

Inspraakreactie Commissievergadering Ruimte en Economie 22 september



Goedenavond, dank u wel dat ik als lid van de stuurgroep van buurtbewoners, namens de bewoners van de Nieuwe Veenendaalseweg en de Groeneweg hier een bijdrage mag leveren tijdens de consultatie van het concept-bestemmingsplan.

De ruimte in Nederland is schaars. Dat geldt ook in de gemeente Rhenen. Om die ruimte goed in te richten staan we in een lange traditie van ruimtelijke ordening, waarbij alle belangen integraal moeten worden afgewogen. Volgens de wet ruimtelijke ordening moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft in februari met het vaststellen van de nota van uitgangspunten haar keuzes voor het ruimtegebruik al gemaakt. Nu wordt het in de komende maanden de taak van de gemeenteraad haar eigen beoordeling te maken.

Ik wil opnieuw benadrukken dat wij als bewoners, ook al doet het pijn kunnen leven met de nieuwbouw van een gezondheidscentrum en de realisatie van woonappartementen op deze locatie.

Dat gezegd hebbend, hebben wij grote bezwaren met de inpassing. Over de wijze waarop de gebouwen zijn vormgegeven, over de hoogte en daarmee de grote effecten op het leefmilieu van de bewoners.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat woningbouw met deze omvang zou voortvloeien uit de stedenbouwkundige visie die in 2008 is verschenen. De wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke 10 jaar dienen te worden geactualiseerd. In 2014 heeft de gemeente dan ook het nieuwe bestemmingsplan Rhenen Stad vastgesteld. Dat was het moment geweest om aan iedereen duidelijk te maken wat er zou kunnen veranderen op deze locatie. Het kerkgebouw stond al vier jaar lang leeg en ook toen was het gezondheidscentrum al lang end-of-life. De gemeente heeft dit toen niet aangedurfd of heeft dit over het hoofd gezien. Consequentie dat is dat de bewoners op basis van deze kennis plannen hebben uitgevoerd om hun woningen aan te passen of hun tuinen opnieuw in te richten. Nog in 2019 hebben direct belanghebbenden, voordat zij hun woningen hebben gekocht, expliciet geïnformeerd bij het gemeentelijke apparaat of er nieuwe plannen bekend zouden zijn die de lichtinval, bezonning en inzicht kunnen beïnvloeden, waarbij het antwoord was dat er geen plannen bekend waren. Pijnlijk om eind 2020 te horen van raadsleden, dat deze plannen al lang bekend waren bij de gemeente.

Kern van onze kritiek is dat er minimale bereidheid is geweest om over de uitgangspunten te spreken, en het ontwerp van de gebouwen zoals op 12 maart 2020 in een maquette aan ons gepresenteerd wel heel erg veel lijkt op de nota van uitgangspunten die achteraf – bijna een jaar later – door het college is opgesteld. Ons verzoek eind januari 2021 om gezamenlijk (gemeente, ontwikkelaar en burgers) te werken aan alternatieven, is op 16 februari door het college beantwoord met “wij staan op het standpunt dat een mediation en instelling van een gezamenlijke werkgroep zoals u voorstelt op dit moment geen meerwaarde heeft”.

Ik kom nu toe aan het tweede deel : de kwaliteit van de argumenten in het concept-bestemmingsplan. Ik beperk me vanwege de korte spreektijd tot de volgende punten:

de klimaateffecten, de energievoorziening, de stikstofemissies, de daadwerkelijke hoogteverschillen en de exploitatierekening.

Wethouder de Rooij heeft op verschillende momenten het belang van het terugdringen van de effecten op het klimaat benaderd. Wij stellen vast dat het ontwerp van de nieuwbouw is gestoeld op de grootschalige productie van beton. Beton heeft van alle bouwmaterialen by-far de grootste CO2 footprint. We kunnen ook niets vinden over het vastleggen van koolstof door houtbouw, evenals het gebruik van recycled beton.

In paragraaf 4.2 wordt beweerd dat in de nieuwe situatie het zogenaamde onverharde terrein (en daarmee de parameters voor hittestress?) groter is dan in de huidige situatie. We kunnen dat eenvoudig ontkrachten. De bestaande groenvoorziening is in februari 2020 door de ontwikkelaar met verwijderd. Deze luchtfoto uit 2019 (slide 2) laat de echte uitgangssituatie zien. In paragraaf 4.4.1 wordt overigens ontkend dat er in de uitgangssituatie houtopstanden, in de vorm van bomen en struiken aanwezig zijn.

