



4^e publieksavond Open planproces '4 landgoederen op de helling' op 11 mei 2017, locatie concertzaal Oosterbeek

Varianten Talsmalaan, een interactieve bijeenkomst

Voorzitter: Hermen Overweg

Moderator: Marlies Leupen

Verslaglegging: Ella Derksen m.m.v. Albert Bos

Aantal bezoekers/deelnemers: 55 + 6 (deels later op de avond) vertegenwoordigers van het gemeentebestuur (van de gem.raad en van het college van B&W)

Nb Bij het notuleren van de gesprekken zijn de namen van de initiatiefnemers volledig uitgeschreven. Als de mensen in de zaal hun naam duidelijk hebben genoemd worden van hen de initialen weergegeven. Als (voor de notulist) niet duidelijk is wie een opmerking maakt is het 'iemand uit de zaal'

Inleiding

Deze bijeenkomst werd ingeleid door voorzitter Hermen Overweg door middel van een aantal korte interviewvragen aan de voorzitters van de 3 initiatiefnemers.

Albert Smit stichting Dorpsplatform Oosterbeek, Jan van IJzendoorn van stichting Ruimte Denken, en Frans Welsch van vereniging Vrienden van Park Hartenstein en omgeving.

Zij zijn – ook voor nieuwe belangstellenden- kort ingegaan op de aanleiding van het Open Planproces, de integrale benadering van de landgoederen in relatie tot de herinrichting van de locatie Talsmalaan, het belang van draagvlak en de specifieke opgave voor de Talsmalaan in opdracht van de gemeente Renkum. Ook de leden van het ontwerpatelier worden opnieuw genoemd. Alle informatie is ook te vinden op de website www.landgoederenopdehelling.nl

Miranda Nagel, projectmanager ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeente Renkum licht desgevraagd toe welke randvoorwaarden de gemeente heeft gesteld aan de stedenbouwkundige visie. In de visie worden een aantal varianten uitgewerkt waarbij in elk geval één zal moeten voldoen aan de in 2011 gestelde raads-kaders voor de ontwikkeling op deze locatie. Deze kaders omvatten behalve een hoge financiële opbrengst ook randvoorwaarden met betrekking tot omvang en locatie van eventuele nieuwbouw. Op basis van de stedenbouwkundige visie zal ambtelijk een voorstel worden opgesteld voor College en gemeenteraad.

Ella Derksen, projectleider van het ontwerpatelier licht desgevraagd toe hoe het ontwerpatelier te werk is gegaan.

Het ontwerpatelier is 13 x bijeen geweest. Voor het ontwikkelen van de visie wordt de kennis ingezet van de professionals uit eigen geledingen, maar ook van organisaties als Heemkunde en Vijf Dorpen in 't Groen. Er worden vele gesprekken gevoerd met belanghebbenden in het gebied zelf, maar ook komen er reacties binnen via de website. Er zijn extra bewonersavonden georganiseerd en via de publieksavonden krijgt een nog grotere groep burgers de gelegenheid om mee te praten. Alle input wordt besproken en



onderzocht. Niet elke opmerking zal terug te vinden zijn in de visie, want alles wordt integraal gewogen.

Presentatie visie landgoederen

Jeroen Bosch geeft een korte presentatie over de visie op de 4 landgoederen tot nu toe. Dit is een samenvatting van de presentatie van de publieksbijeenkomst van 16 maart. Bij deze bijeenkomst bleek dat het overgrote deel van de zaal het eens was met de stelling dat de visie op de landgoederen overtuigend is voor een toekomstgerichte aanpak van de landgoederen op de helling.

De essentie van de visie gaat uit van de reconstructie van de historie in samenhang met elkaar, maar ook door de verschillen aan te scherpen.

Jeroen Bosch brengt 8 principes in beeld:

1. Optimaliseer (verschillen binnen) het groene raamwerk. De natuur volgt.
2. Maak beter gebruik van de unieke hoogteverschillen
3. Sta alleen bebouwing toe als onderdeel van landgoedensembles
4. Creëer twee hoofdentrees aan de uiteinden en in het landschap opgenomen parkeerconcentraties
5. Stel publieke toegankelijkheid voorop, maak herkenbare thematische routes
6. Kies voor inrichting en meubilair in landgoedstijl
7. Kleinschalige initiatieven geven de landgoederen extra betekenis
8. Betrek het dorp bij het opknappen, beheer en financiering.

Naar aanleiding van deze presentatie waren er geen urgente vragen. Deze visie wordt verder uitgewerkt en op 7 juni met het publiek besproken. (publieksavond 5)

Presentatie hoofdlijnen locatie Talsmalaan

In het volgende deel wordt overgegaan naar de locatie Talsmalaan.

