

Verslag participatie

Stationsweg 49, Oosterbeek



Inhoud

1. Inleiding
2. Het participatietraject
 - 2a. Aanpak
 - 2b. Betrekken belanghebbenden
 - 2c. Deelnemers aan de participatie
3. Het inhoudelijke resultaat
 - 3a. Aanpassingen naar aanleiding van de 1^e schetsuitwerking
 - 3b. Reacties op de ontvangen inbreng op het schetsontwerp
 - Woningtype
 - Inrichting plangebied
 - Ontsluiting, verkeer en parkeren
 - Groen
 - Overig
4. Vervolgstappen en nawoord

Bijlagen

- 1) Bezorggebied direct omwonenden
- 2) Informatiepanelen 2^e inloopavond
- 3) Vragen en antwoorden

1. Inleiding

NU Projectontwikkeling is in samenwerking met de gemeente Renkum eind 2023 een haalbaarheidsonderzoek gestart naar woningbouw op de locatie van het huidige scholencomplex aan de Stationsweg 49 in Oosterbeek. Dit is een onderzoek waaruit blijkt of woningbouw op deze locatie realiseerbaar is, welke randvoorwaarden daarbij horen en hoe het kostenverhaal is geregeld. De randvoorwaarden zijn vertaald in een eerste schetsmatige denkrichting, op basis waarvan het participatietraject met omwonenden en belangstellenden is gestart.

De locatie ligt aan de Stationsweg nabij treinstation Oosterbeek, tussen de omliggende bebouwing van de Parallelweg aan de noordkant, de Strodorpsweg aan de oostzijde en de Dennenkampweg aan de zuidkant.



De locatie heeft op dit moment de bestemming 'maatschappelijk'. Er is een schoolgebouw gevestigd met bijbehorende voorzieningen, zoals een parkeerterrein, (fietsen)bergingen en sport- en speelplaatsen.



Locatie Stationsweg 49 te Oosterbeek

Tijdens het participatietraject zijn belanghebbenden en belangstellenden geïnformeerd over de beoogde planvorming en is men uitgenodigd ideeën, zorgpunten en vragen in te brengen. Waar mogelijk wordt de ontvangen inbreng meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Na het doorlopen van het participatietraject zal gemeentelijke besluitvorming plaatsvinden.

Voor u ligt het verslag van dit participatietraject. In hoofdstuk 2 staat hoe het traject is vormgegeven en in welke mate er is deelgenomen. Daarna is in hoofdstuk 3 weergegeven welke aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ontvangen inbreng op de eerste schetsuitwerking. Vervolgens is in hoofdlijnen in beeld gebracht wat de deelnemers inhoudelijk hebben ingebracht aan suggesties en zorgpunten op de nieuwe (2^e) schetsuitwerking. Op deze inbreng wordt per thema een reactie gegeven door de ontwikkelaar. Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de vervolgstappen weergegeven.

1. Het Participatietraject

2a. Aanpak

Voor de Stationsweg wordt een combinatie gemaakt van de participatieniveaus 'informereren' en 'raadplegen'. In de 'Handreiking Participatie bij ruimtelijke initiatieven Gemeente Renkum' is dit vergelijkbaar met het participatieniveau 'inventariseren'. De gemeente heeft via de intaketafel een eerste reactie gegeven op het initiatief en daarmee richting gegeven aan de ideeën die de gemeente heeft over een herontwikkeling. Daarmee zijn er belangrijke kaders meegegeven waarbinnen het beoogde plan vormgegeven moet worden. Het is belangrijk dat belanghebbenden hierover worden geïnformeerd en worden meegenomen in de visie achter deze uitgangspunten.

Inventariseren betekent dat ontvangen inbreng zorgvuldig wordt afgewogen en waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Het is echter niet altijd mogelijk een idee te honoreren. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een idee niet past binnen de beleidsregels en de gestelde kaders van de gemeente of financieel niet haalbaar is. Ook is soms sprake van meningen uit de omgeving die haaks op elkaar staan. De ontwikkelaar onderzoekt deze zaken en zal deze in overleg met de gemeente afwegen.

Participatietraject

Op 21 november 2023 zijn direct omwonenden per brief geïnformeerd over het besluit van de gemeente om medewerking te verlenen aan een haalbaarheidsonderzoek voor de ontwikkeling van een woningbouwplan op de locatie van het huidige scholencomplex aan de Stationsweg 49 in Oosterbeek. Hiermee werden de direct betrokkenen vroegtijdig geïnformeerd over de ontwikkelingen en werd het participatietraject aangekondigd. Op 13 maart 2024 is opnieuw een brief op het huisadres bij de direct omwonenden bezorgd om hen uit te nodigen voor de eerste inloopavond (zie bijlage 1).

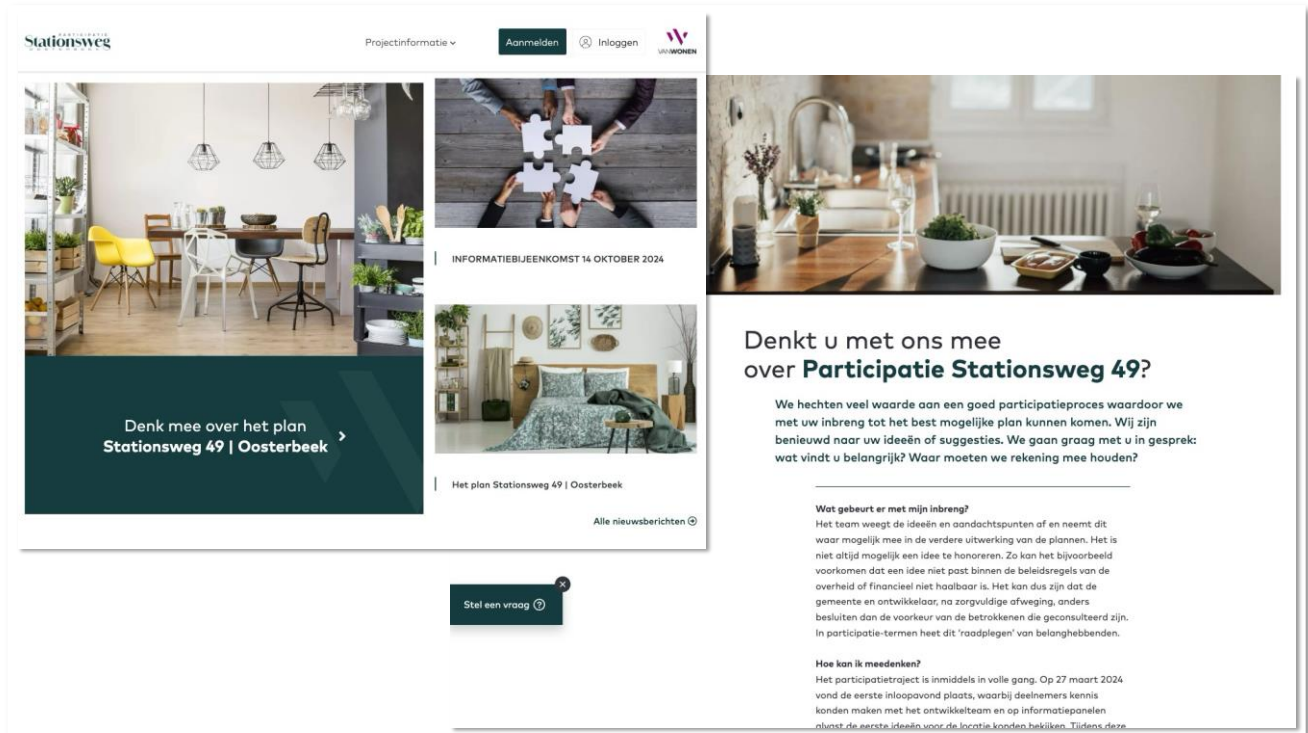
Op 27 maart 2024 ging het participatietraject daadwerkelijk van start met een eerste inloopavond. Tijdens deze avond konden deelnemers kennismaken met het ontwikkelteam en reageren op de eerste globale ideeën voor de locatie. Vanaf dit moment kon iedereen de informatiepanelen ook online bekijken via de participatiewebsite (www.participatiestationsweg49.nl) en desgewenst online reageren op de eerste ideeën. Via het online contactformulier kon men bovendien vragen stellen of desgewenst een persoonlijk gesprek inplannen.

