over dit plan ben ik samen met de andere buurtbewoners, de Dorpsraad en de gemeente nog in gesprek. Daarbij is gebleken dat er wensen bestaan die van invloed zijn op de ca. 75 m lange grens van beide bestemmingsplannen ter hoogte van het evenementen terrein.

Als direct betrokken buurman, maar zeker ook als betrokken Groessenaar, ben ik van mening dat de afmetingen van het evenementterrein wel erg ruim zijn. Met het verleggen van de grens ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo en ontwerp bestemmingsplan onder de Toren, blijft er nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar om tijdens de jaarlijkse kermisdagen een tent te kunnen plaatsen. Daarnaast blijft het dan mogelijk om aan de wens van mij en alle andere buurtbewoners te kunnen voldoen, door het bouwplan Onder de Toren eveneens iets op te schuiven en iets ruimer op te zetten.

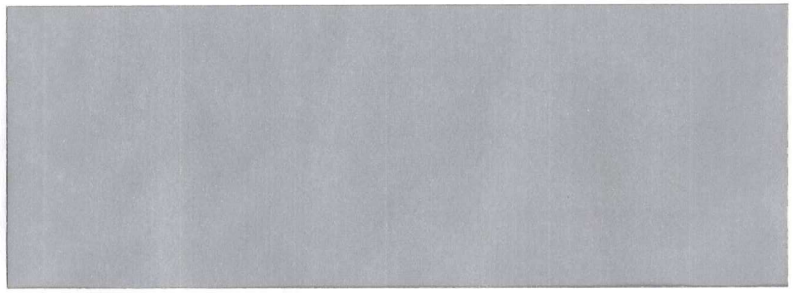
Om over voldoende flexibiliteit te beschikken met betrekking tot de aanpassingswensen bij het ontwerp bestemmingsplan Onder de Toren vraag ik de bedoelde grens in het ontwerp bestemmingsplan Groessen en Loo over de volle lengte van 75 meter 7 meter naar het westen te verschuiven.

Daarnaast lijkt het mij verstandig om het schuttersplein minimaal 30 tot maximaal 50 meter naar het noorden uit te breiden (ten kost van het evenemententerrein), zodat er voldoende parkeergelegenheid gecreëerd kan worden voor alle (nieuwe) omwonenden èn er een mooier schuttersplein gerealiseerd kan worden.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

BOSMAN
OPLEIDINGEN
& ADVISERING



Dorpstraat 2, 6923 AE Groessen

ONTVANGEN 0 4 OKT 2021

Bijlage V

[redacted]

Heiliglandsestraat 31

6923 BB Groessen

03 oktober 2021

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

van de Gemeente Duiven

Postbus 6

6920 AA Duiven

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan m.b.t. project "Onder de Toren" Groessen.

Geacht College,

Bij bovengenoemd plan is een ontsluitingsweg voorzien aan de Heiliglandsestraat, ter hoogte van het St. Isidoris plein. Naar aanleiding van het rapport van VVN in November 2019, heeft de gemeente enige maatregelen genomen om de gevaarlijke situatie op de kruising aan te duiden.

Het toevoegen van de ontsluitingsweg in het plan zal de onveiligheid op de kruising opnieuw vergroten. Als directe aanwonenden en belanghebbenden verzoeken wij de gemeente Duiven voor de kruising voortijdig een plan te ontwikkelen die de verkeersveiligheid actief verhoogd.

Hoogachtend,

[redacted] Heiliglandsestraat 12 [redacted]

[redacted] Heiliglandsestraat 12a

[redacted]

[redacted] Heiliglandsestraat 14,

[redacted] Heiligandsestraat 16,

[redacted] Heiliglandsestraat 23

[redacted] Heiliglandsestraat 29

[redacted] St. Isidorisplein 1

[redacted] St. Isidorisplein 3

[redacted] Heiliglandsestraat 31

[redacted]

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Duiven

Postbus 6
6920 AA Duiven

ONTVANGEN 0 4 OKT 2021

Bijlage VI

Gemeente Duiven
T.a.v. College B&W
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Groessen, 10-10-2021

Onderwerp: zienswijze omgevingsvergunning met kenmerk NL.IMRO.0226.BPGROESSEN018-ON01

Geacht College,

Ik dien deze zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen onder de toren' te Groessen. Het plan is bij u bekend onder kenmerk NL.IMRO.0226.BPGROESSEN018-ON01. Het plan is gepubliceerd in het gemeenteblad d.d. 18 augustus 2021 en biedt de mogelijk tot indienen van een schriftelijke of mondelinge zienswijze.

Ik ben het oneens met de situering van het bouwblok achter mijn woning gelegen aan de Heiliglandsestraat 14 te Groessen. Ons perceel is kadastraal bekend onder sectie C, 2286 . Ik zal mijn redenatie hieronder nader toelichten. Omdat ik direct aanwonende ben aan het plangebied kunt u mij kenmerken als belanghebbende.

