

STUURGROEP BUURTBEWONERS GEZONDHEIDSCENTRUM RHENEN

Onderwerp: Reactie op Nota van uitgangspunten (CONCEPT)
Herontwikkeling Nieuwe Veenendaalseweg 51a-55, nieuwbouw Gezondheidscentrum te Rhenen
inclusief bijbehorende appartementen d.d. 1 september 2020

Datum: 31 oktober 2020

Hierbij ontvangt u onze reactie op de Nota van Uitgangspunten Nieuwe Veenendaalseweg 51a-55 d.d. 1 september 2020.

Inleiding

Op 12 maart jl. hebben de bewoners van de Nieuwe Veenendaalseweg en Groeneweg op uitnodiging van de gemeente Rhenen kennis gemaakt met de nieuwbouwplannen om te komen tot een gezondheidscentrum en bovengelegen 45 appartementen aan de Nieuwe Veenendaalseweg 51a-55. Tijdens de presentatie door de ontwikkelaar, architect en gemeente Rhenen bleek dat deze plannen al in een redelijk gevorderd stadium verkeerden. De omwonenden van het te realiseren gezondheidscentrum hebben uiteraard allen in meer of mindere mate belangen bij een ook voor de bewoners maximaal resultaat. Tijdens de presentatie bleek al snel dat de plannen al wel goeddeels vaststonden en werd duidelijk dat op deze wijze hun belang zeker onvoldoende belicht zou worden. Voor de bewoners was dat het sein om zich te verenigen in de "Stuurgroep Buurtbewoners Gezondheidscentrum Rhenen". Om de aanwonenden en andere geïnteresseerden maximaal te kunnen informeren is door de stuurgroep tevens een website en twitteraccount in de lucht gebracht.

De stuurgroep is direct na de presentatieavond op 12 maart jl. aan de slag te gaan. Aan de hand van een uitgebreide enquête is eerst vastgesteld waar de specifieke belangen van de aanwonenden liggen. Daarbij bleek dat de gepresenteerde bouwvolumes vertaald in de bouwblokken 1, 2 en 3 (de bovengelegen appartementen) veel te massaal zijn opgezet. Ook bleek dat er een flinke verstening van het gebied zou optreden wat voor de aanwonenden ongewenst is. Daarnaast hebben de plannen ingrijpende gevolgen voor de privacy, het vrije uitzicht, de bezonning en leiden ze tot toename van de geluidbelasting en een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ook dient men zich te realiseren dat het definitief vastgestelde bestemmingsplan voor de locatie dateert van 28 januari 2014. Dit bestemmingsplan, welke de locatie uitsluitend aanduidt met de bestemming "maatschappelijk", staat op geen enkele wijze woningbouw toe, laat staan massale woningbouw zoals in de planvorming is begrepen.

Daar de aanwonenden op basis van het vigerend bestemmingsplan niet behoeft te verwachten dat er sprake zou kunnen zijn van het ontwikkelen van woningbouw op de locatie, diende dit voor de ontwikkelaar en uiteraard ook voor de gemeente in ieder geval al in te houden, dat het mede ontwerpen van woonvormen met grote terughoudendheid plaats zou moeten vinden.

We hebben twee gesprekken gevoerd met het bestuur van de gemeente. We hebben drie gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van het ambtelijk apparaat (of zij die door de gemeente worden ingehuurd). We hebben drie gesprekken gevoerd met de eigenaar en/of projectontwikkelaar. Tenslotte hebben we via een videoboodschap een bijdrage geleverd aan de informatieavond op 12 juni j.l. In deze gesprekken hebben wij consequent onze behoeften en bezwaren kenbaar gemaakt.

Ondertussen zijn wij allen ruim 7 maanden verder en moeten wij helaas concluderen dat al de tot op heden gevoerde gesprekken als voornoemd vrijwel niets hebben opgeleverd. Van woonblok 2 is het penthouse verplaatst naar woonblok 1. Het enige wat verder als gevolg van de gevoerde gesprekken door de architect is doorgevoerd, zijn enkele opties waaronder het draaien van balkons en enkele andere kleine details. En uiteraard is ondertussen voor alle betrokkenen duidelijk geworden dat er bij de buurt geïntegreerde bezwaren bestaan.

Tenslotte dient nog opgemerkt te worden dat als gevolg van de Covid-19 maatregelen het niet makkelijk is geweest om zowel met onze achterban als ook met het projectmanagement en de gemeente Rhenen te blijven communiceren. Om die reden waren wij blij dat ons voor de reactie op de concept Nota wat meer tijd werd gegund.

