

## Nieuwbouwplan aan Nico Bovenweg 44 te Oosterbeek

Verslag van informatieavond op 12 april 2018 voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden in een nieuwbouwwoning.

### Uitnodiging

Omwonenden zijn schriftelijk door de gemeente uitgenodigd voor de informatieavond. Daarnaast zijn inwoners van de gemeente uitgenodigd via gemeentenieuws in het huis-aan-huis blad Rijn en Veluwe. Ook is er een uitnodiging geplaatst op de Facebook pagina van de gemeente.

### Doel informatieavond

De gemeente is erg benieuwd naar de mening van haar inwoners. Daarom heeft zij voor haar inwoners een informatieavond georganiseerd. Het doel van de avond was om op een interactieve manier te vernemen wat de ideeën van haar inwoners zijn voor de inrichting van de locatie. De gemeente hoopt op die manier met haar inwoners tot een gedragen en haalbaar woningbouwplan te komen voor deze mooie locatie.

### Algemene indruk van de informatieavond

De avond is druk bezocht. De presentatie is goed en positief door bezoekers ontvangen. Er zijn veel geïnteresseerden voor een nieuwbouwwoning.



## Presentatie

De gehouden presentatie is als bijlage toegevoegd.

## Interactief proces

Tijdens de avond werden bezoekers in de gelegenheid gesteld om in groepsverband zelf woningbouwplannen te bedenken/ ontwerpen voor de locatie. Hiervoor kregen zij circa 45 minuten de tijd. Vervolgens heeft iedere groep haar plannen voor de locatie gepresenteerd.

## Vragen en antwoorden

Tijdens de avond waren er vragenformulieren aanwezig waarop bezoekers hun vragen en/of opmerkingen konden invullen. Hieronder treft u de beantwoording van de vragen aan die schriftelijk zijn gesteld:

### **Vraag 1: Staat woningbouw open voor omwonenden?**

Vanzelfsprekend. Ruim voordat de ontwikkelaar in verkoop gaat stelt deze u in de gelegenheid om u in te schrijven als geïnteresseerde.

### **Vraag 2: Krijgen omwonenden voorrang?**

Degenen die zich vroegtijdig inschrijven zullen eerder geïnformeerd worden en tijdens een pre sale bijeenkomst voorrang krijgen, waarbij wensen en financiële mogelijkheden goed op elkaar worden afgestemd.

### **Vraag 3: Ecologisch adviesbureau inschakelen.**

Er is reeds een vooronderzoek gedaan naar ecologie en flora & fauna. Inmiddels is opdracht verleend voor een vervolgonderzoek.

### **Vraag 4: Is het mogelijk om aan kant van spoor meer begroeiing te zetten, welke geluid absorberend is?**

Helaas werkt begroeiing nagenoeg niet om geluid te absorberen. We hebben inmiddels echter een akoestisch onderzoek laten verrichten. De verwachting is dat geluidsmaatregelen aan de bron niet effectief zullen zijn, waardoor geluidsmaatregelen aan de woningen zullen dienen plaats te vinden. Hier zal de ontwikkelaar rekening mee houden. Tevens zal deze rekening houden met het geluidsaspect bij de opzet van het stedenbouwkundig plan. Het nieuwbouwplan zal aan de spoorlijn zijde met een zgn. "wandbebouwing" een geluidsscherm vormen voor de achterliggende nieuwbouw woningen.

### **Vraag 5: Is er ruimte voor een ander soort wijk? Niet alleen klassiek, maar speels.**

De vraag is helaas redelijk algemeen, waardoor deze lastig te beantwoorden is. In de 2 gepresenteerde modellen was het eerste model wat speelser en het tweede wat klassieker qua opzet. Wellicht kunt u tijdens de volgende bijeenkomst uw vraag iets concreter stellen of deze voorafgaand nog nader per e-mail specificeren.

### **Vraag 6: Is er ruimte voor kleine duurzame woningen, bijvoorbeeld Tiny houses?**

Deze opmerking hebben we meerdere keren gehoord en zullen we meenemen in de beoordeling van het plan en komen we op terug tijdens de volgende bijeenkomst (VO).

**Vraag 7: Graag een bescheiden budget van € 15.000,- voor een ervaren landschapsarchitect / stedenbouwkundige, die ons als bewoners kan helpen met beoordeling / aanpassing van VO/DO.**

De ontwikkelaar heeft een stedenbouwkundig bureau ingeschakeld en zal ook een landschapsarchitect inschakelen. Juist door de bewoners bij de hele ontwikkeling te betrekken (inspraak-VO-DO) willen we zoveel mogelijk input meenemen en door hen uit laten werken. Helaas kunnen we niet alle suggesties meenemen en zijn diverse suggesties ook tegenstrijdig, maar we proberen hier zo goed mogelijk mee om te gaan, opdat het echt een gezamenlijk plan wordt.

**Vraag 8: Wat gebeurt er met het bomenbestand? Graag blijvende groenvoorziening van gezonde bomen en geen overlast.**

De bomen zijn inmiddels geïnventariseerd. De kwaliteit van de bomen is echter divers. De slechte bomen zullen worden gekapt en vervangen door nieuwe bomen. De goede bomen proberen we zoveel mogelijk te behouden. Mocht dit niet kunnen, dan zullen er weer andere bomen voor in de plaats komen.

