

Schriftelijke beantwoording van vragen naar aanleiding van de forumvergadering van 2 november 2021 – Wonen met Vrone

Hoe zijn wij tot onze financiële berekening gekomen, en wat waren daarbij onze bronnen?

- Wij hebben de casus voorgelegd aan twee specialisten in onze kennissenkring, te weten een makelaar en een specialist ruimte bij een andere gemeente in de regio. Daarbij hebben we geïnformeerd wat een realistische opbrengst zou zijn van de betreffende kavels met aftrek van kosten bouwrijp maken. Deze informatie hebben we gecombineerd met openbare bronnen over gangbare kosten bouwrijp maken en recente transacties van kavels in sint pancras of vlak daarbuiten.
- Natuurlijk hebben wij geen glazen bol en zijn we geen specialisten op dit vlak, maar wel willen wij betwisten of de berekende opbrengst zoals die door de gemeente is opgegeven realistisch is. Het verschil is simpelweg te groot. Wij denken dat met een extra investering van enkele tonnen extra een variant mogelijk is die ook gedragen wordt door de omwonenden, waardoor uitvoering van de plannen zo snel mogelijk kan beginnen.
- Tussen variant 1 en 2 wordt met verschillende opbrengsten per m2 gerekend door de gemeente, te weten resp ongeveer 280 versus 240 euro per m2. De wethouder geeft aan dat dit verschil wordt veroorzaakt door vrijstaande woningen versus 2-onder-1-kap. Als vrijstaande woningen meer opleveren dan 2-onder-1-kap op de hoek Vinkenlaan-Destreelaan, dan heeft dat de voorkeur van de omwonenden. Onze bronnen geven echter aan dat de opbrengsten van beide woningtypen nagenoeg gelijk zijn.
- De te realiseren woningen aan de Kastanjelaan voor de dekking van de bouw van IKC zuid in Sint Pancras zijn ook door de raad gekomen met marktconforme opbrengst, na aandringen van de dorpsraad. Waarom zou dit bij de woningbouw op het Vrone terrein niet kunnen?

Wat zijn de bezwaren van omwonenden tegen Variant 1?

- Deze variant is niet tot stand gekomen via participatie. De wethouder heeft ons in een persoonlijk gesprek enkele weken geleden medegedeeld dat variant 1 van een half jaar geleden ongewijzigd zou worden voorgesteld aan de raad. Vervolgens ontvangen wij enkele dagen voor de forumvergadering een aangepaste variant, wij waren hierdoor volkomen verrast.
- Veel elementen die voor gemeente of SC Vrone wellicht als details gezien worden, kunnen voor omwonenden een verschil maken van dag en nacht. Het argument dat alles later allemaal nog in detail uitgewerkt wordt geeft ons niet voldoende vertrouwen, omdat dergelijke plattegronden nu eenmaal tot in lengte der dagen als waarheid worden beschouwd. De tekening is straks immers onderdeel van een raadsbesluit. Dus laat deze details weg van de tekening als deze pas later uitgewerkt worden, of zorg dat ze goed op de tekening staan.
- Ook wensen die zonder extra kosten zijn toe te passen zijn helaas niet verwerkt in deze variant.
- De afstand tot de sportvelden. Hoe dichter de velden bij de woonpercelen liggen, hoe meer overlast. Door meer ruimtebuffers in te bouwen, kan geborgd worden dat overlast duurzaam wordt beperkt, en klachten richting de voetbalvereniging worden beperkt. Ook creëert dit ruimte voor extra overlast beperkende maatregelen, welke de gemeente ook verplicht is om toe te passen bij het overtreden van de milieunormering.
- Heel concreet:
 - De woningbouw aan de Boeterslaan in Variant 1 zorgt ervoor dat er geen ruimte meer overblijft tussen sportvelden en tuinen van omwonenden, met name aan de Vinkenlaan. Dit creëert maximale overlast van geluid, licht en ballenvangers en voldoet ook niet aan de milieunormering. Daar komt bij dat ook deze nieuwe woningen zelf pal op het veld gesitueerd staan, waardoor de milieunormering niet