Wij wonen reeds decennia aan de Heiliglandsestraat en genieten dagelijks van het vrije uitzicht vanuit onze achtertuin op het achterliggende weiland. Eens per jaar is er een kermis dat gepaard gaat met het nodige rumoer. Dat is voor ons géén probleem omdat we de saamhorigheid en gezelligheid van een kermis in een dorp belangrijk vinden. Met de komst van de nieuwe woonwijk zal ons uitzicht veranderen. In plaats van een groen uitzicht met fluitende vogels veranderd deze in in stenen gevels, dakpannen en schuttingen. Op de achtergrond horen we de achterburen, spelende kinderen en honden blaffen. Al met al een grote verandering in onze leefomgeving en huidige woongenot.

Wij begrijpen dat woningbouw in Groessen nodig is om woningzoekenden een kans te bieden, tegelijkertijd hadden we de invulling van het plangebied toch graag behouden bij het huidige. Met name de aansluiting van het de nieuwe bouwblokken c.q. achtertuinen op de bestaande woningen baat ons zorgen en zijn een reden voor indienen van deze schriftelijke zienswijze. Concreet zien wij graag de volgende wijzigingen:

- Een bufferzone tussen het plangebied en onze tuinen waarin we groen kunnen aanplanten dat bijdraagt aan het uitzicht vanuit onze achtertuin. Tevens zal deze strook geluid reduceren dat afkomstig is vanuit de nieuwe woonwijk naar onze achtergevel;
- Ruimte tussen het plangebied en onze kavels voor het opvangen van een hoogteverschil in het terrein. Onze woning ligt zo'n 75 cm lager dan het bouwpeil van de nieuwbouwwoningen. Dit baart ons zorgen op gebied van wateroverlast, uitzicht en schaduweffect;
- Bij hoosbuien hebben we al eens te maken met wateroverlast. Wij vrezen voor nog meer overlast al gevolg van een groter verhard oppervlak en bebouwing.

Verder zijn we verbaasd over de kadastrale indeling. De perceelsgrenzen lopen grillig en zijn buiten veelal onduidelijk herkenbaar. Daarom stellen we voor om een rechte perceelsgrens aan te houden noordwaarts vanaf de Dorpstraat. Bijkomend voordeel is dat u hiermee direct een bufferzone kunt creëren tussen ons perceel en dat van het nieuwbouwplan.

Mondeling toelichten
Mijn zienswijze licht ik graag mondeling toe nadat ik een schriftelijke reactie heb ontvangen op dit schrijven. Ik maak daarvoor graag een afspraak met u.

Ik verzoek u verder om nog geen beslissing te nemen en het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning nog niet goed te keuren cq. te verlenen.

Ik kijk uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Heiliglandsestraat 14
6923 BC GROESSEN
[redacted]

College van B en W. gemeente Duiven

ONTVANGEN 1 1 OKT 2021



Bijlage VII

ONTVANGEN 2 0 OKT 2021

[redacted]
Dorpstraat 2
6923 AE GROESSEN
[redacted]

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

Betreft: zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan Wonen onder de Toren

Groessen, 18 oktober 2021

Geacht College,

Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om middels deze zienswijze te reageren op het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren' te Groessen.

Allereerst willen wij u erop wijzen dat de inpassing van het plan leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van onze woningen. Waar wij nu nog vrij uitzicht hebben, daar is nu woningbouw gepland. Dit ervaren wij als een wezenlijke negatieve verandering voor ons woongenot.

Het plan wint naar onze mening aan kwaliteit door de plangrens ca. 7 meter op te schuiven naar het westen. Hierdoor wordt het plan ruimer, fraaier en hoogwaardiger van opzet. Navraag heeft ons geleerd dat zo'n aanpassing geen aanvullend bodem- en archeologisch onderzoek vereist en dat de aanpassingskosten zeer beperkt zijn. De aanpassingen kunnen meegenomen worden in het door de Raad vast te stellen bestemmingsplan.

Groessen, en zeker wij als belanghebbenden rond het plan, verdienen een ruimer opgezet plan dat over vele jaren nog steeds 'mooi' gevonden wordt. De Schutterij beroept zich op eerdere afspraken en claimt de daarbij behorende ruimte. Gegeven het feit dat er sprake is van slechts 4 kermisdagen per jaar, is deze eis in de ogen van veel dorpelingen nogal overdreven. Dit is bekend bij de Dorpsraad Groessen.

Door het verschuiven van de plangrens 7 meter naar het westen kan de grens van het Hoedemakers-plan aan de oostzijde ook circa 5 meter opgeschoven worden naar het westen, hetgeen sterk bijdraagt aan het beleven van de ruimte achter de woningen aan de Heiliglandsestraat 12, 12a, 12b, 14, 16 en 18. Daarbij ligt het in de lijn om dan ook de strook van circa 5 meter in het plan (inclusief de grond die tussen deze strook en bewoners ligt) over te dragen tegen schutterijtarieven aan de desbetreffende bewoners en dat in het bestemmingsplan zo aan te passen; met in ieder geval 5 meter achter het perceel van de [redacted]. Voor de [redacted] ligt het in de lijn om de strook tot aan de huidig ingetekende bestemmingsplangrens te verwerven tegen schutterijtarieven, mogelijk samen met de [redacted]

Voor het perceel van [redacted] zou meer afstand gecreëerd moeten worden tussen de oostgrens van zijn perceel en de nieuw te bouwen woningen aan de oostzijde, waarbij een afstand van 10 meter wat ons betreft een realistische optie is. Binnen de genoemde 10 meter zou een strook grond van circa 5 meter overgedragen moeten worden aan [redacted] tegen schutterijtarieven over de volle lengte van het perceel (3 meter is reeds door Hoedemakers gesuggereerd); met in ieder geval 5

meter over de noordelijke 40 meter (ter hoogte van de oefenruimte/paardestal). Dit zal dan in het bestemmingsplan tot uitdrukking gebracht moeten worden.

