

Participatieverslag complex Dunoveste Houtsnipaan Doorwerth

Versie 4 – 13 dec. 2021



Opgesteld door:



In opdracht van:



1. Inleiding

In dit participatieverslag staan de resultaten van het participatieproces die we hebben gevolgd. Alle resultaten van de dialoog die we met de omgeving hebben gevoerd worden opgenomen. Het verslag heeft tot doel om weer te geven welke zorgen, wensen en belangen zijn ingebracht door betrokkenen. Ook wordt uitgelegd wat we met de input van de betrokkenen hebben gedaan.

Verslagen van alle bijeenkomsten en overlegmomenten zijn hierin opgenomen.

2. Gespreksverslag overleg direct aanwonenden Houtsniplaan 3 t/m 13

d.d. 23-06-2021

Aanwezigen:

voorzitter VVE van de bedrijven in het pand
voorzitter VVE Dunostaete – dhr. Toine Philippa
bestuurslid VVE Dunostaete – mevr. Maaike Kroes
Athena Waanders – Ontwikkelingsmanager Janssen de Jong Projectontwikkeling
Rick Lohuis – Projectmanager Janssen de Jong Projectontwikkeling

Kort gespreksverslag van de besproken punten:

De omwonenden geven aan het erg fijn te vinden dat Janssen de Jong de plannen komt toelichten. Vanuit de vorige eigenaar is nooit iets gecommuniceerd of besproken met hen.

Rick Lohuis licht de plannen toe aan de hand van het bouwkundig schetsontwerp van Peters & Lammerink architecten d.d. 28-10-2021 en het landschapsplan van buro ontwerp & omgeving d.d. 23-06-2021.

De omwonenden zijn blij met de plannen en vinden het fijn dat er wat gaat gebeuren na jaren leegstand. De volgende aandachtspunten worden door de VVE aangegeven:

1. parkeerplaatsen dicht tegen het pand aan, bij voorkeur groene afscheiding
De parkeerplaatsen zijn erg dicht op het gebouw gesitueerd. De VVE heeft de voorkeur om deze parkeerplaatsen langs de Houtsniplaan te situeren en hier een afschermdende groenstrook te realiseren. Daarnaast wordt aangegeven dat er enkele jaren geleden enkele woningen aan de zuidzijde van het VVE complex te realiseren. Hier lagen altijd parkeerplaatsen die hoorden bij de kantoorgebouwen.
2. Geen doorgang, afscheiden door een hek
Bij voorkeur een hekwerk plaatsen tussen het VVE gebouw en de nieuwbouw. Nu lopen er regelmatig mensen langs en rondom de gebouwen.
3. Aandacht voor hemelwaterafvoer
Bij de realisatie moet aandacht zijn voor de afvoer van hemelwater. Het hemelwater van het VVE gebouw wordt nu geloost in de vijver die onder het kantoorpand van de Dunoveste ligt.

Overige gesprekspunten:

4. De zendmasten die nu op het dak staan. Janssen de Jong geeft aan dat er mogelijk wel weer GSM-masten op het hoge gedeelte komen te staan echter deze zullen nagenoeg niet zichtbaar zijn aangezien deze afmetingen minimaal zijn.
5. Volgens de VVE ligt er nog ergens een oude 'molensteen' op het terrein. Vroeger stond op deze plek namelijk de 'molenbank'. Janssen de Jong geeft aan dat verder te onderzoeken.

Gemaakte afspraken:

De VVE gaat de informatie op korte termijn terugkoppelen aan de overige bewoners. Janssen de Jong geeft aan dat er 13 juli een informatie bijeenkomst gepland is voor de hele buurt en dat alle bureaus nog een uitnodiging zullen ontvangen. Verder gaat Janssen de Jong aan de slag met de genoemde aandachtspunten.

3. Inloop bijeenkomst 13 juli 2021

De inloop bijeenkomst op 13 juli 2021 is erg goed bezocht. Er waren ongeveer 150 belanghebbenden uit de (directe) omgeving aanwezig. De bezoekers waren (direct) omwonenden, woningzoekenden en vertegenwoordigers van belangenverenigingen. Er waren veel positieve geluiden hoorbaar dat er eindelijk iets gebeurt met het leegstaande kantoorpand. En ook dat de locatie wordt ingevuld met woningen.

De volgende wensen, zorgen en ideeën zijn deze avond opgehaald.