Inhoudelijke reactie Nota van Uitgangspunten (per bladzijde)

Hiernavolgend presenteert de stuurgroep namens de omwonenden het inhoudelijk commentaar op de concept Nota van Uitgangspunten d.d. 1 september 2020. Daarbij dient opgemerkt te worden dat in het commentaar de inhoud van de concept nota wordt gevolgd.

Noot:

Waar wij spreken over bouwblok 1 dan betreft dit het bouwblok grenzend aan de Tollekamp. Bouwblok 2 betreft het bouwblok op het binnenterrein, bouwblok 3 betreft het bouwblok naast Karens.

Bladzijde 5, Aanleiding

Helaas dient geconstateerd te worden dat uit de inhoud van de concept nota blijkt dat deze opgesteld werd ná de totstandkoming van het voorlopig ontwerp. Het is de stuurgroep uiteraard duidelijk dat partijen, te weten de gemeente Rhenen, de toekomstige huurders van het gezondheidscentrum, de eigenaar van de locatie en de ontwikkelaar allen binnen het project zekere belangen hebben. Uit de inhoud van het concept blijken die belangen zich dan ook in het document vertaald te hebben. Vanuit die belangen is ook niet uit te sluiten dat deze naar het externe bureau SRO, verantwoordelijk voor de opzet van het concept, zijn gecommuniceerd.

De gesprekken met de ambtenaren over de Nota van Uitgangspunten (concept 1 september 2020) hebben ons geleerd dat deze Nota van Uitgangspunten is geschreven om achteraf de legitimatie te geven voor het reeds tot in detail uitgewerkte plan van de initiatiefnemer. Iets anders hebben we niet kunnen ontdekken.

Om dit te illustreren een concreet voorbeeld hiervan, voor ons als buurtbewoners een hoofdzaak. In de Nota van Uitgangspunten, pg. 10, Stedenbouwkundige Uitgangspunten, zesde bullet, staat "Binnenterrein : nevenvolume, geen gestapelde bebouwing van meer dan twee reguliere bouwlagen ..". Op 14 september werd ons in een gesprek door de projectontwikkelaar meegedeeld dat dit niet kan kloppen. Op 12 oktober werd ons in een gesprek met het ambtelijk apparaat en de ingehuurd stedenbouwkundig adviseur meegedeeld dat deze zinsnede inderdaad zal worden veranderd, omdat "de eigenaar heeft aangegeven dat deze stedenbouwkundige randvoorwaarde zijn plan onhaalbaar maakt".

In de planontwikkeling van projecten als het onderhavige wordt normaliter uitgegaan van een planfasering welke een aantal vrij duidelijke en ook logische stappen kent, te weten:

- uitvoeren haalbaarheid PVE (Programma Van Eisen), inhoudende vlekkenplan, globaal bouwvolume en globale exploitatie
- goedkeuringsfase (eigenaar/gebruiker/gemeente)
- planontwikkeling VO (Voorlopig Ontwerp (gebouwen/stedenbouwkundig/infrastructuur))
- goedkeuringsfase (toets op basis van PVE)
- planontwikkeling DO (definitief ontwerp)
- etc. etc.

Uit een dergelijke fasering blijkt dat de onderhavige Nota, welke door de gemeente in zijn definitieve vorm gebruikt zal gaan worden als toetsingskader voor de planontwikkeling, in de fase haalbaarheid al met de belanghebbenden zou moeten zijn gedeeld.

Bladzijde 9

Er wordt gesproken over klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en over structureel groen. De stuurgroep is van mening dat het hier slechts lijkt te gaan over het uiten van enkele kernbegrippen, waarvan in de uitwerking weinig of niets is terug te zien.. In tegenstelling, er treedt juist een belangrijke verstening van het gebied plaats. De stuurgroep wenst dan ook alsnog een nadere inhoudelijke invulling van deze kernbegrippen in het ontwerp van de gehele locatie. Dit ook omdat wij van de architect hebben begrepen dat zij niet voornemens zijn groengevels en groendaken te gaan realiseren daar dit te onderhoudsgevoelig is.

