Buurtparticipatieverslag.

Buurtparticipatieavond

Op 9 juli 2024 heeft in ’t Paviljoen in Rhenen een buurtparticipatieavond plaats gevonden voor de omwonenden van Radboudweg 3 in Rhenen. Er zijn 68 adressen aangeschreven, waarvan 20 gehoor hebben gegeven aan de uitnodiging om deze avond te bezoeken. De gemeente Rhenen was vertegenwoordigd in de persoon van Remco van der Hoogt.

In de uitnodigingsbrief waren een aantal plattegronden, gevelaanzichten en een schriftelijke toelichting meegezonden. Tijdens de buurtparticipatie-avond zijn naast deze beelden nog een aantal nieuwe gevelaanzichten gepresenteerd middels grote (A2) foampanelen

De reacties van de bezoekers waren vrijwel allemaal positief. Alleen de bewoners van Kastanjelaan 44 en 46 hadden kritische kanttekeningen. Wij hebben daarop aan deze bewoners voorgesteld om nog onze plannen nader bij hen te komen toelichten.

Bezoekers buurtparticipatie wonende Radbboudweg en Van Abcoudehof

De bezoekers wonende aan de Radboudweg en de Van Abcoudehof gaven het signaal af blij te zijn met de voorgenomen herontwikkeling. Het huidige pand is esthetisch niet passend in de woonwijk en de sportschoolfunctie geeft overlast in de omgeving. De openingstijden zijn erg ruim en de bezoekers blijven na sluitingstijd soms hangen rond de ingang. Een voor deze omwonenden belangrijk punt dat door hen werd benoemd is het huidige gebrek aan parkeerplaatsen t.g.v. de sportschool.
De vragen die door deze bezoekers tijdens het participatiemoment zijn gesteld waren de volgende.

- Is het aantal parkeerplaatsen toereikend t.o.v. het aantal appartementen?
- Welke grootten hebben de verschillende appartementen?
- Welke ramen zijn gericht naar de buurpercelen?
- Zijn het koop- of huurappartementen?
- Welke doelgroep wordt beoogd?
- Wanneer starten de werkzaamheden?
- Hoe lang duurt de bouwperiode?

Wij hebben deze bezoekers uiteraard op al deze vragen antwoorden kunnen verschaffen

Zoals hiervoor vermeld hebben tijdens de buurtparticipatieavond de buren van aangeboden persoonlijk nog een naderere toelichting te komen geven

Op 21 augustus 2024 hebben wij de bewoners van bezocht. Zij gaven aan dat de huidige sportschool geen fraaie aanblik geeft, maar deze geeft hun thans geen hinder. Het beoogde nieuwe appartementengebouw tast in hun beleving hun privacy aan. Dit vinden ze onwenselijk. We hebben gezamenlijk de situatie buiten aanschouwd en daarbij de veranderingen door het nieuwe appartementsgebouw besproken. Hun voornaamste bezwaren waren de twee ramen aan de achterzijde van het nieuwe gebouw op de eerste- en tweede verdieping en de locatie van de berging tegen de perceelgrens.

We hebben deze opmerkingen intern besproken en in een vervolggesprek op 24 september 2024 voorgesteld de ramen in de achtergevel aan te passen naar horizontale ramen vanaf 1,80 m hoog, zodat inkijk praktisch gezien vrijwel onmogelijk wordt. Tevens hebben wij een kleine aanpassing van de berging voorgesteld, waardoor er ruimte is ontstaan om een groenblijvende struik tussen berging en erfgrens te planten. Hiermee kan de gewenste privacy grotendeels behouden kunnen blijven. De bewoners hebben daarop aangegeven tevreden te zijn met deze aanpassingen en akkoord te kunnen gaan met het aangepaste plan.

Op 7 augustus 2024 hebben wij de bewoner van bezocht.
Hij gaf aan niet blij te zijn met het nieuwe appartementsgebouw. Hij verwacht inkijk via de ramen aan de achtergevel en vanaf de galerij. Tevens verwacht hij meer overlast en schaduwwerking door het nieuwe gebouw. Naar zijn zeggen zal hij een forse waardedaling van zijn woning moeten ondergaan. Wij hebben aangegeven dat wij deze mening niet delen. Het nieuwe gebouw is fraaier dan het huidige gebouw en staat bijvoorbeeld veel verder (10 mtr.) terug vanaf de erfgrens. Hij heeft aan het einde van ons gesprek vooral één voorstel, als wij doorgaan met de realisatie van het nieuwe gebouw wil hij op de voorhand een ruime financiële compensatie. Wanneer wij hier niet op in gaan, zal hij het plan tot het einde toe gaan tegenwerken.
Op 23 augustus 2024 hebben wij telefonisch contact met hem opgenomen om te bespreken welke - voor hem - positieve wijzigingen wij willen doorvoeren. Wij willen de ramen richting zijn perceel wijzigen naar horizontale raamstroken vanaf 1,80 m hoogte en aan het einde van de galerij een lamellenscherm te plaatsen. Deze oplossingen nemen de zorgen van een mogelijke inkijk grotendeels weg. Daarnaast hebben wij een bezonningsstudie laten uitvoeren, die resulteert in een voor hem juist positievere uitkomst qua schaduwwerking, immers het gebouw aan zijn zijde wordt smaller en staat veel verder naar achteren. Hij wil echter geen vervolggesprek, want hij blijft te allen tijde tegen de planvorming en zal bewaar blijven maken tegen elke appartementsontwikkeling. Hij herhaalde daarbij zijn voorstel aan ons om dan maar zijn huis te kopen of met een ruime financiële vergoeding te komen. Hier zijn wij verder niet op ingegaan.

