

Verslag informatieavond herontwikkeling Franseweg 44-46 in Elst

8 maart 2022 - 19:30

Welkom & inventarisatie

Kristin heet iedereen welkom, laat de agenda zien en stelt de sprekers van de avond voor:

- Nander van 't Klooster van ruimtelijk adviesbureau Weltevreden BV - adviseurs in het omgevingsrecht
- Marnix van Esch van Van den Berg Architecten - architect van de huidige schetsontwerpen
- Kristin van der Veen van de Bekommering, - participatiebegeleider voor dit project

Er zijn geen nieuwe gezichten aanwezig dus het voorstelrondje wordt overgeslagen.
N.B. vanwege de privacy [adressen en (persoonlijke) situaties] worden deze personen niet bij naam genoemd in dit verslag.

Aanwezig:

- Negen omwonenden inclusief de bewoners van de aangrenzende percelen
- De eigenaar/ontwikkelaar van het perceel (Johnny van Dijk van SteenGoud Coöperatief)
- Een vertegenwoordiger van de gemeente Rhenen, Bart Adriaans

Toelichting op vernieuwde schetsontwerp

Kristin introduceert de nieuwe tekeningen. Ze gaat even kort een lijstje van aanpassingen en uitwerkingen door. Die gaan o.a. over: indeling parkeergarage, integratie zonnepanelen in het dak aan de buitenzijde van het hofje, vooraanzicht van het appartementengebouw, afvalmanagement, groenplan, erfafscheidingen en de indeling van de woningen.

Marnix neemt het woord over en begint met een detailtekening van de parkeergarage. De tekening laat zien waar de parkeerplaatsen en de bergingen zijn aangegeven. Ook de positie van de lift is al ingetekend. Deze gaat omhoog naar het begane grondniveau (voor het hofje) en gaat door naar de 1e en 2e verdieping van het appartementgebouw.

Vraag: Komen er ook laadpalen in de garage

Antwoord door Nander van 't Klooster: Nu niet in de planning, maar het kan zo zijn dat het gemeentelijk beleid is of gaat worden dat er voor elk aantal 'gewone' parkeerplaatsen ook een laadpaalplek moet komen, maar staat nu niet in de planning voor deze ontwikkeling. Laadpalen kunnen natuurlijk wel worden aangelegd op verzoek van de bewoners.

Marnix vertelt dat er in de vernieuwde schetsen de dakkleuren zijn omgedraaid, dat het appartementencomplex nu een rood dak heeft en de huizen in het hofje grijs. Dit zodat de zonnepanelen aan de buitenzijde minder opvallen. Dat is niet altijd de optimale positie t.o.v. de zon, maar voorkomt wel dat er op die zijde dakkapellen kunnen worden gerealiseerd in het geval dat de woningen ooit verkocht gaan worden (en individuele eigenaren hier een vergunning voor kunnen aanvragen).

Vraag: De panelen op de noordzijde, leveren die wel wat op?

Antwoord: Ja zeker, zonnepanelen worden steeds efficiënter.

Vraag: Hoe breed worden de wadi's aan beide zijden?

Antwoord: De linkerwadi (gezien met de rug naar de ingang) is ongeveer 11 meter. De rechterwadi is vergelijkbaar op ongeveer 10,5 meter. De beide wadi's zijn ongeveer 14 meter diep.

Marnix ligt verder nog toe over de dakkleuren dat het rode dak ook goed past binnen de kleuren van de daken van de rest van de bebouwing aan de Franseweg en Driftweg.

Vraag: Komen er ook zonnepanelen op het appartementengebouw?

Antwoord: Nog niet over nagedacht, zou een mogelijkheid kunnen zijn. Het gebouw wordt ook wat hoger, dus niemand zou dan direct last hebben van zicht op de zonnepanelen.

Kristin vraag naar de half open overkappingen tussen de woningen in het hofje. Marnix licht toe dat dit is toegevoegd om het oorspronkelijke karakter van de oude schuren op het terrein te laten terugkomen, de overkappingen geven het idee van schuurachtige woningen.

Marnix gaat verder met een toelichting op het materiaalgebruik. Dat is ook wat verder uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van lichtgetinte geveldelen die de uitstraling van hout hebben maar onderhoudsarm zijn, bijv. op basis van PVC. Ook vertelt hij over de mogelijkheid om steenstrips te gebruiken voor de gevels. Het voordeel daarvan is dat

het milieuvriendelijker bouwen want het levert minder restmateriaal op. Daarnaast is het een lichter materiaal dan gewone bakstenen waardoor er minder belasting is op bijv. de parkeergarage.

