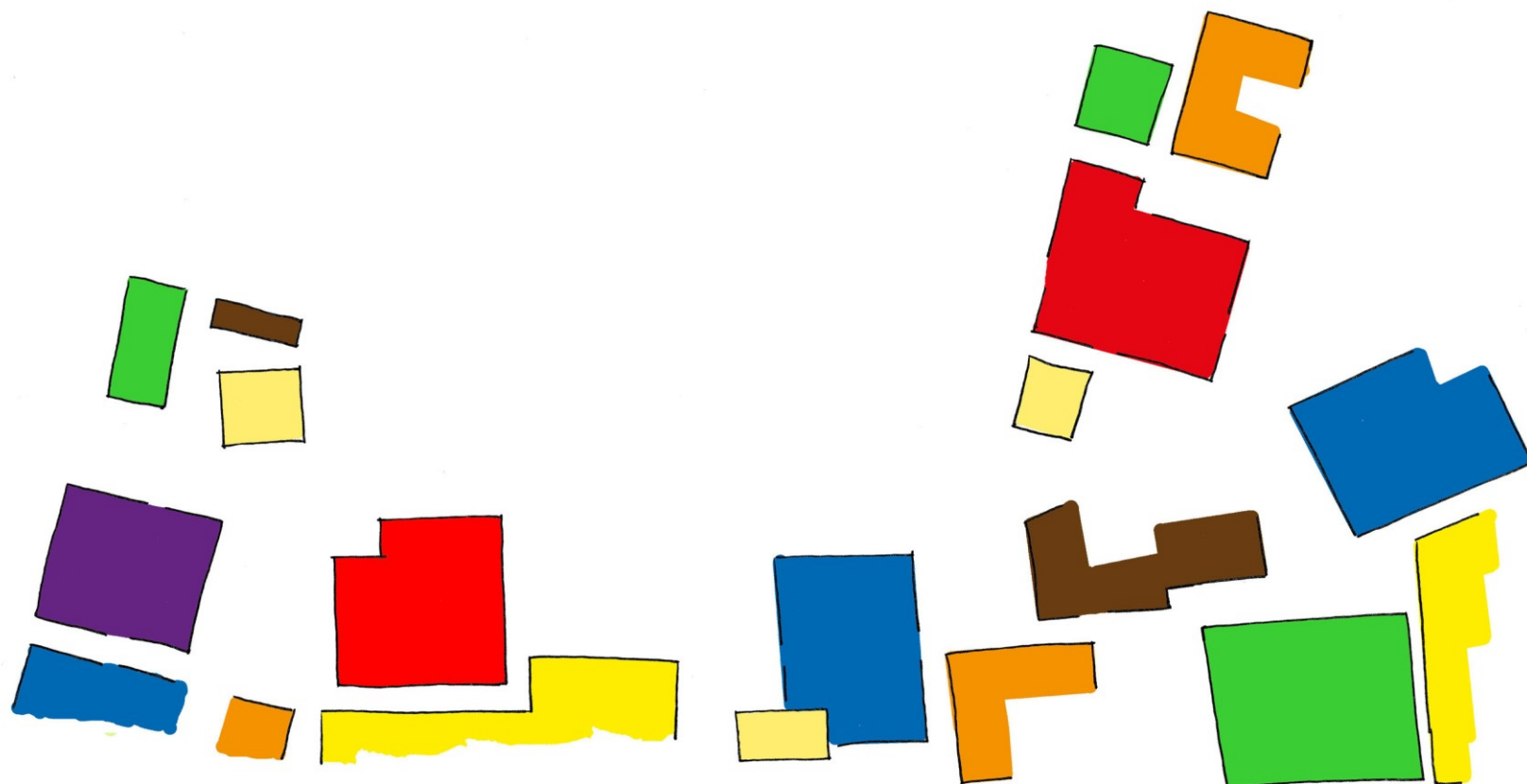


Interactie De Pas

Opbrengst inspraak en overleg



Vastgesteld door het college van B&W op 17 februari 2015

Registratienummer: 15INT00459

Versie: Definitief

Datum: 10 februari 2015

gemeente **Overbetuwe**



INHOUD

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwikkelingsvisie
3. Samenvatting inspraakreacties en beantwoording
 - 3.1 Individuele inspraakreacties
 - 3.2 Reacties overlegpartners
4. interVisie De Pas en verwerking
5. Aanpassingen van de ontwikkelingsvisie
 - 5.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 5.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
6. Conclusies

1. INLEIDING

De afgelopen maanden hebben we het gesprek gevoerd over de ambities voor het realiseren van een nieuw woonmilieu in gebied De Pas. Vele inwoners en andere belanghebbenden toonden zich betrokken en hebben gereageerd op het concept van Ontwikkelingsvisie De Pas. Dit document bevat de opbrengsten uit inspraak en overleg én het traject van 'interVisie De Pas'.

De Ontwikkelingsvisie verwoordt en verbeeldt de ambities om in gebied De Pas ruimte te bieden voor het realiseren van woonwensen. In een periode van 10 à 15 jaar kan hier een nieuw woongebied ontstaan. De nieuwe wijk sluit naadloos aan op het omliggende gebied en is gebaseerd op het aanwezige landschap. Een groene hoofdstructuur zorgt voor flexibiliteit en daarbinnen is ruimte voor ongeveer 400 nieuwe woningen. In kleine plukjes ('organisch') ontstaan hier verschillende woonbuurtjes. Zo moet De Pas een gevarieerd woongebied worden dat een waardevolle toevoeging vormt op de bestaande Elster woonwijken.

2. PROCEDURE ONTWIKKELINGSVISIE

Wij betrekken inwoners en belanghebbenden bij voorbereiding van ruimtelijke plannen of de herziening daarvan. Dit is geborgd in de 'Inspraakverordening gemeente Overbetuwe'.

De Ontwikkelingsvisie De Pas was digitaal raadpleegbaar op de website www.overbetuwe.nl. De terinzagelegging van de ontwikkelingsvisie maakten we openbaar bekend door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' op 29 oktober 2014. Inwoners en overige belanghebbenden konden vanaf 30 oktober tot en met 10 december 2014 inspraakreacties kenbaar maken. De visie is tevens aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

Ook nam een aantal stakeholders op persoonlijke titel deel aan twee brainstormsessies. Met diverse actieve (vaak beeldende) werkvormen inventariseerden we de kansen en mogelijkheden voor ontwikkeling van De Pas. Dit heeft geleid tot een kernboodschap die omschrijft welk karakter het nieuwe woongebied zou moeten krijgen.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de gegevens over naam, adres en woonplaats (NAW). Daarom vermeldt dit rapport geen NAW-gegevens.

Gedurende de termijn van inzagelegging zijn 15 inspraakreacties ingediend. Daarnaast hebben de volgende 2 overlegpartners gereageerd: Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland.

3. SAMENVATTING REACTIES EN BEANTWOORDING

3.1. Individuele inspraakreacties

Inspreker 1

Samenvatting:

- 1.1 Inspreker is van mening dat Elst niet verder moet verstedelijken.
- 1.2 Inspreker meent dat er zuinig moet worden omgesprongen met de natuur op de locatie.
- 1.3 Inspreker heeft nu vrij uitzicht vanaf de eerste verdieping aan de achterzijde van zijn/haar woning. Dit uitzicht wordt verstoord door de geplande bebouwing.

Reactie:

- 1.1 Verstedelijking is het uitbreiden van of intensiveren van bewoond gebied in al haar facetten. Verstedelijking is dus niet gelijk aan alleen het bouwen van woningen. Ontwikkeling van De Pas laat dat ook zien; de visie voorziet in een nieuw woongebied met een dorps karakter, inclusief het toevoegen van mogelijkheden voor gebruik en ervaring van het groen tussen de verschillende woonvelden. Ook het aanbod van nieuwe woningen, moet aansluiten op bestaande woningen in het dorp. Deze voorgestane vorm van verstedelijking biedt kansen voor mensen die in de kern Elst willen (blijven) wonen en hoeft het bestaande karakter van Elst niet aan te tasten.
- 1.2 In de visie is een analyse gemaakt van de aanwezige waarden o.a. op het gebied van groen. De 'groene waarden' vormen één van de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkelingsvisie. Op die manier wordt er rekening gehouden met de door inspreker vermelde natuur binnen het plangebied.

- 1.3 Het dichtstbijzijnde woonveld waarbinnen o.a. bebouwing mogelijk is, ligt op zeer ruime afstand van de betreffende bestaande woning. Beperking van het uitzicht op het plangebied en (verder zuidwaarts) op het sportpark lijkt ons daarom acceptabel. Indien de inspreker - ook na uitwerking van de visie - van mening is dat er schade optreedt als gevolg van de voorgenomen plannen, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen. Dit is mogelijk op het moment dat de visie is uitgewerkt en vertaald in (meerdere) bestemmingsplannen de status onherroepelijk heeft verkregen.