Op 27 augustus 2024 hebben wij de bewoners van bezocht (nr. was afwezig).

De bewoonster van wenst zo min mogelijk hinder van voertuigen te ervaren, alsmede het zicht vanaf de galerij van het nieuwbouwcomplex op haar tuin te beperken. Er is met elkaar gesproken over kokos-schuttingen (geluiddempend) en groenblijvende hoogstam begroeiing. De buren vragen naar een bezonningsstudie.

De bewoners van hebben moeite met de rooilijn. Tevens willen zij de zijgevel aangepast zien, zodat een directe inkijk op hun perceel niet of minder mogelijk is.

Verder zijn er een aantal praktisch zaken besproken, zoals het voorkomen van hinder vanaf de galerij, de schaduwwerking, geluid, de hoogtes en de plaatsing van de warmtepompen.

In een vervolgbespreking op 24 september 2024 met de buren hebben wij deze zaken opnieuw besproken. Wij hebben hierbij het voorstel gedaan om de ramen aan de rechter zijkant van het appartementsgebouw te laten aanpassen. Hierdoor zullen er uitsluitend hoge horizontale raamstroken vanaf 1,80m hoog geplaatst gaan worden, waardoor inkijk op het buurperceel praktisch gezien vrijwel onmogelijk is. De buren waren blij met deze oplossing. Verder hebben wij een bezonningstudie besproken, waaruit blijkt dat de nadelige effecten

voor de buren er voor de meesten niet of voor anderen slechts beperkt zullen zijn. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat in de toekomstige VVE-reglementen zal worden opgenomen dat het niet toegestaan is zitjes etc. te plaatsen op de galerij.

De na deze vervolgbespreking nog steeds openstaande vragen c.q. discussiepunten hebben wij nadien per mail aan deze bewoners beantwoord. Deze mail is aan dit verslag toegevoegd.

De bewoners van hebben wij op 17 oktober 2024 wederom bezocht. In dit gesprek bleef vooral overeind dat zij persoonlijk moeite blijven houden met de hoogte en de rooilijn van het gebouw. Met name omdat zij door het zijraam van hun woonkamer op dit moment een vrijer zicht hebben. Wij hebben aangegeven dat anderzijds het gebouw wel verder van hun gevel komt te staan en er qua bezonning weinig negatieve consequenties zijn. Tevens hebben wij als voorbeeld aangegeven dat als er een vrijstaande woning van 10m hoog (dezelfde hoogte als de woning) naast hen zou komen, in dezelfde lijn gebouwd als de buren (dezelfde rooilijn), er ook minder vrij uitzicht en beperkte schaduwwerking zou zijn. Daarnaast zou door een woning met woon- en slaapkamerramen en een dakkapel een nog verslechterende situatie zou kunnen ontstaan qua inkijk, dan in het geval van appartementen.

In een telefonisch overleg nadien hebben wij aan hen aangegeven de planologische procedure te gaan starten.

<u>Ter overweging.</u>

In onze optiek staat er momenteel een gebouw met vele nadelen:

- Slecht onderhouden bedrijfspand in woonwijk;
- Grote ramen richting buurpercelen aan alle zijden;
- Sportschool met openingstijden tot laat in de avond, ook op zaterdag en zondag geopend;
- Parkeeroverlast in de wijk door gebrek aan eigen parkeerplaatsen.

Wij verwachten juist met hoogwaardige, onder architectuur gerealiseerde appartementen met een goede inrichting van het buitenterrein (parkeren) juist een meerwaarde te creëren voor de buurt.

De toekomst zal uitwijzen of er daadwerkelijk bezwaren uit (on)bekende hoek worden ingediend. Wij hebben er alles aan gedaan om in redelijkheid tot een conveniërend plan te komen en daarmee ons tot het uiterste ingespannen een goed participatietraject te hebben doorlopen. Onze overtuiging is dat wij door de planaanpassing (ramen, schuttingen, bomen, etc.) netjes aan alle door buren geuite voorstellen hebben voldaan. De rooilijn aanpassen heeft consequenties voor het programma en blijkt een negatieve exploitatie tot resultaat hebben. Daarmee is dit geen optie.