Na de eerste inloopavond is het team aan de slag gegaan met de ontvangen ideeën en aandachtspunten. Waar mogelijk zijn punten meegenomen in een eerste stedenbouwkundige schetsuitwerking. Dit plan is op 6 juni 2024 behandeld in de Omgevingstafel van de gemeente Renkum. Dit is de plek waar diverse overheidsdisciplines een reactie kunnen geven op het schetsplan. Hierbij was bovendien vertegenwoordiging aanwezig van de omwonenden. De Omgevingstafel heeft met haar reactie kaders bepaald ten aanzien van het beoogde plan, waar in de uitwerking aan voldaan moet worden. Op basis hiervan is een nieuwe stedenbouwkundige schetsuitwerking gemaakt, die tijdens de 2e inloopavond op 14 oktober jongstleden getoond is.

Tot en met 1 november 2024 stond de mogelijkheid open om inbreng te delen op deze schetsuitwerking.

Landingswebsite

De participatiewebsite www.participatiestationsweg49.nl is bij de start van het participatietraject gelanceerd. Op deze website kon men zich aanmelden voor de inloopavond en het contactformulier invullen om te reageren. Websitebezoekers werden bovendien uitgenodigd zich aan te melden voor de nieuwsbrief, om zo automatisch op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen.



Fragmenten participatiewebsite

2b. Betrekken belanghebbenden

Om direct omwonenden te betrekken en uit te nodigen om deel te nemen aan het participatietraject is een uitnodigingsbrief in de brievenbus bezorgd op 107 adressen (zie **bijlage 2** voor het bezorggebied). In deze brief hebben we iedereen die betrokken wil zijn bij de ontwikkelingen rond de locatie uitgenodigd zich aan te melden voor de nieuwsbrief en zo automatisch op de hoogte te blijven.

Het aantal aanmeldingen voor de nieuwsbrief staat inmiddels op 191 e-mailadressen.

Belanghebbende organisaties (het Dorpsplatform en Woningcorporatie Vivare) zijn voor de start van het participatietraject persoonlijk benaderd. Met beide partijen heeft een gesprek plaatsgevonden. Ook met de bewoners van de Stationsweg 45, 47 en 51 is direct contact gezocht voor een eerste kennismakingsgesprek.

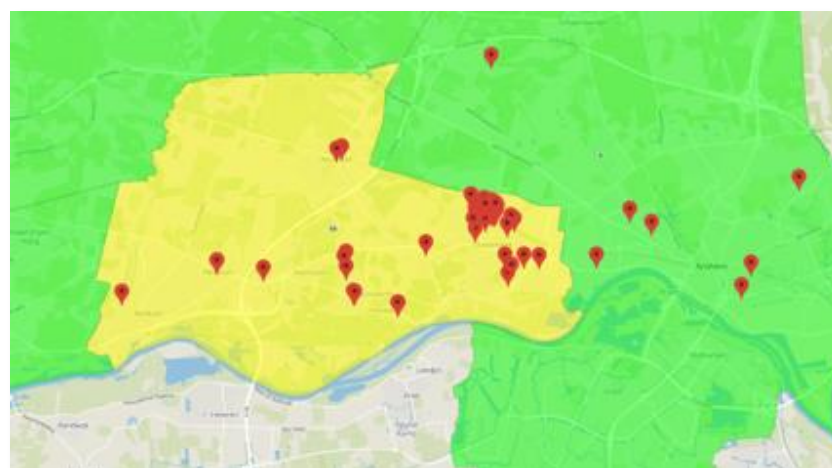
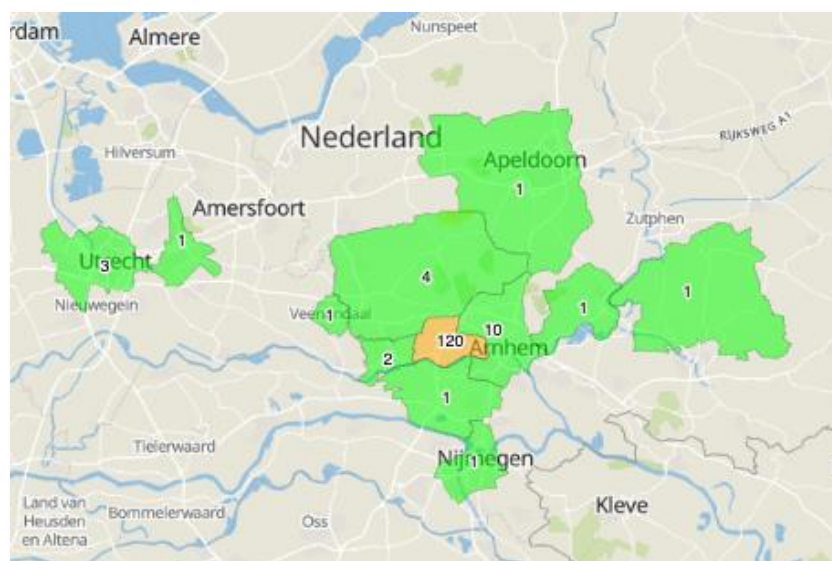
2c. Deelnemers aan het participatietraject

Deelnemers

In totaal hebben ca 170 huishoudens (191 e-mailadressen) zich aangemeld voor de participatienieuwsbrief. Deze deelnemers zijn als volgt te verdelen:

- 52% Woningzoekenden (deels ook omwonend)
- 42% Omwonenden en andere belanghebbenden
- 6% Overig/onbekend

De meeste deelnemers zijn afkomstig uit Oosterbeek, waarvan het merendeel uit de directe omgeving van de locatie.



Woonplaats deelnemers participatietraject

Deelnemers inloopbijeenkomsten

- Aantal deelnemers 1^e inloopavond 27 maart 2024: 74
- Aantal deelnemers 2^e inloopavond 14 oktober 2024: 48

Online contactformulier

Vanaf 13 maart tot en met 1 november 2024 konden deelnemers online reageren en vragen stellen. In totaal hebben 38 personen gedurende het participatietraject een online-reactie gegeven op de beoogde plannen. Een deel hiervan heeft eveneens de inloopavond bezocht.

