

Participatieverslag GezondRhenen

Deel I



Geacht college van burgemeester en wethouders,

Voor u ligt een zogeheten participatieverslag. Wat ons betreft is dit het eerste deel van het verslag. Vanaf maart dit jaar is het gesprek gestart met betrokkenen over de plannen voor GezondRhenen. Sinds eind juni zijn we met een kleinere groep betrokkenen in gesprek. Wij kijken terug op constructieve gesprekken waarbij respect voor elkaars zienswijze de boventoon voerde en waar de verschillende belangen eerlijk op tafel zijn gelegd. Het waren gesprekken waarin ‘wat kan wél?’ de hoofdvraag was. Half september hebben we de gesprekken in overleg tijdelijk opgeschort. Er zijn tot die tijd veel verbeteringen in het plan doorgevoerd (denk aan: meer volume naar de kant van de Tollekamp en minder op bouwblok 2, werken met verspringingen in de gevel waardoor het complex minder massief oogt, werken met een terugliggende bovenste laag op blok 2 en zoeken naar mogelijkheden voor enerzijds daglicht in de nieuwe appartementen maar geen rechtstreekse inblik in de tuinen anderzijds). Belangrijk is de hoofdconclusie van die laatste sessie:

- Bewoners geven aan dat ze vertrouwen hebben in de plannen mbt het privacy-deel. Ze zien dat er veel oplossingen mogelijk zijn om dat te kunnen borgen.
- Bewoners houden moeite met het terugliggende penthouse op bouwblok 2.
- Beide partijen geven aan vertrouwen te hebben om nog verder met elkaar in gesprek te gaan.

Op punt twee zit de meeste spanning. Bewoners geven aan moeite te houden met de hoogte van bouwblok 2 vanwege het uitzicht vanuit hun woning en tuin. Echter, om het project financieel haalbaar te houden -en te voldoen aan de eisen vanuit ruimtelijke kwaliteit, sociale koop, verkeer, duurzaamheid – is de omvang van wooneenheden nodig. Het is voor het vervolg van het proces daarom van groot belang dat u, het college B&W, een uitspraak doet over onder meer deze kwestie in de Nota van Uitgangspunten. Met het vaststellen van de NvU stelt u de kaders vast waarbinnen de vervolggesprekken plaatsvinden. Uiteraard hopen wij dat deze kaders voor zowel de projectontwikkelaar als de bewoners perspectief bieden om te komen tot een zo optimaal mogelijk project.

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten volgt een fase tot het Ontwerp Bestemmingsplan. Bij dit ontwerp zult u het tweede deel van het participatieverslag aantreffen (de periode tussen vaststelling NvU en aanbieden ontwerp Bestemmingsplan). Na vaststellen van het ontwerp Bestemmingsplan door het college zal de officiële zienswijzeprocedure starten onder leiding van de gemeente Rhenen.

Het participatieverslag geeft een chronologisch overzicht van de participatiemomenten.

Rest ons de betrokken bewoners te bedanken voor hun opstelling: ondanks de verschillen hebben zij hun tuin voor ons opengesteld voor de overleggen en zijn we steeds in gesprek gebleven. Iedereen kan invoelen hoe tegenstrijdig dat soms moet hebben gevoeld voor hen, die houding verdient een compliment.

Met vriendelijke groet,

Eric van Schaik en Wiely van de Boom

B&S Real Estate

12 maart 2020- Burenavond

Op basis van de wensen en eisen van de zorgaanbieders en de gemeente is een eerste plan ontwikkeld voor de locatie. Dit eerste ontwerp is op 12 maart 2020 getoond aan de aanwonenden (Nieuwe Veenendaalseweg en Groeneweg) voor reacties.



Genodigden

Direct aanwonenden (Groeneweg 1 t/m 15B en Nieuwe Veenendaalseweg 63-76) zijn uitgenodigd via huis aan huis brief. Uiteindelijk zijn er 2 brieven gestuurd omdat de locatie ivm corona wijzigde van het gezondheidscentrum naar Huis van de gemeente.

Reacties

- Het bestaande groen is onaangekondigd verwijderd: dat voelt onprettig
- Kunnen de bouwblokken lager uitkomen als de parkeergarage vervalt?
- Hoe wordt er om gegaan met privacy in de achtertuinen?
- Welk effect hebben de bouwblokken op de zon/schaduw?

