

## Informatiebijeenkomst 13 december 2021

### Herontwikkeling locatie Tellegen - direct aanwonenden

## Vragen en /opmerkingen

### *Vraag*

In de getoonde varianten komen alle woningen dicht aan de weg aan de zijde van de Kupe. Zijn er ook varianten waarbij dit niet het geval is? Waar komt de rooilijn te liggen?

### *Reactie*

In de verkende varianten is dit niet het geval. De rooilijn moet nog bepaald worden.

### *Vraag*

Waarom wordt er aan het begin aangegeven dat de locatie via meerdere zijden kan worden ontsloten en zien we in de verschillende varianten maar één keuze? Namelijk via de Nijlandstraat? Dit zou toch deels ook kunnen via kruising Nijlandstraat met de Kupe?

### *Reactie*

Het is mogelijk om de locatie vanaf andere kanten te ontsluiten. Stedenbouwkundig gezien is de Nijlandstraat de meest logische plek. Opdelen van toegang tot de locatie is ook een optie.

### *Vraag*

Waarom wordt er steeds over een park gesproken? Het is toch helemaal geen park.

### *Reactie*

Het gebied heeft een parkachtige setting in het groen. Ook werd opgemerkt dat gelet op de oppervlakte, groen, hoogte, spelen etc. het als een park kan worden gezien.

### *Vraag*

Heeft de gemeente naast stedenbouwkundige eisen ook verkeerskundige eisen gesteld? Er wordt namelijk een te lage parkeernorm gehanteerd, is verouderd. Die van 2021 ligt hoger.

### *Reactie*

Wij stellen eisen via een zogenaamd Programma van Eisen (PvE) voor de openbare ruimte. We hanteren daarbij de parkeernormen die zijn vastgesteld in de beleidsregels voor parkeren. Het PvE maakt onderdeel uit van het biedboek.

### *Vraag*

Hoe zit het met een bestemmingsplanwijziging (ruimtelijke procedure) voor het speelveld? Wanneer komt dit aan de orde?

### *Reactie*

De procedure in het kort.

1. Ontwikkelaars schrijven zich in en maken een schets voor het plan
2. Gekozen ontwikkelaar mag ontwikkelen en is verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedure voor de gewenste ontwikkeling. Hiermee kan hij de groenbestemming wijzigen naar de gewenste, te realiseren bestemming. De gemeenteraad stelt deze vast. Gemeente volgt hierin de planning van de ontwikkelaar. Voor de locatie van Tellegenschool geldt eenzelfde te doorlopen procedure.

### *Vraag*

Worden er nog eisen gesteld aan de bouw? Zoals opbrekingen van de weg? Maar ook bijvoorbeeld aan klimaatadaptatie, energieneutraal, hergebruik materiaal van de Tellegenschool?

### *Reactie*

In ons Programma van Eisen staan ook verwijzingen over klimaatadaptatie en gebruik van duurzame materialen voor de openbare ruimte. Bouwroutes staan in het biedboek. Daarnaast moet de ontwikkelaar zaken rondom de bouw afstemmen met onze afdeling Beheer Openbare Ruimte.

### *Vraag*

Komen er ook sociale huurwoningen in het plan? En wordt er ook gebouwd voor de Wijnenaar (lokale mensen)?

### *Reactie*

15-20% van het te bouwen geheel is bestemd voor sociale huurwoningen. Daarnaast kunnen er ook een aantal woningen voor middeldure huur gerealiseerd worden.

Bouwen voor onze eigen inwoners willen wij als gemeente natuurlijk ook heel graag. Wettelijk gezien mogen we dit niet afdwingen. Wel vragen we de ontwikkelaar om hier rekening mee te houden en zoveel mogelijk lokaal te adverteren.

### *Vraag*

Er wordt gesproken over 2 laags en 2 laags met kap. Hoe hoog is dat?

### *Reactie*

Voor het park geldt  $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ meter} + 1 \text{ meter}$  (2 laags plat) = 7 meter hoogte.

Voor 2 laags met kap, is kap om te wonen als je het bijvoorbeeld hebt over onder senioren en boven starters. Dit betekent in totaal circa 10,5 m. In deze tijd is dit een gebruikelijke hoogte.

Aangezien de woningen in de buurt ouder zijn, zijn de omliggende huizen over het algemeen lager.

### *Vraag*

Waarom is er gekozen voor 2 scenario's te weten, ontwikkeling op locatie Tellegen en daarnaast nog ontwikkeling op een deel van locatie Tellegen en een deel van het park/grasveld?

