

OMGEVINGSDOSSIER GROENEMORGEN AFFERDEN

‘De wijze waarop omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming van Groenemorgen zijn betrokken en over de planvorming zijn geïnformeerd’.



Nijmegen, 19 juli 2023

Inleiding

Voor u ligt het omgevingsdossier van Groenemorgen te Afferden. In dit omgevingsdossier laat Van de Klok zien hoe omwonenden en andere belanghebbenden van Groenemorgen bij de planvorming zijn betrokken en hoe zij over de planvorming zijn geïnformeerd.

Door de gemeenschap mee te laten denken bij de vorming van het plan hopen we het plan te kunnen optimaliseren. Dit is gedaan middels verschillende methodes die in dit omgevingsdossier staan beschreven. Op deze manier hopen we de gemeenschap zo veel mogelijk te betrekken bij het project zodat Groenemorgen een mooie toevoeging zal zijn voor Afferden.

Het dossier start met een samenvatting van het volledige participatieproces dat in de zomer van 2022 is opgestart door Van de Klok. In hoofdstuk 1 wordt kort ingegaan op wat participatie betekent voor project Groenemorgen en wordt tevens het meest recente stedenbouwkundige plan weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 samengevat hoe het volledige participatieproces eruit heeft gezien. Aansluitend leest u in hoofdstuk 3 op welke wijze en welke momenten informatie is gedeeld en opgehaald met inwoners van Afferden, omwonenden van het plangebied en geïnteresseerden in een woning. Hoofdstuk 4 vermeldt wat er is gedaan met de opgehaalde informatie en hoe deze is verwerkt in de planvorming. Het omgevingsdossier wordt afgesloten met alle bijlages van de nieuwsbrieven, participatiebijeenkomsten, enquêtes, verslagen van de gesprekken met belanghebbenden en verstuurde brieven.

Projectteam Groenemorgen – Van De Klok



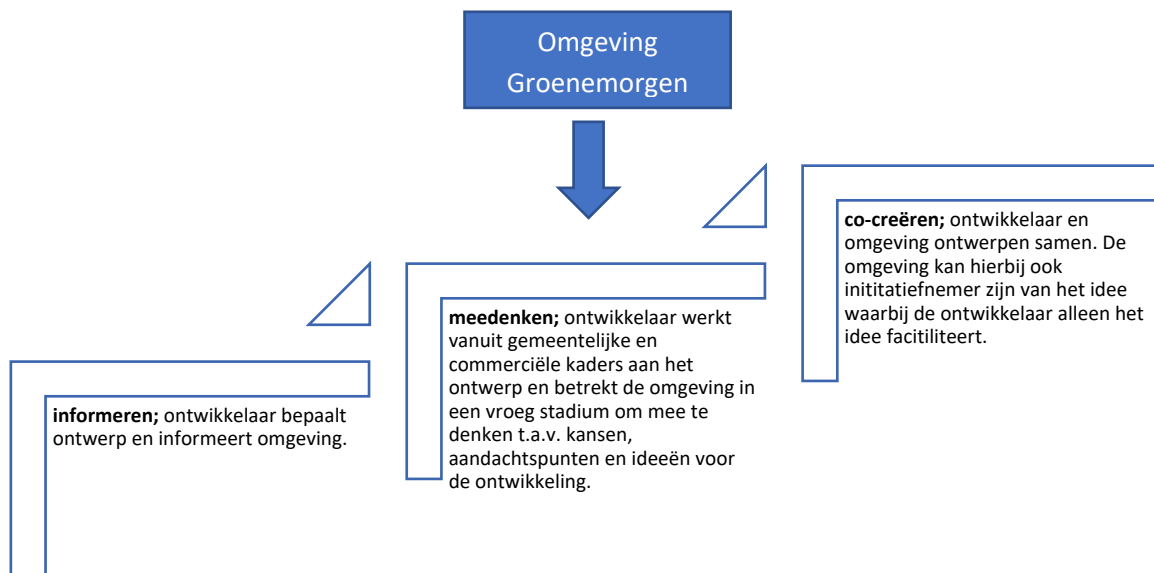
Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
H1. Wat betekent participatie voor project Groenemorgen?	7
H2. Samenvatting	8
2.1 Werkwijze	8
2.2 Stedenbouwkundig plan (versie april 2023)	9
H3. Wijze en momenten van ophalen en delen van informatie.....	10
3.1 Nieuwsbrieven en woonwensen-enquête.....	10
3.2 Eerste participatiebijeenkomst	10
3.3 Individuele keukentafelgesprekken.....	11
3.4 Groepsgesprek direct omwonenden / gemeente en Van de Klok.....	12
3.5 Brief gericht aan bewoners Driemorgen inz. opties verkeersafwikkeling	13
3.6 Brief gericht aan de bewoners van de Driemorgen om hun in te lichten over het historisch proces en de laatste stand van zaken m.b.t. project Groenemorgen	13
3.7 Tweede participatiebijeenkomst voor bewoners van de Driemorgen m.b.t. toekomstige verkeerssituatie	13
3.8 Derde participatiebijeenkomst.....	14
H4. Verwerking opgehaalde informatie	15
Bijlages	17



H1. Wat betekent participatie voor project Groenemorgen?

Het betrekken en informeren van omwonenden en andere belanghebbenden valt ook onder de noemer participatie. Het is een breed begrip dat op vele manieren kan worden opgevat, zoals de afbeelding hieronder ook laat zien. Voor project Groenemorgen kunnen omwonenden en andere belanghebbenden gedurende de totstandkoming van het definitieve plan meedenken en input geven om tot het best mogelijke resultaat te bereiken.





H2. Samenvatting

2.1 Werkwijze

- **Wat?** On- en offline informatie delen en feedback ophalen.
- **Wie?** De inwoners van het dorp, direct omwonenden en geïnteresseerden in een woning.
- **Waarom?** Stemming peilen + nieuwe ideeën ophalen om het plan te versterken + toetsing participatieaanpak.
- **Hoe?** On- en offline door middel van nieuwsbrieven, enquêtes, participatiebijeekomsten, persoonlijke brieven en individuele en gezamenlijke gesprekken.
- **Wanneer is er wat gedaan?**
 - Online enquête van 19-07-2022 maand t/m 12-07-2022 (datum van aanmaken resultaten woonwensen-enquête).
 - Een eerste offline participatiebijeekomst op donderdag 22 september 2022 van 19.30 uur tot circa 21.00 uur in Horeca “De Meent” in Afferden.
 - Tussen 4 november 2022 t/m 13 december 2022 zijn er keukentafelgesprekken gevoerd met direct omwonenden.
 - Op 20 december 2022 heeft er een integraal gesprek plaatsgevonden met een groep direct omwonenden en de gemeente.
 - Op 31 maart 2023 is een brief verstuurd naar de bewoners van de Driemorgen om te vragen om hun input inz. de verkeersafwikkeling over de Driemorgen.
 - Op 23-05-2023 is een brief verstuurd naar de bewoners van de Driemorgen om hun in te lichten over het historisch proces en de laatste stand van zaken m.b.t. project Groenemorgen.
 - Op 06-07-2023 is een tweede participatiebijeekomst gehouden voor de direct omwonenden van het plangebied om met hun te praten over de toekomstige verkeerssituatie. Deze bijeekomst is gehouden in ontmoetingscentrum “De Meent” te Afferden van 19:15 u tot 21:00 u.
 - In het najaar rondom terinzagelegging wordt een derde offline algemene participatiebijeekomst met betrekking tot alle aspecten behalve verkeer voor de direct omwonenden van het plangebied. Denk hierbij aan o.a. waterhuishouding, riolering en het woningbouwprogramma. Hier zal e.e.a. toegelicht worden en zal de mogelijkheid worden geboden vragen te stellen.



2.2 Stedenbouwkundig plan (versie april 2023)





H3. Wijze en momenten van ophalen en delen van informatie

3.1 Nieuwsbrieven en woonwensen-enquête

Medio juli 2023 hebben ruim 500 personen zich ingeschreven voor de projectwebsite www.nieuwbouwgroenemorgen.nl. Deze personen hebben gedurende het traject verschillende nieuwsbrieven ontvangen waarin beschreven werd wat de laatste stand van zaken was omtrent bepaalde zaken of werd er bijv. teruggekoppeld over bepaalde zaken (zie bijlage A). In een van deze nieuwsbrieven was een link bijgevoegd naar een online woonwensen-enquête. Deze enquête omvat onder meer vragen zoals wat voor woning iemand zoekt, in welke prijsklasse iemand een woning zoekt, persoonlijke situatie, wat het belangrijkste is waar de projectontwikkelaar rekening mee dient te houden. Alle vragen en resultaten van de woonwensen-enquête zijn opgenomen onder bijlage B. De resultaten van deze enquête zijn zeer waardevol om het projectplan aan te passen en te verbeteren.

3.2 Eerste participatiebijeenkomst

Op 22 september 2022 zijn ongeveer 150 omwonenden tussen 18.30 – 21.00 uur langsgesproken in De Meent aan de Koningstraat in Afferden. De bezoekers konden zien wat de globale kaders en voorlopige plannen voor Groenemorgen zijn. Er was onder meer informatie te bekijken over de stedenbouwkundige opzet, het verwachte woningaanbod, verschillende architectuurstijlen en duurzaamheidsambities. Bij de panelen (zie bijlage C) stonden betrokkenen vanuit de ontwikkelaar Van de Klok, gemeente Druten en stedenbouwkundig bureau Buro Waalbrug klaar om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Bezoekers hadden de mogelijkheid om mee te denken over de plannen door ideeën, suggesties en aandachtspunten via post-it notes op de panelen te plakken. Ook kon met stickers worden aangegeven welke architectuurstijl de voorkeur heeft (dorps, landelijk of modern).

De aandachtspunten en ideeën zijn opgehaald aan de hand van stickers en post-it notes. Deze zijn gecategoriseerd in de memo's. De stickers, post-it notes en memo's zijn toegevoegd onder bijlage D.

Enkele onderwerpen die veel terugkwamen tijdens de gesprekken op de bijeenkomst zelf en op de post-it notes waren:

Verkeersafwikkeling.

De huidige beoogde verkeersontsluiting staat weergegeven op de panelen. Vanuit de bezoekers zijn veel ideeën en opmerkingen opgeworpen met betrekking tot deze ontsluiting. Samen met de gemeente en de Veiligheidsregio wordt bekeken hoe we de ontsluiting het veiligst kunnen vormgeven zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de bestaande wijk.

Betaalbare koop- en huurwoningen.

Veel bezoekers gaven aan interesse te hebben in betaalbare koop- en huurwoningen. Groenemorgen biedt een breed woningaanbod met de nadruk op betaalbaar: van het aanbod bevindt circa 60% zich in deze categorie. Denk aan sociale huurwoningen tot € 752,- en koopwoningen onder de NHG-grens (de gemiddelde koopsom in Nederland). De overige woningen bevinden zich in uiteenlopende prijsklassen. Zo biedt het plan voor iedere woonwens een passende woning, wat ook de doorstroom weer bevordert.

Levensloopbestendige woningen.

De interesse in levensloopbestendige woningen bleek groot. In het huidige woningprogramma is circa 20% bestemd als levensloopbestendig, zowel sociale huur als vrije sector koop. Onder meer op basis van de ontvangen feedback, afstemming met de gemeente en aanvullend marktonderzoek werd het woningprogramma de komende periode zo goed mogelijk in lijn gebracht met de vraag uit de omgeving.

Architectuurstijl.

Veel bezoekers gaven via de stickers een voorkeur aan voor de architectuurstijlen landelijk en dorps.

Persoonlijk gesprek.

Een aantal direct omwonenden (met kavels grenzend aan het plangebied) gaf aan behoefte te hebben aan een individueel gesprek met de ontwikkelaar. De betreffende direct omwonenden konden deze vraag indienen via het formulier op de daarvoor bestemde contactpagina. Van de Klok nam daarna contact met deze personen op (zie paragraaf 3.3).



3.3 Individuele keukentafelgesprekken

Uit de 1^e participatiebijeenkomst van 22-09-2023 is gebleken dat er onder direct omwonenden van het plangebied van project Groenemorgen behoefte was aan individuele gesprekken met de



projectontwikkelaar van Van de Klok. Daarom is er door Sven Roelofs (projectontwikkelaar Van de Klok) individueel gesproken met de bewoners van de volgende adressen:

- Driemorgen huisnr. 4, 5, 6, 7, 9, 13, 19, 21, 23 en 25;
- Koningsstraat huisnr. 90, 90a, 98 en 102;
- Sint Victorstraat 68.

Tijdens deze keukentafelgesprekken geven veel omwonenden aan dat zij redelijk positief staan tegenover woningbouw in Afferden en het voor de leefbaarheid van het dorp goed zou zijn als er nieuwe (betaalbare) woningen komen zodat ook jongeren en starters in het dorp kunnen blijven wonen. Enkele onderwerpen die veelal terugkomen in deze gesprekken zijn: (bouw)ontsluiting, verkeer, waterberging, de komst van sociale huurwoningen, speelvoorzieningen, architectuurstijl van de woningen, duurzaamheid, (bouw)planning, stikstof en de mogelijkheid tot een tweede participatiebijeenkomst.

De uitnodiging voor deze bijeenkomst is bijgevoegd onder bijlage E.

De notulen van alle gesprekken zijn bijgevoegd aan dit document onder Bijlage F.

3.4 Groepsgesprek direct omwonenden / gemeente en Van de Klok

Op 20 december is er met verschillende omwonenden van het plangebied gesproken. Deze groep is staat al vanaf het begin negatief tegenover dit plan. Dit gesprek is gevoerd met de bewoners van de volgende adressen:

- Koningsstraat 98 en 100
- Oude Weisestraat 2
- Driemorgen 23

Vanuit de gemeente was Bert Tolkamp (projectleider) hierbij aanwezig en vanuit Van de Klok waren Sven Roelofs (projectontwikkelaar) en Chiara van de Kant (stagiair) aanwezig.

Tijdens dit gesprek is met name gesproken over verkeer en participatie. Deze groep omwonenden maakt zich ernstige zorgen over de verkeersontsluiting. Zij geven aan te denken dat de nieuwe verkeersbewegingen die zullen worden afgewikkeld over de bestaande woonwijk aan de oostzijde van het plangebied zullen zorgen voor veel overlast en onveilige situaties. Sven Roelofs heeft in dit gesprek aangegeven dat er, naast die op de Driemorgen en de 'langzaam verkeer'-ontsluiting, wordt gekeken naar een derde ontsluiting op de Oude Weisestraat. Tijdens die gesprekken is echter ook aangegeven dat dit onwaarschijnlijk lijkt doordat Van de Klok hiervoor ook afhankelijk is van derden. Hierdoor lijkt een ontsluiting op de Driemorgen de meest realistische en haalbare oplossing. Verder geven omwonenden aan behoefte te hebben aan tweede participatiebijeenkomst. Deze zal plaatsvinden rondom de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Hiervoor is echter wel vereist dat er duidelijkheid is over bepaalde aspecten zoals bijvoorbeeld waterberging, riolering en architectuur/uitstraling. Tevens vragen omwonenden zich af waarom er specifiek voor deze locatie is gekozen. Bert Tolkamp geeft aan dat dit onder meer komt door de hindercontouren vlakbij het plangebied en het feit dat het plangebied erg geschikt is als inbreidingslocatie.

De notulen van dit groepsgesprek is bijgevoegd aan dit document onder Bijlage G.



3.5 Brief gericht aan bewoners Driemorgen inz. opties verkeersafwikkeling

Op 31 maart 2023 is een brief verstuurd aan alle bewoners van de Driemorgen met wie individuele gesprekken zijn gevoerd (zie hoofdstuk 3.3) + de bewoners van de Driemorgen huisnr. 11, 15 en 17. Nadat het integrale gesprek heeft plaatsgevonden is een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd naar de verkeers- en ritgeneratie van project Groenemorgen. Hieruit is gebleken dat de Driemorgen geschikt is om al het verkeer op een goede en veilige manier te verwerken. Echter, door alle zorgen die de omwonenden hadden t.a.v. verkeer wilde Van de Klok bewoners betrekken bij een verkeersoplossing die werkbaar is voor meerdere personen. Wij hebben middels een brief gevraagd om bewoners te laten kiezen tussen twee opties. Bij optie 1 zou de inrichting van de Driemorgen ongewijzigd blijven. Bij optie 2 zou het trottoir aan de zuidkant van de Driemorgen plaats maken voor langsparkeervakken en zou het trottoir verlegd worden naar binnen het plangebied. Hierdoor wordt er aan de zuidkant van de Driemorgen meer ruimte gecreëerd voor passerend verkeer en wordt het trottoir behouden. De reacties hierop waren overwegend negatief. Geen enkele persoon gaf aan een keuze te willen maken tussen de twee opties. Voornamelijk omdat beide opties weinig toevoegen aan een veiligere verkeerssituatie op de Driemorgen. Tevens becroop Van de Klok het gevoel dat de bewoners van de Driemorgen van mening waren dat zaken zoals verkeer al in beton gegoten waren terwijl dit absoluut nog niet het geval was.

De brief en bijbehorende tekening van optie 2 zijn bijgevoegd aan dit document onder Bijlage H.

3.6 Brief gericht aan de bewoners van de Driemorgen om hun in te lichten over het historisch proces en de laatste stand van zaken m.b.t. project Groenemorgen

Doordat de reacties op de in hoofdstuk 3.6 genoemde brief overwegend negatief waren is er besloten om op 31-05-2023 een nieuwe brief te sturen aan dezelfde geadresseerden om hun in te lichten over de gang van zaken van de afgelopen maanden tot aan het moment van het versturen van deze brief. Dit is gedaan omdat ons het gevoel becroop dat er enige ruis op de lijn zat bij de bewoners van de Driemorgen over de ontwikkelingen van de afgelopen periode en wij hen graag op de hoogte wilden stellen hierover. In deze brief wordt aangegeven wat er de afgelopen maanden is gedaan en wat de laatste stand van zaken is inzake project Groenemorgen. Met het oog op transparantie is bij deze brief het verkeerskundig onderzoek bijgevoegd zoals opgesteld door de onafhankelijk verkeerskundige.

Deze brief is bijgevoegd aan dit document onder Bijlage I.

3.7 Tweede participatiebijeenkomst voor bewoners van de Driemorgen m.b.t. toekomstige verkeerssituatie

Deze bijeenkomst m.b.t. de toekomstige verkeerssituatie was speciaal bedoeld voor bewoners van de Driemorgen. Deze bewoners hebben in meerdere persoonlijke gesprekken, een groepsgesprek en via emailcorrespondentie aangegeven zich zorgen te maken over de toekomstige verkeerssituatie a.g.v. de ontwikkeling van project Groenemorgen. Daarom is besloten om een extra participatiebijeenkomst te organiseren die gehouden werd in een zaal in lokaal ontmoetingscentrum "De Meent" in Afferden. Per email en brief zijn de bewoners van de Driemorgen uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn. Via een internetlink konden zij aangegeven of zij aanwezig zouden zijn of niet. Van tevoren hebben 24 personen zich aangemeld. Een kleine dertig personen zijn uiteindelijk op de bijeenkomst afgekomen. De



bijeenkomst werd geleid door een gespreksleider. Vanuit Van de Klok en gemeente Druten waren hierbij de volgende personen aanwezig: Bert Tolkamp (projectleider gemeente Druten), Sven Roelofs (projectontwikkelaar Van de Klok), Thomas Hendriks (projectontwikkelaar Van de Klok). Op verzoek van Van de Klok was Joop Hoekstra, opsteller van het verkeerskundig onderzoek, ook aanwezig om een uitgebreide toelichting te geven op de verkeerskundige rapportage. Vervolgens konden vragen worden gesteld aan de gemeente, Van de Klok en Joop Hoekstra van Buro Boot. Ook konden omwonenden hun zorgen uiten en suggesties doen. Tevens werd hier door Van de Klok medegedeeld dat er een bouwontsluiting is geregeld waardoor het zwaar transport niet over de Driemorgen hoeft te rijden. Dit was een groot punt van zorg voor omwonenden (zie hiervoor o.a. de bijgevoegde notulen).

De uitnodiging voor deze bijeenkomst is bijgevoegd onder bijlage J.

Het volledige verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd onder bijlage K.

3.8 Derde participatiebijeenkomst

Rondom terinzagelegging van het bestemmingsplan zal een derde algemene participatiebijeenkomst worden georganiseerd voor de direct omwonenden van het plangebied van project Groenemorgen. Dit omvat onder meer de straten Driemorgen, Koningstraat en Oude Weisestraat. Deze bijeenkomst zal worden gehouden in lokaal ontmoetingscentrum "De Meent" in Afferden. Tijdens deze bijeenkomst zullen verschillende algemene onderwerpen worden doorgenomen zoals o.a. riolering, waterhuishouding, woningbouwprogramma. Rondom terinzagelegging zijn alle hierboven genoemde onderwerpen volledig uitgewerkt en kan hier uitgebreid bij stil worden gestaan. Alles zal worden toegelicht en omwonenden kunnen vragen stellen over een van deze onderwerpen. Zij zullen te woord worden gestaan door medewerkers van de gemeente Druten, Van de Klok en indien noodzakelijke overige bureau's. Doordat dit omgevingsdossier bij het bestemmingsplan is bijgevoegd was het niet mogelijk om verslag van het verloop van deze bijeenkomst nog bij te voegen bij het omgevingsdossier. Deze bijeenkomst is ook met name bedoeld om terug te koppelen wat er afgelopen jaren/maanden is gebeurd en hoe dit is uitgewerkt in het plan Groenemorgen.

De concept-uitnodiging voor deze bijeenkomst is bijgevoegd onder bijlage L.



H4. Verwerking opgehaalde informatie

In de voorgaande hoofdstukken is te lezen dat er via verschillende wijzen en op verschillende momenten informatie is opgehaald bij én gedeeld met inwoners, omwonenden en geïnteresseerden voor een woning. Wij willen al deze personen enorm bedanken voor hun input en feedback. Hierdoor werden wij in staat gesteld om project Groenemorgen te optimaliseren en tot volle wasdom te laten komen.

Zo is onder meer gebleken uit de memo's en stickers die zijn opgehaald tijdens de eerste participatiebijeenkomst dat er qua architectuur een meerderheid van de inwoners graag een dorps- en landelijke architectuurvorm wenst te zien. Deze input is meegenomen en dit is ook zo verwerkt in het Beeldkwaliteitsplan dat is goedgekeurd door het Gelders Genootschap. Het Beeldkwaliteitsplan zal als bijlage worden bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Verder gaven veel personen aan behoefte te hebben aan woningen voor starters en ouderen in uiteenlopende prijscategorieën. Om deze redenen zijn er goedkope koopwoningen (V.O.N. prijs tot €250.000,-) en meer levensloopbestendige (semi)-bungalows toegevoegd aan het woningbouwprogramma. Zo zullen er eveneens levensloopbestendige (semi)-bungalows worden aangeboden in de vrije sector, betaalbare koop en sociale huur.

Eveneens kwam er tijdens die bijeenkomst naar voren dat direct omwonenden behoefte hadden om d.m.v. individuele gesprekken meer te weten te komen over verschillende onderwerpen. Als reactie hierop zijn er bij verschillende adressen keukentafelgesprekken gevoerd en heeft er een groeps gesprek plaatsgevonden met een groep omwonenden (zie paragraaf 3.3 en 3.4). Met name de verkeersontsluiting en de toename in verkeersbewegingen was voor het merendeel van de omwonenden een heet hangijzer. Om deze reden is er een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd bureau.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de verwachting is dat het overgrote deel van het verkeer vanuit en richting het plangebied via de Driemorgen naar de Koningstraat rijdt. De Driemorgen kan worden aangemerkt als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom waarop een maximumsnelheid van 30km/u geldt. De weg heeft een breedte van circa 5.0m en is aan de westzijde voorzien van een trottoir. De weg kent relatief korte rechtstanden en sluit aan bij de voorschriften die voor een dit type weg geldt. Het maximale aantal wenselijke verkeersbewegingen voor de Driemorgen wordt geschat op 2.000 verkeersbewegingen per etmaal. De verwachte ritgeneratie van de planontwikkeling bedraagt worst case ongeveer 500 ritten op de gemiddelde werkdag. Met de toevoeging van het verkeer afkomstig van het plangebied komt men uit op een totaal aantal verkeersbewegingen van 600. Een relatief laag aantal voor een erftoegangsweg. Deze toename kan goed verwerkt worden op de Driemorgen. De aansluiting op de Koningstraat is met minder dan 3.000 voertuigen dusdanig laag belast dat het verkeer eenvoudig verwerkt kan worden. Vanaf dit punt zal het verkeer zich verdelen en is geen sprake van een significante toename van verkeer welke gevolgen kan hebben voor kruispunten. Het verkeerskundig onderzoek zal als bijlage worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en is bijgevoegd onder bijlage I van onderhavig document.

Om bewoners van de Driemorgen mee te laten denken is hun middels een brief gevraagd te kiezen tussen twee verschillende opties (zie paragraaf 3.5). Jammer genoeg kwam er veel weerstand op deze brief en gaf iedereen van de ondervraagden aan geen keuze te willen maken tussen de twee opties doordat beide opties niet naar wens waren en de situatie op de Driemorgen niet zou verbeteren.



Vervolgens is een algemene brief verstuurd naar diezelfde personen om hun in te lichten over het historisch proces en de laatste stand van zaken omtrent project Groenemorgen. Hierbij is tevens aangegeven dat er een tweede participatiebijeenkomst zou plaatsvinden om samen met bewoners van de Driemorgen te spreken over verkeer en de verkeersontsluiting. Later heeft deze bijeenkomst inderdaad plaatsgevonden en zijn mensen meegenomen in de totstandkoming van de conclusies en onderzoeksopzet van de verkeersrapportage (zie paragraaf 3.7).

Een ander groot punt van zorg bij veel omwonenden was het zware bouwverkeer. Dit komt doordat de Driemorgen is ingericht als erftoegangsweg en daardoor minder geschikt is als een weg waar zwaar transport doorheen moet. Om deze reden hebben wij ons hard gemaakt om een alternatieve bouwroute voor het zware bouwtransport te realiseren. Om die reden stemt het ons erg goed dat dit uiteindelijk ook is gelukt. Zwaar bouwtransport zal dus niet door de Driemorgen rijden.



Bijlages

Bijlage A Nieuwsbrieven

1. Inloopavond Groenemorgen 22 september 2022 d.d. 29-08-2022



Beste Carla,

Leuk dat jij je hebt ingeschreven voor de nieuwsbrief van Groenemorgen! In deze eerste nieuwsbrief vertellen we je meer over dit nieuwbouwproject in Afferden en over informatieve inloopavond op 22 september.

Circa 50 woningen met nadruk op betaalbaar

Het plan is om met Groenemorgen circa 50 woningen te realiseren in Afferden, ten zuiden van de lintbebouwing aan de Koningstraat. Op de afbeelding hieronder zie je de beoogde stedenbouwkundige verkaveling met de verwachte inrichting van de openbare ruimte.



Er komt een mix aan woningtypes. Van het aanbod bevindt circa 60% zich in de betaalbare categorie. Denk aan koopwoningen onder de NHG-grens en sociale huurwoningen. Hiermee voorzien we in de grote vraag naar deze woningen.



Afbeelding: schetsverkaveling Groenemorgen

Informatieve inloopavond: meld je hieronder aan

Op donderdagavond 22 september vindt vanaf 19.30 tot circa 21.00 uur een inloopavond plaats in Horeca De Meent in Afferden. Er wordt geen algemene presentatie gegeven. Tijdens de inloopavond – waar je vanaf 19.30 uur op een willekeurig moment kunt binnenlopen – staan themapanelen opgesteld met informatie over Groenemorgen: van het verwachte woningaanbod en de stedenbouwkundige opzet van de wijk tot duurzaamheid. Je kunt de panelen bekijken en vragen stellen aan de aanwezigen vanuit KlokGroep, de gemeente en de stedenbouwkundige.

Jouw ideeën en suggesties voor Groenemorgen kun je op post-it notes bij de panelen plakken. Alle input wordt gebundeld en samen met de gemeente wordt bepaald hoe dit mee kan worden genomen in de verdere uitwerking van de plannen. Dit zullen we ook inzichtelijk maken in het vervolgtraject.



Aanmelden inloopavond (dit kan t/m 15 september)

Tijdstip – Donderdag 22 september vanaf 19.30 uur tot circa 21.00 uur (vrije inloop, aanmelden verplicht).

Locatie – Horeca De Meent, Koningsplein 24 in Afferden.

Kun je niet aanwezig zijn op 22 september? Op [de projectwebsite](#) en via de nieuwsbrief delen we na de inloopavond de getoonde themapanelen met informatie over Groenemorgen.

Dit kun je verwachten

Hieronder zie je de voorlopige planning van Groenemorgen. Via de nieuwsbrief houden we je iedere 1-2 maanden op de hoogte van de ontwikkelingen.

1

September

Start informeren en participeren, met informatieve inloopavond op 22 september.

2

Tweede helft 2022

Uitwerking stedenbouwkundig plan.

3

Eerste helft 2023

Opstarten bestemmingsplanprocedure.

4

Eind 2023

Verwachte start verkoop.



Met vriendelijke groet,

Team Groenemorgen

Volg ons



Groenemorgen wordt ontwikkeld door [KlokGroep](#).
Kijk voor meer nieuwbouwprojecten op [BeterWonenIn](#)

Wat vind je van deze e-mail?



Wil je geen nieuwsbrief meer ontvangen? Klik dan op [Uitschrijven](#)

2. Dit kun je verwachten van de inloopavond d.d. 15-09-2022





Beste Carla,

Hieronder vertellen we je meer over de informatie inloopavond voor nieuwbouwproject Groenemorgen, volgende week donderdag 22 september vanaf 19.30 uur in Horeca De Meent in Afferden.

Via de button onderaan de nieuwsbrief kun jij je aanmelden voor de inloopavond. Let op: aanmelden is verplicht en kan t/m a.s. zondag 18 september.

Doel van de inloopavond: informeren en input ophalen

Informeren. Tijdens de inloopavond – waar je vanaf 19.30 tot circa 21.00 vrij kunt binnenlopen – willen we omwonenden en belangstellenden informeren over de voorlopige plannen van Groenemorgen. Zo ontvang je bij binnenkomst een flyer en staan er themapanelen opgesteld met de stedenbouwkundige opzet en het verwachte woningaanbod, verschillende architectuurstijlen en de duurzaamheidsplannen en -ambities. Bij de panelen staan betrokkenen vanuit projectontwikkelaar KlokGroep, de gemeente en de stedenbouwkundige. Zij geven je graag nadere toelichting en beantwoorden eventuele vragen die je hebt. Er zal dus geen plenaire toelichting zijn, maar er wordt juist de mogelijkheid geboden om rustig rond



te lopen en indien gewenst vragen te stellen aan of individueel het gesprek aan te gaan met de verschillende betrokkenen.

Input ophalen. De huidige plannen voor Groenemorgen staan nog niet in detail vast: het gaat om globale kaders zoals vastgesteld door de ontwikkelaar en de gemeente. Binnen deze kaders moeten nog veel details worden ingevuld. Ideeën, suggesties en kanttekeningen van omwonenden en belangstellenden zijn hierbij zeer welkom. Tijdens de inloopavond kun je jouw input op post-it notes op de panelen plakken. Deze input helpt om tot een breed gedragen plan te komen dat zoveel mogelijk waarde toevoegt.

Dit doen we met de input

Alle ontvangen input bundelen we en samen met de gemeente bekijken we hoe de input – binnen de globale vastgestelde kaders – kan worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Denk bijvoorbeeld aan de gewenste inrichting van het openbaar gebied of eventueel het bijstellen van het woningaanbod als blijkt dat er veel vraag is naar specifieke woningtypes. Bij een volgend informatiemoment en via de nieuwsbrief zullen we ook toelichten hoe is omgegaan met de input en op welke wijze dit wordt meegenomen in het vervolgtraject.

[Anmelden voor de inloopavond](#)

Kun je volgende week donderdag niet aanwezig zijn bij de inloopavond? Op de projectwebsite en via de nieuwsbrief delen we na de inloopavond de getoonde themapanelen met informatie over Groenemorgen. Ook kunnen altijd nog vragen worden gesteld via [de contactpagina](#) op de website.

Met vriendelijke groet,

Team Groenemorgen



Volg ons



Groenemorgen wordt ontwikkeld door [KlokGroep](#).
Kijk voor meer nieuwbouwprojecten op [BeterWonenIn](#)

Wat vind je van deze e-mail?



