

Notitie naar aanleiding van de informatie-avond/ingezonden stuk voor de bespreking van op datum 20 maart 2017

Open Plan Commissie
T.a.v. de heer F. Welsch
Per adres: Vrienden van Park Hartenstein
Joubertweg 34
6861 DN Oosterbeek

Arnhem 17 maart 2017

Betreft : de nieuwe toekomst voor de Reijenga-Mavo/i.a.a. Gemeente Renkum

Geachte leden van de Open Plan Commissie,

Naar aanleiding van uw uitnodiging, waarvoor dank, waren wij aanwezig tijdens de inloopavond over de "Talsmalaan".

Op mijn verzoek was ook Jur de Mik aanwezig, mijn vriend en langjarige architect. Ik werk al meer dan 10 jaar met hem samen. Onderstaande notitie is voor een deel mijn persoonlijke opinie als ontwikkelaar, en is aangevuld met Jur zijn professionele opinie als ervaren architect.

Om verwijdering tussen ons initiatief en uw inspanningen te voorkomen heb ik er voor gekozen om tijdens de bijeenkomst ons standpunt niet nader te verduidelijken.

Ik ben het niet volledig eens met uw benaderingswijze, maar zag ook veel aanknopingspunten om ons voorstel nog verder te verbeteren.

En laten we eerlijk zijn; 'zonder wrijving geen glans'; is een spreekwoord dat op ontwerpprocessen van toepassing moet zijn.

Ik ga daarom niet proberen om wrijving te vermijden, dat brengt het proces geen meerwaarde. En dat kan ook met behoud van wederzijds respect.

We nemen beslissingen die generaties lang invloed nemen, maar die met de middelen van nu gefinancierd moeten worden. Niet alleen de financiële middelen, maar techniek, en ontwerpbeperkingen spelen hier natuurlijk ook een rol. Net als maatschappelijke en demografische ontwikkeling, persoonlijke voorkeuren en stokpaardjes van betrokkenen. Natuurlijk heb ik die ook. Voor mij zijn dit (in willekeurige volgorde)

- duurzaamheid van de uitgangspunten en het proces om te komen tot een resultaat
- economisch realisme en technische haalbaarheid. Inclusief een inventarisatie van mogelijke tegenkrachten die kunnen leiden tot een (prijzige en frustrerende) vertraging. Baseer beslissingen op feiten of gedegen onderzoek.
- respect voor jongere generaties; ik ben inmiddels de 50 ook gepasseerd, en wil een (woon)wereld achterlaten voor jonge mensen, niet perse voor mijn eigen referentiegroep

Ik heb goed geluisterd en geobserveerd. In de pauze heb ik met aanwezigen van gedachten gewisseld.

Ik heb met belangstelling kennis genomen van uw gedachten. Ik miste eerlijk gezegd wel een aantal zaken die onderdeel van het planproces zouden moeten zijn, zoals bijvoorbeeld een verkeerskundig onderzoek over een langere periode om de hoeveelheid parkeerplekken te bepalen. Ook miste ik een visie over de inbreuk van de besluiten op de direct omwonenden, en de gevolgen voor de gebruikers van het sportpark, zeker in de varianten die dichtbij het park en het bewoonde deel van de Talsmalaan worden gerealiseerd.

Over uw gedachten met het landgoed.

Daar pas mij alleen nederigheid. Ik concludeer wel dat uw visie mij aanspreekt, maar dat ik mij niet kan voorstellen dat e.e.a. in het huidige tijdsgewricht eenvoudig te financieren is. Daarnaast stel ik vast dat voor zover ik de ontwikkelingen volg, er steeds meer sprake is van een terugtrekkende overheid, en dat dit ook zichtbaar is in de intensiteit van het onderhouden van (cultuur)bos en parken. En dat leidt tot de conclusie dat je zeer prudent met je budget moet omspringen om misschien wel een van de mooiste cultuurbossen van Nederland te revitaliseren.

Voor wat betreft de visie over de Talsmalaan vielen mij als soundbytes een aantal zaken op.

