

## Participatieverslag m.b.t. plan Pannenstraat (project Pannenhof)

**Kerkzicht:** appartementen boven fietsenzaak aan de Pannenstraat 10. Eigenaar fietsenzaak wordt zoveel mogelijk in de berichtgeving meegenomen.

**Omwonenden:** eigenaren/bewoners panden aan de Pannenstraat en Mooksestraat, direct grenzend aan planperceel

21 september 2021: artikel in de krant (De Gelderlander) over het voornemen van de Groesbeekse Knarren een woonproject te realiseren op een perceel gelegen tussen Mooksestraat en Pannenstraat ten zuiden van Kerkzicht.

28 september 2021: College van B&W besluit *'een positief standpunt in te nemen op de ontwikkeling van de locatie Pannenstraat voor het wooninitiatief Krasse Knarren Groesbeek ...'* en *'de initiatiefnemers het bouwplan verder uit te laten werken ...'*

Vooraf en direct na indiening plan hebben wij de direct aanwonenden aan Mooksestraat en Pannenstraat, hierna te noemen 'omwonenden', benaderd en gesproken m.b.t. het bij het college ingediende conceptplan. In de eerste gesprekken waren de omwonenden not-amused, maar niet faliekant tegen. Dit veranderde nadat duidelijk werd dat het college er positief op had gereageerd. Vervolggesprekken werden door de omwonenden geannuleerd c.q. afgehouden. De omwonenden hebben zich vervolgens aaneengesloten tot de groep 'omwonenden Pannenstraat' met eigen emailadres ( [REDACTED] ).

14 oktober 2021: De omwonenden hebben zich middels een brief tot college en raad gewend met het verzoek aan het college *'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'*. Tevens hebben zij een petitie opgesteld tegen de komst van ons woonproject en dit voorzien van 90 handtekeningen (in de buurt opgehaald) aangeboden aan het college. Ook WMG (Werkgroep Milieubeheer Groesbeek) heeft zich middels een brief tot het college gewend opdat het college op zijn schreden terug zou treden. Als initiatiefgroep hebben wij een reactie op de brief naar college met afschrift naar de omwonenden gestuurd. WMG is vervolgens uitgenodigd voor een gesprek. Dit heeft niet geleid tot een wijziging in hun opvatting dat de tuinen niet bebouwd mochten worden vanuit oogpunt flora en fauna. Wij zijn het niet eens met de WMG dat het groen verloren gaat, en hebben in ons plan juist veel aandacht besteed aan een groene inrichting van het geheel, met aandacht voor flora en fauna. We hebben daartoe een ecologisch bureau (Econsultancy, bij de gemeente bekend) ingeschakeld dat onderzoek doet naar de stand van flora en fauna en hoe die te beschermen. We durven te stellen er voor te zorgen dat er kwalitatief betere natuurwaarden dan in de huidige situatie voor terugkomen.

Vervolggesprek met de omwonenden werd afgehouden omdat men de behandeling van de petitie/brief in de raad af wilde wachten.

21 oktober 2021: gesprek met VVE Kerkzicht in de Mallemolen: informatie aan eigenaren/bewoners appartementen Kerkzicht over de plannen.

Intussen hebben wij contact gezocht met de politieke partijen om hen te informeren over onze plannen. Ook de omwonenden bleken de politiek te hebben benaderd.

16 december 2021: voorstel behandeling brief/petitie omwonenden, brief/reactie Knarren en brief WMG als 'ingekomen stukken ter afdoening door het college'. Raadsbesluit: wijziging naar 'ingekomen stukken in handen te stellen aan het college voor een voorstel (of informatienota) aan de raad'.

20 januari 2022: per mail de omwonenden verzocht om in gesprek te komen na de raadsbehandeling in december, met het verzoek hiervoor een of meerdere datums aan te geven. Hierop is positief gereageerd door drie datums te noemen.

16 februari 2022: **bijeenkomst met de omwonenden** in De Slenk. Vanuit de gemeente was hier [REDACTED] [REDACTED] bij aanwezig. Voor deze bijeenkomst hebben wij een onafhankelijk voorzitter gezocht, [REDACTED] en een externe notulist, [REDACTED], met instemming omwonenden. Besprekstuk: het bij de gemeente ingediende structuurontwerp d.d. 02-09-2021, op datum 31 januari 2022 met de agenda toegezonden.