Inspreker 2

Samenvatting:

- 2.1 Inspreker woont op een plek waaraan de achterkant en zijkant geen woningbouw is, maar groen en een stukje schuur van 'Van Dijk'. In de ontwikkelingsvisie De Pas staat dat op dit stukje waarschijnlijk gebouwd gaat worden. Inspreker is daar niet blij mee, want in de toekomst wordt hij rondom helemaal ingebouwd door woningbouw.

Reactie:

- 2.1 In de huidige situatie grenst het perceel van inspreker met één zijde aan een groenstrook. Aan andere zijden is er bebouwing direct rondom het perceel van inspreker aanwezig. De Ontwikkelingsvisie voorziet erin dat aan de westzijde (op de plek van de bestaande bedrijfsbebouwing) en noordzijde een nieuw woongebied ontstaat. Dit staat echter niet gelijk aan 'dichtbouwen' of 'inbouwen'. Het woonveld maakt naast woningbouw ook bijbehorende functies mogelijk, bijvoorbeeld openbaar groen en tuinen. Wij zullen de visie op dit punt verduidelijken. De visie bevat de mogelijke ambitie om de bedrijfslocatie 'Van Dijk' te wijzigen naar woongebied. Wij zien hierdoor juist mogelijkheden om de huidige woonsituatie te verbeteren. Bij uitwerking van de visie (per deelgebied) zal - net zoals nu in de visie - de bestaande situatie betrokken worden in

de uitwerking. Op dat moment ontstaat nog meer duidelijkheid rondom het perceel van inspreker.

Insprekers 3

Samenvatting:

- 3.1 De Groenestraat heeft een essentiële rol in de ontwikkeling van De Pas. Het dorpse karakter moet behouden blijven. Het eerste punt voor verbetering is het westelijk deel van de Groenestraat (nummers 58-80) op te nemen als sfeerbepalende route en zichtlijn van noord naar zuid.
- 3.2 Tegenover het deel van de Groenestraat waar insprekers wonen is een special gepland. Insprekers kunnen de voorgestelde hoogte van 3 à 4 lagen niet rijmen met de uitgangspunten in de visie. In de visie staat dat het plan herkenbaar moet zijn en moet aansluiten op de Groenestraat. De voorgestelde hoogte is niet herkenbaar en sluit ook niet aan op de karakteristiek van de Groenestraat. Verder geeft de visie aan dat er respect is voor historische bebouwing. Volgens de visie staat het merendeel van de woningen in de Groenestraat met de achterkant richting De Pas. De huizen van insprekers staan echter al 85 jaar met de voorkant richting het groene open veld. Het toont niet van respect als daar bebouwing van 3 à 4 lagen geplaatst wordt. Verder is het streven De Pas te laten ervaren als een 'open' gebied. Daar is groen gepland, maar dat valt in het niet bij het huidige groen en wordt ook ontkracht door de special te plaatsen tegenover een zicht- en sfeerbepalend deel. Tot slot verdwijnt het sfeerbepalende karakter van de Groenestraat door een gebouw van drie of vier woonlagen. Insprekers vragen de hoogte af te stemmen op de bouwhoogte in de rest van de wijk en deze te maximeren op 2 bouwlagen.
- 3.3 Naast de hoogte begrijpen insprekers de locatie van de special niet. Er wordt gesproken over gesloten kamers, die zoveel mogelijk intern gericht zijn en zo weinig mogelijk met hun omgeving doen. Door de huidige locatiekeuze van de special West gaat dit principe van beslotenheid niet op. De special heeft een verkeersaantrekkende werking. Dus meer

autoverkeer door de Groenestraat, terwijl in de visie staat dat dat vermeden moet worden. Insprekers vinden een special aan de rand van De Pas, tegen een ontsluitingsweg veel logischer. Insprekers willen dan ook dat de special West wordt herzien en dat de hoogte van de special gelijk blijft met die van de rest van de wijk, d.w.z. twee bouwlagen.

- 3.4 Groen, water, infrastructuur, bebouwing, ruimtelijke waarneming en ervaring worden als elementen in de visie genoemd. Maar deze elementen veranderen voor de wijk Brienenshof en voor de Groenestraat in het bijzonder. Insprekers missen een analyse hoe de Brienenshof/Groenestraat reageert op haar nieuwe context, terwijl dit verstrekkende gevolgen voor deze wijk/straat heeft. Insprekers zien hier als verbeterpunt het laten uitvoeren van een contextanalyse van de gevolgen van De Pas voor de wijk Brienenshof en de Groenestraat in het bijzonder.
- 3.5 In hoofdstuk 5 van de visie worden verschillende partijen genoemd. Insprekers missen daarbij de huidige bewoners van de Brienenshof/Groenestraat, die vroegtijdig erbij betrokken moeten worden.
- 3.6 Insprekers vinden het niet acceptabel dat er geen rechten te ontlenen zijn aan de visie. Als verbeterpunt zien insprekers het stellen van de grenzen van het te bebouwen gebied. Voor hen als bewoners van het westelijk gedeelte van de Groenestraat is het essentieel de karakteristieke sfeer te behouden door een aanzienlijke groenzone voor hun huizen. Zij willen dan ook dat de grens van het te bebouwen gebied vast komt te liggen minimaal achter het huidige hoogopstaande groen.
- 3.7 Naast genoemde verbeterpunten hebben insprekers nog vier vragen: a. Het streven is een eigentijds dorpsmilieu. Wat wordt daarmee bedoeld? b. De specials hebben een combinatie van functies en buurtontmoeting. Aan wat voor functies wordt er gedacht? c. Wat is de gedachte achter de locatiekeuze voor de special West? d. Wat is de achtergrond van de behoefte aan 400 woningen? Is dit gekoppeld aan de projecten in Arnhem-

Zuid (Schuytgraaf), Nijmegen Noord (Lent en Oosterhout) en Westeraam? Insprekers willen graag inzicht in het woonbehoefteonderzoek en de onderliggende prognoses.

Reactie:

3.1 In de visie is aangegeven dat de Groenestraat vanuit de cultuurhistorie een belangrijke rol vervult. Dit is belangrijk omdat 'aandacht voor cultuurhistorie' één van de leidende principes van de visie is. Om die reden is de Groenestraat en bijbehorende karakteristieken op pagina 41 apart beschreven. Hierin wordt o.a. vermeld dat door het historische karakter van de Groenestraat aan te zetten, als contrast met de meer eigentijdse dorpse bebouwing de Pas, de ruimtelijke differentiatie van het gebied wordt versterkt. Hierdoor wordt het belang van de Groenestraat onderkend. Wij denken dat hiermee voldaan is aan het verzoek van insprekers.

3.2 In de visie staat dat de specials een hoogte kunnen hebben van 3 tot 4 bouwlagen. De overige bebouwing bestaat uit 'grondgebonden woningen'. Dit zijn huizen van 2 bouwlagen met vaak een kap. Het verschil met de specials en overige bebouwing bedraagt dus voornamelijk 1 bouwlaag. We vinden het vervelend dat hierover onduidelijkheid bestaat en zullen dit dan ook verduidelijken in de visie.

Wij denken dat we de zorgen van de insprekers ten aanzien van de hoogte weg kunnen nemen door bij uitwerking inzichtelijk te maken dat met een zorgvuldig ontwerp en passende beeldkwaliteit de hoogte volledig past bij herkenbaarheid, respect voor historische bebouwing¹, de ervaring als open gebied of een dorps karakter. Deze

¹ De visie geeft aan dat de bebouwing aan de erven aan o.a. de Groenestraat vaak met achterkanten naar het plangebied is georiënteerd. Bedoeld wordt hier de erven van de percelen ten zuiden van de Groenestraat. Er is expliciet vermeld dat de woningen in de wijk Brienenshof vooral met de voorkanten naar het plangebied zijn georiënteerd. De woningen aan de Groenestraat waar inspreker op doelt maken hier deel van uit.

voorwaarden nemen we op in de visie. Daarbij voegen we toe dat deze special niet voor 100% bebouwd wordt.

Op deze manier denken we een goede woonkwaliteit in De Pas en Groenestraat te kunnen borgen. Hiervoor hoeft in deze fase de voorgestelde bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen niet aangepast te worden. Hiermee zou de wenselijke werking als markerings- en oriëntatiepunt worden weggenomen. Het wordt te gelijkwaardig aan de overige bebouwing. Juist vanwege de gewenste ruimtelijke markering zijn de specials op de bijzondere plaatsen gepositioneerd.

