

Onderwerp	Verslag Informatiebijeenkomst Kruuthuske
Datum	11 juli 2023
Aanwezig	36 genodigden en belangstellenden, [REDACTED] namens de gemeente Zevenaar (toehoorder), de initiatiefnemers [REDACTED] (architect VOM) en [REDACTED], planbegeleider
Verslag	[REDACTED]

Onderwerp	Spreker
Opening	[REDACTED] heet iedereen welkom en stelt de initiatiefnemers, de architect van het ontwerp en zichzelf voor. De aanwezigen stemmen daarna in met het verloop van de avond.
Het plan	[REDACTED] licht zijn ontwerp aan de hand van een <i>powerpoint</i>-presentatie toe. Aandachtspunten daarbij zijn: - De locatie: groen en met hoogteverschil - De planvisie: wonen in het groen en in een parkachtige setting. Het hoofdgebouw met een groenbekleed staketsel van palen moet daarin als het ware opgaan. Dat geldt ook voor de buitenruimtes op de begane grond; het streven is die te omzomen met "groen". - Referenties, bedoeld als inspiratiebron. Er volgt een toelichting op een aantal referentiebeelden van balkons met groene uitstraling (hedra), het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout en baksteen en van galerijen met een houten draagconstructie. - Het planontwerp zal zich niet beperken tot het hoofdgebouw en de bergingen. De parkeerplaatsen worden verlaagd en zoveel mogelijk geïntegreerd met het omliggend terrein aangelegd. - Impressie van het hoofdgebouw: 12 appartementen; 4 per bouwlaag met een ontsluiting vanaf de Boterdijkzijde. Het "wonen" en de buitenruimtes komen aan de andere kant (zijde Kruuthuske) en hoofdentree zo dicht mogelijk bij de genoemde parkeergelegenheid. De planrealisering zal plaatsvinden met een zo gering mogelijk verlies van het huidig groen plaatsvinden. Vooralsnog lijkt een verlies van maximaal 3 bomen niet te vermijden. Dat verlies zal overigens ruimschoots op de planlocatie worden gecompenseerd. De ontsluiting van de parkeerplaats is aan de weg Kruuthuske gedacht. De precieze plaats van de in-/uitrit staat nog niet vast. Hierna volgt een korte toelichting op de gedachte indeling van de 12 appartementen. De eerste twee bouwlagen zullen worden gemetseld, de bovenste wordt in hout uitgevoerd.
Pauze	10 minuten
Begin van de procedure	[REDACTED] merkt op dat het plan zich nog in het beginstadium bevindt. Er is in 2022 verkennend met de gemeente Zevenaar gesproken. Dat leidde tot de afgifte van een positief beginselbesluit. Daarmee kon de planontwikkeling worden voortgezet. Het toen ontwikkelde concept is ook aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gepresenteerd en kreeg daar een gunstig onthaal.
Het formele vergunningstraject	Zodra de vereiste ruimtelijke onderbouwing en de diverse onderzoeken (geluid, bodem, flora en fauna etc.) klaar zijn wordt er een vergunningsverzoek ingediend. Wel is al bekend dat de uitkomsten van de onderzoeken op één na positief zijn. Het wachten is nog op het resultaat van een stikstofonderzoek. In dat formele deel van de procedure zal de vergunningaanvraag openbaar bekend worden gemaakt waarna iedereen bij de gemeente Zevenaar "zienswijzen" kan indienen.

Reacties uit de zaal	■■■■■ mist in de gegeven plantoelichting het antwoord op de vraag die de planontwerper(s) volgens hem als eerste zouden hebben moeten stellen: is het plangebied gebied naar zijn aard geschikt om te worden bebouwd. Volgens ■■■■■ past op die vraag maar één antwoord: nee. Slechts door er niet te bouwen kunnen de besproken gebiedskwaliteiten worden behouden (applaus). ■■■■■ benadrukt dat het plan is ingegeven door het grote tekort aan betaalbare woningen. Dat geldt vooral voor de starters op de woningmarkt. Dat vraagt om keuzes want we leven op een klein stukje aarde. En daar willen we veel, o.a. een leefbare wijk, veilig wonen, een goede ontsluiting en behoud van uitzicht. En dat willen niet alleen degenen die al over een passende woning beschikken maar ook de zogenaamde starters. Door passende en betaalbare woonruimte voor hen te bouwen zal bovendien de vergrijzing enigermate worden teruggebracht. Want die doet zich juist in de kleine dorpsgemeenschappen voor. De vraag naar het “waarom” van deze locatie vraagt ook om wat cijfers. Het gebouw heeft een oppervlakte van 10,5 x 28 m. en wordt 9 meter hoog. De hoogte van de gemiddelde woning aan het deel van Ringoven waar de genodigden wonen bedraagt naar schatting 7 tot 7,5 m. Het appartementencomplex zal ongeveer 4 meter boven de dijk uitsteken. Daar komt bij dat de kortste afstand van de achterzijde van de woningen aan Ringoven tot het appartementencomplex gemiddeld 60 tot 65 gaat bedragen. Voor de beoordeling van de geschiktheid van de locatie is ook de ontsluiting van belang. Die zal via de weg Kruuthuske plaatsvinden die een breedte heeft van 4.80 (+ 2x 2m berm). De gemeente zal er zeker op toezien dat het plan voldoet aan de algemene eisen van een goede ruimtelijke ordening ■■■■■ respecteren dat maar ze willen zich ook sterk maken voor hun plan en voor de doelgroep die ermee gediend wordt: de starters. De schaal, maatvoering en de plek waar het gebouw is gedacht, zijn heel duidelijk op de directe (woon)omgeving afgestemd. Het plan sluit daar direct op aan.
Buitengebied	Volgens ■■■■■ maakt de locatie deel uit van het buitengebied. ■■■■■ zegt die opvatting niet te delen. De locatie wordt omsloten door de Batavenweg, Dorpsdijk en Kruuthuske en sluit zoals gezegd aan op de wijk waar ook de weg Ringoven ligt. Dat is geen buitengebied.
Is Vierkenshof geen alternatief	Gevraagd wordt waarom er niet eerst voor starters gebouwd wordt in Vierkenshof (Lobith) in plaats van de locatie aan Kruuthuske. Omdat, aldus ■■■■■, de initiatiefnemers zich zoveel mogelijk willen richten op de lokale woningbehoefte. Bovendien hebben zij in Vierkenshof geen grondpositie. Bij Kruuthuske hebben zij die wél. Juist daarom zouden ze, als het aan hen ligt, op heel korte termijn de 12 woningen voor de doelgroep kunnen bouwen.
Veiligheid kinderen	Iemand merkt op: “Wij hebben drie kinderen die graag buiten onze tuin – en dus ook op of aan de weg Kruuthuske- spelen. Daarom ben ik heel benieuwd hoe de weg achter onze woning gaat lopen”. Wordt het een sluipteg waar “knoerthard” zal worden gereden?