### *Reactie*

Wij laten hierbij de keuze aan de ontwikkelaar welk scenario hij wil ontwikkelen. Met name kijkend naar het gebied (stedenbouwkundig gezien) en daarnaast het financieel haalbaar maken van de ontwikkeling, heeft de variant om het grasveld te betrekken onze voorkeur. Daarbij is wel de voorwaarde dat niet de gehele locatie van de Tellegenschool wordt bebouwd maar een deel ter compensatie van het appartementencomplex vrij blijft, lees groen wordt ingericht. Hiermee wordt de parkachtige setting van het gebied vergroot. (Uitruil van groen). Er blijft daarbij nog een groot deel van het grasveld over voor spelen en ontmoeten.

### *Vraag*

Speelt winst maken mee? Wat is de boekwaarde van de school? Dan nemen we aan dat in de biedprocedure op wordt genomen wat de minimale opbrengst moet zijn?

### *Reactie*

Om de ontwikkeling mogelijk te maken spelen de financiën zoals eerder aangegeven ook een rol. Er is een bepaald volume nodig om de ontwikkeling haalbaar te maken. Naast kosten van de ambtelijke organisatie zit er ook nog een boekwaarde op de bestaande locatie. Deze kosten moeten minimaal worden terugverdiend. Voor de ontwikkeling willen wij een marktconforme prijs, dit verwachten wij met een openbare biedprocedure te realiseren.

### *Vraag*

Variant 1 is in de ogen van meeste omwonenden het meest geschikt (bebouwing van alleen locatie Tellegenschool). In de nieuwbouwwijk Noorder Koeslag is de natuurspeelplek Woeste Wijhe aangelegd. Daar hadden prima woningen kunnen komen. Aanleg van de speeltuin en geen woningen gaat nu ten koste van de financiën van de gemeente. Wij krijgen het gevoel dat het gat nu gedicht worden door hier op het grasveld te gaan bouwen.

### *Reactie*

De 2 ontwikkelingen (Noorder Koeslag en Tellegen) staan helemaal los van elkaar en hebben beide een eigen begroting. Er is dus geen sprake van het dichtten van een gat wat op locatie Tellegenschool (en eventueel een deel van het grasveld) opgelost moet worden.

### *Opmerking*

Een combinatie van senioren en starters leidt tot geluidsoverlast en/of burenruzies....

### *Reactie*

Wij gaan liever uit van het positieve. Het samenbrengen van jong en ouderen in de wijk heeft ook voordelen. Het vergroot de leefbaarheid en brengt zorgen voor elkaar en omkijken naar elkaar met zich mee.

### *Vraag*

De buurt maakt zich zorgen. Met name over de bouw van een appartementencomplex op het grasveld. De vraag is of de gemeente een standpunt in durft te nemen om geen ontwikkeling op het grasveld mogelijk te maken en zich te beperken tot de locatie Tellegen. En daarbij dus scenario 2 gaat schrappen, die met het appartementencomplex op grasveld.

### *Reactie*

Het is nog steeds het uitgangspunt om de 2 getoonde varianten aan te bieden. Dus 1. Ontwikkeling alleen op de locatie van de Tellegenschool. Het grasveld blijft hierbij zoals het is. En 2. Ontwikkeling betreft een deel van locatie Tellegen en een deel op het naastgelegen grasveld. Daarbij is een kwaliteitsimpuls voor het verdere park vereist, zowel op de locatie van de voormalige school als het bestaande grasveld.

### *Vraag*

Wordt de presentatie van deze avond, zowel van de gemeente als de stedenbouwkundige gedeeld?

### *Reactie*

De presentaties en het overzicht van de gestelde vragen/opmerkingen met antwoorden worden op de website geplaatst.

### *Vraag*

Is het een optie dat de ontwikkelaars 2 scenario's uitwerken (1 met grasveld en 1 zonder) en dat bewoners hier dan op kunnen stemmen.

### *Reactie:*

Deze opmerking nemen wij mee en gaan we onderzoeken.

### *Opmerking*

Het is wenselijk dat de stemmen van de buurt op de schetsen van de ontwikkelaars van doorslaggevende factor zijn.

### *Reactie*

De stemmen van de omwonenden zijn een onderdeel van de totale beoordeling. Er zijn meerdere factoren die gewogen worden. Dit zijn kwaliteit, stemming door aanwonenden (participatie/communicatie) en het uitgebrachte bod door de ontwikkelaar. In het biedboek is straks te lezen hoe dit verder is uitgewerkt.