Wil je geen nieuwsbrief meer ontvangen? Klik dan op [Uitschrijven](#)



3. Eerste participatiebijeenkomst Groenemorgen d.d. 29-09-2022



Beste Gerben,

Afgelopen donderdagavond – 22 september – vond in Horeca de Meent in Afferden de eerste informatie- en participatieavond plaats voor nieuwbouwproject Groenemorgen.

Hieronder lees je over de goed bezochte avond en kun je de themapanelen bekijken die stonden opgesteld. Ook gaan we in op de ontvangen ideeën en lichten we toe hoe de input wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Veel betrokkenheid en waardevolle input

Op themapanelen konden de circa 150 aanwezige bezoekers zien wat de globale kaders en voorlopige plannen voor Groenemorgen zijn. Er was onder meer informatie te bekijken over de stedenbouwkundige opzet, het verwachte woningaanbod, verschillende architectuurstijlen en duurzaamheidsambities. Bij de panelen stonden betrokkenen vanuit de



ontwikkelaar KlokGroep, gemeente Druten en stedenbouwkundig bureau Buro Waalbrug klaar om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Klik hieronder om de themapanelen te bekijken.

[De themapanelen van Groenemorgen](#)

Veel gedeelde ideeën en opmerkingen

Bezoekers hadden de mogelijkheid om mee te denken over de plannen door ideeën, suggesties en aandachtspunten via post-it notes op de panelen te plakken. Ook kon met stickers worden aangegeven welke architectuurstijl de voorkeur heeft (dorps, landelijk of modern). Via de button hieronder krijg je een impressie van de gedeelde input.

[Input via post-it notes en stickers](#)

Enkele onderwerpen die veel terugkwamen tijdens de gesprekken en op de post-it notes waren:

- Verkeersafwikkeling. De huidige beoogde verkeersontsluiting staat weergegeven op de panelen (zie paneel 3). Vanuit de bezoekers zijn veel ideeën en opmerkingen opgeworpen met betrekking tot deze ontsluiting. Samen met de gemeente en de Veiligheidsregio wordt bekeken hoe we de ontsluiting het veiligst kunnen vormgeven zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor de bestaande wijk;
- Betaalbare koop- en huurwoningen. Veel bezoekers gaven aan interesse te hebben in betaalbare koop- en huurwoningen. Groenemorgen biedt een breed woningaanbod met de nadruk op betaalbaar: van het aanbod bevindt circa 60% zich in deze categorie. Denk aan sociale huurwoningen tot € 752,- en koopwoningen onder de NHG-grens (de gemiddelde koopsom in Nederland). De overige woningen bevinden zich in uiteenlopende



prijsklassen. Zo biedt het plan voor iedere woonwens een passende woning, wat ook de doorstroom weer bevordert;

- Levensloopbestendige woningen. De interesse in levensloopbestendige woningen bleek groot. In het huidige woningprogramma is circa 20% bestemd als levensloopbestendig, zowel sociale huur als vrije sector koop. Onder meer op basis van de ontvangen feedback, afstemming met de gemeente en aanvullend marktonderzoek wordt het woningprogramma de komende periode zo goed mogelijk in lijn gebracht met de vraag in de omgeving;
- Architectuurstijl. Veel bezoekers gaven via de stickers een voorkeur aan voor de architectuurstijlen landelijk en dorps;
- Persoonlijk gesprek. Een aantal direct omwonenden (met kavels grenzend aan het plangebied) gaf aan behoefte te hebben aan een individueel gesprek met de ontwikkelaar. De betreffende direct omwonenden kunnen deze vraag indienen via het formulier op [de contactpagina van Groenemorgen](#). We nemen dan contact op.

Het vervolg: verwerken van de input in de plannen

We willen alle bezoekers bedanken voor hun betrokkenheid en input. Samen met de gemeente bekijken we de komende periode hoe de ontvangen ideeën en opmerkingen binnen de gestelde kaders kunnen worden verwerkt in de plannen. Daarnaast ontvangen direct omwonenden van het plangebied in oktober een vragenlijst met specifieke vragen over het plan en worden naar behoefte individuele gesprekken ingepland met direct omwonenden. Ook deze uitkomsten worden in het vervolgtraject meegenomen. Door deze participatie scherpen we de plannen verder aan en voegen we met Groenemorgen zoveel mogelijk waarde toe.

In oktober / november ontvang je een update over de verzamelde input en de manier waarop dit wordt verwerkt in de vervolgplannen. Ook vertellen we dan meer over het vervolgproces van Groenemorgen.



Met vriendelijke groet,

Team Groenemorgen

Volg ons



Groenemorgen wordt ontwikkeld door [KlokGroep](#).
Kijk voor meer nieuwbouwprojecten op [BeterWonenIn](#)

Wat vind je van deze e-mail?



Wil je geen nieuwsbrief meer ontvangen? Klik dan op [Uitschrijven](#)



4. Enquete voor direct omwonenden van het plangebied d.d. 20-10-2022



Beste martine,

Bij jouw aanmelding voor de nieuwsbrief of via de vorige enquête heb jij aangegeven een direct omwonende te zijn van het plangebied van Groenemorgen.

Als jouw kavel direct grenst aan het plangebied - zie de afbeelding hieronder -, dan horen we graag hoe jij tegenover het plan staat en of jij specifieke ideeën of suggesties hebt. Ook kun je aangeven of je behoefte hebt aan een nader individueel gesprek. Heb je dit al doorgegeven, dan hoef je dit niet nogmaals te doen.

Via onderstaande button ga je naar de korte enquête. Alvast bedankt voor jouw input!

[Naar de enquête](#)



Afbeelding: plangebied Groenemorgen

Met vriendelijke groet,

Team Groenemorgen

Volg ons



Groenemorgen wordt ontwikkeld door [KlokGroep](#).
Kijk voor meer nieuwbouwprojecten op [BeterWonenIn](#)

Wat vind je van deze e-mail?



Wil je geen nieuwsbrief meer ontvangen? Klik dan op [Uitschrijven](#)



5. Actuele status en planning Groenemorgen d.d. 28-11-2022



Beste Gerben,

In deze nieuwsbrief lees je over de actuele status en planning van nieuwbouwproject Groenemorgen in Afferden.

Input

gebundeld

De input op de plannen voor Groenemorgen – onder meer via de enquête en de informatieavond in september – is samengevoegd per thema. In [dit bericht](#) gaven we een samenvatting van de onderwerpen waar veel input op is gegeven, zoals verkeersafwikkeling, betaalbare woningen en levensloopbestendig wonen.

Ook zijn er de afgelopen periode gesprekken gevoerd met direct omwonenden van het plangebied. Er staan nog enkele gesprekken gepland voor de komende tijd. De input uit deze gesprekken delen we ook met de gemeente en gezamenlijk bekijken we hoe dit meegenomen kan worden in de nadere uitwerking van de plannen.



Dit is de planning

De verwachting is dat het plan en het exacte woningbouwprogramma van Groenemorgen de komende weken meer vorm gaan krijgen. In januari/februari 2023 geven we hier via de nieuwsbrief en de projectwebsite een update over.

Het streven is om in de eerste helft van 2023 in procedure te gaan met het ontwerp bestemmingsplan. Dit start met de terinzagelegging van het plan, waarbij het 6 weken mogelijk is om het plan in te zien en hierop te reageren. Verloopt de bestemmingsplanprocedure volgens planning, dan start de verkoop van Groenemorgen eind 2023.

[Naar de projectwebsite](#)

Met vriendelijke groet,

Team Groenemorgen

Volg ons



Groenemorgen wordt ontwikkeld door [KlokGroep](#).
Kijk voor meer nieuwbouwprojecten op [BeterWonenIn](#)

Wat vind je van deze e-mail?



Wil je geen nieuwsbrief meer ontvangen? Klik dan op [Uitschrijven](#)



6. Actuele status – Naamswijziging d.d. 19-12-2022



Beste martine,

In deze laatste nieuwsbrief van 2022 vertellen we je over de actuele status van Groenemorgen en over onze aanstaande naamsverandering.

Dit is de status

De komende periode worden de plannen voor Groenemorgen verder uitgewerkt en krijgt het exacte woningbouwprogramma vorm. In januari/februari 2023 ontvang je hier via de nieuwsbrief een update over. Zo krijg je een steeds beter beeld van de nieuwe wijk en het woningaanbod.

Het ontwerpbestemmingsplan van Groenmorgen wordt naar verwachting in de eerste helft van 2023 ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Via de nieuwsbrief en de communicatiekanalen van de gemeente wordt de exacte datum gedeeld zodra deze bekend is. Als alles volgens planning verloopt, dan start de verkoop eind 2023.



Naamsverandering: KlokGroep wordt Van de Klok

Er komt een naamsverandering aan binnen onze organisatie. Voor jou heeft dit geen gevolgen, maar we informeren je er graag over. Vanaf 1 januari 2023 zal de naam van onze moedermaatschappij KlokHolding veranderen in KlokGroep. Onze Nijmeegse dochtervestiging draagt nu de naam KlokGroep. Dit betekent dus dat wij ook een nieuwe naam krijgen: het huidige KlokGroep gaat per 1 januari 2023 verder onder de naam Van de Klok. Wil je meer weten over deze wijzigingen, klik dan op onderstaande button.

[Meer over onze naamswijziging](#)

Fijne

feestdagen!

Tot slot willen we je alvast fijne feestdagen en alle goeds voor 2023 wensen! In het nieuwe jaar zijn we er weer om je op de hoogte te houden over Groenemorgen.

Met vriendelijke groet,

Team Groenemorgen



Volg ons





7. Hier staan we met Groenemorgen d.d. 07-02-2023



Beste Gerben,

Hieronder vertellen we je over de actuele status van nieuwbouwproject Groenemorgen in Afferden.

De status en planning

Samen met de gemeente is het woningprogramma van Groenemorgen verder afgestemd. Er is veel aandacht voor bereikbare woningen voor starters, met goedkope en betaalbare koopwoningen. Ook komen er levensloopbestendige woningen in alle prijscategorieën. De komende



periode kunnen we meer informatie delen over het verwachte woningaanbod.

Bestemmingsplan en verwachte start verkoop

Momenteel werken we samen met de gemeente aan het ontwerpbestemmingsplan van Groenemorgen. Het streven is om het plan voor de zomer ter inzage te leggen. Tijdens de terinzagelegging kan het plan gedurende 6 weken worden ingezien en kan erop worden gereageerd.

Verloopt alles volgens planning, dan gaan de woningen van Groenemorgen eind 2023 in verkoop. Via de nieuwsbrief houden we je op de hoogte van de actuele planning.

Met vriendelijke groet,

Team Groenemorgen

Volg ons



Groenemorgen wordt ontwikkeld door Van de Klok.
Kijk voor meer nieuwbouwprojecten op BeterWonenIn

Wat vind je van deze e-mail?



Wil je geen nieuwsbrief meer ontvangen? Klik dan op [Uitschrijven](#)

8. Update Groenemorgen d.d. 25-05-2023





Beste martine,

In deze nieuwsbrief lees je over de actuele status en planning van nieuwbouwproject Groenemorgen in Afferden.

Bestemmingsplanprocedure

Momenteel werken we samen met de gemeente het ontwerpbestemmingsplan van Groenemorgen uit. Rond de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zullen we de direct omwonenden informeren over de concrete uitwerking van het plan. Dit zal na verwachting na de zomer zijn. Met direct omwonenden zijn de afgelopen periode ook individuele gesprekken gevoerd.

Dit is de planning

In de zomer kunnen we meer vertellen over het actuele woningprogramma van Groenemorgen. Wat we nu al kunnen zeggen is dat er veel aandacht is voor betaalbaar wonen: ruim 60% van de circa 60 woningen bevindt zich in de categorie 'betaalbaar'. Denk aan sociale huurwoningen en koopwoningen tot € 250.000,- en onder de NHG-grens. Ook komt er een divers aanbod levensloopbestendige woningen in alle prijscategorieën. We delen in de zomer ook een woonwensen-enquête, waarin je kunt aangeven wat jij belangrijk vindt op het gebied van wonen, duurzaamheid en meer.



De huidige planning is dat de woningen van Groenemorgen in de eerste helft van 2024 in verkoop gaan. Via de nieuwsbrief houden we je op de hoogte van de ontwikkelingen.

[Naar de projectwebsite](#)

Met vriendelijke groet,

Team Groenemorgen

Volg ons



Groenemorgen wordt ontwikkeld door Van de Klok.
Kijk voor meer nieuwbouwprojecten op BeterWonenIn

Wat vind je van deze e-mail?



Wil je geen nieuwsbrief meer ontvangen? Klik dan op [Uitschrijven](#)



Groenemorgen Enquête voor participatie



Vraagstelling(1/16)

Wie ben je

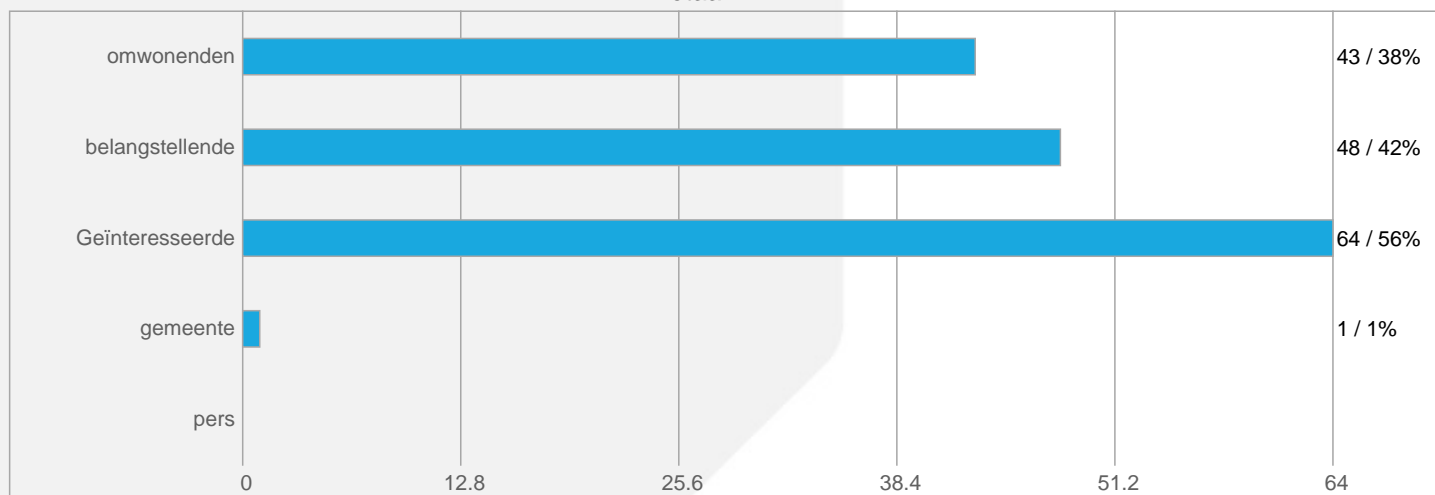
Antwoordtype: Meer keuze | Verplicht

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Direct omwonend van het plangebied [omwonenden]
- Belangstellende van het plangebied (woonachtig in de omgeving) [belangstellende]
- Geïnteresseerde voor een woning [Geïnteresseerde]
- Gemeente of andere belanghebbende [gemeente]
- Pers [pers]

Resultaten

Wie ben je
Totaal = 114



Vraagstelling(2/16)

Wat vind je van het plan Groenemorgen?

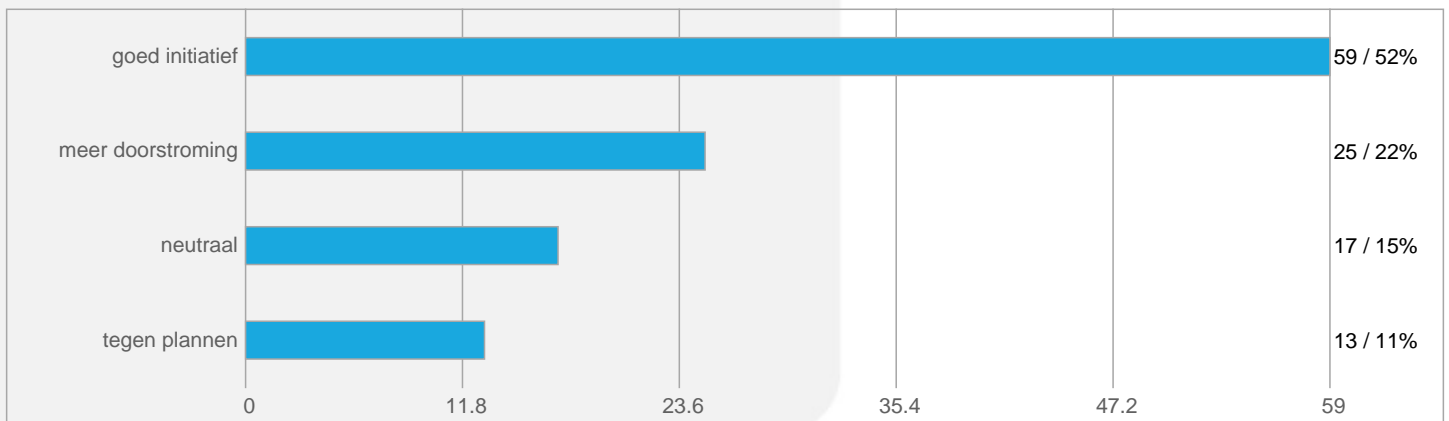
Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Een goed initiatief dat er meer woningbouw komt in Afferden [goed initiatief]
- Door Groenemorgen zal er meer doorstroming in de woningbouw komen in Afferden [meer doorstroming]
- Ik kijk neutraal tegen dit plan aan [neutraal]
- Ik ben tegen het plan Groenemorgen op deze plek in Afferden [tegen plannen]

Resultaten

Plan
Totaal = 114



Vraagstelling(3/16)

Geef aan wat je het belangrijkste vind waar wij rekening mee moeten houden

Antwoordtype: Meer keuze | Verplicht

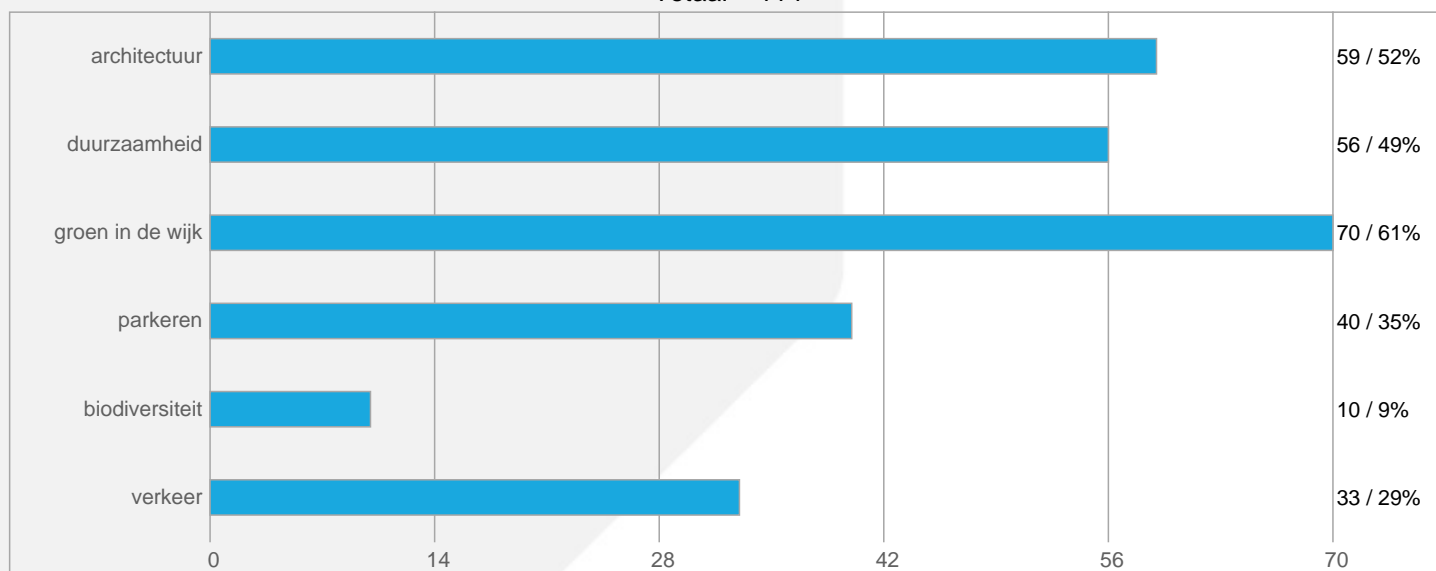
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Architectuur van de wijk (passend bij Afferden) [architectuur]
- Duurzaamheid [duurzaamheid]
- Groen in de wijk [groen in de wijk]
- Parkeren [parkeren]
- Biodiversiteit [biodiversiteit]
- Verkeersafwikkeling [verkeer]

Resultaten

Belangrijke aspecten

Totaal = 114





Vraagstelling(4/16)

Welke type woningen zie jij het liefste in dit plangebied komen?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

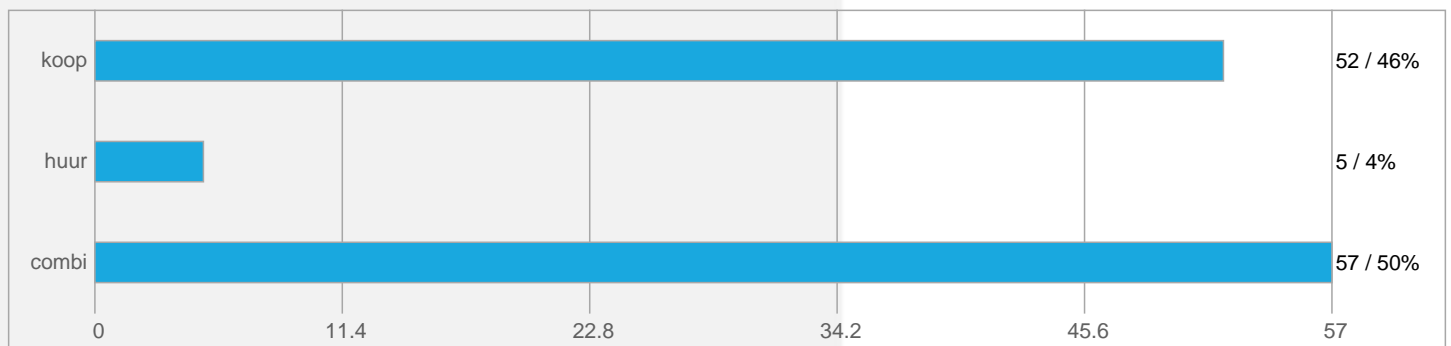
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Koopwoningen [koop]
- Huurwoningen [huur]
- Een combinatie van beide [combi]

Resultaten

Type woningen

Totaal = 114



Vraagstelling(5/16)

Ben je van plan om naar de participatieavond te komen?

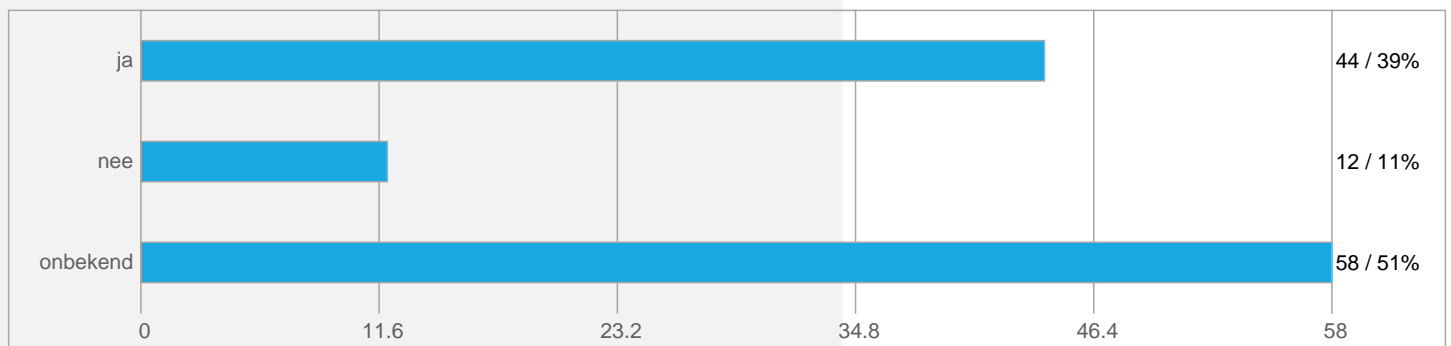
Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Ja [ja]
- Nee [nee]
- Weet ik nog niet [onbekend]

Resultaten

Aanwezig
Totaal = 114





Vraagstelling(6/16)

Wil je op bepaalde punten daadwerkelijk meedenken over het plan / je mening geven?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

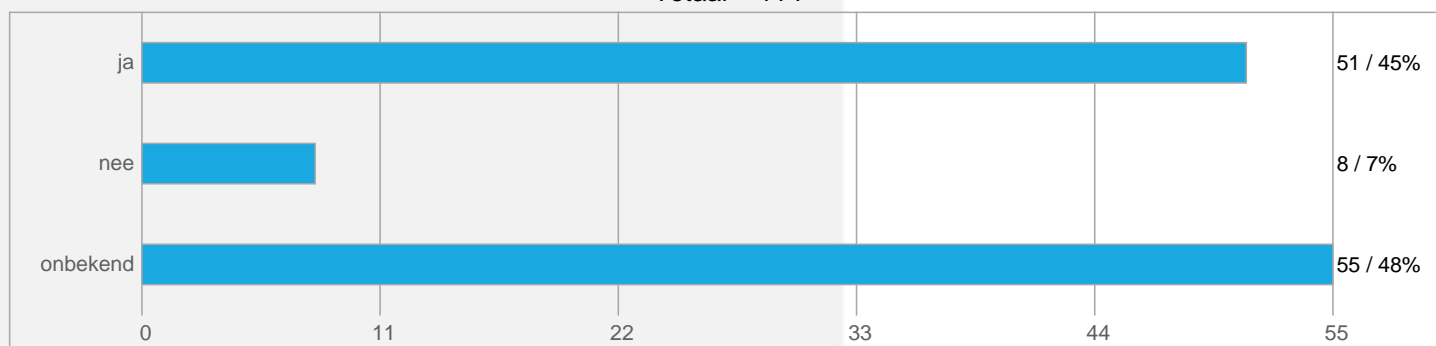
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Ja [ja]
- Nee [nee]
- Weet ik nog niet [onbekend]

Resultaten

Meedenken

Totaal = 114





Vraagstelling(7/16)

Ben je op zoek naar een woning?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

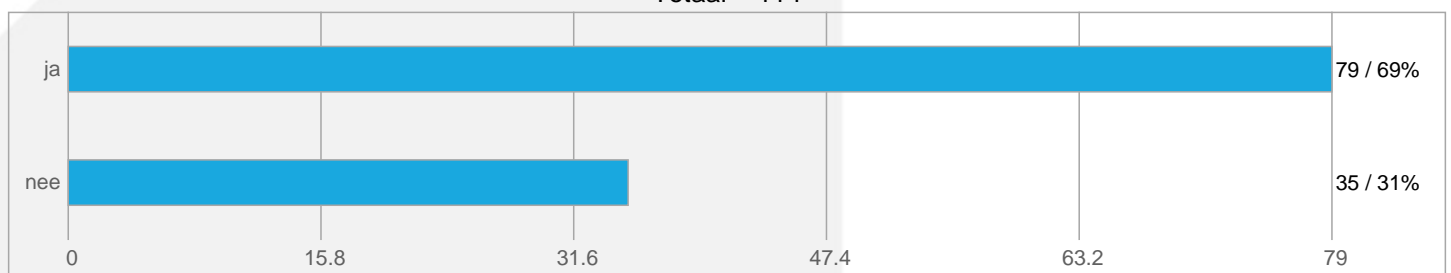
- Ja [ja]

- Nee [nee]

Resultaten

Woningzoekende

Totaal = 114





Vraagstelling(8/16)

Waar ben jij naar op zoek?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Koopwoning vrije sector [Koopwoning vrije sector]

- Koopwoning tot NHG grens [Koopwoning tot NHG grens]

- Huurwoning (vrije sector) [Huurwoning (vrije sector)]

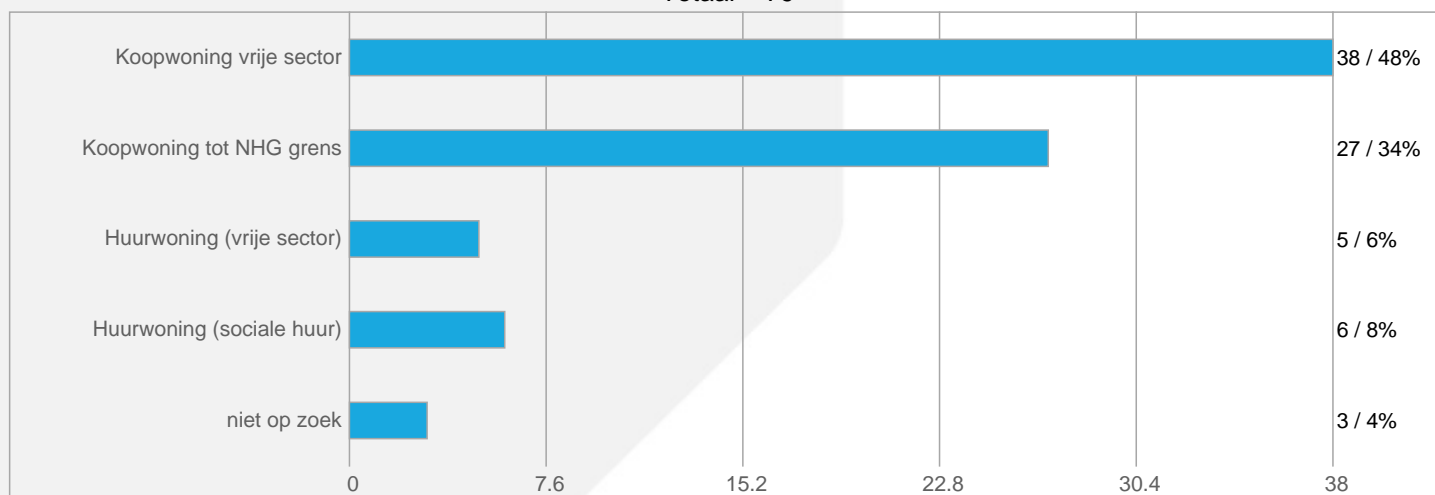
- Huurwoning (sociale huur) [Huurwoning (sociale huur)]

- Ik ben niet echt op zoek, maar blijf graag op de hoogte van dit project [niet op zoek]

Resultaten

Type woning

Totaal = 79





Vraagstelling(9/16)

Naar welk type woning ben je op zoek?