Bladzijde 10, 1^e en 2^e bullit

Er wordt gesproken over een zorgvuldige overgang tussen de grootschalige hoogbouw van de Tollekamp en de kleinschalige woonbebouwing aan de Groeneweg. Tevens gaat het over het afbouwen van de bouwhoogte. In het huidig ontwerp is bouwblok 1 ongeveer 1500 mm hoger dan de aansluitende gevel van de Tollekamp en bouwblok 3 in ieder geval exclusief het penthouse, is ook significant hoger dan de nok van het aansluitende pand op de gevel van bouwblok 3. Dit staat in schril contrast met de

inhoud van het 1^e en 2^e bullit op pagina 10. Het kan naar onze mening niet zo zijn dat de bouwhoogte aanvangende bij de Tollekamp zelfs nog hoger zou zijn dan de Tollekamp, terwijl dit bouwwerk binnen het straatbeeld feitelijk al onevenredig hoog en massaal is. Bovendien bestaat er op deze wijze geen enkele relatie met de laagbouw woningen aan de overzijde van de Nieuwe Veenendaalseweg.

Bladzijde 10, 3^e alinea, 4^e bullit

De ruimte tussen de bestaande gevel van de aan bouwblok 3 grenzende laagbouw en de ruimte tussen de achter begrenzingen aan de tuinen van de woningen Groeneweg bedraagt circa 6800 mm. Deze maatvoering dient als bruto maatvoering gezien te worden omdat de zogenaamde "oogkleppen" (circa 1500 mm vanuit de gevel), welke ter verhoging van de privacy in de zijgevel zijn opgenomen, daar nog van af getrokken moeten worden. Bovendien is er ter plaatse een hoogteverschil (talud) in het maaiveld aanwezig van minimaal circa 3500 mm. Het is daarom onuitvoerbaar om in dit gebied een groengordel te realiseren welke voor wat betreft volume en hoogte, het zicht vanuit de appartementen en haar balkons op de tuinen aan de Groeneweg voldoende ontnemt. Daar hier de groengordel toegepast zou worden ter verhoging van de privacy, dient overigens ook nog eens uitgegaan te worden van blad houdende bomen en struiken gedurende de winterperiode waarbij ervoor zorg gedragen dient te worden dat de kruinen de erfgrenzen aan de Groeneweg niet zullen overschrijden.

Bladzijde 10, 3^e alinea, bullit 7 en 10

Er wordt hier en eerder in dit document in beleidstaal gesproken over "natuurinclusief bouwen" en "klimaatadaptief" bouwen. Ook wordt gesproken over de in dit gebied kennelijk aanwezige groene long welke rondom het te bouwen complex dient te worden uitgebreid c.q. versterkt. Deze beeldspraak komt op geen enkele wijze overeen met de werkelijkheid na realisering van de plannen. De "verstening" neemt sterk toe met als gevolg dat de "vergroening" juist sterk zal afnemen. Op 14 februari zijn op het perceel alle bomen en struiken vernietigd en daarmee de habitat van beschermde diersoorten zoals de huis- en heggemus. Naar de mening van de stuurgroep zal het huidige voorlopig ontwerp op geen enkele wijze leiden tot een versterking c.q. uitbreiding van een groene long. Van natuurinclusief bouwen is al helemaal geen sprake. Zie ook de gemaakte opmerking onder bladzijde 9 en onder bladzijde 10, 3^e alinea, bullit 7 en 10.

Bladzijde 10/11, 3^e alinea, bullit 11 t/m 13

Door de stuurgroep is afgelopen week kennis genomen van de memo betreffende "Verkeerstoets ontwikkeling gezondheidscentrum Rhenen" d.d. 13 februari 2020 welke in opdracht van de eigenaar van de grond B&S Real Estate BV door RA Infra te Valkenswaard werd opgesteld. Uit deze memo blijkt duidelijk dat er rekening gehouden dient te worden met een behoorlijke toename van verkeer, te weten 20% meer motorvoertuigen t.o.v. het huidige verkeer op de Nieuwe Veenendaalseweg. T.o.v. het huidige gezondheidscentrum is de toename van motorvoertuigen zelfs 173%. Binnen deze memo worden enkele voorstellen gedaan ter beheersing van de diverse verkeerstromen, de ontsluiting vanuit het gezondheidscentrum en de veiligheid.

Opgemerkt dient nog te worden dat de Nieuwe Veenendaalseweg functioneert als gebiedsontsluiting en invalsweg richting centrum en zoals dit ook geldt voor de Grebbeweg richting Wageningen en vice versa, en de Utrechtsestraatweg richting Elst en vice versa. Als gevolg van het hellend verloop richting zuid van deze weg zijn snelheden van voertuigen waaronder ook fietsers vaak relatief hoog en komen op diverse posities lussen in het wegvak voor. Het veel te smalle trottoir langs de Tollekamp, de beslist onveilige situatie voor de fietsers met de typische lussen in het wegvak alsmede de te verwachten toename van de verkeersdruk vergt een grote mate van zorgvuldigheid bij de geplande renovatie van het wegvak ter plaatse.

