



Gemeente Renkum

Aanwezig

R. Spaan; G.J. Rozemeijer; P. Huige; B. Kampschoer; J. Geukens; C. van der Kraats; G. Theelen;
H.J. Weeda; D. Dohnalek; M. Lammeree;

Afwezig

n.v.t.

Door

M. Lammeree

Datum

25 oktober 2012

Vergadering

Comité Dennenkamp

Verslag

Inleiding

Wethouder Rita Weeda opent de vergadering. Deze samenstelling van aanwezigen heeft tot doel om een open gesprek aan te gaan met alle partijen over het project Dennenkamp Munninghofflaan. In dit gesprek probeert de wethouder en Vivare ook rekening te houden met een partij die niet aan tafel zit, namelijk de toekomstige inwoners van de appartementen.

Allereerst wordt het verslag van 12 september 2012 met de wethouder en het comité Dennenkamp besproken.

Het comité vraagt zich af wanneer de grote commissie Welstand om advies gevraagd wordt en of er nog een informatie avond georganiseerd wordt over het bouwplan.

Op dit moment is een reservering gemaakt bij de grote commissie Welstand voor 12 november 2012. Nadat de raad een bestemmingsplan heeft goedgekeurd wordt het bouwplan uitgewerkt en organiseert de gemeente samen met Vivare een informatie avond hierover.

Toelichting plan Munninghofflaan

De Architect heeft voor deze bijeenkomst een maquette gemaakt om de ruimtelijke consequenties van aanpassingen op het plan ruimtelijk weer te geven. Ten aanzien van het ontwerp, het groen, verkeer en civiel licht de heer C. van der Kraats toe hoe dit plan tot stand gekomen is en met welke eisen, randvoorwaarden en gemeentelijk beleid rekening gehouden is.

Het comité geeft aan dat het een heldere presentatie is echter betreuren zij het nog steeds dat er maar één plan gepresenteerd is aan de raad. Zij hebben de volgende vragen bij het gepresenteerde plan:

1. In de kaderstelling van de raad staat niet dat er 15 (nu 14) appartementen gebouwd moeten worden. Waarom moet dit aantal er dan komen?
2. Hoe groot zijn de appartementen en kunnen deze kleiner uitgevoerd worden?
3. Is gekeken naar een mogelijkheid om de bestaande bouwblokken te schuiven richting de Oude Kloostertuin zodat de gevel van het appartementengebouw aansluit op de bestaande gevel van Wouter Klaassenlaan nr. 18 (ongeveer 2,5 meter)?
 - a. Kan het bouwblok niet aansluiten op het verlengde van de voorgevel van de

Wouter Klaassenlaan nr 18 en kan één van de twee bomenrijen aan de Oude Kloostertuin dan verwijderd worden ten behoeve van deze verschuiving ?

b. Waarom wordt voor deze locatie en voor dit type woningen een zodanig hoge parkeernorm gehanteerd?

4. Is er gekeken naar een mogelijkheid om de bergingen ondergronds aan te brengen?

Op elk van deze vragen wordt apart hieronder ingegaan:

1. In de kaderstelling van de raad staat niet dat er 15 (nu 14) appartementen gebouwd moeten worden. Waarom moet dit aantal er dan komen?

Het kader voor het realiseren van dit project is dat het minimaal budgettair neutraal uitgevoerd moet worden. De hoeveelheid appartementen is hier direct aan gekoppeld. De grondprijs uit de grondexploitatie die de gemeente vraagt van Vivare is per appartement berekend. Het bouwen van minder appartementen heeft dus directe gevolgen voor de opbrengst van de gemeente. Hierop vraagt het Comité om inzicht in de grondexploitatie te krijgen. Dat wordt toegezegd. Het Comité merkt op dat wel erg veel gekeken is naar één van de punten uit de kaderstelling nl. budgettair neutraal.

Het realiseren van appartementen in de sociale huursector is voor Vivare gekoppeld aan een door het KAN regio vastgestelde sociale huurgrens. Dit is het bedrag dat zij maximaal mogen vragen voor de verhuur van deze appartementen. Dit bedrag is mede bepalend voor de rendabiliteit van het project voor Vivare.

Tot slot is in de kaders geregeld dat binnen het perceel een met hoogte van maximaal 10 meter gebouwd mag worden. Het oppervlaktepercentage wordt hier niet in genoemd.

2. Hoe groot zijn de appartementen en kunnen deze kleiner uitgevoerd worden?

De appartementen zijn ongeveer 80 m2 groot. Dit vindt het comité een zeer grote maat aangezien de appartementen bedoeld zijn voor 55 plussers. De minima uit het bouwbesluit moeten het mogelijk maken om veel kleinere appartementen te bouwen. Het comité is ook benieuwd wat de WAC hierover gezegd heeft en merkt op dat dit nog niet betekent dat de appartementen zijn ontworpen op de ondergrens van de minimale eisen.