Antwoordtype: Meer keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

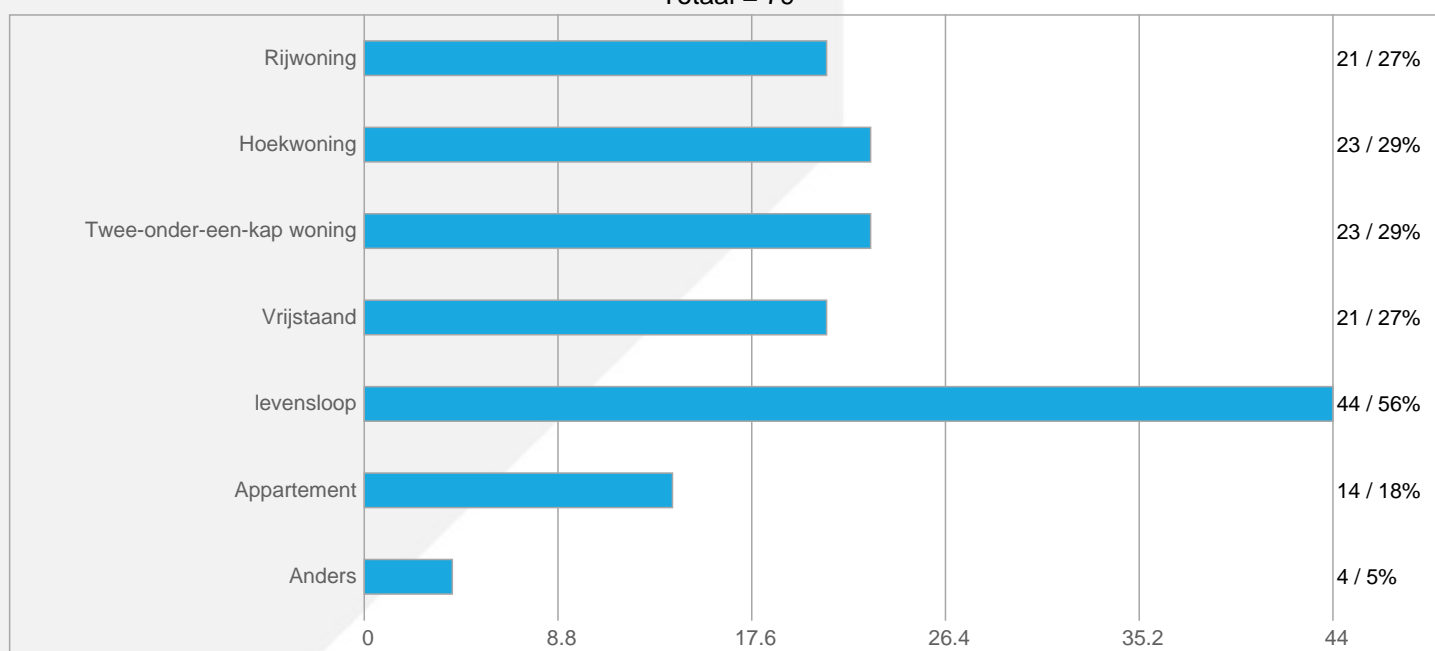
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Rijwoning [Rijwoning]
- Hoekwoning [Hoekwoning]
- Twee-onder-een-kap woning [Twee-onder-een-kap woning]
- Vrijstaande woning [Vrijstaand]
- Levensloopbestendige woning [levensloop]
- Appartement [Appartement]
- Anders, namelijk [Anders]

Resultaten

Type woning

Totaal = 79





Vraagstelling(10/16)

In welke prijsklasse zoek je een woning?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Tot 300.000 euro [< 300.000 euro]

- Tussen de 300.000 en 400.000 euro [300.000 en 400.000 euro]

- Tussen de 400.000 en 500.000 euro [400.000 en 500.000 euro]

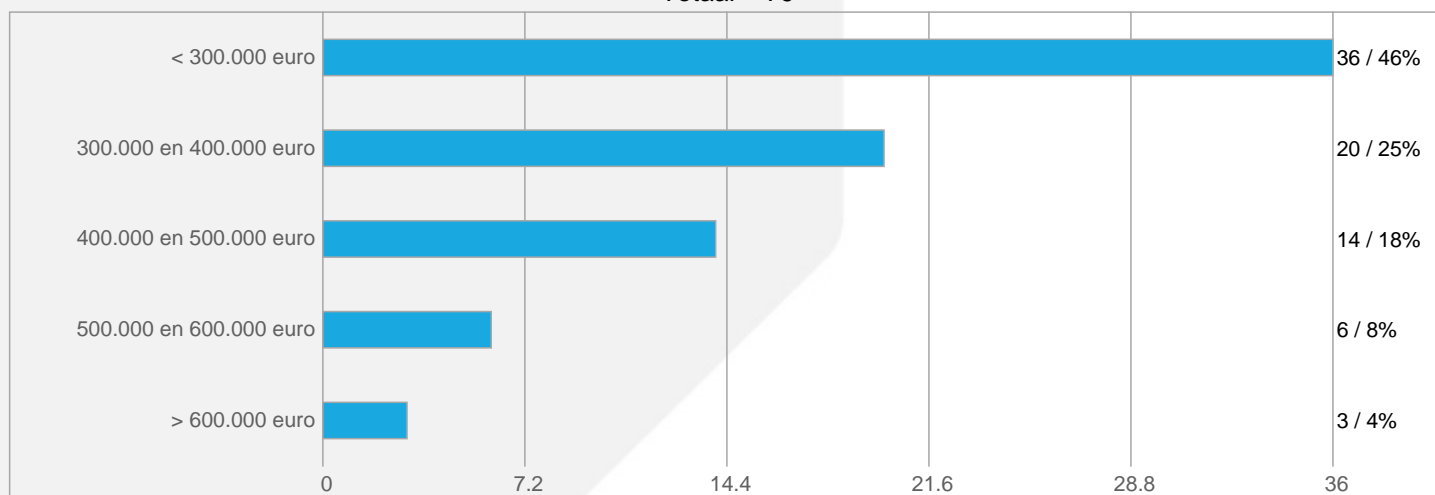
- Tussen de 500.000 en 600.000 euro [500.000 en 600.000 euro]

- Meer dan 600.000 euro [> 600.000 euro]

Resultaten

Prijsklasse

Totaal = 79





Vraagstelling(11/16)

Hoeveel woonoppervlakte zou je willen?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

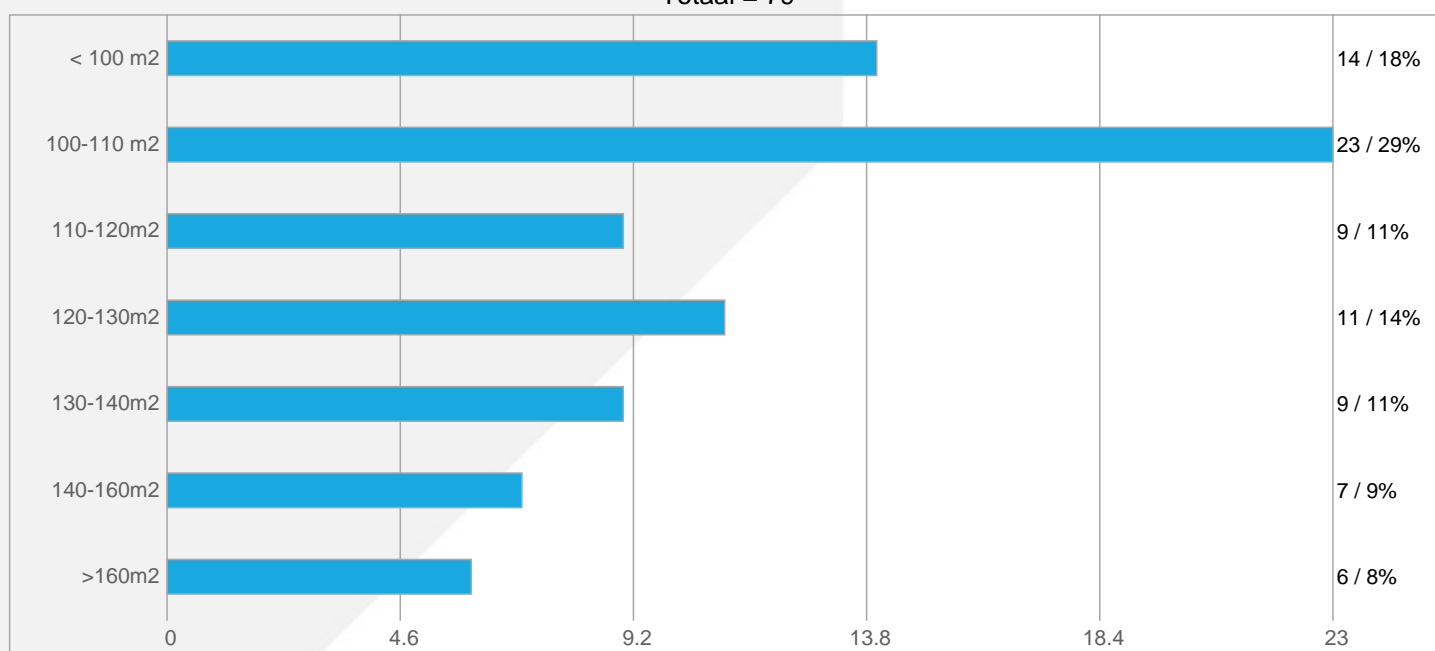
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- < 100 m2 [< 100 m2]
- 100-110 m2 [100-110 m2]
- 110-120m2 [110-120m2]
- 120-130m2 [120-130m2]
- 130-140m2 [130-140m2]
- 140-160m2 [140-160m2]
- >160m2 [>160m2]

Resultaten

Woonoppervlakte

Totaal = 79





Vraagstelling(12/16)

Welke aspecten vind jij van belang bij een nieuwe woning (meerdere antwoorden mogelijk)?

Antwoordtype: Meer keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Veel woonoppervlakte [Veel woonoppervlakte]
- Architectuur van de woning [Architectuur van de woning]
- Duurzaamheid [Duurzaamheid]
- Grote achtertuin [Grote achtertuin]
- Rustige / kindvriendelijke wijk [Rustige / kindvriendelijke wijk]
- Natuur in de buurt [Natuur in de buurt]
- Faciliteiten in de buurt [Faciliteiten in de buurt]
- Anders, namelijk [Anders, namelijk]

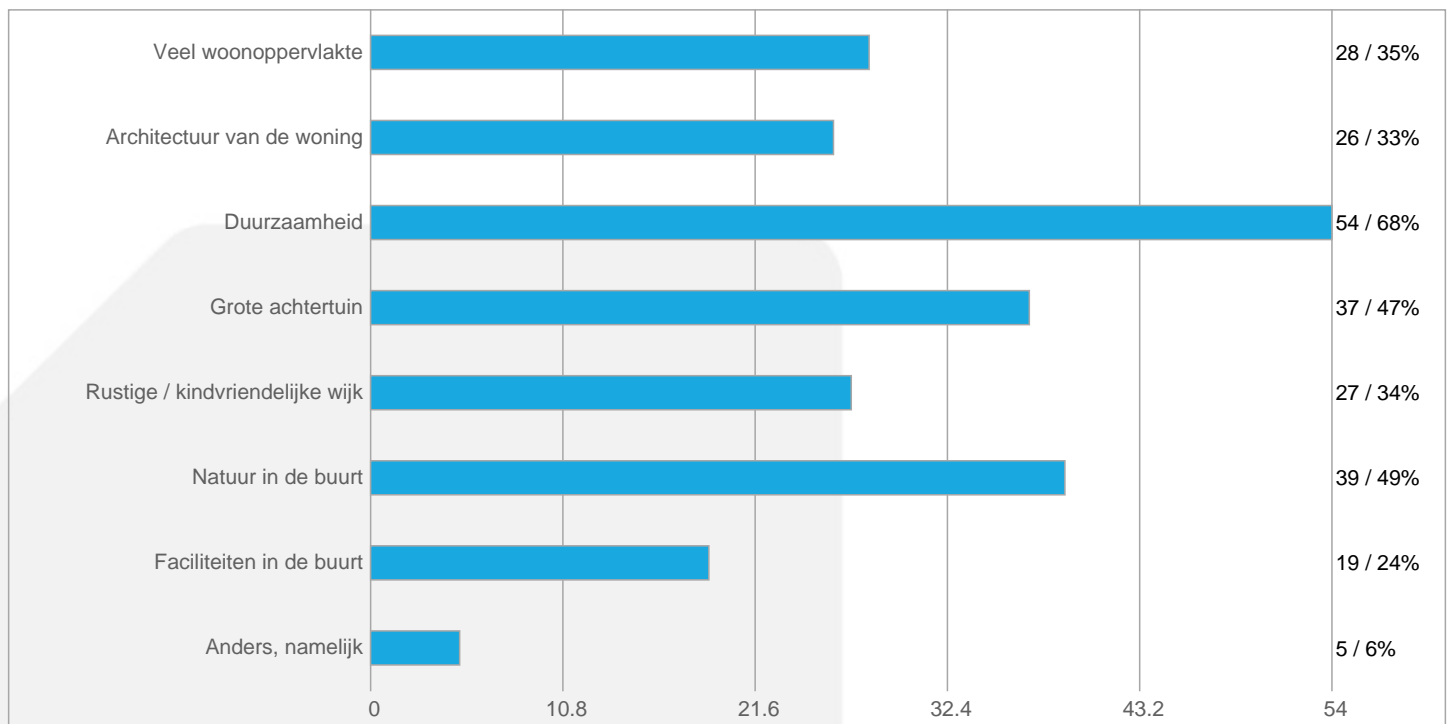
Resultaten staan op de volgende pagina.



Resultaten

Aspecten

Totaal = 79





Vraagstelling(13/16)

Duurzaamheidsmaatregelen – zoals zonnepanelen, HR+++ glas, een bodemwarmtepomp, extra isolatie - vragen om een extra investering, die terug wordt verdiend door lagere maandlasten. Wat heeft hierbij jouw voorkeur?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

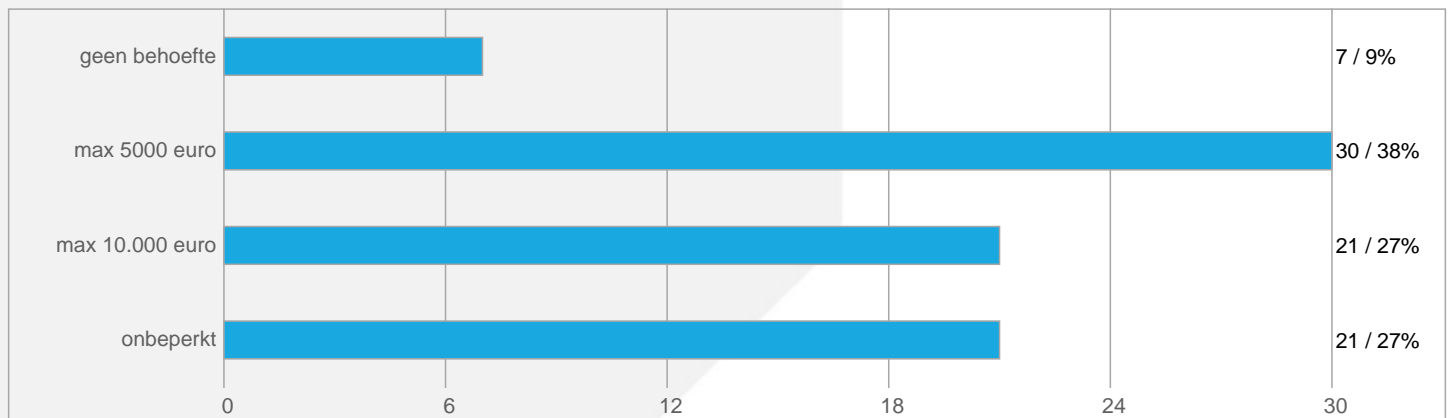
Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Ik heb geen behoefte aan extra duurzaamheidsmaatregelen [geen behoefte]
- Ik ben bereid hiervoor te investeren, maar maximaal tot 5000 euro [max 5000 euro]
- Ik ben bereid hiervoor te investeren, maar maximaal tot 10.000 euro [max 10.000 euro]
- Het maakt mij niet uit hoeveel het kost, ik wil zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen [onbeperkt]

Resultaten

Duurzaamheidsmaatregelen – zoals zonnepanelen...

Totaal = 79



Vraagstelling(14/16)

Heb jij een elektrisch voertuig (auto/scooter/bakfiets)?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Ja, ik heb op dit moment een elektrisch voertuig [ja]

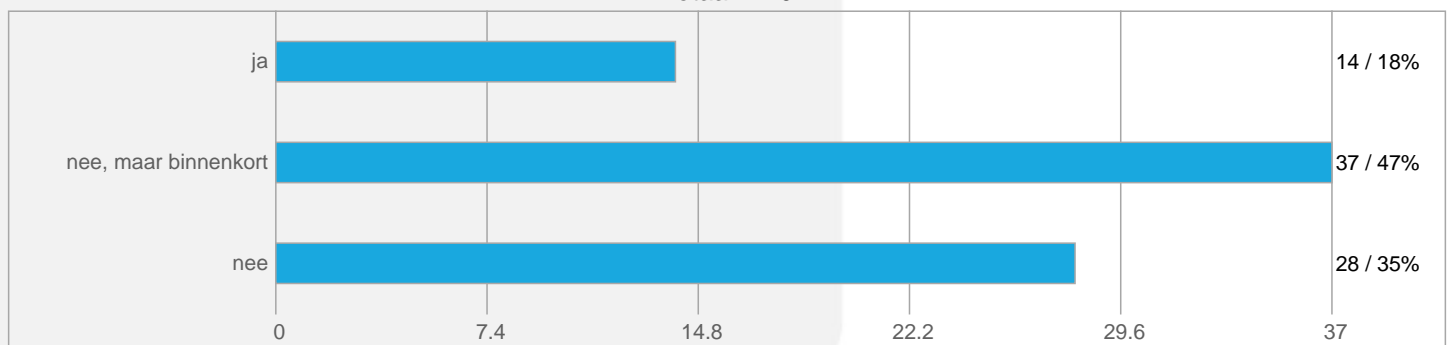
- Nee, maar in de nabije toekomst wil ik een elektrisch voertuig aanschaffen [nee, maar binnenkort]

- Nee, ik heb geen elektrisch voertuig en ga deze in de nabije toekomst niet aanschaffen [nee]

Resultaten

Heb jij een elektrisch voertuig (auto scooter b...

Totaal = 79



Vraagstelling(15/16)

Wat zijn jouw wensen qua parkeren?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

- Ik heb 1 auto, een openbare parkeerplek in de wijk is voor mij voldoende [1 openbare]

- Ik heb 1 auto en wil graag 1 parkeerplek op eigen terrein [1 eigen terrein]

- Ik heb 2 of meer auto's en wil graag 2 parkeerplekken op eigen terrein [2 eigen terrein]

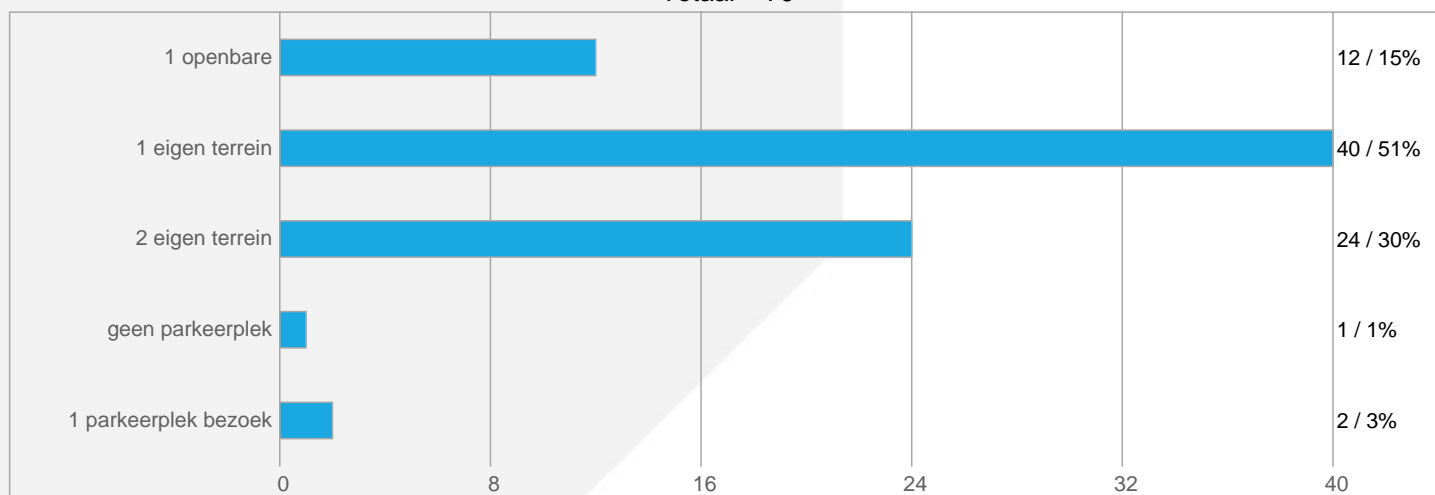
- Ik heb geen auto en hoeft geen parkeerplek op eigen terrein [geen parkeerplek]

- Ik heb geen auto, maar wil graag voor bezoek 1 parkeerplek op eigen terrein [1 parkeerplek bezoek]

Resultaten

Parkeren

Totaal = 79





Vraagstelling(16/16)

Wat is jouw leeftijd?

Antwoordtype: Enkele keuze | Verplicht

Deze vraag is alleen beantwoord indien iemand heeft aangegeven:

- "Ja" bij vraag "Ben je op zoek naar een woning?"

Voorbeeld: -Antwoord [Label]

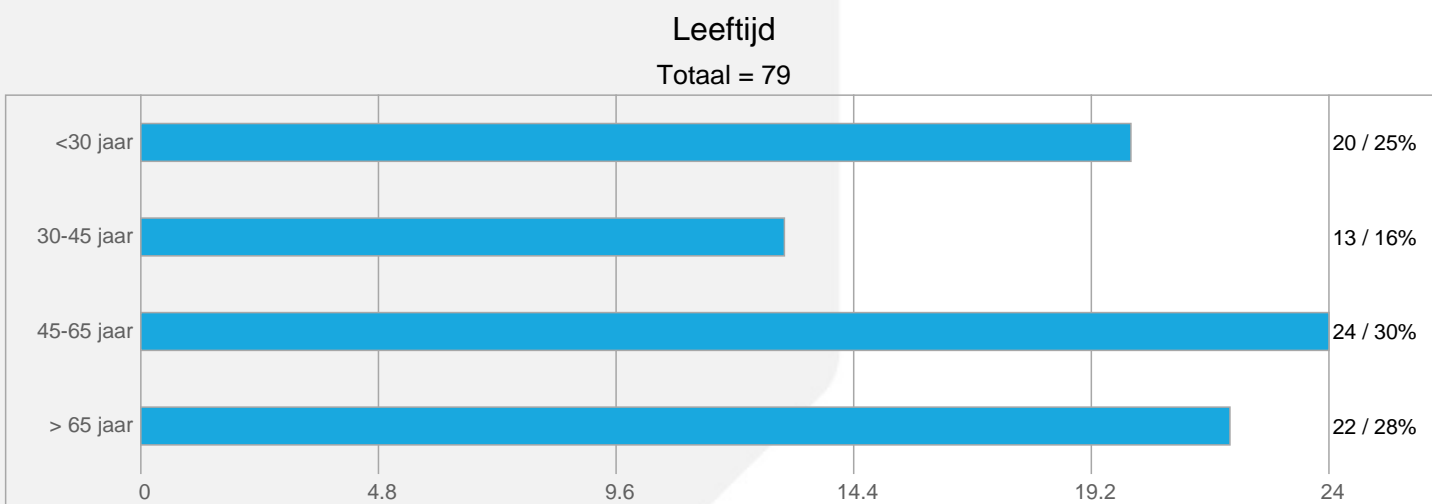
- Jonger dan 30 jaar [<30 jaar]

- Tussen de 30 en 45 jaar [30-45 jaar]

- Tussen de 45 en 65 jaar [45-65 jaar]

- Boven de 65 jaar [> 65 jaar]

Resultaten



Bijlage C: Uitnodiging 1e participatiebijeenkomst

Aan de bewoners van:

Koningstraat 53
6654 AB, Afferden



**GROENE
MORGEN**
Afferden - Druten

Ca. 50 duurzame & toekomstbestendige
woningen in Afferden!

Beste,

U woont in de omgeving van nieuwbouwproject Groenemorgen, daarom ontvangt u deze kaart. Met nieuwbouwproject Groenemorgen heeft KlokGroep het voornemen om circa 50 woningen te ontwikkelen en te realiseren in Afferden. De projectlocatie ligt ten zuiden van de lintbebouwing aan de Koningstraat, tussen de Oude Weisestraat aan de westzijde en de Driemorgen aan de oostkant. Hiermee ontstaat een logische aanvulling van de dorpsrand van Afferden. Uiteraard zal het landschap en de bestaande bebouwing worden gerespecteerd en wordt hier qua structuur en bebouwing op aangesloten.



www.nieuwbouwgroenemorgen.nl

Online enquête

Wij willen u als omwonende graag mee laten denken over het plan Groenemorgen. Op de projectwebsite www.nieuwbouwgroenemorgen.nl vindt u meer informatie en kunt u via een enquête uw mening laten weten. U kunt de enquête ook openen via de QR-code hieronder. Wij zouden het zeer op prijs stellen als u deze enquête wilt invullen.

Zo kunt u zich aanmelden

Op de projectwebsite kunt u zich aanmelden voor de nieuwsbrief. U ontvangt dan eind augustus een nieuwsbrief met een aanmeldlink voor de inloopavond.

Tijdstip: Donderdag 22 september vanaf 19.30 uur tot circa 21.00 uur.

Locatie: Horeca De Meent, Koningsplein 24 in Afferden.

Kunt u niet aanwezig zijn op 22 september? Op de projectwebsite en via de nieuwsbrief delen we na de inloopavond de getoonde themapanelen met informatie over Groenemorgen.

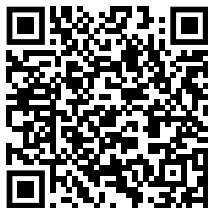
Informatieve inloopavond

Op donderdagavond 22 september organiseren wij een informatieve inloopavond in Horeca De Meent in Afferden. Hieronder leest u meer over deze avond en hoe u zich vanaf eind augustus online kunt aanmelden. Tijdens de inloopavond – waar u vanaf 19.30 uur op een willekeurig moment kunt binnenlopen – staan themapanelen opgesteld met informatie over Groenemorgen: van het beoogde woningaanbod en de stedenbouwkundige opzet van de wijk tot duurzaamheid.

U kunt de informatie op de panelen rustig doornemen en eventuele vragen stellen aan de betrokken aanwezigen vanuit KlokGroep, de gemeente en de stedenbouwkundige. Er zal dus geen algemene presentatie worden gegeven. U kunt uw ideeën, suggesties en kanttekeningen via post-it notes op panelen plakken. Alle input wordt gebundeld en samen met de gemeente wordt bekeken hoe dit mee kan worden genomen in de verdere uitwerking van de plannen. Dit zullen we ook inzichtelijk maken in het vervolgetraject.

Met vriendelijke groet,
KlokGroep / Team Groenemorgen

Vergeet
u niet de
enquête in
te vullen?





Participatieavond Donderdag 22 september 2022



**GROENE
MORGEN**
Afferden - Druten

Algemene informatie

Met nieuwbouwproject Groenemorgen wordt de realisatie beoogd van circa 50 woningen in Afferden. Hierbij komt een mix aan woningtypes in verschillende prijsklassen. Zo biedt Groenemorgen voor uiteenlopende woonwensen een passend aanbod.

Breed en betaalbaar woningaanbod

Van het woningaanbod bevindt circa 60% zich in de categorie 'betaalbaar'. Denk aan koopwoningen onder de NHG-grens en sociale huurwoningen tot € 752,-. Daarnaast komt er een verscheidenheid aan twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze variatie aan woningen past niet alleen bij de actuele vraag, maar sluit ook in ruimtelijke zin aan op de naastgelegen bestaande woningen.

Alle woningen van Groenemorgen zullen qua maat (bouwhoogte) en uitstraling goed passen bij de omgeving en de bestaande omliggende bebouwing. Zo wordt deze nieuwe wijk een fraaie aanwinst voor Afferden.

Woningbouwprogramma

Groenemorgen komt te liggen ten zuiden van de lintbebouwing aan de Koningstraat, tussen de Oude Weisestraat aan de westzijde en de Driemorgen aan de oostzijde. De afbeelding hieronder toont de beoogde stedenbouwkundige verkaveling met de verwachte woningtypes en inrichting van de openbare ruimte.



Duurzame woningen

De woningen van Groenemorgen worden gasloos en zeer duurzaam. Denk aan energiezuinige, individuele luchtwarmtepompen en zonnepanelen.

Het informatie- en participatieproces: informer en input ophalen

Informer en

Tijdens deze inloopavond willen we omwonenden en belangstellenden informeren over de voorlopige plannen van Groenemorgen. Dit doen we met themapanelen waarop de stedenbouwkundige opzet en het verwachte woningaanbod, de verschillende architectuurstijlen en de duurzaamheidsplannen en -ambities staan weergegeven. Bij de panelen staan betrokkenen vanuit KlokGroep, de gemeente en de stedenbouwkundige. Zij geven graag individueel en persoonlijk nadere toelichting en beantwoorden vragen die je hebt.

De volgende betrokkenen zijn aanwezig:

- Sven Roelofs – KlokGroep (Projectontwikkelaar)
- Ingrid Bos-de Keijzer – Gemeente Druten
- Wil Haans – Buro Waalbrug (Stedenbouwkundige)

Input ophalen

De huidige plannen voor Groenemorgen staan nog niet in detail vast: het gaat om globale kaders zoals vastgesteld door de ontwikkelaar en de gemeente.

Binnen deze kaders moeten nog veel details worden ingevuld. Ideeën, suggesties en kanttekeningen zijn hierbij welkom. Tijdens de inloopavond kun je jouw input op post-it notes op de panelen plakken. Ook via bijvoorbeeld een enquête zullen we in het kader van participatie input ophalen. Deze input helpt om tot een breed gedragen plan te komen dat zoveel mogelijk waarde toevoegt.

Dit doen we met de input

Alle ontvangen input bundelen we en samen met de gemeente bekijken we hoe de input – binnen de globale vastgestelde kaders – kan worden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen. Denk bijvoorbeeld aan de gewenste inrichting van het openbaar gebied of het bijstellen van het woningaanbod als blijkt dat er veel vraag is naar specifieke woningtypes.

Bij een volgend informatiemoment en via de nieuwsbrief zullen we ook toelichten hoe is omgegaan met de input en op welke wijze dit wordt meegenomen in het vervolgtraject.

Indicatieve planning

1

September 2022

Start informeren en participeren, informatieve inloopavond.

2

Tweede helft 2022

Input participatie bundelen/ verwerken en terugkoppelen, bepalen vervolgtraject en uitwerking stedenbouwkundig plan.

3

Eerste helft 2023

Opstarten bestemmingsplanprocedure.

4

Eind 2023

Verwachte start verkoop.

Aanvullende informatie

Wij hopen met deze informele informatieavond je een beter beeld hebben gegeven van het plan. Heb je na deze bijeenkomst nog vragen, dan kun je deze stellen via www.nieuwbouwoegroenemorgen/contact.



**GROENE
MORGEN**
Afferden - Druten



Welkom op deze inloopavond voor Groenemorgen!

Circa 50 nieuwe woningen in het gebied tussen de Oude Weisestraat en de Driemorgen.

Met project Groenemorgen wordt de realisatie beoogd van circa 50 woningen in Afferden. Hierbij komt een mix aan woningtypes: van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen tot rijwoningen en levensloopbestendige woningen in verschillende prijsklassen. Zo biedt Groenemorgen in deze tijden van woningnood voor uiteenlopende woonwensen een passend aanbod!

Breed woningaanbod met nadruk op betaalbaar

Van het woningaanbod bevindt circa 60% zich in de categorie 'betaalbaar'. Denk aan koopwoningen onder de NHG-grens en sociale huurwoningen tot € 752,-.

Informatie en participatie: deel jouw ideeën en suggesties

Via deze informatieve inloopavond willen we jou informeren over de plannen voor Groenemorgen. Ook bieden we je de mogelijkheid om op diverse punten mee te denken over het plan.

Het participatieproces is als volgt:

- 1 Participatieavond: Mogelijkheid om suggesties aan te geven en mee te denken over bijvoorbeeld openbaar gebied, gewenste architectuurstijl, het woningaanbod, etc.
- 2 Terugkoppeling op de website en in de nieuwsbrief.
- 3 Direct omwonenden ontvangen aanvullend nog een vragenlijst met specifieke vragen over het plan. Aanvullend kunnen er nog individuele gesprekken met direct omwonenden plaatsvinden.

Indicatieve planning

1

September 2022

Start informeren en participeren, informatieve inloopavond.

2

Tweede helft 2022

Input participatie bundelen/verwerken en terugkoppelen, bepalen vervolgtraject en uitwerking stedenbouwkundig plan.

3

Eerste helft 2023

Opstarten bestemmingsplanprocedure.

4

Eind 2023

Verwachte start verkoop.



**GROENE
MORGEN**
Afferden - Druten

ARCHITECTUUR / UITSTRALING



Welke architectuurstijl heeft jouw voorkeur?

We horen graag welke architectuurstijl jouw voorkeur heeft: dorps, landelijk of modern. Dit kun je aangeven door een groene sticker te plakken bij de afbeeldingen die jou het meest aanspreken. Ook kun je jouw ideeën en suggesties kwijt op het paneel hiernaast.