	Architect [REDACTED] (VOM) zegt zich een aantal oplossingen te kunnen voorstellen voor dit veiligheidsaspect. [REDACTED] haakt hier als volgt op in: Circa 110 meter vanaf de (hoge) afrit komen 2 paaltjes te staan. Daarom zal achter de woning van de vraagsteller geen auto kunnen komen. Want daarvoor al zal het autoverkeer afbuigen naar de aan te leggen parkeerplaatsen.
Ontsluiting via de Batavenweg?	Deze suggestie vanuit de zaal zal volgens [REDACTED] zeker overleg met de gemeente Zevenaar en ook de provincie Gelderland vereisen. De weg Kruuthuuske is met een breedte van 4.80 m een veilige weg waar auto's elkaar zonder gevaar voor medeweggebruikers kunnen passeren. Hij wijst er op dat over de veel drukker bereden Deukerdijk (3.65 m) en Aerdsedijk (3.20 m) smaller zijn en er desondanks veel meer en vooral zwaarder verkeer over rijdt dan bij de (doodlopende) weg Kruuthuuske het geval is. Dat neemt niet weg dat de initiatiefnemer de voorgestelde alternatieve wijze van ontsluiten zal bespreken met de gemeente Zevenaar.
Hangjongeren	Ook de vrees dat de locatie een geliefde plek voor hangjongeren wordt zal de initiatiefnemer bespreken met de gemeente Zevenaar. Iemand anders haakt daar op in en vraagt de toegang tot het parkeerterrein niet kan worden belemmerd door er elektronisch (op afstand) te bedienen palen in de grond te plaatsen.
Onderhoud van het openbaar gebied	Vanuit de zaal komt de vraag wie het onderhoud van het terrein op zich gaat nemen. Volgens [REDACTED] zijn daarvoor verschillende opties denkbaar, zoals uitbesteding aan derden of door de gemeente of de Vereniging van Eigenaren laten uitvoeren. Maar vooralsnog wil hij het onderhoud zelf (laten) verzorgen. Dit onderwerp zal bij de verdere planontwikkeling dan ook zeker terugkeren.
Steun voor de aandacht voor de starters	Een spreker zegt al lange tijd op zoek te zijn naar een betaalbare woning en vandaar er belang bij heeft dat het plan van de grond komt. Hij zou het fijn vinden als dat belang ook door anderen wordt onderstreept (applaus). Iemand anders sluit daar op en merkt op: "De kinderen uit deze omgeving krijgen geen kans omdat alles van buitenaf hier naar toe komt". [REDACTED] antwoordt dat er in Tolkamer, Herwen, Lobith of waar ook in de directe omgeving geen starterswoning voor jongeren is te vinden. "Als we wat kunnen gaan doen, doen we dat voor hen. We zullen er alles aan doen om te zorgen dat de appartementen voor hen beschikbaar komen. We beschikken al over een behoorlijke lijst van geïnteresseerde jongeren.
Uitrit/lichtinval autolampen	Een bewoner van een van de aangrenzende huizen aan Ringoven vreest hinder te gaan ondervinden van het licht auto's die van en naar de aan te leggen parkeerplaats rijden. [REDACTED] verzekert haar dat daarvan geen sprake zal zijn. De precieze plaats van de in-/uitrit en de soort en hoogte van de beplanting zullen daarvoor zorgen. [REDACTED] zal dat in samenspraak met de direct-belanghebbenden regelen.
Tuin op de begane grond?	"Gaan de bewoners van de appartementen op de begane grond ook beschikken over een eigen tuin", vraagt een van de genodigden. [REDACTED] zegt dat hij in principe de hele aanleg en inrichting zelf ter hand wil nemen. Want hij "wil er iets moois van maken met meer bomen en beplanting dan op de afbeeldingen getekend. Ik ben daar nog niet helemaal uit", aldus [REDACTED]. Dit is een belangrijk punt van aandacht dat hij in samenspraak met de omwonenden zal oppakken. Die afsluitende opmerking stellen vele aanwezigen op prijs.
Sluiting	De bijeenkomst sluit om 21.00 uur.