Gezamenlijke reactie omwonenden op de plannen:

- wens dat de situatie behouden blijft zoals die nu is,
- concessie: bebouwing opschuiven richting Pannenstraat en maximaal tot grens achtergevel bestaande pand Bike Life. Bebouwing tot 2 lagen beperken op de in de ondergrond verwerkte parkeergarage. Handhaving groen in westelijke helft van het perceel, en maximaal 10-12 woningen

Aanwezig was ook de eigenaar van de fietsenzaak: zijn wens: behoud bestaande parkeergelegenheid, en behoud zicht op etalage.

T.a.v. fase 2 (woon)ontwikkeling na vertrek fietsenzaak: niet uitgewerkt in het structuurontwerp: de omwonenden willen niet dat dit meegenomen wordt in de bestemmingsplanwijziging. Fase 2 betreft plannen fam. Verheij met betreffende pand na afloop huurcontract met eigenaar fietsenzaak (huurcontract à 5 jaar met optie tot verlenging met 5 jaar).

Afspraak gemaakt dat de Knarren dit alles meenemen om te kijken naar mogelijke aanpassingen aan het plan. Datum plannen voor vervolgspraak is aan de Knarren.

Tussentijds gesprekken gevoerd tussen architect en eigenaar fietsenzaak. Resultaat: er worden 8 parkeerplekken t.b.v. de fietsenzaak ondergebracht in de parkeergarage, dus overdekt. Deze zijn vanaf de inrit naast de winkel bereikbaar. Het zicht op de etalage blijft vrij. In de garage, vanaf de zijkant toegankelijk, wordt voorzien in een ruimte voor papieropslag t.b.v. de fietsenzaak.

11 mei 2022: **bijeenkomst met de omwonenden** in De Slenk. Vanuit de gemeente is naast [REDACTED] [REDACTED] ook wethouder [REDACTED] aanwezig, en wel als toehoorder om het participatieproces te volgen. Toegezonden stukken: nieuw structuurontwerp 04052022, exemplaar participatieplan en gespreksverslag van stedenbouwkundige over het nieuwe ontwerp met positief oordeel stedenbouwkundige. Wijzigingen in het plan zijn aangebracht i.k.v. behoud privacy omwonenden:

- bouwblokken aan zijde Mooksestraat beperken tot 1 woonlaag, aan zijde Pannenstraat 2 woonlagen
- sociale huurappartementen oorspronkelijk voorzien bovenop de bestaande bergingen van Kerkzicht, nu gepland in plaats van de bergingen. Hiermee zakt het blok met ruim 3 meter en is het gelijk of lager dan de 1-laag bebouwing aan de zijde Mooksestraat
- aantal appartementen: 18 koopappartementen en 4 (eerder sprake van 4-6) sociale huurappartementen, in totaal dus 22. De 'wens/eis' van de omwonenden van maximaal 10-12 woningen is niet acceptabel om reden van haalbaarheid project inclusief sociale huur.

- de bebouwing aan zijde Pannenstraat is begrensd tot maximaal grens huidige pand fietsenzaak, zijnde de eerder door omwonenden aangegeven rooilijn.

De omwonenden voelen zich geschoffeerd en nog niet serieus genomen, en komen met een gezamenlijke reactie op het gepresenteerde nieuwe plan. Er zijn onduidelijkheden m.b.t. hoogtematen t.o.v. peil Pannenstraat en zij stellen vragen bij de noodzaak van het aantal van 22 woningen vanwege financiële haalbaarheid.

Bewoners pand Pannenstraat zuidelijk van het te bebouwen perceel zijn erg ongelukkig met 2 woonlagen en situering dicht aan de erfscheiding.

Afspraak: - omwonenden reageren vóór 1 juni 2022, datum vervolgbijeenkomst 29 juni 2022;  
- gewijzigde opzet wordt voorgelegd aan VVE Kerkzicht en eigenaar fietsenzaak.