Los hiervan èn ter ondersteuning hiervan zien wij graag dat het blokje van 6 (in het plan Hoedemakers aangeduid met een A) wordt ingekort met bijv. 2 woningen die dan kunnen worden gecompenseerd met de uitbreiding van de blokjes van 5 (in het plan van Hoedemakers aan geduid met B en C) met elk een woning. Het inkorten van het genoemde blokje van 6 geeft ook een minder massieve (luchtiger) overgang tussen de nieuwbouw en de beide vrijstaande woningen aan de Dorpstraat.

Het zal geen betoog hoeven dat een goede verkeersveiligheid de hoogste prioriteit zou moeten hebben. Gezien de hoeveelheid verkeer over de Heiliglandsestraat als ook de Dorpstraat en de snelheid waarmee op deze wegen dikwijls gereden wordt, vragen wij met klem om zorg te dragen voor een verantwoorde ontsluiting van het bouwplan op de genoemde wegen.

Wij zijn van mening dat met de voorgestelde wijzigingen het plan aan kwaliteit wint en het voor de omwonenden een aantrekkelijker plan wordt. Naar aanleiding van de ter inzage legging is al een informatief gesprek geweest tussen de buurt en Hoedemakers. We hopen dat we daarop verder kunnen borduren (aangevuld met deze zienswijze) en dat we met alle betrokken partijen constructief een mooi plan uit kunnen werken.

Hoogachtend,

[redacted]
Heiliglandsestraat 18

[redacted]
Heiliglandsestraat 18

[redacted]
Heiliglandsestraat 16

[redacted]
Heiliglandsestraat 16

[redacted]
Heiliglandsestraat 14

[redacted]
Heiliglandsestraat 14

[redacted]
Heiliglandsestraat 12b

[redacted]
Heiliglandsestraat 12b

[redacted]
Heiliglandsestraat 12a

[redacted]
Heiliglandsestraat 12

[redacted]
Heiliglandsestraat 12

[redacted]
Dorpstraat 2

[redacted]
Wethouder Nasslaan 19

[redacted]
Wethouder Nasslaan 19

[redacted]

ONTVANGEN 2 0 OKT 2021

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Duiven
Willem-Alexanderplein 1.
6920 ES Duiven.

Bijlage VIII

[redacted]
Dorpstraat 2
6923 AE GROESSEN
[redacted]

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

Betreft: zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan Wonen onder de Toren

Groessen, 19 oktober 2021

Geacht College,

Als direct belanghebbende stel ik u met deze brief op de hoogte van mijn zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan Wonen onder de Toren.

Ik kan mij goed vinden in het grootste deel van het ontwerp bestemmingsplan. Maar met een aantal punten heb ik grote moeite. In belangrijke vloeit dit voort uit het grote verschil met het plan dat in december 2020 door de projectontwikkelaar Hoedemakers aan mij is gepresenteerd.

Allereerst wil ik u erop wijzen dat het plan leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van mijn woning en bijgebouwen. Waar nu nog sprake is van vrij uitzicht aan de noord- en oostzijde van mijn terrein, is nu woningbouw gepland. Dit ervaar ik als een wezenlijke negatieve verandering t.o.v. de huidige situatie.

Algemeen

Het plan wint aan kwaliteit als de bestemmingsplangrens aan de westzijde ca. 7 meter opschuift naar het westen (resp. de bestemmingsplangrens met ca 7 m wordt overschreden). Hierdoor wordt het plan van Hoedemakers ruimer, fraaier en hoogwaardiger van opzet. Navraag heeft mij geleerd dat zo'n aanpassing geen aanvullend bodem- en archeologisch onderzoek vereist en dat de aanpassingskosten zeer beperkt zijn. De aanpassingen kunnen meegenomen worden in het door de Raad vast te stellen bestemmingsplan.

Groessen, en zeker de belanghebbenden rond het plan, verdienen een ruimer opgezet plan dat over vele jaren nog steeds 'mooi' gevonden wordt. De Schutterij beroept zich op eerdere afspraken en claimt de daarbij behorende ruimte. Gegeven het feit dat er sprake is van slechts 4 kermisdagen per jaar, is deze eis in de ogen van veel dorpelingen nogal overdreven. Dit is bekend bij de Dorpsraad Groessen.

Meer specifiek m.b.t. mijn locatie

1. Het bouwblok voor 6 aaneengesloten woningen, geprojecteerd ten oosten van mijn perceel ter hoogte van de oefenruimte achterop mijn terrein, ligt op veel te kleine afstand van mijn terrein. De woningen blokkeren mijn vrije uitzicht in noordoostelijke richting.
   In een eerder plan was hier, op grotere afstand van mijn perceelsgrens, een 2-kapper gepland.

