

Vragen en antwoorden online inloopbijeenkomst 18 juni 2020

Voor, tijdens en na de livestream op 18 juni zijn er via de mail vragen gesteld. Al deze vragen zijn gebundeld en hieronder van een kort antwoord voorzien. Voor de uitgebreidere toelichting verwijzen we u naar de opname van de livestream, deze is terug te vinden op https://youtu.be/C_XM71nRp34

De livestream is live gevolgd door 48 bezoekers.

24 uur later is de livestream ruim 200 keer bekeken.

Vragen	Antwoorden
Kan de gemeente een grotere rol spelen in de exploitatie van het gezondheidscentrum en het niet aan de markt overlaten?	Dit is geen gemeentelijke taak. Zorgverleners zijn in Nederland ook ondernemers en die moeten zelf de huisvesting organiseren.
Is participatie vergeten als onderwerp in de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar?	Nee, het is een juridisch document en staat verwoord in artikel 2 en 3.
Waarom juist hier zoveel woningen toevoegen?	In de woonvisie staat de ambitie om ieder jaar 50 woningen toe te voegen binnen Rhenen. Binnen de 'rode contouren'. Dit past binnen de vastgestelde ambitie.
Het complex zal uit 3 blokken bestaan en het is de bedoeling dat het gezondheidscentrum als een geheel op de begane grond wordt gehuisvest. Is er voldoende ruimte in 1 blok om dit te realiseren?	Wat betreft omvang zou het passen, maar het is voor de zorgverleners niet werkbaar om op meerdere etages te werken.
Wie wordt (juridisch) eigenaar van het gezondheidscentrum (de 'huisbaas')?	B&S Realestate
Hoeveel appartementen worden er gebouwd?	45
Worden dit huur- of koopappartementen en valt evt. huur onder sociale woningbouw?	Koop gericht op Rhenense bevolking, deels voor starters (met anti-speculatiebeding)
Hoe groot worden de appartementen?	60-160 m2
Moet het huidige gezondheidscentrum tijdens de bouwperiode buiten gebruik worden gesteld (dus tijdelijke huisvesting nodig)?	Nee, om dit te voorkomen wordt er in twee fasen gebouwd.
welke inspraak sessies heeft de gemeente geïnitieerd om de inspraak goed te regelen en voor draagvlak te zorgen bij bewoners en welke communicatie is er aan vooraf gegaan?	<ul style="list-style-type: none"> • Op 12 maart 2020 is gesproken met rechtstreeks aanwonenden • Ivm coronamaatregelen is de informatiebijeenkomst van 23 maart vervallen, hiervoor is in de plaats kleinschalige bijeenkomsten (per huishouden) aangeboden met de projectontwikkelaar • Op 18 juni is een online inloopbijeenkomst georganiseerd. • Op 19 juni is er een kleinschalige livebijeenkomst met vertegenwoordigers van direct betrokkene en projectontwikkelaar

Uit gesprekken uit de buurt maak ik op dat er weinig tot geen draagvlak is voor de huidige opzet. Wat vinden de wethouders hiervan?	De wethouders en projectontwikkelaar hebben ook andere geluiden gehoord en roepen inwoners op om in gesprek te blijven gaan en te zoeken naar oplossingen met de projectontwikkelaar.
In de woonvisie uit 2018 staat letterlijk: Indien het nodig is om appartementen te realiseren om in de huisvestingsbehoefte te voorzien, is dit nabij voorzieningenclusters, op een wijze die aansluit bij de huidige schaal van de omgeving (twee à drie lagen.... Hoe sluit dit aan bij het huidige plan van 4 woonlagen boven op het gezondheidscentrum?	De woonvisie houdt rekening met de context: de omgeving van het geplande object. Binnen deze context is het voorgestelde ontwerp mogelijk.
Komt(en) er zendmast(en)cq telefoonmasten op het gezondheidscentrum / de appartementen?	Nee
Hoe hoog wordt het groen en wat voor consequenties heeft dit voor de schaduwwerking richting de omliggende percelen?	Wordt besproken met direct aanwonenden
Wat is de globale planning van het gehele project als het doorgaat?	Najaar 2021 start van de bouw
Hoelang gaat de eventuele bouw duren?	1,5 jaar
De hoogte Er zijn 3 opties gegeven, de laatste, 1C, is in onze ogen op dit moment de beste vanwege de mindere hoogte van het achterste appartementenblok. Echter vinden wij de hoogte van het appartement rechtsvoor (naast het gebouw van Nw. Veenendaalsweg 61) nog wel te hoog. De verwachting is dat wij vanuit onze tuin het gebouw zullen zien staan. De penthouses zullen financieel voor jullie aantrekkelijker zijn, maar maakt de gebouwen onnodig hoog. Wij krijgen steeds meer het gevoel in de verdrukking te komen tussen de hoge gebouwen. Een gebouw van 4 woonlagen aan de kant van de Tollekamp is wel aanvaardbaar.	De hoogte wijkt niet af van het pand ernaast doordat een deel van het gezondheidscentrum aan de rechterzijde onder de grond verdwijnt
Het is niet op de tekening aangegeven, maar de penthouses zullen allicht een balkon c.q. dakterras gaan krijgen. Met de ingesprongen varianten, lijkt het logisch dat deze op noordkant worden gesitueerd. Dit geeft dan weer een forse inbreuk op de privacy van de bestaande woningen (maar ook andersom).	Inderdaad op de noordzijde gepland: projectontwikkelaar praat graag door bij zorgen over privacy.
U heeft het over dat de koopappartementen starterswoningen kunnen worden. In de uitleg	Er wordt voorlopig gerekend met starters-appartementen rond 200.000,- vrij op naam, kan