De woningen aan de rechterzijde (die twee onder 1 kap zijn) hebben de ingang aan de zijkant van de woning. De achtertuin is bereikbaar via de zijkant van de woning. Bij de drie-onder-1-kap zijn de buitenste woningen gelijk, maar de middelste woning heeft de slaapkamer op de verdieping zodat de achtertuin via de woonkamer bereikbaar is. Het delen van een entreepad is ook goed voor de sociale cohesie in het hofje. Marnix vertelt verder over het appartementengebouw. De 1e en 2e verdieping hebben een inpandig balkon, de woning op de begane grond heeft een tuin.

Vraag: In hoeverre is wat er nu te zien is representatief voor de definitieve uitstraling?

Antwoord: Er is al intensief vooroverleg geweest met de welstandscommissie. Daaruit komt ook de wens het schuurachtige karakter behouden. De vorm en de massa van de gebouwen ligt na deze participatierondes ook vast (hoogte, breedte en positie op het terrein). Het materiaalgebruik kan nog wisselen, maar dat het een combinatie van verschillende materialen wordt die een schuurachtige uitstraling geven is het uitgangspunt waarmee de welstand zeer waarschijnlijk ook akkoord mee gaat. Er kunnen nog wel veranderingen komen in bijvoorbeeld de positie van de ramen, de combinatie van materialen, maar het zal echt op detailniveau zijn.

Vraag: Hoe passen het appartementengebouw en de woningen er achter bij elkaar qua stijl?

Antwoord: Er worden in het materiaalgebruik wel linkjes gelegd tussen die twee. Maar het idee is dat het appartementengebouw past in de rest van de straat, en het hofje echt een schuurachtige uitstraling krijgt.

Kristin laat een afbeelding zien van het appartementengebouw gezien vanaf de straatzijde. Er was hier vorige keer een vraag over de mate van inijk. Marnix licht toe dat er nog verschillende opties zijn voor de aankleding van de gevel die nog in overleg met de welstand definitief moeten worden gemaakt.

Afval

Vervolgens worden de ondergrondse afvalcontainers toegelicht. Uit navraag bij de gemeente blijkt dat voor dichtbevolkte gebieden in de gemeente het uitgangspunt is om uiteindelijk over te stappen op ondergrondse afvalcontainers. Hier kan dat dus dan al direct worden toegepast. De containers zullen alleen beschikbaar zijn voor inwoners door middel van een afvalpas. De containers zijn alleen voor restafval en papier. Overige afvalstromen worden op de reguliere manier ingezameld (glas).

Vraag: Is het de bedoeling dat de Franseweg ook hun restafval wegbrengt naar deze containers?

Antwoord: Alleen voor de bewoners, de afvalcontainers staan ook officieel op eigen terrein. Allicht zal het een ambitie zijn van de gemeente om dit ook voor de rest van de straat te implementeren, maar wanneer is nog onbekend.

Marnix licht nog een zijaanzicht van het hofje en het appartementengebouw toe. Daarop is goed te zien welke materialen de voorkeur hebben. De huizen in het hofje hebben een overhangende dakrand. Het laat ook zien dat met het materiaalgebruik er een connectie is gemaakt tussen hoe het appartementengebouw er uit zien en de woningen in de hofjes. De volgende afbeelding laat zien hoe de open overkappingen tussen de woonblokken er uit komt te zien.

Indeling van de woningen

Marnix licht nog verder de indeling van de woningen toe. Er is een kleine hal die eventueel ook geschikt is voor mindervaliden. Aan de achterkant is de slaapkamer en badkamer. Aan de hofzijde is de keuken en woonkamer. De bovenruimte is onbestemd, kan een slaapkamer worden maar ook een hobbyruimte. De middenwoningen in de drie-onder-1-kap heeft een afwijkende indeling, daar is de slaapkamer boven. Deze is daardoor niet geschikt voor mindervaliden. De appartementen in het appartementengebouw hebben een loggia en 2 slaapkamers.

Vraag: Is er in de vorige sessie koop of huur aan bod gekomen?

Antwoord: Kristin verwijst naar vorige bijeenkomst en benadrukt dat de intentie is om de woningen inclusief de appartementen te verhuren.

Vraag: Wanneer weten we meer wanneer de woningen in de verhuur gaan?