Dorps



Landelijk



Modern



www.nieuwbouwgroenemorgen.nl

Legenda:

-  Middensegment rijwoningen
-  Vrijstaande / twee-onder-één-kap / levensloopbestendige woningen
-  Sociale huurwoningen (rijwoningen en levensloopbestendige woningen)



Een toegankelijke woonwijk met goede ontsluiting én voldoende parkeergelegenheid

Woningbouwprogramma

Groenemorgen komt te liggen ten zuiden van de lintbebouwing aan de Koningstraat, tussen de Oude Weisestraat aan de westzijde en de Driemorgen aan de oostzijde. De afbeelding hierboven toont de beoogde stedenbouwkundige verkaveling met de verwachte woningtypes en inrichting van de openbare ruimte.

Logische overgang naar landelijk gebied

Aan de oostkant van het plan ligt een fraaie watergang en aan de zuid- en westzijde wordt Groenemorgen omsloten door een natuurrijke zone. Hier wordt bij de stedenbouwkundige uitwerking rekening mee gehouden door onder andere te variëren in bouwhoogte. Zo ontstaat er vanuit de nieuwe wijk een mooie overgang naar het landelijke gebied.

Waterberging, verkeer en parkeermogelijkheden

- **Waterberging:** Het plangebied ligt lager dan de lintbebouwing aan de noordzijde (Koningstraat). Daarom is in het lager gelegen zuidelijk deel veel ruimte gereserveerd voor waterberging, zoals bijvoorbeeld een grote wadi, waar het water naartoe afgevoerd en opgevangen kan worden. Deze wadi kan groen en natuurlijk ingericht worden met gevarieerde randen, waardoor deze bijdraagt aan de biodiversiteit in het gehele gebied.
- **Speelveld:** Een dergelijke wadi staat slechts af en toe vol met water, waardoor hier op andere momenten in gespeeld kan worden door kinderen.
- **Verkeersafwikkeling:** Door afwikkeling van het verkeer via verschillende wegen, ontstaat er een gelijkmatige verdeling van de verkeersbewegingen. De ontsluiting over de bestaande watergang wordt zo breed uitgevoerd dat er eenvoudig gepasseerd kan worden door eventuele hulpdiensten.
- **Parkeren:** Er komt een combinatie van parkeren op eigen terrein en openbaar terrein, door zowel parkeerkofters als langspaarvakken.





**GROENE
MORGEN**
Afferden - Druten

DUURZAAMHEID / GROEN



Een toekomstbestendige wijk voor mens en dier

Groenemorgen: groen en klaar voor morgen

Groenemorgen wordt een duurzame, klimaatadaptieve en toekomstbestendige wijk. Denk hierbij aan oplossingen tegen extreme droogte en regenval. Dit zou op meerdere manieren vormgegeven kunnen worden, zoals onder andere groendaken op bergingen, garages en uitbouwen, toepassing van grasbetontegels voor de parkeerplaatsen en een wadi. Gecombineerd met groene erfafscheidingen, een verscheidenheid aan bomen en nestelgelegenheden voor vogels en vleermuizen krijgt Groenemorgen een natuurinclusief karakter. Fijn wonen voor mens én dier!

Duurzame woningen

De woningen van Groenemorgen worden gasloos en zeer duurzaam. Denk aan energiezuinige, individuele luchtwarmtepompen en zonnepanelen. Hierdoor voldoen de woningen aan de meest actuele duurzaamheidseisen. Ook zal de mogelijkheid worden geboden om extra te verduurzamen door het toevoegen van extra zonnepanelen aan de woning.



www.nieuwbouwgroenemorgen.nl





GROENE MORGEN

Afferden - Druten

Jouw ideeën en suggesties

*Laat hier jouw idee of
suggestie achter*

*Laat hier jouw
vraag achter*



Bijlage D: Resultaten eerste participatiebijeenkomst 22 september 2023

Overzicht post-it notes

Stedenbouwkundig / woningbouw

Architectuur

Duurzaamheid / Groen

Verkeer

Overig

Woningen te duur

Groen in de wijk

Parkeren: 50 woningen = 100 auto's

Onduidelijkheid bouwverkeer

Wat zijn basehome woningen?

1 ingang is onvoldoende

Bouwverkeer via woonwijk zorgt voor schade
Voorrang eigen dorpsmensen

Speelplaats /tuin
Seniorenhofje ontbreekt in het plan
Levensloopbestendig moet gelijkvloers zijn
Starterswoningen zorgen voor doorstroom
Zijn de huizen betaalbaar voor jongeren?
Betaalbare starterswoningen

Ingang creëren voor hulpdiensten

Slechte ontsluiting
Via woonwijk met infra bedoeld voor bestemmingsverkeer

Verkeer ook langs basisschool?

Parkeergelegenheid voor 90 auto's

Slechte ontsluiting

52 woningen op een "klein" stuk grond proppen is als een puist in ons Afferden. Er zijn goede alternatieven, bijvoorbeeld??

1 weg is te weinig

Betaalbaar voor starters in deze tijd met stijgende hypotheekrente?
Betaalbare starterswoningen voor jeugd en doorstroming?
Gelijkvloers

Wordt er gedacht aan de vele auto's door Driemorgen en St. Victorstraat?

Smalle straat
Ontsluiting niet goed geregeld

Betaalbaar voor starters in deze tijd met stijgende hypotheekrente?

Ontsluiting moet sneller naar doorgaande weg. Niet door Driemorgen en Victorstraat.
Ontsluiting aan de oude Weisestraat. Niet aan Driemorgen.

Goed voor jong en oud

Seniorenwoningen ?????

Betaalbaar voor jong en oud
Ik mis starterswoningen voor dorpsgenoten en betaalbaar.

Verkeersveiligheid Driemorgen ????
1 ontsluiting? Voor 50 woningen ini een smalle straat. Alleen voor bestemmingsverkeer deze straat.

gelijkvloers
Gelijkvloers
levensloopbestendig
Ontwerpen passen NIET in dorp Afferden. En ook niet met bestaande bureu rondom.
Er is meer behoefte aan levensloopbestendige woningen

Verkeersveiligheid Driemorgen
1 ontsluiting veel te weinig.
Driemorgen niet berekend op zoveel mensen. St Victorstraat is ook veel verkeer.

Chaos in Driemorgen met bouw

Levensloop niet betaalbaar?

Bouwverkeer door de smalle straten?

Levensloop betekent ook: berging voor de fiets, aparte plek voor wasmachine,

Bouwverkeer niet in Driemorgen
Te weinig ontsluiting

Bouw ideeën en suggesties

1 ontsluiting voor de gehele wijk weinig

- Starterswoningen
- voorrang aan mensen uit eigen dorp

52 woningen op 't Loo
Helaas grond proppen
= als een priest in
ms Affoden.
Er zijn geen alternatieven
bv. wijk wijkstraat 7

Huizen
Betaalbare voor jongeren?

Betaalbare Starterswoningen

Chaos in Driemorgen met bouw

Voorrang aan mensen uit eigen dorp.

Betaalbare voor starters in deze huise- tijd? Welstijgende hys rente

Betaalbare Starterswoningen voor jeugd en doorstroming

- Gelijkvloers
- Betaalbaar

Verkeersveiligheid Driemorgen

Verkeersveiligheid Driemorgen
Laten ze niet in de straat
aan de wijk

ontsluiting aan oude wijkstraat NIET!! in driemorgen

Goed jong en oud aan de wijk door te stroomen?

Betaalbare voor jong en oud

Bouwvoetsteun? door de Smalle Straken

1 ontsluiting??
Volk te weinig
Denkmalen niet behouden
Volk zoveel verkeer!
St. Verrestraat is al
dank die verkeers

1 ontsluiting? voor de wijk in een Smalle straat?!!

VOORRANG EIGEN DORPS MENSEN

Laat hier naag achter

Ik mis starterswoningen voor dorpsgenoten en betaalbaar

in bestu-
an

verkeer
aan de wijk





**GROENE
MORGEN**
Afferden - Druten

ARCHITECTUUR / UITSTRALING



Welke architectuurstijl heeft jouw voorkeur?

We horen graag welke architectuurstijl jouw voorkeur heeft: dorps, landelijk of modern. Dit kun je aangeven door een groene sticker te plakken bij de afbeeldingen die jou het meest aanspreken. Ook kun je jouw ideeën en suggesties kwijt op het paneel hiernaast.

Dorps



Landelijk



Modern



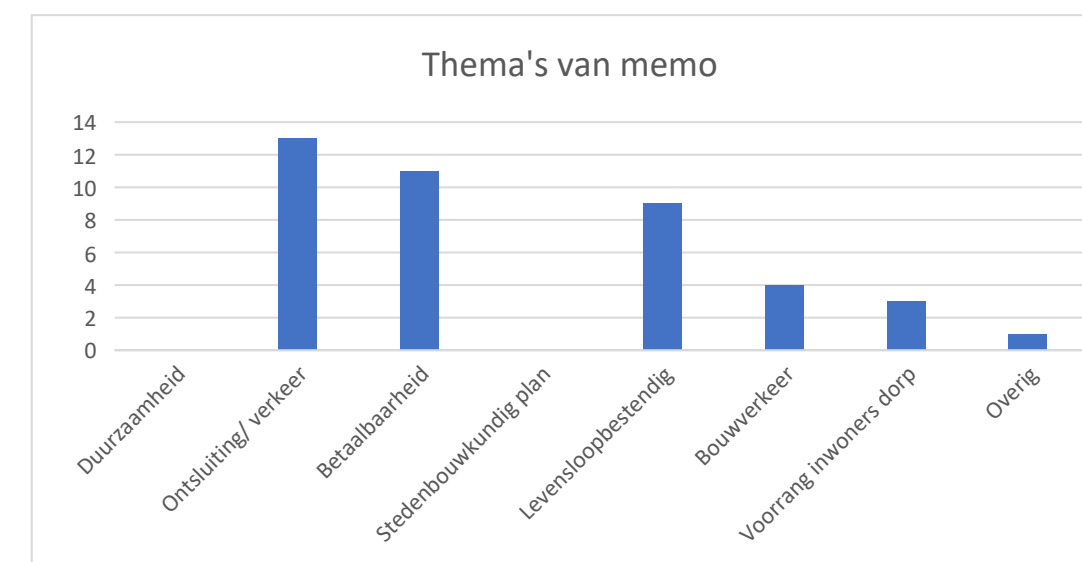
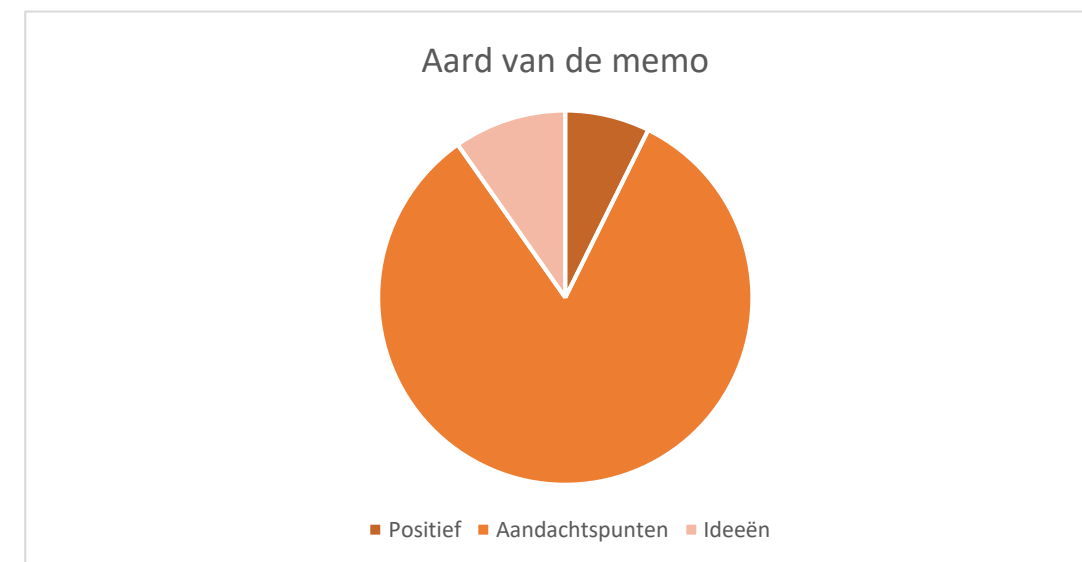
www.nieuwbouwgroenemorgen.nl

Memo's participatiebijeenkomst 22-09-2022 Groenemorgen

Optie's mem	Positief	3
	Aandachtspunten	34
	Ideeën	4
Thema	Duurzaamheid	0
	Ontsluiting/ verkeer	13
	Betaalbaarheid	11
	Stedenbouwkundig pla	0
	Levensloopbestendig	9
	Bouwverkeer	4
	Voorrang inwoners dor	3
	Overig	1

Groenemorgen					
Architectuur/ uitstraling	Bord 1	Bord 2	Bord 3	Totaal	
Dorps	16	13	4	33	47,826
Landelijk	16	6	2	24	34,783
Modern	3	5	4	12	17,391
				<u>69</u>	

Memo nr.	Optie	Thema	Opmerkingen
1	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	Via woonwijk, langs basisschool
2	Ideeën	Ontsluiting/ verkeer	Tweede ontsluiting voor calamiteiten
3	Aandachtspunten	Bouwverkeer	
4	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	Parkeervakken
5	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
6	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	
7	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
8	Ideeën	Levensloopbestendig	Seniorenhofje
9	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
10	Positief	Levensloopbestendig	
11	Positief	Betaalbaarheid	Starterswoningen zorgen voor doorstroom
12	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	Starters
13	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	Starters
14	Aandachtspunten	Voorrang inwoners dorp	
15	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	
16	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	Starters
17	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	
18	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
19	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
20	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
21	Aandachtspunten	Levensloopbestendig	
22	Aandachtspunten	Overig	Puist nieuwbouw in ons Afferden, alternatieven
23	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	Starters
24	Ideeën	Voorrang inwoners dorp	
25	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
26	Aandachtspunten	Bouwverkeer	
27	Ideeën	Voorrang inwoners dorp	
28	Aandachtspunten	Levensloopbestendig	
29	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	
30	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
31	Aandachtspunten	Bouwverkeer	
32	Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	
33	Aandachtspunten	Betaalbaarheid	



34 Aandachtspunten	Levensloopbestendig	Gelijkvloers
35 Aandachtspunten	Levensloopbestendig	Gelijkvloers
36 Positief	Levensloopbestendig	
37 Aandachtspunten	Levensloopbestendig	
38 Aandachtspunten	Levensloopbestendig	
39 Aandachtspunten	Bouwverkeer	
40 Aandachtspunten	Betaalbaarheid	
41 Aandachtspunten	Ontsluiting/ verkeer	

Nijmegen, 2 oktober 2022

Betreft: Mogelijkheid nader gesprek

Beste direct omwonende,

Uw kavel grenst direct aan het plangebied van nieuwbouwproject Groenemorgen en daarom ontvangt u deze brief.

Tijdens de participatiebijeenkomst op 22 september jl. hebben dorpsbewoners en woningzoekenden kunnen zien wat de globale kaders en voorlopige plannen voor Groenemorgen zijn. Er was onder meer informatie te bekijken over de stedenbouwkundige opzet, het verwachte woningaanbod, verschillende architectuurstijlen en duurzaamheidsambities.

Een aantal direct omwonenden heeft al tijdens de participatieavond aangegeven graag in contact te willen komen met de ontwikkelaar. Wij hebben al een aantal mogelijkheden geboden om in contact met KlokGroep te komen en willen u ook via deze manier de kans bieden. Het aanmelden voor een persoonlijk gesprek kan via de website www.nieuwbouwgroenemorgen.nl/enquête-omwonenden of via onderstaande QR-code.

Met vriendelijke groet,

Sven Roelofs
Projectontwikkelaar

KlokGroep Wonen B.V.



Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden

Pagina: 1 van 3

Project: Afferden - Groenemorgen

Notulist: Chiara van de Kant (CK)

Datum: 8 november 2022

Aanwezig: Driemorgen

Driemorgen

KlokGroep

Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.

Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>RJ geeft aan dat hij niet negatief tegenover het beoogde plan staat. Hij vindt het een logisch gebied voor de uitbreiding van het dorp en meer woningbouw is ook goed voor de leefbaarheid in het dorp. Daarnaast geven RJ en JS aan dat zij zich echter wel zorgen maakt om de ontsluiting in de bestaande wijk. Zij geven aan dat de ontsluiting zoals die nu staat aangegeven zonder aanvullende maatregelen naar hun inzicht gevaarlijk is. Zij willen daar een andere oplossing voor. SR geeft aan dat de ontsluiting van het plan inderdaad een belangrijk aandachtspunt is. In het eerste stedenbouwkundig plan was de ontsluiting meer naar het noorden ingetekend nabij de woningen van RJ en JS. Dat bleek niet mogelijk te zijn aangezien de duiker daar al de maximale breedte heeft bereikt en JS een overeenkomst heeft met Waterschap Rivierenland m.b.t. het gebruik van de betreffende gronden. Daarna is de ontsluiting op de huidige locatie gesitueerd, die plek vinden RJ en RS overigens wel beter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de huidige ontsluitingsweg ook logischer.</p>
	<p>SR geeft wel aan dat de ontsluiting nog niet definitief is. Indien de ontsluiting op deze manier wordt geregeld, moeten buiten het plangebied maatregelen worden getroffen en aanpassingen worden gedaan. Zo kan het zijn dat bijvoorbeeld de stoep wordt versmald of verlegd naar binnen het plangebied om zo de weg met langspaarkeervakken te kunnen verbreden. En/of dat op een gedeelte eenrichtingsverkeer wordt toegepast. Deze plannen worden op dit moment verder uitgewerkt. SR gaat hieromtrent een voorstel doen en zal dit afstemmen met de gemeente en haar verkeerskundige. Hierbij zal tevens rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de gelijkmatige afwikkeling daarvan over de bestaande wegen.</p>
	<p>JS vraagt of er geen mogelijkheid is voor een ontsluiting op de Oude Weissestraat of op de Koningstraat om zo te zorgen voor een ontsluiting op de hoofdweg. SR geeft aan dat op dit moment naar alle opties wordt gekeken en niks wordt uitgesloten. Wel is KlokGroep hierin grotendeels afhankelijk van derden en is het voorstel dat er nu ligt verreweg de meest voor de hand liggende en reële optie. Zoals reeds aangegeven uiteraard onder een aantal voorwaarden, waaronder de ontsluiting op dit moment binnen- en buitenplans nader wordt uitgewerkt. SR benadrukt dat een veilige en leefbare situatie voorop staat en wordt gewaarborgd.</p>
	<p>RJ geeft aan dat door de knik in de Driemogen slecht het tegemoetkomende verkeer gezien kan worden en de bocht erg onoverzichtelijk is. Tevens is de kruising naar de Koningstraat vanuit de Driemorgen lastig te overzien. SR geeft aan dat hier rekening mee wordt gehouden in de nadere uitwerking.</p>
	<p>JS vraagt hoe de waterberging wordt geregeld. SR geeft aan dat middels berekeningen voor extreme regenval de waterbergingsopgave wordt doorgerekend en binnen het plangebied wordt opgelost. Het plangebied loopt in hoogte af vanaf het historisch lint (=de Koningstraat) naar het zuiden. Daarom is nu ruimschoots ruimte gereserveerd voor waterberging aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Op het moment dat de plannen definitief zijn en er een maatvast tekening wordt opgesteld kan de waterberging exact worden doorgerekend en ingevuld. Naar verwachting zal de waterberging worden geborgd door middel van een wadi. Dat is een droogvallende waterretentie in de vorm van een groene en natuurlijke inrichting die slechts sporadisch bij extreme regenval volstaat met water. Aangezien de wadi maar af en toe onder water staat kan er op andere momenten in worden gespeeld door kinderen etc.</p>
	<p>RJ vraagt of de concept woningen van KlokGroep in het plan gerealiseerd gaan worden. SR geeft aan dat deze woningen er waarschijnlijk gaan komen, waaronder eveneens ruimschoots levensloopbestendige woningen. Bij de verkoop van de woning kan wellicht rekening worden gehouden met voorrang voor inwoners van het dorp.</p>
	<p>SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangen van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunnen ze met SR contact opnemen. SR gaat verder in gesprek met de gemeente, haar verkeerskundige en een gespecialiseerd extern bureau. Als er meer bekend is over de (nadere uitwerking van de) ontsluiting zal dit worden teruggekoppeld aan RJ en RS.</p>



Sven Roelofs
Projectontwikkelaar
T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden

Pagina: 1 van 3

Project: Afferden - Groenemorgen

Notulist: Chiara van de Kant (CK)

Datum: 10 november 2022

Aanwezigen: Driemorgen [REDACTED]
KlokGroep Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.

Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>EZ snapt dat er gebouwd moet worden en vindt meer woningbouw goed voor de leefbaarheid van het dorp. EZ vraagt zich wel af of er geen betere locaties zijn in Afferdem. SR legt uit dat er een aantal jaar geleden een aantal initiatieven waren in Afferden. Vervolgens heeft de gemeente een toesingskader opgesteld, op basis waarvan de gemeente medewerking heeft verleend aan twee plannen in Afferden. Groenemorgen is daar één van.</p>
	<p>Daarnaast geeft EZ aan dat hij zich echter wel zorgen maakt om de ontsluiting in de bestaande wijk en de autobewegingen in de straat de Driemorgen. SR geeft aan dat de ontsluiting van het plan inderdaad een belangrijk aandachtspunt is. In het eerste stedenbouwkundig plan was de ontsluiting meer naar het noorden ingetekend nabij de woning van EZ. Dat bleek niet mogelijk te zijn aangezien de duiker daar al de maximale breedte heeft bereikt en er een gebruiksovereenkomst is met Waterschap Rivierenland m.b.t. het gebruik van de betreffende gronden. Daarna is de ontsluiting op de huidige locatie gesitueerd, die plek vindt EZ beter en veiliger. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de huidige ontsluitingsweg ook logischer.</p>
	<p>SR geeft wel aan dat de ontsluiting nog niet definitief is. Indien de ontsluiting op deze manier wordt geregeld, moeten buiten het plangebied maatregelen worden getroffen en aanpassingen worden gedaan. Zo kan het zijn dat bijvoorbeeld de stoep wordt versmald of verlegd naar binnen het plangebied om zo de weg met langspaarkeervakken te kunnen verbreden. En/of dat op een gedeelte eenrichtingsverkeer wordt toegepast. Deze plannen worden op dit moment verder uitgewerkt. SR gaat hieromtrent een voorstel doen en zal dit afstemmen met de gemeente en haar verkeerskundige. Hierbij zal tevens rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de gelijkmatige afwikkeling daarvan over de bestaande wegen. EZ vraagt of bij deze maatregelen ook drempels kunnen worden geplaatst. Nu wordt er regelmatig te hard gereden. SR geeft aan dat hier naar gekeken kan worden en dat de veiligheid voorop staat.</p>
	<p>EZ vraagt of er geen mogelijkheid is voor een ontsluiting op de Koningsstraat om zo te zorgen voor een ontsluiting op de hoofdweg. SR geeft aan dat op dit moment naar alle opties wordt gekeken en niks wordt uitgesloten. Wel is KlokGroep hierin grotendeels afhankelijk van derden en is het voorstel dat er nu ligt verreweg de meest voor de hand liggende en reële optie. Zoals reeds aangegeven uiteraard onder een aantal voorwaarden, waaronder de ontsluiting op dit moment binnen- en buitenplans nader wordt uitgewerkt. SR benadrukt dat een veilige en leefbare situatie voorop staat en wordt gewaarborgd.</p>
	<p>EZ vraagt naar of er speelvoorzieningen in het plangebied komen. SR geeft aan dat de speelvoorzieningen geregeld kunnen worden in de wadi. Dat is een droogvallende waterretentie in de vorm van een groene en natuurlijke inrichting die slechts sporadisch bij extreme regenval volstaat met water. Aangezien de wadi maar af en toe onder water staat kan er op andere momenten in worden gespeeld door kinderen etc. Daarom is nu ruimschoots ruimte gereserveerd voor waterberging aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Op het moment dat de plannen definitief zijn en er een maatvast tekening wordt opgesteld kan de waterberging exact worden doorgerekend en ingevuld.</p>
	<p>EZ vraagt zich af wanneer de woningen gebouwd worden. SR geeft aan dat wanneer de bouw start vrij lastig in te schatten is. Hopelijk kan het plan eind volgend jaar in verkoop. Dat kan langer duren indien vertraging wordt opgelopen in de ruimtelijke procedure. Ongeveer tien maanden na de start van de verkoop zal de bouw starten.</p>
	<p>SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangt van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kan ze met SR contact opnemen. SR gaat verder in gesprek met de gemeente, haar verkeerskundige en een gespecialiseerd extern bureau. Als er meer bekend is over de (nadere uitwerking van de) ontsluiting zal dit worden teruggekoppeld aan EZ.</p>



Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV


Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen

Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden
Pagina: 1 van 3
Project: Afferden - Groenemorgen
Notulist: Chiara van de Kant (CK)
Datum: 4 november 2022

Aanwezig: Driemorgen [REDACTED]
Driemorgen [REDACTED]
KlokGroep Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten	
	<p>Algemene informatie over het plan: KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.</p> <p>Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.</p> 
	<p>KH, AH, SB geven aan dat zij met name bezwaar hebben tegen de ontsluiting van het plan en dat zij zich daar zorgen om maken. SR geeft aan dat de ontsluiting van de toekomstige woonwijk inderdaad een aandachtspunt is. De ontsluiting op de Driemorgen zal in overleg en in samenwerking met de (verkeerskundige van de) gemeente en een extern bureau nader uitgewerkt moeten worden.</p>
	<p>In eerste instantie stond de enige ontsluiting aan de noordoostzijde van het plan weergegeven. Dit bleek vanuit het Waterschap Rivierenland niet mogelijk, aangezien de duiker daar als zijn maximale breedte heeft</p>



	<p>bereikt. Daarna is de ontsluiting op de huidige locatie gesitueerd. De gemeente en de veiligheidsregio hebben dit voor een eerste maal in basis getoetst. Hieruit kwam naar voren dat indien dit de enige ontsluiting van de wijk zou worden, deze ontsluiting met het oog op passeren van hulpdiensten in ieder geval extra breed uitgevoerd zou moeten worden. Nadien is naar voren gekomen dat men eigenlijk liever nog een tweede langzaamverkeersverbinding (voor fietsers en voetgangers) aan de noordoostzijde over de watergang gerealiseerd ziet worden. Deze langzaamverkeersroute kan dan worden uitgevoerd met een paaltje waardoor de hulpdiensten in geval van nood hier altijd de wijk in zouden kunnen (extra calamiteitenontsluiting).</p>
	<p>Daarnaast wordt momenteel door KlokGroep en de gemeente gekeken naar de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen in het bestaande wegennetwerk buiten het plangebied. Zo worden alle mogelijkheden onderzocht om te zorgen voor een goede verkeersveiligheid, zodat de toekomstige situatie voor iedereen veilig en leefbaar is.</p>
	<p>KH geeft aan dat de gemeente destijds heeft gevraagd aan de omwonenden van de Driemorgen om mee te denken over de inrichting van de weg. Hierin gaven de omwonenden aan graag een brede weg te hebben voor parkeren. De gemeente had toen echter de voorkeur voor een brede stoep. KH geeft aan dat zij hier achteraf juist heel blij mee zijn.</p>
	<p>AH geeft aan dat de huidige kruispunten op de Koningsstraat slecht zijn geregeld en de straat daardoor vaak vaststaat. Ook wordt bij de huidige kruispunten al vaak geen voorrang verleend. AH uit haar zorgen als daar door de hele dag heen nog meer autobewegingen bijkomen. SR geeft aan dat ook met de verkeersgeneratie en afwikkeling hiervan rekening wordt gehouden. Zo zullen de verkeersbewegingen zich geleidelijk moeten verspreiden en niet in een trechter bijeenkomen in één punt.</p>
	<p>SB geeft aan zich zorgen te maken over de toekomstige aansluiting op het riool en eventuele overlast als gevolg hiervan. SR garandeert dat het riolerings- en hoogteplan goed zullen worden uitgewerkt en dat KlokGroep gaat zorgen voor een goede en veilige situatie. Idem dito voor de waterbergingsopgave.</p>
	<p>SB doet een ander voorstel voor de ontsluiting aan de noordwest kant van het plangebied (op de Koningsstraat of de Oude Weissestraat) eventueel met een rotonde op de Koningsstraat. Volgens SB, KH en AH is dit de beste en meest logische ontsluiting van het plan. SR geeft aan dat er naar alle opties wordt gekeken en dat op dit moment niks wordt uitgesloten. Wel is KlokGroep hierin afhankelijk van derden en is het voorstel dat er nu ligt verreweg de meest voor de hand liggende en reële optie. Zoals reeds aangegeven uiteraard onder een aantal voorwaarden, waaronder de ontsluiting op dit moment binnen- en buitenplannen nader wordt uitgewerkt.</p>
	<p>AH geeft aan zorgen te maken om bouwverkeer en geeft aan dat de huidige straat te smal is voor vrachtwagens. SB geeft aan dat het met zijn camper af en toe al smal is in de straat. SR erkent hun zorg en geeft aan dat er inderdaad goed naar de bouwontsluiting gekeken moet worden. De ontsluiting voor bouwverkeer is uitdrukkelijk een ander vraagstuk dan de toekomstige ontsluiting van de woonwijk.</p>
	<p>Tot slot geeft SR aan dat het plan Groenemorgen wat betreft de verkeersontsluiting uiteraard zal voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving. De zorg vanuit omwonenden wordt gehoord en hier zal zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden bij de nadere uitwerking van de plannen. Hoe dan ook zal het plan in de toekomst bijdragen aan een prettige woonsfeer en niet zorgen voor onveilige situaties. Dit zal niet enkel theoretisch worden benaderd, hierbij zal ook expliciet naar de situatie in de praktijk worden gekeken.</p>
	<p>KH, AH, SB geven aan dat zij, naast de verkeersontsluiting, overigens niet per definitie negatief tegenover het beoogde woningbouwplan staan. Zij zijn het erover eens dat het voor de leefbaarheid van het dorp en het behoud van de jongeren goed is dat er (betaalbare) woningen worden gerealiseerd.</p>



SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangen van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunnen ze met SR contact opnemen. SR gaat verder in gesprek met de gemeente, haar verkeerskundige en een gespecialiseerd extern bureau. Als er meer bekend is over de (nadere uitwerking van de) ontsluiting zal dit worden teruggekoppeld aan SB, AH en KH.

Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV

Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen

Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden

Pagina: 1 van 3

Project: Afferden - Groenemorgen

Notulist: Chiara van de Kant (CK)

Datum: 9 november 2022

Aanwezig: Driemorgen

KlokGroep

Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.

Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting na genoeg gelijk blijven.