Rob Aben bespreekt eerst de hoofdlijnen. Hij legt de bestaande situatie uit rondom de voormalige Pieter Reijenga Mavo, die in feite een forse hap uit het park neemt.

Moeilijk weer te geven op tekeningen, maar realiseer je dat Villa Hartenstein (Airborne Museum) 3,5 meter boven omgeving ligt en Klein Hartenstein (restaurant Hartenstein@Laurie) 0,5 meter boven de omgeving. Maak nieuwbouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw

De kansen die zouden moeten worden benut zijn de volgende:

- Maak een royale parkentree
- Uitbouwen Engelse landschapsstijl, sierlijke paden, groepen van ('clumbs') van bomen, solitaire bomen, groepen struiken ('uit het zicht, in het zicht')
- Een betere verbinding maken met het dorp via het Corneliapad (Corneliapark)
- Beter inpassen parkeren, dubbelgebruik benutten
- Markeer 3 entrees, bijvoorbeeld met kolommen.



(interrupties uit de zaal, het aanwijslampje is niet zichtbaar, de teksten in de kaarten moeilijk te lezen, het Corneliapad mag niet 'krakkemikkig' worden genoemd.)

Presentatie varianten Talsmalaan

Rob Aben gaat over naar het presenteren van de varianten.

Het zijn er 7. Er is een 0-variant en een 3a en een 3b.

Van de varianten wordt een plattegrond getoond, een vogelvlucht perspectief en impressies in 3D vanaf de Utrechtsewegen de Talsmalaan. Aben licht de beelden uitgebreid toe en zet de oude en nieuwe situatie naast elkaar om het verschil inzichtelijk te maken.

Bij alle varianten wordt een waardering getoond met een schaal van 0 – 5 (van – tot +) met een weging van: A Ruimtelijke Kwaliteit B Maatschappelijke betekenis en C Financiële opbrengst.

(Voor een goed begrip is het raadzaam de presentatie te bekijken via de website)

Lotte Menkman vraagt naar plan 'vernieuwbouw' van voormalige Pieter Reijenga MAVO-school. Bouke Verhagen: Renovatie is overwogen. Gebouw is fors blok in het park, verhindert doorzichten. Hoge kosten. Geen ensemble met Villa Hartenstein.

- De 'NULVARIANT'

Er is een voorbeeld van een stedenbouwkundige uitwerking uit 2011 van Aksis van appartement gebouwen van 4 lagen, met 24-30 woningen.

Qua financiële weging is dit de enige variant die voldoet aan de gewenste opbrengst van de gemeente. Ruimtelijk en maatschappelijk is dit

Het ontwerpatelier zal deze variant zelf ook verder uitwerken, omdat de gemeente om deze variant heeft gevraagd.

Ruimtelijk 0

Maatschappelijk 0

Financieel 5

- VARIANT 1

EEN APPARTEMENTGEBOUW IN HET PARK, ligt zuidelijker dan huidige schoolgebouw

Bouwlagen: 3

Appartementen: 24

Parkeren: 70 openbaar en 35 privaat op maaiveld

Nieuwbouw: dominant t.o.v. Villa Hartenstein

Ruimtelijk 1

Maatschappelijk 1

Financieel 3

Vraag uit de zaal: wat wordt bedoeld met maatschappelijke waarde?



Antwoord: dit houdt in dat het dorp er ook iets aan heeft. Bijv. Omdat het publiek toegankelijk is zoals een winkel, een werkplaats/atelier, galerie, starters, ouderen, zorg etc Als het puur gericht is op luxe wonen, scoort het maatschappelijk slecht.

Vraag uit de zaal: wat zegt het over de kwaliteit van de architectuur?

Antwoord: Goed punt. Het is een stedenbouwkundige visie en vult geen architectuur in. Het klopt dat de kwaliteit van de architectuur enorme impact gaat hebben. Voor de visie beschrijven we wel de beeldkwaliteit en we geven bouwvolumes aan. Materialisatie wordt benoemd en we zullen referentiebeelden leveren.

- VARIANT 2

TWEE APPARTEMENTENGEBOUWEN IN HET PARK, liggen iets zuidelijker dan huidige schoolgebouw

Bouwlagen: 3 incl. kap

Appartementen: 16 (2 x 8)

Parkeren: onder gebouw en 70 openbaar

Nieuwbouw: dominant t.o.v. Villa Hartenstein

Ruimtelijk 2

Maatschappelijk 1

Financieel 4

Marlies de Groot: Zijn de gebouwen net zo hoog als Laury@Hartenstein? Uit de vorm is het niet zo goed te herkennen. De villa's zijn (2 verdiepingen) 6 meter hoog plus daarbij schuine kap.