Antwoord: Dat is nog onbekend, nadeel van zo vroeg de participatie beginnen is dat je nog niet goed weet hoe lang de juridische procedures gaan duren, dus daar is nog geen eenduidig antwoord op te geven, ook niet over de uiteindelijke huurprijzen. Via de nieuwsbrief van de Franshof Elst worden alle abonnees wel op de hoogte gehouden van de vorderingen en wanneer er meer duidelijk is over de verhuurprijzen en -methode.

Vraag: Over de middelste woning bij 3-onder-1-kap, komen daar ook zonnepanelen of ramen?

Antwoord: Alleen aan de hofjeskant komen ramen.

Erfafscheidingen met de aangrenzende percelen

Kristin vertelt dat er aanvankelijk hagen waren gepland als erfafscheiding. Na overleg met de aangrenzende burens wordt dat een wat bestendigere erfafscheiding die ook onderhoudsarm is. Het is de ambitie om rondom het gehele terrein dezelfde erfafscheiding aan te brengen. De erfafscheiding komt op terrein van de Franshof te staan, dus de verhuurder van de woningen zal ook verantwoordelijk blijven voor het onderhoud aan de erfafscheidingen. Het idee is om nu schuttingen van natuurlijk (kokos)materiaal te gebruiken waartegen eventueel groen kan opgroeien, maar dat is esthetisch niet noodzakelijk. Over de erfafscheidingen met de aangrenzende percelen wordt nog individueel met elke perceeleigenaar contact opgenomen (of de verhuurder, Rhenam Wonen).

Vraag: Hoe lang gaat een schutting van kokosmateriaal mee?

Antwoord: Niet helemaal duidelijk, komen we later op terug. - NB: De minimale levensduur is 15 jaar, maar kan oplopen tot veel langer. De kokos kan sneller vergaan als er groen tegenaan groeit. Maar als de kokosvezels vergaan blijft er groen over. Dit duurt tientallen jaren voordat het echt vergaan is.

Onderzoeken die op het terrein gaan plaatsvinden

Kristin vertelt dat vorige keer wat vragen waren over wat er allemaal onderzocht gaat worden voordat de bouw begint.

Vleermuizen

Nander vertelt over hoe het onderzoek naar vleermuizen in zijn werk gaat: Als uit onderzoek blijkt dat vleermuizen een habitat/nestplaats hebben op het terrein moet dit gecompenseerd worden (bijv. met nestkasten) en moet hiervoor ontheffing worden aangevraagd. Er is een vergunning nodig om de habitat te verstoren.

Bodemonderzoek

Vervolgens vertelt hij over het bodemonderzoek, dat heeft al plaatsgevonden. De conclusie was dat er op enkele plaatsen vervuilde grond is aangetroffen van 'industrieklasse'. Deze wordt afgegraven vanwege de plaatsing van de parkeerkelder en de vervuilde grond zal volgens de geldende regels voor bodemkwaliteit worden afgevoerd naar de juiste verwerker.

Boombehoud

Hij gaat verder naar het onderzoek naar boombehoud, om het perceel van de Franshof staan diverse hoge bomen, daarvan wordt met diepteradar het wortelstelsel in kaart gebracht. Het onderzoeksbureau maakt daarna een inschatting op van de verwachte gezondheid van de boom en de verwachte levensduur.

Sonderingen

Dit is een onderzoek naar de algehele kwaliteit van de bodem, hoe goed deze funderingen kan hebben, grondwaterniveaus, diepteverschil, etc. Hier zijn allemaal regels en normeringen aan verbonden. Dit onderzoek moet nog plaatsvinden. Kristin vraagt na: helpt dit dan ook bij het behouden van de aangrenzende schuren en bouwsels op de aangrenzende percelen? Nander stemt in en zegt dat dit allemaal duidelijk wordt na de sonderingen.

Theoretische onderzoeken

Nander licht ook nog toe dat naast de onderzoeken ter plekke er ook nog een aantal theoretische onderzoeken worden gedaan, zoals naar verkeersbewegingen in de straat, parkeren, gesprekken met de welstandscommissie en de afdeling ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

Vraag: Wordt er ook archeologisch onderzoek gedaan?

Antwoord: Omdat er dieper wordt gegraven dan x aantal meters is dat inderdaad een vereiste. Dit zal waarschijnlijk plaatsvinden tussen de sloop van de bestaande bebouwing en de start van het graafwerk. Zo is er de meeste ruimte om resten te vinden indien aanwezig. Dit zal ook een voorwaarde worden in het bestemmingsplan. Als er iets wordt gevonden is de grondeigenaar verantwoordelijk voor het veiligstellen hiervan. Nander merkt ook nog op als er duidelijke aanwijzingen zijn dat er archeologische significante objecten kunnen worden aangetroffen dat het onderzoek naar voren kan worden gehaald.

