

Gemeente Oude IJsselstreek  
Ter attentie van de leden van de Raad  
Staringstraat 25  
7081 BN Gendringen

Onderwerp : Raadsvergadering 21 januari 2021, agendapunt bestemmingsplan Rivierduinen  
Onze referentie : 210115 GVA01 BR Raad  
Project : ontwikkeling Rivierduinen Silvolde, locatie voormalige buizenfabriek Silvolde  
Datum : 15 januari 2021

Geachte leden van de raad,

Op 21 januari staat de besluitvorming over het bestemmingsplan Rivierduinen (voormalige buizenfabriek) te Silvolde op de agenda. Voordat u een besluit neemt, willen wij graag gebruik maken van de mogelijkheid een korte toelichting te geven.

Maandag 11 januari jl. hebben wij de vergadering van de commissie FL via de livestream gevolgd. We hebben veel positieve reacties gehoord, daar zijn we erg blij mee.

Na jaren gewoond en gewerkt te hebben in Silvolde willen we graag iets moois teruggeven aan dit dorp. Met de natuur-inclusieve benadering wordt de oorspronkelijke rivierduin waarop Silvolde is gebouwd weer tot leven gebracht. De beoogde ontwikkeling van circulaire en duurzame woningen in dit gebied betekent een landschappelijke verrijking voor Silvolde.

In de vergadering van de commissie FL zijn een aantal vragen opgeworpen, waarop we graag een nadere toelichting willen geven.

### **1. Wie is de ontwikkelaar en is het wel een Achterhoeks initiatief?**

Wij, Stef Beumer en Edith Baltussen zijn de initiatiefnemers van het plan Rivierduinen Silvolde. Beumer senior is in 1962 op de betreffende locatie de buizenfabriek gestart en heeft in de jaren aansluitend de fabriek voor de bouw van rolstoelen uitgebouwd. Nadat in 1988 het bedrijf direct grenzend aan de locatie was verplaatst is in 1989 deze locatie door de gemeente verkocht aan de familie Beumer. Zo werd het mogelijk dat de bedrijfsactiviteiten op het naast gelegen terrein konden worden uitgebreid. Recent zijn de zittende bedrijven verhuisd naar andere locaties en zijn de gebouwen tijdelijk ingezet voor opslag.

Het is niet onze intentie de ontwikkeling van het plan Rivierduinen aan derden te verkopen. Samen met een aantal marktpartijen is een herontwikkelingsvisie gemaakt met vernieuwende woonconcepten. Uiteindelijk willen we zelf het gebied overdragen aan de nieuwe bewoners. Wij willen graag onze droom waarmaken en op de locatie van de buizenfabriek een unieke, iconische en duurzame wijk neerzetten.

## **2. Participatie met de buurt en respect voor privacy**

De ontwikkeling van woningen specifiek gericht op de doelgroep starters en senioren is conform de behoefte die voortkomt uit het door adviesbureau Tellers en Benoemers uitgevoerde onderzoek.

In het principeakkoord d.d. 27 augustus 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat bouwmassa's met 4 bouwlagen op deze locatie passen binnen het ruimtelijk perspectief. In september 2019 zijn de eerste plannen getoond aan de buurtbewoners. De 4 bouwlagen van de appartementen werden te hoog geacht. Naar aanleiding hiervan zijn we de bewoners tegemoet gekomen en is het oorspronkelijke plan van 4 bouwlagen teruggebracht naar 3 bouwlagen met een maximum hoogte van 10 meter. In de huidige bestemming van het bedrijventerrein is dit de toegestane bouwhoogte. Naast een bouwlaag minder zijn de appartementengebouwen opgeknipt en gekinkt en in zuidelijke richting opgeschoven, waarmee de afstand tussen de bebouwing aan de Berkenlaan en het appartementengebouw is vergroot.

We zijn met alle burens van de Berkenlaan afzonderlijk het gesprek aangegaan over erfafscheiding en groeninvulling. De afspraken met de individuele burens over het plaatsen van een erfafscheiding met groenbeplanting en de aanleg van groenblijvende leibomen (steeneiken) nabij de erfafscheiding zijn verwoord en vastgelegd op tekening door de landschapsarchitect. Ter informatie is de tekening bijgevoegd, waarin de gemaakte afspraken met onze burens aan de Berkenlaan zichtbaar zijn.

Bij de uitwerking van het appartementengebouw is rekening gehouden met de reacties uit de buurt. Zo is de bovenste laag bij de appartementen visueel teruggelegd. Aan de noordzijde van het appartementengebouw worden de secundaire ruimten gerealiseerd en zullen extra bomen worden geplaatst.

