

## Verslag participatieavond 6 april 2023

### Inhoud

1	Inleiding .....	1
2	Doel van deze bijeenkomst .....	2
3	Reacties .....	2
4	Planning en vervolg .....	7

### 1 Inleiding

Op donderdag 6 april 2023 zijn omwonenden, stakeholders, mensen met buurtinitiatieven en andere belangstellenden, samengekomen in Herenboerderij De Hucht in Elst. Deze derde participatiebijeenkomst stond in het teken van het stedenbouwkundige plan en de sfeer van de wijk. Vertegenwoordigers van Ten Brinke, de gemeente Overbetuwe en Stedenbouwkundig Bureau Wissing waren bij de avond aanwezig. In totaal bezochten ruim 60 personen de inloopbijeenkomst, die plaatsvond tussen 19:00 uur en 21:00 uur. Voornamelijk direct omwonenden van de ontwikkellocatie hebben de avond bijgewoond. Daarnaast waren er enkele initiatieven en belangstellenden voor huisvesting in de Pas Noord aanwezig, zowel vanuit maatschappelijke partijen, groepswonen Elst als ouder initiatief Bij Ons Thuis.

Tijdens de voorgaande bijeenkomst is een samenvatting gegeven van de reacties die bij de eerste meedenkavond zijn opgehaald. Samen met de kaders van de gemeente vormden deze opgehaalde reacties input voor de uitwerking van drie stedenbouwkundige schetsmodellen: model Dorps, model Formeel en model Landelijk.

In deze schetsmodellen zijn verkenningen gedaan naar de inrichting van het plangebied. Aspecten die zijn onderzocht betreffen de aansluiting op het omliggend landschap en bebouwing, bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, groen en water. Daarnaast is er aanvullend een verkenning gedaan naar de positie van het bijzondere (woon)gebouw. Dit is terug te lezen in het verslag van de tweede inloopbijeenkomst op [www.depasnoord.nl/downloads](http://www.depasnoord.nl/downloads).



## 2 Doel van deze bijeenkomst

Deze derde inloopbijeenkomst diende als vervolg op de eerste en tweede meedenkavond en stond in het teken van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan, de sfeer van De Pas Noord en de planning van het vervolgtraject.

De stedenbouwkundige heeft het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt aan de hand van de opgehaalde reacties op de eerdere schetsmodellen: model Dorps, model Formeel en model Landelijk. Hierbij is rekening gehouden met input vanuit de buurt, de gemeente en Ten Brinke. Daarnaast zijn de analyses en adviezen van diverse adviseurs verwerkt. Het projectteam lichtte tijdens de inloopbijeenkomst de gemaakte keuzes toe en ging in gesprek met de bezoekers.

De sfeer van de nieuwe wijk is aan de hand van afbeeldingen gepresenteerd. Het gaat daarbij om de architectuur van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. Daarnaast is de aankomende procedure en planning van het bestemmingsplan in kaart gebracht en toegelicht.

## 3 Reacties

Er zijn veel belanghebbenden, elk met hun eigen wensen en verwachtingen over de ontwikkeling van de Pas Noord. Diverse personen hebben aangegeven positief te zijn over de gekozen aanpak om vroegtijdig met belanghebbenden persoonlijk in gesprek te gaan en diverse informatieavonden te organiseren. Wat er met de opgehaalde informatie is gedaan, is op de diverse informatieavonden teruggekoppeld. Het voorlopig stedenbouwkundigontwerp is een combinatie van de drie getoonde modellen. Niet elke opgehaalde reactie is daarbij verwerkt, er zijn keuzes gemaakt. Enkele omwonenden zien dan ook dat er geen rekening gehouden is met hun letterlijke reactie. Sommige omwonenden geven aan dat zij het dan ook spannend blijven vinden. Hoe gaan de woningen er precies uitzien en wat wordt het nieuwe uitzicht? Hoe wordt het verkeer in goede banen geleid? Waar komt de speelvoorziening? Dit zijn aandachtspunten in de verdere uitwerking.

Vooralsnog was dit de laatste participatiebijeenkomst. De informatiepanelen en verslagen van de bijeenkomsten zijn terug te vinden op de website [www.depasnoord.nl](http://www.depasnoord.nl) onder het kopje 'downloads'. Via de website blijven wij regelmatig informeren over de ontwikkelingen en kunnen belangstellenden zich inschrijven voor de nieuwsbrief. Daarnaast blijven wij per mail en telefonisch bereikbaar. Eventuele wensen, zorgen en ideeën kunnen met ons gedeeld worden.

