

Verslag bewonersbijeenkomst Rijkstraatweg 22A-24 – 15 december 2022

Op donderdag 15 december hebben we de ongeveer 25 direct aanwonende huishoudens van het perceel uitgenodigd om tussen 18:00 – 20:00 uur langs te komen. Hieronder is weergegeven welke huishoudens zijn uitgenodigd voor deze avond.



Doel

Het doel van de bijeenkomst was het kennismaken tussen de omwonenden en het projectteam, het toelichten van de plannen en het ophalen van zorgen en wensen. Omdat de bestemming van de percelen nog gewijzigd moet worden, is er nog ruimte voor aanpassingen, als deze het project verbeteren en deze haalbaar zijn.

Bemensing

Vanuit het projectteam waren aanwezig: Ton, Paul en Koen Kühne (KPV B.V.; ontwikkelaar), John van Spanje (ontwikkelaar), Mark Brammer (Bureau Brammer; architect) en Gerben van den Hurk (De Selectie; omgevingsmanager). Vanuit de gemeente Utrechtse Heuvelrug was projectleider Geke Veenstra aanwezig van 18.00 uur tot 19.00 uur.

De bijeenkomst

We hebben geen plenaire presentatie gehouden, maar we hebben gekozen voor een inloopbijeenkomst, waarbij we bezoekers bij binnenkomst welkom hebben geheten en de bezoekers hebben gekoppeld aan een teamlid dat hen langs de informatiepanelen kon leiden. De zes informatiepanelen bestonden uit de bestaande en nieuwe situatietekeningen, de bestaande en nieuwe doorsneden, een dronefoto van de huidige situatie en een globale planning van het proces. Daarbij zijn vervolgens in alle rust de plannen toegelicht en konden vragen direct worden beantwoord. We hebben ook reactieformulieren gebruikt, die men na afloop kon invullen om zo alsnog vragen te stellen, opmerkingen mee te geven, aan te geven of men nog behoefte had aan een vervolgesprek, en/of geïnteresseerd is in één van de toekomstige woningen.



De inhoudelijke reacties

Naast de reacties op de formulieren hebben we natuurlijk veel gesprekken gevoerd. De reacties op de formulieren zijn als bijlage bijgevoegd aan dit verslag. De volgende onderwerpen zijn voornamelijk aan bod gekomen. Dit betreffen de inhoudelijke reacties, algemene reacties zoals “[Dit is een ongeschikte bouwlocatie](#)” kunnen niet behandeld worden. In onderstaande tekst is in het blauw (letterlijke) tekst vanuit de buurt aangegeven.

- **Aard en omvang van het plan:** “[Wij zijn erg geschrokken van de aard en omvang van deze plannen](#)”. Het bebouwd oppervlakte en de bouwhoogtes zijn passend voor de directe omgeving. De gestapelde woningbouw (sociaal en middelduur) wordt maximaal 2 bouwlagen hoog. De vrije sector woningen worden maximaal 3 lagen

hoog. Om aan de woonvisie (deel betaalbaar middels sociaal en middelduur) te voldoen is een bepaald volume benodigd;