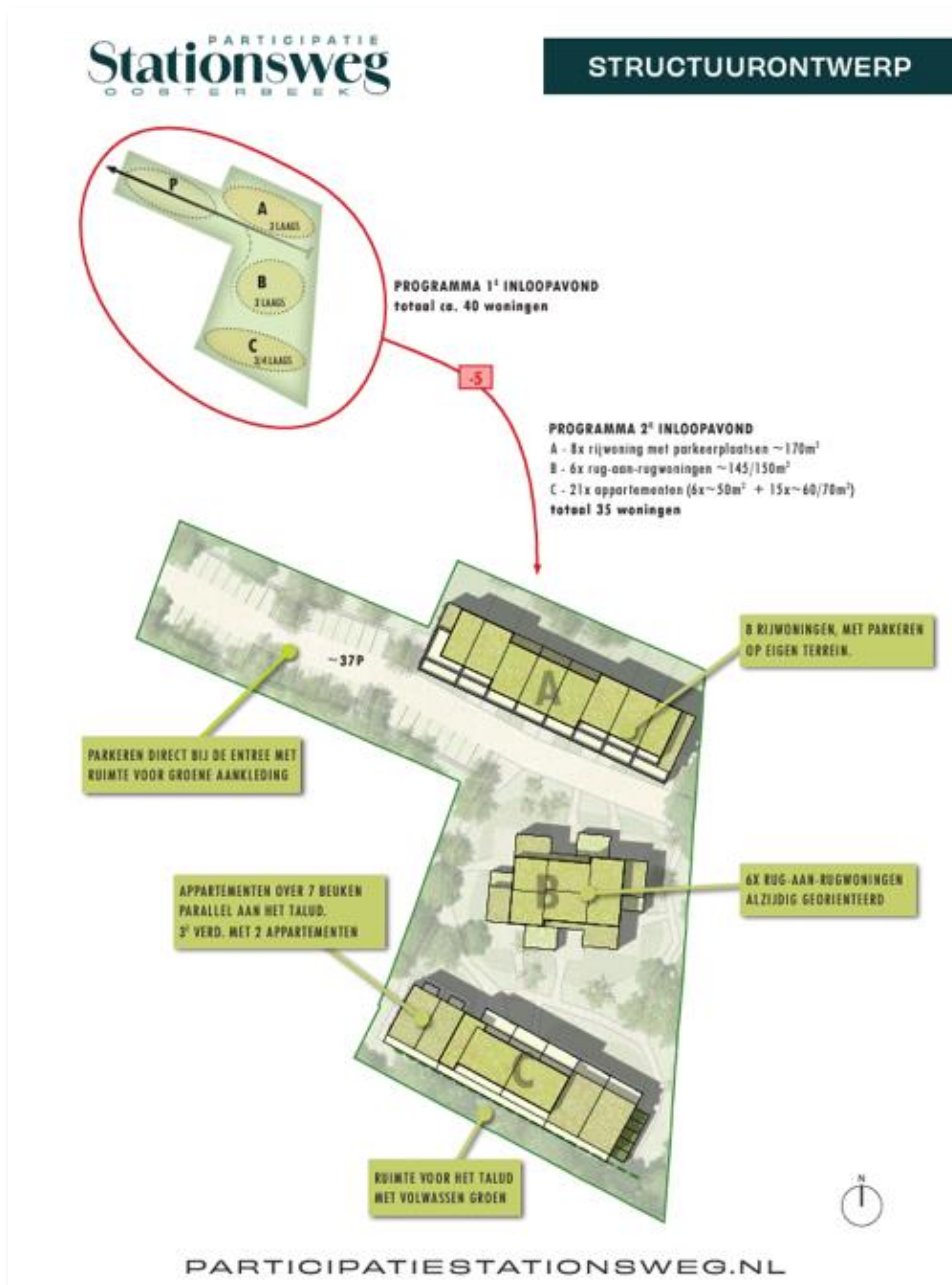
De inbreng die wij hebben ontvangen van deelnemers is in het volgende hoofdstuk op hoofdlijnen opgenomen en voorzien van een reactie van het projectteam.

3. Het inhoudelijke resultaat

In dit gedeelte van het rapport is het inhoudelijke resultaat van het participatietraject opgenomen.

3a. Inbreng en aanpassingen naar aanleiding van de 1^e schetsuitwerking

Het participatietraject is van start gegaan met een eerste schetsuitwerking in de vorm van een vlekkenplan, bedoeld als vertrekpunt om met de deelnemers in gesprek te gaan en op die manier ideeën en aandachtspunten te verzamelen. Naar aanleiding van de inbreng die werd ontvangen van de participanten en de reactie van de Omgevingstafel op deze eerste schets, heeft het projectteam aanpassingen doorgevoerd. Deze werden voorgelegd aan de deelnemers tijdens de 2^e inloopavond. Hieronder is te zien welke aanpassingen zijn gedaan van de 1^e naar de 2^e uitwerking



Aanpassingen op basis van ontvangen inbreng 1^e inloopavond



Aanpassingen op basis van ontvangen inbreng 1^e inloopavond

3b. Reacties op de ontvangen inbreng op het structuurontwerp (2^e uitwerking)

Hieronder is de inbreng samengevat die ontvangen is op het structuurontwerp. Hierbij is zowel de inbreng vanuit de online contactformulieren, als de inbreng tijdens de 2^e inloopbijeenkomst meegenomen. Deze inbreng is samengevat in onderstaande thema's. Per thema is een eerste reactie van het projectteam opgenomen.

- 1. Woningtype & volume van de bebouwing
- 2. Inrichting plangebied
- 3. Ontsluiting, verkeer en parkeren
- 4. Groen
- 5. Overig

1. Woningtype & volume van de bebouwing

Een deel van de deelnemers is van mening dat de ingetekende bebouwing te hoog is voor de locatie. 3 verdiepingen wordt daarbij over het algemeen als maximale hoogte gezien. De beoogde hoogte geeft met name zorgen vanwege vermindering van uitzicht, privacy en bezonning.

De meningen zijn verdeeld ten aanzien van het woningtype. We hebben zowel reacties ontvangen die met vraag om duurdere woningen als juist minder dure woningen. Deze groepen zijn nagenoeg gelijk. Over het aandeel sociaal is een groter deel van mening dat dit te veel is en een kleiner deel wijst juist op de behoefte hieraan. Het aanbieden van levensloopbestendige woningen wordt over het algemeen als positief ervaren.

Reactie op woningtype:

De woningtypologie wordt hoofdzakelijk ingegeven door de voorwaarde van de gemeente om tenminste 2/3 van de woningen te realiseren in het betaalbare segment. Voor een haalbare businesscase heeft de ontwikkelaar berekend dat er 35 woningen nodig zijn en daarvan worden er op de locatie 21 betaalbaar. Dat is 60%, maar dit wordt gecompenseerd door de ontwikkeling van 6 huurappartementen aan de Ireneweg 16 te Oosterbeek, welke door dezelfde ontwikkelaar worden gerealiseerd. Uit de enquête is behoefte gebleken aan levensloopbestendige woningen. De appartementen zijn gelijkvloers en om die reden levensloopbestendig. Van de grondgebonden woningen zijn 2 hoekwoningen geschikt om slapen op de begane grond mogelijk te maken.