Inhoud van de opmerking	Van wie?	Wat gaan we ermee doen?
Over het plan en de woningbouw		
Fijn dat de leegstand eindelijk wordt aangepakt.	Vele omwonenden.	Ter kennisname.
Goed dat er woningen bijkomen in Doorwerth, wel graag ook voor starters en in diverse prijklassen.	Vele bezoekers (inclusief aanwezige woningzoekenden)	Ter kennisname.
Niet alle goedkope appartementen in één gebouw. Meer mixen.	Bewoner W.A. Scholtenlaan en bewoners VVE Dunostaete.	
Mooi plan, hopen dat het gerealiseerd wordt.	Bewoners van het naastgelegen appartementengebouw aan de Beethovenlaan.	Ter kennisname.
Toename van hinder door meer mensen en meer verkeer.	Bewoner van een woning aan de Houtsniplaan tegenover Dunoveste.	
Over het gebouw		
Nieuwbouw hoge toren is te hoog.	Een bewoner van de woningen tegenover Dunoveste (VVE Houtsniplaan).	Uitleggen dat de bouwhoogte net zo hoog wordt als het huidige gebouw, maar wel meer verdiepingen
Het lage gebouw is te dichtbij de huisartsenpraktijk gesitueerd. Het uitzicht verdwijnt.	Bewoner van de W.A. Scholtenlaan en enkele bewoners van Dunostaete.	
De bouwhoogte van het linker gebouw is te hoog. De naastgelegen appartementen verliezen uitzicht en privacy.	Bewoners van buurgebouw Dunostaete.	
Functiewijziging van kantoor naar wonen betekent meer inkijk en minder privacy.	Bewoners van de woningen tegenover Dunoveste.	
Over de ontsluiting en parkeren		
Inrit aan de Houtsniplaan en niet aan de vd Molenallee. Want dat is te gevaarlijk.	Onbekend (bejaarde mevrouw)	
Fijn dat de inrit aan de vd Molenallee zit, dat beperkt dat hinder van inschijnende koplampen in de woningen.	Een bewoner van de woningen tegenover Dunoveste (VVE Houtsniplaan)	
Over de terreininrichting		
Afschermend groen tussen nieuwbouw en Houtsniplaan om inkijk vanuit appartementen in tegenover liggende woningen VVE Houtsniplaan te voorkomen.	Bewoners van de woningen pal tegenover Dunoveste (VVE Houtsniplaan)	
Hoe wordt omgegaan met behoud van de bestaande bomen en bescherming van de bomen tijdens de bouw	2x bewoners aan de Beethovenlaan	Kwalitatief goede bomen blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. Bescherming tijdens de bouw is een aandachtspunt later in het traject.

4. Gespreksverslag overleg direct aanwonenden Houtsniplaan 3 t/m 13 en gemeente Renkum, locatie gemeentehuis Oosterbeek

d.d. 04-10-2021

Aanwezigen:

bewoner Dunostaete – dhr. Antoine Philippa
bewoner Dunostaete – dhr. Hein Aelbers
bewoner Dunostaete – mevr. Bernadette Daelmans
gemeente Renkum – Wout Janssen
Janssen de Jong Projectontwikkeling – Rick Lohuis
Janssen de Jong Projectontwikkeling – Rob Gerritsjans
Peters & Lammerink Architecten – Michiel Lammerink

Kort gespreksverslag van de besproken punten:

Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst op 13 juli zijn er in september door de bewoners van Dunostaete de volgende wensen aangegeven met de vraag of Janssen de Jong deze in het plan wilde verwerken:

- Het lage gebouw weer terugzetten op de oorspronkelijke plek.
- Het lage gebouw alleen bestemmen voor het echt hogere segment.
- Alle parkeerplekken voor ons weghalen. En deze onderbrengen in een keldergarage.
- De plek tussen ons en het kleine gebouw beplanten met bomen en andere groenvoorzieningen, zodat het meer onttrokken wordt aan het zicht vanuit ons gebouw Dunostaete.

