

 namens participatieteam omwonenden Stationsweg 49 Oosterbeek.

Geachte voorzitter, raadscommissieleden, raadsleden, wethouder/portefeuillehouder, projectleider...

Een aantal van u hebben wij als participatieteam Stw49 mogen spreken. Wij zijn blij dat u zich in dit project verdiept en dat is zeker nodig gezien de gevraagde besluitvorming. Het college vraagt u in te stemmen met een aantal kaders m.b.t. het bouwproject Stationsweg 49 in Oosterbeek. En het college vraagt u af te zien van uw bindend adviesrecht.

Een betoog in twee delen:

1. over welke kaders hebben we het
2. onze vragen aan de raad

Over welke kaders hebben we het

Intaketafel 31 maart 2022

Al in maart 2022 heeft Nu projectontwikkeling bij onze gemeente via de intaketafel een proefballonnetje opgelaten voor een bouwplan Stationsweg 49. Het betrof een ontwerp voor 27 woningen, waarvan 50% in de categorie 'betaalbaar'.

Je mag gevoeglijk aannemen dat de projectontwikkelaar met 27 woningen aan de bovenkant ging zitten van wat hij realistisch achtte op deze locatie. Het is tenslotte een openingszet. De intaketafel zag dit plan - op basis van 27 woningen - als kansrijk en gaf een aantal adviezen mee.

De stedenbouwkundige spreekt zijn voorkeur uit voor grondgebonden woningen. Want gestapelde woningen hebben door hun situering in de nabijheid van de perceelsgrens veel impact op de bestaande naastgelegen kavels (privacy/bezonnig). En de stedenbouwkundige adviseert maximaal drie bouwlagen.

Omgevingstafel 6 juni 2024

Vanwege o.a. te weinig capaciteit bij de gemeente ligt het project tot januari 2024 stil. Intussen is het percentage betaalbare woningen opgetrokken van 50% naar 67% en heeft het college aan de projectontwikkelaar gevraagd te onderzoeken in hoeverre er verdicht gebouwd kan worden. Het resultaat is een schetsontwerp met 37 woningen.

In juni 2024 volgt een omgevingstafel. Opnieuw geeft de stedenbouwkundige de beperkingen van het perceel aan.

Het appartementenblok aan de zuidzijde (Dennenkampweg) is dermate groot dat het te dicht op de erfgronden komt te staan. Ook hier geldt de privacy gevoeligheid richting omwonenden. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of appartementen gerealiseerd kunnen worden binnen de contouren van de kwadrantwoningen (maar dan hoger) in combinatie met grondgebonden woningen aan de zuidzijde, of te kiezen voor een volledig grondgebonden programma.

En voor de woningen aan de kant van de Parallelweg:

De voorkeur gaat uit naar woningen aan een autovrij parkje met de woonverdieping op de begane grond aan het park.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit stelt het volgende:

De algemene indruk van dit plan is dat de locatie sterk overvraagd wordt. Een meer kleinschalige ontwikkeling met alzijdige ruimtelijke kwaliteit (in landschappelijke en architectonische zin) is zeer wenselijk voor de reeds bebouwde omgeving en toekomstige gebruikers.

Second opinion stedenbouwkundige 26 september 2024

Notabene vraagt het college intern een second opinion aan andere stedenbouwkundigen. Deze stedenbouwkundigen onderschrijven - in andere bewoordingen, u kunt het nalezen - dat het hele plan OVER de grens van het 'laadvermogen' van het terrein gaat en omwonenden te veel privacy moeten inleveren.

Dit is voor de derde keer het advies om meer ruimte te creëren en rekening te houden met de privacy van omwonenden.

Wilt u nog meer kaders? Er ligt namelijk vigerend beleid...

