



College van B&W van Groesbeek  
Postbus 20  
6560 AA Groesbeek

Groesbeek, 24 februari 2009

Betreft: **zienswijze herstructurering locatie Dorpsstraat/Mariendaal**

Geacht College,

Graag wil de Werkgroep Milieubeheer Groesbeek hierbij haar zienswijze geven op het plan voor de herstructurering van de locatie Dorpsstraat/Mariendaal. Dit doen we op basis van de informatie die ons heeft bereikt via de ter inzage gelegde stukken en tijdens het door de gemeente georganiseerde overleg waarbij de stedenbouwkundige van Belin aanwezig was en vooral ingegaan werd op de invulling van groene ruimte. Ook hebben we de algemene informatiebijeenkomst bijgewoond en is het plan ter sprake gekomen in het reguliere overleg dat wij met u hebben.

Op grond van deze informatie en bijeenkomsten heeft de WMG de volgende zienswijze ontwikkeld.

### **DE OPENBARE RUIMTE**

De WMG is blij met de ruimte die in dit plan voor de Groesbeek en Spoorbeek wordt gereserveerd. Ook nemen wij met instemming kennis van de groene wandelmogelijkheden die er gecreëerd zullen worden. De WMG is daar altijd een warm voorstander van geweest. Toch willen wij enkele opmerkingen plaatsen bij de inrichting van de openbare ruimte.

#### **De Groesbeek**

Wij vinden het jammer dat daar waar de Groesbeek de Dorpsstraat kruist, naast de Groesbeek een brede straat gepland is die als ingang voor de parkeergarage moet dienen. Hierdoor wordt het profiel van de beek, zoals die op eerdere schetsen te zien was, versmald. Door de brede ingang naar de parkeergarage is het evenwicht tussen de breedte van het beek(dal) en wegdek zoek. De inrit naar de parkeergarage is 7 m breed, de beek zelf 6 meter. Daarmee is het wegdek overheersend. Daarnaast zijn er nog twee inritten ten behoeve van inpandige bevoorrading gepland (breedte 9,3 m). Er liggen daardoor maar liefst 5 rijstroken naast elkaar (waarvan 3 inpandig). Dit lijkt ons een niet erg economisch gebruik van de schaarse ruimte. Wij kunnen begrijpen dat bij het binnengaan van een parkeergarage het voor automobilisten moeilijk kan

zijn een (donker) gebouw in te rijden en daar dan meteen naar beneden te gaan. Wij hebben de volgende oplossing bedacht. Buitenom de parkeergarage inrijden, binnenom er weer uitrijden. Buiten is dan maar één rijstrook nodig voor de ingang van de parkeergarage. De uitrit van de parkeergarage vindt inpandig plaats. (één rijstrook), dan zijn er nog twee rijstroken over voor bevoorrading van de winkels. Hiermee wordt ca 3 m ruimte gewonnen. De inrit gaat na de ingang van de parkeergarage natuurlijk over in een bijna net zo'n breed wandelpad. Door die wijziging wordt de beek met een breedte van 8-9 m dominant over de weg en krijgt daardoor weer de aandacht die het als blikvanger verdient.

Van groot belang voor de belevingswaarde van de Groesbeekzone is de inrichting van het beekdal, waarin de beek stroomt. Die zal bij ons voorstel ca. 8-9 m breed zijn. Dat is voldoende om de loop daarin een slingerend karakter te geven en een oeverbegroeiing mogelijk te maken, die de loop een natuurlijk karakter zal geven: een lagere oever, vlakbij het water en een hogere oever die aansluit aan de bebouwing. Die oever is dan ook breed genoeg om er aan één zijde bomen zoals knotwilgen of knotessen te planten en die te laten uitgroeien tot forse bomen. Het zijn beide soorten die het karakter van de beekloop sterk accentueren en de belevingswaarde ervan enorm vergroten. De waterstroom van de beek zelf zal in het algemeen nooit breder zijn dan een meter (zware buien uitgezonderd). Het gaat hier immers om de bovenloop van de beek. Door de voorgestelde aanpassing van de inrit van de parkeergarage, zal de kwaliteit van het gebied sterk toenemen.

Wij zijn gaarne bereid verder over de inrichting met u mee te denken en ideeën aan te leveren.