In antwoord op de bovenstaande wensen zijn door Janssen de Jong de volgende wijzigingen aangebracht in het plan welke tijdens dit gesprek worden gepresenteerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- het kleine gebouw wordt ontwikkeld voor koopappartementen in het dure segment waarbij het primaire uitzicht vanaf de balkons niet meer gericht is op de Dunostaete. In plaats van 24 goedkopere appartementen wordt er voorgesteld om in dit gebouw 12 grotere appartementen te realiseren.
- de parkeerplaatsen op maaiveld tussen Dunostaete en het lage gebouw komen te vervallen en worden onder het gebouw gerealiseerd.
- Een groene omgeving wordt aangelegd tussen het lage gebouw en Dunostaete

Bewoners van Dunostaete geven aan erg blij te zijn met deze aanpassingen. Het enige punt waar zij nog moeite mee hebben is het lage gebouw van 3 bouwlagen in verband met privacy en beperking van het uitzicht. Er wordt gevraagd of het nog mogelijk is om hier één bouwlaag af te halen dit bijvoorbeeld te compenseren met één bouwlaag in het hoge gebouw. Afsproken wordt dat de gemeente stedenbouwkundig bekijkt of het mogelijk is om het hoge gebouw met één bouwlaag te verhogen zodat het lage gebouw één bouwlaag lager kan.

Vervolgstappen na overleg omwonenden

In de maand november 2021 is Janssen de Jong samen met de architect en landschapsarchitect aan de slag gegaan om de wensen van de omwonenden in het plan te vertalen. Het verwijderen van één bouwlaag van het lage gebouw betekent dat het een gebouw van 2 bouwlagen overblijft. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst en ook nog eens financieel onhaalbaar in combinatie met

ondergronds parkeren onder het gebouw. Het vergroten van de hoge woontoren resulteert in een ruimtelijk beter plan met meer ruimte voor groen rondom het gebouw. Het landschapsplan is hierop aangepast. Dit aangepaste plan is op 15 november gedeeld met de directe omwonenden en op 22 november gepresenteerd voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zowel de directe omwonenden als de commissie ruimtelijke kwaliteit reageerden enthousiast over de aangebrachte wijzigingen.

5. Informeren omwonenden aangepaste plan, 1 december 2021

Op 1 december zijn alle omwonenden en belanghebbenden middels een folder op de hoogte gebracht van de planaanpassing. Er is een folder bezorgd op 628 adressen in de nabij omgeving van Dunoveste.

Alle inwoners van de Houtsniplaan, Kasteelweg, van der Molenallee, Beethovenlaan, Patrijzenlaan, Mozartlaan en de W.A. Scholtenlaan zijn op de hoogte gebracht. Ook is er een nieuwsbrief verstuurd naar ruim 200 geïnteresseerden die zich hebben ingeschreven voor een nieuwsbrief.

Alle belanghebbenden hebben de mogelijkheid een opmerking te plaatsen via de website van het project.

De volgende opmerkingen zijn doorgegeven op het aangepaste plan:

Inhoud van de opmerking	Van wie?	Wat gaan we ermee doen?
Inhoudelijke reactie op het plan		
Ik moet zeggen dat dit ontwerp er veel mooier uit ziet dan het vorige plan	bewoner Beethovenlaan 43	Ter kennisname.
Vervanging van dit gebouw t.b.v. woonruimte lijkt mij een goed initiatief. Waar ik minder over te spreken ben is de omvang van het gebouw, en dat wordt erger nu u uw herziende voorstel online hebt gepresenteerd. Met een hoogte van circa 3 meter per bouwlaag komt het uit op een totale hoogte van 33 meter. Dat is aanzienlijk hoger dan de bestaande bebouwing, wat met name storend kan zijn voor de eerste rijen van de Patrijzenlaan en Houtsniplaan. Waar ik me verder aan erger is het gebrek aan tekeningen van het te realiseren gebouw (of gebouwen), evenals een vergelijking t.o.v. de bestaande bouw. Zonder deze informatie is het niet mogelijk een inschatting te maken hoe de te realiserende bebouwing zich verhoudt tot het bestaande gebouw. Ik wil u vragen om: - Tekeningen van de zijaanzichten te maken / publiceren - Tekeningen waarin de bestaande bebouwing t.o.v. uw bouwplan worden afgezet (zowel boven als zijaanzichten) te maken / publiceren.	bewoner Patrijzenlaan 122	Een e-mail retour gezonden met uitleg en 3D impressies toegevoegd om beter inzichtelijk te maken wat de verhouding is t.o.v. de bestaande bebouwing. Deze aanvullende impressies tevens aan de website toegevoegd.
Na het zien van de nieuwe plannen heb ik grote zorgen over de hoogte van de woontoren. Onze woonkamer is gericht naar dunoveste en we zien nu al de bovenste 2 etages en het idee dat we er nog een etage bovenop krijgen lijkt mij zeer onwenselijk. Graag hoor ik hoe hoog de flat uiteindelijk gaat worden en zou ik ook een ontwerp van meerdere zijden willen zien.	Bewoner Patrijzenlaan 132	Een e-mail retour gezonden met uitleg en 3D impressies toegevoegd om beter inzichtelijk te maken wat de verhouding is t.o.v. de bestaande bebouwing. Deze aanvullende impressies tevens aan de website toegevoegd.
Via de wethouder is het verzoek ingediend om een ontmoetingsplek / restaurant in het plan op te nemen.	Comissielid PRD	Reageren dat wij dit zullen overwegen maar dat wij dit beter vinden passen in het centrumplan.
De Woonadviescommissie Renkum bekijkt bouwplannen door de bril van de toekomstige bewoners (zie www.wacrenkum.nl) Hiervoor ontvangen we graag in een zo vroeg mogelijk stadium (schets) ontwerpen van uw plannen.	Woonadviescommissie Renkum (WAC)	Gereageerd dat verder in het traject bij de uitwerking van de appartementen de WAC om advies gevraagd zal worden.

