

HERONTWIKKELING TERREIN FASSIN LENGELSEWEG "DE DROPFABRIEK"



PARTICIPATIEVERSLAG 3 INFORMATIEAVOND OMWONENDEN 2 maart 2023

De 3^e participatie bijeenkomst is vanaf 19.00 u. georganiseerd in Café De Snor in 's-Heerenberg. Naast de initiatiefnemer van het plan waren deze avond namens het ontwikkelteam de volgende personen aanwezig:

- Fassin : H. Janssen / R. Mijnen
- Buro Ontwerp & Omgeving : G. Baten
- Lichthuys / projectmanagement : E. Goes
- Hurenkamp Architecten & Adviseurs : L. Goosen / E. Kant / V. van Vuuren
- Bouwbedrijf Klomps : B. Klomps
- Rouwmaat Sloopwerk : W. de Roos

Vanuit de direct omwonenden en overige belangstellenden waren gedurende de hele bijeenkomst circa 50 personen aanwezig.

Het programma wordt door de heer Th. Fassin met een welkomstwoord geopend en vervolgens volgt een korte uiteenzetting van de stand van zaken waarin de plannen zich momenteel bevinden. Afgelopen jaar zijn er een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd om er een haalbaar plan van te maken. Zo is gebleken dat het behouden van de oude gevel aan de Lengelseweg zoals in het vorige plan was opgenomen niet haalbaar blijkt te zijn.



Vervolgens werd door de firma Rouwmaat een toelichting gegeven over de aanstaande sloop- en saneringswerkzaamheden van de oude fabriek. Deze werkzaamheden zullen binnenkort starten en gedurende 6 weken worden uitgevoerd. Vervolgens wordt er door middel van opgestelde presentatie borden en op de tafels aanwezige presentatieboekjes door de mensen uit het ontwikkelteam de plannen toegelicht en vragen beantwoord.

HERONTWIKKELING TERREIN FASSIN LENGELSEWEG "DE DROPFABRIEK"



PARTICIPATIEVERSLAG 3 INFORMATIEAVOND OMWONENDEN 2 maart 2023

Sloopwerk

De heer De Roos geeft aan dat vanaf 6 maart a.s. gestart zal worden met de sanering- en sloopwerkzaamheden van de oude fabriek en op het terrein aanwezige verhardingen.

Werkzaamheden zullen hoofdzakelijk worden uitgevoerd door middel van knippen. Vrijkomend sloopmateriaal zal gesorteerd worden afgevoerd. Het puin wordt elders gebroken.

Voorafgaand aan de ontmanteling van de gebouwen zal door de firma Hanselman uit Oosterbeek een opname worden gedaan van de direct aangrenzende woningen rond het bouwterrein. De betreffende bewoners zijn hierover inmiddels geïnformeerd. Bewoners welke nog niet zijn benadert, maar toch van mening zijn dat een opname naar de technische staat / gebreken noodzakelijk is kunnen zich melden bij de firma Rouwmaat. Hiervoor wordt alsnog een afspraak ingepland. Naar verwachting worden de sloopwerkzaamheden medio april 2023 afgerond.

Ontwerp nieuwe bebouwing en terrein en voortgang

Aan de hand van in de ruimte opgestelde presentatiepanelen wordt de stand van zaken ten aanzien van de nieuwe bebouwing en de terreinafwerking toegelicht.



Voor de haalbaarheid is het plan geoptimaliseerd en naar 40 wooneenheden gebracht. De oude gevel aan de zijde Lengelseweg zal worden herbouwd in de vorm van een afgeleide reconstructie van de oorspronkelijke gevel.

De wooneenheden worden allemaal gebouwd voor de verhuur, waarbij de gehele parkeerbehoefte wordt gerealiseerd door nieuw te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ontsluiting van het terrein voor gemotoriseerd verkeer kan plaatsvinden via zowel de Lengelseweg als de Plantsoensingel Noord.

HERONTWIKKELING TERREIN FASSIN LENGELSEWEG “DE DROPFABRIEK”



PARTICIPATIEVERSLAG 3 INFORMATIEAVOND OMWONENDEN 2 maart 2023

De architectuur van de nieuwbouw is een verwijzing naar het industriële karakter van de voormalige bebouwing. In de afwerking van het terrein worden ruimschoots diverse soorten beplantingen en groen ingepast.