- Geen makelaarsarchitectuur
- Slopen in alle varianten, geen wil om te spreken over behoud
- Geen (architectuur/massa)concurrentie met de hoofdbouwmassa
- Royale parkentree via as die aanvangt bij het monument en tussen de tuinierswoning en hoofdgebouw passeert.
- Talsmalaan moet een 'grotere' entree worden, en er dient extra parkeren te komen. Het parkeerterrein bij het restaurant verdwijnt, wordt onderaards, of kleiner

Een aantal van uw gedachten spraken mij zeer aan, ik kan me alleen niet volledig vinden in de meer extreme keuzes die u gemaakt heeft, deze zijn strijdig met mijn ontwikkeluitgangspunten.

Duurzaamheid :

En niet alleen de bouwkundige duurzaamheid die wij voorstaan door de hoofdbouwmassa te transformeren en te 'verjongen'.

Ik merk, op persoonlijke titel, zonder dit op dit moment met berekeningen te onderbouwen, wel op dat de hoeveelheid CO2 uitstoot van een complete sloop, en een nieuwe bouw, met weer nieuwe materialen, ten opzicht van de transformatie die wij voorstaan enorm is. Terwijl het onnodig is, en daarmee ook ongewenst.

Maar ook de duurzaamheid van het kiezen voor typische bewoning voor jongere gezinnen, die naar mijn stellige mening geen belangstelling hebben voor het wonen in gesloten bouwmassa's zoals de voorgestelde appartementengebouwen. Duurzaamheid is dus m.i. kiezen voor een modern aanbod, gericht op een doelgroep met kinderen die uiteindelijk weer doorstroomt binnen Oosterbeek.

De door u geprojecteerde bouwmassa's lijken hoofdzakelijk te zijn ontwikkeld om een optimale opbrengst te genereren, want er gaat immers in een sloopsценario veel geld verloren door kapitaalvernietiging. En dat is niet duurzaam.

De geprojecteerde bouwmassa's moeten in uw visie een gedeeltelijk publieke functie hebben, m.i. deels ook omdat de plint op de geprojecteerde locatie (en op BG niveau) in combinatie met de concentratie van parkeerfuncties, een moeilijk te verkopen eenheid is. Ik geloof echter niet in een publieke functie, die zonder dat er vraag is, zomaar geprojecteerd wordt.

Horeca is m.i. er voldoende in het plangebied, met het museum en restaurant Klein Hartesteijn. Langs de winkelas in Oosterbeek ontstaat ook steeds meer horeca, vaak door het wegvallen van winkelfuncties. Deze ontwikkeling lijkt progressief. De aandacht van ontwerpers en ontwikkelaars moet m.i. gericht worden op het behoud van deze waardevolle as, en dat gaat niet makkelijker worden wanneer en nog meer concurrerend aanbod komt. Daarmee zijn winkels/koffiehuizen etc etc in het park voor mij geen duurzame oplossing.

Wij kunnen ons voorstellen om in overleg met het museum een (deel van) de oude gymzaal om te bouwen tot een zichtbaar depot/werkruimte. Deze zaal ligt aan de geprojecteerde royale entree, en kan een moderne insteek geven in de dynamiek van een museum. Op deze wijze combineren we een traditionele ontwikkeling met de gedachte van de ontsluiting van de gewenste as het park in.

Duurzaam is m.i. ook rekening houden met de gevoelens van de (in)direct omwonenden. Dit zou volgens mij betekenen dat de locatie van enige bouwmassa niet veel moet afwijken van de huidige locatie van de mavo. Deze heeft als burens voornamelijk publieke instellingen als een restaurant en een rouwcentrum. Voor de tuinierswoning dient in alle gevallen een oplossing gevonden te worden.

Ik ben geen voorstander van ondergronds parkeren. Simpelweg omdat er geen feitenbewijs is dat dit nodig is, en omdat de kosten en complexiteit hoog zijn.

Wanneer ondergronds parkeren (op basis van verkeerstellingen) toch geïndiceerd is, dan zou dit kunnen plaatsvinden op het bestaande veld tussen de Mavo en het restaurant.