**17 mei 2022: gesprek met eigenaren appartementen Kerkzicht** in de Slenk: niet alle eigenaren zijn hierbij aanwezig, wel de eigenaar fietsenzaak. Info over het plan (gewijzigde opzet). Belangrijkste punt: verplaatsing bergingen en parkeerplekken behorende bij de appartementen Kerkzicht naar de te realiseren parkeergarage. Vraag: komen de bergingen in eigendom, of is er sprake van gebruiksrecht. Alle parkeerplekken komen achter de afsluitbare toegangspoort tot de garage, situering bergingen nog nader te bepalen in overleg. Appartementseigenaren kaarten het belang van behoud rustige woonomgeving aan: geen hangplek jeugd of speelplaats! Tevens het dringend verzoek om in één keer de bergingen te verhuizen naar de definitieve plek: geen tijdelijke berging als tussenoplossing.

Afspraak: - de Knarren nemen dit mee;  
- reactie eigenaren op het getoonde plan uiterlijk 8 juni 2022.

**30 mei 2022: ontvangst reactie omwonenden**, inhoudende 3 mogelijke scenario's vanuit omwonenden bezien met bijgaande schetsen:

1. Scenario 1: voorkeurscenario omwonenden: geen woningen in de achtertuinen: betekent blok met 4 sociale huurappartementen (blok 1 structuurontwerp) op plek bergingen Kerkzicht plus bouwblok 2 woonlagen op geplande parkeergarage tot maximaal grens huidige pand fietsenzaak, goed voor 8-10 appartementen (blok 3 structuurontwerp): houdt in: minder parkeerruimte nodig, kleinschaliger project.
2. Scenario 2: laagbouw in de achtertuinen: als scenario 1 plus uitvoering met 1 woonlaag betreffende de blokken 2, 4 en 5 structuurontwerp, dus de woningen aan de zijde Mooksestraat en zuidzijde Pannenstraat: totaal aantal woningen/appartementen: 19 (15 koop plus 4 sociale huur)
3. Scenario 3: laagbouw in achtertuinen, maar uitbreiding woonoppervlak t.o.v. scenario 2: blok 3 en blok 5 overschrijden de 'rooilijn' achterzijde pand t.b.v. de fietsenzaak; blok 5 wordt 1 woonlaag met 4 wooneenheden, blok 3 wordt 2 woonlagen met totaal 8 wooneenheden inclusief 1-laags gezamenlijke ruimte: totaal aantal woningen/appartementen, inclusief sociale huur: 20 (16 + 4).

Voorkeur omwonenden betreft scenario 1; als dat niet kan, dan voorkeur voor scenario 2 boven scenario 3.

M.b.t. het blok sociale huurwoningen zoals voorgesteld in de nieuwe opzet (dus in plaats van de

bestaande bergingen Kerkzicht) bestaan er geen bezwaren meer. Wel graag waarborging toezegging dat er aan de noordzijde van de huurappartementen geen ramen, balkons of galerijen komen, en waarborging dat de te bouwen woningen van fase 2 nooit de hoogte van de aangrenzende huurappartementen uit fase 1 overstijgen.

Tussentijds is er, n.a.v. de bespreking van 11 mei, contact gezocht met de omwonenden aan de Pannenstraat (zuidzijde te bebouwen perceel): aanwezig hierbij enkele andere omwonenden en de architect. Hierbij is als mogelijke oplossingsrichting besproken om m.b.t. het oostelijk gelegen appartement op de verdieping van blok 5 een inrichtingsvoorschrift op te leggen, inhoudende situering slaapkamer aan de zuidzijde, en het balkon naar de noordzijde te verplaatsen. Tevens de wenselijkheid besproken om blok 5 wat naar het noorden op te schuiven.