De special west heeft een belangrijke rol in het markeren van de entree vanaf de Rijksweg-Zuid maar mag niet concurreren met de boerderij Brienenshof en dient daarom in de beslotenheid van dit woonveld te staan, op voldoende afstand tot de Groenestraat achter de zone opgaand groen.

3.3 Een special zal (net zoals alle andere voorziene ontwikkelingen) de karakteristiek van de Groenestraat in essentie niet mogen aantasten. Niet in ruimtelijke zin, niet in verkeerskundige zin. De special West wordt omgeven door opgaand groen. Dit vormt samen met een woonveld de 'kamer' waarin de special kan worden gerealiseerd. De gemeente is van mening dat de beslotenheid waar insprekers over spreken wel opgaat. Juist door deze beslotenheid is het effect op de omgeving klein. Daarmee is een bouwhoogte van 3 tot 4 lagen mogelijk door dit in te passen in het groen. Daarnaast wordt de special niet ontsloten via de Groenestraat. Op de visiekaart is te zien dat er een weg wordt aangelegd die aansluit op de Rijksweg-Zuid. Dit is vanaf de doorgaande routes de kortste weg voor gemotoriseerd verkeer om de special te bereiken. Langzaam verkeer heeft vanaf de Groenestraat wel een verbinding met de special. Hierdoor is het niet aannemelijk dat de realisatie van special West een negatieve invloed heeft op de verkeersintensiteiten van de Groenestraat.

3.4 Een door insprekers gevraagde analyse is voor de visie uitgevoerd. Belangrijke omgevingskenmerken hebben een

plaats gekregen in de visie. Hierbij is ook gekeken naar de wijk Brienenshof en de Groenestraat. Wij zijn van plan bij verdere uitwerking per deelgebied de gevolgen voor bestaande bewoners meer gedetailleerd te betrekken; zie ook reactie 3.5.

3.5 In hoofdstuk 5 doelen we met inwoners ook op bewoners van de Groenestraat. Wij zullen dit verduidelijken. Vraag van insprekers is logisch en terecht. Wij zijn blij dat insprekers in de communicatie rondom de visie opmerkingen en suggesties aan ons laten weten.. We vertrouwen erop dat insprekers - bij de uitwerking van de visie zoals genoemd in hoofdstuk 5 - wederom een actieve rol op zich nemen om hun kennis en expertise in te brengen.

3.6 Een visie kan wettelijk gezien niet leiden tot rechten (of plichten) voor derden. Omdat wij ervaren dat dit bij inspreker tot ongemak leidt, zullen wij deze wettelijke basis ter verduidelijking toevoegen aan de toelichting in hoofdstuk 1. Wel is de visie leidraad voor het handelen van de gemeente zelf. De hoofdlijnen en essenties liggen hiermee (na vaststelling door de raad) vast. In het beschreven deelgebied maken we nu duidelijk dat de nieuwe bebouwing wordt omsloten door opgaand groen. Door het karakter van de visie (visie op hoofdlijnen met ruimte voor flexibiliteit) is het nu echter nog niet mogelijk om een grens van te bebouwen gebied exact vast te leggen. Het is niet nu te zeggen of de positionering van dit groen exact gelijk is aan die van het huidige groen. Wanneer de visie (per deelgebied) wordt uitgewerkt in een concreter plan.

3.7 a. Het streven is een eigentijds dorpsmilieu. Wat wordt daarmee bedoeld?

- Een woonmilieu dat past bij Elst, in een dorps karakter, zonder historiserend te willen zijn.
- b. De specials hebben een combinatie van functies en buurtontmoeting. Aan wat voor functies wordt er gedacht?
- De visie geeft (niet uitputtend) enkele voorbeelden. Er bestaan hiervoor nog geen concrete ideeën, echter gekeken

wordt naar allerlei functies die ondersteunend kunnen zijn bij het wonen. Bijvoorbeeld in de zorg, recreatie, dienstverlening en cultuur. Meer concreet maar zonder dat er nog maar een indicatie voor is dat dit realistisch is, zou er aan een HOED (huisartsen onder één dak) of tandartsenpraktijk gedacht kunnen worden. Bij uitwerking naar een bestemmingsplan zal dit concreter gemaakt worden. Zie ook reactie 5.2.

c. Wat is de gedachte achter de locatiekeuze voor de special West?

- Zie ook reactie 3.2 en 3.3

d. Wat is de achtergrond van de behoefte aan 400 woningen? Is dit gekoppeld aan de projecten in Arnhem-Zuid (Schuytgraaf), Nijmegen Noord (Lent en Oosterhout) en de Westeraam?

- De behoefte aan de woningen komt voort uit het WoOnonderzoek 2012 en onderliggende prognoses. Zie o.a. het Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen². Hierin wordt de woningbehoefte regionaal bekeken waarbij inderdaad rekening is gehouden met de door insprekers genoemde projecten Westeraam, Arnhem-Zuid (Schuytgraaf) en Nijmegen Noord (Lent en Oosterhout).

Inspreker 4

Samenvatting:

- 4.1 Inspreker is van mening dat de nieuwe woningen te dicht op de bestaande woningen staan.
- 4.2 Inspreker vraagt zich af over welk gedeelte het bestemmingsplan precies gaat? Dit is niet duidelijk aangegeven waardoor inspreker zich afvraagt of ook de bestaande woningen worden betrokken bij het bestemmingsplan?

² <http://www.destadsregio.nl/projecten/woningmarktanalyse>.

Inspreker vraagt om betrokken te worden in het kader van diversiteit.

- 4.3 Blijven de bospassages zoals ze nu zijn of veranderd dit in breedte/oppervlakte, zo ja wat veranderd er en waar is de verandering?
- 4.4 Wat is de juiste plattegrond? In de visie zijn de plattegronden niet consequent.
- 4.5 Is er gedacht aan de bestaande huizen aan de Rijksweg-Zuid die nu tussen twee wijkjes komt te liggen?
- 4.6 Wat is de visie van de gemeente op de diversiteit tussen de Kersenbongerd en de ontwikkeling van 'De Pas'?

Reactie:

- 4.1 Bij het opstellen van de visie zijn de bestaande karakteristieken als uitgangspunt genomen. Bestaande woningen horen hier ook bij. Situering van groen en woonvelden is hierop gebaseerd. De woonvelden laten daarbij niet alleen ruimte voor nieuwe huizen maar ook voor bijbehorende functies zoals openbaar groen en tuinen. We zullen dit verduidelijken. Wij zijn daarom van mening dat de bestaande en nieuwe woningen niet te dicht op elkaar staan.
- 4.2 Inspreker spreekt over een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan voor (een deel van) het plangebied wordt opgesteld nadat (per deelgebied) de visie is uitgewerkt naar een concreter plan. Wij gaan er dan ook vanuit dat inspreker over deze toekomstige fase spreekt. Normaal gesproken richt het bestemmingsplan voor een ontwikkeling zich alleen op het te ontwikkelen gebied. Bestaande woningbouw wordt hierin wel meegenomen als het beleidsmatig noodzakelijk is omdat geldende bestaande situaties dan beter aansluiten op nieuwe ontwikkelingen. De termijn waarbinnen het bestemmingsplan van de bestaande situatie aan herziening toe is, speelt ook mee bij deze afweging.
- 4.3 De visie legt de hoofdstructuren van de ontwikkeling vast. De visie biedt ook ruimte voor flexibiliteit. Het is daarom nog niet

exact aan te geven of in de voorziene groenstructuur bestaande bospassages ongewijzigd blijven. Dit is afhankelijk van de gezondheid en groeiomstandigheden van de bomen.

- 4.4 Inspreker heeft gelijk. Op pagina 14 is het plangebied niet gelijk aan de andere kaarten. Wij corrigeren dit. Vanaf pagina 38 wordt ook de relatie met het bestaande gebied aangegeven. Hierdoor worden de verbanden tussen de voorgenomen ontwikkeling en omliggend gebied zichtbaar. Wij zullen dit verduidelijken.
- 4.5 Wij gaan ervan uit dat inspreker de huizen ten oosten van de Rijksweg-Zuid bedoelt. De huizen die gelegen zijn aan de Rijksweg-Zuid zijn meegenomen in de analyse van het bestaand gebied die onderdeel uitmaakt van de visie. In hoofdstuk 4 van de visie (leidend principe van cultuurhistorie) staat dat bestaande woningen aanleiding vormen om op te reageren en waar nodig aan te sluiten. Bewust is de bestaande houtwal met opgaand groen ten oosten van de woningen aan de Rijksweg-Zuid behouden. Dit creëert een overgang en ruimte van de bestaande woningen naar de nieuwe woningen in het nabij gelegen woonveld. Op deze manier is er rekening gehouden met de bestaande huizen ten oosten van de Rijksweg-Zuid.
- 4.6 De diversiteit tussen de wijken is beschreven in de visie. Bij het opstellen van de visie is gekeken naar het karakter van het bestaand omliggend gebied, inclusief De Kersenbongerd. In paragraaf 2.6 is de bestaande woonwijk ten westen van de Rijksweg-Zuid benoemd als gelijkmatig, in zich zelf gekeerd en met relatief veel dezelfde bebouwing. De visie in hoofdstuk 4 geeft aan dat De Pas met behoud van groen vooral relaties met zijn (directe) omgeving en de bestaande situatie moet aangaan en divers van karakter moet worden.