Gelet op de toegestane bouwhoogte van 8,5 m (de bouwhoogte staat niet vermeld op de bestemmingsplankaart) word ik geconfronteerd met de mogelijkheid van ongewenste inkijk op mijn erf en als gevolg daarvan een beperking van mijn bewegingsvrijheid op eigen terrein. Ik hecht eraan dat tussen mijn huidige perceelsgrens en de rooilijn van de woningen een vrije strook van ten minste 10 m wordt aangehouden.
Wat betref het bouwblok stel ik het volgende voor: 4 aaneengesloten woningen of een oplossing met 1 tweekapper (zoals een eerder plan toonde), eventueel 2 tweekappers.
Ter compensatie van het verlies aan woningen zie ik de volgende oplossing: uitbreiding van de beide bouwblokken bedoeld voor 5 aaneengesloten woningen ten noorden van mijn perceel tot 6 aaneengesloten woningen, onder gelijktijdige verschuiving van de westelijke plangrens ter plaatse met ca. 7 m in westelijke richting. E.e.a. in rood aangegeven op bijlage.

2. Met betrekking tot de geprojecteerde vrijstaande woningen aan de Dorpstraat hecht ik eraan dat tussen mijn huidige perceelsgrens en de rooilijn van de westelijke gelegen vrije woning een vrije strook van ten minste 10 m wordt aangehouden. Dit vereist een herschikking van het ingetekende bouwblok voor de beide vrijstaande woningen met de voorkant gericht op de Dorpstraat. In rood aangegeven op bijlage.

<u>Aanvullende wensen</u>

a. Ter compensatie van de niet ondenkbare planschade: de overdracht tegen 'Schutterijtarieven' (gesproken is met Hoedemakers over € 20,-- per m2) van een strook van circa 5 m breed langs de volle oostzijde van mijn perceel (3 meter is reeds door Hoedemakers gesuggereerd); met in ieder geval 5 meter over de noordelijke 40 meter (ter hoogte van de oefenruimte/paardestal). Mogelijk dat de twee vrijstaande kavels nog 1-2 meter oostwaarts geschoven kunnen worden in overleg met de [redacted] (Heiliglandsestraat 18) en [redacted] (Heiliglandsestraat 16)), zodat ook daar de 5 meter gemakkelijk gehaald kan worden; ik heb al kort de eventuele mogelijkheid met hen besproken. Dit ondersteunt mijn wens om voldoende afstand tussen mijn terrein en de te bouwen woningen te verkrijgen en tot een fraaiere oplossing ter plaatse te kunnen komen. In rood aangegeven op bijlage.

b. Duidelijk is dat voor de ontsluiting van de nieuwe wijk een weg voor 2-richtingsverkeer op het Schuttersplein is gepland die onmiddellijk grenst aan mijn terrein. De weg mondt direct naast mijn in/uitrit uit op de Dorpstraat. In verband met een verkeersveilig bereik van mijn woning – het wordt een druk bereden toegangsweg naar de wijk – wil ik een extra in/uitrit ter hoogte van de deel op het Schuttersplein. In rood aangegeven op bijlage.

Ik ben van mening dat met de voorgestelde wijzigingen het plan aan kwaliteit wint en het voor de mij een aantrekkelijker plan wordt. Naar aanleiding van de ter inzage legging is al een informatief gesprek geweest met Hoedemakers. Ik hoop dat we daarop verder kunnen borduren (aangevuld met deze zienswijze) en dat we met alle betrokken partijen constructief een mooi plan uit kunnen werken.

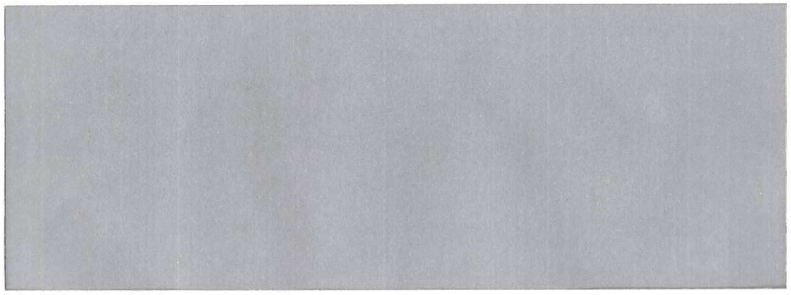
Met vriendelijke groet.

[redacted]


BIJLAGE
382
383
[tae] W
2
3,5/8,5
3,5/8,5
1797
2606
840
6 [aeg]
6/11 W 6/11
6 [aeg]
V-VB
[aeg]
6
1979
[aeg]
4
W
6/11
2
1452
1980

BOSMAN
OPLEIDINGEN
& ADVISERING

ONTVANGEN 20 OKT 2021



Dorpstraat 2, 6923 AE Groessen

Bijlage IX

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

Groessen, 19 oktober 2021

Betreft: Zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan Wonen onder de Toren

Geacht College,

Graag maken wij als bewoners van de Heiliglandsestraat 16 gebruik van de mogelijkheid om middels deze zienswijze te reageren op het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren' te Groessen.

Waar wij nu nog vrij uitzicht hebben over de weilanden en kunnen genieten van een prachtig uitzicht op de Kathedraal van de Liemers, is nu het plan 'Wonen onder de Toren' gepland. Dit ervaren wij als een negatieve verandering voor ons woongenot en leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van onze woning.