- **Inkijk / verlies van privacy:** Een aantal bewoners maakt zich zorgen over de mogelijke inkijk / het verlies van privacy als er woningen in de buurt van de eigen huizen worden gebouwd. Hier kunnen we rekening mee houden door het slim plaatsen van ramen, maar ramen zullen wel nodig zijn voor de woningen (geen blinde gevels);
- **Afstand woningen tot erfgrenzen / hoofdbebouwing:** Bewoners geven aan dat hun uitzicht aan de achterzijde gaat veranderen (huidige situatie kas op erfgrens, nieuwe situatie hogere bebouwing maar op meer afstand). De afstanden zijn veelal meer dan 10 meter, maar bij de zijkanten van eenheden soms minder. Hierdoor zal rekening worden gehouden met het slim positioneren van ramen op de eerste verdieping en het plaatsen van erfafscheidingen;
- **Nokhoogte:** Diverse mensen gaven aan de hoogte van 9,4 meter te hoog te vinden, mogelijk door potentiële inkijk maar ook doordat zij slechts lagere bouw mochten realiseren (één laag met hoge kap). Gevraagd werd of er aansluiting met de omliggende bebouwing gezocht kon worden;
 - “In de nok van de kapgevel (2^e verdieping) geen raam aanbrengen en ook niet als optie voor nieuwe bewoners”. Voor het appartementencomplex zal dit onmogelijk worden gemaakt door het weghalen van de (schijn)-kap of dusdanig verlagen dat het niet kan functioneren als leefgebied. Voor de overige woningen zal het wel mogelijk zijn om een raam te realiseren op de tweede verdieping;
- **Gasleiding:** “Klopt de afstand van de bebouwing tot de gasleiding”. N.a.v. gesprekken met de Gasunie is gebleken dat de minimale afstand 4 meter dient te zijn. Bij leidingen met hogere werkdruk geldt blijkbaar 5 meter;
- **Waterwingebied:** “Is meer afstand tot het waterwingebied nodig”. Er wordt met het plan voldoende afstand tot het waterwingebied van Vitens op het perceel ernaast gehouden. De ligging van de planlocatie betreft grondwaterbeschermingsgebied (hier gelden minder verboden en dit wordt er niet slechter op);
- **Rode “zone” (contour):** De provincie stelt bepaalde eisen aan het wijzigen van de rode contour (dat betreft het “stedelijk gebied”, niet per se beschermd, maar vastgelegd als nulmeting), waaronder o.a. het toevoegen van kwaliteit (o.a. groen, natuur inclusief, bevordering van biodiversiteit) en het voorzien in en goede inpassing (passend woningbouwprogramma, waarbij betaalbare woningbouw (sociaal en middelduur) als positief wordt bestempeld. Bovendien is er reeds sprake van een bijna geheel verhard terrein met geen toegevoegde waarde voor de natuur. Aan de gestelde eisen zal met de verdere uitwerking van het plan worden voldaan;
- **Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug:** Momenteel is er ook al sprake van bebouwing en verharding, waardoor de situatie in de nieuwe opzet enkel beter wordt door

meer toevoeging van groen en aandacht voor biodiversiteit en natuur-inclusiviteit. Daarnaast heeft het geen juridische status;