<p>wordt het verschil tussen betaalbare koop en sociale huur uitgelegd. Hierin lezen wij dat koop voordeliger zou zijn. Wij zijn benieuwd op wat voor inkomen dit gebaseerd is. Een starter is in onze ogen ook vaak een starter op de arbeidsmarkt. Zelfs wanneer deze fulltime kan werken, zal het bruto jaarinkomen in het begin niet hoger zijn dan 45000 euro. Wanneer er ook nog een studieschuld is van b.v. 25.000 euro (laag ingeschat), dan kan er maar een hypotheek gegeven worden van 149.792. (bron: online Rabobank hypotheek berekening) Men zal een partner met een vergelijkbaar inkomen moeten hebben om in aanmerking te komen voor een hypotheek van 220.000 (190.000 na gebruikmaking van de Starterslening).</p>	<p>bijdrage komen vanuit gemeente met starterslening.</p>
<p>Daarbij lijkt het ons ook dat de woningen maar 1 keer een starterswoning kunnen zijn, daar de verkoopprijs bij doorverkoop, na enige jaren, over het algemeen hoger zullen zijn.</p>	<p>Hier wordt een anti-speculatiebeding voor opgesteld.</p>
<p>Keer op keer blijkt dat met name gezinnen vooral willen doorstromen naar eengezinswoningen met een tuin. Zeker als blijkt dat de koopprijs van een appartement vergelijkbaar is met een eengezinswoning. Is er voldoende onderzoek gedaan naar de behoefte in de markt?</p>	<p>Op deze locatie, dichtbij het centrum, blijkt na onderzoek bij makelaars interesse te zijn in dergelijke wooneenheden.</p>
<p>Op de schetsen van het eerste ontwerp lijkt de ingang van de parkeergarage zowel een fiets- als een voetpad te moeten kruisen. Dit zou tot onveilige situaties kunnen leiden. Ook het feit dat er een langspaarkeerstrook getekend staat tussen de rijbaan en het fiets/voetpad is onveilig, vooral voor het uitstappen op het fietspad. Hiervoor zal een nader ontwerp zeker nodig zijn.</p>	<p>Er start op korte termijn een participatietraject volgens de vorm 'waardierend vernieuwen' voor de herinrichting van de weg. De aansluiting vanuit het gezondheidscentrum wordt daar in meegenomen.</p>
<p>Kan er voorkomen worden dat de koplampen de woningen inschijnen bij het wegrijden vanuit de parkeergarage?</p>	<p>Dat wordt meegenomen in de nieuwe inrichting van de Nieuwe Veenendaalseweg. Waarschijnlijk kan veel worden weggenomen door de uitrit verdiept te maken.</p>
<p>. In het huidige centrum is de privacy van de cliënten niet goed op orde. Wanneer je in de wachtruimte zit dan kun je meeluisteren met datgene wat iemand tegen de assistente</p>	<p>Ook de zorgverleners beschouwen het huidige gebrek aan privacy in de wachtkamer als een groot probleem, dat in de huidige ruimte echter niet beter op te lossen is. In een nieuw centrum wordt gestreefd naar een aparte, door glas</p>

<p>(achter glas) zegt en of vraagt. Kan er iets gezegd worden hoe dit in het nieuw te bouwen centrum opgelost gaat worden?</p>	<p>afgesloten wachtruimte, zodat de patiënten in de wachtruimte niet kunnen horen wat aan de balie gezegd wordt. Deze manier van inrichting is tegenwoordig eigenlijk de standaard norm bij de inrichting van gezondheidscentra.</p>
<p>Het bloedprikken gebeurt nu in een ruimte van De Tollekamp. Blijft dat zo of kan dat terug naar het medisch centrum?</p>	<p>Er wordt naar gekeken dit in het gezondheidscentrum onder te brengen.</p>
<p>Bereikbaarheid van het gebouw m.n. voor senioren en mensen met een beperking en mensen die rolstoelafhankelijk zijn. Het is moeilijk om op tekening daar iets over terug te zien. Zijn daar aanpassingen voor gedaan en zo ja welke?</p>	<p>Het klopt dat dat nu nog niet is terug te zien. Bij de verdere uitwerking gaan experts specifiek op dit punt meekijken op het ontwerp. Ook zal dit worden getoetst bij de huidige gebruikers van het gezondheidscentrum.</p>
<p>Uiteraard ook het grote parkeerprobleem wat er nu bestaat. Wordt dat voldoende opgelost?</p>	<p>Volgens een parkeerstudie voldoet de CROW-norm die Rhenen hanteert. Dat zou neerkomen op zo'n 85 parkeerplaatsen voor het gezondheidscentrum + zo'n 30 voor de appartementen waarbij wordt gerekend met dubbelgebruik.</p>
<p>Verder graag aandacht voor de gladheidsbestrijding in en rond het gebouw. Dat laat in het huidige complex n.l. zeer te wensen over.</p>	<p>Wordt extra aandacht aan besteed.</p>
<p>Is er nagedacht over b.v. 2 opvangplaatsen voor nood- en of crisissituaties? Zo niet, waar worden deze mensen dan momenteel opgevangen?</p>	<p>Dit valt niet onder de bedachte functionaliteiten van het gezondheidscentrum: het centrum is niet ingericht als 24/7 functionaliteit.</p>
<p>Is er over nagedacht om de tandartsenpraktijk ook op te nemen in het nieuwe Gezondheidscentrum?</p>	<p>Ja, hier zijn gesprekken over.</p>