Reactie op hoogte woningen:

De eengezinswoningen worden allemaal uitgevoerd als 3-laagse woning, net als de meeste woningen in de omgeving. Door een plat dak toe te passen worden de woningen iets lager dan wanneer de woningen met een kap worden ontworpen.

Naast vragen over de hoogte van de appartementen is vanuit de omgevingstafel aandacht gevraagd voor de korte afstand van de bebouwing tot de erfgrans. Om op beide punten te reageren is er voor gekozen om het gebouw 1 beuk (is 3 appartementen) smaller te maken, de gevels terug te leggen van de onderliggende gevellijn (zogenaamde set back) en het aantal van 3 woningen op de 3^e verdieping terug te brengen naar 2 woningen.

2. Inrichting plangebied

Er zijn veel ideeën en aandachtspunten ontvangen over de inrichting van het gebied. Het gaat daarbij om de volgende punten:

- Het aantal woningen wordt door een deel van de omwonenden als (te) veel ervaren, te massaal.
- Bebouwing te dicht op de erfgrans, waardoor vermindering van uitzicht, privacy en bezonning en zorgen om geluidsoverlast.
- Bestaande tuinen liggen dieper, waardoor de nieuwbouw nog hoger ervaren wordt vanuit de bestaande bebouwing.
- Gebouw A: door parkeerplaatsen bij de hoekwoningen is er te weinig ruimte voor groen (en dus minder privacy ten opzichte van bestaande bebouwing).
- Terras op de 1^e etage van gebouw A geeft minder privacy en geluidsoverlast.
- Maak geen 'achterom' bij gebouw A in verband met nog minder privacy.
- Maak geen dakterras en/of balkon op de 3e verdieping van het appartementencomplex in verband met privacy.
- Maak geen doorloop/open afscheiding vanaf de bestaande tuinen.
- Behoud bestaand hekwerk bij de tuinen van de Strodorpseweg of maak een vervangend hekwerk

Reactie inrichting plangebied:

- Het aantal woningen is, zoals eerder omschreven, het gevolg van de voorwaarde van de gemeente om voldoende betaalbare woningen te maken.
- De bebouwing van het appartementengebouw is, in vergelijking met het eerste ontwerp bij de omgevingstafel, versmald met 1 travee, waardoor meer afstand is gecreëerd tot de erfgrans.
- De zijgevels van de gevouwen A en C worden uitgevoerd met gevelbekleding in de vorm van beplanting, waardoor vanuit omliggende woningen natuurlijk groen te zien is.
- Terrassen op de verdiepingen zijn van alle woningen gericht op de binnenzijde van het plangebied en niet richting omliggende tuinen.
- Het is de bedoeling dat bij blok A geen achterom wordt gemaakt.
- Vanuit het plangebied zullen geen tuinen van omwonenden worden ontsloten.
- Het plan voorziet als uitgangspunt in een nieuwe erfscheiding op eigen terrein. Indien gewenst kan in overleg met omwonenden bekeken worden of andere oplossingen mogelijk zijn. Een andere oplossing zal altijd een eenduidig beeld moeten opleveren aan de zijde van het plangebied en kan alleen collectief bepaald worden.

3. Ontsluiting, verkeer en parkeren

Parkeren en verkeersdruk

- Wijk onvoldoende ingericht voor toename aantal bewoners t.a.v. verkeersdruk en parkeren.
- Een ander deel van de inbrengers is van mening dat er, met het oog op het terugdringen van het autobezit minder parkeerplaatsen gemaakt moeten worden.
- Maak parkeerplaatsen dicht bij de appartementen, gezien de doelgroep.

Verkeersveiligheid/ontsluiting:

- Zorgen om veiligheid bij ontsluiten naar de Stationsweg: toenemende drukte en hard rijdend verkeer op de Stationsweg

Reactie verkeer:

In een vroegtijdig stadium zijn, op basis van normen van de CROW (verkeersnormen), onderzoeken gedaan naar het aantal verkeersbewegingen in de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Gebleken is dat, ondanks een toename van het aantal bewegingen, de infrastructuur deze toename uitstekend kan verwerken. De Stationsweg wordt momenteel 'verbouwd', waarbij de inrichting van de weg erop gericht is om de snelheid van verkeer terug te dringen. De aansluiting van het plangebied op de Stationsweg zal moeten voldoen aan alle ontwerp- en verkeersregels die van toepassing zijn.

Voor bepaling van het aantal parkeerplaatsen is onderzoek gedaan door een gespecialiseerd verkeerskundig bureau. Het aantal parkeerplaatsen is daarbij getoetst op de doelgroep van de voorziene woningtypologie.

Het is een bewuste keuze om de parkeerplaatsen in de entree van het plangebied te maken. Hierdoor kan het binnengebied groener worden ingericht (minder bestrating) en is de kans op geluidoverlast voor omwonenden geminimaliseerd.

4. Groen

Hieronder de belangrijkste inbreng ten aanzien van de groeninrichting en natuur inclusief bouwen:

- Een deel van de inbrengers vraagt zich af of er met het huidig aantal woningen voldoende ruimte is voor natuur inclusieve en duurzame insteek.
- Een aantal inbrengers vragen om rekening te houden in het definitieve ontwerp rekening met lichtvervuiling in verband met aanwezige flora/fauna.
- Ontvangen ideeën: maak ook groene daken/balkons, semi-verharde groene parkeerplaatsen en plaats nestkastjes.
- Behoud zoveel mogelijk bomen: in verband met vermindering privacy en groene uitstraling. Daarnaast ontvingen wij het verzoek: maak de bestaande bomen bij bewoners die dat willen een paar meter lager voor meer avondzon.

Reactie groen:

Ook ons doel is om waar mogelijk bestaand groen te behouden. Er is een bomeninventarisatie opgesteld waarbij bomen beoordeeld zijn op exacte plaats, type, afmeting en kwaliteit. Op basis daarvan wordt een plan gemaakt waarbij wordt onderbouwd welke bomen blijven staan, welke weg gaan (en waarom) en welke nieuwe bomen er worden geplaatst.

Omdat de woningen in het midden van het gebied maar beperkte buitenruimte krijgen en auto's niet in het binnengebied zullen komen, wordt het mogelijk om deze ruimte maximaal groen in te richten.

Waar mogelijk zullen we daken voorzien van mos-sedum. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met installaties van de woningen (o.a. zonnepanelen). Bij het ontwerp van het plan zal ook een ecooloog betrokken worden om voorzieningen op te nemen voor vogels en insecten.

4. Vervolgstappen en nawoord

Vervolgstappen

In dit verslag is een reactie opgenomen op de ontvangen inbreng tijdens het participatietraject op hoofdlijnen. Het projectteam zal verder aan de slag gaan met het onderzoeken en waar mogelijk verwerken van alle ontvangen inbreng.