- **Rijksstraatweg / Engweg / nieuwe straat projectplan:**
 - “Heb bezwaar tegen het ontsluiten via de Engweg op de wijze zoals die nu getekend is. Graag dichthouden zoals deze nu ook is”. De ontsluiting zal enkel voor vuilniswagens en nooddiensten worden gebruikt qua voertuigen, wat de veiligheid in de directe omgeving verbetert. In de huidige wijze wordt deze ontsluiting tevens gebruikt door de huidige eigenaar;
 - “Maak er een éénrichtingsweg van i.v.m. de verkeersdrukte” & “Uitgangsweg is gevaarlijk, meer verkeer is meer risico”. Er worden berekeningen gemaakt over de verkeersdrukte en de plannen worden opgesteld in lijn met (gemeentelijke) veiligheidseisen. Een éénrichtingsweg is niet de bedoeling, omdat de hoofdingang zich aan de Rijksstraatweg bevindt;
- **Erfafscheiding / invulling groen:** Diverse bewoners hebben ideeën aangegeven over groene erfafscheidingen bij zowel de Rijksstraatweg als Engweg. Graag concretiseren we dit tijdens de volgende informatieavond in samenwerking met een landschapsarchitect. Ook ideeën en/of meningen over verdere invulling van het groen kunnen worden besproken;
 - “Graag een geluiddempende muur ter plaatse van de toegangsweg vanaf de Rijksstraatweg tot het plan”. In overleg met de buurtbewoners zullen we diverse opties als erfafscheiding bespreken. De uitstraling is daarentegen wel van belang voor alle stakeholders;
- **Proces:** “Is de bestemming al gewijzigd” & “Wij maken bezwaar tegen de bouwplannen”. Nee, de bestemming dient nog te worden gewijzigd en één van de onderdelen daarvoor is buurtparticipatie. Naar verwachting zal in 2023 (het streven is het tweede of het derde kwartaal van 2023) de bestemmingsplan-wijzigingsprocedure of de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan in gang worden gezet. Hierover worden jullie zowel actief door ons via de mail (bij aangeven interesse in vervolgupdate) en/of een brief als passief door de gemeente middels de gemeentelijke website (publicaties over dergelijke besluiten) en/of in het gemeentenieuws het Nieuwsblad De Kaap / Stichtse Courant over op de hoogte gesteld. Tijdens deze officiële procedures (bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning) kan er een bezwaar of zienswijze worden ingediend;
- **Buurtparticipatie:** “Wijze van buurtparticipatie is voor ons onvoldoende en is niet afgerond”. Er volgt nog een vervolgspraak ter plaatse in kwartaal 1 van 2023;
- **Alternatieven:** “Wij denken graag mee in alternatieven die beter in de omgeving passen en willen hierbij betrokken worden”. Gezien de hoge woningnood en de ligging van de planlocatie in een woonwijk is woningbouw reeds passend in de omgeving;

- **Interesse in woning:** Ca. 8 huishoudens van de omwonenden hebben aangegeven mogelijk geïnteresseerd te zijn in één van de nieuwbouwwoningen;
- **Verstrekking tekeningen & proces / plannen:** “Graag tekeningen, proces, en plannen digitaal delen”. Er wordt momenteel een website opgesteld, waar deze getoonde tekeningen en de globale planning worden gedeeld;
- **Bouwperiode:** “Aandacht voor zondagsrust gevraagd”. Tijdens de bouw voldoet de aannemer aan de gemeentelijke eisen en bouwbesluiten, waar dit onderwerp van werktijden behandeld wordt. Dat betekent dat er niet op zondag wordt gewerkt, tenzij hier een specifieke aanleiding voor is én hier ontheffing voor is verleend. Als dit zich voordoet, dan worden de omwonenden vooraf geïnformeerd;
- **Privévragen:**
 - “Toevoegen achteruitgang Rijkstraatweg 22”. Hierover treden we in gesprek met elkaar;
 - “Kan er een brandgang en een ontsluiting komen voor gebruik van Rijkstraatweg 26”. Hierover treden we in gesprek met elkaar;
 - “Graag willen we de erfgrans opnieuw laten bepalen voor sloop van Rijkstraatweg 24”. Hierover treden we in gesprek met elkaar.

Sfeer

Aanwezigen waren vrij ontspannen, al maakte een deel zich ook zorgen. Iemand zei bijvoorbeeld: “Ik heb nu geen achterburen en die krijg ik wel. Dan heb ik daar wel wat vragen over”. De plannen werden voor het eerst getoond, waardoor dit veel vragen opwerkt. Onze inschatting was dat een deel van de zorgen ook konden worden weggenomen, of op zijn minst in ernst zijn afgenomen, maar dat er nog wel een vervolg zou komen via de formulieren. Naderhand zijn er diverse formulieren ontvangen, waarop bezwaar tegen de voorgestelde plannen werd uitgesproken.

Vervolg

De opmerkingen zijn verwerkt in dit verslag, wat we gebruiken voor de toekomstige wijziging van het bestemmingsplan. Verder worden de onderwerpen meegenomen ter bespreking tijdens een vervolgspraak ter plaatse tijdens een informatieavond in kwartaal 1 van 2023. Diverse privé-vragen zullen in de tussentijd behandeld worden met de betreffende omwonenden.