29 juni 2022: bijeenkomst omwonenden in De Slenk. Ook nu aanwezig vanuit de gemeente [REDACTED], en wethouder [REDACTED] als toehoorder en volger participatieproces. Grotendeels (i.v.m. afspraak aansluitend) onder voorzitterschap [REDACTED], en bij verhindering notulist [REDACTED] wordt verslag gedaan door de Knarren, in casu door Jan van Loon. Toegezonden naast verslag 11 mei nieuwe tekeningen CPO project De Pannenhof (nieuwe naam project): set tekeningen d.d. 23-06-2022. Wijzigingen / aanpassingen t.a.v. gewijzigd ontwerp 04052022:

- blok 1 (sociale huurappartementen) gezakt: niet óp maar i.p.v bergingen Kerkzicht. Verdieping aan de noordzijde krijgt bovenramen / bovenlichten (geen direct zicht op achtertuin omwonenden), toegang huurappartementen aan de zuidzijde;
- de blokken 2 en 4 bestaan uit 1 woonlaag;
- blok 3 grenst aan de door de 'omwonenden' getrokken 'rooilijn' achterzijde pand fietsenzaak; aan de Pannenstraatzijde op de begane grond is de gezamenlijke ruimte gesitueerd plus logeerruimte, uitgevoerd als 1 bouwlaag, enigszins uitstekend naar noord en zuid i.v.m. voldoen aan subsidienormen. 1 bouwlaag vanwege zoveel mogelijk behoud zicht appartementen Kerkzicht.
- blok 5 kent 2 woonlagen; op de verdieping 2 i.p.v. 3 appartementen: het oostelijke appartement wordt uitgevoerd met de slaapkamer aan de zuidzijde i.v.m. privacy aanwonende (geen direct zicht op tuin aanwonende) en het balkon aan de noordzijde, het westelijke appartement heeft een dakterras, uit te voeren met groenstrook aan de zuidzijde i.v.m. privacy aanwonende. Betrokkenen geven hierbij aan dat zij met de geboden oplossing kunnen leven, en spreken waardering uit naar architect en Knarren voor de gekozen werkwijze.
- bergingen en parkeerplekken appartementen Kerkzicht komen in de parkeergarage. De parkeerplekken t.b.v. de fietsenzaak komen ook in de parkeergarage, en wel aan de buitenzijde, en aan die zijde bereikbaar. Ook is voorzien in inpanidige papieropslag voor de fietsenzaak.
- de suggestie om een minder grote afstand vloer tot plafond parkeergarage te hanteren wordt meegenomen: max. 2,40 m. Dit kan een verlaging met ongeveer een halve meter betekenen voor de blokken 2, 3 en 5 (blok 5 vanwege de verbindingsbrug met blok 3 op de verdieping)

Er worden nog afspraken gemaakt voor aanlevering van de juiste hoogtematen t.o.v. het nulpeil Pannenstraat. Wat betreft de toegezegde informatienota aan de raad: dit wordt afgestemd met de nieuwe wethouder ([REDACTED]), college neemt besluit en informeert hierover de raad.

De omwonenden onthouden zich nog van een gezamenlijk standpunt. Grootste bezwaren m.b.t. privacy zijn bij omwonenden blokken 1,2, 4 en 5 weggenomen. Onze verwachting is dat men er wel mee kan leven.

**6 juli 2022: bijeenkomst eigenaren appartementen Kerkzicht** (niet als VVE, maar als aparte eigenaren). In koopcontracten appartementen is opgenomen dat eerste eigenaren en opvolgers mee moeten werken aan verplaatsing van de bij de appartementen horende bergingen en parkeerplekken. Realisatie van het blok sociale huurwoningen op de plek van de bergingen is daardoor afdwingbaar door de verkoper van weleer en de opvolgers, zijnde de fam. [REDACTED]. De fam. Verheij dient zorg te dragen voor vergelijkbare bergingen en parkeerplekken. Mogelijke oplossingen voor bergingen en parkeerplekken in de parkeergarage zijn met eigenaren van 2 appartementen en namens 1 appartement Kerkzicht besproken. 1 appartementseigenaar laat niets van zich horen, de andere 2 appartementen behoren toe aan de fam. [REDACTED], voor deze bijeenkomst afgemeld, maar uiteraard wel op de hoogte. De ontvangen reacties op de plannen vallen grotendeels samen. Belangrijkste punten:

- In de getoonde set tekeningen is de gezamenlijke ruimte aan de kop van blok 3 (zijde Pannenstraat) vergroot door toevoeging logeerruimte en toepassing 1 bouwlaag. Betekent beperking zicht vanuit appartement 10 Kerkzicht: zichtlijn naar het zuiden op de Pannenstraat verschuift. Verzoek om blok 3 met 5 meter westwaarts (naar achteren) te verschuiven: antwoord: niet wenselijk omdat dat ten koste gaat van de 'binnentuin' (ruimte tussen blok 3 en de blokken 2 en 4), en in strijd met afspraken met de omwonenden. Verzoek om dit toch aan de stedenbouwkundige voor te leggen: is opschuiving stedenbouwkundig verantwoord?
- Verzoek om voorkoming mogelijke geluidsoverlast vast te leggen in statuten of reglement: antwoord: er wordt geen speelgelegenheid aangelegd; we zullen er binnen de CPO Pannenhof aandacht aan besteden, en kijken of hier iets over opgenomen moet worden in het huishoudelijk reglement.
- Situering parkeerplekken graag westelijk van het trappenhuis/de lift en de bergingen daar recht tegenover. Bergingen gelijkwaardig, derhalve minimaal 5,5 m<sup>2</sup> en 18 m<sup>3</sup>. Antwoord: wij hebben de parkeerplekken t.b.v. Kerkzicht oostelijk van het trappenhuis/de lift gesitueerd om reden duidelijke scheiding parkeren Kerkzicht en bewoners Pannenhof. De plek pal naast het trappenhuis willen we uitvoeren als invalidenparkeerplaats t.b.v. Pannenhof. De bergingen pal tegenover de aangewezen parkeerplekken zijn uit te voeren als minimaal 18 m<sup>3</sup>, de plekken tegenover het trappenhuis/de lift zijn weliswaar groter dan 5,5 m<sup>2</sup> maar minder dan 18 m<sup>3</sup>. De keuze is aan VVE Kerkzicht, en niet aan iedere appartementseigenaar afzonderlijk.
- Noodzakelijke aanpassing koopaktes Kerkzicht zijn voor rekening van Pannenhof: antwoord: het is belangrijk om rechten m.b.t. de te verplaatsen bergingen en parkeerplekken goed te regelen, indien noodzakelijk ook notarieel. Afspraak: Knarren leggen dit voor aan de notaris.
- Overhuizing bergingen beperken tot één keer: antwoord: indien dit binnen het bouwproces mogelijk is, anders zorgen we voor een tijdelijke berging.
- 2<sup>e</sup> fase: geen ontsluiting van de in de 2<sup>e</sup> fase te realiseren woningen via de verkeersruimte binnen het appartementencomplex Kerkzicht: antwoord: niet aan de Knarren of CPO Pannenhof, maar zaak tussen VVE Kerkzicht en de ontwikkelaar.

Hierbij ook aanwezig eigenaar fietsenzaak. Hij heeft eerder al aangegeven content te zijn met de geboden oplossingen voor parkeren en papieropslag.

13 juli 2022: gesprek met 2 eigenaar/bewoners panden overzijde Pannenstraat ( ): geïnformeerd over de actuele planopzet. Belangrijkste vraag: waar komt precies de inrit tot de parkeergarage, en hoe breed wordt die? Antwoord: niet recht tegenover jullie, maar er naast: hoek kerkplein. De inrit wordt enkelbaans uitgevoerd: is zowel inrit als uitrit. Tevens probleem gemeld met de hoogte van de bomen, vanwege de schaduwval op de zonnepanelen. De betreffende boompartij staat echter op het belendende perceel (zuidelijke aanwonende aan de Pannenstraat) en derhalve niet aan ons om dat probleem op te lossen: verwezen naar betreffende eigenaar. Resultaat: prettig om inzicht te hebben gekregen in de plannen, en succes gewenst.

24 september 2022: brief van gemeente aan Omwonenden dat het college van B&W op 20 september 2022 een positief besluit heeft genomen op het uitgewerkte bouwplan van de Groesbeekse Knarren met vermelding door initiatiefnemers te nemen vervolgstappen: groeninrichtingsplan en benodigde onderzoeken.

30 september 2022: email (opgesteld 6 september) aan Omwonenden inhoudende terugkoppeling bijeenkomst 29 juni 2022 m.b.t. gemaakte afspraken en info over voortgang / stand van zaken. Als bijlage meegezonden het structuurontwerp versie 06-09-2022 waarin de gemaakte afspraken en toezeggingen zijn verwerkt.