- VARIANT 3a

TWEE VILLA'S IN HET PARK, iets zuidelijker dan huidige schoolgebouw, één villa iets gedraaid

Bouwlagen: 3 incl. kap

Appartementen: 12 (2 x 6)

Parkeren: onder gebouw en 70 openbaar

Nieuwbouw: minder dominant t.o.v. Villa Hartenstein

Ruimtelijk 2

Maatschappelijk 1

Financieel 3

Vraag uit de zaal: past deze financiële plus in de door gemeente gewenste variant qua opbrengst?

Antwoord: nee

- VARIANT 3b

TWEE VILLA'S AAN DE TALSMALAAN, één villa zuidelijker dan huidige schoolgebouw

Bouwlagen: 3 incl. kap

Appartementen: 12 (2 x 6)

Parkeren: onder gebouw en 80 openbaar in een parkeerovaal



Nieuwbouw: nog minder dominant t.o.v. Villa Hartenstein

Ruimtelijk 3
Maatschappelijk 1
Financieel 3

- VARIANT 4

(nb tekening niet correct! half ondergronds parkeren moet er uit)

Bouwlagen: 2 incl. kap

Appartementen: 18 (6 x 2 en 3 x 2) plus algemene ruimte in kleinste blok (landwinkel, galerie bijv)

Parkeren: 97 (?) onder de boomgaard

Nieuwbouw: voegt zich in gebouwenensemble

Idee: reconstructie serre zijkant Klein Hartenstein

Ruimtelijk 5
Maatschappelijk 5
Financieel 2

Vraag uit de zaal: waarom scoort deze ruimtelijk hoger?

Antwoord: omdat deze maar 1 verdieping heeft, uit 2 losse gebouwen bestaat en er een ovaal pleintje is. Bijgebouwen horen van oudsher bij een landgoederenensemble.

- VARIANT 5

KOETSHUIZEN

Bouwlagen: 1 laag met kap, een binnenplein

Invulling: flexibel (B&B, hotelkamers, werkplaats, ateliers, galerie etc)

Parkeren: op maaiveld

Nieuwbouw: voegt zich in gebouwenensemble

Idee: reconstructie ronde serre Klein Hartenstein

Ruimtelijk 5
Maatschappelijk 4/5
Financieel 1

Vraag uit de zaal: vorige keer werden de plannen rond de tennishal meegenomen. Dat heeft toch visuele invloed? Waar is die gebleven?

Antwoord: Omdat dit plannen zijn uit een ander traject hebben we dit buiten de herinrichting gehouden. De combinatie met een eventueel toekomstige hal is wel mogelijk, bij alle varianten.

Vraag uit de zaal: wat is de reden om de begroeiing/begrenzing weg te halen bij het sportpark?

Antwoord: het is nu erg naar binnen gekeerd. We willen het sportpark in het park leggen. Zo kun je elkaar zien.



Vraag uit de zaal:

Er is geen variant waarbij het oude gebouw een herbestemming krijgt waarom?

Architect JM verdedigt ook de stelling hergebruik.

Antwoord: we hebben wel gekeken of je renovatie moet overwegen. Maar het gebouw is een vreemde eend.. het neemt doorzichten weg. Het is ook niet echt een hoogtepunt qua architectuur. Het gebouw is zo slecht dat je het helemaal moet afpellen. Brengt ook hoge kosten met zich mee.

Vraag uit de zaal over de nulvariant: zijn deze 24-30 appartementen dan sociale woningbouw?

Antwoord: nee, want alleen ,met luxe appartementen wordt de gevraagde opbrengst gehaald.

Vraag uit de zaal: is het voor de gemeente onacceptabel dat het minder opbrengt? Kan het geld ergens anders mee worden verdiend?

Antwoord M.N: alle varianten worden voorgelegd aan de gemeente. Die keuze is aan de gemeenteraad.

Vraag uit de zaal: er is geen variant opgenomen over niets terugbouwen, waarom niet?

Antwoord: het ontwerpatelier is van mening dat het denken in ensembles wel vraagt om een gebouw.