Vivare wil voor de toekomst levensloopbestendige woningen bouwen. Daarvoor heeft Vivare een eigen programma van eisen. De appartementen voldoen aan deze minimale eisen uit het programma van Vivare. Dit programma is ruimer dan de minimale eisen uit het bouwbesluit en biedt Vivare de mogelijkheid om een goed product te leveren voor toekomstige inwoners van het gebouw. De dimensies van de woningen zijn op toekomstig gebruik afgestemd. In de toekomst is het mogelijk dat de inwoners (extra) zorg nodig hebben. Dit houdt in dat de maten die gehanteerd zijn voor bijvoorbeeld de badkamer groter zijn. Het plan is ook voorgelegd aan de WAC die een zeer positief advies hierover hebben uitgebracht.

Het comité vraagt zich af of het mogelijk is om de twee bouwblokken los van elkaar te koppelen om zo de massa van het gebouw te beperken. De architect geeft aan dat op het moment dat het

gebouw losgekoppeld wordt er ook twee entrees gebouwd moeten worden en twee liftschachten enz. Het gebouw zal hierdoor juist meer massa krijgen.

3. Is gekeken naar een mogelijkheid om de bestaande bouwblokken te verschuiven richting de Oude Kloostertuin?

Na de bijeenkomst van de raadscommissie van 9 oktober is aan de ambtelijke organisatie gevraagd een advies uit te brengen over de verschuiving van de bouwblokken. Hen is met name gevraagd om inzichtelijk te maken welke consequenties deze verschuiving heeft. Dit advies is samengevat in een memo als bijlage van deze notulen.

- a. Kan het bouwblok niet aansluiten op het verlengde van de voorgevel van de Wouter Klaassenlaan nr 18 en kan een van de twee bomenrijen aan de Oude Kloostertuin dan verwijderd worden ten behoeve van deze verschuiving?*

Het comité ligt hierbij toe dat het hen niet zozeer gaat om het behouden van de drie grote bomen langs de Wouter Klaassenlaan maar meer om het straatbeeld. Op het moment dat het appartementengebouw in een lijn ligt met de voorgevel van de woning op Wouter Klaassenlaan 18 zou dit een rustiger straatbeeld opleveren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit ook logischer. Het comité geeft daarnaast aan dat er aan de zijde van de Oude Kloostertuin twee rijen bomen staan. Door een deel van één rij te kappen voor het opschuiven van het plan blijft er nog één rij over.

Hierbij wordt door de gemeente opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan ook niet op een lijn ligt met de voorgevel van de woning op Wouter Klaassenlaan 18 maar iets meer dan een meter ervoor, het voormalig schoolgebouw lag wel op een lijn met de voorgevel van de Wouter Klaassenlaan 18. Het Comité betwijfelt dit. Het is daarnaast de bedoeling van Vivare om de gevel van het appartementengebouw aan te kleden met groen en af te schermen van de straat met een haag waarin ook een aantal bomen geplant kunnen worden. Dit moet voorkomen dat het gebouw als een grote stenige massa ervaren wordt. Daarnaast moet dit ervoor zorgen dat de toekomstige bewoners verzekerd zijn van hun privacy zonder dat zij overdag hierdoor in het donker zitten. De consequenties voor het opschuiven van het gebouw is inderdaad dat vier bomen aan de kant van de Oude Kloostertuin gekapt moeten worden en daarmee de laanstructuur aangetast wordt. Deze laanstructuur is aangeduid als onderdeel van de hoofd groenstructuur in Oosterbeek en daarom aangemerkt als waardevol. Vanuit de gemeentelijke afdeling groen wordt geadviseerd deze intact te houden.

- b. Waarom wordt voor deze locatie en voor dit type woningen een zodanig hoge parkeernorm gehanteerd?*

Het comité geeft aan dat bij het opschuiven van het plan vier parkeerplaatsen komen te vervallen. Langs de Wouter Klaassenlaan staan op dit moment zes langs parkeerplaatsen. Deze zes zouden meegerekend moeten worden in de parkeerbalans voor het project en vangen dan het verlies van de vier eerder genoemde plaatsen op, aldus het comité

De vier parkeerplaatsen die komen te vervallen op het moment dat het gebouw richting Oude Kloostertuin verplaatst wordt moeten volgens het gemeentelijk advies van verkeer op een andere

locatie binnen het plangebied terug komen. De parkeerdruk in de omgeving is hoog. Het is niet de bedoeling dat deze nieuwe ontwikkeling zorgt voor een grotere parkeerdruk in de omgeving.

Het comité vindt dat de gemeente te stug is in het vasthouden van de parkeernormering van het CROW. De wethouder geeft aan dat parkeren vaak een hevige discussie veroorzaakt en dat de gemeente voor elk plan een parkeernormering opstelt volgens de objectieve richtlijnen van het CROW. Deze normering is het gemeentelijk beleid zoals is vastgesteld door de raad in het GVVP en de Parkeernota. Hierbij wordt door het Comité opgemerkt dat bij de bouw van de Brede School kennelijk een parknorm van nul is gehanteerd. Er wordt dus wel degelijk met twee maten gemeten.