30 september 2022: email (opgesteld 6 september) aan Kerkzicht inhoudende terugkoppeling bijeenkomst 6 juli 2022 m.b.t. gemaakte afspraken en info over voortgang / stand van zaken. Als bijlage meegezonden het structuurontwerp versie 06-09-2022 waarin de gemaakte afspraken en toezeggingen zijn verwerkt, voor zover vallend onder het structuurontwerp.

20 oktober 2022: raadsvergadering gemeente Berg en Dal. Onder agendapunt 9 'Informatienota's en memo's' stond het 'Woningbouwinitiatief Groesbeekse Knarren' op de rol. Op grond hiervan is aan het begin van de raadsvergadering door een afgevaardigde van de Omwonenden ingesproken met als boodschap dat de Omwonenden nu positief staan ten opzichte van het initiatief, dankzij de bereidheid van de initiatiefnemers tot aanpassingen in het plan ten gunste van de Omwonenden, maar zij vragen wel aan het college en de raad om een en ander wel vast te laten leggen.

11 januari 2023: bijeenkomst met Omwonenden: bespreking stand van zaken en ophalen ideeën voor het op te stellen Groenplan. Aan de hand van een blanco plattegrond (= zonder intekening groen) zijn ideeën en wensen opgehaald m.b.t. de erfgrenzen en vervolgens het binnenterrein. Deze input wordt meegegeven aan de landschapsarchitect. Tevens afspraak gemaakt door de bij deze bijeenkomst aanwezige architect voor bezoek ter plekke met enkele omwonenden.

12 januari 2023: bijeenkomst met Kerkzicht: bespreking stand van zaken en ophalen ideeën voor het op te stellen Groenplan. Aan de hand van een blanco plattegrond (= zonder intekening groen) zijn ideeën en wensen opgehaald m.b.t. de groene inrichting van het terrein. Vooral aandacht voor behoud zichtlijnen vanaf de balkons van de appartementen richting Pannenstraat, en zorg over mogelijke overlast door ongenode gasten in donkere, makkelijk te bereiken hoekjes.

16 april 2023: doorgestuurde email d.d. 14 april 2023 ontvangen m.b.t. bezoek leden VVE Kerkzicht aan notaris over keuze gebruiksrecht versus eigendom bergingen in parkeergarage Pannenhof. Gebruiksrecht is nadelig om reden niet-overdraagbaarheid bij verkoop appartement. Recht van eigendom uiteraard gekoppeld aan eigendom appartement. Bij eigendomsrecht wel sprake van verweving met op te richten VVE Pannenhof. Met Stichting Pannenhof te kijken naar mogelijke splitsing VVE: eigenlijke VVE voor de woningen en een aparte kleine VVE voor de bergingen. (uitwerking staat nog open)

**4 december 2023: terugkoppeling Groenplan aan Kerkzicht**, voorafgaand aan indiening bij de gemeente. Naast het Groenplan zijn wijzigingen betreffende de parkeerkelder in het structuurontwerp besproken: plaatsing parkeerkelder onder de woonblokken 3 en 5 (de 2-laags blokken) i.p.v. de langgerekte kelder onder blok 3 en 1-laags blok 2. Dit i.v.m. mogelijk verzakingsprobleem bestaande woning aan de Mooksestraat. Hierbij ook situering van bergingen en P-plekken Kerkzicht besproken. Geen probleem voor Kerkzicht. In de uitnodiging voor deze bijeenkomst ook de geplande open informatiebijeenkomst op 13 december in De Sleutel, Breedeweg aangekondigd met berichtgeving in de pers. In de berichtgeving is aangegeven dat het om 18 koopappartementen gaat waar dat naar Kerkzicht steeds over 17 appartementen is gecommuniceerd. Door het vrijkomen van een appartement met dakterras in blok 5 was het mogelijk een extra appartement ter plekke van het dakterras te plannen, noodzakelijk in financieel opzicht.