Opmerking ontwikkelaar PS: heel jammer dat hergebruik van de voormalige Pieter Reijenga-mavoschool niet is meegenomen. Zoals alles is getransformeerd in het gebied (van villa GH naar museum, van KH naar restaurant) zo zou ook de school kunnen transformeren naar woningen. (PS heeft samen met architect JM een voorstel gemaakt voor een duurzame, ecologisch verantwoorde transformatie van het schoolgebouw en sportzaal naar woningen voor jonge gezinnen)

VRAAG MODERATOR, WAT VINDT U STERK OF ZWAK AAN VARIANT 1?

Naar aanleiding van deze vraag komen de volgende reacties uit de zaal:

- *De kwaliteit van de architectuur zal van grote invloed zijn*
- *Je moet de maatschappelijke opbrengst ook kunnen uitdrukken in waarde*
- *De gemeente heeft in 2011 bij raadsbesluit bepaald dat het plan geld moet opleveren. Wat gebeurt er met dat geld? Als de wethouder zijn woord houdt, vloeit het terug naar het gebied.*

VRAAG MODERATOR, WAT VINDT U STERK OF ZWAK AAN VARIANT 2?

Omdat er geen reacties komen, daagt Bouke Verhaagen de zaal uit.

“Spreekt het u aan als er twee van deze forse bouwblokken in het park worden gezet, met 3 lagen (dat is ca 9 meter) ” ?

Er wordt geroepen “niemand wil een groot gebouw”

Maar ook: “ het is zo moeilijke in te schatten”



Bouke licht toe dat de hoogte belangrijk is, maar de opbouw van de lagen nog belangrijker. Restaurant @Laurie is 6 meter met een kap er op.

VRAAG MODERATOR, WAT VINDT U STERK OF ZWAK AAN VARIANTEN 3a en 3b?
(deze worden samen genomen, de villa's zijn gelijk, maar de plek verschilt.

Naar aanleiding van deze vraag komen de volgende reacties:

- *3b is sterk, want mooi in lijn met de Talsmalaan, maar het parkeren is wel fors!*

Rob Aben licht toe dat dit ook fors is, maar dat je het goed kunt ontwerpen. Het kan ook fout gaan als je hier niet zorgvuldig mee om gaat.

- *Omdat het maaiveld niet overal gelijk is, zou je de villa's ook nog kunnen variëren in hoogte.*

Rob Aben; zeker waar! Het is teken-technisch erg bewerkelijk om dit te laten zien.

- *Opmerking van dhr B. Het parkeren in het park moeten we toch ontmoedigen als we het eigenlijk onwenselijk vinden. Waarom geen voorstellen om het parkeren totaal buiten het park te concentreren. Bent u niet te toegeeflijk?*

Rob Aben vertelt dat we een flink aantal locaties hebben onderzocht, zoals ook de overkant van de Utrechtse weg. Het heeft flinke nadelen en is niet voor iedereen goed. Niemand wil parkeren, maar bijna iedereen wil toch dichtbij de locatie kunnen komen.

- *Opmerking J.M Waarom restaurant @Larie verstoppen achter een haag?*

Rob Aben is blij met deze vraag; hij licht toe dat het een hele lage haag is, een 'voetje'. Het werkt beschermend voor het restaurant en scheidt eenheid.

VRAAG MODERATOR, WAT VINDT U STERK OF ZWAK AAN VARIANT 4?

Naar aanleiding van deze vraag de volgende reacties:

- *De kwaliteit van deze variant wordt te hoog ingeschat itt de stadsvilla's waar meer nuance kan worden aangebracht in maat en schaal. De bijgebouwen zijn toch één langgerekt gebouw.*
- *Vraag van Jan van IJzendoorn of we bij het bespreken van de modellen de visualisaties kunnen laten zien in plaats van het beeld met de metingen.*
- *Er wordt een opmerking gemaakt over de benodigde parkeerplaatsen voor de toekomst. Het Airborne museum breidt uit, als er een winkelfunctie in komt, dan heb je ook meer parkeerplaatsen nodig. Tekening schiet tekort.*

Jeroen Bosch licht het aantal parkeerplaatsen toe. We hebben nu rekening gehouden met de situatie nu. 70 pk voor restaurant en museum + 6 voor de ateliers. Als er woningen



komen hebben we de parkeernorm hierbij opgeteld. We constateren dat het nu goed gaat vanwege het dubbelgebruik. Bij grote evenementen wordt de overloop geregeld. Bussen staan aan de overkant van de Utrechtseweg (Oranjeweg). We anticiperen niet op de toekomstige groei van het museum. Nu hebben zij 80.000 bezoekers per jaar en ze willen naar 110.000. Het moet blijken hoe dit gaat en dan zul je opnieuw moeten kijken.