### **De Spoorbeek**

De Spoorbeek zal een kunstmatige beek zijn, die tezamen met de Groesbeek het beekse karakter van GroesBEEK vorm moet geven in het centrum van Groesbeek. Ook hier geldt dat het stromende karakter de identiteit is. Het moet dus geen vijver zijn waarin je het water nauwelijks ziet stromen. Ook hier is aandacht voor de oeverinrichting van groot belang voor de belevingswaarde en het is o.i. dan ook de vraag of een balustrade wel daarbij past of wenselijk is. Wij pleiten eerder voor een opstaande rand. In het plan Mariëndaal ligt het deel van de Spoorbeek dat bestaat uit een soort stroomversnelling die vervolgens overgaat in een rustige beekloop en zich daarna bij de Groesbeek voegt. Ook hier zal de inrichting voor de belevingswaarde belangrijk zijn en wij bieden ons dan ook aan om hierover mee te denken. Bomen of knotbomen kunnen hier een belangrijke rol spelen, maar ook de cascade en het beekdal lenen zich uitstekend voor een mooie en vrij natuurlijke inrichting.

### **Ecologische zone spoorlijn**

Onduidelijk is of de ecologische zone van de spoorlijn bij dit plan hoort of er net buiten valt. Op de overzichtskaart van het plangebied is dat niet duidelijk af te leiden. In eerdere plannen is vastgelegd dat de ecologische verbindingzone langs de spoorlijn functioneel in stand blijft in de herinrichtingsplannen in het dorp. Dat is ook toegezegd door het gemeentebestuur, maar in deze plannen is daar (nog) niets over terug te vinden.

Aan de zuidgrens van het plangebied zouden bomen, eventueel knotbomen, evenwijdig aan de spoorbaan mogelijk een belangrijke rol kunnen vervullen, niet alleen om de beleefbaarheid van de beek als zodanig te vergroten, maar ook als bijdrage (naast andere aanplant) aan de realisering van de ecologische verbindingzone van de spoorlijn. Die zone dient vanwege het karakter van de spoorlijn juist warm en droog te zijn. Daarvan profiteren oa. vlinders, bijen en hagedissen. Hierbij zouden lijnvormige perkjes en pleksgewijze groepen vlinderstruiken uitkomst kunnen bieden.

## **DE BEBOUWING**

De WMG vindt in het algemeen de voorgestelde bebouwing aan de hoge kant. Ook zijn de bouwvolumes zeer fors. Vooral de complexen met een seriematige bouw krijgen daardoor een kazerneachtige uitstraling.

In het beeldkwaliteitsplan staat dat de bouwhoogte tot 5 bouwlagen gaat. In de plannen die indertijd ontwikkeld werden was steeds sprake van een mix van 4-5 bouwlagen. Het zijn er nu bijna steeds 5 geworden. Het zgn. hoeksteengebouw in het beekzichtcomplex heeft er zelfs 7. Die toren wordt minstens 23 m hoog! De WMG vindt dat veel te hoog.

Hieronder behandelen we in het kort de diverse gebouwencomplexen:

**1. Mariendaal gebouw A:** 5 bouwlagen (bovenste in kap). Dit gebouw vervangt het huidige gebouw, waarvan alleen de kapel gehandhaafd blijft. De WMG vindt het gebouw erg hoog, maar landschappelijk zou dat aanvaardbaar kunnen zijn omdat er in de omgeving veel groene ruimte is: park Mariëndaal. Dan moet uiteraard wel die groene ruimte behouden blijven. Het ontwerp van het gebouw is nogal saai en oogt nu al gedateerd.

**2. gebouw B:** 4 bouwlagen (bovenste in kap), aan oostkant 5 bouwlagen zichtbaar omdat daar door natuurlijk reliëf, het loopt af, de onderste bouwlaag, de parkeergarage, boven de grond komt te liggen.

Het lijkt ons zinvol om aan de oostkant van het gebouw, waar de parkeergarage vanwege dat plaatselijke reliëf geheel bovengronds komt, woningen te creëren in plaats van parkeergarage. Vanwege het uitzicht op het park zijn hier hoogwaardige woonunits mogelijk met een prachtig uitzicht. Wanneer deze woningen dan bovenop de hoge zuidgevel weggehaald worden, zou daar een verspringing in de kap gemaakt kunnen worden waardoor het gebouw dan toch een beetje het natuurlijke reliëf volgt en daardoor een minder massaal karakter krijgt. Omzetting van de parkeerplaatsen in woondoeleinden heeft geen invloed op de parkeerbalans, omdat daarin geregeld is dat bij evt. parkeerplekschaarste de bewoners gebruik kunnen maken van het parkeergeedeelte onder de winkels.