Inspreker 5

Samenvatting:

- 5.1 De visie ziet er prima uit, vooral het doortrekken van de waterpartij naar de Olympiasingel geniet onze voorkeur.
- 5.2 Inspreker ziet graag dat er een huisartsenpost met 24-uurs opvang wordt gerealiseerd.
- 5.3 Inspreker wenst ruimte voor een buurtgebouw waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld vergaderen.

Reactie:

- 5.1 Wij danken inspreker voor de input en zullen de voorgestelde inrichting rondom het water ook in de definitieve visie opnemen.
- 5.2. We vinden de suggestie van inspreker een aansprekend idee. Binnen de kaders van de visie is het mogelijk om een huisartsenpost met 24-uurs opvang te realiseren. De ontwikkelingsvisie is opgesteld met de bedoeling om een ruimtelijk en functioneel kader te schetsen met ruimte voor flexibiliteit. Het is niet duidelijk of een functie zoals voorgesteld ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Dit is o.a. afhankelijk van of er artsen zijn die een dergelijk initiatief willen nemen (en zo ja) aard en omvang van zo'n initiatief.
- 5.3 Zoals in reactie 5.2 beschreven stelt de visie kaders. Binnen deze kaders is het mogelijk om een buurtgebouw te realiseren. Hiervoor kunnen bijv. de specials ruimte bieden. Het is niet duidelijk of dit ook daadwerkelijk gaat gebeuren. Zie verder ook reactie 5.2.

Inspreker 6

Samenvatting:

6.1 Inspreker somt een aantal punten op die in deze fase van belang kunnen zijn, als het ontwerp verder wordt uitgewerkt:

- Robuust maken van je watersysteem; geef water de ruimte zodat het zichtbaar en beleefbaar gemaakt kan worden. Probeer ook zoveel mogelijk open water te realiseren i.p.v. met duikers. Vanuit je beheer heeft dit ook de voorkeur t.o.v. versnipperde kleine waterbergingen.
- Het robuust maken doe je ook door je systeem te verbinden. Hiermee kan het water circuleren wat weer ten goede komt aan je waterkwaliteit. Op de kaarten zie je al een soort rondje ontstaan.
- Onderhoud kost ruimte, maar groen en water kan natuurlijk geïntegreerd/gecombineerd worden.
- Gebruik je (historische) ondergrond. Op plaatsen waar watergangen gelegen hebben of nu nog liggen, zal water preferent naar toe stromen. Dit kan je gebruiken in je ontwatering of inrichting dat het geen natschade oplevert (denk aan hemelwaterriolering of paadjes etc.).
- Hergebruik van hemelwater; hemelwater zal afgekoppeld worden en naar een watergang geleid worden. Door je hemelwater eerst via een groenstrook te sturen kan je je hemelwater ook nog gebruiken als bewatering van je groen.

6.2 Inspreker geeft aan dat in bij het treffen van maatregelen de koppeling tussen de onderdelen 'Water' en 'Klimaat en Duurzaamheid' nog meer gemaakt kan worden, afhankelijk van de ambities met betrekking tot Water en Klimaat.

Reactie:

6.1 In de visie heeft water nadrukkelijk een plek. Wij zijn blij met de suggesties van inspreker voor nadere uitwerking en geven dit een plek bij het concreet maken van de visie.

6.2. Wij besteden (in de verdere uitwerking) bij het treffen van maatregelen extra aandacht aan de relatie tussen water en klimaat.

Inspreker 7

Samenvatting:

7.1 Inspreker geeft aan dat de Groenestraat een rustige landelijke weg is. Door de geplande infrastructuur voorziet inspreker dat er veel sluipverkeer zal ontstaan dat gebruik gaat maken van de Groenestraat zoals enkele jaren geleden ook het geval was.

7.2 Het doortrekken van de Taminiausingel naar de Bemmelseweg wordt opnieuw niet uitgevoerd. Inspreker geeft aan dat dit de meest geschikte weg is voor doorgaand verkeer door de aanwezigheid van vrijliggende voet- en fietspaden.

7.3 De uitwegen van de geplande woonvelden zouden volgens inspreker zoveel mogelijk naar de meest veilige Taminiausingel en Olympiasingel moeten gebeuren en niet naar een ongeschikt landelijk weggetje als de Groenestraat waar veilig kinderen kunnen spelen en fietsen. De geplande ontsluitingswegen naar de Groenestraat zouden volgens inspreker wel kunnen worden gebruikt bij calamiteiten en als toegang voor langzaam verkeer.

7.4 Inspreker stelt het op prijs als de rooilijn van het geplande woonveld ten oosten van zijn perceel enkele meters in zuidelijker richting opschuift zodat de rooilijn gelijk komt te liggen met de bestaande bebouwing aldaar.

Reactie:

7.1 In de visie is als uitgangspunt genoemd dat de visie voorziet in goede en veilige verbindingen zonder dat er overlast in de bestaande woongebieden ontstaat. Aangegeven is dat de primaire auto-ontsluiting van de wijk via de tangent (Olympiasingel) plaatsvindt en secundair via de Taminiausingel en Rijksweg-Zuid. Hierdoor kan de Groenestraat als ontsluitingsweg verder worden afgewaardeerd. Wij denken dat de voorgestelde structuur voldoende mogelijkheden biedt voor

goede en veilige verbindingen zonder sluipverkeer. Bij verdere uitwerking zullen we dit zeker een plek geven.

Een vergelijking met de situatie uit het verleden is naar onze mening overigens niet reëel, omdat de omliggende infrastructuur (Olympiasingel met viaduct over spoor en doodlopende Korte Bemmelseweg) destijds niet aanwezig was.

- 7.2 De Taminiausingel wordt niet doorgetrokken tot de Bemmelseweg. Het is ruimtelijk niet logisch dat de westelijke ontsluiting vanaf Valburg verder loopt dan de Rijksweg-Zuid. Ook verkeerskundig is de aansluiting niet wenselijk. De Korte Bemmelseweg is in zuidelijke richting een doodlopende weg en geen doorgaande route sinds de ingebruikname van de Olympiasingel. Om die reden zal doorgaand verkeer geen gebruik kunnen maken van een doorgetrokken Taminiausingel en Korte Bemmelseweg. Doordat er geen aanleiding bestaat om de Taminiausingel door te trekken naar de Bemmelseweg, nemen we dat niet mee in de plannen.
- 7.3 De geplande ontsluitingswegen zijn voornamelijk gericht op Olympiasingel, Rijksweg-Zuid en Taminiausingel. Dit zijn de entrees van de wijk. In de visie wordt voorzien in twee aansluitingen op de Groenestraat, niet als entree vanaf hoofdinfra maar als verbinding tussen woongebieden. Door het profiel van de Groenestraat en het historische karakter wordt deze weg niet als een ontsluitingsweg voor het plangebied gezien. Door de inrichting van de wegen kan echter voldoende veiligheid worden gecreëerd voor de overige gebruikers van de weg. De geplande ontsluitingswegen kunnen worden gebruikt voor langzaam verkeer en ook door calamiteitenverkeer.
- 7.4 De visiekaart laat o.a. de hoofdstructuren zien en geeft inzicht in de locatie van de woonvelden. Daarbij is de grens van het woonveld niet de grens van bebouwing. Een woonveld bevat bv. ook tuinen, woonstraatjes of openbaar groen. Op het moment dat de visie wordt vertaald naar een bestemmingsplan is te zien wat de rooilijn van de bebouwing wordt. Op dit moment wordt de rooilijn dus niet vastgelegd. We willen

voorkomen dat hier verwarring over blijft bestaan en verduidelijken daarom de achterliggende gedachten van grenzen van woonvelden.