4. Is er gekeken naar een mogelijkheid om de bergingen ondergronds aan te brengen?

Bij de uitwerking van een planvariant met ondergronds parkeren waren de bergingen ook ondergronds ingepland. Toen bleek dat ondergronds parkeren niet rendabel was voor dit project is gekeken of het mogelijk was om de bergingen wel ondergronds te houden. Dit bleek ook financieel niet haalbaar. Doordat een appartement minder gebouwd werd was het mogelijk om de bergingen aan te brengen in die ruimte. Hierdoor is het mogelijk om alle bergingen rolstoeltoegankelijk te maken.

Reactie comité op de beantwoording

Het is voor het comité duidelijk waarom de gemeente en Vivare, kennelijk na veel overwegingen, tot dit plan zijn gekomen.

Toch betreurt het comité het dat zij niet eerder bij deze afweging betrokken zijn. Dat was wel de eerder gemaakte afspraak. Als dit wel was gebeurd had er wellicht een ander plan gelegen. Een ontwerp is ten slotte een afweging van keuzes. De heer Rozemeijer geeft aan dat deze afweging van keuzes duidelijker in verschillende ontwerpen uitgewerkt had moeten worden waarbij de prioriteit van een beleidsterrein maatgevend is. Zo hadden er aparte plannen voor de inpassing van het groen, voor de grondexploitatie, voor verkeer enz gemaakt moeten worden. Door deze plannen over elkaar heen te leggen was een optimaal plan ontstaan. Het Comité is van mening dat de architect zonder veel moeite meerdere schetsen had kunnen maken.

Volgens afspraak is met het comité Dennekamp vanaf 2010 regelmatig gecommuniceerd over de plannen, voortgang en ontwikkelingen in de omgeving park Dennekamp.

De afweging van de hierboven genoemde prioriteiten is volgens de gemeente op een vergelijkbare wijze gedaan. Het verschil is dat niet per beleidsprioriteit een apart plan is gemaakt. In plaats daarvan is aan de adviseurs per beleidsveld (groen, verkeer, civiel, financiën etc.) gevraagd welke prioriteiten en kaders meegenomen moeten worden in het plan. De architect heeft bij het opstellen van het ontwerp met al deze beleidsmatige invalshoeken rekening gehouden om tot een optimaal plan te komen.

Het comité vraagt de wethouder dringend om toch een ander plan te schetsen dan wat er nu ligt. Daarnaast geeft het comité aan dat de raadsaders niet specifiek genoeg geformuleerd zijn aangezien zij ervaren dat verschillende interpretaties mogelijk zijn. Met name het kader minimaal

budgettair neutraal roept vragen op. De raadsaders bieden het comité onvoldoende zekerheid over de ontwikkelingen, omdat het comité van mening is dat de gemeente selectief shopt uit de punten van de raadsvoorstellen van dec. 2006 en jan. 2007.

Ontwerpbestemmingsplan Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012

Het comité heeft een aantal bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan en zal dan ook zienswijzen indienen. Een van de bezwaren is dat de woningbouwlocatie NVC niet meegenomen is in dit plan maar als witte vlek wordt aangeduid.

Het comité wil graag dat op dit moment vastgelegd wordt wat er precies met dat stuk grond gedaan mag worden in de toekomst. De kaders die de raad gesteld heeft in 2006 zijn volgens het comité kennelijk niet voldoende om zekerheid te bieden, gezien de ervaringen met de locatie Munninghofflaan, dat er geen ongewenste ontwikkeling komt op die locatie. Het Comité vindt dat een bestemmingsplan bedoeld is om duidelijk vast te leggen wat de ruimtelijke kaders zijn van een bepaald locatie. Dit is een totaalplan van een gebied om ook de onderlinge samenhang van het plangebied te kunnen overzien.

De reactie van de gemeente is dat op het moment dat daar een ontwikkeling komt het bestemmingsplan voor de locatie NVC aangepast moet worden. Het bestemmingsplan wordt pas aangepast op het moment dat er een concreet initiatief is dat voldoet aan de kaders gesteld door de raad in 2006. Binnenkort zal een apart overleg ingepland worden met het comité over de woningbouwlocatie NVC.

Het comité geeft verder aan dat zij het niet eens is met de inspraakverordening voor bestemmingsplannen waarin staat dat men niet mag inspreken bij de raad.

Naar aanleiding van dit verslag

Bij de bouw van de Brede School waren 13 parkeerplaatsen gepland achter de school in het groen. Het comité Dennekamp was hier destijds tegen en heeft gepleit om hier geen parkeerplaatsen aan te leggen. De 13 haaksparkerplaatsen zijn vervolgens aangebracht op het parkeerterrein voor het gemeentehuis.