Voor het plan zal een Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA) worden ingediend. Het plan zal, na goedkeuring door het college, door de gemeente ter inzage worden gelegd. De gemeente zal hierover via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen communiceren. Hier kan eenieder een zienswijze op indienen. De eventuele zienswijzen worden door de gemeente meegenomen in de afweging of het omgevingsplan met wijzigingen wordt vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan wordt verder uitgewerkt naar een inrichtingsplan en ontwerp. Indien de gemeentelijke procedures succesvol zijn afgerond, kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd en zal de verkoop van de woningen starten.

Nawoord

We zijn blij met het groot aantal deelnemers aan het participatietraject en de ideeën die ingebracht zijn ten aanzien van de verschillende onderwerpen. Ook de aangedragen aandachtspunten zorgen ervoor dat het plan bij de verdere uitwerking verder geoptimaliseerd kan worden. Het participatietraject is in goede sfeer verlopen.

De website www.participatiestationsweg49.nl blijft als informatiebron beschikbaar. Bij nieuwe ontwikkelingen rond de Stationsweg 49 Oosterbeek, worden omwonenden en geïnteresseerden via de nieuwsbrief op de hoogte gesteld.

We danken alle betrokkenen hartelijk voor hun deelname en inbreng.

- Bijlage 1. Uitnodigingsbrief 1^e inloopavond
- Bijlage 2. Bezorggebied direct omwonenden
- Bijlage 3. Uitnodigingsnieuwsbrief 2^e inloopavond
- Bijlage 4. Informatiepanelen 2^e inloopavond
- Bijlage 5. Vragen en antwoorden

Bijlage 1. Uitnodigingsbrief 1^e inloopavond

Aan de bewoners van dit adres

9 maart 2024

Beste lezer,

Eerder heeft u een brief ontvangen over het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw op de locatie van het huidige scholencomplex aan de Stationsweg 49 in Oosterbeek, dat door NU Projectontwikkeling in samenwerking met de gemeente Renkum momenteel wordt uitgevoerd. Binnenkort organiseren wij een informatie-inloopavond, zodat omwonenden en belangstellenden kunnen reageren op de eerste ideeën voor de locatie. We nodigen u van harte uit hier aan deel te nemen.

TERUGBLIK

Afgelopen november is bekend gemaakt dat NU Projectontwikkeling een principeverzoek heeft ingediend bij de gemeente Renkum voor de ontwikkeling van een woningbouwplan op de locatie van het huidige scholencomplex aan de Stationsweg 49 in Oosterbeek. In januari is daartoe een haalbaarheidsovereenkomst getekend met de gemeente Renkum.

Inmiddels hebben NU Projectontwikkeling en de gemeente Renkum in onderling overleg de eerste uitgangspunten van een plan vastgesteld. Dit is een eerste schetsmatige denkrichting, op basis waarvan we met omwonenden en belangstellenden in gesprek gaan. We horen graag uw ideeën en aandachtspunten, om zo met elkaar tot een zo optimaal mogelijk plan te komen.

WE GAAN GRAAG MET U IN GESPREK

Een belangrijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is een participatietraject met de omgeving. Participeren betekent dat belanghebbenden worden geïnformeerd over een planvorming en worden gevraagd over verschillende onderwerpen mee te denken. Hiervoor organiseren we een inloopavond voor omwonenden en belanghebbenden op woensdag 27 maart aanstaande.

We vinden het belangrijk om te weten wat voor u aandachtspunten binnen het plan zijn. Denk bijvoorbeeld aan de stedenbouwkundige opzet, parkeren, duurzaamheid en groeninrichting. Maar uiteraard horen we ook graag uw ideeën over andere onderwerpen. We gaan graag met u in gesprek.

INLOOPVOND 27 MAART

Op 27 maart aanstaande organiseren wij een inloopavond op de locatie voor omwonenden en belangstellenden om te informeren over eerste ideeën en de vervolgstappen. U bent van harte welkom om tussen 19:00 en 20:30 uur binnen te lopen. Op verschillende panelen worden de voorlopige ideeën over de inrichting van de locatie gepresenteerd.



Er zijn vertegenwoordigers van NU Projectontwikkeling en de gemeente aanwezig om een toelichting te geven en vragen te beantwoorden. Uiteraard kunt u uw tips, ideeën en zorgen kenbaar maken en uw vragen stellen.

Datum: 27 maart 2024
Tijd: Vrij inlopen tussen 19:00 en 20:30 uur
Locatie: Stationsweg 49 Oosterbeek (ingang van de school)

Om de bijeenkomst op de locatie goed voor te kunnen bereiden weten we graag hoeveel mensen er ongeveer zullen komen. Om die reden verzoeken wij u om zich aan te melden:

- Heeft u zich eerder al aangemeld via www.participatiestationsweg49.nl om op de hoogte te blijven van dit project? Dan ontvangt u een bericht met het verzoek u aan te melden voor de inloopavond op het e-mailadres waarmee u zich eerder heeft aangemeld. Let op, deze mail kan in uw ongewenste e-mail terecht komen.
- Bent u nog niet eerder aangemeld? Meld u zich dan aan via www.participatiestationsweg49.nl. Na deze aanmelding ontvangt u per e-mail een bericht met een link om u aan te melden voor de bijeenkomst. Let op, deze mail kan in uw ongewenste e-mail terecht komen.

We vertrouwen erop u voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben. Mochten er vragen zijn, dan horen wij dat uiteraard graag. U kunt hiervoor mailen naar participatiestationsweg49@vanwonen.com.

Graag tot ziens tijdens de inloopavond op 27 maart aanstaande!

Hartelijke groet,

Team Participatie Stationsweg 49 Oosterbeek

Lorenz Mooij
NU Projectontwikkeling

Nathalie ten Have
Participatie en communicatie
E-mail

participatiestationsweg49@vanwonen.nl

Met deze QR code komt u rechtstreeks op de website www.participatiestationsweg49.nl



WALDORPSTRAAT 1390 ■ 2521CZ DEN HAAG ■ CONTACT@NUPROJECTONTWIKKELING.NL ■ +31703050085
KVK 74668277 ■ IBAN NL40ABNA0860997448 ■ BIC ABNANL2A ■ BTW 8599.86.263.B.01

Bijlage 2. Bezorggebied direct omwonenden

Bezorggebied kennismakingsbrief en uitnodiging participatiebijeenkomst.



Oranje: Planlocatie
Geel: Bezorggebied

Bijlage 3. Uitnodigingsnieuwsbrief 2^e inloopavond**Nieuwsbrief Participatie Stationsweg 49 Oosterbeek**

- Verzenden zsm
 - Header: Kom naar de 2^e inloopavond Stationsweg 49 op 14 oktober aanstaande
-

NU Projectontwikkeling onderzoekt in overleg met de gemeente Renkum de mogelijkheden voor een ontwikkeling van een woningbouwplan op de locatie van het huidige scholencomplex aan de Stationsweg 49 in Oosterbeek.

Eerste inloopavond

Eerder dit jaar vond de eerste inloopavond plaats, waarbij omwonenden en belangstellenden door middel van informatiepanelen alvast de eerste visie voor de locatie konden bekijken. Zowel het ontwikkelteam als de gemeente waren aanwezig om de reacties op te plannen te horen en eventuele vragen te beantwoorden. Vervolgens is de uitwerkingsfase gestart, om alle ontvangen suggesties en aandachtspunten te onderzoeken en af te wegen en zo te komen tot een stedenbouwkundige schets.