Inspreker 8

Samenvatting:

- 8.1 Op basis van deze concept-visie kan inspreker zich geen beeld vormen van de feitelijke ontwikkeling. Hierdoor kan inspreker niet of nauwelijks inhoudelijk reageren. Inspreker verzoekt om de concept-visie nader uit te werken en dan nogmaals voor inspraak ter inzage te leggen, zodat inspreker zijn inspraak inhoudelijk kan onderbouwen.
- 8.2 In de visie wordt verwezen naar ondermeer het WoOn2012-onderzoek waaruit zou blijken dat er op korte termijn behoefte is aan nieuwbouw in Elst. Inspreker mist een onderbouwing en nadere analyse van de effecten van de economische crisis op de woonbehoefte.
- 8.3 Inspreker vraagt zich af of het niet beter is om het financieel risico voor de ontwikkelende partijen te beperken, door nieuwbouw uit te stellen tot het moment van duidelijk economisch herstel. Private investeerders dragen zelf hun financiële risico's maar dat geldt voor de gemeente Overbetuwe niet. Inspreker verzoekt om de ontwikkelingen tijdelijk uit te stellen, totdat de financiële risico's kleiner zijn.
- 8.4 De gemeente geeft aan dat burgers niet via de e-mail kunnen reageren op de conceptversie. Inspreker vindt dat een eis die volstrekt niet meer past bij de huidige manier van communiceren. Inspreker vraagt de raad om de inspraakverordening op dit punt aan te passen.

Reactie:

- 8.1 De ontwikkelingsvisie is opgesteld met de bedoeling om een ruimtelijk en functioneel kader te schetsen met ruimte voor flexibiliteit. De hoofdstructuren en de leidende principes vormen de kaders voor ontwikkeling. Op een later moment wordt de visie nader uitgewerkt. We vertrouwen erop

dat inspreker bij deze uitwerking (zoals genoemd in hoofdstuk 5) wederom een actieve rol op zich neemt om kennis en expertise in te brengen. Hiermee lijken we ook tegemoet te kunnen komen aan het verzoek van inspreker om de inspraak bij uitwerking nader te kunnen onderbouwen.

- 8.2 In de genoemde onderzoeken is rekening gehouden met het effect van de crisis vanaf 2008. Zie ook reactie 3.7
- 8.3 Bij realisatie van de visie is beperken van risico's zeker een aandachtspunt. Het beperken van risico's heeft er mede toe geleid dat de gemeente Overbetuwe in de 'Nota Grondbeleid' als basis kiest voor 'facilitair grondbeleid' waar de ontwikkelaar (voor eigen rekening en risico) realiseert.
- 8.4 Indien van inspraakreacties mag mondeling of schriftelijk. De elektronische weg voor het indienen van inspraakreacties (evenals zienswijzen of bezwaren) is niet opengesteld door de raad. Aan de vereisten hiervoor kan namelijk (nog) niet voldaan worden. Vandaar dat in het geval van een schriftelijke inspraakreactie, gevraagd wordt dit per brief in te dienen.

Insprekers 9

Samenvatting:

- 9.1 Insprekers vinden dat er weinig rekenschap is gehouden met huidige inwoners omdat zij beeldbepalende en vaak waardevolle aanplantingen hebben verricht die ruimte behoeven. Inspreker vindt het vreemd dat deze bij de ontwikkelingsvisie en inventarisatie van de waardevolle bomen in Overbetuwe niet allemaal zijn opgenomen. Insprekers geven aan dat de praktijk leert dat grote bomen voor de bijl gaan nadat een nieuwe wijk ontstaat.
- 9.2 Insprekers vinden het opmerkelijk dat het 'Amvest-gebied' in de visie relatief duidelijk grotere woonvelden heeft en minder andere invulling.
- 9.3 De woonvelden in het 'Amvest-gebied' liggen tegen de erven van de huidige bewoners in tegenstelling tot de andere

gedeelten van de visie. In het voormalige plan met betrekking tot de ontwikkeling van De Pas (2010) waren er ook waterpartijen achter de percelen van de woningen Groenestraat 3, 5 en 7 gepland. Deze creëren ruimte voor de grote bomen en geven geen overlast aan de nieuwe bewoners.

- 9.4 De ontwikkelingsvisie geeft geen uitsluitel dat het aantal woonlagen van de nieuwbouw, rondom de percelen van insprekers, de twee niet gaan overschrijden.

Reactie:

- 9.1 De ontwikkelingsvisie wil o.a. het historische karakter van de Groenestraat aanzetten, als contrast met de meer eigentijdse dorpse bebouwing de Pas, zodat de ruimtelijke differentiatie van het gebied wordt versterkt. Verder is het bestaande landschap een leidend principe. Hieruit volgt dat we (de karakteristiek van) bestaande percelen respecteren. Doordat de visie zich op hoofdlijnen / kaders richt, is niet vastgelegd op welke wijze we bij uitwerking van een woonveld, welke niet alleen uit bebouwing bestaat maar ook uit tuinen, wegen en plantsoenen, rekening houden met individuele bomen op particuliere percelen. Wij danken inspreker voor het vroegtijdig melden van dit aandachtspunt, bij de uitwerking van de plannen ontstaat hierover meer duidelijkheid.
- 9.2 Het door inspreker genoemde 'Amvest-gebied' (zuidoostzijde plangebied) heeft in de Ontwikkelingsvisie geen significant andere bebouwingsdichtheid dan het overige gebied.
- 9.3 De ontwikkelingsvisie gaat over de hoofdlijnen van de ontwikkeling. Deze visie staat los van oudere plannen voor dit gebied. Deze hadden geen formele status, het ontwerp kende ook een heel andere context. Op de visiekaart zijn nu de hoofdstructuren aangegeven. Achter de woningen Groenestraat 3,5 en 7 zijn geen waterpartijen ingetekend, maar een woonveld. Dit om de woningen in relatie tot de nabij gelegen aansluiting op de Olympiasingel voldoende af te schermen en privacy te borgen. Tevens is het dan mogelijk de entree tot De Pas met bebouwing te markeren conform de gewenste

ruimtelijke markering en begeleiding. In de visie wordt gestreefd naar een kleinschalig eigentijds dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu wordt o.a. gekenmerkt door een ruime en groene opzet, waarbij het groen zowel op de kavel als in de openbare ruimte kan worden gerealiseerd. Hierdoor bestaan er nog altijd mogelijkheden om ruimte te geven aan (bestaand) groen.

- 9.4 De ontwikkelingsvisie is opgesteld met de bedoeling om een ruimtelijk en functioneel kader te schetsen met ruimte voor flexibiliteit. In de visie wordt aangegeven dat vooral grondgebonden woningen, in één of twee bouwlagen met eventueel kap zullen worden gerealiseerd. Daarmee is duidelijk dat het aantal bouwlagen in een woonveld 2 of 3 zal bedragen. Wij zullen de visie op dit punt verduidelijken. Zodra de visie (per deelgebied) wordt vertaald naar meer concrete plannen zal meer duidelijkheid ontstaan over exacte bouwhoogtes.

Insprekers 10

Samenvatting:

- 10.1 Insprekers geven aan dat de Groenestraat verkeersluw is geworden door de sluiting van de spoorwegovergang en aanleg van het viaduct bij De Aam. Insprekers menen dat de verkeersdrukte en sluipverkeer op de Groenestraat opnieuw gaat toenemen door de aanleg van een verbindingsweg tussen Groenestraat en Olympiasingel. Dit komt de veiligheid niet ten goede.
- 10.2 De woning van insprekers staat dusdanig georiënteerd op de kruising dat insprekers direct zicht hebben op de kruising. Koplampen van afslaannde auto's zullen inschijnen in de woonkamer van insprekers. Dit doet afbreuk aan hun woongenot. Insprekers stellen voor om deze verbindingsweg op een andere manier in de nieuwbouwwijk te realiseren waarbij de omwonenden en de woningen op de Groenestraat minder worden belast.

Reactie:

- 10.1 In de visie is aangegeven dat de Groenestraat als ontsluitingsweg verder kan worden afgewaardeerd. Dit komt, doordat de primaire auto-ontsluiting van de wijk via de tangent (Olympiasingel) plaatsvindt. Door het belang dat aan de Groenestraat wordt toegekend wordt duidelijk dat er niet wordt ingezet op het creëren van een doorgaande route via de Groenestraat. Ook de voorgestelde structuur van De Pas draagt bij aan de voorgestelde functie van de Groenestraat. In de visie is bewust gekozen voor deze scheiding van hoofdverkeersstructuren van De Pas en Brienenshof om de belasting op de bestaande wijk zo klein mogelijk te houden.

Als aandachtspunt is genoemd dat de infrastructuur vraagt om goede en veilige verbindingen zonder dat er overlast in de bestaande woongebieden ontstaat. Door de inrichting van de wegen kan de veiligheid van de gebruikers worden gewaarborgd. Mocht het noodzakelijk zijn om extra verkeersmaatregelen te nemen om de veiligheid te vergroten dan is dit binnen de kaders van de visie mogelijk.

