

Inspraakreactie Commissievergadering Ruimte en Economie 27 januari



Goedenavond, dank u wel dat wij hier als belanghebbenden mogen inspreken.

Wij stellen ons even voor. Anneke Heerdink, aanwonende sinds eind 2019 en in het dagelijks leven run ik samen met mijn vriend een bedrijf in de bouw. Rob van de Velde, aanwonende sinds 2009, planoloog en in het dagelijks leven leidinggevende van een kennisinstelling op het gebied van locatiegegevens.

Wij zijn lid van de stuurgroep van buurtbewoners. Negentien huishoudens aan de NW Veenendaalseweg en Groeneweg hebben zich verenigd. Samen voeren we taken uit van woordvoering, beheer van de website, penningmeester en inbrengen van kennis over bouw, 3D modellen, bouwrecht en omgevingsrecht. Om de wensen en de grenzen van de buurtbewoners te inventariseren heeft de stuurgroep een enquête uitgevoerd onder de aanwonenden. En zijn er sinds 12 maart tientallen besprekingen, nieuwsberichten en documenten opgesteld.

Wij zijn op deze 12 maart overrompeld in het huis van de gemeente door een zeer ver uitgewerkt plan voor een gezondheidscentrum met massale woningbouw op het dak daarvan. Tijdens die bijeenkomst werd ons meegedeeld dat er vanaf nu met ons zou worden gesproken, waarbij details bespreekbaar zouden zijn. Bouwvolume, hoogte en plaatsbepaling waren reeds vastgesteld. Met details hebben we het over de balkons en het soort bomen ed.

“Toen we het huis in juli 2019 kochten was de achtertuin en haar privacy juist de reden waarom wij hier wilden wonen. In juli 2019 heb ik gebeld met de gemeente Rhenen omdat er online weinig te vinden was over de bestemming achter onze tuin, behalve het vigerende bestemmingsplan waar niets instaat over woningbouw, om te vragen naar de plannen rondom de kavel van de kerk en gezondheidscentrum. “Er is geen enkel plan op dit moment”, “wij weten niet wat er op termijn gaat gebeuren” werd er gezegd. Begrijpt u hoe wij ons voelden toen wij van diverse kanten, zowel van mensen binnen de gemeente als van de projectontwikkelaar, gaandeweg dit proces te horen kregen dat er wel degelijk al plannen lagen en deze dus bekend waren. Gebrek aan transparatie van de gemeente heeft ervoor gezorgd dat wij dit huis hebben gekocht op basis van onjuiste informatie. Op 20 februari werden we als buurt al eerder verrast toen in 2 dagen tijd alle bomen, struiken en habitatat van vleermuizen en huismussen zonder enige aankondiging werden vernietigd. Zo ga je niet om met je bureu”.

Natuurlijk vinden wij het niet fijn dat ons uitzicht, onze open horizon, de lichtinval, de schaduwwerking en onze privacy door het massale bouwvolume scherp worden aangetast. Tegelijk begrijpen wij het belang van een modern gezondheidscentrum. Dat is publiek belang, ook voor ons. En nieuwe woningen voor inwoners van Rhenen die al heel lang op een woning wachten soelaas bieden, begrijpen wij ook. Wij hebben ons daarom in de drie openhartige gesprekken met de eigenaar/ontwikkelaar constructief opgesteld. Aangegeven over onze bezwaren te willen heen

stappen, maar dan wel alternatieven te verwachten waarbij de hoogte van de nieuwbouw wordt aangepast.

We hebben consequent gevraagd alternatieven te ontwikkelen : door een bv een groter deel van het terrein te bebouwen (bv. 65% in plaats van 60%) en daarmee 500m² woonoppervlak extra op de markt te kunnen zetten. En/of uit te gaan van 15% sociale koopwoningen (dat is immers conform de woonvisie) in plaats van de gekozen/ gedwongen 25%. Wij hebben geen inzage gekregen in de exploitatie rekening. Uit de openbare registers van het Kadaster maken we op dat de eigenaar meer dan 5 miljoen heeft betaald voor de grond en de opstallen. Met de kosten voor sloop en bouwrijp maken is dat heel erg veel geld voor 5000 m². We hebben ons verdiept in het argument dat een dure ondergrondse parkeergarage wel moet leiden tot hoogbouw. Met dank aan de eigenaar in Rhenen van een grote ondergrondse parkeergarage en uitleg van een bouwkundige weten we inmiddels dat dat een fabeltje is. Van de makelaars in Rhenen weten we dat in 2020 ruim 30% van de koopwoningen worden verkocht aan mensen die van buiten Rhenen komen en dat deze trend zich verder doorzet. De verkoopprijzen in Rhenen zijn in 2020 met ca 10% gestegen. Er zijn veel aanwijzingen dat de vraag uit de Randstad nog voor verdere prijsstijgingen zal zorgen en daarmee tot hogere opbrengsten zal leiden.

We stellen nu vast dat al onze pogingen tot niets hebben geleid. Blok 1 hoger dan de Tollekamp, blok 3 welke ruime 4.5 meter hoger is dan de nok van aangrenzende laagbouw, en blok 2 op het binnenterrein dat tot 10.5 meter uitkomt boven het maaiveld van de achtertuinen.

De gemeente, het college, heeft met deze Nota van Uitgangspunten dit plan met deze impact gelegitimeerd. Gemeente, projectontwikkelaar en stedenbouwkundige adviseur hebben zich als een IJZEREN RING verenigd. Het resultaat is burgers in de KNEL. De consequentie zal zijn dat deze buurt en de gemeente met de ontwikkelaar jarenlang tegen over elkaar zullen staan. Een Binnenstad OOST, nu aan de noordzijde.

Het college neemt de gok dat dit de snelste weg is naar een nieuw gezondheidscentrum. Wij hebben altijd aangegeven volledig achter een snelle oplossing te staan. Echter niet met een dusdanig kwaliteitsverlies van onze woonomgeving zoals nu het geval is.

Wij roepen het college op om deze nota van uitgangspunten aan te houden. Nu is het nog de tijd voor de dialoog. Wij herhalen ons verzoek om naar alternatieven te zoeken op deze locatie met een geringere bouwhoogte.

Zoals gezegd, dat is voor ons de factor die het ons mogelijk maakt om over onze bezwaren heen te stappen. In ons commentaar op de concept nota van uitgangspunten is duidelijk aangegeven waar onze grenzen liggen, in het kort komt het neer op 1 bouwlaag per blok er af te halen.

Een meer uitgebreide reactie op de Nota van Uitgangspunten zullen we publiceren op onze website. Binnen enkele weken kunt u daar ook een compleet 3D model toegemoet zien, dat nauwkeurig de hoogte van alle objecten inclusief de omgeving weergeeft.

Tenslotte, een aantal leden van de Raad heeft al de moeite genomen om zelf een kijkje in onze tuinen te komen nemen. We nodigen alle leden van de raad en het college uit om dat te doen. U bent van harte welkom!

Alleen samen krijgen we dit voor elkaar!