

VERSLAG INFORMATIEBIJeenKOMST 2 VOOR OMWONENDEN

Datum: maandag 14 december 2020

Genodigden: Omwonenden van de Scholmanlocatie aan de Structuurbaan in Nieuwegein

Aanwezigen: De Beeckhof (4 personen) en 23 omwonenden

Locatie: NBC Congrescentrum, Blokhoeve 1 Nieuwegein.

AANLEIDING EN DOEL

Op 6 oktober jl. heeft De Beeckhof een presentatie gegeven van de mogelijke ontwikkeling op de Scholmanlocatie achter de Structuurbaan 30. Tijdens deze avond hebben de aanwezigen diverse reacties gegeven. Het doel van deze avond is om kort stil te staan bij opmerkingen die gemaakt zijn op 6 oktober jl., om vervolgens te bespreken welke aanpassingen in het stedenbouwkundig plan zijn doorgevoerd. Na de presentatie vernemen we graag de reacties op dit aangepaste voorstel.

Korte terugblik op de vorige presentatie van 6 oktober jl. en de reacties daarop:

- De agrarische bestemming/groene bufferzone, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan, wordt onvoldoende gerespecteerd.
- Er wordt onvoldoende recht gedaan aan 'historisch versterkt'.
- Het aantal woningen en de typologie wordt als minder passend ervaren. Er wordt de voorkeur gegeven aan een klein aantal vrijstaande woningen, ruim opgezet.
- De ontsluiting van het plan nabij De Malapertweg 3 is bezwaarlijk alsmede de langzaam verkeersverbinding richting De Malapertweg.
- Een aantal omwonenden vindt het appartementengebouw te hoog.

Er is informeel contact geweest met de heer Van Rossum en mevrouw Den Boesterd waarbij het volgende is besproken:

- Wens van de heer Van Rossum voor het individueel uitbreiden van de achtertuin.
- Eerstelijns bebouwing buiten de agrarische zone.
- Totale footprint van de gewenste bebouwing (ca. 2000 m²) is geen probleem (deze is lager dan hetgeen toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan – ca. 2500 m²).

WAT IS ER AANGEPAST

Naar aanleiding van alle reacties heeft De Beeckhof een drietal substantiële aanpassingen gedaan aan het plan:

- De groene zone wordt vergroot t.o.v. het vorige gepresenteerde plan. Deze zone blijft groen en kan zeer waarschijnlijk de agrarische bestemming behouden, conform het vigerende bestemmingsplan.
- Er zijn 2 ontsluitingen vervallen. De hoofdontsluiting ligt straks aan de zuidzijde van de woning van Scholman, een tweede ontsluiting bevindt zich aan de zuidzijde van het plan richting het bedrijventerrein.
- Het appartementengebouw is aangepast van 6 lagen (5 appartementen per laag) naar 5 lagen (6 appartementen per laag).



Naar aanleiding van het aangepaste plan (zie bovenstaande afbeelding) wordt er een vraag gesteld over de langzaam verkeersroute. Vanuit de gemeente is de verplichting om een calamiteitenroute aan te leggen aan deze zijde. Op dit moment is de insteek om deze calamiteitenroute een dubbelbestemming te geven, in de vorm van een langzaam verkeersroute (fiets- en voetverbinding) richting De Malapertweg. De aanliggende bewoners willen hier geen fietsroute. Er wordt aangegeven dat De Beeckhof met deze direct omwonenden in gesprek gaat, over deze voorgestelde langzaam verkeersroute.



VOGELVLUCHT STEDENBOUWKUNDIGPLAN
Vertaling wensen omwonenden

De vogelvlucht van het aangepaste plan wordt gepresenteerd waarna een omwonende het niet eens is met de verkaveling. Te veel en te vol.

Er komt een vraag of de groenstrook openbaar wordt. Dat is zo. De groenstrook kan overgaan naar de gemeente maar kan ook ondergebracht worden bij een Vereniging Van Eigenaren of een stichting.