- 10.2 De ontwikkelingsvisie is opgesteld met de bedoeling om een ruimtelijk en functioneel kader te schetsen met ruimte voor flexibiliteit. De visiekaart laat o.a. de hoofdstructuren zien en geeft inzicht in de locatie van de woonvelden. Op pagina 9 wordt toegelicht dat tekeningen (en kaarten) een bepaalde marge kennen. De exacte locatie van de verbindingswegen ligt nog niet vast. We hebben het risico op inschijnende koplampen proberen te verkleinen door het woonstraatje niet aan te takken op de Groenestraat tegenover bestaande woningen. Bij uitwerking wordt dit verfijnd en wordt inzichtelijk of er - ter verhoging van het woongenot - eventueel maatregelen genomen kunnen worden.

Insprekers 11

Samenvatting:

- 11.1 Insprekers vinden het onwenselijk dat de verbindingsweg tussen Groenestraat en Olympiasingel zo dicht bij hun woning komt te liggen. Insprekers vinden de inschijnende koplampen in hun woning onwenselijk.
- 11.2 Insprekers geven aan dat de aanleg van een nieuwe weg tussen Olympiasingel en Groenestraat voor sluipverkeer kan worden gebruikt. Insprekers vinden de extra verkeersdruk die de weg met zich meebrengt onwenselijk en hoopt dat deze weg en kruising in gewijzigde vorm zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Insprekers verzoeken om dringend rekening te houden met hun wensen zodat ze niet in bezwaar hoeven te gaan tegen het bestemmingsplan.

Reactie:

- 11.1 De ontwikkelingsvisie is opgesteld met de bedoeling om een ruimtelijk en functioneel kader te schetsen met ruimte voor flexibiliteit. De visiekaart laat o.a. de hoofdstructuren zien en geeft inzicht in de locatie van de woonvelden. Op pagina 9 wordt toegelicht dat tekeningen (en kaarten) een bepaalde marge kennen. De exacte locatie van de verbindingswegen ligt nog niet vast. We hebben het risico op inschijnende koplampen proberen te verkleinen door het woonstraatje niet aan te takken op de Groenestraat tegenover bestaande woningen. Bij uitwerking wordt dit verfijnd en wordt inzichtelijk of er - ter verhoging van het woongenot - eventueel maatregelen genomen kunnen worden.
- 11.2 In de visie wordt voorzien in een aansluiting tussen Olympiasingel en Groenestraat. Doordat nu nog niet duidelijk is hoe deze aansluiting precies wordt vormgegeven is het ook niet duidelijk wat inspreker met een gewijzigde vorm bedoeld. Het aantal verkeersbewegingen op de Groenestraat kan door de nieuwe verbinding toenemen. Gezien de capaciteit van geplande en omliggende infrastructuur is dit echter niet de verwachting. Door de inrichting van de wegen kan voldoende

veiligheid worden gecreëerd voor de overige gebruikers van de weg. Zodra de visie (per deelgebied) wordt vertaald naar meer concrete plannen zal hier aandacht voor bestaan.

Inspreker 12

Samenvatting:

- 12.1 Door het bouwen van plan De Pas voor de woning van inspreker wordt het uitzicht belemmerd terwijl er nu sprake is van een ruimtelijke opzet met een vrij uitzicht. Inspreker maakt hier bezwaar tegen.
- 12.2 Het verbaast inspreker dat op deze plek woningen gebouwd worden aangezien er sprake is van geluid- en geurhinder van treinen en Heinz-fabriek.
- 12.3 Inspreker wil graag op de hoogte worden gehouden van de opzet en de aanpassingen die er volgens hem/haar zouden moeten plaatsvinden met een groenstrook tegenover de woningen nummer 4 tot 14 of tussen nummer 1 en 3.

Reactie:

- 12.1 De Groenestraat wordt nu gekenmerkt door een afwisseling van bebouwing en groen. Dit betekent dat langs de straat afwisselend gereageerd dient te worden en niet standaard met extra groen. In relatie tot de Bemmelseweg en beschikbare ruimte is hier gekozen voor een andere ligging van het woonveld op enige afstand aan de Groenestraat. Uitwerking van dit woonveld kan nog divers van karakter zijn, waardoor de realisatie van extra groen in aansluiting op de bestaande en te handhaven groene berm met bomen en greppel niet is uitgesloten. Wij passen de kaart hierop aan door deze groene structuur ook op de kaart op te nemen.
- 12.2 In paragraaf 2.7 is gekeken naar de milieuhinder in het gebied. Ten aanzien van geluid blijkt dat de Olympiasingel en Rijksweg-Zuid een geluidscontour hebben, maar dat hier (met een goede uitwerking en eventuele compenserende maatregelen) een goed woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Bij uitvoering van de ontwikkeling dient nader

onderzoek te worden uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Bekeken is of er in de buurt van het plangebied inrichtingen met milieuhinder (bijv. geur en stof) aanwezig zijn. Heinz is één van de milieubronnen. Afhankelijk van de uitwerking van de plannen kan nader onderzoek naar bijv. geur en stof noodzakelijk zijn.

- 12.3 Wij zijn blij dat insprekers in de communicatie rondom de visie opmerkingen en suggesties aan ons laten weten.. We vertrouwen erop dat insprekers - bij de uitwerking van de visie zoals genoemd in hoofdstuk 5 - wederom een actieve rol op zich nemen om hun kennis en expertise in te brengen.

Insprekers 13

Samenvatting:

- 13.1 De huidige visie gaat alleen uit van het gebied De Pas en welke factoren allemaal van invloed zijn op De Pas. Het lijkt hierdoor of De Pas een op zichzelf staande wijk wordt. De Pas zal echter als een hoefijzer om de wijk Brienenshof heen komen te liggen, waardoor de twee wijken zullen versmelten tot één wijk. Insprekers zien graag een nieuwe versie van de visie, waarin ook vanuit de wijk Brienenshof wordt geredeneerd.
- 13.2 Insprekers geven aan dat Brienenshof één van de betere woonwijken van Elst is. De succesfactor is de groene en ruime opzet en het hoge aantal koopwoningen. Insprekers menen dat, om de nieuwe wijk (combinatie Brienenshof en De Pas) succesvol te houden, niet aan deze succesformule moet worden getornd. Insprekers begrijpen dat er niet alleen koopwoningen gebouwd kunnen worden maar zijn van mening dat koopwoningen wel het merendeel moeten vormen. Insprekers horen graag hoe de gemeente met deze verdeling om denkt te gaan.
- 13.3 In de visie wordt de sfeer van een dorpskarakter gekoppeld aan Brienenshof. Insprekers herkennen zich hierin. Voor insprekers betekent dit ruime percelen, veel groen, veel open ruimtes,

laagbouw en geen kunstzinnige bouwprojecten. Daarnaast is veiligheid voor insprekers zeer belangrijk. Kinderen moeten vrijuit kunnen spelen en zo min mogelijk last van auto's hebben. Insprekers zijn benieuwd hoe deze punten worden verankerd in de visie.

- 13.4 Het plangebied wordt nu door veel mensen gebruikt om een 'ommetje' te lopen of de hond uit te laten. Dit zorgt, net zoals de speeltuin, voor een sterk sociaal aspect. In de huidige visie komt de mogelijkheid tot het creëren van een ommetje niet terug. Insprekers verzoeken om een wandelmogelijkheid in het plan op te nemen.
- 13.5 De visie heeft op meerdere punten open eindjes en wordt neergezet als een verkenning. Insprekers willen graag actief worden betrokken op het moment dat de visie concretere vormen aan gaat nemen. Insprekers willen graag een stem in de besluitvorming.

Reactie:

- 13.1 Bij het opstellen van de visie is gekeken naar de aanwezige waarden binnen het gebied en de aanwezige waarden van omringende gebieden. Hierbij is ook gekeken naar de oriëntatie van de wijk Brienenshof en de karakteristieken van deze wijk. Denk hierbij aan zichtlijnen van en naar Brienenshof, infrastructuur van en naar Brienenshof en de groenstructuur van en naar Brienenshof. Hieruit blijkt dat in de huidige visie ook is geredeneerd vanuit de wijk Brienenshof. De visie behoeft op dit punt geen aanpassing.
- 13.2 De gemeente gaat uit van de geprognosticeerde woonbehoefte (vraaggericht ontwikkelen). De visie geeft heel bewust vooraf geen verdeling of differentiatie tussen woningen. De visie bevat wel als belangrijk uitgangspunt dat er een gevarieerde wijk moet ontstaan.
- 13.3 De door insprekers genoemde onderdelen zijn opgenomen in de visie. Een voorbeeld hiervan is de visiekaart waarop de hoofdstructuur van het gebied is opgenomen. De overige punten van insprekers passen binnen het kleinschalige dorps

eigentijds woonmilieu dat als principe is opgenomen in de visie. Ter vergroting van de diversiteit van de wijk wordt van de specials verwacht dat deze wel een bijzondere architectuur kennen. Hiermee zijn de door insprekers gevraagde onderdelen verankerd in de visie.