**7 december 2023: terugkoppeling Groenplan aan Omwonenden**, voorafgaand aan indiening bij de gemeente. Naast het Groenplan zijn wijzigingen betreffende de parkeerkelder in het structuurontwerp besproken: plaatsing parkeerkelder onder de woonblokken 3 en 5 (de 2-laags blokken) i.p.v. de langgerekte kelder onder blok 3 en 1-laags blok 2. Dit i.v.m. mogelijk verzakingsprobleem bestaande woning aan de Mooksestraat. In de uitnodiging voor deze bijeenkomst is ook de geplande open informatiebijeenkomst op 13 december in De Sleutel, Breedeweg aangekondigd met berichtgeving in de pers. In de berichtgeving is aangegeven dat het om 18 koopappartementen gaat waar dat naar de Omwonenden steeds over 17 appartementen is gecommuniceerd. Door het vrijkomen van een appartement met dakterras in blok 5 was het mogelijk een extra appartement ter plekke van het dakterras te plannen, noodzakelijk in financieel opzicht. Dit extra appartement leverde geen ernstige bezwaren op, mede omdat in het gewijzigde ontwerp het tussenappartement een inpandig i.p.v. een uitpandig balkon is toebedacht. Wel was er groot bezwaar tegen het ook verplaatste balkon van het oostelijk gelegen appartement op de verdieping van de afgesproken noordelijke positie naar de oostzijde (dus aan de zijde van de Pannenstraat). De wijziging was doorgevoerd om reden van spiegeling aan het westelijk gelegen appartement op dezelfde verdieping. Duidelijk dat hier nog op teruggekomen moet worden. Voor het overige was men positief over ontwerp en Groenplan, waarbij de uitvoering van de erfscheidingen in overleg met de individuele omwonenden wordt uitgewerkt.

**11 december 2023: ontvangst bericht omwonende van bezwaar** tegen de wijzigingen in het bouwplan zoals op 7 december besproken. Hierop op 12 december geantwoord met de intentie om er met een oplossing naar hun tevredenheid uit te komen, en er begin van het nieuwe jaar bij hen op terug te komen samen met de architect.

**13 december 2023: informatiebijeenkomst in De Sleutel, Breedeweg**, aangekondigd via berichtgeving in De Gelderlander en de plaatselijke pers. Veel belangstelling, helaas geen nieuwe deelnemers.

**22 maart 2024: gesprek met omwonende over bezwaar** wijzigingen in het plan zoals besproken op 7 december 2023. Bij de uitnodiging om hierover in gesprek te gaan al aangegeven het balkon naar de eerder afgesproken noordelijke positie terug te plaatsen. Hiermee bleek de grootste angst uit het bezwaar te zijn genomen. Met betrekking tot het inpandige balkon van het tussenappartement was inzicht op de eigen woning het probleem. Dit hebben we kunnen oplossen door een wat grote boompositie in het groenplan op te nemen ter voorkoming van inzicht. Hiermee zijn de bezwaren van de baan.

**23 juli 2024: aankondiging aan Omwonenden van voorgenomen sonderingsonderzoek** ter plekke van de parkeerplaatsen van de fietsenzaak in verband met vaststelling stevigheid ondergrond. Dit ten

behoefte van berekeningen door de beoogde aannemer. De appartementseigenaren en bewoners van Kerkzicht zijn door de grondeigenaar via de VVE Kerkzicht op de hoogte gesteld.

**16 december 2024: berichtgeving via email aan Omwonenden en Kerkzicht** over de definitieve verlening ontheffing sperwer (heeft ons veel tijd en moeite gekost) door de provincie. Met de ontheffing op zak is het mogelijk bomen en struiken te verwijderen, en wel voordat het broedseizoen (1 maart 2025) begint. Rooiwerkzaamheden gepland in januari. Tevens aankondiging van de benodigde onderzoeken, archeologisch en bodem, via grondboringen op diverse plaatsen op het terrein. De boorplekken moeten dan wel vrijgegeven zijn met betrekking tot mogelijke aanwezigheid niet-gesprongen explosieven. Tevens verwijzing naar nieuw opgezette website [www.pannenhof.nl](http://www.pannenhof.nl) voor het volgen van de ontwikkelingen.

**27 februari 2025: informatiebijeenkomst in de Serre, Historische Kerk aan de Groesbeek,** Kerkstraat, aangekondigd via berichtgeving in De Gelderlander en de plaatselijke pers. Veel belangstelling en uiteindelijk een aantal nieuwe deelnemers.