We hebben zelf gebruik gemaakt van het model waarover de provincie Utrecht beschikt voor het bepalen van hittestress van alternatieven. Dit hadden we graag samen met gemeente en projectontwikkelaar aan de voorkant willen doen. Ik refereer aan wat ik hiervoor daarover heb gezegd. We zien uit de eerste berekeningen dat de hittestress toeneemt (slide 3 en 4). We delen die kennis graag met de raad en de raadsleden die zich terecht zorg maken over de groene baten van dit gebied.

Uit het bestemmingsplan maken we op dat er rekening wordt gehouden met installaties op de daken vanwege het toepassen van zonnepanelen en warmtepompen. We weten uit eigen ervaring dat de hoogteverschillen vanwege het natuurlijke reliëf leiden tot versterking van geluidsoverlast. We hebben kennisgenomen van een recente uitspraak van de Raad van State over de correcte toepassing van geluidsberekeningen bij energie installaties van grotere nieuwbouwlocaties. Het valt ons op dat in dit ontwerp bestemmingsplan daar op geen enkele wijze rekenschap van is gegeven.

We stellen onze vragen bij de berekening van de stikstofdepositie. Vooral omdat het een complexe bouwopgave is waarin de bouw en het gebruik van de gebouwen een langere periode samenvallen. Graag ontvangen we van de gemeente de volledige set van gegevens die in het Aerius zijn opgevoerd, zodat we contra-expertise kunnen inzetten.

Er wordt in het bestemmingsplan op een aantal plaatsen gesproken over de hoogte, zijnde de hoogte van de Groeneweg, van 42 meter. We hebben met hulp van de TU Delft zelf een hoogtemodel gemaakt. Dat bevestigt dat in het hele gebied hoogteverschillen voorkomen, waardoor "42 meter hoogte Groeneweg" een veel te simpele aanname is. In slide 5 laten we zien wat dit betekent voor het hoogteverschil tussen de bebouwing en de achtertuinen aan de Groeneweg. Dit leert ons dat het hoogteverschil i.p.v. 8.5 meter in sommige situaties 10 meter bedraagt.

Tevens is er aan de zijde van de Nieuwe Veenendaalseweg, in schril contrast tot wat er in de Nota van Uitgangspunten is geformuleerd, helemaal niet sprake van een zorgvuldige overgang tussen de grootschalige hoogbouw van de Tollekamp en de laagbouw aan de Nieuwe Veenendaalseweg. Dit heeft grote consequenties voor privacy, schaduwwerking en lichtinval.

We hebben in onze besprekingen consequent aangegeven dat voor de bewoners aan de Groeneweg de hoogte van het bouwblok op het binnenterrein zeer zwaar op onze maag ligt. Ook met inachtneming van het punt hiervoor over de werkelijke hoogteverschillen.

We zien dit terugkomen bij paragraaf 6.2. Bewoners houden moeite met het terug liggende penthouse op bouwblok 2. Met de reactie van de projectontwikkelaar: "Echter, om het project financieel haalbaar te houden, , is de omvang van de wooneenheden nodig".

De hoogte van het bouwblok op het binnenterrein is de steen in onze schoen. Drie meter lager, een penthouse mindern neemt die bezwaren weg. Vandaag nog in het nieuws, de woningprijzen (opgave Kadaster voor de provincie Utrecht) zijn met ruim 20% zijn gestegen (zie slide 6). En dat deze nog verder zullen stijgen in 2021 en 2022.

Als bewoners hebben wij geen toegang tot de exploitatierekeningen die door de projectontwikkelaar worden gehanteerd. De raad heeft -hopen wij- wel die mogelijkheid. Wat vind u van de bewering dat er geen enkele financiële ruimte zou zijn, gegeven de sterke stijging van de verkoopopbrengsten, voor het verlaging van het bouwblok op het binnenterrein naar 2 woonlagen?

Deze reactie met het beeldmateriaal zullen we delen op onze website. Ik dank u voor uw aandacht.

Stuurgroep buurtbewoners Gezondheidscentrum Rhenen

www.sbgr.nl

stgbgr@gmail.com