- 13.4 Wij begrijpen de wens van inspreker. Binnen de in de visie voorgestelde hoofdstructuur is ruimte voor het creëren van wandelmogelijkheden en ommetjes. Wij zullen dit verduidelijken. De visie spreekt o.a. over het benutten van bestaande aanknopingspunten voor doorgaande fiets- en wandelroutes voor een doorgaand netwerk van recreatieve routes. Deze routes maken het lopen van ommetjes mogelijk. Hiermee wordt ruimte geboden voor de gevraagde wandelmogelijkheden.
- 13.5 De visie neemt een concretere vorm aan zodra deze (per deelgebied) wordt vertaald in meer concrete plannen. Wij zijn blij dat insprekers hun betrokkenheid voor deze volgende fase(n) nu al laten weten. We vertrouwen erop dat insprekers - bij de uitwerking van de visie zoals genoemd in hoofdstuk 5 - wederom een actieve rol op zich nemen om hun kennis en expertise in te brengen.

Insprekers 14

Samenvatting:

- 14.1 In de visie wordt gesproken over toekomstige woonbehoefte en vraaggericht ontwikkelen. De invulling van de woonvelden is daardoor nog niet duidelijk. Brienenshof bestaat grotendeels uit koopwoningen en staat bekend als een rustige wijk. De woonvelden in het gebied De Pas die direct naast Brienenshof liggen moeten, volgens inspreker, aansluiten bij de bestaande bebouwing van Brienenshof. Voor een aantal woonvelden is daardoor duidelijk welk type woningbouw hier zou moeten plaatsvinden. Op dit moment kan er een visie ontwikkeld worden voor wat betreft het type woning, zodat er voldoende

variatie is, en de wijken goed in elkaar overvloeien. Dit kan in de ontwikkelingsvisie worden meegenomen.

- 14.2 De specials zijn goed verdeeld over zowel De Pas als Brienenshof. Insprekers menen dat er niet moet worden gestreefd naar hogere gebouwen in deze gebieden om zo het dorpse karakter te kunnen behouden.
- 14.3 Op de visiekaart is te zien dat het groene karakter van Brienenshof wordt doorgetrokken naar De Pas. Insprekers zijn daar erg blij mee. Achter de woning van insprekers ligt een groot groengebied met bomen die ongeveer 20 jaar oud zijn. Uit de visie maken insprekers op dat deze groenstructuren zoveel mogelijk behouden blijven. Insprekers adviseren om, waar mogelijk, deze groenstrook in zijn geheel te behouden.
- 14.4 De Taminiausingel zal niet doorgetrokken worden tot de Bemmelseweg. De Taminiausingel is als 30kmweg volgens insprekers veel te breed. Deze weg is uitsluitend bestemd voor verkeer dat zijn herkomst/bestemming op Brienenshof heeft. Door de weg smaller te maken wordt niet meer de indruk gewekt op een grote doorgaande weg te rijden.
- 14.5 Op de visiekaart is te zien dat de Taminiausingel wordt doorgetrokken ten behoeve van de noordelijke ontsluiting van de wijk. Insprekers menen dat dit gevolgen voor hen heeft. Achter de tuin van insprekers zullen meer verkeersbewegingen plaatsvinden waardoor insprekers menen meer last te hebben van geluid en licht. Insprekers verzoeken om de weg dusdanig aan te leggen dat zij hiervan zo weinig mogelijk hinder zullen ervaren.
- 14.6 Insprekers verzoeken om voldoende mogelijkheden te creëren voor fietsers en voetgangers om vanuit Brienenshof/gebied De Pas richting de sportvelden/Olympiasingel te bereiken. Dit voorkomt oversteken op Rijksweg-Zuid en rotonde Rijksweg – Olympiasingel – Bussel.

- 14.7 Insprekers willen graag op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen van het gebied De Pas en zijn bereid hierin mee te denken.

Reactie:

- 14.1 De gemeente gaat uit van vraaggericht ontwikkelen, voorzien in de (geprognosticeerde) woonbehoefte. Daarom bevat de visie niet vooraf een exacte verdeling van woningtypes. De suggestie van inspreker om al (meer gedetailleerd) per woonveld aan te geven welke woningtypes gewenst zijn, volgen we dan ook niet. Over exacte invulling van woonvelden spreekt deze visie zich bewust niet uit. Daarnaast zijn voorgestelde kaders over woningtypes ook niet nodig voor een goede aansluiting op omliggend gebied.
- 14.2 Wij delen de mening van inspreker en streven niet naar een andere verdeling tussen specials en woonvelden.
- 14.3 In de aangegeven groenstructuur voorzien we dat ontsluiting van (het noordoosten van) De Pas, gecombineerd wordt met het versterken van de groenstructuur alhier. Om de nieuwbouw goed aan te laten sluiten op structuren van de omgeving is het hier niet voorzien om dezelfde oppervlakte groen te behouden. Het is gewenst de beëindiging van de Taminiausingel te markeren en de Korte Bemmelseweg iets sterker te met bebouwing te continueren. Zie ook reactie 14.5.
- 14.4 De Taminiausingel wordt inderdaad niet doorgetrokken tot de Korte Bemmelseweg. Het profiel van de Taminiausingel wordt misschien aangepast wanneer de weg is afgeschreven en moet worden vervangen zodat het beeld beter aansluit op de functie van de weg. Daarover kunnen we nu echter nog geen zekerheid geven.
- 14.5 Bij de aanleg van de nieuwe ontsluiting wordt rekening gehouden met de bestaande functies (bijv. woningen) en aanwezige waarden (bijv. groen). Het is echter niet uit te sluiten dat er door aanleg van de weg enige gevolgen zullen optreden voor insprekers. Bij uitwerking besteden wij hier aandacht aan en gaan hierover graag in gesprek.

- 14.6 In de visie is aandacht voor de ontwikkeling van langzaam verkeer verbindingen tussen Olympiasingel en Brienenshof. Wanneer de visie nader wordt uitgewerkt krijgen deze verbindingen een definitieve vorm.
- 14.7 Wij zijn blij met de bereidheid om (per deelgebied) mee te denken bij verdere uitwerking naar meer concrete plannen. We vertrouwen erop dat insprekers - bij de uitwerking van de visie zoals genoemd in hoofdstuk 5 - wederom een actieve rol op zich nemen om hun kennis en expertise in te brengen.

Inspreker 15

Samenvatting:

- 15.1 Inspreker vindt het belangrijk dat de plannen die nog zullen worden uitgewerkt binnen deze visie een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijk bevatten, waarin tevens wordt ingegaan op de samenhang met een nieuwe ontwikkelstrategie voor het gebied Elst Centraal en de ontsluitingsroute voor langzaam verkeer tussen het station en de beoogde nieuwe woonwijk. Inspreker verzoekt deze opmerking te verwerken in de visie.
- 15.2 In de Omgevingsverordening is opgenomen dat in een bestemmingsplan alleen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Inspreker verzoekt duidelijk te maken in hoeverre een dergelijk plan aansluit bij de (sub)regionale afspraken en in hoeverre hierover overleg c.q. afstemming is geweest met de regio. Inspreker verzoekt deze opmerking te verwerken in de visie.
- 15.3 Inspreker verzoekt om bestemmingsplannen die worden ontwikkeld binnen deze visie in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening te ontvangen.

Reactie:

- 15.1 Bewust is voorzien in een nieuwe langzaam verkeer route naar Elst Centraal via de Korte Bemmelseweg vanuit de wijk Brienenshof/De Pas. Deze sluit aan op de nu nog abrupt eindigende langzaam verkeer route bij de Aletta Jacobslaan en een nieuwe route naar het zuidelijk deel van De Pas.
- 15.2 Wij zullen in het bestemmingsplan zeker motiveren hoe de afstemming in het subregionaal overleg heeft plaatsgevonden. Vooruitlopend daarop kunnen wij u al melden dat een eerste fase al ingebracht is in dit overleg; dit is opgenomen in het subregionaal woningbouwprogramma.
- 15.3 De gemeente is verplicht om bestemmingsplannen, waarbij sprake is van een provinciaal belang, voor te leggen aan de provincie. Inspreker geeft zelf aan dat er sprake is van een provinciaal belang. Wanneer dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan ook het geval is zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de provincie.