Er is op dit moment overlast op de Kanaaldijk en de aanwezigen zijn bang dat dit ook hier in 'de boomgaard' gaat gebeuren. Is er een bepaalde begrenzing vanaf de Structuurbaan denkbaar om dit te voorkomen?. De invulling hiervan zal worden afgestemd met de toekomstige en huidige bewoners.

De heer Van Rossum merkt op dat dat er niets met de opmerkingen van vorige week is gedaan. Hij ziet geen wijziging.

Hoe geeft het plan gehoor aan de zichtlijnen in het kader van historisch versterkt? Er wordt aangegeven waar deze liggen. Zie tekening hiernaast. Overigens vraagt een omwonende zich af in hoeverre historisch versterkt nog van toepassing is. Is dit niet achterhaald?

Nadat De Beeckhof vraagt of er nog vragen van andere omwonenden zijn, worden de volgende vragen gesteld:

- Er wordt gevraagd waarom er niet gebouwd wordt op de bouwvlakken. *Reactie BH: Deze gedachte is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. Voor het aangepaste plan wordt een nieuwe bestemmingsplan procedure doorlopen.*
- Komen er houtkachels? *Reactie BH: Wij bieden dat niet aan. Gemeentelijk beleid is vaak dat het niet mag. Het beleid van de gemeente Nieuwegein is BH niet bekend..*
- Moet de bestemming van groen naar iets anders? *Reactie BH: Het groene deel kan waarschijnlijk agrarisch blijven. We moeten nakijken of de huidige bestemming voldoende ruimte biedt om een boomgaard/pluktuin te realiseren.*
- Worden dit allemaal koopwoningen? *Reactie BH: De grondgebonden woningen zijn koopwoningen. De appartementen worden waarschijnlijk in de vrije sector huur aangeboden. Er komt geen sociale huur of -koop in het plan.*
- In het kader van privacy, hoe wordt er om gegaan met erfafscheidingen? *Reactie BH: De erfafscheidingen ontwerpen wij mee met de woning.*
- Komen er woningen met een gasaansluiting? Hoe worden de woningen verwarmd? Komt er een warmtepomp? *Reactie BH: Bij nieuwbouwprojecten is het niet meer mogelijk om aan te sluiten op gas waardoor, hier zeer waarschijnlijk wordt verwarmd door middel van een warmtepomp. Een omwonende merkt op dat het niet langer is toegestaan om een bodembron aan te leggen.*
- Komt er een compensatie? Volgens een bewoner worden de woningen minder waard. *BH denkt hier anders over, het kan weleens zo zijn dat woningen in waarde zullen stijgen door de voorgestane ontwikkeling. Vraag is wat zit er in voor de bewoners van De Malapertweg? Iets inleveren betekent volgens hen compensatie. BH geeft aan dat als iemand denkt recht te hebben op compensatie, hiervoor de wettelijke procedure kan worden doorlopen. Er gelden wettelijke regels en procedures voor het bepalen van planschade. Om te bepalen of er sprake is van schade wordt er o.a. een vergelijk gemaakt van hetgeen maximaal gebouwd mag worden in het vigerende bestemmingsplan, afgezet tegen het plan dat voorligt. Daarbij wordt altijd rekening gehouden met in ieder geval 2% eigen risico.*
- Oproep aan de zaal van een omwonende: Wie wil dat er zoveel woningen komen? Waarom zijn het niet minder woningen? Volgens een aanwezige zou hier niet zoveel



moeten worden gebouwd. Er wordt aangegeven dat er met de gemeente besproken is dat het hier zou gaan om 6-8 woningen, later wordt hier door iemand anders 5-20 woningen gezegd. *Reactie BH: belangrijkste reden is de financiële haalbaarheid. De verkoopprijzen die wellicht op De Malapertweg gerealiseerd kunnen worden, kunnen op de te ontwikkelen locatie niet gehaald worden. De Malapertweg is een andere locatie dan de locatie van Scholman direct gelegen aan het bedrijventerrein. Hier woont men aan een bedrijventerrein en niet aan een mooie lommerrijke weg.*