- *Vraag uit de zaal. Waarom de entree niet gelegd tussen de gebouwen in plaats van via de Talsmalaan, dat is zo jammer. Er wordt toegelicht dat het Airborne museum en de omgeving een monumentenstatus heeft. Het zal nooit lukken om hier een entree naartoe te maken.*
- *Vraag van LvdB; is het depot voor het museum niet meer meegenomen?*

Ella Derksen licht toe dat het museum hier al een oplossing voor heeft gevonden, dit speelt dus niet meer.

VRAAG MODERATOR, WAT VINDT U STERK OF ZWAK AAN VARIANT 5?

Naar aanleiding van deze vraag komen de volgende reacties:

- *Opmerking uit de zaal. De koetshuizen zijn prachtig, maar de kwaliteit van parkeren in zo'n tuinomgeving slaat dood.*
- *Achter het museum staan veel bijzondere bomen. Dat combineren met parkeren geeft een conflict in schaal en korrel*
- *Opmerking dhr S. Allereerst complimenten aan de initiatiefnemers voor dit verrichtte werk, maar ik ben het totaal oneens met jullie benadering. Het is een plan voor grijze muizen. Waar blijven plannen voor onze jeugd? Waarom niet een themapark waar de jeugd een zinvolle beleving kan hebben. Dat zou de basis moeten zijn. Dhr S maakt de vergelijking met het Watermuseum in park Sonsbeek.*
 - *Dhr S krijgt bijval van een andere spreker. Alle varianten zetten ons op een verkeerd spoor. Vloed van plaatjes, vloed van woorden, maar een grote gedachte ontbreekt.*
 - *Opmerking over jeugd- sportpark.*
 - *Er komt opnieuw een opmerking over parkeren. Waarom niet in de weilanden aan de van Lennepweg?*

Frans Welsch licht toe dat hier alleen overloop-parkeren wordt geregeld want het land is verpacht.

Frans Welsch doet een pleidooi voor het goed regelen van parkeren om er grip op te hebben. Anders verspreid het zich als water, overal naartoe.

De moderator wil graag overgaan tot een stemming over de varianten, maar er komen nog een paar prangende vragen uit de zaal:



- *Niemand wil een groot gebouw, maar er staat wel een enorme mast. Kan de zendmast weg? De mast staat niet op tekening. Zijn de huizen wel verkoopbaar met dit uitzicht?*

Frans Welsch licht toe dat deze mast niet zal verdwijnen. Er is vroeger al een pleidooi voor gedaan, maar men zegt dat deze mast hier nodig is voor ontvangst.

- *Er volgt een praktische vraag: alle plaatjes (???)*
- *Dhr JM (?) wil een laatste pleidooi doen. Hij is het voor een groot deel eens met de visie. Maar de uitwerking van het parkeren in de plannen overtuigd niet. Maak eerst een parkeerplan, dan de rest.*

DE MODERATOR GAAT OVER TOT STEMMING. ER ZIJN 5 VAKKEN IN DE ZAAL WAAR MEN PLAATS KAN NEMEN OM HUN VOORKEUR AAN TE GEVEN

Initiatiefnemers en organisatoren onthouden zich van stemming. Een deel van de mensen verlaat de zaal of maakt geen keuze.

Resultaat:

VARIANT 1 > niemand neemt hier plaats

VARIANT 2 > niemand neemt hier plaats

VARIANT 3 > dit is het meest gevulde vak. Op 2 personen na kiest iedereen voor variant 3b. Ook wordt er een opmerking gemaakt dat dit niet perse geld voor de parkeeroplossing.

VARIANT 2 > hier zitten 2 personen

VARIANT 5 > dit vak is half gevuld.

Afronding

De avond wordt afgesloten door Ella Derksen met de constatering dat de **voorkeur in deze zaal duidelijk uitgaat naar VARIANT 3b, gevolgd door VARIANT 5.**

Er wordt een verslag gemaakt van deze avond en de initiatiefnemers zullen zich na vanavond gaan toeleggen op het afwerken van de stedenbouwkundige visie voor de Talsmalaan. De input van vanavond zal worden besproken, gewogen en verwerkt.

Alle informatie wordt weer op de website geplaatst.

Op 7 juni a.s. nodigen wij iedereen uit om de verdere uitwerking van de visie '4 Landgoederen op de Helling' te komen bespreken (Concertzaal).

Vóór de zomer zullen de initiatiefnemers de volgende resultaten aanbieden aan het college:

1. Stedenbouwkundige visie Talsmalaan
2. Visie 4 Landgoederen op de Helling.

Daarnaast zal, ter verantwoording van het Open Planproces van het hele traject een procesverslag worden gemaakt.