Inspreker 16

Samenvatting:

- 16.1 Inspreker geeft aan dat bij vrijwel elk nieuw blok woningen rekening is gehouden met een groenstrook. Bij het blok woningen aan het begin van de Groenestraat is dit niet het geval. Inspreker vraagt om een groenstrook toe te voegen tegenover de woningen Groenestraat 4 t/m 14.

Reactie:

- 16.1 De Groenestraat wordt nu gekenmerkt door een afwisseling van bebouwing en groen. Dit betekent dat langs de straat afwisselend gereageerd dient te worden en niet standaard met extra groen. In relatie tot de Bemmelseweg en beschikbare ruimte is hier gekozen voor een andere ligging van het woonveld op enige afstand aan de Groenestraat. Uitwerking van dit woonveld kan nog divers van karakter zijn, waardoor de realisatie van extra groen in aansluiting op de bestaande en te handhaven groene berm met bomen en greppel niet is

uitgesloten. Wij passen de kaart hierop aan door deze groene structuur ook op de kaart op te nemen.

Zie ook reactie 12.1.

Inspreker 17

Samenvatting:

- 17.1 Inspreker geeft aan dat bij vrijwel elk nieuw blok woningen rekening is gehouden met een groenstrook. Bij het blok woningen aan het begin van de Groenestraat is dit niet het geval. Inspreker vraagt om een groenstrook toe te voegen tegenover de woningen Groenestraat 4 t/m 14.

Reactie:

- 17.1 Wij passen dit aan in de visie. Zie reactie 16.1. en 12.1

3.2. Reacties overlegpartners

Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland reageren als overlegpartner in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro. Hun reacties zijn weergegeven in paragraaf 3.1, onder punt 6 en 15.

4. INTERVISIE DE PAS EN VERWERKING

Parallel aan inspraak liep het traject 'interVisie De Pas'. Zes stakeholders namen op persoonlijke titel deel aan twee brainstormsessies. Met diverse actieve (vaak beeldende) werkvormen inventariseerden we de kansen en mogelijkheden voor ontwikkeling van De Pas. Dit heeft geleid tot een kernboodschap die omschrijft welk karakter het nieuwe woongebied zou moeten krijgen. Dit is een extra advies ten behoeve van besluitvorming door de gemeenteraad.

Kernboodschap De Pas

A) Dorps karakter

De Pas is een wijk die op loopafstand ligt van het oude centrum van Elst. Het dorpse karakter van Elst is ook zichtbaar in de nieuwe wijk. Het merendeel van de huizen is grondgebonden; 2 of 3 lagen (met of zonder kap) en een tuin. De architectuur kent geen hypermoderne of stedelijke uitstraling. Direct grenzend aan de zuidrand van Elst ervaar je dat het landschappelijke karakter van het dorp goed zichtbaar is in

de woonwijk. De Pas en Brienenshof gaan samen één geheel vormen. De vloeiende overgang naar de Groenestraat vereist een afwisseling van groen en nieuwe bebouwing, passend bij het karakter van deze straat. De groenstructuur vormt de basis van de ontwikkeling, kent ruime zichtlijnen, o.a. op de Elster Toren én zorgt voor een goede mix met de nieuwe bebouwing.

B) Toegankelijkheid

De Pas wordt zo opgezet dat inwoners er gemakkelijk in kunnen bewegen, zowel lopend, fietsend als met de auto. Fiets- en wandelroutes ('ommetjes') sluiten goed aan bij de omgeving, inwoners voelen zich daardoor verbonden met het dorp en de omgeving. Doorgaand verkeer wordt ontmoedigd om door de wijk te rijden maar bestemmingsverkeer vindt er zijn weg. De parkeermogelijkheden voldoen aan de actuele normen.

C) Evenwichtige bebouwing

De Pas is een levendige wijk. Er is een evenwichtige verdeling van huurwoningen en koopwoningen in alle prijssegmenten. Variatie aan woningen maakt het mogelijk dat bewoners van kleinere huishoudens (ouderen, alleenstaanden) zich er net zo thuis voelen als grotere gezinnen. De wijk is geschikt voor bewoners in verschillende levensfasen.

D) Openbare ruimte

Het huidige landschap, het bestaande groen en water zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van de wijk. Er is al een prachtige speelplek met een skatebaan in de omgeving. In het aansluitende deel komen er minimaal drie speelplekken voor de jeugd. Verder wordt rekening gehouden met wandelen en uitlaatplekken voor honden. Water is een belangrijk element binnen de groene hoofdstructuur. Met bestaand en nieuw groen wordt een natuurlijke afstand gemaakt tot bestaande wegen. De wijk is veilig ingericht; bijvoorbeeld met voldoende verlichting en geen 'verborgen hoekjes'.

E) Ontmoeting

In een nieuwe wijk is sociale samenhang belangrijk. Om de ontmoeting tussen mensen te bevorderen worden plekken in de wijk ontwikkeld die het makkelijk maken voor mensen om elkaar te ontmoeten. Openbaar groen, met wandel-, fiets- en speelmogelijkheden, hopelijk een buurthuis, gezondheidscentrum of Kulturhus. Ontmoetingsplekken bevorderen ook de sociale veiligheid in de wijk.

F) Ontwikkeling

De wijk wordt in verschillende gedeelten ('organisch') ontwikkeld, afhankelijk van de exacte vraag (kwantitatief en kwalitatief). Hoe de invulling van de verschillende woonvelden wordt, is nu niet vastgelegd. Dit biedt kansen om te voldoen aan de toekomstige woonbehoefte maar geeft ook een gevoel van onzekerheid bij omwonenden. Goed overleg met bestaande en nieuwe bewoners bij het uitwerken van de plannen is noodzakelijk. Naar verwachting duurt het lang voordat De Pas helemaal gebouwd is; een langdurig continue proces waarbij iedere keer een deel wordt opgeleverd. In de fasen dat er gebouwd wordt zal overlast niet altijd te voorkomen zijn voor omwonenden en nieuwe bewoners. Er blijft aandacht voor het beperken van overlast voor omwonenden, waarbij het bouwverkeer niet door de bestaande wijk Brienenshof gaat rijden.

De kernboodschap past goed bij de ambities in de visie en leidt op zichzelf niet tot aanpassingen in de visie. Wel komt de overgang naar Brienenshof en Groenestraat ook terug in de kernboodschap, via aanpassingen als gevolg van inspraak heeft dit reeds een plek gekregen (zie hoofdstuk 5). Naast de kernboodschap heeft de interVisie-groep een lijst met vraag- en aandachtspunten meegegeven voor verdere uitwerking. Deze punten krijgen een plek in het vervolgproces.

5. AANPASSINGEN VAN DE ONTWIKKELINGSVISIE

5.1. Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

Diverse wijzigingen zijn opgenomen in de ontwikkelingsvisie die ter vaststelling wordt voorgelegd naar aanleiding van de inspraakreacties.

In de inleiding is de status van de nota verduidelijkt. Op de afbeeldingen zijn de plangrenzen nu consequent op elkaar afgestemd. Ook is in de kaartbeelden van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie in hoofdstuk 4 het groen langs de Groenestraat aangepast.

Tekstueel is de tekst vooral duidelijker gemaakt. Dit betreft vooral hoofdstuk 4 ten aanzien van de relaties met de omgeving en met betrekking tot de woonvelden en specials. Wat wordt nu bedoeld met

de woonvelden, welke invulling hebben ze en hoe hard de grenzen zijn, is uitgebreider toegelicht. Ook het karakter, functie, hoogte en vorm van de specials is nader beschreven. Met betrekking tot de relatie met de omgeving gaat de ontwikkelingsvisie nog iets meer in op behoud van bestaand groen en de ruimte daaromheen en aansluitingen van de infrastructuur.

Ten aanzien van het vervolgproces, onder andere ten aanzien van bestemmingsplannen en de uitvoeringsstrategie is de input van bestaande en nieuwe inwoners in het proces nader benoemd.

5.2. Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

De reacties van overlegpartners hebben niet geleid tot aanpassing van de visie.

5.3. Aanpassingen als gevolg van interVisie de Pas

Het advies van de deelnemers aan interVisie De Pas leidt op zichzelf niet tot aanpassing van de visie. Wel komt de relatie met de omgeving terug in aanpassingen als gevolg van inspraak (zie paragraaf 5.1).

6. Conclusie

Vanuit interVisie De Pas is een advies (in de vorm van een kernboodschap) versterkt. Er zijn 15 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Verder zijn er 2 reacties van overlegpartners ontvangen.

De reacties leiden gedeeltelijk tot aanpassing van Ontwikkelingsvisie De Pas. Een toelichting op de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 5.

Aldus vastgesteld in zijn vergadering van 17 februari 2015.

Het college van burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex MMO

Drs. A.S.F. van Asseldonk