Tweede inloopavond 14 oktober

Op Maandag 14 oktober aanstaande organiseren wij een tweede inloopavond op de locatie voor omwonenden en belangstellenden om de stedenbouwkundige schets te tonen. U bent van harte welkom om tussen 19:00 en 20:30 uur binnen te lopen. Er zijn vertegenwoordigers van NU Projectontwikkeling en de gemeente aanwezig om met u in gesprek te gaan over de schets en uw eventuele vragen te beantwoorden. Wij zijn benieuwd naar uw reactie.

Datum: 14 oktober 2024
Tijd: Vrij inlopen tussen 19:00 en 20:30 uur
Locatie: Stationsweg 49 Oosterbeek (ingang van de school)

Om de bijeenkomst op de locatie goed voor te kunnen bereiden weten we graag hoeveel mensen er ongeveer zullen komen. Om die reden verzoeken wij u om zich aan te melden via deze link:

[link aanmelden]

Mochten er vragen zijn, dan horen wij dat uiteraard graag. U kunt hiervoor mailen naar participatiestationsweg49@vanwonen.com. Voor meer informatie over het project en de eerste inloopavond kunt u terecht op de website www.participatiestationsweg49.nl

Graag tot ziens tijdens de inloopavond op 14 oktober aanstaande!

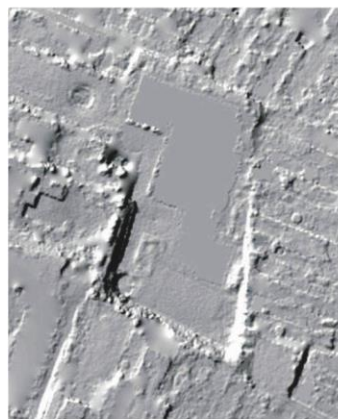
Bijlage 4. Informatiepanelen 2^e inloopavond



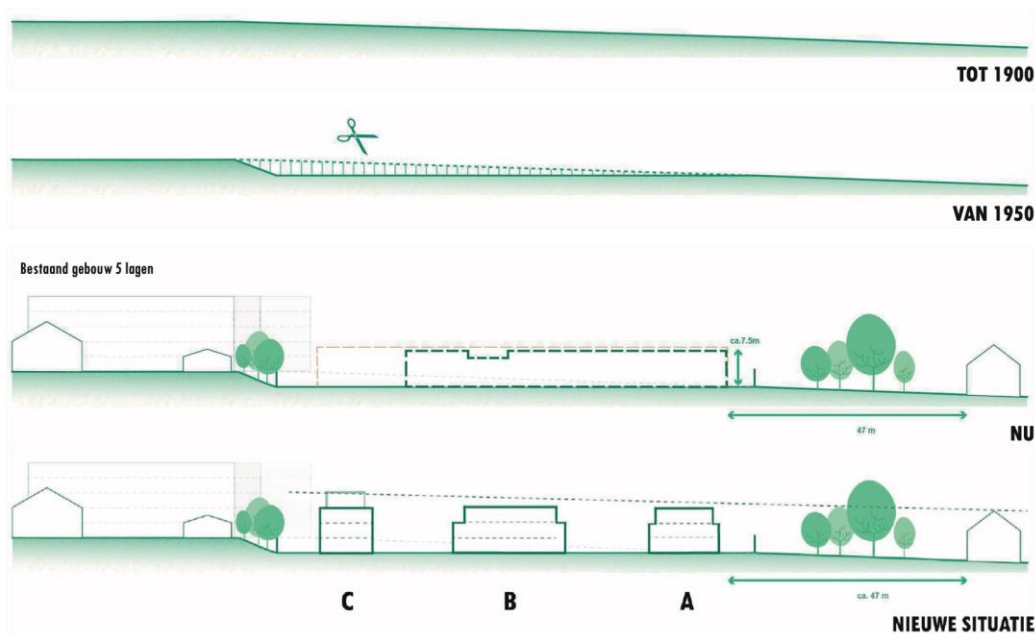
BESTAAND
GELIJK AAN 1^e INLOOPAVOND



Het hoogteverschil in het gebied is groot. De bestaande helling is uitgegraven en uitgevlakt, dat maakt dit gebied een echt eigen wereld is. In dit deel van Oosterbeek is 3 verdiepingen een reguliere bouwhoogte. Doordat het maaiveld 1 verdieping lager is, stellen wij hier plaatselijk 4 lagen voor.



PROFIELEN



PARTICIPATIESTATIONS.WEG.NL



P - PARKEREN

- Parkeren bij de entree van de wijk
- Daarna met de fiets of te voet verder

A - RIJWONINGEN

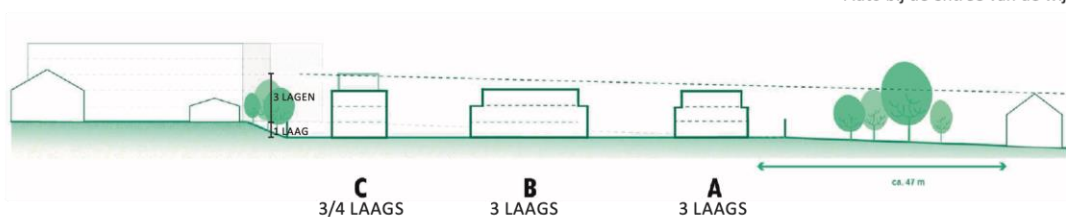
- Tot 3 lagen hoog
- Auto voor de deur

B - MIDDENWONINGEN

- Tot 3 lagen hoog
- Auto bij de entree van de wijk

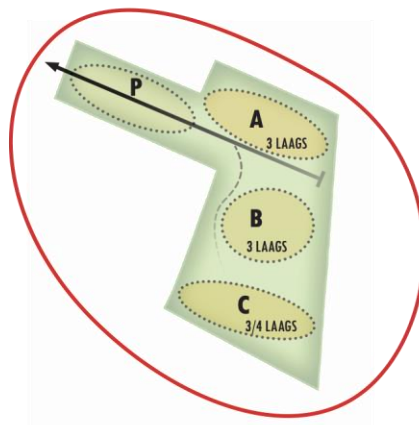
C - APPARTEMENTEN

- 3 tot 4 lagen hoog
- 2 tot 3 lagen boven naastgelegen tuinen
- Auto bij de entree van de wijk