wordt nageleefd. Daardoor is de kans groot dat deze bouwplannen geen stand kunnen houden als het komt tot een bezwaarprocedure. Een derde argument is dat de boeterslaan een smal straatje is, waarin het praktisch niet mogelijk zal zijn om de bouwwerkzaamheden uit te voeren zonder de hele straat te blokkeren. Dit is een doorgaande fietsroute. Er staan huizen aan de overkant, deze zullen met grote regelmaat of doorlopend onbereikbaar zijn per auto. Ook de bovenweg zal maandenlang stremmingen kennen vanwege alle voertuigen en vrachtwagens van bouwbedrijven en leveranciers.

- De ingang willen wij graag een stukje verder naar het oosten verplaatsen, omdat dit de verkeerssituatie op de vinkenlaan zeer ten goede komt. Je neemt dan afstand tot de kruising met de Kroonenburghof, waardoor ruimte ontstaat voor een oversteekplaats en/of snelheidsbeperkende maatregelen op het bredere gedeelte van de vinkenlaan naast de geist. Ook hebben de huidige bewoners door deze verplaatsing geen overlast van de ingang.
- Er is voldoende ruimte, ook in variant 1, om de fietsenstalling niet te situeren vlak achter een bestaand woonperceel maar dieper het terrein op. Dit zouden wij zeer op prijs stellen, om de overlast te verminderen.
- De woningbouw staat ingetekend tot achter de bestaande woningen aan de AVH Destreelaan, waardoor deze bewoners worden ingesloten. Zij verliezen hun vrije uitzicht en de toegang tot het Vrone terrein.
- De woningbouw op de hoek Vinkenlaan/Destreelaan in Variant 1 komt enigszins gekunsteld over, ingesloten tussen parkeerplaats, bestaande woningen en de sportvelden. Stedenbouwkundig geen mooie oplossing.

Waarom hebben wij de parkeerplaats liever achter de woningbouw?

Dit is een lastig vraagstuk. Wij begrijpen de wens om parkeergelegenheid te creëren die ook te gebruiken is voor andere doeleinden dan SC Vrone. Uiteindelijk gaat het er voor ons om wat er gaat gebeuren achter ons erf. Een openbare parkeerplaats geeft meer overlast dan een parkeerplaats voor Vrone die 's nachts op slot is. Ook is het zo dat de locatie van de parkeerplaats (voor of achter de woningbouw) los staat van de vraag of de parkeerplaats openbaar is. Het bezwaar tegen een parkeerplaats direct aan de weg is dat daardoor de woningen tot achter bestaande woningen gerealiseerd moeten worden in Variant 1, waardoor die bewoners aan de Destreelaan ingesloten raken en het vrije uitzicht en de toegang tot het Vrone terrein kwijtraken. Het zou mooi zijn als over dit onderwerp een open gesprek mogelijk is, zodat wederzijds standpunten kunnen worden uitgewisseld en een oplossing gevonden kan worden naar ieders tevredenheid.

Betreffende sociale woningbouw

De omwonenden hebben op zichzelf geen bezwaar tegen sociale woningbouw. Dit is, of was, een randvoorwaarde van de gemeente. Het probleem is echter dat het alleen mogelijk lijkt te zijn om voldoende opbrengsten te genereren als er hoogbouw gerealiseerd wordt, en daar zijn we wel op tegen. We zijn dus blij dat de gemeente bereid lijkt te zijn om voor deze woningbouwopgave te schuiven tussen de verschillende projecten, en de sociale component mee te nemen in bijvoorbeeld het project bij het voormalige tuincentrum.

Nogmaals willen wij benadrukken dat we een oplossing willen naar ieders tevredenheid. De leden van Vrone verdienen een mooie nieuwe accommodatie, maar wij als omwonenden willen ook niet enorm inboeten op onze woongenot en gezondheid. We nodigen alle fracties van harte uit om met ons in gesprek te gaan over alle eisen en wensen, zodat we wellicht over twee weken echt kunnen zeggen dat er een plan ligt dat tot stand is gekomen middels participatie.