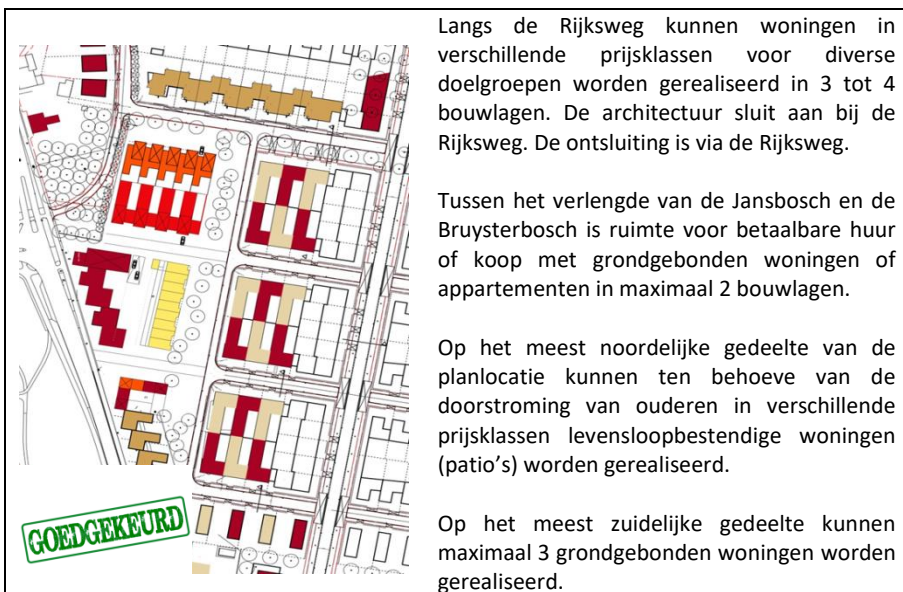


Alles afwegende scoort **scenario 2C** het beste. Dit scenario past in de structuur en typologie van de buurt en de Rijksweg en biedt (betaalbare) woningen voor jongeren en ouderen. En door de ruimere opzet en minder woningaantal is er ruimte voor groen, oplossingen voor de opvang van regenwater en maatwerk voor parkeren. De verkeersafwikkeling gaat deels via de Rijksweg en deels via de wijk.

We hebben van scenario 2C een impressie gemaakt, zodat het kwalitatieve en kwantitatieve verschil met het plan van de ontwikkelaar duidelijk wordt.

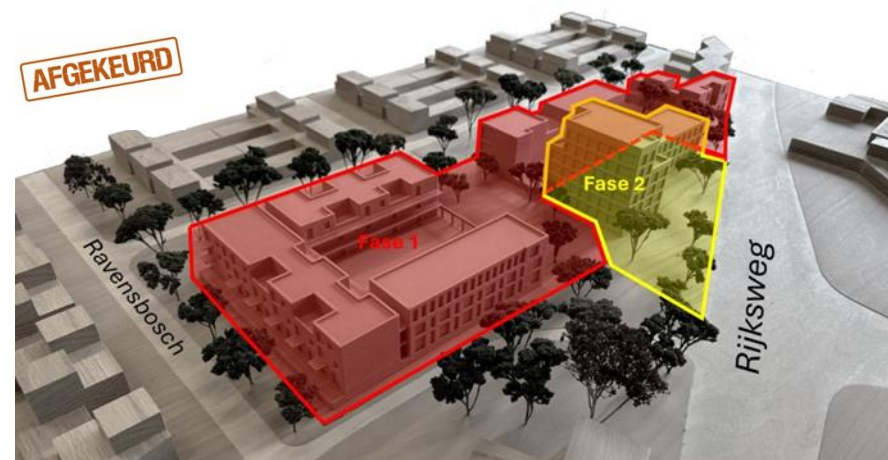


We willen niet zelf een plan maken, dat is aan de ontwikkelaar. Maar we willen wel kritisch en objectief laten zien dat er veel betere oplossingen zijn voor een goede en toekomstgerichte invulling van de locatie.

**namens de wijk Vroendaal, nieuwbouw@vroendaal.nl
en John Stohr Advies, 27 februari 2024**

Samenvatting

Op 21 december 2023 heeft Ruijters (hierna: initiatiefnemer) een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 70 woningen op de locatie van het voormalige auto(demontage)bedrijf Remmers aan de Rijksweg. In fase 2 worden hier nogmaals 31 woningen toegevoegd.



Naast het feit dat er volstrekt geen serieuze participatie is geweest, denken wij dat er redenen zijn voor de gemeente om de aanvraag te weigeren. Het

plan voldoet namelijk niet aan wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid:

- de voorgestelde bebouwing in maat en schaal afbreuk doen aan de kenmerkende stedenbouwkundige en ruimtelijke karakteristiek van de Rijksweg en de ruimtelijk zorgvuldig opgezette wijk Vroendaal;
- er weliswaar betaalbare woningen worden gerealiseerd, maar naar aard en omvang sprake is van een eenzijdig woningtype (klein appartement) dat niet aantrekkelijk is voor ouderen en dus niet bijdraagt aan de gewenste doorstroming van deze doelgroep en geen woningen vrijkomen voor gezinnen;
- niet wordt voldaan aan meer groen, de eisen van klimaatadaptatie en niet voorziet in de noodzakelijke waterberging;
- de situatie onduidelijk is ten aanzien van parkeren;
- sprake is van een slechte verkeersafwikkeling.

Wij concluderen dat het plan niet acceptabel is, omdat het te massaal, eenzijdig en een slechte verkeersafwikkeling heeft. Het is dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening en dus alles behalve evenwichtig of in goede balans met de omgeving.



We vragen daarom aan het college van B en W en de raad om geen medewerking te verlenen aan de aanvraag.

De wijk is niet tegen een herontwikkeling van de locatie met woningbouw. Wij willen niet alleen maar kritiek geven, maar ook in dialoog met de

initiatiefnemer met oplossingen komen voor een ander en beter plan. Daarvoor hebben we negen scenario's getoetst op:

- Stedenbouw: gebiedsprofiel "Stadsrandzone";
- Verkeersafwikkeling: logisch en veilig;
- Parkeren: duurzame oplossing;
- Groen: versterking van het groen;
- Klimaatadaptatie: o.a. waterberging;
- Volkshuisvesting: o.a. aantal, type en 60% betaalbaarheid woningen.

Type bebouwing → Ontsluiting ↓	1	2	3
A	Stedenbouw – Verkeersafwikkel. ++ Parkeren +/- Groenontwikkeling – Klimaat adaptie – Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkel. - Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkel. - Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-
B	Stedenbouw – Verkeersafwikkel. -- Parkeren +/- Groenontwikkeling – Klimaat adaptie – Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkel. +/- Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkel. +/- Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-
C	Stedenbouw – Verkeersafwikkel. - Parkeren +/- Groenontwikkeling – Klimaat adaptie – Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkel. ++ Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkel. + Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-