

Voorzitter, geachte leden van de gemeenteraad.

Mijn naam is Wim Kees Woltering en ik sprak in als omwonende van de voormalige hockeyvelden. In het dagelijks leven ben ik projectontwikkelaar en dat al meer dan 20 jaar. Was in het verleden wel geïnteresseerd in deze locatie maar vandaag de dag niet meer.

Afgelopen zaterdag was er een inloopochtend georganiseerd en was positief verrast door de opkomst van de diverse partijen.

Bij deze wil ik gebruik maken van de inspreekmogelijkheid omdat ik mij grote zorgen maak over de volgende zaken.

1. Het feit dat er mijns inziens onnodig publiekgeld wordt uitgegeven aan plankosten zonder dat er een goede basis is, anders gezegd een goed stedenbouwkundige visie of plan. Er wordt nu weer een natuuronderzoek gehouden naar de flora- en fauna. Mijn vraag is dan waarom wordt de contactpersoon van de wijkvereniging niet even vooraf geïnformeerd hierover. Echter is het niet eerst verstandig om het stikstofdossier te behandelen. Immers dit kan grotendeels vanachter het bureau. Ook gezien de vele randvoorwaarden zijn de mogelijkheden tot bouwen zo beperkt, ga daar nu eerst eens een studie naar doen wat wel en niet kan qua bouwmassa's. Er wordt nu door de stedenbouwkundige gezegd het plan DaCosta Mavo is een mooi plan en kan als voorbeeld dienen. Echter dit plan kan niet want dan ga je over de maximale bebouwingsgrens heen.

Daarmee kom ik op mijn volgende punt

2. Ik maak me ernstig zorgen over de kwaliteit van de plannen van mogelijke woningbouw. Immers de bouwkosten maar ook de advieskosten en dergelijke zijn zoals u weet extreem gestegen de laatste jaren. De kosten per m² voor een woning/appartement bedragen minimaal €4.000 tot €4.500 per m² en dan gelden deze prijzen voor een recht toe rechtaan ontwikkeling in deze regio. Dit is nog exclusief grondkosten en exclusief kosten om het terrein in te richten. Immers slechts ca. 8.000 m² mag worden bebouwd en dus dient er 15.000 m² ingericht te worden, kortom de kosten van de inrichting van overige ruimte zullen ook aanzienlijk zijn en linksom of rechtsom de kosten zullen moeten worden doorberekend in de kosten van de woning of door de projectontwikkelaar of via de verhoging van de grondprijs. Nog even een vraag tussendoor zijn de beheers- en onderhoudskosten van dit grote gebied ook meegenomen door de gemeente of dienen deze kosten als servicekosten doorberekend te worden aan de bewoners/eigenaren. Terugkomend op de bouwkosten, een 60m² appartement kost dan alleen al €250.000 aan bouwkosten en daar moeten dan nog bij opgeteld worden de grondkosten en inrichtingskosten. De gemeente heeft ook nog als eis dat een groot deel sociale woningbouw moet zijn. Dit zijn voor een projectontwikkelaar verlieslatende ontwikkelingen. Deze verliezen moeten goed gemaakt worden op de ontwikkeling van de koopappartementen. Kortom een 60m² appartement zal al snel tegen de €300.000 kosten en een 80m² appartement al snel boven de €355.000. Mocht er al een ontwikkelaar zijn die dit wil ontwikkelen dan zal gezien de opgenomen voorwaarden in de Kadernota zal de ontwikkelaar dus genooddaakt worden om een zo'n simpel mogelijk plan te ontwikkelen en het openbaar gebied zo goedkoop mogelijk in te richten. Dan wel de ontwikkelaar zal de gemeente gedurende het proces duidelijk maken dat het plan aangepast dient te worden om het financieel haalbaar te maken en wat krijgen wij als buurtbewoners dan in onze voor- en/of achtertuin.

Tevens maak ik mij ernstig zorgen over de kwaliteit van de Tiny Houses op termijn. Het is meestal goedkope bouw en goed onderhoud, zeker in bosrijk gebied, is absoluut noodzakelijk. De bedoeling is om deze huisjes te bouwen voor mensen met een kleine beurs maar hebben deze wel voldoende geld om het te onderhouden of gaan ze het dan toch op termijn als Airbnb verhuren om inkomsten te genereren en wordt het alsnog een vakantiehuishuisjes park.

Gezien het bovenstaand is het zeer wenselijk en wellicht noodzakelijk om de voorwaarden in de kadernota opnieuw tegen het licht te houden. Hiermee kom ik bij mijn derde punt.

3. De Kadernota is opgesteld uitsluitend op basis van de wens meer woningbouw in de gemeente Rheden maar nauwelijks of geen rekening is gehouden met de locatie en omgeving, de markt en de behoeftes van speciale bevolkingsgroepen in de gemeente Rheden. Hoogbouw is op deze locatie ook stedenbouwkundig gezien volledig ongepast en ongewenst. Eigenaren in de Willem Keslaan, de witte huisjes, mochten al geen verdieping op hun woning zetten omdat dit niet paste in de omgeving. Hoe tegenstrijdig kan het zijn. Laagbouw past hier uitstekend los van het feit of het qua stikstof/flora/fauna allemaal kan en mag. Mocht er dan toch behoefte zijn aan meer wooneenheden waarom dan geen bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld dementenzorg), die wel mogen op de gronden direct naast de tennisbaan. Hierdoor kan het gewenste aantal wellicht benaderd worden, de kwaliteit gehaald worden die hier past en de direct omwonenden tevreden worden gesteld.

Tevens blijf ik mij als ontwikkelaar verbazen dat in de gemeente Rheden geen appartementen kleiner dan 60m² ontwikkeld mogen worden ondanks het feit dat er enorme behoefte aan is. Behoefte, die ook door de gemeente wordt bevestigd immers de Tiny Houses waar zoveel vraag naar is zijn aanzienlijk kleiner en zeer gewenst door de gemeente. Ook in het Vogelplantsoen wonen heel veel stellen en alleenstaande met heel veel plezier in appartementen kleiner dan 60m².

4. Mijn laatste punt van zorg is dat de komst van eventuele woningbouw zal hoogstwaarschijnlijk ervoor zorgdragen dat de tennis- en padelbanen moeten worden gesloten vanwege geluidsoverlast dan wel worden verplaatst dan wel dat er grote investeringen gedaan moeten worden zoals bijvoorbeeld indoor padel en/of tennis. Ik weet niet of de gemeentelijke bijdragen voor deze aanpassingen, die noodzakelijk zijn om dit te bewerkstelligen, zijn meegenomen in het budget voor deze ontwikkeling op de voormalige hockeyvelden.

Mijn advies aan een ieder probeer eerst is met de aanwezige informatie een calculatie en risicoafweging te maken van een mogelijk woningbouwplan alvorens veel gemeenschapsgeld in een plan te investeren dat mijns inziens op objectieve gegevens onhaalbaar is.

Dank voor uw aandacht.