<p>De Woonadviescommissie heeft in een eerder stadium van het project (bij de pré-toets) het volgende advies uitgebracht:</p> <p>Advies</p> <p>Een ontwikkeling op de plaats van een kantoorgebouw, welke reeds jaren op z'n retour is en grotendeels leeg staat, naar woningbouw lijkt ons een positieve ontwikkeling. Ook dat de invulling zal plaatsvinden met appartementen in verschillende categorieën, qua doelgroep als ook qua prijsstelling waarderen wij als positief.</p> <p>Wij leden van de WAC Renkum maken ons echter wel zorgen over de omvang van voorliggend project. Het komt ons pompeus over en het baart ons zorg dat het hoge gebouw boven de boomgrens uitsteekt. Misschien niet een probleem als je vlak voor het gebouw staat, maar vanuit de landschappelijke omgeving (de Doorwerthse hei) van grote impact. Dit laatste is ook het geval met het huidige gebouw, maar omdat voor voorliggend project een nieuw bestemmingsplan moet komen is dit het moment om dit te corrigeren.</p> <p>Of het project, zoals nu voorgesteld past in de omgeving valt in een later stadium pas te bezien, zodra meer bekend is over gebruikte materialen, kleuren, verkeerssituatie en dergelijke. Ook kunnen wij in dit stadium van het project nog geen advies geven over de indelingen en dergelijke van de individuele appartementen. Zodra meer bekend is doen wij dit graag.</p>		
<p>We zijn blij dat de huidige bebouwing verdwijnt. Over het 1e plan waren we enthousiast. Het nieuwe plan van de extra verdieping zijn we minder enthousiast. Als daar bovenop weer allerlei masten worden geplaatst zal ik daar fel tegen protesteren.</p>	<p>Bewoner Houtsniplaan 70</p>	<p>Nader onderzoeken wat hoogte is van eventuele masten.</p>
<p>We hebben de folder ontvangen en we zijn blij met het nieuwe plan</p>	<p>Bewoner van Houtsniplaan 12</p>	<p>Ter kennisname</p>
<p>Wij zijn verheugd dat er een mooie bestemming voor het gebouw gevonden is. Wij wensen u veel succes met het realiseren van het project en wij zijn zeer zekers geïnteresseerd in de huur appartementen.</p>	<p>Bewoner Beethovenlaan 125</p>	<p>Ter kennisname</p>
<p>Graag willen wij laten weten blij verrast te zijn met het laten vervallen van het tweede pand. De afstand van de nieuwbouw in het nieuwe plan tot de bestaande woningen aan de Houtsniplaan is op deze wijze aanzienlijk groter. Dit komt de privacy (zowel voor de even nummers ten oosten, als de oneven nummers ten westen) ten goede. Maar ook de groene buffer welke nu naast het plan is ingetekend zal het aanzicht en gevoel in de straat ons ziens sterk verbeteren. We zijn erg benieuwd naar het vervolgtraject en blijven dan ook graag op de hoogte.</p>	<p>Bewoner Houtsniplaan 6</p>	<p>Ter kennisname</p>
<p>Het is goed dat het oude kantoorgebouw vervangen wordt door een wooncomplex en ook het nieuwe plan is prima. Het ontwerp van het gebouw is echter van een "dertien in een dozijn"-niveau. Doorwerth kan wel wat moois/ gezelligers gebruiken, dat beter past bij "vijf dorpen in het groen"</p>	<p>Bewoner Van der Molenallee 46</p>	<p>Ter kennisname</p>
<p>Wij waren erg geschrokken van het plan wat op 13 juli jl. tijdens de buurtconsultatie werd gepresenteerd. We waren absoluut niet gelukkig met dit voorstel. Het nieuwe plan is een enorme verbetering, wij zijn hier ontzettend blij mee en geeft meer kwaliteit aan de omgeving. Mocht dit zo blijven, dan krijg het laatste plan onze support!</p>	<p>Bewoner Houtsniplaan 12</p>	<p>Ter kennisname</p>