**Vraag 9: Hoe gaat de toekomstige energievoorziening eruit zien? Is er ook een gemeentelijke warmte-input voorzien, waarvan omwonenden ook kunnen profiteren?**

Er is geen gemeentelijke warmtevoorziening voorzien. Wel zal het project gasloos worden gerealiseerd en voldoen aan de normen voor bijna energie neutraal (BENG).

**Vraag 10: Hoe is de ontwikkelaar geselecteerd?**

De ontwikkelaar heeft zich bij de gemeente gemeld als initiatiefnemer. Vanwege haar expertise met dit soort projecten en de snelheid waarmee ze een dergelijke ontwikkeling konden oppakken hebben we ze uitgenodigd.

**Vraag 11: Wat verdient de gemeente aan koop en doorverkoop?**

Het financiële projectresultaat is in deze initiatieffase van het project niet bekend. Het resultaat wordt pas bekend na afronding van het project.

**Vraag 12: Op welke wijze wordt voorkomen dat Japanse duizendknoop aan de overkant van de weg zich verder verspreidt?**

De Japanse Duizendknoop verspreidt zich door middel van de wortels. Ook wanneer delen van de bovengrondse plant in vruchtbare grond terecht komen, kunnen ze weer uitgroeien tot volwassen planten. Verspreiding via uitzaaien komt in Nederland niet of nauwelijks voor. De verspreiding vindt vaak (onbedoeld) plaats door verplaatsing van besmette grond, onzorgvuldige maaiwerkzaamheden of storten van tuinafval. Zolang er Japanse Duizendknoop aan de Nico Bovenweg groeit, zal die zich via wortels verspreiden. We hebben niet de verwachting dat op korte termijn de plant op die locatie uitgeroeid kan worden.

Binnen de gemeente Renkum wordt de plant op diverse wijzen bestreden. Aan de Nico Bovenweg is de proef met begrazing door varkens een methode die veel de aandacht krijgt. De Duizendknoopbrigade, een vrijwilligersgroep van ongeveer 60 vrijwilligers, verwijdert de Duizendknoop op vele plekken in de gemeente. Daarnaast maaien we soms plekken met Japanse Duizendknoop.

Onder normale omstandigheden is de kans klein dat de Japanse Duizendknoop zich verspreidt door de weg over te steken. Immers aan de spoorzijde van de Nico Bovenweg groeit de Japanse



Duizendknoop al enkele decennia, terwijl aan de 'dorpskant' van de Nico Bovenweg de plant nauwelijks aanwezig is.

**Vraag 13: Kunnen er ook woningen tussen sociale huur en dure koop komen?**

In het plan van de ontwikkelaar zit een mix van sociale huur, middeldure huur, lage middeldure koop, hoge middeldure koop en dure koop.

**Vraag 14: Als bewoner van Oosterbeek zijn wij geïnteresseerd in een 3-4 kamerappartement huur en/of koop.**

In het gepresenteerde plan van de ontwikkelaar is vooralsnog voorzien in 3 kamerappartementen in de huur.

## Suggesties

Op veel formulieren stonden suggesties voor de ontwikkeling. Deze worden, voor zover mogelijk, meegenomen in het ontwerp proces richting VO. De volgende opmerkingen kwamen naar voren:

- Meer sociale woningbouw;
- Gedifferentieerd woningbouwprogramma;
- Geen villa's;
- Geen geluidsoverlast;
- Plan 1 van de ontwikkelaar met hofje is leuker;
- Teveel woningen;
- Gebruik de ruimte, er is veel behoefte aan huizen, 50 tot 60 woningen is prima;
- Tiny houses;
- Veel groen;
- Leeftijdenmix;
- Gezamenlijke moestuinen;
- Speelgelegenheid;
- Zonnepanelen;
- Natuurlijke afscheidingen;
- Appartementengebouw maximaal 3-4 bouwlagen hoog;
- Ontmoetingsplek;
- Gasloos;
- Ondergrondse parkeergarage;
- Energieneutraal / groene daken / aardwarmte;
- Aandacht voor zorgbehoevende jongeren;
- Sfeer "wonen in het bos";
- Minder parkeerplaatsen;
- Geen bomen in privé tuinen, bomenstrook openbaar houden;
- Privacy voor woongebouw Rechterenborg waarborgen;
- Aandacht voor ecologie / flora & fauna;
- Geen geluidsscherm;
- Aandacht voor stilstaand water;
- Budget landschapsarchitect;
- Geen kinderspeelplaats aan rand / aandacht voor geluidsoverlast;
- Blokhuttenstijl;
- Ontmoetingsplek;
- Deeleconomie;
- Visie Het Groene Spoor: zie visie.

## Vervolg/ planning

- April 2018 Verwerking vragen/ opmerkingen interactieve avond 12-4-2018 in VO (voorlopig ontwerp).
- Mei 2018 Inloopavond presentatie VO
- Mei/juni 2018 Verwerking vragen/ opmerkingen inloopavond in DO (definitief ontwerp)
- Juni 2018 Inloopavond presentatie DO (indien nodig)
- Startpunt voor de bestemmingsplanprocedure