Tot slot wordt door een doorkijk gegeven naar de planning van verdere ontwikkeling van het project. Het streven is om binnenkort de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan in te dienen bij de gemeente. De aanvraag van de omgevingsvergunning zal dan medio november / december van dit jaar worden ingediend. Zodra alle procedures goed worden doorlopen zal de uitvoering van de werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2024 starten.

Na de toelichting op de plannen en de voortgang wordt en aan de hand van presentatiepanelen en presentatieboekjes in groepjes nagepraat over het project.



De volgende vragen en opmerkingen zijn tijdens deze bijeenkomst besproken:

1. Er zijn zorgen over de extra parkeerdruk op de straten (Dahliastraat / Plantsoensingel Noord / Lengelseweg rond de ontwikkellocatie;
Antwoord: Parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen worden, bepaald aan de hand van eisen opgelegd door de Gemeente Montferland, worden op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor is er géén toename van de parkeerdruk op de omgeving;
2. Nieuw toegevoegde uitrit aan de Plantsoensingel Noord geeft overlast met verlichting van auto's ten aanzien van inschijnen bij de tegenover gelegen woningen.
Antwoord: dit zal nader moeten onderzocht tijdens de verdere planuitwerking en zonodig zullen er voorzieningen getroffen worden om eventuele overlast tot een minimum te beperken.
3. Er zijn (naar eigen zeggen van de bewoner) afspraken gemaakt over een achterontsluiting van de Lengelseweg 39.

HERONTWIKKELING TERREIN FASSIN LENGELSEWEG "DE DROPFABRIEK"



PARTICIPATIEVERSLAG 3 INFORMATIEAVOND OMWONENDEN 2 maart 2023

Antwoord: besproken is om dit uit te zoeken, wat deze afspraken zijn en hoe deze in het plan kunnen worden verwerkt. Het meest eenvoudige is om een poort voor de fiets en voetgangers in de nieuw te realiseren afscheiding op de Lengelseweg 39 en het plangebied.

4. De zorg wordt uitgesproken over de breedte van de Dahlistraat in relatie tot het haaks parkeren dat gesitueerd is op het plangebied. Deze 12 parkeerplaatsen zouden niet kunnen uitdraaien.

Antwoord: Uitgelegd is dat deze parkeervakken extra diep zijn, zodat de totaal benodigde 11 meter voor parkeren en rijbaan gewaarborgd is.

5. De vraag wordt gesteld of de Dahlistraat 1 of 2 richtingen wordt of blijft. Direct ten westen van het plangebied is deze straat 1 richting (in westelijke richting). Het eerste stukje ter hoogte van het plangebied is twee richtingen. Dit zou zo moeten blijven.

Antwoord: dit is aan de gemeente, op te nemen tijdens de verdere uitwerking van het plan.

6. Men vindt dat zowel de Dahlistraat als de Lengelseweg opnieuw ingericht moeten worden (gemeente), als het plangebied ontwikkeld wordt.

Antwoord: zie reactie vraag 5.

7. In de Plantsoensingel Noord wordt (te) hard gereden. Met name naar beneden toe (in zuidelijke richting) wordt erg hard gereden. Daarom moet het plateau op de kruising Dahlistraat en Plantsoensingel ook blijven. Eigenlijk zou er nog een drempel of plateau bij moeten. Tevens wordt aangegeven dat de geplande in/uitrit hier dan gevaarlijk is.

Antwoord: zie reactie vraag 5.

8. Er wordt gevraagd of de nieuwe bebouwing aan de Plantsoensingel invloed gaat hebben op de opbrengst van de zonnepanelen van de tegenoverliggende woningen.

Antwoord: de hoogte zal hier geen invloed op hebben maar e.e.a. kan worden aangetoond m.b.v. een zonnestudie.

9. Er wordt aandacht gevraagd voor de mogelijke overlast van muizen en ratten (ongedierte) dat zich in al die jaren van leegstand heeft kunnen vestigen op het terrein en in de gebouwen. Zeker wanneer gestart wordt met de sloopwerkzaamheden komen deze dieren de omliggende wijk in.

De bijeenkomst is rond 20.30 u. beëindigd.