Aanpassingen / onderzoek

- Ontwikkeling van scenario 2 waarbij parkeren op maaiveld wordt opgelost
- Ontwikkeling van scenario 3 waarbij het gezondheidscentrum in de achterste toren wordt gesitueerd (verdeeld over de verdiepingen)
- In gesprek met gezondheidscentrum en gemeente zijn scenario 2 en 3 afgewezen ivm klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit enerzijds en onwerkbare inrichting van het gezondheidscentrum voor de zorgverleners anderzijds.
- Doorontwikkeling scenario 1 in 1B en 1C waarbij delen van de bovenste laag van bouwblok 2 naar bouwblok 1 verschuiven.

Bijlagen: uitnodiging en verslag.

23 maart 2020- Informatiebijeenkomst

Brede informatiebijeenkomst waarbij alle geïnteresseerden welkom zijn om in gesprek te gaan met de zorgverleners, ontwikkelaar, stedenbouwkundige, architect en wethouders.

Genodigden

150 huishoudens (dr Stegemanhof 2-48, Dr Wallerstraat 2-114, Groeneweg 3-19, Nieuwe Veenendaalseweg 51-104, Populierenlaan 2, Willem van Nasstraat 1-5, Wiltonstraat 42) zijn via huis aan huis brieven uitgenodigd. Andere geïnteresseerden via social media.

Deze bijeenkomst is afgelast ivm corona-maatregelen.

Bijlagen: uitnodiging.

3 april 2020 – oprichting van de stuurgroep

Naar aanleiding van de burenavond op 12 maart 2020 verenigen buurtbewoners van de Groeneweg en de Nieuwe Veenendaalseweg zich in een stuurgroep. Zij maken hun zorgen kenbaar bij de wethouder middels een brief. In het bijzonder uiten zij hun zorgen over voortgang van het proces zonder participatiemogelijkheden ivm corona. De wethouder reageert hier op 9 april op.

Bijlagen: brief stuurgroep en reactie wethouder



12 mei 2020 – Uitnodiging voor gesprekken

De coronamaatregelen duren langer dan in eerste instantie werd gedacht. Omdat tijdens de burenavond de grootste zorgen leefden bij de bewoners Groeneweg, krijgen zij een uitnodiging voor één-op-één keukentafelgesprekken om de mogelijkheden en de impact van het plan op het niveau van huishouden te bespreken. Op dit aanbod wordt niet ingegaan.

De andere adressen (dr Stegemanhof 2-48, Dr Wallerstraat 2-114, Nieuwe Veenendaalseweg 51-104, Populierenlaan 2, Willem van Nasstraat 1-5, Wiltonstraat 42) informeren we over de voorgenomen gesprekken met de bewoners van de Groeneweg. We beloven hen terugkoppeling van die gesprekken en geven aan bereikbaar te zijn voor vragen die in de tussentijd leven.

Bijlagen: uitnodigingen in drie varianten

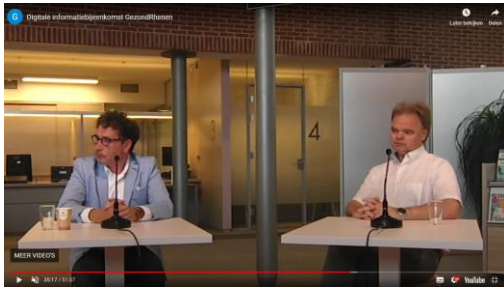
18 juni 2020 – Webinar

Het ziet er nu naar uit dat live samen komen voorlopig niet tot de mogelijkheden behoort. We nodigen opnieuw alle eerdere genodigden uit voor een bijeenkomst, dit keer online. De uitnodiging wordt twee weken van te voren gestuurd. Daarbij wordt verwezen naar de website www.gezondrhenen.nl voor meer informatie en is een filmpje met toelichting van de initiatiefnemers ontwikkeld.



Genodigden mogen hun vragen van te voren of tijdens de webinar insturen. Verschillende betrokkenen maken van de mogelijkheid vooraf gebruik. De stuurgroep van bewoners vraagt of zij een filmpje mogen tonen tijdens de webinar met hun zienswijze. Deze zendtijd krijgen zij.

Sprekers: wethouders De Rooij en Van Eeten, projectontwikkelaar Johan Zijtveld, huisarts Bosman, stedenbouwkundige Yntema.