PARTICIPATIESTATIONSWEG.NL

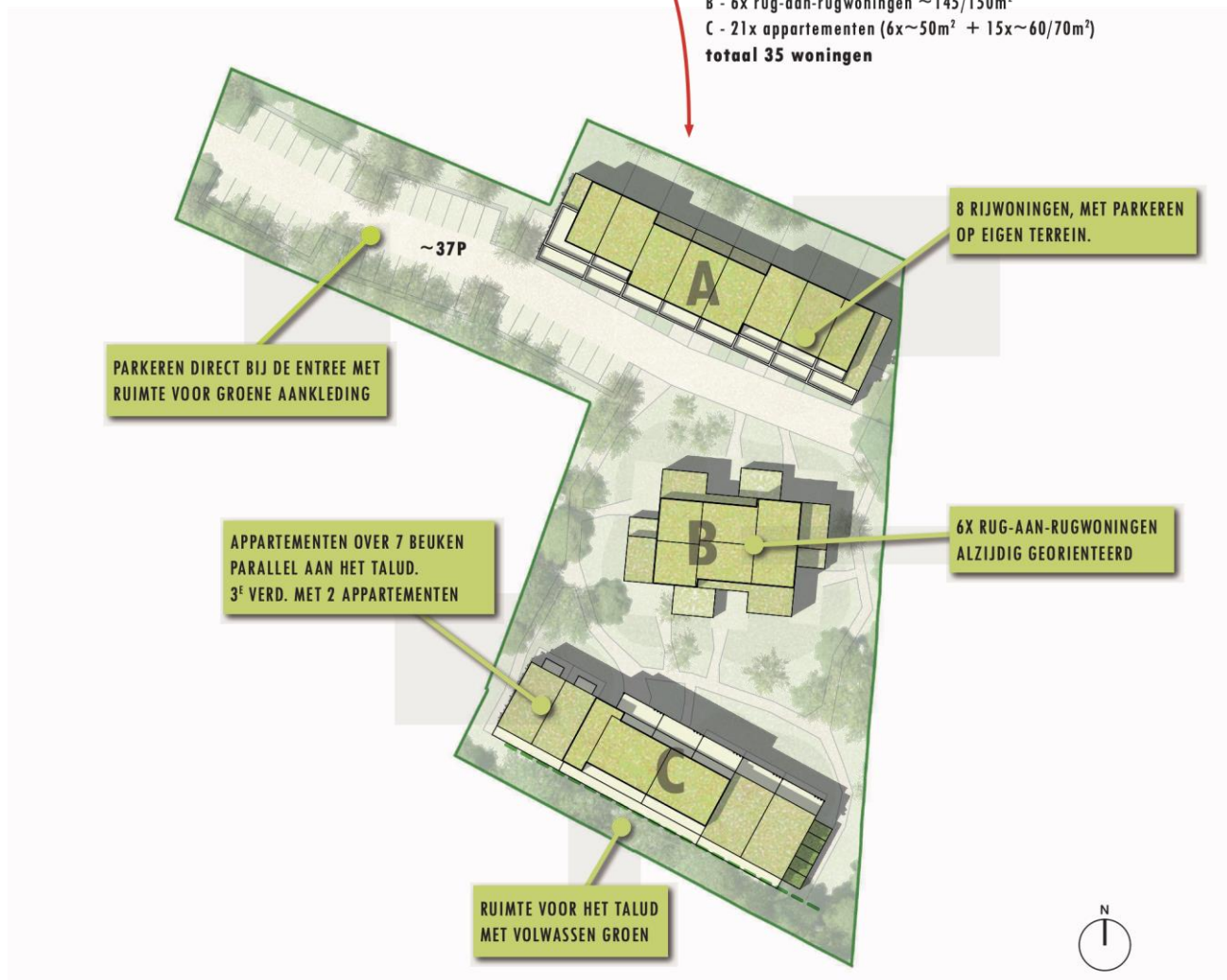
STRUCTUURONTWERP



PROGRAMMA 1^E INLOOPAVOND
totaal ca. 40 woningen

-5

PROGRAMMA 2^E INLOOPAVOND
A - 8x rijwoning met parkeerplaatsen ~170m²
B - 6x rug-aan-rugwoningen ~145/150m²
C - 21x appartementen (6x~50m² + 15x~60/70m²)
totaal 35 woningen



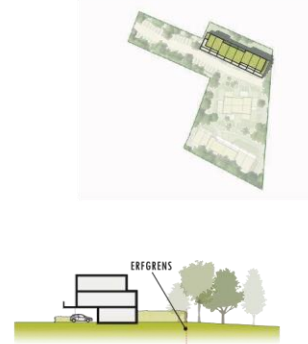
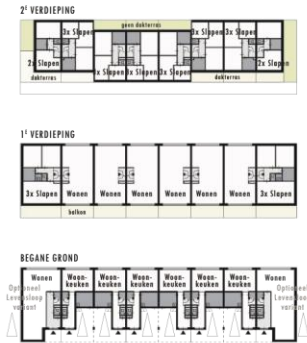
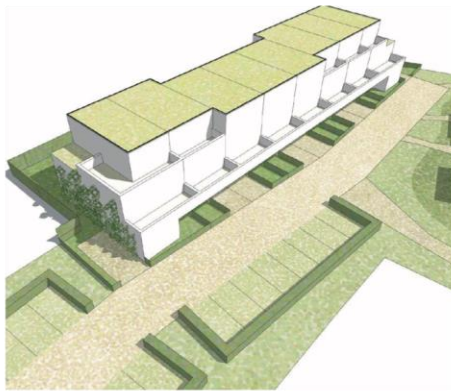
CONCEPT SITUATIE



PARTICIPATIESTATIONSWEG.NL

CONCEPT OPBOUW

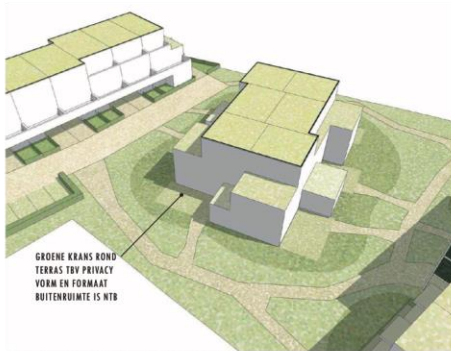
A - RIJWONINGEN 8 WONINGEN MET PARKEREN OP EIGEN TERREIN, DEELS ONDER HET HUIS



REF. PARKEREN ONDER DE WONING MET GROENE VOORTUINEN



B - RUG-AAN-RUG-WONINGEN 4 HOEKWONINGEN & 2 TUSSENWONINGEN

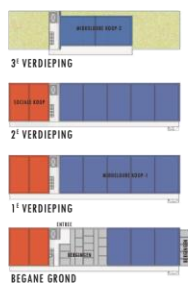


REF. OVERGANGEN TUSSEN PRIVE- EN OPENBARE RUIMTE

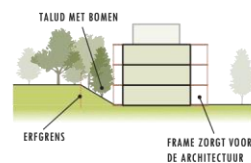
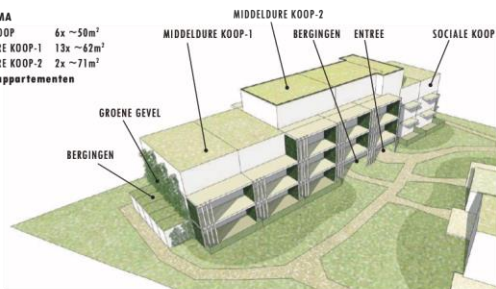