Het plan wint naar onze mening aan kwaliteit door de plangrens ca. 7 meter op te schuiven naar het westen. Hierdoor wordt het plan ruimer, fraaier en hoogwaardiger van opzet. De aanpassingen kunnen meegenomen worden in het door de Raad vast te stellen bestemmingsplan.

Groessen, en zeker wij als belanghebbenden rond het plan, verdienen een ruimer opgezet plan. De Schutterij beroept zich op eerdere afspraken voor het plaatsen van een tent. Gegeven het feit dat er sprake is van slechts 4 kermisdagen per jaar, is deze eis in onze ogen nogal overdreven. Vooral omdat de tent over de volle lengte naar het noorden kan worden opgeschoven.
Deze eis staat niet in verhouding tot de negatieve verandering van ons woongenot voor de overige 361 dagen van het jaar.

Door het verschuiven van de plangrens 7 meter naar het westen kan de grens van het Hoedemakers-plan aan de oostzijde tevens circa 5 meter opgeschoven worden naar het westen, hetgeen bijdraagt aan het beleven van de ruimte achter onze woning aan de Heiliglandsestraat 16.
Daarbij ligt het in de lijn om 5 meter in het plan (achter ons perceel), aan ons over te dragen tegen schutterijtarief en dat in het bestemmingsplan zo aan te passen. Voor de [redacted] licht het in de lijn om de strook aan de huidige ingetekende bestemmingsplangrens te verwerven tegen schutterijtarieven, samen met ons, de [redacted]

Wij zien graag dat het plan ruimer wordt opgezet, door de rij met 6 woningen (in het plan van Hoedemakers zijn aangeduid met een A) in te korten met 2 woningen. Die dan kunnen worden gecompenseerd met de uitbreiding van de blokken van 5 (in het plan van Hoedemakers aangeduid met een B en C) met elk een woning.
Dit geeft een luchtiger en iets vrijer uitzicht achter ons perceel en is tevens een minder massieve overgang tussen de nieuwbouw en beide vrijstaande woningen aan de Dorpstraat.

Wij zijn van mening dat met de voorgestelde wijzigingen het plan aan kwaliteit wint en het voor ons een aantrekkelijker plan wordt.

Hoogachtend,

[redacted]
Heiliglandsestraat 16
6923 BC GROESSEN
[redacted]

[redacted]

ONTVANGEN 2 0 OKT 2021

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

Bijlage X

ONTVANGEN 2 0 OKT 2021

[redacted]
Heiliglandsestraat 12
6923 BC GROESSEN
[redacted]

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

Betreft: zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren'

Groessen, 19 oktober 2021

Geacht College,

Hierbij maken wij graag gebruik om middels deze zienswijze te reageren op het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren' te Groessen.

Wij zijn volledig voor de inrichting van een mooi Dorpshart voor Groessen. Om dit te realiseren zijn er ons inziens een aantal belangrijke aspecten welke hierbij meegenomen zouden moeten worden.

Ontsluiting Heiliglandsestraat & verkeersveiligheid
Allereerst vragen wij uw extra aandacht voor de beoogde ontsluiting van het plan op de Heiliglandsestraat gelegen tussen [redacted] (huisnummer: 12a) en ons perceel aan de Heiliglandsestraat 12. Er wordt hier vaak met grote voertuigen en/of met te hoge snelheid gereden. Als vader en moeder van 2 jonge kinderen spreken wij onze bezorgdheid hierover uit en vragen wij u met klem om zorg te dragen voor een veilige en goede inpassing van de ontsluiting van het plan.

De dubbele ontsluiting van het St. Isidorusplein, op nagenoeg dezelfde hoogte als waar de ontsluiting aan de Heiliglandsestraat is voorzien, geeft in zijn huidige vorm al vaak een onveilige situatie (2x weg van rechts) laat staan dat hier nog een extra ontsluiting bij komt.

Hiermee samenhangend het verzoek om m.b.t. de verkeersremmende maatregelen ook rekening te houden met de overlast welke het afremmende en optrekkende verkeer zal geven. I.p.v. afremmen en optrekken kan er wellicht ook gekozen worden voor een meer vloeiende verkeersremmende maatregel welke de snelheid op een andere manier wegneemt. Hopelijk wordt hiermee dan de geluidsoverlast weggenomen waarvan nu sprake is als gevolg van zeer bruusk remmende voertuigen en/of voertuigen die op volle snelheid optrekken (inclusief bijbehorende geluiden) nadat ze de huidige drempel t.h.v. ons perceel aan de Heiliglandsestraat 12 zijn gepasseerd.

Naar onze mening is een ontsluiting middels een één-richtingsweg (inrijden vanaf de Heiliglandsestraat en uitrijden t.h.v. het Schuttersplein) een vele malen veiligere en betere oplossing als de twee-richtingsweg waarvan nu wordt uitgegaan. Wij raden verder sterk af om de parkeerplaatsen welke als optie zijn ingetekend aan de zijkant van ons perceel door te zetten. Deze zullen zeker niet bijdragen aan de verkeersveiligheid, wij stellen voor om hier een parkeerverbod (beide zijden) in te stellen.