**3. Parkzicht, gebouw C:** 3 bouwlagen in park

Dit gebouw is in het huidige park van Mariëndaal geprojecteerd. Hierdoor wordt het forse park dat thans 1,75 ha beslaat maar liefst 20% kleiner. De WMG vindt verkleining van het park zeer ongewenst. Dit gebouw verkleint de open ruimte om gebouw A heen, waardoor dit toch al hoge gebouw landschappelijk niet meer in evenwicht is met de omgeving. Ook zal het woongenot (uitzicht op het park) van de bestaande bebouwing op het voormalige MULO-terrein sterk aangetast worden.

In het nieuwe bestemmingsplan dat medio 2008 van kracht is geworden (nog niet onherroepelijk) heeft de gemeenteraad dit deel van het park bestemd als openbaar groen waarbij openbaar groen volgens de toelichting bij het bestemmingsplan moet worden opgevat als structureel groen dat in het bestemmingsplan als zodanig bestemd en dus beschermd dient te worden. Het komt ons vreemd voor dat u een half jaar na dato deze bescherming reeds weer wilt doen vervallen en het groen wilt laten bebouwen.

De WMG vindt het gebouw Parkzicht zeer ongewenst. Het doet sterke afbreuk aan het plan.

**4. Beekzicht:** 3 bouwlagen noordzijde losse kap, 4 bouwlagen zuidzijde, bovenste in kap  
Hoeksteengebouw 7 bouwlagen, bovenste 2 in kap.

De WMG vindt dit gebouw juist door zijn seriematig karakter erg massaal geworden en vraagt zich af of die seriematige aanpak wel nodig is. Seriematig hoeft o.i niet te betekenen dat alle gevels van de woningen hetzelfde zijn. Op de Hobbemaweg bijvoorbeeld is destijds bij de seriematige bouw van huurwoningen differentiatie aangebracht, waardoor het saaie en eentonige rijtjeshuiskarakter van nieuwbouwwijken werd doorbroken. Met name langs de Groesbeek zou bouwdifferentiatie een grote meerwaarde kunnen opleveren en deze is waarschijnlijk zonder al te hoge extra kosten te realiseren.

Het veel te hoge hoeksteengebouw is zeer ongewenst en zou wat ons betreft vervangen dienen te worden door een hoeksteengebouw zoals we bij het Markzichtgebouw zien, een kleine verhoging van een halve verdieping.

**5. Dorpszicht:** 4 bouwlagen, bovenste in kap.

Dit is bouwkundig het aardigste gedeelte van de plannen. Juist de verscheidenheid en speelsheid aan bouwstijlen benadrukken het dorpse karakter.

**6. Marktzicht:** 4 bouwlagen, bovenste in kap.

Dit gebouw is ook vrij massaal, maar door differentiatie in gevelbouw wordt dit enigszins gecompenseerd. Wij zouden op die locatie liever een gebouw zien met 3 bouwlagen, de bovenste in de kap. Het vormt dan nog steeds een robuuste wand naar het Marktplein, maar het sluit wel beter aan op de gebouwen van Dorpszicht.

### **Duurzaam bouwen**

De WMG pleit voor meer aandacht voor duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen houdt in dat er in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden worden benut om een hoge ruimtelijk-architectonische kwaliteit tot stand te brengen, in combinatie met een lage belasting van het milieu, waarbij beide (architectonische kwaliteit en lage milieubelasting) ook in de loop van de tijd gehandhaafd blijven.

### **TENSLOTTE**

De WMG wil haar zienswijze en voorstellen graag bespreken, niet alleen met het College, maar ook met de Raad. Het is een wellicht een goed idee om een bijeenkomst met de Raad te organiseren waarin de indieners van een zienswijze hun reactie kunnen toelichten en met de Raad daarover van gedachten kunnen wisselen.

Hoogachtend,  
Werkgroep Milieubeheer Groesbeek

mw. J. van der Vegt  
voorzitter