CONCEPT OPBOUW

C - APPARTEMENTEN 21 KOOPAPPARTEMENTEN



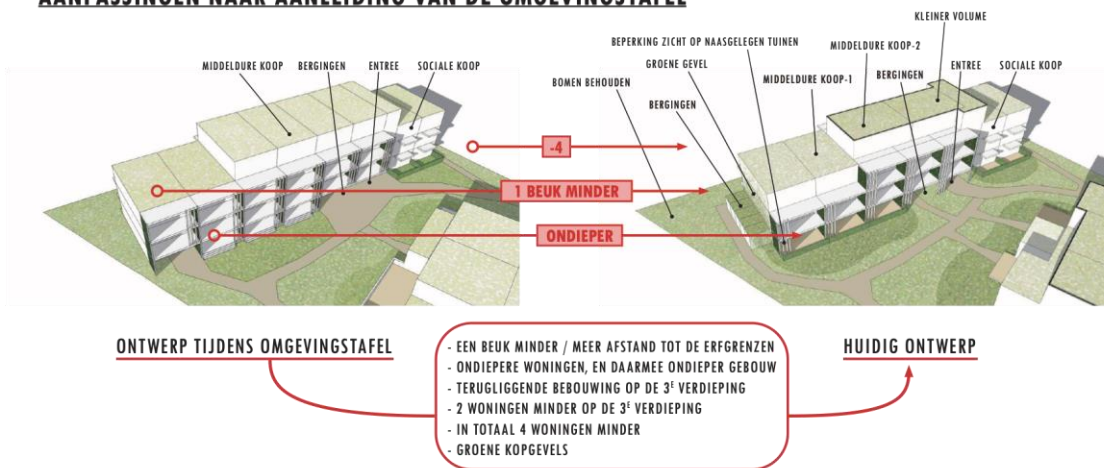
PROGRAMMA
- SOCIALE KOOP 6x ~50m²
- MIDDELDURE KOOP-1 13x ~62m²
- MIDDELDURE KOOP-2 2x ~71m²
totaal 21 appartementen



REF: GALERIJ & BALKON/TERRAS IN EEN GROENE SETTING



AANPASSINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE OMGEVINGSTAFEL

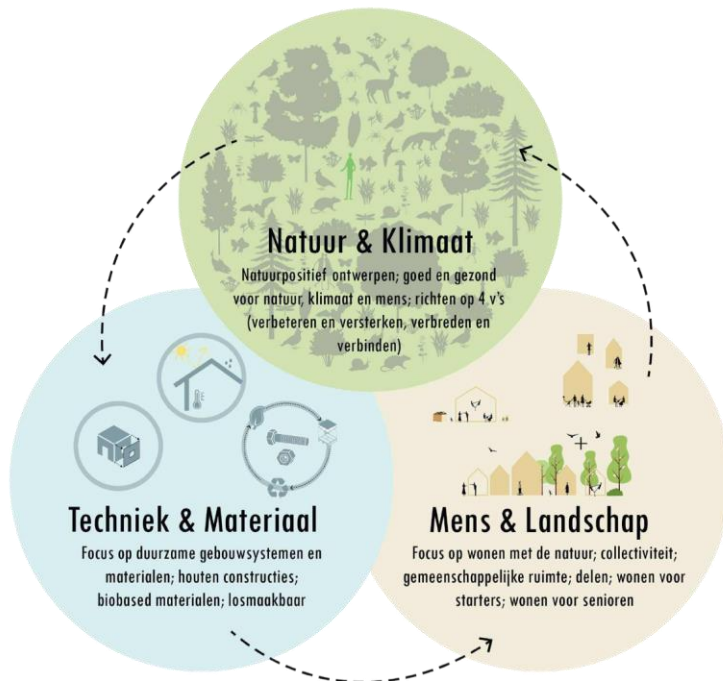


Ontwikkel- en beleidsuitgangspunten:

- Gemengd woonmilieu
- Circa 40 Koopwoningen > 35 woningen (12,5% minder)
- minimaal 2/3 betaalbaar > gemeentelijke eis staat vast
- Ontsluiting via de Stationsweg
- Wonen in groene collectieve ruimte
- Autoluw
- Duurzaam - Energieneutraal
 - natuurinclusief
 - klimaatadaptief

Planning:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| -1e inloopbijeenkomst | 27 mrt. 2024 |
| -2e inloopbijeenkomst (Schetsontwerp) | 14 okt. 2024 |
| -Voorlopig Ontwerp gereed | Q1 2025 |
| -Definitief ontwerp gereed | Q1 2025 |
| -Indienen omgevingsvergunning | Q2 2025 |
| -Omgevingsvergunning | Q3 2025 |
| -Start verkoop | Q4 2025 |
| -Start bouw | Q4 2025 |
| -Oplevering | Q2 2027 |



Bijlage 5. Vragen en antwoorden

Klopt het dat de appartementen op de 2e verdieping geen balkons hebben?
Het ontwerp van de woningen moet nog worden gemaakt, maar het is zeer waarschijnlijk dat alle appartementen een buitenruimte krijgen. Deze zullen gericht zijn op het binnengebied van het plangebied.
Wie gaat er over het bestaande groen en bomen?
Het bestaande groen is eigendom van de eigenaar van het perceel. Voor het plan zal een groenplan gemaakt worden, waarin wordt onderbouwd welke bomen blijven staan, welke weg gaan (en waarom) en welke nieuwe bomen er worden geplaatst.
Hoeveel bomen blijven behouden, kan dit concreet gemaakt worden?
Dit moet nog worden uitgewerkt bij planvorming.
Waar worden de kiko's geplaatst en gelegd.
Dit moet nog worden uitgewerkt bij planvorming.
Wordt er bij de keuze van verlichting rekening gehouden met 'lichtvervuiling'?
Dit moet nog worden uitgewerkt bij planvorming. Het is echter gebruikelijk dat rekening wordt gehouden met omwonenden en dieren.
Is het mogelijk is een kleine (zelf te bouwen) verblijfseenheid in een bestaande tuin aan te sluiten op het plan voor elektra en riolering?
Dit zal nader onderzocht moeten worden.
Op wat voor manier gaan de diverse bestelbusjes zoals van de post, supermarkt en klusbedrijven de huizen bereiken?
Dit moet nog worden uitgewerkt bij planvorming.
Hoe is het parkeren voor bezoekers geregeld?
Bij het berekenen van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen wordt ook rekening gehouden met bezoekers. Het nu berekende en getekende aantal plaatsen is dus inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze worden gemaakt in het entreegebied van het plangebied.
Waarom is het aantal betaalbare woningen opgehoogd van 50% naar 67% in het nieuwe plan?
Toen in 2021 een eerste plansuggestie is voorgelegd aan de gemeente was de norm 50%. Nadat de gemeente heeft aangegeven bereid te zijn tot het maken van afspraken om de haalbaarheid van een plan te onderzoeken, werd hiervoor een haalbaarheidsovereenkomst werd opgesteld. Het beleid van de stadsregio en de gemeente was inmiddels gewijzigd, waarna is bepaald dat we aan die nieuwe normen moeten voldoen.
Wordt een eventuele waardedaling van bestaande woningen gecompenseerd??
Wanneer iemand van mening is dat het nieuwe plan negatieve invloed heeft op de waarde van zijn/haar woning, dan kan hij/zij bij de gemeente een verzoek indienen voor planschade. Een onafhankelijk bureau bepaalt dan op een objectieve manier of er sprake is van schade en zo ja hoeveel. Indien waardevermindering wordt vastgesteld, dan geldt eerst een percentage 'eigen risico', voordat schade wordt vergoed.