

Verslag participatietraject herontwikkeling Hartjensstraat 2a, Lengel

Datum: 10 oktober 2024

Versie: Definitief

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het bestaande voormalige restaurant aan de Hartjensstraat 2a te Lengel in totaal 11 nieuwe woningen te realiseren. Hiertoe wordt het bestaande pand gesloopt en krijgt het perceel een nieuwe functie en inrichting. Onderdeel van de planvormingsfase is het voeren van participatie met belanghebbenden bij de plannen, waaronder omwonenden. In dit kader zijn diverse stappen doorlopen en is het plan op basis van opmerkingen uit de omgeving aangepast. Dit verslag beschrijft het doorlopen participatietraject.

Bewonersbijeenkomsten 29 juni 2021 en 1 februari 2022

Het originele bouwplan voor de locatie ging uit van vervangende nieuwbouw op de locatie van het bestaande restaurant in de vorm van een appartementengebouw voor 10 appartementen. Daarnaast (aan de oostzijde) waren een tweekapper en een viertal studio's beoogd. Dit eerste plan is besproken tijdens de bewonersbijeenkomsten op 29 juni 2021 en 1 februari 2022. Hieruit is gebleken dat omwonenden het bouwplan voor het kavel te vol vinden en de bebouwing niet aan vinden sluiten op de bestaande bebouwing van Lengel.

Bewonersbijeenkomst 11 oktober 2022

De volgende bewonersbijeenkomst over de bouwplannen aan de Hartjensstraat 2a is gehouden op 11 oktober 2022 in het voormalig restaurant. Tijdens deze bijeenkomst is het aangepaste bouwplan voor de locatie besproken, op basis van de uitgangspunten die vooraf met gemeente Montferland zijn besproken; deze uitgangspunten omvatten onder meer de wens voor een markante entree van Lengel, waar met de bouw van een groter volume in de vorm van appartementen recht aan gedaan zou worden. Het plan omvatte de bouw van een appartementencomplex op de plek van het bestaande restaurant, bestaande uit in totaal 10 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen. Ten oosten van het appartementengebouw zijn 2 grondgebonden vrijstaande woningen beoogd, waar voorheen 4 studio's waren gepland.

Omwonenden en 'Dorpsbelangen Lengel i.o.' hebben naar aanleiding van het gepresenteerde plan per brief gereageerd en aangegeven dat met name het beoogde appartementencomplex op weerstand stuit. De kern Lengel is opgebouwd uit overwegend grondgebonden woningen en een hoog appartementencomplex past niet in het bebouwingsbeeld. Daarnaast leidt de bouw van een vierlaags appartementengebouw tot sterk verminderde privacy in aangrenzende tuinen. Een markante entree van het dorp zien omwonenden liever terugkomen in de vorm van een grote boom met groen aan de westzijde van het plangebied. De grondgebonden woningen aan de oostzijde (in plaats van onder meer de studio's) is volgens omwonenden wel in lijn met de bebouwing in de omgeving. Hiertoe is door initiatiefnemer, in samenspraak met gemeente Montferland, een eerste aanpassing in het plan doorgevoerd.

Bewonersbijeenkomst 19 juli 2023

Op 19 juli 2023 heeft een derde bewonersbijeenkomst plaatsgevonden waarbij het aangepaste plan is gepresenteerd. In dit plan is de vormgeving van het appartementengebouw aan de westzijde iets verkleind, waardoor de bovenste (4^e) bouwlaag minder fors wordt. Dit leidt ertoe dat er nog maar 9 appartementen in plaats van 10 in het gebouw worden gerealiseerd. Daarnaast worden 3 grondgebonden woningen aan de oostzijde gerealiseerd (tweekapper en één vrijstaande woning). Onderstaande afbeelding geeft dit bouwplan weer.



Afbeelding 1: bouwplan zoals gepresenteerd op de bewonersbijeenkomst 19 juli 2023

Uit reacties van omwonenden is gebleken dat het appartementencomplex, ondanks de afname van het volume, nog altijd bezwaarlijk is voor bewoners in de omgeving. De omwonenden kunnen zich wel vinden in de oostelijke grondgebonden woningen en stellen dan ook voor om dit bebouwingsbeeld voor de westzijde van het plangebied door te trekken.

Definitief ontwerp

Op basis hiervan is opnieuw een aanpassing aan het plan doorgevoerd, waarbij de appartementen aan de westzijde zijn vervangen door hoekwoningen met ertussen 4 maisonnettewoningen (per 2 woningen gestapeld). Met deze opzet wordt de suggestie van een viertal rijwoningen gewekt die qua volume en bouwhoogte beter aansluiten op het bebouwingsbeeld in de omgeving. Aan de oostzijde worden in totaal 5 vrijstaande woningen gebouwd. De westhoek van het plangebied wordt, zoals verzocht, ingevuld met een markante boom en groenvoorziening, in combinatie met een rustpunt voor wandelaars in de vorm van een bankje. Onderstaande afbeelding geeft het definitieve bouwplan weer.



Afbeelding 2: bouwplan zoals aangepast n.a.v. de bewonersbijeenkomst van 19 juli 2023

Conclusie

Met het huidige bouwplan wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de bezwaren van omwonenden. De bouwhoogtes van de woningen zijn teruggebracht naar de bouwhoogtes die voorkomen bij de direct aangrenzende percelen. Hiermee wordt de privacy van aanliggende tuinen gewaarborgd. Daarnaast wordt de westkant van het plangebied ingericht als 'markante entree' van het dorp door toevoeging van een kwalitatief hoogwaardigere groenvoorziening met een grote boom en rustplaats. Hiermee wordt aangesloten op de wensen van omwonenden en gemeente. Tot slot vindt parkeren plaats aan de voorzijde van de woningen (kruising Antoniusstraat en aan de Hartjensstraat), waardoor er geen verkeersbewegingen langs de bestaande percelen aan de Antoniusstraat plaatsvinden.

Geconcludeerd wordt dat op basis van voorgaande sprake is van een zorgvuldig doorlopen participatietraject met omwonenden. In het plan is, waar mogelijk, rekening gehouden met belangen van omwonenden.