	<p>RP geeft aan niet negatief tegenover staat om meer woningbouw te creëren in Afferden. Hij vindt het een logisch gebied voor de uitbreiding van het dorp en meer woningbouw is ook goed voor de leefbaarheid in het dorp. Wel maakt hij zich zorgen over de ontsluiting en de sociale huurwoningen in het plan. Motivatie voor de koop van zijn huis was onder andere de rustige straat en het mooie uitzicht. RP is bang dat de sociale huurwoningen eerder verloederen dan de overige woningen en een negatieve invloed hebben op de gehele wijk. SR begrijpt deze zorg, maar geeft wel aan dat het toevoegen van sociale huur een harde wens en eis is vanuit de gemeente. SR geeft aan dat de gesprekken over het aantal sociale huurwoningen momenteel nog lopen met de gemeente. Hij zal de zorgen vanuit RP mee nemen in deze gesprekken. Ook geeft SR aan dat RP zelf direct contact op kan nemen met de gemeente om zijn zorgen nogmaals te uiten.</p>
	<p>RP vraagt of KlokGroep de vraag naar sociale huur merkt. SR zegt dat hij merkt dat er meer vraag is naar goedkope en betaalbare koopwoningen, maar dat er bij corporaties wel onderzoeken zijn waaruit ook een grote vraag naar sociale huur blijkt. RP geeft aan dat hij graag sociale huur en goedkope koop om en om ziet. SR geeft aan dat dat vaak lastig is vanwege de beheersbaarheid.</p>
	<p>Daarnaast geeft RP aan dat hij zich ook zorgen maakt om de ontsluiting in de bestaande wijk. SR geeft aan dat de ontsluiting van het plan inderdaad een belangrijk aandachtspunt is. In het eerste stedenbouwkundig plan was de ontsluiting meer naar het noorden ingetekend. Dat bleek niet mogelijk te zijn aangezien de duiker daar al de maximale breedte heeft bereikt en er een overeenkomst is getekend met Waterschap Rivierenland m.b.t. het gebruik van de betreffende gronden. Daarna is de ontsluiting op de huidige locatie gesitueerd, die plek vindt RP beter en veiliger. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de huidige ontsluitingsweg ook logischer.</p>
	<p>SR geeft wel aan dat de ontsluiting nog niet definitief is. Indien de ontsluiting op deze manier wordt geregeld, moeten buiten het plangebied maatregelen worden getroffen en aanpassingen worden gedaan. Zo kan het zijn dat bijvoorbeeld de stoep wordt versmald of verlegd naar binnen het plangebied om zo de weg met langspaarvakken te kunnen verbreden. En/of dat op een gedeelte eenrichtingsverkeer wordt toegepast. Deze plannen worden op dit moment verder uitgewerkt. SR gaat hieromtrent een voorstel doen en zal dit afstemmen met de gemeente en haar verkeerskundige. Hierbij zal tevens rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de gelijkmatige afwikkeling daarvan over de bestaande wegen.</p>
	<p>RP vraagt naar of er speelvoorzieningen in het plangebied komen. SR geeft aan dat evt speelvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden in de wadi. Dat is een droogvallende waterretentie in de vorm van een groene en natuurlijke inrichting die slechts sporadisch bij extreme regenval volstaat met water. Aangezien de wadi maar af en toe onder water staat kan er op andere momenten in worden gespeeld door kinderen etc. Daarom is nu ruimschoots ruimte gereserveerd voor waterberging aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Op het moment dat de plannen definitief zijn en er een maatvast tekening wordt opgesteld kan de waterberging exact worden doorgerekend en ingevuld.</p>
	<p>RP vraagt naar de architectonische stijl van het plan. SR geeft aan dat die punten nog bepaald moeten worden, maar dat uit participatiebijeekomst en de ervaring uit gelijkwaardige dorpen blijkt dat een landelijke en dorpse stijl erg geliefd is. Het uiterlijk van de woningen zal in het beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd. SR geeft aan dat er in het plangebied levensloopbestendige woningen zitten met 1 laag en een kap en reguliere eengezinswoningen bestaande uit twee lagen met een kap.</p>
	<p>RP geeft aan of er aan de overkant van de watergang groen geplaatst kan worden om zo lichtinval van koplampen te beperken. SR geeft aan dat daar mogelijkheden voor zijn en daar tzt gezamenlijk en in overleg een goede oplossing voor te vinden.</p>
	<p>SR geeft aan dat RP via de mail de notulen ontvangt van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kan hij met SR contact opnemen.</p>



Sven Roelofs
Projectontwikkelaar
T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreeft: Gesprek direct omwonenden
Pagina: 1 van 3
Project: Afferden - Groenemorgen
Notulist: Chiara van de Kant (CK)
Datum: 10 november 2022

Aanwezigen: Driemorgen [REDACTED]
KlokGroep S. Roelofs (SR) en C. van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.

Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>JG en RG staan niet negatief tegen het beoogde plan. Zij zien de behoefte in het dorp aan extra woningen en vinden dat dit de leefbaarheid in het dorp ook ten goede komt. Daarnaast geeft JG wel aan bang te zijn voor een weg pal tegenover hun huis, zoals op het eerste stedenbouwkundige plan dat zij te zien kregen. SR geeft aan dat in het eerste stedenbouwkundige plan de ontsluiting meer naar het noorden ingetekend was tegenover de woning van JG en RG. Dat bleek niet mogelijk te zijn aangezien de duiker daar al de maximale breedte heeft bereikt en er een overeenkomst is met Waterschap Rivierenland m.b.t. het gebruik van de betreffende gronden. Daarna is de ontsluiting op de huidige locatie gesitueerd. Daar zijn JG en RG erg blij mee en die plek vinden zij beter en veiliger. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de huidige ontsluitingsweg ook logischer. Een eventuele langzaamverkeersroute tegenover hun huis hebben zij een stuk minder problemen mee.</p>
	<p>SR geeft wel aan dat de ontsluiting nog niet definitief is. Indien de ontsluiting op deze manier wordt geregeld, moeten buiten het plangebied maatregelen worden getroffen en aanpassingen worden gedaan. Zo kan het zijn dat bijvoorbeeld de stoep wordt versmald of verlegd naar binnen het plangebied om zo de weg met langspaarkeervakken te kunnen verbreden. En/of dat op een gedeelte eenrichtingsverkeer wordt toegepast. Deze plannen worden op dit moment verder uitgewerkt. SR gaat hieromtrent een voorstel doen en zal dit afstemmen met de gemeente en haar verkeerskundige. Hierbij zal tevens rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de gelijkmatige afwikkeling daarvan over de bestaande wegen.</p>
	<p>RG vraagt zich af wanneer de woningen in verkoop gaan. SR geeft aan dat wanneer de woningen in verkoop gaan vrij lastig in te schatten is. Hopelijk kan het plan eind volgend jaar in verkoop. Dat kan langer duren indien vertraging wordt opgelopen in de ruimtelijke procedure.</p>
	<p>JG vraagt naar de architectonische stijl van het plan. SR geeft aan dat die punten nog bepaald moeten worden, maar dat uit participatiebijeenkomen en de ervaring uit gelijkwaardige dorpen blijkt dat een landelijke of dorpse stijl erg geliefd is. Het uiterlijk van de woningen zal in het beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd. SR geeft aan dat er in het plangebied levensloopbestendige woningen zitten met 1 laag en een kap en reguliere eengezinswoningen bestaande uit twee lagen met een kap.</p>
	<p>RG vraagt hoe de waterberging wordt geregeld. SR geeft aan dat middels berekeningen voor extreme regenval de waterbergingsopgave wordt doorgerekend en binnen het plangebied wordt opgelost. Het plangebied loopt in hoogte af vanaf het historisch lint (=de Koningsstraat) naar het zuiden. Daarom is nu ruimschoots ruimte gereserveerd voor waterberging aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Op het moment dat de plannen definitief zijn en er een maatvast tekening wordt opgesteld kan de waterberging exact worden doorgerekend en ingevuld. Naar verwachting zal de waterberging worden geborgd door middel van een wadi. Dat is een droogvallende waterretentie in de vorm van een groene en natuurlijke inrichting die slechts sporadisch bij extreme regenval volstaat met water. Aangezien de wadi maar af en toe onder water staat kan er op andere momenten in worden gespeeld door kinderen etc.</p>
	<p>RG vraagt zich af hoe het bouwverkeer geregeld gaat worden. SR erkent hun zorg en geeft aan dat er inderdaad goed naar de bouwontsluiting gekeken moet worden. De ontsluiting voor bouwverkeer is uitdrukkelijk een ander vraagstuk dan de toekomstige ontsluiting van de woonwijk.</p>
	<p>RG vraagt zich af hoe het parkeren in het nieuwe plan is geregeld en of dat niet ook in de Driemorgen gaat parkeren. SR geeft aan dat er voor het parkeren rekening wordt gehouden met de hoge parkeernorm van de gemeente Druten. Parkeren kan zowel geregeld worden op eigen terrein als openbaar gebied. Het openbaar parkeren wordt geregeld in parkeerkoffers en met langspaarkeervakken. Door het hanteren van deze parkeernorm is er voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied en zal de Driemorgen niet extra belast worden.</p>



	JG en RG geven aan niet bij de participatiebijeenkomst te kunnen zijn geweest. SR geeft aan dat ze de themaborden via de projectwebsite kunnen bekijken. (link naar de themapanelen: https://www.nieuwbouwgroenemorgen.nl/media/10425/foamborden_a0_4.pdf)
	SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangen van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunnen ze met SR contact opnemen. SR gaat verder in gesprek met de gemeente, haar verkeerskundige en een gespecialiseerd extern bureau. Als er meer bekend is over de (nadere uitwerking van de) ontsluiting zal dit worden teruggekoppeld aan JG en RG.

Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV

Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen

Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden

Pagina: 1 van 2

Project: Afferden - Groenemorgen

Notulist: Chiara van de Kant (CK)

Datum: 14 november 2022

Aanwezig: Driemorgen [REDACTED]
KlokGroep Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.

Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>KaV en KiV geven aan dat zij begrijpen dat er nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in het dorp. Zij vinden deze plek echter minder geschikt en vragen zich af of er geen betere locaties zijn in Afferden. SR legt uit dat er een aantal jaar geleden een aantal initiatieven waren in Afferden. Vervolgens heeft de gemeente een toesingskader opgesteld, op basis waarvan de gemeente medewerking heeft verleend aan twee plannen in Afferden. Groenemorgen is daar één van.</p>
	<p>KaV geeft aan dat hij zich zorgen maakt om de ontsluiting in de bestaande wijk. SR geeft aan dat de ontsluiting van het plan inderdaad een belangrijk aandachtspunt is. In het eerste stedenbouwkundig plan was de ontsluiting meer naar het noorden ingetekend. Dat bleek niet mogelijk te zijn aangezien de duiker daar al de maximale breedte heeft bereikt en er een overeenkomst is met Waterschap Rivierenland m.b.t. het gebruik van de betreffende gronden. Daarna is de ontsluiting op de huidige locatie gesitueerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de huidige ontsluitingsweg ook logischer.</p>
	<p>SR geeft wel aan dat de ontsluiting nog niet definitief is. Indien de ontsluiting op deze manier wordt geregeld, moeten buiten het plangebied maatregelen worden getroffen en aanpassingen worden gedaan. KaV vraagt aan welke maatregelen SR zat te denken. SR geeft aan dat bijvoorbeeld de stoep versmald of verlegd naar binnen het plangebied kan worden om zo de weg met langspaarkeervakken te kunnen verbreden. En/of dat op een gedeelte eenrichtingsverkeer wordt toegepast. Deze plannen worden op dit moment verder uitgewerkt. SR gaat hieromtrent een voorstel doen en zal dit afstemmen met de gemeente en haar verkeerskundige. Hierbij zal tevens rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de gelijkmatige afwikkeling daarvan over de bestaande wegen.</p>
	<p>SR geeft aan dat na afstemming met de gemeente naar voren is gekomen dat zij graag een tweede langzaamverkeersroute over de watergang gerealiseerd zien worden. Deze tweede ontsluiting kan worden uitgevoerd met een paaltje waardoor de hulpdiensten in geval van nood hier altijd de wijk in zouden kunnen (extra calamiteiten)ontsluiting). KiV geeft aan bang te zijn die recht voor de deur te hebben. SR geeft aan dat die waarschijnlijk verder naar het noorden komt.</p>
	<p>KiV vraagt hoe het gaat met het bouwverkeer in de smalle straat. SR erkent hun zorg en geeft aan dat er inderdaad goed naar de bouwverkeer gekeken moet worden. De ontsluiting voor bouwverkeer is uitdrukkelijk een ander vraagstuk dan de toekomstige ontsluiting van de woonwijk.</p>
	<p>KiV vraagt of er geheid gaat worden. SR geeft aan dat dit nog niet bekend is, maar dat bij soortgelijke projecten meestal wordt geboord i.p.v. geheid. SR geeft aan dat wanneer de woningen in verkoop gaan vrij lastig in te schatten is. Hopelijk kan het plan eind volgend jaar in verkoop. Dat kan langer duren indien vertraging wordt opgelopen in de ruimtelijke procedure.</p>
	<p>SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangen van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunnen ze met SR contact opnemen. SR gaat verder in gesprek met de gemeente, haar verkeerskundige en een gespecialiseerd extern bureau. Als er meer bekend is over de (nadere uitwerking van de) ontsluiting zal dit worden teruggekoppeld aan KaV en KiV.</p>

Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden
Pagina: 1 van 3
Project: Afferden - Groenemorgen
Notulist: Chiara van de Kant (CK)
Datum: 13-12-2022

Aanwezig: Driemorgen [REDACTED]
KlokGroep Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.

Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>AB en KB geven aan dat de rust in de straat en het uitzicht belangrijke motivatie was tot koop voor het huis. Daarnaast geven zij aan niet negatief tegenover nieuwbouwwoningen in Afferden te zijn. Zij merken dat er veel jongeren in Afferden niet aan een woning kunnen komen in het dorp en staan positief tegenover de betaalbaarheid van het plan. SR geeft aan dat hij met de gemeente heeft afgesproken om 60 procent betaalbaar te realiseren. KB vraagt of de betaalbare woningen ook duurzaam zullen zijn. SR geeft aan dat elke nieuwbouwwoning sinds 1 januari 2021 moet voldoen aan de BENG-vereisten. Dit staat voor 'Bijna Energie Neutraal Gebouw'. Daar zullen ook de betaalbare woningen aan moeten voldoen.</p>
	<p>AB en KB geven aan zich zorgen te maken over de verkeersontsluiting. AB geeft aan dat de straat nu af en toe al vast staat en de omliggende straten ook druk kunnen zijn. Ook geven zij aan dat op het kruispunt Koningsstraat/Driemorgen vaak geen voorrang wordt verleend. SR begrijpt de zorgen omtrent het verkeer en geeft aan dat het een belangrijk aandachtspunt is. In het eerste stedenbouwkundig plan was de ontsluiting meer naar het noorden ingetekend. Dat bleek niet mogelijk te zijn aangezien de duiker daar al de maximale breedte heeft bereikt en er een overeenkomst is getekend met Waterschap Rivierenland m.b.t. het gebruik van de betreffende gronden.</p>
	<p>AB vraagt of er één ontsluiting komt naar de wijk. SR geeft aan dat na afstemming met de gemeente naar voren is gekomen dat zij graag een tweede langzaamverkeersontsluiting over de watergang gerealiseerd zien worden. Deze tweede ontsluiting kan worden uitgevoerd met een paaltje waardoor de hulpdiensten in geval van nood hier altijd de wijk in zouden kunnen (extra calamiteitenontsluiting). KB vraagt of Veilig Verkeer Nederland naar de verkeerssituatie gaan kijken. SR geeft aan dat de Veiligheidsregio al door de gemeente bij dit vraagstuk is betrokken. Samen met de verkeerskundige van de gemeente en een extern bureau gaan we de situatie verder uitwerken.</p>
	<p>KB vraagt of er ook gekeken is naar een ontsluiting op de Oude Weissestraat of op de Koningsstraat. SR geeft aan dat naar alle opties wordt gekeken en niks wordt uitgesloten. Wel is KlokGroep hierin grotendeels afhankelijk van derden en is het voorstel dat er nu ligt verreweg de meest voor de hand liggende en reële optie.</p>
	<p>KB vraagt hoe het gaat met het bouwverkeer in de smalle straat. SR erkent hun zorg en geeft aan dat er inderdaad goed naar de bouwverkeer gekeken moet worden. De ontsluiting voor bouwverkeer is uitdrukkelijk een ander vraagstuk dan de toekomstige ontsluiting van de woonwijk.</p>
	<p>SR geeft aan dat de gronden al een tijd geleden door KlokGroep zijn gekocht en dat er toen een principeverzoek bij de gemeente is ingediend. Het plan heeft toen een tijdje stil gelegen voordat door de gemeente aan de hand van een door de gemeente opgesteld toetsingskader principemedewerking is verleend. Daarnaast zijn KlokGroep en de gemeente van mening dat dit een goede en logische afronding van het dorp is. KB vraagt of er toen ook rekening is gehouden met een plan ten westen van de Oude Weissestraat. SR geeft aan dat deze plannen mee zijn genomen in de toetsing, maar hier geen medewerking aan is verleend.</p>
	<p>AB vraagt of de paardenbak ten oosten van het plangebied voor hinder gaat veroorzaken. SR geeft aan dat het getoetst gaat worden en mocht het zorgen voor overlast dan worden er maatregelen getroffen. Datzelfde geldt voor het motorbedrijf, dat is reeds getoetst en de woningen zijn buiten de hindercirkel gepositioneerd.</p>
	<p>KB vraagt of het woningbouwprogramma vast staat. SR geeft aan dat er nog wel wat geschroven kan worden in het plan, maar dat de wegenstructuur en de opzet van de wijk redelijk vaststaat. Wel zal het aantal mogelijk woningen toenemen, dit om meer betaalbare woningen in het plan te realiseren.</p>
	<p>KB vraagt naar afwatering en waterberging. SR geeft aan dat middels berekeningen voor extreme regenval de waterbergingsopgave wordt doorgerekend en binnen het plangebied wordt opgelost. Het plangebied</p>



	loopt in hoogte af vanaf het historisch lint (=de Koningsstraat) naar het zuiden. Daarom is nu ruimschoots ruimte gereserveerd voor waterberging aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Op het moment dat de plannen definitief zijn en er een maatvast tekening wordt opgesteld kan de waterberging exact worden doorgerekend en ingevuld. Naar verwachting zal de waterberging worden geborgd door middel van een wadi. Dat is een droogvallende waterretentie in de vorm van een groene en natuurlijke inrichting die slechts sporadisch bij extreme regenval volstaat met water. Aangezien de wadi maar af en toe onder water staat kan er op andere momenten in worden gespeeld door kinderen etc.
	KB vraagt wat de volgende stap is van het plan. SR geeft aan dat nu samen met de gemeente het plan nader wordt uitgewerkt. Als er geen vertraging wordt opgelopen in de ruimtelijke procedure dan gaan de woningen waarschijnlijk eind volgend jaar in de verkoop.
	SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangen van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunnen ze met SR contact opnemen. SR gaat verder in gesprek met de gemeente, haar verkeerskundige en een gespecialiseerd extern bureau. Als er meer bekend is over de (nadere uitwerking van de) ontsluiting zal dit worden teruggekoppeld aan KB en AB.

Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen
Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden
Pagina: 1 van 4
Project: Afferden - Groenemorgen
Notulist: Chiara van de Kant (CK)
Datum: 24 november 2022

Aanwezigen: Driemorgen [REDACTED]
Koningsstraat [REDACTED]
KlokGroep Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Onder 'betaalbaar' valt hierbij eveneens goedkope koop voor starters. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit woningbouwprogramma is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp. CC en HG zijn van mening dat dit gebaseerd op "Dorpslijst Afferden", SR geeft aan dat dit niet het geval is. Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>CC vraagt naar de huidige status van het project en het participatietraject. SR geeft aan dat de eerste bijeenkomst goed is verlopen en dat de inwoners van het dorp en geïnteresseerden in een woning goed bereikt en geïnformeerd zijn. Daarnaast is tijdens de participatiebijeenkomst opgemerkt dat er behoefte is aan individuele gesprekken met direct omwonenden. Deze gesprekken worden nu gehouden en teruggekoppeld naar de gemeente. CC en HG zijn van mening dat het houden van individuele gesprekken niet is gebaseerd op de wens van omwonenden, maar enkel een afspraak is tussen Klok en de gemeente. SR geeft aan dat deze afspraak wel degelijk voortkomt vanuit de vraag van omwonenden. Veel omwonenden zijn dan ook zeker tevreden dat zij deze mogelijkheid krijgen. CC en HG geven aan dat zij aanvullend hierop een tweede participatiebijeenkomst willen met meer duidelijkheid over het plan en mogelijke consequenties voor omwonenden.</p>
	<p>CC vindt dat op de eerste bijeenkomst onvoldoende informatie is gegeven en veel aspecten nog nader onderzocht/uitgewerkt moesten worden. SR geeft aan dat dit ook het geval is en dat deze nadere uitwerking de komende maanden in overleg met de gemeente opgepakt zal worden. Daarnaast geven CC en HG aan dat zij graag een tweede participatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd zien worden, waarin de uitkomsten van de eerste bijeenkomst worden teruggekoppeld.</p>
	<p>HG en CC geven aan, samen met nog een aantal andere omwonenden van de Oude Weisestraat, Koningstraat en Driemorgen, een gezamenlijk gesprek met de gemeente te hebben gehad. Deze vraag is ook bij KlokGroep neergelegd. Omdat het van belang is om e.e.a. integraal te bezien heeft SR voorgesteld om dit gesprek gezamenlijk met zowel KlokGroep als de gemeente te voeren. De gemeente zal met alle partijen contact opnemen om hiervoor een afspraak in te plannen. CC, LC en HG vinden dit een goed initiatief en wachten de uitnodiging af.</p>
	<p>CC geeft aan dat de ontsluiting een belangrijk punt is en zij zich ernstige zorgen maken over de toename van verkeersbewegingen op zowel de Driemorgen als de omliggende wegen. Daarnaast geeft CC aan bang te zijn dat er alleen wordt gekeken naar minimale en gekunstelde oplossingen. Hij vindt dat op de Driemorgen ruimte moet blijven voor langsparkeren en een trottoir voor het gebruik van de bewoners. Ook geven zij aan dat de weg parallel aan de Driemorgen (Sint Victorstraat) tevens erg druk is. SR geeft aan de zorgen te begrijpen, maar garandeert dat KlokGroep gaat zorgen voor een goede en veilige toekomstsituatie. SR geeft aan dat er naar verwachting meer naar het noorden een tweede calamiteitenontsluiting met paaltje op de Driemorgen komt. SR heeft een voorstel voor de verkeersontsluiting bij de gemeente neergelegd. Daar zal de gemeente nu over oordelen en binnenkort meer over duidelijk worden.</p>
	<p>CC, LC en HG geven aan dat zij begrijpen dat er meer woning en in Afferden gebouwd moeten worden, ook vinden zij nieuwe betaalbare woningen goed voor de leefbaarheid van en in het dorp. Zij vragen zich wel af of dit de beste locatie is voor de nieuwbouw. Zij vinden dat er een aantal goede alternatieve woningbouwplannen geen medewerking van de gemeente hebben gekregen en zien op de locatie vlak bij hun woning liever een groene bestemming of een kinderboerderij. SR geeft aan dat dit plan medewerking is verleend aan de hand van een door de gemeente opgesteld toetsingskader. Daarnaast is de gemeente van mening dat dit een goede en logische afronding van het dorp is. HG en CC hebben hierover opgemerkt dat zij deze mening niet delen.</p>
	<p>CC vraagt naar het woningbouwprogramma in het plan. SR geeft aan dat zestig procent van de woningen in de categorie betaalbaar wordt gerealiseerd. CC heeft twijfels bij de financiële haalbaarheid van het plan. Hij geeft wel aan bang te zijn dat als het rendement niet goed is, KlokGroep alsnog vrije sector woningen gaat realiseren. SR geeft aan dat het college heeft ingestemd met die zestig procent en dat dit nu een voorwaarde is voor de realisatie van het plan. Volgens SR is dit haalbaar.</p>
	<p>CC geeft aan zich ernstige zorgen te maken over het bouwverkeer en geeft aan dat de huidige straat te smal en ongeschikt is voor vrachtwagens en zeker voor zwaar transport. Hij is van mening dat de Driemorgen</p>



	<p>verboden moet worden voor al het bouwverkeer. SR erkent hun zorg en geeft aan dat er inderdaad goed naar de bouwontsluiting gekeken moet worden. De ontsluiting voor bouwverkeer is uitdrukkelijk een ander vraagstuk dan de toekomstige ontsluiting van de woonwijk. Ook maakt CC zich zorgen over het niet goed schoonhouden van de Driemorgen tijdens de bouwperiode. SR geeft aan dat KlokGroep verantwoordelijk is om de straat schoon te houden en eventuele schade te herstellen. CC geeft aan hier geen vertrouwen in te hebben.</p>
	<p>LC vraagt zich af of de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van stikstof nog invloed kunnen hebben op het plan. SR geeft aan dat hieromtrent in het verleden reeds grove berekeningen zijn gemaakt en dat hij niet verwacht dat dit problemen op gaat leveren.</p>
	<p>LC vraagt naar de architectonische stijl van het plan. SR geeft aan dat die punten nog bepaald moeten worden, maar dat uit de participatiebijeenkoms t en de ervaring uit vergelijkbare dorpen blijkt dat een landelijke of dorpse stijl erg geliefd is. De uitstraling en architectuur van de woningen zal in een beeldkwaliteitsplan o.i.d. worden uitgewerkt. De woningen zullen qua uitstraling aansluiten bij de huidige bebouwing. CC geeft aan hier geen vertrouwen in te hebben en vreest naar eigen zeggen voor een “puist Nieuwbouw, zoals Hemelrijk”.</p>
	<p>HG vraagt of er ook in het plan gedacht is aan woningen voor ouderen en levensloopbestendige woningen. SR geeft aan dat er in het plangebied levensloopbestendige woningen zitten met 1 laag en een kap en reguliere eengezinswoningen bestaande uit twee lagen met een kap. De levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd in alle prijs categorieën. HG begreep in eerste instantie dat er geen levensloopbestendige woningen met één laag gerealiseerd zouden worden en vindt het positief dat deze wel in het plan zitten.</p>
	<p>HG geeft aan op de Koningsstraat te wonen. Achter zijn kavel zijn nu rijwoningen gesitueerd. Hij geeft aan onder geen beding deze rijwoningen in zijn achtertuin te willen. Zijn voorkeur gaat uit naar twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaande woningen en niet naar een geheel blok rijwoningen. Hij is bang dat deze woningen erg veel geluid met zich meebrengen en dit ten koste zal gaan van zijn woongenot. Daarom stelt hij voor dit blok op een andere plek in het plan te situeren, zodat er nog een beetje doorzicht blijft bestaan. SR beaamt dat een woonwijk extra geluiden met zich meebrengt. Daarnaast geeft SR aan dat hierbij zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de huidige bewoners en dat KlokGroep zorg zal dragen voor een mooie erfafscheiding. HG vraagt aan SR hiervoor met een voorstel te komen.</p>
	<p>HG geeft aan zorgen te hebben voor wateroverlast in hun achtertuin. SR geeft aan dat via berekeningen voor extreme regenval de waterbergingsopgave wordt doorgerekend en binnen het plangebied wordt opgelost. Hierbij zal rekening worden gehouden met de huidige hoogtes en afwatering, zodat aangrenzende percelen hier geen extra overlast van zullen ondervinden. Het plangebied loopt in hoogte af vanaf het historisch lint (=de Koningsstraat) naar het zuiden. Daarom is nu ruimschoots ruimte gereserveerd voor waterberging aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Op het moment dat de plannen definitief zijn en er een maatvast e tekening wordt opgesteld kan de waterberging exact worden doorgerekend en ingevuld. Naar verwachting zal de waterberging worden geborgd door middel van een wadi. Dat is een droogvallende waterretentie in de vorm van een groene en natuurlijke inrichting die slechts sporadisch bij extreme regenval volstaat met water. Aangezien de wadi maar af en toe onder water staat kan er op andere momenten in worden gespeeld door kinderen etc.</p>
	<p>CC vraagt of er geheid gaat worden. SR geeft aan dat dit nog niet bekend is, maar dat bij soortgelijke projecten meestal wordt geboord i.p.v. geheid. CC heeft ook een vraag gesteld over de geurcirkel van de varkenshouderij. SR geeft aan dat deze niet over het plan ligt. CC en HG vragen om een onderbouwing hiervan, deze is straks in te zien in het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd.</p>



	HG vraagt of Klok een visie op planschaderegeling. SR geeft aan dat iedereen de mogelijkheid heeft om een planschadeclaim in te dienen. Dat wordt onafhankelijk getoetst, daar heeft Klok niets over te zeggen.
	SR geeft aan dat wanneer de woningen in verkoop gaan vrij lastig in te schatten is. Hopelijk kan het plan eind volgend jaar in verkoop. Dat kan langer duren indien vertraging wordt opgelopen in de ruimtelijke procedure.
	SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangen van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunnen ze met SR contact opnemen. SR gaat verder in gesprek met de gemeente, haar verkeerskundige en een gespecialiseerd extern bureau. Als er meer bekend is over de (nadere uitwerking van de) ontsluiting zal dit worden teruggekoppeld.

Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV
Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen

Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden

Pagina: 1 van 3

Project: Afferden - Groenemorgen

Notulist: Chiara van de Kant (CK)

Datum: 23 november 2022

Aanwezigen: Koningstraat [REDACTED]
KlokGroep Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. Het is inmiddels bij FC en KW bekend dat de grond direct achter hun woning niet is meegenomen in de koopovereenkomst. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp. Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>FC en KW willen duidelijk maken dat ze niet positief zijn over het plan Groenemorgen in hun achtertuin. Zij geven aan dat belangrijke motivatie voor de koop van hun huis de rust en de vrijheid is. Vanuit hun recent gerenoveerde achtertuin zien zij in de weilanden de koeien en schapen lopen. Bij de realisatie komt aan dit uitzicht een einde en maken zij zich zorgen over derving van het uitzicht. FC en KW wisten, tot het moment dat zij het plan in de brievenbus kregen, niets van het plan af. Ook niet over de plannen van de beoogde kavels achter hun woning.</p>
	<p>KW vraagt zich af of er door KlokGroep of de gemeente heeft onderzocht wat de wens is van de inwoners van Afferden. Daarnaast vraagt zij zich af of het huidige woningbouwprogramma van het plan passend is bij de wens van het dorp en of de inwoners hier wel op zitten te wachten. SR geeft aan dat binnen de gemeente per kern de woningbehoefte is onderzocht. Hieruit kwam naar voren dat er vooral vraag is naar betaalbare grondgebonden woningbouw. Meer specifiek is een grote behoefte aan seniorenwoningen en goedkope starterswoningen, hier heeft het plan op ingespeeld. Deze behoefte wordt bevestigd door de reeds uitgevoerde enquêtes.</p>
	<p>Nadat KlokGroep het conceptplan heeft ingediend, heeft het Gelders Genootschap het plan als stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Druten getoetst en onder voorwaarden akkoord bevonden. FC geeft aan dit vreemd te vinden, omdat hij een eerder advies van het Gelders Genootschap heeft gelezen, waaruit naar voren kwam om op deze locatie terughoudend te zijn met nieuwe bebouwing vanwege het open karakter van het dorp. SR geeft aan niet bekend te zijn met de eerdere advies. FC geeft aan het advies van het Gelders Genootschap van Groenemorgen graag te willen inzien. SR geeft aan dat het Gelders Genootschap functioneerde als adviseur voor de gemeente en gezamenlijk tot een stedenbouwkundige opzet is gekomen. Hier is dus geen concreet advies van.</p>
	<p>KW vraagt zich af wat betaalbaarheid inhoudt. SR geeft aan dat de categorie betaalbaar grofweg bestaat uit sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop. KW geeft aan dat het goed is voor het dorp dat er veel betaalbare woningen worden gebouwd, ook vanwege de vraag vanuit het dorp. SR geeft aan dat zowel Klok als de gemeente waarde hechten aan die vraag.</p>
	<p>KW en FC snappen dat er in het dorp behoefte is aan nieuwe woningen en denken dat meer woningbouw de leefbaarheid van het dorp ten goede komt. Daarnaast hopen KW en FC dat er in ieder geval gekeken wordt naar betaalbare en passende woningen voor de inwoners van Afferden. SR geeft aan dat er in de verkoop van de woningen ook gekeken kan worden om inwoners van het dorp voorrang te geven. Wel vragen zij zich af of dit de juiste locatie is voor uitbreiding. SR geeft aan dat de gemeente dit juist een goede afronding van het dorp vindt.</p>
	<p>KW vraagt zich af of er gekeken is naar clusterwoningen met een gemeenschappelijk hofje. Om zo te zorgen dat ouderen steeds langer zelfstandig te wonen. SR geeft aan dat in dit plan is gekozen om veel levensloopbestendige woningen met een eigen tuintje in verschillende prijscategorieën aan te bieden. Zoals eerder uiteengezet is dit ook een belangrijk woningtype waar veel vraag naar is, deze afweging is in samenspraak met de gemeente gemaakt. Bij de levensloopbestendige woningen is er een badkamer en slaapkamer op de begane grond. KW en FC geven aan het positief te vinden dat er rekening is te houden met levensloopbestendige woningen, maar zien dit liever in combinatie met een gemeenschappelijke ruimte (in de vorm van bijvoorbeeld een hofje). Zij vinden dit een gemiste kans voor het dorp.</p>
	<p>FC geeft aan zorgen te hebben voor wateroverlast in hun achtertuin. SR geeft aan dat via berekeningen voor extreme regenval de waterbergingsopgave wordt doorgerekend en binnen het plangebied wordt opgelost. Hierbij zal rekening worden gehouden met de huidige hoogtes en afwatering, zodat aangrenzende percelen hier geen extra overlast van zullen ondervinden. Het plangebied loopt in hoogte af vanaf het historisch lint (=de Koningsstraat) naar het zuiden. Daarom is nu ruimschoots ruimte gereserveerd voor waterberging aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Op het moment dat de plannen definitief zijn en er een maatvast</p>



	<p>tekening wordt opgesteld kan de waterberging exact worden doorgerekend en ingevuld. Naar verwachting zal de waterberging worden geborgd door middel van een wadi. Dat is een droogvallende waterretentie in de vorm van een groene en natuurlijke inrichting die slechts sporadisch bij extreme regenval volstaat met water. Aangezien de wadi maar af en toe onder water staat kan er op andere momenten in worden gespeeld door kinderen etc. FC vraagt of hij op de hoogte kan worden gehouden van het waterhuishoudkundig plan. SR geeft aan dat hij dit kan terugkoppelen op moment dat hier meer over bekend is.</p>
	<p>KW en FC geven aan zich zorgen te maken om de geluiden als gevolg van een woonwijk in de achtertuin. SR begrijpt de zorgen omtrent geluid.</p>
	<p>FC vraagt zich af of de nieuwe ontwikkeling op het gebied van stikstof nog invloed kan hebben op het plan. SR geeft aan dat hieromtrent in het verleden reeds grove berekeningen zijn gemaakt en dat hij niet verwacht dat dit problemen op gaat leveren.</p>
	<p>KW en FC geven aan zich er zorgen over te maken dat er meer dan 1 woning achter hun perceel gerealiseerd zou worden. SR geeft aan dat deze gronden bij de verkoper blijven in de vorm van vrije kavels. De kans is groot dat deze woningen een ruime opzet krijgen, maar over de invulling heeft KlokGroep verder niets te zeggen. Deze gronden zijn immers niet van Klok. Het woningaantal van het hele plan inclusief deze kavels wordt uiteraard wel vastgelegd in het bestemmingsplan. Eventueel kan gekeken worden hoe dit ruimtelijk vastgelegd wordt. KW en FC zijn bang dat hun vrije uitzicht verdwijnt en helemaal opgesloten komen te wonen door de bouw van de woningen.</p>
	<p>KW vraagt zich af wat de planning is voor het plan. SR geeft aan dat een precieze planning lastig in te schatten is. De beoogde planning is dat het plan de eerste helft van 2023 in procedure gaat en vervolgens de woningen eind 2023 in verkoop gaan. Dat kan langer duren indien vertraging wordt opgelopen in de ruimtelijke procedure.</p>
	<p>KW en FC geven aan contact te hebben met een rechtsbijstand adviseur om te bezien wat de mogelijkheden zijn. Zij onderzoeken wat zij kunnen doen met een mogelijke waardevermindering van hun woning als gevolg van het plan.</p>
	<p>SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangen van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunnen ze met SR contact opnemen.</p>

Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV

Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen

Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden
Pagina: 1 van 2
Project: Afferden - Groenemorgen
Notulist: Chiara van de Kant
Datum: 4 november 2022

Aanwezigen: Koningsstraat [REDACTED]
Koningsstraat [REDACTED]
KlokGroep Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.

Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>SR geeft aan dat het plan nog niet helemaal vaststaat en dat er binnen het plan nog wat geschoven kan gaan worden. KlokGroep voert nu gesprekken met de gemeente en de stedenbouwkundige en aan de hand daarvan wordt het stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt. Wel geeft SR aan dat hij niet verwacht dat het blok rijwoningen met de achterzijde naar de Koningsstraat en de parkeercoffer daarnaast nog gaat schuiven. RB, HB en JB geven aan dat zij het in principe positief tegen het plan aankijken en dat zij snappen dat er in het dorp behoefte is aan nieuwe woningen. Dit komt de leefbaarheid in het dorp ook ten goede. Daarnaast staan zij ook positief tegenover de betaalbaarheid van het plan.</p>
	<p>RB, HB, en JB zijn blij dat een parkeercoffer achter hun woning is gesitueerd in plaats van woningen. Op het huidige stedenbouwkundige plan staat de weg echter helemaal ingetekend tot de erfafscheiding van de Koningsstraat 90. RB vraagt naar de mogelijkheden om de weg eerder te stoppen en hier dus wat afstand te houden tot hun woning. Ook zouden zij graag een mooie groene erfafscheiding achter hun woning willen zodat zij voldoende privacy behouden en er geen koplampen van auto's in hun woning schijnen. SR geeft aan dit te begrijpen. KlokGroep zal een erfafscheiding realiseren en proberen met de weg meer afstand te behouden tot de woningen.</p>
	<p>RB geeft aan dat zij daarnaast graag 10 meter extra grond achter hun tuin in eigendom willen krijgen. SR geeft aan hiervoor zijn best te willen doen. KlokGroep kan nu nog niet garanderen dat dit daadwerkelijk 10 meter wordt, maar zal dit hoe dan ook goed inrichten voor de bewoners.</p>
	<p>Volgens RB is de ontsluiting voor hun nu geen probleem. Bij een verandering in de ontsluiting (via de motorzaak op de Koningsstraat) verandert voor hen de situatie in negatieve zin.</p>
	<p>HL vraagt of er geheid gaat worden, omdat hij zich zorgen maakt om hun chalet. SR geeft aan dat dit nog niet bekend is, maar dat bij soortgelijke projecten meestal wordt geboord i.p.v. geheid. SR geeft aan dat KlokGroep gaat zorgen voor een veilige situatie en dat er voordat de bouw aanvangt een 0-meting zal worden uitgevoerd van zowel het huis als het chalet in de achtertuin.</p>
	<p>RB vraagt zich af of er gekeken is naar clusterwoningen met een gemeenschappelijk hofje. SR geeft aan dat er nu vanwege de vraag is gekozen voor levensloopbestendige woningen met eigen kavels, omdat KlokGroep merkte dat daar veel vraag naar was. Zowel in het koop- als huursegment. Bij de levensloopbestendige woningen is er een badkamer en slaapkamer op de begane grond.</p>
	<p>RB vraagt zich af wanneer de woningen in verkoop gaan. SR geeft aan dat wanneer de woningen in verkoop gaan vrij lastig in te schatten is. Hopelijk kan het plan eind volgend jaar in verkoop. Dat kan langer duren indien vertraging wordt opgelopen in de ruimtelijke procedure.</p>
	<p>SR geeft aan dat zij via de mail de notulen ontvangen van het gesprek en mochten er nog aanvullende vragen zijn dan kunnen ze met SR contact opnemen.</p>

Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV

Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen

Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

Notulen

Betreft: Gesprek direct omwonenden
Pagina: 1 van 3
Project: Afferden - Groenemorgen
Notulist: Chiara van de Kant (CK)
Datum: 4 november 2022

Aanwezigen: Sint Victorsstraat [REDACTED]
KlokGroep Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

Algemene informatie over het plan:

KlokGroep heeft een koopovereenkomst gesloten m.b.t. de betreffende gronden en vervolgens een concept plan ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft vervolgens besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit plan. Eén van deze voorwaarden is dat het woningbouwprogramma in ieder geval voor minimaal 60% uit 'betaalbare' woningen moet bestaan. Het huidige plan voorziet ruim in zowel 'betaalbare' huur- als koopwoningen en daarnaast zullen in elk prijssegment levensloopbestendige woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de huidige vraag vanuit inwoners van het dorp.

Onderstaand een afbeelding van het huidige plan. Het woningbouwprogramma en de verdeling van de woningtypes zal binnen de contouren waarschijnlijk nog wat wijzigen. De basisopzet van de wijk zal naar verwachting nagenoeg gelijk blijven.





	<p>TZ en DZ gaven aan dat zij niet naar de participatiebijeenkomst konden komen. Over het plan horen zij diverse verhalen. Daarom krijgen zij de informatie graag direct van de projectontwikkelaar. TZ en DZ geven aan erg positief tegenover het plan te staan. Zij hebben ook geen problemen met de ontsluitingsweg tegenover hun huidige woning. Daarnaast zijn zij ook serieus geïnteresseerd in een levensloopbestendige woning binnen het plan.</p>
	<p>DZ vraagt zich af of de paardrijbak aan de westkant van het plangebied niet voor overlast (bijvoorbeeld stof) gaat zorgen voor de naastgelegen nieuwbouwwoningen. SR geeft aan dat het getoetst gaat worden en mocht het zorgen voor overlast dan worden er maatregelen getroffen. Er zit geen hindercirkel om de paardenbak heen. Ook geeft SR aan dat er tussen de woningen en de paardrijbak een wadi ligt, die zorgt voor enige maat. Dat is een droogvallende waterretentie in de vorm van een groene en natuurlijke inrichting die slechts sporadisch bij extreme regenval volstaat met water. Aangezien de wadi maar af en toe onder water staat kan er op andere momenten in worden gespeeld door kinderen etc.</p>
	<p>DZ vraagt zich af hoe het parkeren in het nieuwe plan is geregeld. SR geeft aan dat erbij parkeren rekening wordt gehouden met de hoge parkeernorm van de gemeente Druten. Parkeren kan zowel geregeld worden op eigen terrein als openbaar gebied. Het openbaar parkeren wordt geregeld in parkeerkoffers en met langsparkeervakken.</p>
	<p>SR geeft aan dat als DZ en TZ geïnteresseerd zijn in een levensloopbestendige woning zij een keer langs kunnen rijden bij project Den Elt in Ewijk. Daar worden de vrije sector levensloop woningen binnenkort opgeleverd. Zo heb je een beeld van hoe de woning eruit zou kunnen zien. De projectwebsite: https://www.nieuwbouw-den-elt.nl/</p> 
	<p><i>Impressie levensloopbestendige woning</i></p>
	<p>DZ vraagt zich af wanneer de woningen in verkoop gaan. SR geeft aan dat wanneer de woningen in verkoop gaan vrij lastig in te schatten is. Hopelijk kan het plan eind volgend jaar in verkoop. Dat kan langer duren indien vertraging wordt opgelopen in de ruimtelijke procedure.</p>
	<p>DZ vraagt zich af welke maatregelen op gebied van duurzaamheid in het plan worden getroffen. SR geeft aan dat de woningen voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Dit betekent onder andere dat er in de woning een technische ruimte is (met warmtepompinstallatie) en er zonnepanelen op het dak zitten.</p>
	<p>SR geeft aan dat DZ en TZ op hoogte worden gehouden via de nieuwsbrieven van de projectwebsite. Ook ontvangen zij via de mail de notulen van dit gesprek. Mochten er vragen zijn dan kunnen ze altijd direct contact opnemen met SR.</p>

Notulen

Betref: Integraal gesprek direct omwonenden/ gemeente en KlokGroep
Pagina: 1 van 4
Project: Afferden - Groenemorgen
Notulist: Chiara van de Kant (CK)
Datum: 20 december 2022

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

wonen@kloggroep.nl
www.kloggroep.nl
Een KlokHolding-onderneming

Aanwezigen: Koningsstraat [redacted]
Koningsstraat [redacted]

Oude Weisestraat [redacted]

Driemorgen [redacted]

Afwezigen: Oude Weisestraat [redacted]

Oude Weisestraat [redacted]

Als in de notulen wordt verwezen naar de groep direct omwonenden dan wordt daar bovenstaande personen mee bedoeld.

Aanwezigen: Gemeente Druten

Bert Tolkamp (BT)

KlokGroep

Sven Roelofs (SR) en Chiara van de Kant (CK)

Actiepunten

De groep direct omwonenden vraagt wat de huidige stad van zaken is omtrent het project. SR geeft aan dat het plan nu verder uitgewerkt wordt. Fundamentele zaken zoals het woningbouwprogramma zijn nu redelijk uitgekristalliseerd. Dat betekent dat nu de nadere uitwerking met concrete onderzoeken en civiele stukken en dergelijke opgepakt kan worden. De planning is nu om in de eerste helft van 2023 met het ontwerp bestemmingsplan in procedure te gaan. SM vraagt naar de rol van de gemeente. BT geeft aan dat het bestemmingsplan in dit geval wordt opgesteld door KlokGroep, maar uiteraard wordt getoetst en vastgesteld door de gemeente. In aanloop naar het bestemmingsplan wordt nu de eerste aanzet voor de anterieure overeenkomst gedaan. Daarin worden afspraken gemaakt tussen KlokGroep en de gemeente over het woningbouwprogramma, het bouw- en woonrijp maken, duurzaamheidsambities et cetera.

SM vraagt of er meer bekend is over de ontsluiting. Daarnaast is de vraag of er een tweede ontsluiting komt op de Driemorgen. SR geeft aan dat de voorkeur van de gemeente uitgaat naar een tweede ontsluiting. Dit wordt dan een langzaam verkeerontsluiting voor fietsers en voetgangers met een paaltje waardoor indien mogelijk calamiteiten kunnen passeren, deze wordt beoogd net ten zuiden van de duiker aan de Driemorgen. De bewoners van de Driemorgen (CC en LC) geven aan zich ernstige zorgen te maken over de toename van verkeersbewegingen in de straat. Zij geven aan dat een ontsluiting op de Driemorgen wat hun betreft geen optie kan en mag zijn. Daarnaast geven zij aan dat zij verwachten dat de afwikkeling van het verkeer door de bestaande woonwijk voor veel overlast gaat zorgen en het er volgens hen onveilig van wordt. Dit betekent ook meer verkeer langs de basisschool waar volgens hen in de huidige situatie al extra verkeer remmende maatregelen nodig zijn. SR geeft aan de zorgen te begrijpen, maar garandeert



<p>dat KlokGroep en de gemeente zorgen voor een goede en veilige toekomsituatie. Daarop volgt de vraag van de groep direct omwonenden of wordt gekeken naar een ontsluiting op de Koningsstraat of Oude Weisestraat. SR geeft aan dat alle mogelijkheden worden onderzocht, maar hierbij grotendeels afhankelijk te zijn van derden. Een definitieve ontsluiting via de andere kant lijkt zeer onwaarschijnlijk, een ontsluiting op de Driemorgen lijkt de meest reële oplossing. Concreet wordt nu gekeken naar de mogelijkheden voor een alternatieve bouwontsluiting. CC geeft aan dat volgens hem al het bouwverkeer verboden moet worden op de Driemorgen, ook voor het parkeren van bouwverkeer.</p>
<p>CC geeft aan zich zorgen te maken over de riolering en infra die in de Driemorgen ligt en over dat de straat kapot wordt gereden. SR geeft aan dat een terreinmeting is gedaan. Aan de hand daarvan wordt een maatvast tekening gemaakt en zal meer bekend worden over de riolering. CC en LC geven aan dat de Driemorgen hun enige toegangsweg is naar hun woning. SR geeft aan dat met alle praktische zaken rekening moet worden gehouden en dat CC en LC, evenals de andere bewoners van de Driemorgen, in staat moeten zijn om hun woning te bereiken. CC geeft aan hier geen vertrouwen in te hebben.</p>
<p>SM vraagt zich af of het plan wordt opgehoogd, dan maakt zij zich namelijk zorgen over wateroverlast in de tuin. SR geeft aan dat n.a.v. de maatvast tekening ook een hoogteplan met bijbehorende afwatering wordt opgemaakt. Aan de hand hiervan zal de komende weken een volledig waterhuishoudkundig plan worden opgesteld, waarin ook de riolering wordt uitgewerkt. In principe stroomt het water vanaf het historische lint de Koningstraat naar het zuiden. Daarom is daar ook in de zuidwestelijke kant rekening gehouden met waterberging. Wellicht wordt de waterberging aangesloten op de A-watgang ten oosten van het plangebied. Alle waterberging, zoals slootjes, die wordt weggehaald moet ook binnen het plangebied weer worden gecompenseerd c.q. opgevangen. HG en SM geven aan hier nodige vraagtekens bij te hebben.</p>
<p>CC vraagt zich af wanneer het plan in aanbesteding gaat. SR geeft aan dat KlokGroep de woningen in principe zelf bouwt, dus dat deze naar verwachting niet worden aanbesteed. De bouw- en woonrijp maak werkzaamheden zullen uiteraard wel aanbesteed worden.</p>
<p>CC en SM merken op dat er bij verschillende omwonenden een hoop belangen spelen. Zij hopen dat deze belangen worden gehoord en iets wordt gedaan met mogelijke bezwaren, zodat zaken aan de voorkant voorkomen kunnen worden. SR geeft aan dat hij middels alle gesprekken zeker naar deze individuele belangen en bezwaren probeert te luisteren, om voor iedereen een zo fijn mogelijke wijk te creëren. SM vraagt naar belangen van de gemeente. BT geeft aan dat de gemeente daarin een dubbele rol heeft. Zij behartigen zowel de belangen van de omwonenden als die van toekomstige bewoners.</p>
<p>MG geeft aan dat zij zich niet kan vinden in het huidige participatietraject en vindt dat tot op heden naar haar gevoel niet geparticipeerd is. Via de online enquêtes kunnen zij niet goed hun mening delen. Daarnaast zien zij een participatieavond met geïnteresseerden, mensen uit het dorp en direct omwonenden niet als een participatieavond, maar als een promotieavond. Ook geeft LC aan dat op borden op de avond architectuur stond weergegeven waarvan later volgens haar is aangegeven dat deze niet voorkomen in het plangebied. Daarnaast geeft MG aan dat zij geen brief heeft ontvangen met de uitnodiging van een individueel gesprek. MG geeft aan dat er niet genoeg is gedaan om contact te zoeken. Daarnaast geeft de groep direct omwonenden aan dat het houden van persoonlijke gesprekken niet hun persoonlijke voorkeur is. Volgens hen is het houden van individuele gesprekken een afspraak tussen gemeente en Klok en niet de wens van omwonenden.</p> <p>SR geeft aan het jammer vinden om te horen dat MG het zo ervaart, echter hoort hij ook verhalen van mensen die het anders ervaren en tevreden zijn met het participatietraject en de individuele gesprekken. Er zijn ook mensen die wel goed geïnformeerd zijn op de avond en mee hebben</p>



<p>kunnen denken. Bovendien zijn MG en MD twee jaar geleden al eens bij Klok geweest om over het plan te praten en zijn er tussentijds legio mogelijkheden geboden om in contact te komen over het plan, zowel persoonlijk als digitaal. Als het goed is zijn op de Oude Weisestraat, net als bij alle overige omwonenden, brieven in de bus gedaan. Na navraag werd dit ook bevestigd. Mocht dit onverhoopt fout zijn gegaan, biedt SR daar zijn excuses voor aan. Daarnaast zijn de afbeeldingen die getoond werden referentieafbeeldingen waar mensen hun voorkeur op konden geven. Dus het laat enkel de architectuurstijl en uitstraling van de woningen zien. Naast de getoonde afbeeldingen worden ook woningen met één laag en een kap onderdeel van het plan, die tevens in dergelijke architectuurstijl gerealiseerd kunnen worden. SR geeft aan met best veel individuele gesprekken met direct omwonenden te hebben gehad en men, ondanks bepaalde bezwaren, over het algemeen erg tevreden is met deze persoonlijke aanpak. De groep geeft aan toch veel andere (negatieve) geluiden van omwonenden te horen en heeft ook een aantal verslagen gelezen waar toch echt veel ontevredenheid uit blijkt.</p>
<p>De groep direct omwonenden ziet graag een tweede participatiebijeenkomst met alle omwonenden, waarin voor alle direct omwonenden de consequenties en de oplossingen worden gedeeld. CC geeft aan dat hij denkt dat de gemeente dit liever niet ziet. BT geeft aan dat ieder project anders is en de gemeente samen met de initiatiefnemer per project kijkt wat wenselijk is rondom participatie. Dus per individueel project wordt gekeken naar wat de juiste vorm en invulling van participeren is. MD vraagt wat een reden voor de gemeente zou kunnen zijn om geen tweede bijeenkomst te houden. Daarnaast vindt hij het raar dat KlokGroep meebepaalt in of er wel of geen tweede bijeenkomst komt. BT en SR geven aan dat zij een tweede participatiebijeenkomst met direct omwonenden helemaal niet uitsluiten, zij kunnen zich dit goed voorstellen vlak voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat.</p>
<p>SR geeft aan dat voordat er een tweede participatiebijeenkomst kan plaatsvinden waarin consequenties en oplossingen worden gedeeld, eerst onderzoeken verder moeten worden uitgewerkt. Denk hierbij aan de ontsluiting, aansluitingen op aangrenzende percelen, riolering en waterberging. Op gebied van waterberging wordt medio januari een conceptrapportage opgeleverd, waarin het verder onderzocht wordt. HG geeft aan graag een terugkoppeling te willen ontvangen omtrent de waterberging.</p>
<p>HG geeft aan dat de Sint Victorstraat en Langeslag ook vaak op de straat geparkeerd wordt. CC geeft aan zich zorgen te maken over theoretische aannames in plaats van te kijken naar de praktijk. SR aan dat het plan Groenemorgen wat betreft de verkeersontsluiting zal voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving. De zorg vanuit omwonenden wordt gehoord en hier zal zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden bij de nadere uitwerking van de plannen. Hoe dan ook zal het plan in de toekomst bijdragen aan een prettige woonsfeer en niet zorgen voor onveilige situaties. CC geeft aan dat bewoners Driemorgen inspraak wensen bij mogelijke "herinrichting/aanpassingen" Driemorgen, langsparkeren voor bewoners moet mogelijk blijven, een goed trottoir zoals in huidige situatie en ook het goed kunnen in- en uitrijden van inritten woningen.</p>
<p>SR geeft aan dat in het woningbouwprogramma iets is veranderd sinds de participatiebijeenkomst. Zo zijn onder andere kleine starterswoningen toegevoegd om zo te zorgen voor een hogere betaalbaarheid, waardoor het woningaantal iets omhoog is gegaan. De structuur en wegennetwerk zijn ongewijzigd gebleven alleen binnen uitgeefbare vlekken is geschoven.</p>
<p>MD geeft aan te begrijpen dat in het dorp woningen gebouwd moeten worden. Los van de locatie vraagt hij zich alleen af hoe de gemeente Druten op gebied van uitstraling naar het plan kijkt. MD denkt dat een groenere woonwijk en een lagere woningdichtheid beter past bij het karakter van het dorp. BT geeft aan dat de gemeente met zijn stedenbouwkundige (het Gelders Genootschap) naar het plan heeft gekeken. SR gaf aan dat het Gelders Genootschap daarbij een overgang naar het landelijke gebied wilde. Daarom is ervoor gekozen om aan de zuidwest kant van het plan</p>



	<p>levensloopbestendige woningen bestaande uit slecht één laag met een kap te realiseren. Die overgang is er ook met de groene rand die ook dient als waterberging, waarschijnlijk in de vorm van een wadi.</p>
	<p>MG geeft aan dat langs die groene rand op haar perceel een paardrijbak is gesitueerd. SR geeft aan dat het mogelijk moet blijven voor haar om paard te kunnen rijden en dat daar indien noodzakelijk binnen het plangebied maatregelen voor getroffen moeten worden.</p>
	<p>De groep direct omwonenden vraagt zich af waarom voor deze locatie is gekozen als woningbouwlocatie in Afferden en vinden dat andere initiatieven te snel zijn afgeschoten. BT geeft aan dat er meerdere redenen zijn waarom voor dit plan is gekozen, waaronder de betaalbaarheid en de geurcirkel van een veehouderij waar veel andere ingediende plannen binnen liggen. Er is vanuit de groep twijfel dat plan Groenmorgen ook (gedeeltelijk) binnen deze geurcirkel ligt en zij zien graag aangetoond dat dit niet zo is. SR geeft aan dat onderbouwning hiervan te zien is in het ontwerp bestemmingsplan op het moment dat deze ter inzage wordt gelegd. HG geeft aan dat inmiddels goede alternatieven zijn en dit het enige groen is in Afferden. BT geeft aan dat het college heeft gekozen voor dit plan en de focus nu ligt op een zo goed mogelijke situatie te creëren. Daarnaast gaat inbreiding voor uitbreiding en wordt dit gezien als inbreidingslocatie. Tezamen met het plan de Palmboom voldoet dit plan daarnaast aan de woningbehoefte van Afferden. CC vindt dat dit een wijze van interpretatie is en vindt dat de gemeente alternatieve plannen wel heel makkelijk "afwijst".</p>
	<p>De groep omwonende geeft aan dat door nieuwbouw volgens hen op deze locatie het dorps karakter van Afferden wordt aangetast en een mooi stuk groen binnen het dorp verloren gaat. Daarnaast zijn er volgens de groep betere alternatieven. Indien er toch nieuwbouw moet worden gerealiseerd vinden zij dat deze moet passen in het dorpskarakter van Afferden (boerderijachtig) en niet als een "puist nieuwbouw" neergezet moet worden (met naar eigen zeggen de uitstraling zoals diverse projecten in Druten). SR geeft aan dat de nieuwe bebouwing uiteraard zal worden ingepast in het huidige dorps karakter van Afferden.</p>
	<p>De groep direct omwonenden vraagt of aan mensen uit het dorp voorrang verleend kan worden. SR geeft aan dat daarnaar gekeken kan worden, behalve de sociale huurwoningen die worden verdeeld door de woningcorporatie.</p>
	<p>CC vraagt zich af of het plan financieel haalbaar is. BT geeft aan dat het de opdracht is van de ontwikkelaar om te zorgen voor de haalbaarheid. Daarnaast geeft BT aan dat de type woningen en de betaalbaarheid wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. SM vraagt of de anterieure overeenkomst openbaar is. BT geeft aan dat dit een privaatrechtelijke overeenkomst is, deze kan niet worden ingezien. MG vraagt of de prijzen vaststaan in de anterieure overeenkomst. BT geeft aan dat de verdeling van de verschillende woningbouwcategorieën in ieder geval wordt vastgelegd. CC vraagt wat consequenties zijn als woningbouwprogramma niet gerealiseerd kan worden. Hij noemt als voorbeeldproject Hemelrijk, terwijl de gemaakte afspraken hier namens Klok gewoon zijn nageleefd. BT geeft aan dat de gemeente Klok in principe zal houden aan het woningbouwprogramma zoals gezamenlijk overeengekomen.</p>
	<p>HG heeft aangegeven dat hij onder geen beding rijwoningen in zijn achtertuin wil, maar is in principe tegen het volledige plan. Daarnaast geeft hij aan dat de kans groot is dat de verandering van uitzicht en rust invloed heeft op de waarde van zijn woning. BT geeft aan dat in de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat planschade ten kosten komt van de ontwikkelaar. Daarnaast geeft hij aan dat je ook altijd een deel eigen risico hebt. HG geeft aan dat hij hiervoor samen met medebewoners van de Koningstraat het gesprek aan wil gaan met KlokGroep. HG geeft aan dat indien op deze plek toch rijwoningen komen, samen met medebewoners van de Koningstraat te overleggen bezwaar aan te tekenen (indien nodig tot Raad van State).</p>
	<p>MG vraagt naar wat kijkend naar de planning nu de vervolgstappen zijn. SR geeft aan dat de</p>



	planning is dat het plan in mei/juni in procedure gaat. Dan worden alle stukken die onderdeel zijn van een bestemmingsplan ingediend en openbaar. Daarna is dan zes weken de tijd voor het indienen van een zienswijze.
	BT geeft aan dat het participatietraject niet afgerond is. Als er meer duidelijk is dan zullen de omwonenden geïnformeerd worden over een mogelijke tweede bijeenkomst. Ook geeft CC aan de vraag rondom de ontsluiting erg belangrijk te vinden.
	CK stuurt via de mail de notulen op naar CC. CC communiceert deze naar de andere aanwezigen omwonenden. Indien er aanvullende vragen of opmerkingen zijn dan kunnen de direct omwonenden contact opnemen met SR of BT.



Sven Roelofs

Projectontwikkelaar

T +31 (0)88 024 91 00



[Volg ons via het KlokSignaal >](#)

KlokGroep Wonen BV

Kanaalstraat 200, 6541 XN Nijmegen

Een KlokHolding-onderneming. [Disclaimer >](#)

T.a.v. De bewoners aan de Driemorgen te Afferden

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

Nijmegen, 31 maart 2023

wonen@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

Betreft: Voorstel verkeerssituatie Groenemorgen te Afferden

Geachte meneer/mevrouw,

Enige tijd geleden bent u in gesprek gegaan met Sven Roelofs, de projectontwikkelaar van het project Groenemorgen te Afferden. Hierbij kwam o.a. naar voren dat de toekomstige verkeerssituatie die zal ontstaan als gevolg van de realisatie van de nieuwe wijk voor meerdere bewoners rondom het plangebied een punt van zorg is.

Uit het onafhankelijke verkeersonderzoek volgt dat het theoretisch mogelijk is om al het "nieuwe" verkeer af te wikkelen over de Driemorgen en Sint Victorstraat. Desondanks is Van de Klok zich bewust van de zorgen die spelen onder de omwonenden. Om deze reden willen wij de bewoners aan de Driemorgen graag laten meedenken over de toekomstige verkeerssituatie rondom het plangebied.

Van de Klok wil u graag de volgende keuze voorleggen (beide opties zijn besproken met de ambtelijke organisatie van de gemeente):

1. Er verandert niets aan de bestaande verkeerssituatie en/of inrichting van de Driemorgen. Al het "nieuwe" verkeer afkomstig van de nieuwe wijk Groenemorgen zal in dat geval afgewikkeld worden over het bestaande wegennetwerk.
OF
2. Het trottoir langs de Driemorgen, tussen de nieuwe hoofdonthoofding en calamiteitenonthoofding (circa 50 meter), wordt verlegd naar binnen het plangebied aan de overzijde van de watergang. De ruimte van het huidige trottoir wordt dan ingericht als een strook langspaarkeervakken. Zie voor een nadere toelichting hierop de aan deze brief gehechte tekening.

Wij vernemen graag wat van bovenstaande opties uw voorkeur geniet. Op basis van uw input zullen wij een voorstel voor de Driemorgen voorleggen aan de gemeente. De gemeente zal vervolgens een besluit nemen.

U kunt u voorkeur doorgeven door te mailen naar t.hendriks@vandeklok.nl of door te bellen naar 06-29560020.

Met vriendelijke groet,

T. Hendriks
Projectontwikkelaar Van de Klok Wonen B.V.

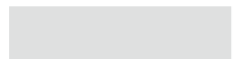
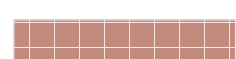



Voorstel Van de Klok

Om te zorgen voor een veilige situatie in de Driemorgen kunnen er aanpassingen worden getroffen aan de bestaande verkeerssituatie.

Het voorstel van Van de Klok is om enkel het trottoir op de Driemorgen tussen de nieuwe hoofdonthoofding en calamiteitenonthoofding (circa 50 meter), te verleggen naar binnen het plangebied aan de overzijde van de watergang. Op die manier wordt de nieuwe wijk met de huidige bebouwing verbonden en gaat het trottoir niet teniet.

In de huidige situatie is er een brede stoep naast de huidige weg en worden er veel auto's op de weg geparkeerd. Met dit voorstel kan de ruimte van het huidige trottoir op de Driemorgen worden ingericht als langspaarvakken. Hierdoor wordt niet meer geparkeerd in het straatprofiel en kunnen auto's elkaar eenvoudig passeren.

Legenda

-  Trottoir
-  Langspaarstrook (Strook van 2 meter breed toegevoegd in de huidige situatie)
-  Autoweg Driemorgen in nieuwe situatie (heeft een breedte van bijna 5 meter)
-  Trottoir (huidige situatie, minimaal 1,5 meter breed)
-  Autoweg Driemorgen (huidige situatie)



Een tweede aansluiting op de Driemorgen voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers) door middel van een extra duiker. Dankzij een paaltje in het midden kunnen indien nodig hulpdiensten passeren (extra calamiteitenonthoofding).

T.a.v. de omwonenden van de Driemorgen

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

Nijmegen, 23 mei 2023

wonen@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

Referentie: 2305-2939 v1.0

Betreft: Brief historisch proces en laatste SvZ project Groenemorgen

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de reacties die wij hebben ontvangen op ons voorstel bekruipt ons het gevoel dat er enige ruis op de lijn zit, met name wat betreft het proces waarin nieuwproject de Groenemorgen zich bevindt. Om die reden reageren wij in bredere zin op de laatste stand van zaken en het proces tot dusverre.