#### **Onze inzet:**

- behoud doelstelling project: woonvorm voor senioren dichtbij voorzieningen, met zorg voor elkaar als burens (‘noaberschap’), niet alleen voor kopers, maar ook voor sociale huur
- substantiële bijdrage aan woonopgave gemeente Berg en Dal: geschikte woningen voor senioren, zorgzame buurt, bijdrage aan doorstroming in de woningmarkt zodat woningen vrij komen voor gezinnen
- betaalbaar, inclusief verwezenlijking gezamenlijke ontmoetingsruimte plus logeermogelijkheid (dan hoeft niet ieder over een eigen logeerkamer te beschikken), derhalve geen verdere vermindering aantal wooneenheden mogelijk c.q. wenselijk (in het oorspronkelijke plan 24, nu 22: 18 koop en 4 sociale huur)
- Natuurinclusieve inrichting terrein (ondergronds parkeren, geen ‘blik’ in het zicht, meer natuurwaarden flora en fauna)
- BENG
- Infiltratie regenwater

#### **Samenvatting: resultaten participatie**

I.k.v. waarborging behoud privacy:

- 1 bouw-/woonlaag: blok 2 en 4, kopse kant blok 3 (gemeenschappelijke woonkamer, zijde Pannenstraat)
- Blok 1 (appartementen sociale huur) gezakt met ruim 3 meter: 2 woonlagen t.o.v. nul-peil Pannenstraat door bouwen op de plek van de bergingen Kerkzicht i.p.v. er boven op
- Blok 1 noordkant verdieping: toepassing bovenraam/bovenlicht
- Blok 1: toegang appartementen aan de zuidkant
- Blok 5: t.a.v. appartementen op de verdieping: westelijk appartement balkon westwaarts gericht op gemeenschappelijke tuin; balkon oostelijk appartement aan de noordkant, slaapkamer aan de zuidkant; tussenappartement inpandig balkon.
- Uitvoering erfafscheidingen in overleg met Omwonenden

Daarnaast:

- Maximale bouwhoogte blokken 3 en 5 kunnen nog met ongeveer een halve meter zakken door als maximale hoogte parkeergarage 2,40 meter aan te houden
- M.b.t. fase 2 is in de bestemmingsplanwijziging op te nemen maximale hoogte van fase 2 te koppelen aan hoogte blok sociale huurappartementen: 2 woon-/bouwlagen.

M.b.t. eigenaren/bewoners appartementen Kerkzicht:

- Eigenaren moeten meewerken aan verplaatsing bergingen en parkeerplekken. Parkeerplekken door Knarren c.q. CPO Pannenhof aangewezen, situering bergingen in overleg met VVE/eigenaren. Het spreekt uiteraard voor zich dat we de rechten op berging en parkeerplek toebehorend aan elk appartement Kerkzicht goed willen vastleggen, indien noodzakelijk ook notarieel.
- We hebben aandacht voor behoud rustige omgeving: geen hangplek of plaatsing speeltoestellen. Indien nodig regelen we dit in CPO- of VVE-verband Pannenhof in het huishoudelijk reglement.
- Geen verschuiving blok 3 met 5 meter westwaarts: reden: individueel belang zicht(lijn) weegt niet op tegen algemeen belang van verlies aan ruimte binnentuin. Ruimtelijk gezien onwenselijk om blok 3 meer richting de blokken 2 en 4 te schuiven, ook al is dat maar met 5 meter. Verschuiving is ook in strijd met de eerder gemaakte afspraken met de omwonenden, daar willen/kunnen we niet op terug komen.
- Blok 3 en 5 kunnen met ongeveer een halve meter zakken i.v.m. aanhouden maximale hoogte parkeren ad 2,40 meter (zie hiervoor). Betekent enig zichtvoordeel bovenste appartementen Kerkzicht.

M.b.t. eigenaar fietsenzaak:

- 8 parkeerplekken t.b.v. fietsenzaak, overdekt in garage, vanaf zijkant bereikbaar
- Opslagplaats voor papier in parkeergarage, vanaf zijkant bereikbaar
- Behoud vrij zicht op etalage.

April 2025  
Stichting Pannenhof