Naar de mening van de stuurgroep dient er bij het nieuw te ontwerpen wegvak van de Nieuwe Veenendaalseweg dan ook in grote mate rekening gehouden te worden de veiligheid voor de weggebruikers als voetgangers, fietsers, het in- en uitrijdend verkeer vanuit de parkeervoorziening onder het gezondheidscentrum en het doorgaande verkeer.

Het kan naar de mening van de stuurgroep niet de bedoeling zijn dat er vergelijkbare situaties ontstaan zoals deze door de gemeente werd gerealiseerd ter hoogte van de M.W. van der Waalstraat (ontsluiting AH, parkeergarage en appartementen en daar tegenover de Oude Dijksestraat/Achterbergsestraatweg). Met een dergelijke situatie is de te realiseren nieuwbouw en daarmee gepaard gaande ontsluitingen aan de Nieuwe Veenendaalseweg in het geheel niet gediend.

Bladzijde 12 en 13

Het beeldkwaliteitskader zoals op voornoemde pagina's van de concept nota wordt geschetst, wordt slechts zéér ten dele teruggevonden in het huidige ontwerp. De stuurgroep is van mening dat het

ontwerp van het gezondheidscentrum tezamen met de bouwblokken 1, 2 en 3 veel te zwaar en massief is opgezet. Zoals voorgaand reeds aangehaald is bouwblok 1 in aanleg zelfs nog hoger dan de Tollekamp en steekt bouwblok 3 zelfs exclusief het penthouse nog boven de nok uit van de aansluitende laagbouw. De stuurgroep heeft er kennis van genomen dat de bouwblokken aansluitende op de tuinen aan de Groeneweg in ieder geval circa 9.00 m² boven het aansluitende maaiveld komen te staan. De tot nu gevolgde ontwerpgedachte vertaald in het plan zoals dat in maart jl. werd gepresenteerd en tot op heden wordt gevolgd gaat in directe zin ten koste van het gewenste straatbeeld aan de Nieuwe Veenendaalseweg en de privacy van de bewoners aan de Groeneweg.

De hoogte van de bebouwing is de factor die het meest bepalend is voor de kwaliteit van wonen en leven. De stuurgroep doet een indringend beroep op de gemeente om de hoogte van de appartementencomplexen als volgt terug te brengen :

- Bouwblok 1 (aansluitend aan Tollekamp), 2 woonlagen en daarboven penthouse
- Bouwblok 2 (achterzijde terrein), 1 woonlaag en daarboven penthouse
- Bouwblok 3 (aansluitend laagbouw rechts), 2 woonlagen en daarboven penthouse

Ook is de stuurgroep van mening dat ter visuele verkleining van de bouwblokken er nog meer geleding in de blokken zou moeten worden aangebracht, waardoor ook een betere aansluiting op de aanwezige laagbouw wordt versterkt.

Bladzijde 14

De tekst, waarin wordt gerefereerd aan de stedenbouwkundige visie uit 2008 welke door de gemeente Rhenen indertijd werd ontwikkeld, doet voorkomen alsof het gebied boven de binnenstad zou zijn aangewezen als een gebied voor een woningbouwlocatie met een dergelijke omvang. Het behoud van groen zou een belangrijke randvoorwaarde dienen te zijn. Hiervan, zie voorgaand het commentaar, is bij het huidige ontwerp geen sprake.

Wel is er sprake van postzegelplanning. In deze zelfde visie uit 2008 verklaart de gemeente Rhenen af te willen van losse plannen (postzegelplannen) en af te willen van reageren op initiatieven in plaats van proactief de ruimtelijke ordening aan te pakken. Om dit te kunnen bereiken kunnen gebieden als projectgebied worden aangewezen. Zoals we reeds in onze kernbezwaren hebben aangegeven, missen wij deze houding van de gemeente volledig. Is de gemeente nu van plan om dit gebied als projectgebied aan te wijzen met de bijbehorende organisatie?