Ruimere opzet
Naast het hiervoor genoemde punt m.b.t. de verkeersveiligheid vragen wij u om het plan ruimer op te zetten. De woningen staan ons inziens nu te dicht op elkaar getekend hetgeen volgens ons niet passend is in een mooi groen Dorpshart. Wij verzoeken u dan ook om de grens tenminste 7 meter naar het Westen te verleggen waardoor er meer mogelijkheden ontstaan om het plan ruimer op te zetten hetgeen zowel het Dorpshart als ook de uitstraling van het plan 'Onder de Toren' ten goede komt.

Wij verwijzen hiervoor ook naar de zienswijze welke door de buurt/omwonenden woonachtig aan de Heiliglandsestraat (waaronder wij) en de [redacted] woonachtig aan de Dorpstraat is ingediend.

Hierbij spreken wij tevens de sterke wens uit, dat wij graag een extra stuk grond van ca. 5 a 6,5 meter breed over de gehele perceelgrens aan de Westzijde van ons perceel (ter hoogte van de beoogde wadi) zouden willen verwerven tegen het 'schutterijtarief', hetgeen ook naar voren komt in de bovengenoemde zienswijze vanuit de buurt.

Afgesloten wadi
Wij delen verder hierbij onze zorg betreffende de beoogde wadi grenzend aan ons perceel aan de Westzijde. Deze wadi is in de schetsen zeker mooi ingepast. Op de schetsen is geen sprake van wandelpaden of ontmoetingsplaatsen hetgeen wat ons betreft positief is. Ook in het gesprek dd. 5 oktober jl. is door [redacted] en [redacted] van de firma Hoedemakers aangegeven hier geen wandelpaden of andere doorgangen zijn voorzien.

Wij vinden het wel van groot belang om in deze zienswijze onze zorg te uiten over het ontstaan van een potentiële hangplek voor jongeren wanneer deze wadi en de vrije ruimte daaromheen vrij toegankelijk is voor eenieder. Wij verzoeken u hierbij dan ook dringend om de wadi zo in te richten dat het niet mogelijk is om er doorheen of omheen te lopen.

Tot slot
Wij vertrouwen erop dat u rekening zult houden met de hier genoemde aspecten en zorg zult dragen voor een juiste inpassing van de genoemde punten.
Uiteraard zijn wij te allen tijde bereid om e.e.a. van een verdere mondelinge toelichting te voorzien.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]
Heiliglandsestraat 12

Directe nr. [redacted] :
E-mail [redacted] :

ONTVANGEN 20 OKT 2021

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Willem - Alexanderplein 1
6920 ES Duiven

Bijlage XI

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Willem-Alexanderplein 1
6920 ES Duiven

ONTVANGEN 2 0 OKT 2021

[redacted]
Wethouder Nasslaan 19
6923 PL Groessen
[redacted]

Betreft: zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan "Onder de toren"

Groessen, 18 oktober 2021

Geacht College,

Hierbij zijn wij zo vrij om als direct belanghebbenden, maar ook zeker als betrokken Groessenaar, uw aandacht te vragen voor onze zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan, "Wonen onder de toren".

Wij verzoeken u vriendelijk het ontwerp enigszins aan te passen en te gaan voor een wat ruimere opzet hetgeen de kwaliteit van wonen van de huidige en toekomstige bewoners aanmerkelijk zal verbeteren.
Met de huidige opzet hebben wij grote moeite en zouden, het zeer betreuren als het bouwplan overeenkomst het thans voorliggende ontwerp zou worden uitgevoerd.
De oplossing is volgens ons heel simpel te realiseren, door de bouwgrens aan de westzijde enkele meters richting Kampstraat op te schuiven.
Waardoor er ruimte ontstaat het gehele bouwplan mee te laten schuiven.
Tevens ontstaat dan de ruimte om een tweetal woningen vanuit blok A te kunnen verplaatsen, waarmee een doorkijk ontstaat vanaf de Dorpstraat maar ook vanuit het bouwplan.
Hiermee doet u echt helemaal niemand te kort, behoudt schutterij EMM ruim voldoende ruimte beschikbaar om daar de jaarlijkse kermis-activiteiten te organiseren en zal het de kwaliteit van wonen aanmerkelijk verbeteren.

Het plan wint echt aan kwaliteit en daarmee de hele dorpskern door de plangrens enkele meters naar het westen op te schuiven.
Ook de huidige bewoners aan de Heiliglandsestraat met de huisnummers, 18,16,14, 12b,12a en 12 zullen dit zeer weten te waarderen.

Uit navraag is gebleken, dat het verleggen van de bouwgrens geen aanvullend bodem-en archeologisch onderzoek vereist en dat de aanpassingskosten zeer beperkt zijn.

In het vertrouwen, dat ook u maximale woonkwaliteit nastreeft en van de Dorpskern Groessen iets moois wilt maken, verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ONTVANGEN 20 OKT 2021

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Duiven
Willem-Alexanderplein 1.
6920 ES Duiven

Bijlage XII

ONTVANGEN 2 0 OKT 2021

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Willem-Alexanderplein 1
6920 ES Duiven

[redacted]
Heiliglandsestraat 14
6923 BC Groessen
[redacted]

Betreft: zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan "Onder de toren"

Groessen, 18 oktober 2021

Geacht College,

Hierbij zijn wij zo vrij om als direct belanghebbenden, maar ook zeker als betrokken Groessenaar, uw aandacht te vragen voor onze zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan, "Wonen onder de toren".