In het overleg van de commissie FL op 11 januari jl. is de suggestie gedaan het appartementengebouw terug te brengen van 3 naar 2 lagen. Concreet betekent dit 14 appartementen minder. De gebiedsexploitatie bij 2 bouwlagen is verliesgevend en derhalve niet uitvoerbaar.

## **3. Behoud van aanwezige beeldbepalend bomen op locatie**

Samen met onze landschapsarchitect hebben wij de karakteristieke bomen op het terrein in beeld gebracht en hebben we in samenspraak met de gemeente een aantal bomen aangemerkt als beeldbepalend. Deze bomen mogen niet worden gekapt. Zo staan er aan de noordzijde 3 eiken, die vanaf de Berkenlaan het zicht op de kopgevel van het appartementengebouw onttrekt. Deze bomen blijven behouden. Bij de uitwerking van het plan zijn deze bomen meegenomen en is door de landschapsarchitect met zorgvuldigheid gekeken naar het behoud van de bomen.

## **4. Omgaan met aanwezige grondverontreiniging**

In het afgelopen jaar hebben we onderzoeken laten uitvoeren op het terrein. We hebben ingenieursbureau Tauw opdracht verstrekt tot het doen van bodemonderzoek. Uit onderzoek komt de aanwezigheid van asbest naar voren die in alle zorgvuldigheid wordt verwijderd. Het is bekend dat op één plaats in de bodem tetrachlooretheen aanwezig is. Voor 1988 zijn door het daar zittende bedrijf ontvettingsmiddelen gebruikt. Op één plaats is dit middel in de bodem terecht gekomen. De constatering van tetrachlooretheen is niet nieuw. De verontreiniging is in de loop van de jaren verminderd door verdamping en zal op termijn verdwijnen. Het is diep in de ondergrond aanwezig. Specialisten hebben geadviseerd dit proces niet te verstoren. Dit advies wordt nageleefd. U mag er vanuit gaan dat er heel zorgvuldig mee wordt omgegaan en dat de verontreinigde grond niet in de stuifduinen wordt opgenomen. Uiteraard worden alle stappen die we op dit gebied zetten, gedaan in nauw overleg met de gemeente.

## 5. *Zelfbewoning*

In de commissievergadering is de vraag opgeroepen of aan de ontwikkelaar de plicht kan worden opgelegd dat de woningen alleen gebruikt kunnen worden voor zelfbewoning. Onderzoek in de markt en vragen van belangstellenden heeft juist uitgewezen dat met name onder senioren de behoefte bestaat aan een levensloopbestendige huurwoning, waarbij zij veelal een koopwoning in de markt achterlaten. We spreken in dit geval over huren in het middensegment. Dit genereert de gewenste doorstroming in de woningmarkt.

Met de gemeente hebben we de afspraak gemaakt dat 10 woningen worden gerealiseerd voor starters. Deze woningen voldoen aan de lokale kwaliteitscriteria die zijn vastgesteld op 26 september 2019. De starterswoningen zijn grondgebonden tussenwoningen van 87 m2 bruto vloer oppervlak (bvo). De overige grondgebonden woningen variëren tussen de 98 en 126 m2 bvo. De appartementen variëren tussen de 90 en 100 m2 bvo.

## 6. *Bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen*

In de commissie FL is de suggestie gedaan dat de ontwikkelaar een bijdrage zou kunnen doen aan bovenwijkse voorzieningen. De volledige inrichting van het terrein, inclusief een kleine kinderspeelplaats, worden gerealiseerd volgens het beeldkwaliteitsplan waar het rivierduin in dit gebied een belangrijke beeldbepalende rol heeft. De ontwikkelaar legt het gebied aan, de volledige landschappelijke inrichting met wegen, parkeerplaatsen, paden en groen wordt door ons gerealiseerd. De gemeente wordt niet belast met het onderhoud. Het volledige terrein wordt door de vereniging van eigenaren onderhouden.

## 7. *Is er wel vraag naar zoveel woningen*

Het uitgevoerde marktonderzoek wijst uit, dat er op dit moment veel vraag is naar betaalbare starters- en seniorenwoningen. Wij verwachten hierin te kunnen voorzien en de woningen binnen de termijn van 3 jaar te realiseren.

***Tenslotte: we realiseren deze ontwikkeling met hart en ziel. Het wordt een uniek, iconisch en duurzaam stukje Silvolde, waar wij trots op zijn.***

Met vriendelijke groet,

Stef Beumer en Edith Baltussen

**Bijlage 1** Tekening landschapsarchitect erfafscheiding groenvulling Berkenlaan

Groenvast Arnhem bv

Velperplein 12-23 6811 AG Arnhem

KvK 67237916

T +31 (0)653 9282 25

MAATSCHAPPELIJK BETROKKEN INVESTEERDER EN ONTWIKKELAAR