Omgevingsvisie Renkum 2040 (vastgesteld januari 2022)

Een rapport, vastgesteld door de gemeenteraad, geeft richting aan toekomstige bouwplannen. Uit dit rapport blijken duidelijke kaders:

- Om een dynamische gemeente te blijven willen we ruimte bieden aan nieuwe woningen. Dit is hoognodig om onze inwoners goede huisvestingsmogelijkheden te kunnen blijven bieden.
Daarbij laten we zoals gezegd wel ons groene en ruime karakter leidend zijn.
- Ook onderkennen wij dat de locaties binnen de dorpen niet allen en/of volledig en mogelijkserwijs ook niet op tijd beschikbaar zijn voor de woningbouwopgaven in onze gemeente tot 2030.
We stemmen deze locaties af op het plaatselijke groene en dorpse karakter, het behouden van de hoofdgroenstructuur en een goede bereikbaarheid.

Nogmaals wij zijn blij dat u zich in de materie verdiept. Want als het aan het college ligt, bent u voor dit en dergelijke projecten niet nodig. Het beleid ligt tenslotte vast.

Maar u bent wél nodig!

Want u bent er om het college bij de les te houden!

Want de kaderstelling die u is aangeboden ter besluitvorming, is niets meer of minder dan het schetsontwerp van de projectontwikkelaar. Hierbij wordt bestaand beleid genegeerd, worden essentiële adviezen van deskundigen van de gemeente zelf en ingebrachte ideeën en bezwaren van omwonenden terzijde geschoven of verstopt in bedekkende formuleringen.

Niet het 'draagvermogen' - zoals de stedenbouwkundige het noemt - van het plangebied is leidend, ook niet het eerder vastgesteld beleid, maar het door het college met oogkleppen op sturen op een maximaal aantal woningen. Het vasthouden aan 67% betaalbare woningen en de business case van de projectontwikkelaar bepalen hier het aantal woningen.

Het advies van de voorzitter van de omgevingstafel verbaast ons dan ook ten zeerste. Het voorstel wat er ligt is geen compromis tussen belangen. Het is een volkomen eenzijdige invulling, gericht op een maximaal aantal woningen, ten kostte van privacy, groenvoorziening, dorpse karakter en onduidelijke gevolgen voor de leefbaarheid.

Wat wij aan u en aan de gemeenteraad vragen

Want omwonenden leveren sowieso flink aan privacy in. En wij staan achter het bouwen van woningen. Wij staan achter het realiseren van betaalbare woningen. Maar wij missen balans in de afweging van belangen.

Met 27 woningen, het oorspronkelijke plan bij de intake tafel, kan tegemoet gekomen worden aan een aantal ingebrachte adviezen. Er ontstaat ruimte voor groenvoorziening, waterhuishouding en parkeerplaatsen.

Maar goed, als we met z'n allen concessies doen en accepteren:

- dat er lelijke blokken gebouwd worden die niet passen in het dorps karakter
- dat er dicht op de erfgronden gebouwd wordt en wij als omwonenden flink privacy inleveren
- dat er weinig ruimte is voor groen en veel bomen worden gekapt
- dat er geen ruimte is voor wadi's
- dat we de groene parkachtige setting beschouwen als verkoopverhaal

dan vragen wij minimaal de twee topwoningen blok C (de vierde bouwlaag !) te laten vervallen en af te zien van het 'drive under' concept van blok A.

Samen met het voorstel van de (second opinion!) stedenbouwkundige om blok B te beperken tot vier woningen, betekent dit in totaal vier woningen minder. Dit levert iets meer leefruimte op in het plan zelf, dit haalt de ergste pijn weg voor omwonenden en het maakt het vereiste aantal parkeerplaatsen haalbaar. Met 2 betaalbare woningen minder en 2 vrij sector minder > 67% betaalbaar!

Wat zou deze bescheiden toenadering mooi zijn.

U stelt duidelijke kaders vast, de raad stemt in met een verkorte procedure, de raad ziet af van bindend adviesrecht, geen zienswijzen.

Wij nodigen  opnieuw uit voor een artikel in de Gelderlander:

- gemeente en bewoners weten elkaar te vinden project Stw49
- gemeente vindt balans tussen woningnood en belangen omwonenden
- de raad stemt in met verkorte procedure, gemeente kan tempo te maken
- 2/3 betaalbaar, iedereen concessies
- en hulde aan NU Projectontwikkeling die maximaal meewerkt

En om onze partij Renkum Rechttoe Rechtaan tegemoet te komen betaal ik dat biertje aan de bar

Dank u wel.