Vervolg & procedure

Kristin ligt nog even toe waarom er nu al met de participatie is begonnen, omdat de plannen best wel een significante verandering in de buurt zullen zijn. Daarom is ook afgesproken met de gemeente zo vroeg mogelijk met participatie te beginnen. Hierdoor kan er echt een gesprek plaatsvinden zonder dat alle plannen al in detail vastliggen op kosten en voorwaarden. De voorwaarden voor participatie zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst, die vastlegt wat beide partijen voor ogen hebben als ze het over de participatie hebben en de verdere voorbereidende werkzaamheden. Uiteindelijk moeten er natuurlijk wel precieze plannen naar het college van burgemeesters en wethouders. Dat is de volgende fase. De gemeenteraad krijgt een verslag van de participatie ter kennisgeving aangeboden.

Anterieure overeenkomst

Nadat de welstandscommissie akkoord is met de ontwerpen kan er een zogeheten anterieure overeenkomst worden vastgelegd tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Daarmee wordt de bestemmingsplanprocedure eigenlijk officieel gestart. Op dat

moment starten ook veel onderzoeken. In de overeenkomst staan o.a. zaken rondom milieu, laatste inrichtingsdetails, hoeveel woningen er komen, hoe groot die worden. Daarmee ligt dan zo goed als vast hoe de woningen eruit komen te zien.

Kristin vraagt hoe officieel bezwaar kan worden gemaakt. Nander zegt dat dit vooral zo vroeg mogelijk gedaan kan worden. Het stedenbouwkundig plan van eisen (dat voorafgaat aan de anterieure overeenkomst) zal dan ook via de nieuwsbrief worden voorgelegd aan de geïnteresseerden zodat eventuele wijzigingen nog kunnen worden doorgegeven en besproken indien nodig.

Zienswijze op omgevingsplan

Nadat het stedenbouwkundigplan van eisen is ingediend bij de gemeente ligt deze enkele weken ter inzage. Dit wordt bekend gemaakt door de gemeente. In die weken kan er officieel een zienswijze worden ingediend. Na de inzageperiode wordt een beslissing gemaakt door de gemeenteraad.

Raad van State

Als de gemeenteraad positief besluit maar iemand alsnog bezwaren heeft op de plannen, kan via een procedure bij de Raad van State het besluit van de gemeenteraad worden aangevochten. Die kan in het ergste geval de gemeenteraad terugfluiten of aangeven wat er veranderd moet worden via een reperatieplan.

Vraag: Wanneer begint de sloop van de bestaande bebouwing?

Antwoord: Er moet een volledige ontheffing zijn van het onderzoek naar vleermuizen o.a. tot die tijd mag je niks slopen op het terrein. Daarnaast wordt de oude boerderij ook verhuurd dus die eerder te slopen dan noodzakelijk is niet de bedoeling.

Kristin vat kort samen: Het is altijd mogelijk je bezwaren kenbaar te maken via het e-mailadres, iedereen die is aangemeld wordt ook via de nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de vorderingen. Er komt nog een officiële periode voor het indienen van zienswijzen bij de gemeente. Als je over het hoofd van de gemeenteraad heen wil gaan omdat je het niet eens bent met hun beslissing kan je beroep aantekenen op het omgevingsplan bij de Raad van State.

Vraag: Nog even over de zonnepanelen, kunnen die ook tussen de ramen op de binnenkant van de daken in het hofje worden geplaatst?

Antwoord: Gaan we zeker naar kijken in het definitief maken van de ontwerpen.

Kristin sluit de avond af met een opsomming van de vervolgstappen: Dat zal eerst de overleggen zijn met aanwonenden over de erfafscheidingen. Ook de mensen die we nog

niet gesproken hebben op deze avonden zullen we aanschrijven om met ze in overleg te gaan over de erfafscheidingen. Ze benadrukt dat er altijd contact kan worden opgezocht via het e-mailadressen. Verder zullen er ook nieuwsbrieven worden blijven verstuurd.

Ze bedankt alle aanwezigen hartelijk en geeft hen complimenten voor alle waardevolle inbreng, slimme opmerkingen en goede gesprekken en sluit de avond af.