Wij verzoeken u vriendelijk het ontwerp enigszins aan te passen en te gaan voor een wat ruimere opzet, hetgeen de kwaliteit van wonen van de huidige en toekomstige bewoners aanmerkelijk zal verbeteren.
Met de huidige opzet hebben wij grote moeite en zouden, het zeer betreuren als het bouwplan overeenkomst het thans voorliggende ontwerp zou worden uitgevoerd.
De oplossing is volgens ons heel simpel te realiseren, door de bouwgrens aan de westzijde enkele meters richting Kampstraat op te schuiven.
Waardoor er ruimte ontstaat het gehele bouwplan mee te laten schuiven.
Tevens ontstaat dan de ruimte om een tweetal woningen vanuit blok A te kunnen verplaatsen, waarmee een doorkijk ontstaat vanaf de Dorpstraat maar ook vanuit het bouwplan.
Hiermee doet u echt helemaal niemand te kort, behoudt schutterij EMM ruim voldoende ruimte beschikbaar om daar de jaarlijkse kermis-activiteiten te organiseren en zal het de kwaliteit van wonen aanmerkelijk verbeteren.

Het plan wint echt aan kwaliteit en daarmee de hele dorpskern door de plangrens enkele meters naar het westen op te schuiven.
Ook de huidige bewoners aan de Heiliglandsestraat met de huisnummers, 18,16,14, 12b,12a en 12 zullen dit zeer weten te waarderen.

Uit navraag is gebleken, dat het verleggen van de bouwgrens, geen aanvullend bodem-en archeologisch onderzoek vereist en dat de aanpassingskosten zeer beperkt zijn.

Daarnaast maken wij van deze gelegenheid gebruik om uw aandacht te vragen voor mogelijke wateroverlast.
Het is de afgelopen jaren enkele malen voorgekomen dat het kruispunt Heiliglandsestraat-Dorpstraat-Achtergaardsestraat bij zware regenval helemaal onder water stond, ja tot zelfs aan onze voordeur toe.
Met het neerleggen van enkel zandzakken hebben we maar net kunnen voorkomen dat we het water in huis zouden hebben staan.
Wij maken ons zorgen dat na realisatie van het bouwplan onder de toren de wateroverlast bij onze woning aan de heiliglandsestraat 14 zal toenemen.
Wij verzoeken u dan ook nadrukkelijk alles te doen wat mogelijk is, om de hiervoor geschetste situatie in de toekomst te voorkomen.

Hoop een positieve reactie van u te mogen ontvangen en verblijf,

[redacted]

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

ONTVANGEN 2 0 OKT 2021

College van Burgemeester en Wethouders

van de gemeente Duiven

ONTVANGEN 19 OKT 2021

Bijlage XIII

[redacted]
Heiliglandsestraat 12a
6923 BC GROESSEN
[redacted]

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Duiven
Postbus 6
6920 AA Duiven

Betreft: zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan Wonen onder de Toren

Groessen, 18 oktober 2021

Geacht College,

Als direct belanghebbende stel ik u met deze brief op de hoogte van mijn zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan Wonen onder de Toren.

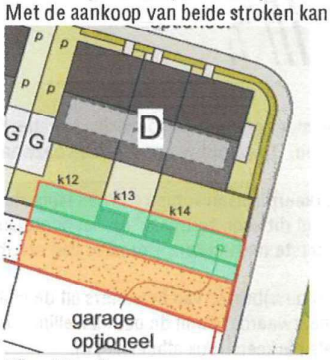
Vanuit de betrokkenheid bij de Groessense gemeenschap en het leefbaar houden van ons dorp realiseer ik mij dat er een sterke behoefte is om woningen te realiseren. Het bouwen van woningen in de kern van het dorp is dan ook een logische vervolgstap. Ik kan mij goed vinden in het grootste deel van het ontwerp bestemmingsplan. Maar met een aantal punten heb ik grote moeite. In onderstaande alinea's zal ik deze toelichten.

Algemeen
Allereerst wil ik u erop wijzen dat de inpassing van het plan met een toegangsweg langs mijn woning leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van mijn woning. Waar ik nu, vanuit mijn woonkeuken, nog vrij uitzicht heb en kan genieten van een prachtige boomgaard, is nu woningbouw gepland. Dit ervaar ik als een wezenlijke negatieve verandering voor mijn woongenot.