Bladzijde 15, 2^e alinea

Het is de stuurgroep duidelijk dat in principe "gasloos" gebouwd zal worden en dat alternatieve energiedragers zullen worden toegepast. Als gevolg hiervan zullen onder andere zonnepanelen op de platte daken overwogen worden. De toepassing van zonnepanelen op de platte daken dient volgens bladzijde 15 de 2^e alinea aan het oog onttrokken te worden door het opnemen van omwandelingen of dergelijke. Deze voorzieningen dragen echter weer bij aan het vergroten van het visuele bouwvolume (hoogte). Zoals eerder aangegeven maken wij ernstig bezwaar tegen vermijdbare toename van het (visuele) bouwvolume.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd om, bij de toepassing van alternatieve energiedragers, geluidhinder voortkomend uit dergelijke toepassingen maximaal te voorkomen.

Bladzijde 17/19

De stuurgroep stelt zich op het standpunt dat voor wat betreft de luchtkwaliteit, het geluidsaspect, geur en ecologie, voldaan zal worden aan de van de overheid gestelde eisen. Daarbij dient men zich te realiseren dat de locatie jaar en dag een weelderige begroeiing kende. Het is evident dat als gevolg van de vele parkeer- en verkeersbewegingen er een mogelijk significante toename zal zijn van luchtvervuiling, geluid en geur.

Bladzijde 18

Voor wat betreft de verkeersontsluiting aan de Nieuwe Veenendaalseweg, vraagt de stuurgroep aandacht voor het ontstaan van hinderlijk licht tijdens uitrijden van het parkeerniveau. Hinderlijk licht ontstaat vanuit koplampen van voertuigen gericht op woningen aan de overzijde van de Nieuwe Veenendaalseweg.

Samenvatting en conclusies

Na het met de stuurgroep gevoerde overleg en afstemming door diverse partijen betrokken bij de planontwikkeling van het gezondheidscentrum vertaald in een Voorlopig ontwerp, de inhoud van de Nota van uitgangspunten d.d. 1 september jl. opgemaakt door SRO, de inhoud van de memo

Verkeerstoets ontwikkeling gezondheidscentrum Rhenen van RA Infra d.d. 13 februari 2020 , is de stuurgroep namens de aanwonenden tot een aantal conclusies gekomen.

De buurtbewoners van het gezondheidscentrum, staan voor een snelle realisatie van een nieuw gezondheidscentrum met een daarbij passende woningbouwlocatie. We zijn ervan overtuigd dat dit mogelijk is door rekening te houden met de wensen en behoeften van de direct aanwonenden.

- Het is spijtig te constateren dat als gevolg van de aangehouden projectfasering tot heden en de specifieke belangen van de participerende partijen, er een onevenwichtige nota van uitgangspunten is ontstaan. Gebleken is dat op meerdere aspecten binnen de concept nota toegeschreven werd naar het reeds bestaande VO.
- Het is spijtig te constateren dat de gemeente Rhenen in de planontwikkeling niet gekozen heeft voor een ontwikkelingstraject vanaf het begin, waarin de burgers betrokken zijn.
- Het is spijtig te constateren dat geheel voorbij is gegaan aan het belang van de aanwonenden van de Nieuwe Veenendaalseweg en Groeneweg.
- Het is spijtig te constateren dat ondanks de diverse gevoerde overlegstructuren, de stuurgroep onvoldoende serieus is genomen in haar optreden namens de aanwonenden
- Het is spijtig te constateren dat als gevolg van de voorgaand inhoudelijk beschreven bezwaren, het voor de stuurgroep en de aanwonenden noodzakelijk zal blijken zich tegen de huidige planvorming te blijven verzetten.

De stuurgroep roept de gemeente Rhenen **op** om een actieve houding in te nemen als facilitator van een oplossing waarin de belangen van alle partijen worden meegewogen. Het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied is vastgesteld op 28 januari 2014. Begin 2014 stond het kerkgebouw al vijf jaar leeg en was het gezondheidscentrum reeds sterk verouderd. Sindsdien zijn er diverse nieuwe bewoners naar de Groeneweg en Nieuwe Veenendaalseweg verhuisd, zonder dat zij deze massale bouwlocatie konden zien aankomen.

We roepen de gemeente op om zich sterk te maken voor alternatieve opties voor dit plangebied. Als buurtbewoners hebben we ernstige bezwaren tegen de voorgestelde bouwhoogte. Een voor de buurt acceptabele bouwhoogte kan worden gerealiseerd wanneer het complex geen 45 maar 40 appartementen omvat. Ten opzichte van het netto-vloeroppervlak van het volledige complex betreft dit een verschil van hooguit 3-4 %. Dat lijkt toch niet een onmogelijke opgave?