### *Vraag*

Wordt het biedboek voor de biedprocedure nog met omwoners gedeeld?

### *Reactie*

Het biedboek komt op het moment van in de markt zetten van de biedprocedure op de website van Tellegen te staan en is dan openbaar voor iedereen.

### *Vraag*

Waarom heeft de gemeenteraad geen rol in het vaststellen van de uitgangspunten?

### *Reactie*

De gemeenteraad heeft zich op eerdere momenten uitgesproken over ontwikkelingen en voorwaarden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het vaststellen van de structuurvisie. Daarnaast heeft de gemeenteraad binnen het plan Scholen voor Morgen al bepaald dat de vrijvallende schoollocaties worden herontwikkeld. De opdracht hiervoor ligt bij het college. Zoals het nu is bepaald, wordt de ruimtelijke procedure straks voorgelegd aan de gemeenteraad. Wel bespreken we de gestelde vraag nogmaals intern.

### *Vraag*

De veiligheid op terrein Tellegenschool is wel iets verbeterd door het verwijderen van materialen, snoeien en het slot op het hek. Kan met het oog op de veiligheid het dak op het fietsenhok worden weggehaald? Hier schuilen jongeren, zeker bij minder mooi weer. Ook kleinere kinderen spelen/klimmen hierop. Ze plaatsen fietsen tegen muur en klimmen dan op het dak. Er zitten ook al gaten in het dak.

### *Reactie*

Deze vraag gaan we intern uitzetten en komen we op terug.

### Vraag

Worden er aan gasloos bouwen nog meer eisen gesteld dan wettelijk? Denk bijvoorbeeld aan een luchtwarmtepomp. Deze geeft veel geluidsoverlast. Worden er geluidvereisten opgenomen? Dit is een aandachtspunt waar de gemeente op kan sturen.

### Reactie

Uit navraag blijkt dat sinds 1 april 2021 de geluidseisen voor warmtepompen zijn aangescherpt. Er gelden eisen voor de geluidbelasting ten gevolge van de warmtepompen op de gevels van nabijgelegen woningen. Dit komt in het akoestisch onderzoek aan de orde. Dan wordt ook de geluidbelasting op de perceelsgrens in kaart gebracht. Meer informatie hierover>

[Geluidseisen warmtepompen en airco's worden aangescherpt | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)

### Vraag

Kan de gemeente nu de zorgen van de omwonenden wegnemen? Door scenario 2 te schrappen en alleen te bouwen op de locatie Tellegen omdat daar toch al weinig tot geen uitzicht is? Een bewoner reageert hierop dat bewoners van de Kupe en Achter de Hoven hier een andere beleving bij hebben. Een bewoner van de De Kupe geeft aan dat hij nu gewend is aan een open ruimte door de 'u vorm' van het gebouw. De 'u' zit aan zijde De Kupe. Zij worden niet blij van gesloten bebouwing. Daarnaast geeft een bewoners van Achter de Hoven aan dat hij geen bebouwing van 10,5 m wil mede i.v.m. privacy. Daarnaast zijn er ook vergunningvrij nog mogelijkheden waardoor de hoogte alleen maar meer wordt.

### Reactie

Deze zorg kan nu niet weggenomen worden. Zoals aangegeven is het aan de ontwikkelaar om een mooi plan voor de wijk te maken. Het is nog steeds het uitgangspunt om de 2 getoonde varianten aan te bieden. 1. Dus ontwikkeling alleen op de locatie van de Tellegenschool. Het grasveld blijft hierbij zoals het is. 2. De andere ontwikkeling betreft een deel van locatie Tellegen en een deel op het naastgelegen grasveld. Daarbij is een kwaliteitsimpuls voor het verdere park vereist, zowel op de locatie van de voormalige school als het bestaande grasveld.

## Opmerkingen

- Appartementencomplex op het grasveld is te gek voor woorden.
- Auto's willen jullie uit het zicht van bewoners, maar komt in het zicht van de nieuwe bewoners en deel aan De Kupe.
- Het grasveld is de enige grote speelplek aan deze kant van Wijhe. Zeker als alle andere scholen ook verdwijnen zoals de Matzerschool. Willen ze spelen moeten ze de Raalterweg over. Dat is niet realistisch.
- Houd de huidige vorm van de bebouwing aan.