Specifiek m.b.t. mijn woning

1. Met de inpassing van de bouwblok D achter mijn woning wordt het woongenot aanzienlijk verminderd. Door de nieuwbouw zal mijn uitzicht en de vrijheid in mijn tuin sterk achteruit gaan. Bewoners van bouwblok D zullen direct zicht krijgen in mijn woonkeuken, wat ik als hinderlijk ervaar. Om deze overlast te verminderen verzoek ik het volgende:
    a. De gestippelde grond in afbeelding 1 is buiten de bestemmingsplanwijziging gelaten. De grond is nog onbestemd en blijft onderhandelingsruimte vanuit Hoedemakers. Ik kan instemmen met de bouw van de woningen wanneer de grond in het verlengde van mijn kavel, tegen marktconforme tarieven (liggend tussen de €5 en €20,-/m2) aan mij wordt verkocht (oranje strook afbeelding 1).
    b. Daarnaast een extra strook aan te kunnen kopen van 5 meter om zicht- en geluidsoverlast te minimaliseren. De aankoop moet ook tegen marktconforme tarieven zijn. Deze ligt in de lijn met de gezamenlijke zienswijze die wij als buurt op het plan hebben ingediend.

   Met de aankoop van beide stroken kan ik mijn uitzicht en mijn vrijheid behouden.



Afbeelding 1

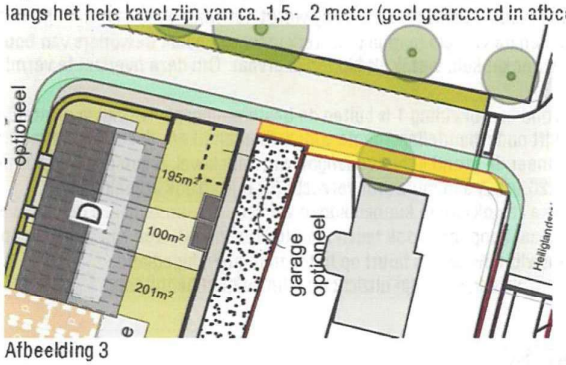
2. Op basis van de contouren bestemmingsplantekening wordt er direct tot aan mijn kavelgrens ruimte geboden om een wegprofiel aan te leggen. In de presentatie van het Voorlopige ontwerp (d.d. 14 september) is hier al een nadere invulling aangegeven. Hierop heb ik een aantal bezwaren:

a. Met de huidige uitwerking van het ontwerp is een aansluiting van het voetpad op het bestaande voetpad van de Heiliglandsestraat niet mogelijk, aangezien de uitbuiging over mijn gronden heen zal gaan. Dit is ongewenst en niet acceptabel. In onderstaande tekening heb ik deze geel gearceerd (Afbeelding 2)
Mijn voorstel is om het huidige ontwerp van de rijbaan (breed 8m) te versmallen naar een breedte van 6,5m (5 meter met een voetpad van 1,5 meter). Conform de ASVV richtlijnen van de CROW is dit ruim voldoende breedte om twee richtingen verkeer doorgang te geven met aanliggend voetpad. Door het wegprofiel 1,5 meter naar het noorden te verschuiven, ontstaat ruimte om een deugdelijke aansluiting te maken op het voetpad van de Heiliglandsestraat en vervalt het raakvlak met uitbuigingen over mijn grond. (zie mintgroen gekleurde gedeelte in de afbeelding 3)



Afbeelding 2

b. Door de inpassing van het wegprofiel direct langs mijn kavel verlies ik een groot deel van mijn vrijheid aan de zijkant van mijn huis. Daarnaast zal ik meer overlast krijgen van (verkeers)trillingen en geluid. Aangezien mijn woning / garage op staal gefundeerd is, maak ik mij zorgen over de impact van de overlast.
Om de impact te verkleinen verzoek ik u dan ook bij de inpassing van de toegangsweg het wegprofiel zo minimaal mogelijk te ontwerpen (maximaal 6,5m breed). De overgebleven resterende ruimte wil ik tegen marktconforme tarieven kopen van de ontwikkelaar Hoedemakers. Mijn inziens zal dit een strook langs het hele kavel zijn van ca. 1,5 - 2 meter (geel gearceerd in afbeelding 3).



Afbeelding 3

3. Met de ontsluiting van het plangebied op de Heiliglandsestraat ontstaat een verkeersonveilige situatie. Het voorlopige ontwerp laat een plateau zien met een 5-tal aansluitingen. Op dit ontwerp heb ik een bezwaar en een advies:
   a. In het ontwerp wordt momenteel aangegeven dat er parkeerplaatsen komen worden langs de toegangsweg. Wanneer hier auto's geparkeerd staan, zorgt dit voor 'terugslag' op het doorgaande verkeer van de Heiliglandsestaat. Het is wachten op de eerste ongelukken. Derhalve verzoek ik u hier zorgvuldig na te kijken.
   Daarnaast voorzie ik dat dit een locatie wordt waar alle (bouw)bussen van bewoners uit de wijk worden neergezet. Dit belemmert mijn uitzicht en heeft geen meerwaarde vanuit de parkeertelling. Graag zien we dat deze parkeerplaatsen komen te vervallen (zie gele parkeerstrook afbeelding 4).



Afbeelding 4

b. Om de verkeerssituatie veiliger te maken adviseer ik u onderstaande ontwerprichting in overweging te nemen. Met dit ontwerp ontstaat een gelijkwaardige kruising met 4 aansluitingen. Onderstaand voorstel (afbeelding 5) is al met nagenoeg alle aanwonenden besproken, waarbij de reacties positief waren.



Afbeelding 5

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

ONTVANGEN 19 OKT 2021

College van Burgemeester
en Wethouders van de
Gemeente Druten.

6923 bc 12 A