Overige opmerkingen / geïnteresseerden / niet direct omwonend		
Geïnteresseerd om hier een appartement te huren	bewoner Beethovenlaan 303	Ter kennisname.
Lijkt ons verbetering, mooier in het groen wonen, mooier uitzicht vanaf hogere verdiepingen van 1 hoge toren. Wel merken we dat er aan de kant van de van der Molenallee veel autoverkeer is waardoor geluidsisolatie aan die kant zeker heel noodzakelijk is	bewoner Van Nispen tot Pannerdenplantsoen	Reactie dat aan de zijde van der molenallee rekening gehouden zal worden met geluidwerende voorzieningen in het gebouw.
In uw nieuwsbrief/mail van 1 december 2021 wordt aangegeven dat het project zich nog in de Haalbaarheidsfase bevindt. Gaat u er van uit dat het woningbouwproject sowieso doorgaat, maar dat vooraf veel besproken en geregeld moet worden (milieu, bezwaren omwonenden, wijziging bestemmingsplan, financiën, etc.) Of is het ook nog mogelijk dat het hele project niet door kan gaan? De bouw kan op z'n vroegst eind 2023 gerealiseerd zijn. Wanneer verwacht u dat de eerste schetsen van de appartementen (koop en huur) : oppervlakte, indeling, aantal kamers, koopprijzen en huurprijzen beschikbaar komen.	bewoner Bergerhof Renkum	Reactie dat eerst bestemmingsplanprocedure doorlopen dient te worden.
Wij zijn erg benieuwd naar de volgende ontwikkelingen. Mocht u prijsindicaties van de verschillende typen appartementen, inclusief globaal woonoppervlak, hebben dan hoor ik dat graag. Eveneens wordt ik graag betrokken bij een, mogelijke, inventarisatie van (individuele) woonwensen.	Beethovenlaan 42	Reactie dat zij op de hoogte worden gehouden middels de nieuwsbrief
Mooi plan, blijf zeer belangstellend, Ben een van de oudste bewoners van Doorwerth en heb vanaf 1950 de ontwikkeling van Doorwerth meegemaakt en woon nog steeds met plezier op hetzelfde adres.	bewoner Johanniterweg	Ter kennisname
Nog geen vragen, wachten ongeduldig af	bewoner Patersweerd Oosterbeek	Ter kennisname
Graag hoor ik meer over formaat/indeling en prijzen?	Bewoner Dillenburg	Reactie dat op dit moment nog geen exacte indeling en prijzen bekend zijn
Plan ziet er goed uit, maar is nog te globaal om vragen te stellen en opmerkingen te maken	Bewoner Antoon Markusstraat	Ter kennisname
Prima plan. Graag op de hoogte houden m.b.t. verkoop appartementen duurdere segment.	Bewoner Badlaan	Ter kennisname
Ziet er mooi uit. We hebben er zeker belangstelling voor.	Bewoner IJsvogellaan	Ter kennisname
Het plan ziet er schitterend uit en ik blijf graag op de hoogte van de verdere ontwikkelingen. Mijn belangstelling voor dit project bestaat uit een eventuele koop van een drie-/vierkamer appartement	Geïnteresseerde uit Millingen aan de Rijn.	Ter kennisname
T.z.t. kom ik graag in aanmerking voor een koopappartement. Daarom blijf ik graag op de hoogte van de ontwikkelingen.	Geïnteresseerde uit Arnhem	Ter kennisname
Het nieuwe plan is prima. Komt er voor ieder appartement een parkeerplaats ondergronds? Is er een gelijke verdeling koop en huur. Is er al een plan over vormgeving/maten van de appartementen? Onderscheid huur en koop? Koop is voor ons het meest interessante. Prettig dat er steeds informatie komt over het nieuwe appartementengebouw.	Bewoner Beethovenlaan	Reageren op de gestelde vragen