Na de algemene bijeenkomst in september zijn gesprekken gehouden met omwonenden. Hieruit kwam onmiskenbaar de zorg m.b.t. de verkeerssituatie naar voren. Tijdens deze gesprekken is benadrukt dat een veilige en goede verkeersontsluiting uiteraard leidend is en dat alle opties zouden worden onderzocht en overwogen, maar dat wij hierbij ook afhankelijk zijn van externe factoren. Tijdens deze gesprekken is ook aangegeven dat een ontsluiting via de Driemorgen verreweg de meest voor de hand liggende en reële optie is. Indien de ontsluiting op deze manier geregeld zou worden, zouden er buiten het plangebied maatregelen getroffen kunnen worden zoals het versmallen van het trottoir of het toepassen van eenrichtingsverkeer. Afgesproken is dat Van de Klok n.a.v. deze gesprekken in gesprek zou gaan met de gemeente, haar verkeerskundige en een gespecialiseerd extern bureau. Zodra er meer bekend zou zijn over de uitwerking van de ontsluiting zou dit worden teruggekoppeld. Vervolgens is medio december een onderzoek naar verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling uitgevoerd en zijn begin 2023 gesprekken gevoerd met gemeente over de conclusies van dit onderzoek. Deze rapportage en haar conclusies zijn akkoord bevonden door de gemeente.

Wij hebben van meerdere personen het verzoek gekregen om het onafhankelijke onderzoek ritgeneratie en verkeersafwikkeling met u te delen. Uiteraard zijn wij ook bereid om dat te doen. Om reden van transparantie is dit onderzoek (dat overigens ook zal worden bijgevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan) als bijlage toegevoegd aan de email.

Ondanks de conclusie dat de toename in verkeersbewegingen verwerkt kan worden over het bestaande wegennetwerk, is n.a.v. zorgen van omwonenden in overleg met de gemeente alsnog gezocht naar alternatieven. Ook is het gedeeltelijk toepassen van eenrichtingsverkeer op de Driemorgen ter sprake gekomen. Hierdoor zouden de verkeersstromen beter verspreid worden over de Driemorgen en Sint Victorstraat, en zou daarnaast de gevaarlijke uitrit bij Hoegge Suzuki Center verdwijnen aangezien autoverkeer vanaf de Koningstraat enkel nog maar de Driemorgen in zou kunnen rijden. Omdat dit nogal ingrijpend leek te zijn, is in overleg met gemeente besloten eerst naar andere alternatieven te

kijken. De mogelijkheden voor een permanente ontsluiting op de Oude Weisestraat zijn hieromtrent ook onderzocht, maar helaas niet haalbaar gebleken.

Met inachtneming van bovenstaande is vervolgens het alternatief met betrekking tot het verleggen van het trottoir en het inrichten van langspaarvakken opgeworpen en getoetst door gemeente. Hiermee zou in aanvulling op het theoretisch verkeeronderzoek een oplossing gevonden kunnen worden met betrekking tot de in de praktijk geparkeerde auto's in het straatprofiel. Het trottoir zou behouden blijven tezamen met de inrichting van nieuwe langspaarvakken. Hierdoor zou het volledige wegprofiel van circa 5 meter breed gebruikt kunnen worden om elkaar langs zij te passeren. Daarnaast zouden extra langspaarvakken formeel worden toegevoegd. Vanuit vorenstaande context volgde het voorstel dat aan alle omwonenden van de Driemorgen is gedaan op 31 maart 2023.

Wij willen graag benadrukken dat wij nog steeds bezig zijn met de uitwerking van het plan richting ontwerpbestemmingsplan. Oftewel; het proces en de te maken afwegingen zijn nog in volle gang. Wat betreft verkeer wilden wij echter al eerder met een concreet voorstel naar buiten treden. Eerder is gesproken over een eventuele gezamenlijke bijeenkomst vlak voor het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan voor alle bewoners van Afferden. Hierbij zou de definitieve uitwerking van verschillende facetten in het plan besproken kunnen worden zoals bijvoorbeeld het inrichten van verkeer en waterhuishouding. Dit voornemen is er nog steeds, maar volgt dus later indien alles is uitgewerkt.

Daarnaast zijn wij ook voornemens om op kortere termijn een plenaire bijeenkomst te hebben met de direct omwonenden van het plangebied om te spreken over het aspect verkeer en met name de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Tijdens de bijeenkomst willen we onderzoeken of we samen tot oplossingen kunnen komen om eventuele overlast zoveel als mogelijk te kunnen beperken. Bij deze bijeenkomst zullen aanwezig zijn: de projectleider van de gemeente Druten, de projectontwikkelaars van Van de Klok en de verkeerskundige die het onafhankelijke verkeersonderzoek heeft uitgevoerd. Meer informatie hierover volgt ook later.

Met vriendelijke groet,

T. Hendriks
Projectontwikkelaar

RAPPORTAGE

**Woningbouwplan 'Driemorgen'
te Afferden (Gld)**

Verkeersgeneratie en afwikkeling

Status: definitief

Datum 5 mei 2023



RAPPORTAGE

**Woningbouwplan 'Driemorgen'
te Afferden (Gld)**

Verkeersgeneratie en afwikkeling

Status: definitief

Datum 5 mei 2023

OPDRACHTGEVER	Van de Klok Wonen BV Postbus 40018 6504 AA Nijmegen
DATUM	5 mei 2023
DOCUMENTNUMMER	P22-1169-005
OPGESTELD DOOR	de heer J. Hoekstra
GEAUTORISEERD	de heer J. Hoekstra
PROJECTLEIDER	Ing B.A. Mol
GEZIEN	

BOOT organiserend ingenieursburo bv
Plesmanstraat 5
3905 KZ Veenendaal

WEBSITE www.buroboot.nl

E-MAIL info@buroboot.nl

Samenvatting

Vraagstelling 1: wat is de verwachte verkeersgeneratie van woningbouwplan 'Driemorgen' te Afferden?

Antwoord 1:

De verwachte verkeersgeneratie van woningbouwplan 'Driemorgen' bedraagt worst case circa 500 ritten op een gemiddelde werkdag.

Vraagstelling 2: zijn de wegen in de nabijheid van het plangebied geschikt voor deze toename?

Antwoord 2:

De wegen rondom het plangebied kunnen de toename van verkeer ten gevolge van de planontwikkeling verwerken.

Vraagstelling 3: is de kruising in de nabijheid van het plangebied geschikt voor deze toename?

Antwoord 3:

De beschouwde kruising kan de toename van verkeer ten gevolge van de planontwikkeling verwerken.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	4
2	VERKEERSGENERATIE	5
3	AFWIKKELING, WEGEN	7
4	AFWIKKELING KRUISPUNT	8
5	CONCLUSIE	9

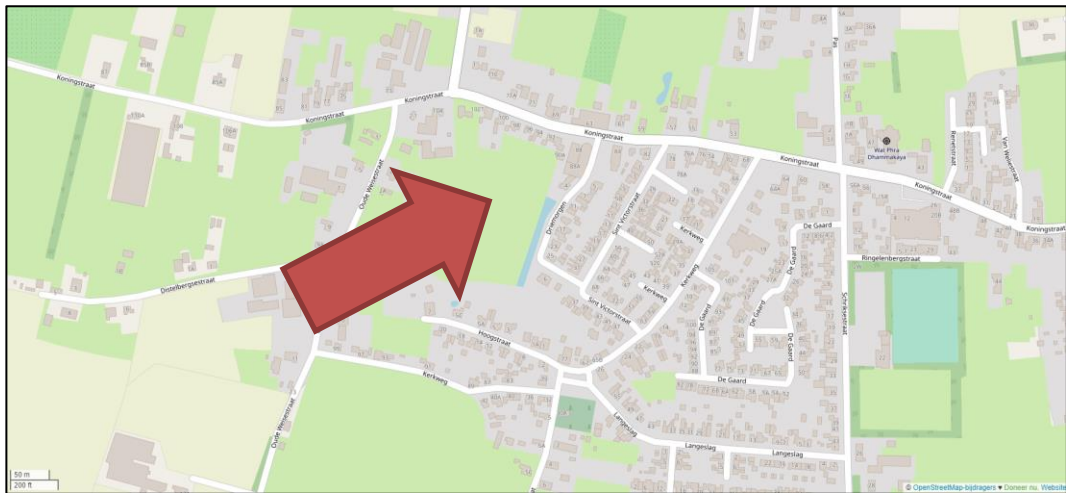
BIJLAGEN

A : Berekening ritgeneratie

1 Inleiding

Van de Klok Wonen BV is bezig met de voorbereidingen van woningbouwplan 'Driemorgen' te Afferden. Dit plan omvat circa 60 woningen en sluit aan op het bestaande woongebied van Afferden. Het realiseren van nieuwe woningen leidt tot een toename van verkeer. In dit rapport behandelen wij de volgende onderdelen ten aanzien van dit verkeer:

- De verwachte verkeergeneratie;
- Afwikkeling van verkeer op de bestaande weg Driemorgen;
- Afwikkeling van het verkeer op de aansluiting op de Koningstraat



Afbeelding 1.1; ligging plangebied (bron kaart: Openstreetmap.org)

2 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de publicatie *Toekomstbestendig parkeren* van het kennisinstituut CROW. In deze publicatie wordt op basis van stedelijkheidsgraad, ligging, type woning en prijssegment de verkeersgeneratie per woning bepaald. Dit betreft het aantal auto-bewegingen per woning op een gemiddelde weekdag. Andere modaliteiten van transport, zoals OV, fietsen en wandelen, zijn hierin niet opgenomen.

Stedelijkheidsgraad

De norm kent 5 stedelijkheidsgraden van niet stedelijk tot sterk stedelijk. Deze stedelijkheidsgraad is gekoppeld aan de hoeveelheid adressen per km².

ADRESSENDICHTHEID	STEDELIJKHEIDSGRAAD
> 2.500 adressen per km ²	zeer sterk stedelijk
1.500 tot 2.500 adressen per km ²	sterk stedelijk
1.000 tot 1.500 adressen per km ²	matig stedelijk
500 tot 1.000 adressen per km ²	weinig stedelijk
< 500 adressen per km ²	niet stedelijk

Tabel 2.1; stedelijkheidsgraad

Volgens de CBS-cijfers heeft gemeente Druten een omgevings-adressendichtheid van 222 woningen per km². Gezien het meer landelijk karakter van de kern Afferden is de verwachting dat de woningdichtheid hier niet hoger is. In de nota parkeernormen wordt uitgegaan van weinig stedelijk.

De te hanteren klasse in de berekening voor plan 'Driemorgen' is vastgesteld op de maatgevende klasse, *weinig stedelijk*.

Ligging

De ligging is onderverdeeld in centrum, schil centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Gezien het voorzieningenniveau en de ligging van het plangebied hanteren wij de ligging *rest bebouwde kom*.

Type woningen en prijssegment

De planvorming is in een vroeg stadium. De omvang bedraagt circa 60 woningen in verschillende uitvoeringsvormen. De verdeling van de verschillende typologieën ligt nog niet vast. Het plan ten tijde van het opstellen van deze rapportage bevat de volgende woningen:

- ▶ Koop, vrijstaand, 6 stuks;
- ▶ Koop, 2 onder 1 kap, 8 stuks;
- ▶ Koop, rijwoning, 34stuks;
- ▶ Sociale huur, rijwoning, 12 stuks.

Verkeersgeneratie

De CROW-publicatie kent een minimale en maximale ritgeneratie. Veelal wordt in onderzoeken als deze gebruik gemaakt van de gemiddelde ritgeneratie. Vanwege het gegeven dat er nog kleine verschuivingen in het type te bouwen woningen kan optreden gaan wij hier 'worst-case' uit van de maximale ritgeneratie.

Uitkomsten berekening

Uit de berekening volgen de volgende cijfers voor ritgeneratie. In Bijlage A is een uitgebreider overzicht van de berekening opgenomen.

	HOEEVELHEID	EENHEID
Weekdag	454	Mvt/etmaal
Werkdag	504	Mvt/etmaal
Spitsuur	50	Mvt/uur

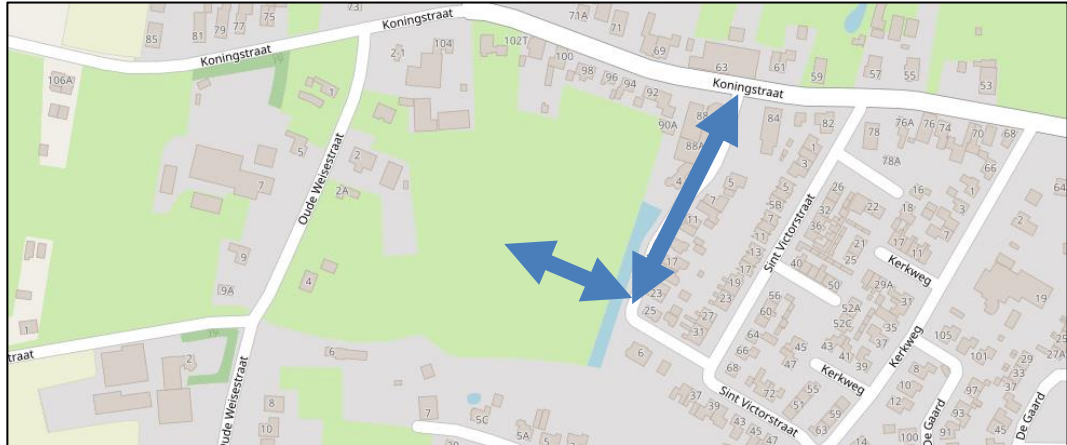
Tabel 2.2; verwachte ritgeneratie



Afbeelding 2.1; huidige planinrichting

3 Afwikkeling, wegen

In de huidige planvorming wordt het plangebied aangesloten op de bestaande weg Driemorgen. De verwachting is dat het overgrote deel van het verkeer vanuit en richting het plangebied via de Driemorgen naar de Koningstraat rijdt.



Afbeelding 3.1; verwachte primaire route autoverkeer (bron kaart: Openstreetmap.org)

De Driemorgen is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom waarop een maximumsnelheid van 30km/u geldt. De weg heeft een breedte van circa 5.0m en is aan de westzijde voorzien van een trottoir. De weg kent relatief korte rechtstanden en sluit aan bij de voorschriften die voor een dit type weg geldt.

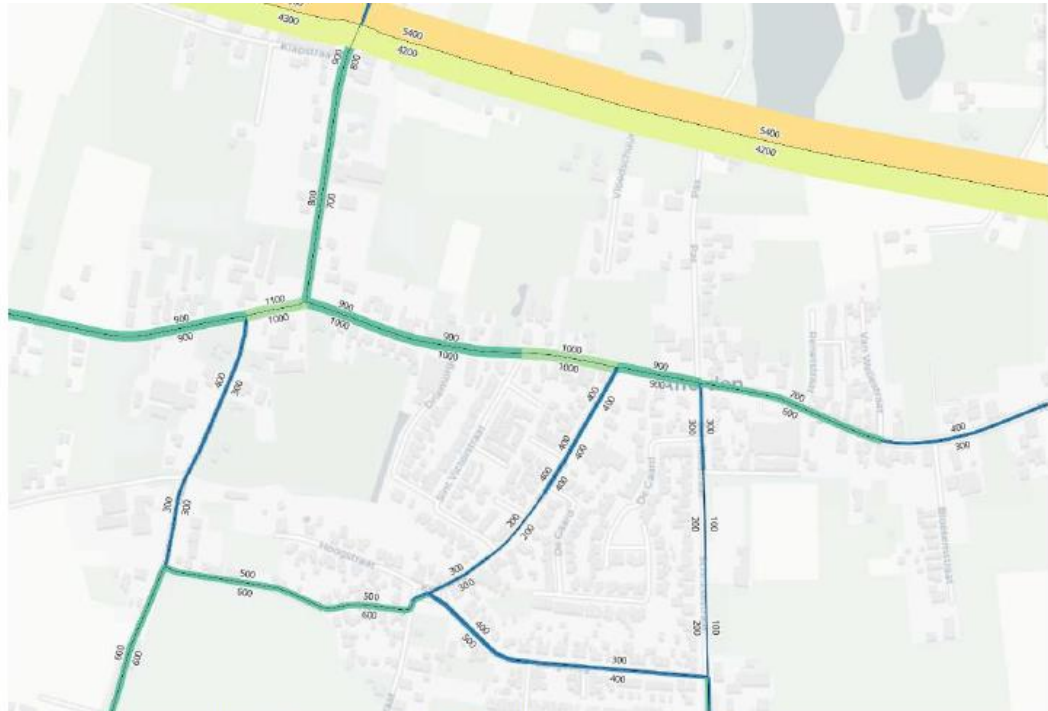


Afbeelding 3.2; wegbeeld Driemorgen (bron: cyclomedia)

Op het beeldmateriaal is te zien dat incidenteel op de weg geparkeerd wordt. De weg zelf kent geen doorgaande functie. De verwachting is dat in de huidige situatie de intensiteit onder de 200 voertuigen per etmaal ligt. Hierbij moet aangetekend worden dat het meest noordelijke deel van de weg toegang biedt tot enkele parkeerplaatsen die in de nabijheid van winkels liggen. Hiermee is de kans aanwezig dat de intensiteit hier iets hoger ligt. Na gereedkomen van de planontwikkeling zal de intensiteit ruim onder de 1.000 motorvoertuigen per etmaal blijven. Een relatief lage intensiteit voor een erftoegangsweg.

4 Afwikkeling kruispunt

Zoals in hoofdstuk 3 aangegeven is de verwachting dat het merendeel van het verkeer van en naar de wijk dit via de Koningstraat doet. De aansluiting van de Driemorgen op de Koningstraat is een gelijkwaardige T-splitsing. Vanuit de gemeente Druten zijn gegevens vanuit de regionale Verkeers en Milieukaart opgeleverd.



Etmaalintensiteiten (geen gedetailleerde gegevens bekend)

Afbeelding 4.1; aangeleverde gegevens planjaar 2032.

De intensiteit van nog geen 2.000 motorvoertuigen per etmaal op de Koningstraat zal geen belemmering zijn voor de afwikkeling van het verkeer vanuit en naar de Driemorgen.

Vanaf de Koningstraat zal het verkeer zich verdelen over meerdere richtingen. Hiermee is de toevoeging van verkeer op overige kruispunten dusdanig klein dat deze geen merkbare invloed zal hebben op de afwikkeling van deze kruispunten.

5 Conclusie

De verwachte ritgeneratie van de planontwikkeling bedraagt worst case ongeveer 500 ritten op de gemiddelde werkdag. Deze toename kan goed verwerkt worden op de Driemorgen. De aansluiting op de Koningstraat is met minder dan 3.000¹ voertuigen dusdanig laag belast dat het verkeer eenvoudig verwerkt kan worden. Vanaf dit punt zal het verkeer zich verdelen en is geen sprake van een significante toename van verkeer welke gevolgen kan hebben voor kruispunten.

¹ Bestaande intensiteit inclusief toevoeging bestaand verkeer en toekomstig verkeer Driemorgen



Bijlage A

Berekening ritgeneratie

Bepaling verkeersgeneratie woningbouwplan Driemorgen te Afferden

Project P22-1169
Opdrachtgever Van de Klok Wonen BV
Datum 9-dec-22
Gemaakt door J. Hoekstra



Bepaling kenmerken locatie

Stedelijkheidsgraad

Woningdichtheid 222 woningen per km²

Niet stedelijk

Locatie

Rest bebouwde kom

Bepaling verkeersgeneratie, obv kencijfers CROW

woningen	ritgeneratie per woning			ritgeneratie	
	min	max	aantal woningen	min	max
Vrijstaand	7,8	8,6	6	47	52
2-1 kap	7,4	8,2	8	59	66
Rij/tussenwoning	7,0	7,8	34	238	265
Huur sociaal	5,2	6,0	12	62	72
<i>Subtotaal woningen</i>			60	406	454
Totaal aantal bewegingen, weekdag				406	454
Totaal aantal bewegingen, werkdag				451	504
Bewegingen spitsuur (10% werkdag)				45	50

BOOT: INGENIEURS MET EEN VERHAAL

Een toekomstbestendige leefomgeving. Dat is het verhaal van BOOT. De ingenieurs van BOOT zijn actief binnen alle facetten van onze leefomgeving en leveren integrale advies- en managementdiensten. Jij kunt ons dan ook inzetten om projecten van A tot Z te regelen. Wij onderscheiden ons door onze risicogerichte aanpak, effectieve toepassing van data, circulaire denkkraft. En vooral: door onze mensen. Mensen vormen de kern van elk bedrijf, maar bij BOOT nog meer. Hoe verschillend ook, ze werken pragmatisch, nieuwsgierig en vooral sámen. Elke medewerker werkt met de kracht én ambitie van een compleet team achter zich.

De ingenieurs van BOOT: daar zit een verhaal achter.



Plesmanstraat 5
Veenendaal
0318 - 527 600

Postbus 509
3900 AM
Veenendaal

info@buroboot.nl
www.buroboot.nl

T.a.v. de aanwonenden van de Driemorgen,

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

Nijmegen, 14 juni 2023

wonen@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

Betreft: Uitnodiging bijeenkomst verkeer project Groenemorgen

Beste aanwonenden van de Driemorgen,

Middels deze brief willen wij u als aanwonende van de Driemorgen van harte uitnodigen om aanwezig te zijn bij een bijeenkomst omtrent verkeer. Deze bijeenkomst is bedoeld om te praten over de toekomstige verkeerssituatie als gevolg van de nieuwe wijk "Groenemorgen". Tijdens de bijeenkomst zal de verkeerskundige een toelichting geven en is er vervolgens de mogelijkheid om vragen te stellen en/of suggesties te doen.

Bij deze bijeenkomst zullen aanwezig zijn:

- de projectleider van de gemeente Druten;
- de projectontwikkelaars van Van de Klok;
- de verkeerskundige die het onafhankelijke verkeersonderzoek heeft uitgevoerd.

De bijeenkomst zal plaatsvinden op **donderdag 6 juli 2023**.

Locatie: **De Meent** te **Afferden**.

Inloop vanaf **19:15 u.**

Start: **19:30 u.**

Eindtijd: **20:30 u.**

Tot dan!

Met vriendelijke groet,

T. Hendriks
Projectontwikkelaar

Verslag

Betreft: **Verslag tweede participatiebijeenkomst m.b.t. toekomstige verkeerssituatie Groenemorgen**

Pagina: 1 van 7
Project: 21020010 Afferden - Driemorgen
Datum: 6 juli 2023
Aanvang: 19:30
Notulist: Thomas Hendriks
Deelnemers: Sven Roelofs (SR) / Thomas Hendriks (TH) / Bert Tolkamp (BT)
Datum: 1 september 2023

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

wonen@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

Toelichting:

Deze bijeenkomst verkeer is speciaal bedoeld voor bewoners van de Driemorgen. Deze bewoners hebben in keukentafelgesprekken, een groepsgesprek en via emailcorrespondentie aangegeven zich zorgen te maken over de toekomstige verkeerssituatie a.g.v. de ontwikkeling van project Groenemorgen. Daarom is besloten om een extra plenaire bijeenkomst te organiseren die werd gehouden in een zaal in lokaal ontmoetingscentrum "De Meent" in Afferden. Per email en brief zijn bewoners van de Driemorgen uitgenodigd. Via een internetlink konden zij aangegeven of zij aanwezig zouden zijn of niet. Van tevoren hebben 24 personen zich aangemeld. Een kleine dertig personen zijn uiteindelijk op de bijeenkomst afgekomen. De opzet van deze avond staat vermeld onder het kopje "Programma". Onder aan dit verslag zijn de PowerPointpresentatie, de "Informatienota gemeenteraad woningbouwplannen in Afferden" en het rapport van de VVN afdeling Wijchen toegevoegd die zijn gebruikt tijdens de bijeenkomst of worden genoemd in de notulen.

Aanwezig:

- Sven Roelofs (projectontwikkelaar Van de Klok)
- Thomas Hendriks (projectontwikkelaar Van de Klok)
- Bert Tolkamp (projectleider werkorganisatie Druten-Wijchen)
- Joop Hoekstra (verkeerskundige ingenieursbureau Boot)
- Berry Kessels (gespreksleider)

Programma:

- Woord van welkom
Door Berry Kessels
- Toelichting verkeerskundig onderzoek
Door Joop Hoekstra
- Vragen & suggesties vanuit de genodigden?
Te stellen aan Sven Roelofs, Bert Tolkamp en Joop Hoekstra
- Aankondiging bouwontsluiting via perceel verkopende partij
Door Sven Roelofs
- Informatie vervolg project Groenemorgen
Door Bert Tolkamp & Sven Roelofs
- Afsluiting 21:30 uur

Notulen:

- Welkomstwoord door BK.
- BK introduceert alle aanwezigen namens Van de Klok, gemeente Druten en onafhankelijk ingenieursbureau Boot (in opdracht van Van de Klok).
- BK presenteert programma.
- Toelichting verkeerskundig onderzoek door Joop Hoekstra.
- Introductie Joop Hoekstra.
- JH vertelt over de historie en herkomst van verkeerskundig onderzoek in Nederland.
- JH vertelt over de manier waarop verkeerskundig onderzoek wordt uitgevoerd en welke uitgangspunten dan van belang zijn en hoe deze zijn gebruikt bij dit specifieke onderzoek.
- JH vertelt over de Driemorgen en dat deze gezien haar inrichting en maximale toegestane snelheid kan worden aangemerkt als een erftoegangsweg. Met de toevoeging van het verkeer afkomstig van het plangebied komt men uit op een nieuw totaal aantal verkeersbewegingen van ruim onder de 1000, 600 om exact te zijn. Een relatief laag aantal voor een erftoegangsweg, wat zodoende eenvoudig verwerkt kan worden en niet voor problemen zorgt. Het verkeer afkomstig van de Driemorgen zal grotendeels worden afgewikkeld via de kruising met de Koningstraat. De intensiteit van nog geen 2.000 motorvoertuigen per etmaal op de Koningstraat zal geen belemmering vormen voor de afwikkeling van het verkeer vanuit en naar de Driemorgen.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of ook goed is gekeken naar de kruising van de Driemorgen en Koningstraat. JH antwoordt dat dit het geval is geweest.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de kruising van de Driemorgen op de Koningstraat onoverzichtelijk en gevaarlijk is. Het kruispunt is niet herkenbaar als zodanig. Aanwezigen geven aan dat dit grotendeels komt door de parkeerplaatsen die zich aan beide zijden van de Koningstraat bevinden.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de door JH toegepaste benadering te theoretisch is en vraagt zich hardop af of JH hier persoonlijk ook achter staat. JH bevestigt dit. Aanwezigen geven aan dat de buitenzijde van de straat wordt gebruikt voor parkeren van de auto's van de bewoners. De drietal "knikken" in de straat maken, volgens aanwezigen, het passeren onmogelijk is. Dat geldt tevens voor het manoeuvreren tussen geparkeerde auto's. Eveneens volgt de bevestiging van JH dat de toegepaste benadering is gebaseerd op landelijke gemiddelden. Deze landelijke gemiddelden zijn uiteraard wel weer gebaseerd op de praktijk. Daarnaast is een erftoegangsweg zodanig van aard dat hier prima auto's langs geparkeerd kunnen staan. Hier wordt rekening mee gehouden in de kengetallen. Daar komt bij dat alle woningen aan de Driemorgen op eigen terrein ruimte hebben voor 2 auto's, maar deze ruimte niet gebruiken.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat auto's op de Driemorgen nu al vaak moeten wachten om elkaar te laten passeren en dat dat tot gevaarlijke situaties leidt. Laat staan als verkeer afkomstig van de wijk Groenemorgen ook over de Driemorgen moet worden afgewikkeld.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de situatie waarin auto's op elkaar moeten wachten om te passeren alleen mogelijk is doordat bewoners van de Driemorgen rekening met elkaar houden.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of er gemiddeldes gebruikt zijn tijdens het onderzoek. JH bevestigt dit.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat deze theoretische benadering niet passend is. De buurt heeft altijd haar zorgen over verkeer geuit. De twee opties in de brief van 31-03-2023 j.l. waren niet toereikend waardoor bewoners zich niet serieus genomen voelen door Van de Klok en gemeente. Deze persoon geeft ook aan dat in het rapport nergens wordt gesproken over een praktische invulling. Voor de bewoners van de Driemorgen is de verkeerstoename een enorme overgang die, volgens personen uit de zaal, op piekmomenten gaat zorgen voor opstoppingen op de Driemorgen, Kerkweg en St. Victorstraat. Volgens een bekende van deze persoon uit de zaal, een civiel adviseur bij Royal Haskoning, is de

Driemorgen op een dergelijke manier ingericht waardoor een theoretische benadering niet passend is. Er had in dit geval een praktische benadering gebruikt moeten worden. Volgens JH is er met de huidige ontsluiting geen enkel probleem. De verkeersbewegingen en -afwikkeling is zodanig lager dan maximaal toegestaan dat dit echt geen enkel probleem oplevert.

- BK vraagt aan de bovenstaande genoemde persoon uit de zaal of die adviseur dit ook kan onderbouwen en aanleveren in een rapport. Deze persoon geeft aan dat dit mogelijk is.
- Vanuit de zaal wordt de suggestie genoemd dat de definitieve verkeersontsluiting over het perceel van de verkopende partij moet worden gelegd. Bewoners mogen verwachten dat Van de Klok uitzoekt waar de knelpunten zitten en had de ontsluiting daardoor als verkoopvoorwaarde bij de verkoper moeten neerleggen. Vanuit de zaal wordt aangegeven dat alle consequenties niet bij de bewoners gelegd mogen worden ten koste van financieel gewin van 2 partijen.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat er 6 andere locaties zijn in Afferden waar woningbouw past en de verkeersveiligheid niet vermindert.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of er ook rekening is gehouden met de verkeersveiligheid. JH geeft aan dit is gedaan en dat die ruimschoots in orde is.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd waarom fietsveiligheid niet wordt benoemd in het rapport. JH antwoordt dat de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek geen aanleiding geven om fietsveiligheid uitdrukkelijker mee te nemen.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd aan BT hoe de gemeente kijkt naar verkeersveiligheid? BT antwoordt dat de gemeente nog een definitieve beslissing dient te nemen over de verkeerssituatie. Zij bekijken dit met een objectieve blik en ook met behulp van interne deskundigheid. Elk aspect wordt meegenomen in de uiteindelijke beoordeling.
- Vanuit de zaal wordt door een mevrouw wonende aan de Driemorgen aangegeven dat zij met haar auto achteruit haar verdiepte garage moet inrijden. Zij maakt zich zorgen of een toename in verkeersbewegingen vanuit de wijk Groenemorgen ervoor zal zorgen dat auto's niet op haar zullen wachten als zij achteruit haar verdiepte garage moet inrijden. Volgens JH is dit niet waarschijnlijk doordat mensen uit de buurt rekening met elkaar zullen houden.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of de gemeente ook heeft gekeken naar een ontsluiting op de Koningstraat of Oude Weisestraat. BT antwoordt dat de gemeente zelf geen grondposities heeft die dit mogelijk zou kunnen maken. Dit geldt evengoed voor Van de Klok. Dit lijkt hierdoor niet realistisch.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de gemeente anders maar zal moeten onteigenen om een andere ontsluiting te creëren. BT geeft aan dit in verband met tijd/middelen/geld niet haalbaar noch realistisch lijkt. Bovendien lijkt de ontsluiting van het plangebied op de Driemorgen volgens het onderzoek een goede ontsluiting te zijn.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat een ontsluiting op de Driemorgen niet logisch is. Een ontsluiting van het plangebied op de Oude Weisestraat is dit wel, want dan kan men alle kanten op. Bovendien is er ook een nieuwbouwplan voor een locatie op de Klapstraat (de Palmboom).
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat er binnenkort een woning op de Koningstraat te koop komt. De gemeente of Van de Klok zou dit huis kunnen aankopen om voor een andere ontsluiting te zorgen.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat een ontsluiting via de Driemorgen zorgt voor een hogere mate van onveiligheid. Veel bewoners wonen er al 20 jaar, kennen de situatie en voorzien hierdoor problemen.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd aan BT of de mogelijkheid tot een eenrichtingsweg over de Driemorgen nog bestaat? BT antwoordt dat deze suggestie ook eerder al is gedaan door Van de Klok, maar dat deze optie nader onderzocht moet worden. Voor nu lijkt dit echter geen optie.