Reacties

Voor alle ingezonden vragen (en antwoorden) verwijzen we u naar de bijlage. De thema's van de reacties waren:

- Procedurele rechtvaardigheid: verloopt het proces eerlijk?
- Privacy van met name tuinen aan de Groeneweg
- Hoogte: uitzicht en evt schaduwslag vanuit woningen Groeneweg en Nieuwe Veenendaalseweg
- Inrichting gezondheidscentrum
- Type, kosten en omvang appartementen, voorrang voor inwoners uit Rhenen?
- Verkeer en verkeersveiligheid Nieuwe Veenendaalseweg
- Bouwperiode: hoe lang, hoe werkt het gefaseerd bouwen (wat is de impact voor de huidige huurders)

Bijlage: uitnodiging en vragen en antwoorden. Op internet is het filmpje met toelichting terug te vinden (https://www.youtube.com/watch?v=URINnswT5Is&feature=emb_logo) en de gehele webinar (https://www.youtube.com/watch?v=C_XM71nRp34&feature=emb_logo).

19 juni 2020 – Gesprek met betrokken bewoners van Groeneweg en Nieuwe Veenendaalseweg

Op 12 maart vroegen bewoners van de Groeneweg en de Nieuwe Veenendaalseweg om verder uitgewerkte animaties van het geplande project. Het plan wordt hiervoor verder verfijnd en geanimeerd. Het gaat in op de zichtlijnen vanuit het geplande object (ivm privacy) en zonnestudies (hoe ver reikt de schaduw). Het gesprek vindt plaats in de Residence zodat we aan de corona-richtlijnen kunnen voldoen. Er zijn +/- 8 huishoudens aanwezig.

Genodigden: bewoners aan de Groeneweg nodigen buurtbewoners uit met een maximum van 30.

Reacties:

De vragen van betrokkenen lopen voor op de fase van de planontwikkeling. De animaties zijn nog te grof om het effect voor de persoonlijke huishoudens goed inzichtelijk te krijgen. Gevraagd wordt de volgende thema's verder uit te werken:

- Zonnestudies: schaduweffect bomen
- Bomen: hoeveel afstand tov erfgrans en welk type boom
- Uitzicht animaties: toevoegen uitzicht voorkant en rond laten kijken
- Hoogte: wat zijn de exacte maten?
- Privacy: waar zitten exact de ramen en balkons? Komen er inpandige loggia's evt met lamellen?
- Financiën: Kan er inzicht gegeven worden in de kosten/baten?
- Materiaalkeus: Welke materialen voor gevels e.d?

Afspraak is dat de volgende sessie een werksessie is met afgevaardigden van de bewoners.

Bijlage: kort verslag 19 juni 2020.

18 augustus 2020- werksessie met afvaardiging van betrokken bewoners

De bijeenkomst vindt plaats in de achtertuin van de Groeneweg 15. Hiermee is direct zicht op de ontwikkellocatie. Architect en ontwikkelaar worden rondgeleid langs de andere achtertuinen aan de Groeneweg. In het gesprek nemen we tijd voor de relatie en spreken we intentie uit allebei ons echt onderzoekend op te willens tellen. Wat kan wel is de leidende vraag. De hoogte van het tweede bouwblok blijft het lastigste punt voor bewoners en projectontwikkelaar. Projectontwikkelaar laat de puzzel (financieel, maar ook ruimtelijk) zien waardoor hij echt de massa van appartementen nodig heeft. Afgesproken wordt dat de architect met een voorstel komt waardoor bouwblok 2 een minder massaal gevoel geeft en meer de suggestie van een kapconstructie wekt zoals de huizen aan de Groeneweg.

Genodigden: 2 huishoudens Groeneweg, 1 huishouden Nieuwe Veenendaalseweg.

Bijlage: verslag 18 augustus

14 september 2020 - werksessie met afvaardiging van betrokken bewoners

Architect toont verder uitgewerkte tekeningen. Bewoners geven aan dat ze vertrouwen hebben in de plannen mbt het privacy-deel. Ze zien dat er veel oplossingen mogelijk zijn om dat te kunnen borgen. Bewoners houden moeite met het terugliggende penthouse op bouwblok 2. Beide partijen geven aan vertrouwen te hebben om nog verder met elkaar in gesprek te gaan. Afspraak is dat we eerst de nota van inlichtingen van de gemeente afwachten zodat we de kaders helder hebben. Dan zetten we het overleg voort.

Genodigden: 2 huishoudens Groeneweg, (afwezig: 1 huishouden Nieuwe Veenendaalseweg)

Bijlage: verslag 14 september