

Gemeente Renkum  
T.a.v. de leden van de commissie Leefomgeving

Onderwerp: Ingebrachte punten: fam. Corton op het stedenbouwkundig plan  
Utrechtseweg 169

Datum: 13-4-2015

Commissievergadering: 14-4-2015, commissie Leefomgeving, agendapunt 7

Geachte leden van de Commissie Leefomgeving,

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan en voorstel aan de Raad om dit plan in de eerst volgende raadsvergadering vast te stellen. Het plan betreft de realisatie van appartementen voor kort verblijf aan de Utrechtseweg 169 (hoek Veritasweg/Utrechtseweg). Hierbij wil ik u onze belangrijkste punten van bezwaar meegeven met het verzoek om deze mee te nemen in de raadsvergadering van 29-4 a.s. en het voorstel niet als "hamerstuk" te behandelen.

#### Onze bezwaren zijn te groeperen in 3 delen:

1. Onjuistheid in het begeleidend schrijven, kenmerk 135243 d.d. 6 maart 2015 met als onderwerp Stedenbouwkundig plan appartementen voor kort verblijf Utrechtseweg 169;
2. Negatieve effecten van het plan voor Oosterbeek;
3. Onze bezwaren op het plan zelf.

#### Ad1 Onjuistheden in het begeleidend schrijven

- Wij hebben altijd de woon-winkelruimte willen verkopen;
- Door de houding van de gemeente (o.a. WvG) hebben wij het pand niet kunnen verkopen en als zodanig hebben wij al schade opgelopen;
- Wij hebben de gemeente in januari 2014 niet gevraagd om onze woning te kopen maar om onze woning mee te nemen in de planontwikkeling. Wij kregen toen te horen dat er een intentieovereenkomst lag (wat later niet waar bleek te zijn want die is later getekend) en het college wilde eerst uitwerking geven aan deze overeenkomst. Er werd een bod gedaan door de ontwikkelaar van € 200.000,- (helft van de taxatiewaarden) wat wij beschamend vonden;
- Er hebben zich wel degelijk kandidaten bij de gemeenten gemeld om een kans te krijgen om een alternatief plan voor de gehele locatie (plan + Utrechtseweg 69) te ontwikkelen.

#### Ad2 Negatieve effecten van het plan voor Oosterbeek

- Beeldkwaliteit; De locatie is een wezenlijke onderdeel van de entree van Oosterbeek; de Raad en het College waren altijd voorstander (niet voor niks een WvG opgelegd) om het als 1 geheel (onderhavige locatie en de locatie Utrechtseweg 69) te ontwikkelen; Het college heeft verzuimd om hieraan inhoud te geven; wij doen een beroep op de raad om dit alsnog te doen. Daarbij kunnen wij ons niet voorstellen dat de commissie Ruimtelijke Kwaliteit haar goedkeuring heeft gegeven aan dit plan. Zij geven te kennen dat het plan goed aansluit op de aanwezige villabebouwing aan de Utrechtseweg. Deze opmerking staat in schil contrast met het aanzicht van het stedenbouwkundig plan zoals in de brief (blz 2) aan uw raad verwoord.
- Groen; Wij maken ons zorgen dat het groene karakter van de entree van Oosterbeek verdwijnt, de bijzondere oude Amerikaanse eik die zou moet worden gekapt; Wij hopen dat het plan zodanig kan worden aangepast. Met betrekking tot de herplant willen wij u raad nog

opmerkelijk maken dat het gebied na invulling van de gigantische massa weinig plek biedt aan groen. Laat staan bomen die er toe doen.

- Financiën; de raad wordt afgescheept met een fooi van € 280.000,- Als je kijkt naar het grondoppervlak van +/- € 1000 p/m<sup>2</sup> kom je uit op € 280,- p/m<sup>2</sup>. Op zich lijkt dit een mooie grondprijs. Maar door het gegeven dat er +/-15 appartementen worden gerealiseerd kom je uit op 18,- p/m<sup>2</sup>. Hier gaat zelfs agrarische grond niet voor weg. Nu lezen wij dat het geen woningen zijn voor de verkoop maar bedoeld als semi hotel kort verblijf. Maar de ontwikkelaar is niet geheel zeker van zijn zaak en heeft ons laten weten dat als het mis gaat de woningen alsnog als appartement kunnen worden verkocht. Onze vraag is: is dit ook de bedoeling van de Raad? Zo niet dan verzoeken wij u Raad om Short Stay te definiëren en dit in het bestemmingsplan en SOK op te nemen. Mocht dit toch anders gewenst zijn dan is een verkoopprijs van € 1,25 mln (15 x 150.000,- min- 500.000,- (bouwkosten) – aanleg extra voorzieningen en winst ontwikkelaar) een betere prijs voor de verkoop.
- Short Stay; kan beter benoemd worden als semi permanente bewoning. Immers als men er 10 maanden kan blijven wonen dan kan je dit niet betitelen als kort verblijf; Onze vraag aan de raad is om de tijdsduur te korten naar max 3 maanden en een voorziening te treffen waaruit blijkt dat mensen inderdaad niet langer dan de afgesproken tijd blijven wonen. Aanvullend vragen wij ons af hoe de controle hierop wordt geregeld en wie hierop toeziet. Wij verzoeken u Raad om de recreatieve toeristische doelstelling te waarborgen in het SOK en datgene wat ruimtelijk nodig is in de bestemming ook als Short Stay tot uitdrukking te brengen ;
- Levenloopbestendig; Mede gelet op het doel van het plan is dit niet nodig tenzij andere plannen (verkoop appartementen Short Stay als woonruimte in e vorm van appartementen) in de toekomst nu al in gedachten zijn, mede gelet op de opmerking om de toekomstwaarde van het gebouw te vergroten en de signalen die wij van de ontwikkelaar hebben ontvangen. Huidig plan is dan ons inziens in strijd met de huisvestingsverordening, bouwbesluit etc.

### Ad 3 Onze bezwaren op het plan zelf

- Massa gebouw en woonplezier; Wij zijn geschrokken van de enorme massa van het gebouw. Al meer dan 19 jaar is het naastgelegen perceel braakliggend. Hiervoor stond er ver van de Utrechtseweg af een klein en leuk huis. Wij maken ons grote zorgen (uitzicht, afname zon, wind, overlast), waardoor in onze ogen het woonplezier drastisch zal verminderen. Het gebouw is veel te hoog en wij verzoeken u Raad om de kaphoogte gelijk te houden met de naastliggende gebouwen. Tot slot willen wij u Raad op wijzen dat het niet duidelijk is of dit plan voldoet aan de uitgangspunten van de structuurvisie;
- Wij maken ons zorgen over de extra mobiliteit, verkeersveiligheid en het parkeren; Wij vragen de Raad om een parkeerdrukmeting te laten uitvoeren;
- Uitzicht vanuit het woon/keukengedeelte op de Utrechtseweg moet behouden blijven; Zoals het plan er nu voorligt, zullen mijn schoonouders op +/- 3 meter van de gevel en 1 meter van de erfgrans een “Berlijnse” muur krijgen. Wij verzoeken u deze zijmuur en het hoofdgebouw verder van ons pand te leggen en tevens de voorgevelrooilijn verder terug te leggen van de Utrechtseweg zodat het uitzicht behouden kan blijven.

**Ondertekend,**

**Namens de familie Corton**

**A.T.J. van der Pol (schoonzoon van de familie)**