- Vanuit de zaal wordt gevraagd of en hoe de St. Victorstraat is meegenomen in dit onderzoek? JH antwoordt dat deze is meegenomen maar dat de St. Victorstraat als minder aantrekkelijk wordt gezien als verkeersafwikkelingsweg vanwege de verwachte ritgeneratie.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de St. Victorstraat vol staat met geparkeerde auto's en doordat er een toename in verkeersbewegingen afkomstig van de Driemorgen auto's zal zijn, auto's elkaar niet meer zullen kunnen passeren en dan via de Driemorgen zullen omrijden om hun eigen St. Victorstraat in te kunnen rijden.
- Vanuit de zaal wordt de suggestie gedaan om tijdelijk een eenrichtingsweg aan de St. Victorstraat te plaatsen om het verkeer te meten.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of het onderzoek is uitgegaan van 1-baans of 2-baans? JH antwoordt dat wordt gekeken naar de volledige breedte van de rijbaan, dat is circa 5 meter.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd waarom fietsers niet uitdrukkelijker zijn meegenomen in het onderzoek? JH antwoordt dat de uitkomsten van het onderzoek daar geen aanleiding voor gaven.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat fietsers niet uitdrukkelijker zijn meegenomen, maar dat dit wel had moeten.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd wat autobestuurders afkomstig vanuit de wijk Groenemorgen zullen gaan doen wanneer zij over de nieuwe brug/duiker zullen rijden. Zullen ze dan rechtsdoor gaan of links over de Driemorgen? JH antwoordt dat dat ervan afhangt welke bestemming deze personen hebben. Een deel zal naar beneden rijden via de Kerkweg. Een deel zal via de Klapstraat en Van Heemstraweg naar Druten en een overig deel via de Van Heemstraweg naar Nijmegen. JH stelt dat de Driemorgen de snelste route naar boven is.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat als de bocht linksaf naar de Driemorgen een haakse bocht is, autobestuurders juist rechtdoor richting de St. Victorstraat zullen gaan i.p.v. de Driemorgen opdraaien.
- SR antwoordt dat dit geen haakse bocht wordt maar een ruime hoek i.v.m. veiligheid i.r.t. passeermogelijkheden, ook voor eventuele hulpdiensten.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de kruisingen van de Driemorgen, St. Victorstraat en Kerkweg op de Koningstraat erg onoverzichtelijk zijn en zorgen voor een gevoel van onveiligheid.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat hier echter weinig ongelukken plaatsvinden.
- Vanuit de zaal wordt hier een kanttekening bij geplaatst. Er gebeuren weinig ongelukken doordat bewoners van deze drie straten er rekening mee houden dat men van rechts geen voorrang krijgt. Personen uit de zaal geven aan dat JH en BT persoonlijk maar eens bij de kruising moeten gaan kijken. JH en BT zijn bekend met de kruising en hebben hier meermaals gekeken.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd waarom de mensen van de St. Victorstraat niet zijn uitgenodigd. BT antwoordt dat er al eerder een algemeen toegankelijke participatieavond is geweest voor alle inwoners van Afferden. Daarnaast is Van de Klok verantwoordelijk voor het participatietraject en hebben zij ervoor gekozen om het gesprek aan te gaan met de bewoners van de Driemorgen omdat zij de meeste gevolgen zullen ondervinden van de toename in het aantal verkeersbewegingen a.g.v. de nieuwe woonwijk Groenemorgen.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de gemeente dit wel had moeten doen.
- BT geeft aan dat het initiatief hiervoor bij de ontwikkelaar ligt. Bij de planprocedure zal de omgevingsdialoog worden getoetst door de gemeente.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de bewoners van de buurt hier zijn omdat zij het initiatief hebben genomen. Vanuit de gemeente komt er niks.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat er tijdens het plenaire groeps gesprek met de gemeente en Van de Klok is aangegeven dat er voor de bestemmingsplanprocedure nog een tweede algemene inloop- en informatieavond zou worden georganiseerd. Deze persoon vraagt zich af waarom dat nog niet is gebeurd.

SR antwoordt dat dat komt doordat de uitwerking van het plan langer heeft geduurd dan vooraf gedacht maar dat dit nog steeds het voornemen is. Oftewel; rondom terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (vlak ervoor of erna) wordt een algemene (inloop)bijeenkomst gehouden om de direct omwonenden te informeren over de uitwerking van verschillende facetten in het bestemmingsplan. Zo is dit ook altijd gecommuniceerd. Uiteraard kunnen dan ook vragen gesteld worden.

- Vanuit de zaal wordt gevraagd of de bewoners van de St. Victorstraat ook uitgenodigd zullen worden voor de tweede inloop- en informatieavond die rondom terinzagelegging georganiseerd zal worden. SR antwoordt dat de bewoners van St. Victorstraat geen directe uitnodiging zullen ontvangen, maar wel welkom zijn. Uitgangspunt is dat alle direct omwonenden bij deze 3^e bijeenkomst geïnformeerd worden over alle aspecten waar zij zich zorgen over maken en in de gelegenheid worden gesteld vragen te stellen. Dit is ook altijd zo gecommuniceerd.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of JH de kruising van de Driemorgen met de Koningstraat heeft bekeken. Dit is een gevaarlijk punt vanwege het laden/lossen door vrachtwagens/bestelbusjes bestemd voor de motorzaak. JH antwoordt dat hier naar gekeken is en dat personen de situatie wellicht niet goed in kunnen schatten door de overgang van asfalt naar klinkers. Deze overgang is een bestaand feit. Er gebeuren volgens gemeente cijfers echter weinig tot geen ongelukken. Het aanpakken van deze kruising is een kwestie voor de gemeente en niet voor de ontwikkelaar.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd aan BT of indien bewoners van de Driemorgen bij de gemeente aangeven dat het een onoverzichtelijk kruispunt is, de gemeente daar dan wat mee gaat doen? BT geeft aan dat dit moet blijken uit een nieuw, onafhankelijk advies en dat als dit op de politieke agenda komt, er een kans bestaat dat het wordt aangepakt.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de Dorpslijst Afferden als speerpunt heeft dat de Koningstraat een fietsstraat moet worden vanwege de vele scholieren en het nog te bouwen nieuwe sportcentrum. Wat doet de gemeente daarmee? BT geeft aan dat deze plannen niet concreet zijn.
- BK stelt dat politieke partijen soms meer beloven dan zij waar kunnen maken.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat er toch wel betere plannen moeten zijn voor woningbouw in Afferden dan Groenemorgen?
- Vanuit de zaal wordt gevraagd waarom de gemeente groen licht heeft gegeven voor dit specifieke plan. BT antwoordt dat op basis van het toetsingskader nieuwbouwinitiatieven Groenemorgen als een geschikte locatie is aangemerkt door het college van burgemeester en wethouders. Naast Groenemorgen is ook locatie de Palmboom als geschikt bevonden. Die twee initiatieven krijgen vervolgens principemedewerking. Uiteindelijk ligt er dan nog niks vast en zal de gemeenteraad beslissen of een plan doorgang zal vinden.
- Aankondiging bouwontsluiting via perceel verkopende partij
- SR geeft aan dat er met de verkopende partij een akkoord is bereikt om een bouwontsluiting te creëren voor het zware bouwtransport over hun gronden. Vanuit zaal klinkt zucht van opluchting. Van de Klok heeft altijd aangegeven dat de bouwontsluiting een heel ander vraagstuk is dan het toekomstige bestemmingsverkeer (zie hiervoor tevens de notulen van de individuele gesprekken). De (veilige) ontsluiting voor bestemmingsverkeer is uitgebreid onderbouwd, de bouwontsluiting was echter ook volgens Van de Klok bittere noodzaak. Om een bouwontsluiting voor zwaar vrachtverkeer te realiseren zijn vele gesprekken en onderhandelingen gevoerd, wat uiteindelijk heeft geleid tot overeenstemming.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de verkopende partij er beter van wordt en een stimulus heeft om hiermee door te gaan en stelt dat zij liever het plan laten klappen dan dat ze een permanente ontsluiting over hun gronden toestaan.
- SR geeft aan dat hij niet weet of verkopende partij er zo over denkt.

- Vanuit de zaal wordt gevraagd of een parkeerverbod op de Driemorgen voor werkbusjes en -personeel mogelijk is. SR antwoordt dat dit eventueel mogelijk is.
- Informatie vervolg project Groenemorgen
- SR benoemt dat het initiatief is ingediend en getoetst en dat er ongeveer een jaar geleden begonnen is met de nadere uitwerking. Richting de bestemmingsplanprocedure moeten er veel zaken worden uitgewerkt. Veel zaken zijn dat al, andere nog niet. Momenteel worden de laatste puntjes op de i gezet. Het bestemmingsplan komt niet midden in de zomerperiode ter inzage te liggen. Rondom terinzagelegging zullen bewoners van Afferden zoals beloofd hierover worden geïnformeerd in een fysieke bijeenkomst.
- BT geeft aan dat in het toetsingskader ook een kwalitatieve toets zit die ziet op voldoende sociale en betaalbare woningbouw. Hier is veel behoefte aan in onze gemeente.
- BT geeft verder aan dat als alle genoemde aspecten uit het bestemmingsplan op orde zijn, het college akkoord geeft. Vervolgens kan men 6 weken lang zienswijzen indienen. Op basis van deze zienswijzen geeft de gemeenteraad wel of geen akkoord op vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling is het nog mogelijk om beroep bij de Raad van State aan te tekenen.
- SR benoemt dat de besproken onderwerpen zijn genotuleerd en later worden gedeeld met de aanwezigen.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of SR anders is gaan kijken naar de zorgen van de bewoners van de Driemorgen vanwege de verkeerstoename. SR antwoordt dat hij goed begrijpt dat de verandering en toename enorm is voor de bewoners, maar dat het onderzoek laat zien dat een verkeersontsluiting op de nu ingetekende plek geschikt is bevonden om de nieuwe verkeersbewegingen te verwerken.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd aan SR hoe de zorgen van de bewoners zullen worden weggenomen. SR antwoordt dat dit mogelijk is met de tweede participatieavond. Echter, niet elk punt van zorg zal kunnen worden weggenomen. Bovendien beslist uiteindelijk de gemeente en niet Van de Klok.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de conclusie is dat een ontsluiting op een andere plek niet mogelijk is, dat de gemeente het aanhoort, Van de Klok de omgevingsdialoog afvinkt en men zonder verandering doorgaat.
- SR stelt dat de gemeente gaat over verkeer buiten het plangebied en of men liever een eenrichtingsweg heeft. Dit voorstel is eerder gedaan en als hier behoefte aan is zou JH kunnen onderzoeken en onderbouwen of dit verkeerskundig een goede optie is.
- Vanuit de zaal wordt direct aangegeven dat ook dit geen optie is doordat zij als bewoners al worden belemmerd door de komst van de woonwijk.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of de St. Victorstraat niet strikter meegenomen had moeten worden in het onderzoek, evenals fietsers. JH antwoordt dat daar geen aanleiding voor was, maar dat dat in de toekomst mogelijk wel meegenomen kan worden.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of optie twee uit de brief van 31-03-2023 waarbij langspaarvakken worden gerealiseerd en het trottoir naar de binnenkant van plan Groenemorgen wordt gelegd nog een mogelijkheid is. SR geeft aan dat dit niet zo doordat hier negatief op werd gereageerd door de ondervraagden.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat deze persoon het gevoel heeft dat de bewoners zich niet serieus genomen voelen door de geboden opties uit de brief van 31-03-2023.
- BT geeft aan dat de omgevingsdialoog onderdeel wordt van het bestemmingsplan. De raad neemt kennis van alle dialogen zijn gevoerd met de buurt, omwonenden etc.
- Vanuit de zaal wordt gevraagd of er een nieuwe riolering komt te liggen in de Driemorgen. SR geeft aan dat in het concept Waterhuishoudkundigplan staat dat er geen nieuwe riolering hoeft te komen maar dat aangeakt kan worden op de bestaande riolering.

- Vanuit de zaal wordt gevraagd of de gemeente het rapport van Veilig verkeer Nederland (VVN) afdeling Wijchen* voor kennisgeving heeft aangenomen. JH antwoordt dat hij de brief ook heeft gelezen, maar dat hier geen inhoudelijke argumenten in stonden. Dit rapport is geenszins op objectieve maatstaven gebaseerd en enkel op gevoel.
- Vanuit de zaal wordt aangegeven dat het rapport van VVN afdeling Wijchen rapport op basis van praktische zaken en gevoel is bekeken en niet vanuit de theorie. BT antwoordt dat de gemeente de brief meeneemt in de integrale afweging en dat het zou kunnen dat de gemeente nog in gesprek gaat met de VVN afdeling Wijchen.
- Woord van dank door BK.
- Afsluiting avond.
- EINDE

* Dit rapport van VVN afdeling Wijchen zal eveneens bijgevoegd worden onderaan dit document.

Bijeenkomst verkeer
project Groenemorgen te
Afferden



**GROENE
MORGEN**
Afferden - Druten

Een nieuwbouwproject van



VAN DE KLOK

Programma

- Welkom
Berry Kessels (gespreksleider)
- Toelichting verkeerskundig onderzoek
Joop Hoekstra
- Vragen? Suggesties?
- Bouwontsluiting
Sven Roelofs
- Informatie vervolg project Groenemorgen
Bert Tolkamp & Sven Roelofs
- Afsluiting 20:30 uur

Toelichting verkeerskundig onderzoek Groenemorgen

*Joop Hoekstra - Verkeerskundig
onderzoeker werkzaam bij
ingenieursbureau BOOT*



**GROENE
MORGEN**

Afferden - Druten

Wegenstructuur rondom plangebied



Woningbouwprogramma waarop ritgeneratie is gebaseerd

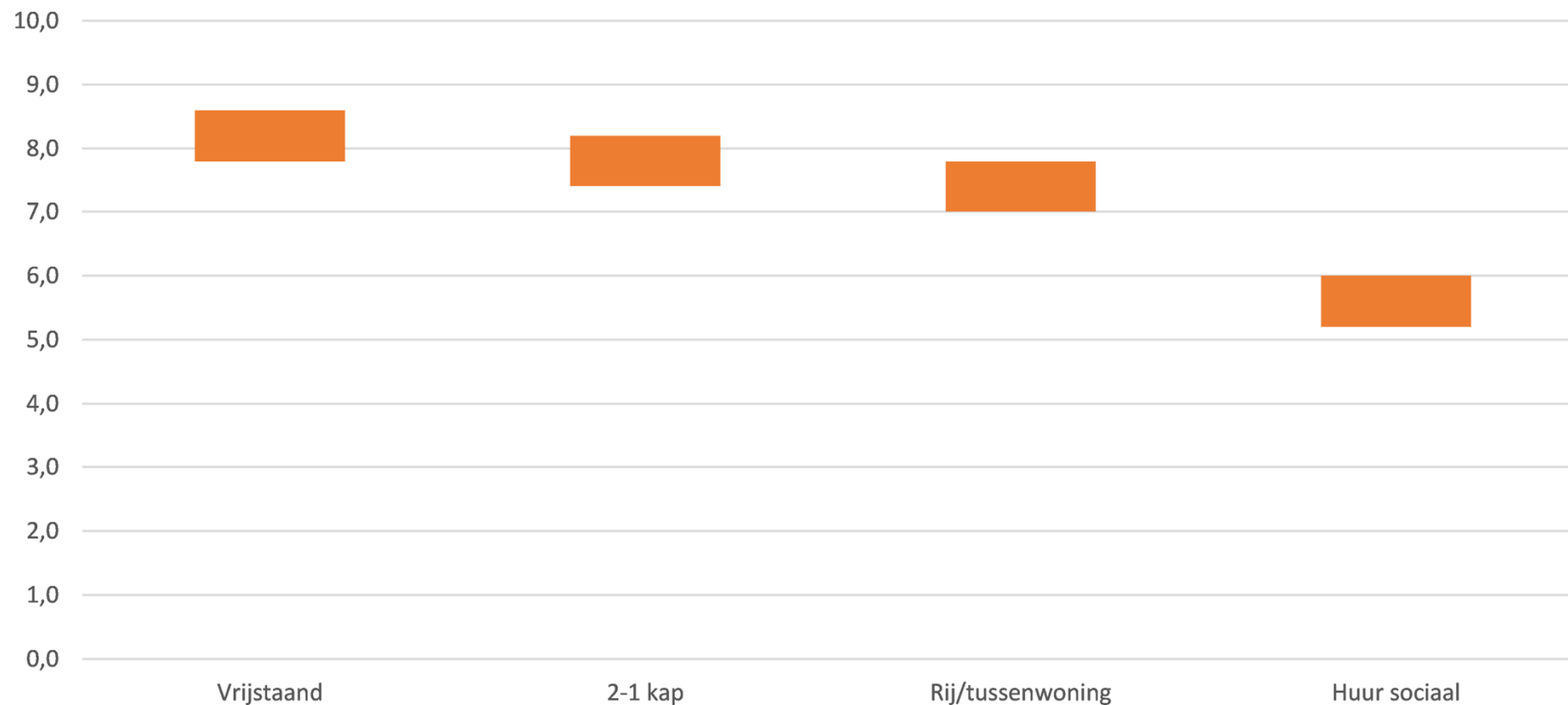


- Totaal 60 woningen:
 - 24x vrije sector
 - 18x betaalbare koop (V.O.N. prijs tot €355.000 of middenhuur tot €1.000,- per maand)
 - 18x sociaal
 - 6x goedkope koop tot €250.000
 - 12x sociale huur (t.b.v. Woonwaarts)



Berekening ritgeneratie

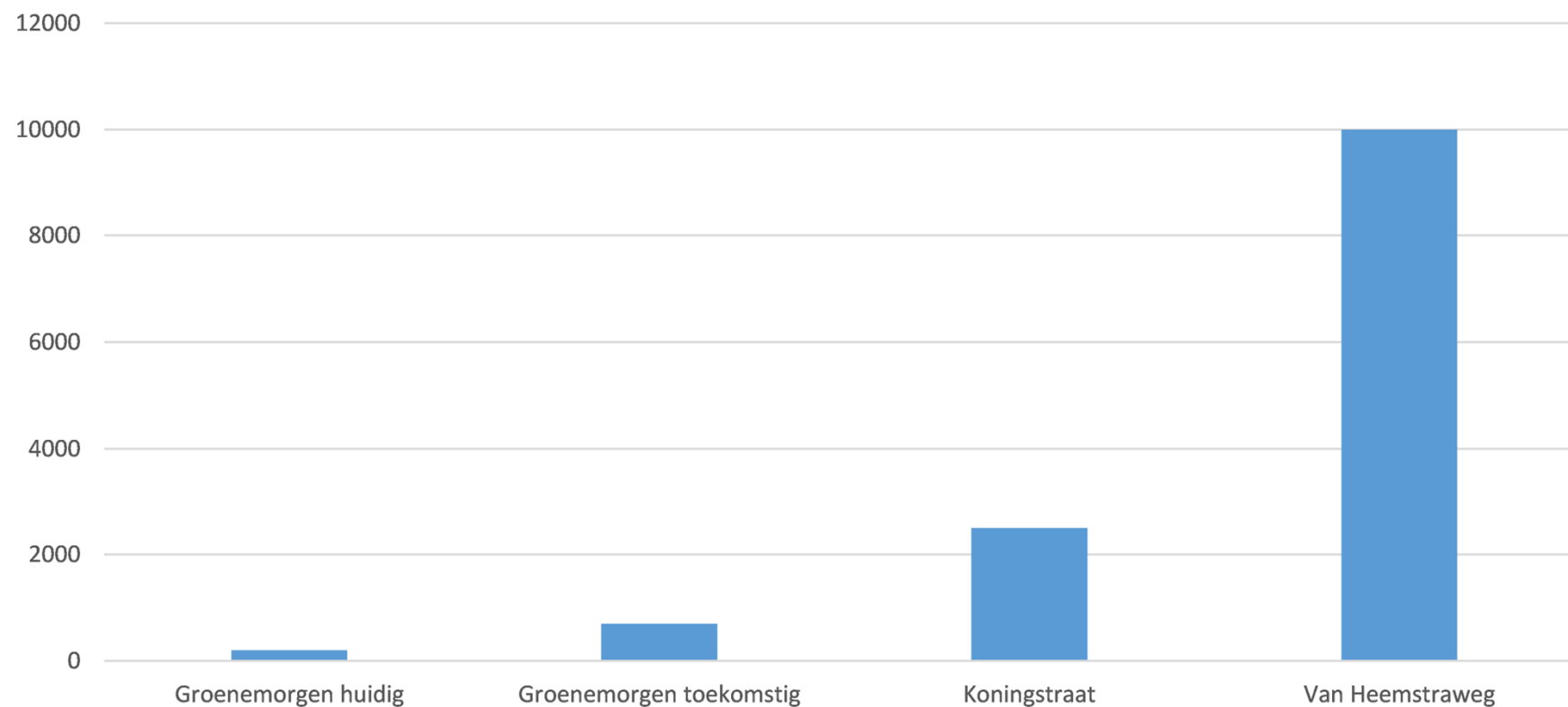
Gemiddelde ritgeneratie per woning





Toekomstige verkeersintensiteiten Afferden

Hoeveelheid verkeer (2)



Straatbeeld Driemorgen



Vragen en
suggesties?



**GROENE
MORGEN**

Afferden - Druten

Bouwontsluiting



**GROENE
MORGEN**

Afferden - Druten

Informatie vervolg project Groenemorgen



**GROENE
MORGEN**

Afferden - Druten

Afsluiting

Hartelijk dank voor uw komst!



Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: woningbouwplannen in Afferden

Kernboodschap

Ons college heeft diverse besluiten genomen met betrekking tot woningbouw in Afferden. In deze informatienota willen we de gemeenteraad informeren over deze besluiten en een korte toelichting geven op deze besluiten.

Eerdere besluiten

Datum	Niet van toepassing

Toelichting

Voor het dorp Afferden zijn de afgelopen tijd meerdere woningbouwplannen opgesteld en bij de gemeente ingediend als principeverzoek door grondeigenaren en/of ontwikkelaars. Wij hebben nu de principeverzoeken voor vier woningbouwplannen beoordeeld en het besluit genomen om medewerking te verlenen aan twee woningbouwplannen. De andere twee woningplannen zijn afgewezen. In deze informatienota willen we graag de achtergronden van de besluiten met u delen.

Welke woningbouwplannen zijn ingediend?

Ons college heeft vier principeverzoeken voor woningbouwplannen afgewogen. Het gaat om het plan Driemorgen, het plan De Palmboom, het plan Oude Weisestraat 7 en het plan Distelbergsestraat 2.

- Het plan Driemorgen is gesitueerd ten westen van de straat Driemorgen en ten zuiden van de Koningstraat. Het plan heeft een voorlopig programma van 52 woningen. Het woningbouwprogramma is divers, waaronder een deel sociale woningbouw;
- Het plan De Palmboom is gesitueerd op het agrarisch perceel van de Koningstraat 73. De insteek is dat het agrarische bedrijf op de locatie wordt beëindigd, de stallen worden gesloopt en er een woonwijkje wordt teruggebouwd. Het initiatief gaat uit van 31 woningen en heeft een divers woningbouwprogramma.
- Het plan Oude Weisestraat 7 is gesitueerd ter hoogte van het voormalige agrarische bedrijf aan de Oude Weisestraat en de achterliggende percelen. Het voorlopig plan gaat uit van 37 woningen met een divers woningbouwprogramma;
- Het plan Distelbergsestraat 2 is gesitueerd ter hoogte van de Distelbergsestraat 2. Hier is nu een agrarisch bedrijf gehuisvest. Het is de bedoeling dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de aanwezige opstallen worden gesloopt. Het voorlopig plan gaat uit van 45 woningen met een divers woningbouwprogramma.

Aan welke woningbouwplannen wordt medewerking verleend en waarom is er gekozen voor deze plannen?

Wij hebben er voor gekozen om medewerking te verlenen aan de plannen Driemorgen en het plan De Palmboom. Ons college heeft deze keuze gemaakt op basis van een integrale afweging. Belangrijk bij deze afweging is het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van

de gemeente Druten'. Daarnaast is ook gekeken naar andere relevante beleidskaders. Er zijn drie voornamere redenen waarom is gekozen voor de plannen Driemorgen en De Palmboom en niet voor de andere twee plannen.

- De vier woningbouwplannen zijn getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'. De plannen Driemorgen en De Palmboom scoren beiden minimaal 6 punten. De plannen Oude Weisestraat 7 en Distelbergsestraat 2 hebben een score lager dan 6. Een score van 6 is het minimum aantal om medewerking te krijgen van de gemeente;
- De plannen Driemorgen en De Palmboom zijn gelegen in het door uw raad vastgestelde stedelijk gebied van Afferden. Deze woningbouwlocaties kunnen gezien worden als inbreidingslocaties. Landelijke wetgeving geeft aan dat inbreiding in principe voor uitbreiding gaat. Dit op basis van de ladder van duurzame verstedelijking (zie artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro).
- Ten zuidwesten van Afferden ligt een agrarisch bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A. Dit bedrijf ligt in de relatieve nabijheid van de woningbouwplannen Oude Weisestraat 7 en de Distelbergsestraat 2. De Driemorgen en De Palmboom liggen op een grotere afstand van het agrarische bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A. De hindercontour van het bedrijf aan de Oude Weisestraat 13A kan een risico betekenen voor de woningbouwplannen die in de nabijheid liggen van het agrarisch bedrijf. Door te kiezen voor de woningbouwplannen die het verst zijn gelegen ten opzichte van het agrarisch bedrijf wordt het risico zo veel mogelijk beperkt.

Hoe verhouden de plannen zich tot de behoefte en de woningbouwafspraken met de regio?

Om een goede afweging te kunnen maken zijn de plannen getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven van de gemeente Druten'. Het eerste toetsingscriterium is de kwantitatieve behoefte. Een woningbouwplan kan hier 2 punten op scoren. Voor Afferden ligt er een nog een restopgave van 64 woningen tot en met 2030 (meting van maart 2022). Medewerking aan alle vier de plannen betekent een programma van circa 165 woningen. Dit betekent een overschrijding van meer dan 200% van de behoefte. Dit is onwenselijk en niet uit te leggen. De plannen voor Driemorgen en De Palmboom hebben samen een capaciteit van 83 woningen. Ook dit aantal overschrijdt de behoefte. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt een overschrijding van de restopgave niet als problematisch gezien. Daarnaast is het mogelijk dat het aantal woningen van beide woningbouwplannen lager uitvalt, omdat er ook ruimte voor water, groen en parkeren moet komen.

Gevolgen

Nu er een keuze is gemaakt om in principe in te stemmen met twee woningbouwplannen in Afferden kunnen de woningbouwplannen verder uitgewerkt worden. De verantwoordelijkheid van deze uitwerking ligt in grote mate bij beide initiatiefnemers/ontwikkelaars. Uiteraard zal de gemeente het proces begeleiden en sturing geven. We verwachten dat met deze twee woningbouwplannen invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte en dat op termijn twee nieuwe en fraaie wijken worden gebouwd in Afferden.

Communicatie

Wij vinden het belangrijk dat ook de burgers worden meegenomen in het proces om te komen tot de woningbouwplannen. Dit is ook een voorwaarde die wij aan de ontwikkelaars hebben meegegeven. Op welke manier de omgeving wordt meegenomen is vaak maatwerk en op dit moment nog niet duidelijk. Wij gaan hierover in gesprek met de initiatiefnemers en maken afspraken over het participatieproces.

Uitvoering of Vervolgstappen

Nu wij een positief besluit hebben genomen over twee woningbouwplannen gaan we snel in gesprek met de initiatiefnemers van beide plannen. Doel is om gezamenlijk te komen tot een goed stedenbouwkundig plan dat voldoet aan de verschillende beleidskaders en een goed woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte. Het stedenbouwkundig plan zal vertaald moeten worden in een bestemmingsplan welke vervolgens in procedure wordt gebracht.

Het is bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd lastig om een planning te maken en een voorspelling te doen wanneer er ook daadwerkelijk gebouwd wordt. We gaan in ieder geval onze uiterste best doen om deze plannen zo snel mogelijk van de grond te krijgen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.



Wijchen 23-06-2023

**Bevindingen van plan Groenemorgen te Afferden.
gezien vanuit de VVN afd. Wijchen.**

Op 15 juni heb ik samen met Henk Groenen en Cees Cooiman de plannen bekeken van Plan Groenemorgen te Afferden.

Samen hebben we, op de fiets, rondgereden en hebben gekeken wat de mogelijkheden zijn wat betreft de verkeerssituaties als dit plan Groenemorgen gerealiseerd wordt.

Wat Projectontwikkelaar en Gemeente voorstelt is dat er een ontsluiting komt hoofdzakelijk over de Driemorgen en achterliggende wijk, dit lijkt mij geen goed idee.

Volgens het rapport van Boot, vindt er dagelijks een aantal bewegingen plaats van 504 per werkdag en dit zou allemaal via de Driemorgen moeten. Deze straat kan deze toestroom op welke manier dan ook zeker niet op een fatsoenlijke en veilige manier verwerken.

Bij deze situatie is ook al eens door Projectontwikkelaar aan Gemeente voorgesteld dat er wellicht een mogelijkheid zou zijn als er in de wijk eenrichtingsverkeer ingesteld zou worden, Gemeente heet dit van de hand gewezen. Hiermee zou je hoogstens kunnen bereiken dat de opstoppingen en overlast op de Driemorgen iets zouden verminderen. Deze straat en ook de achterliggende Sint Victorstraat zijn niet zo breed, worden beide ook gebruikt voor langsparkeren, en kunnen ook beiden deze toestroom niet op een fatsoenlijke en veilige manier verwerken, hier komt bij dat het mij ook geen veilige situatie voor de fietsers betekent, want hier heeft men volgens mij niet aan gedacht.

Komt nog bij dat de aansluiting van de Driemorgen op de Koningstraat onoverzichtelijke is. (geldt ook voor Sint Victorstraat en Kerkweg) Dit is ook al door de Projectontwikkelaar aangegeven.

De consequenties van alleen eenrichtingsverkeer op de Driemorgen zou zijn dat er niet alleen de Sint Victorstraat maar ook Kerkweg veel last krijgen van een forse toename van verkeer hetgeen ook de nodige problemen en overlast gaat opleveren. Denk hierbij ook aan extra maatregelen, bovenop de maatregelen die er al genomen zijn, die dan nodig zijn bij de school op de Kerkweg.

De beste oplossing zou zijn dat een rechtstreekse ontsluiting wordt gemaakt op de Koningstraat!!

Let men er ook op dat, als dit plan doorgaat, er voor al het vracht- en bouwverkeer geen doorgang komt via de Driemorgen alsmede door de achterliggende wijk, de wegen zijn hiervoor veel te smal en de overlast die zou ontstaan is groot en kan, zeker ook voor fietsers, onveilige situaties veroorzaken. Ook hiervoor zou het beste zijn als er een rechtstreekse verbinding zou komen vanuit de Koningstraat.

Namens Veilig Verkeer Nederland afd. Wijchen hoop ik dat de ontwerpers en verkeersdeskundigen goed nadenken hoe de verkeerssituatie worden voor het realiseren van dit plan.

Met vriendelijke groet,
De Voorzitter van de VVN Wijchen,
Peter Evers Janssen.
Tel. 06-53326207

Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

wonen@vandeklok.nl
www.vandeklok.nl
Trots onderdeel van KlokGroep

Nijmegen, 18 juli 2023

Betreft: Uitnodiging derde participatiebijeenkomst project Groenemorgen (CONCEPT)

Beste omwonenden van het plangebied van project Groenemorgen,

Middels deze brief willen wij u als omwonende van het plangebied van project Groenemorgen van harte uitnodigen om aanwezig te zijn bij de derde participatiebijeenkomst. *Zeer spoedig zal de terinzagelegging van het bestemmingsplan voor project Groenemorgen plaatsvinden (OF) Intussen ligt het bestemmingsplan voor project Groenemorgen ter inzage.* Dit betekent dat alle voor het bestemmingsplan belangrijke en noodzakelijke aspecten zijn uitgewerkt. Tijdens deze bijeenkomst zullen alle verschillende aspecten, verkeer uitgezonderd, worden toegelicht. Dit omvat onder andere zaken zoals riolering, waterhuishouding en het woningbouwprogramma. Hierna krijgt u de gelegenheid om vragen te stellen.

Bij deze bijeenkomst zullen aanwezig zijn:

- de projectleider van de gemeente Druten;
- de projectontwikkelaars van Van de Klok;
- indien noodzakelijk vertegenwoordigers van overige bureau's.

De bijeenkomst zal plaatsvinden op **d.d. n.t.b. 2023**.

Locatie: **De Meent te Afferden**.

Inloop vanaf **n.t.b. u.**

Start: **n.t.b. u.**

Eindtijd: **n.t.b. u.**

Tot dan!

Met vriendelijke groet,

T. Hendriks
Projectontwikkelaar