- *Waarom die variatie in doelgroepen? Reactie BH: Aan de 'minder mooie kant' van het plan, de kant van het bedrijventerrein, komen de eengezinswoningen, richting de kavels aan De Malapertweg wordt het prijssegment hoger met twee onder een kap en vrijstaande woningen. Dat sluit beter aan op de huidige bebouwing.*

CONCLUSIE EN SAMENVATTING

De Beeckhof vat de besproken punten samen:

- Het aantal woningen en oriëntatie vinden 8 personen te veel.
- Men ziet geen historisch versterkt terug. Zie hiervoor de vraag over de zichtlijn en het kaartje.
- Men vindt dat de woningen meer moeten aansluiten op verschijningsvorm van De Malapertweg (architectuur en hoogte).
- Vanuit zowel omwonenden als vanuit gemeente wordt gevraagd om te kijken naar de oriëntatie op de groenzone en een betere inpassing van de vrijstaande woning in de groenzone.. Omwonenden willen dat privacy gewaarborgd is, dit geldt ook voor de nieuwe bewoners. Daarnaast heeft de gemeente aangegeven dat de sociale controle ook belangrijk is. De Beeckhof geeft aan dat als de vrijstaande woning hier komt te vervallen, deze gecompenseerd moet worden op een andere plek, om het plan haalbaar te houden.
- De Beeckhof treedt in overleg met de direct aanwonenden van de beoogde langzaam verkeersontsluiting en calamiteitenroute.
- Het ontwerp van de groene bufferzone wordt in overleg met toekomstige en huidige bewoners opgepakt. Tevens zal gezamenlijk nagedacht worden over het beheer en de groene afsluiting aan Structuurbaan.
- Voor het claimen van planschade kunt u terecht bij de gemeente, hier gelden wettelijke regels en procedures voor.
- Vanuit de gemeente is gezegd dat de ontsluiting in de bocht wellicht nog iets verplaatst moet worden.

VERVOLG

Het verslag van deze avond wordt verstuurd naar de aanwezigen en de verslagen van beide avonden gaan naar het College van B&W, zodat zij op de hoogte zijn van dit traject en de verschillende besproken punten.

De planning ziet er als volgt uit:

- Principevoorstel naar college – januari 2021
- Ontwerpbestemmingsplan en anterieure overeenkomst - februari/maart 2021
- Besluitvorming College ter inzage legging – maart/april 2021
- Beoordeling door commissie - mei 2021(verwachting)
- Besluitvorming Raad - juni 2021

Nadat het college heeft gereageerd op het principevoorstel zal De Beeckhof de omwonenden op de hoogte stellen van het plan dat vertaald zal worden richting een concept bestemmingsplan.

Er wordt een vraag gesteld of er bij het versturen van de aanpassingen een tekening (incl. m2 kavels) mee kan worden gestuurd. Dit wordt meegenomen, geeft De Beeckhof aan.

Er wordt een opmerking gemaakt dat de manier waarop naar de omwonenden wordt geluisterd, wordt gewaardeerd. Dat wordt niet overal gedaan. De Beeckhof vindt het belangrijk dat iedereen prettig kan wonen en men goede burens van elkaar wordt. Daarbij wordt opgemerkt dat niet alle wensen ingewilligd kunnen worden.

de Beeckhof

De Beeckhof B.V.

Nieuw Loosdrechtse dijk 105 1231 KN Loosdrecht

Postbus 18 1230 AA Loosdrecht

Telefoon: 088 – 78 88 888

*de Beeckhof B.V. is een samenwerking tussen
LATEI en Aalberts ontwikkeling*