Door gebruik te maken van het natuurlijke hoogteverschil van het terrein kan wellicht zelfs een halfverdekte oplossing worden gerealiseerd, zonder dat draconische maatregelen nodig zijn gasten voor het museum te verdrijven van de eerste parkeerplaats die zij passeren op weg naar de verder gelegen parkeerplaatsen aan de Talsmalaan, en/of in het parkeerveld bij de geprojecteerde tennishal. Betaald parkeren zou schadelijk zijn voor het restaurant, en daarmee ongewenst. In een ideaal geval zou een verbinding met het fundament van de Talsma mavo mogelijk moeten zijn.

Maar om hier verder te komen is onderzoek nodig.

Wij zien dit primair niet als onze taak, maar zijn natuurlijk bereid mee te denken. En wanneer een bovengrondse oplossing kan, dan geeft dit grote budgettaire voordelen. Geld dat op andere locatie zeer goed gebruikt kan worden.

Economisch realisme en haalbaarheid

Transformatie vraagt vertrouwen in de marktpartij die de werkzaamheden voor eigen rekening en risico gaat uitvoeren. De waarborg voor een serieuze benadering is (gedeeltelijk) het financiële risico dat de partij neemt.

In dit geval heb ik gekozen voor een samenwerking met Jur de Mik, een ervaren transformatiearchitect, die een dergelijk project degelijk kan begeleiden.

Transformatie geeft de ontwikkelaar veel mogelijkheden, maar naar mijn stellige opinie, minstens zo veel verantwoordelijkheden. Duurzaamheid in energieverbruik is wel de kleinste opgave. Maar ook de ontwerpogave is minder eenvoudig dan een compleet nieuwe bouwmassa realiseren. En dat maakt het nou juist zo spannend en waardevol om een transformatie te realiseren. Ik ben het met u eens dat sloop wellicht de meest eenvoudige weg is, maar dat betekent niet dat het de meest waardevolle weg is.

Geen concurrentie met de hoofdbouw

De bouwmassa's mogen in vorm, locatie en footprint geen concurrentie aangaan met de hoofdbouwmassa.

Ik stel vast dat de huidige bouwmassa van de Talsma Mavo respect betoond aan het hoofdgebouw.

Ik stel tevens vast dat de door ons voorgenomen 'verlichting' van de verbindingen tussen de gebouwen, zal zorgen voor een minder dominante bouwmassa. Door een publieke functie te beproeven voor het gymzaaldeel kan een verbinding op afstand worden gemaakt tussen de hoofdbouw en de gymzaal. Dit kan de uitstraling van de hoofdbouw alleen nog versterken.

Overigens kan ook een lans worden gebroken voor een meer gedurfde architectuur. Er zijn veel voorbeelden waarbij dit juist een versterkend effect heeft.

Respect voor jongere generaties

Wij hebben een keus gemaakt voor woonbebouwing voor jongere generaties. Huizen met een uitloop op begane grond niveau, van voldoende omvang. Open bebouwing, interessante architectuur en acceptabele prijzen. En open architectuur!

De bouwmassa's die ik tot nu heb gezien, de kapschuur, de poortwachters, de appartementen zijn gesloten bouwmassa's, geschikt voor 'oudere' woonconsumenten. Dit terwijl er m.i. meer dan voldoende woonontwikkeling voor deze doelgroep is in Oosterbeek. De effectieve verkoopprijzen per M2 gebouwd oppervlak blijven als gevolg hiervan laag. En als ik eerlijk ben, zijn de getoonde bouwmassa's, op het schuurgebouw na, wel een beetje makelaarsarchitectuur. En ik begreep nu juist dat dit ongewenst zou zijn.

Conclusie

Bovenstaande is geen volledige opsomming van onze gedachten naar aanleiding van de voorlichtingsavond van donderdag. Meer een soort food for thought , en een expliciete uitnodiging om samen van gedachten te wisselen.

Wij zullen verder gaan met ons plan, maar spreken nogmaals de wens uit dit samen met u te doen.

Wanneer mogelijk willen wij graag inspreken op de laatste informatieavond. Maar dan in overleg met u, gestructureerd, met een concrete hand-out en met de mogelijkheid om vragen te beantwoorden.

Afijn, ik hoop dat u deze notitie nog wil verspreiden voor aanvang van uw bespreking van maandagavond.

Met groet en hoogachting,

Paul Schildmeijer