De gemeente Overbetuwe zal op haar beurt de communicatie met betrekking tot het bestemmingsplan voor haar rekening nemen. Ook dan is nog gelegenheid om een zienswijze te geven op het plan.

Onderstaand wordt een samenvatting weergegeven van de mondelinge reacties die tijdens de inloopbijeenkomst besproken zijn. Deze hebben wij gebundeld in thema's. De vragen die gesteld werden zijn opgesomd en aangevuld met antwoorden, zie 3.4.

### 3.1 Verwerkte reacties

Het vertrekpunt van de ontwikkeling zijn de kaders die door de gemeente zijn vastgelegd. Dit zijn de Ontwikkelvisie De Pas (2015) en Kader voor ruimtelijke kwaliteit De Pas-Elst (2018). Hierbij gaat het om ruimtelijke kaders zoals groen, water, infrastructuur en bebouwing. Voor De Pas Noord betekent dit in grote lijnen; 1) Ontsluiting in het noorden, 2) Bijzonder woongebouw in het zuiden in groene zoom, 3) Behoud van de weide aan de Groenestraat en de groene bestaande wig behouden.

Veelal is in het voorlopig stedenbouwkundig plan antwoord gegeven op de vastgelegde ruimtelijke kaders. Een belangrijke uitzondering daarop is de positionering van het bijzonder woongebouw. Uit de eerdere bijeenkomsten is de wens van het merendeel van omwonenden om het bijzonder woongebouw centraal of naar het noorden te verplaatsen. In het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is hierop antwoord gegeven. Het bijzonder woongebouw is in het noorden, centraal in het gebied gepositioneerd.

Ook is naar aanleiding van reacties uit de buurt de verkeersafwikkeling van het plangebied op diverse manieren bestudeerd. Bij 3.6 vraag 3 wordt hier verder op ingegaan.

### 3.2 Samenvatting: voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

De reacties op het voorlopig stedenbouwkundig plan (VO) zijn grotendeels positief. Tijdens de tweede inloopbijeenkomst zijn de drie schetsmodellen: Landelijk, Dorps en Formeel gepresenteerd. De opmerkingen die gegeven zijn op deze drie modellen zijn verwerkt in het VO. Bezoekers zagen dit zelf ook terug. Zij vinden het goed dat er in de ontwikkeling ingespeeld wordt op de wensen vanuit de markt, door een breed woningaanbod aan te bieden. Van starters-, gezins- tot seniorenwoningen. De wens die uitgesproken is in de voorgaande inloopbijeenkomst naar wonen aan een hof is terug te zien in het VO. Enkele omwonenden geven aan zichzelf te zien wonen in De Pas Noord.

Bewoners geven aan een goede fietsaansluiting belangrijk te vinden, zowel binnen de wijk zelf als met de omliggende straten. Ook wordt waarde gehecht aan rustige straten waarbij de snelheid van auto's wordt beperkt. De Taminiausingel speelt hierbij een prominente rol. Daarnaast dient ook de voetganger plek te krijgen in het gebied.

### 3.3 Samenvatting: bijzondere woongebouw

Er is tijdens de inloopavond uitgebreid toelichting gegeven over de positionering van het bijzondere woongebouw. In de eerste modellen, was het bijzondere woongebouw in het zuiden en in het midden gesitueerd. In het VO is het bijzondere woongebouw in het noorden gesitueerd. Deze keuze is gemaakt op basis van het opgehaalde tijdens de participatiebijeenkomsten. De toekomstige gebruikers en bezoekers van het maatschappelijke gedeelte op de begane grond en tevens de bewoners van de bovenliggende appartementen hoeven nu niet het hele plan door om deze locatie te bereiken, omdat het dichterbij de ontsluiting van de wijk is gepositioneerd. Dit komt de ontsluiting en verkeersafwikkeling in de wijk ten goede.

De positionering van het bijzondere woongebouw in het noorden van het plangebied geeft bij een aantal bewoners die ten noorden van het plangebied wonen, zorgen. Men geeft aan dat dit te maken heeft met mogelijk minder privacy in de tuin.

### 3.4 Samenvatting: verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting aan de noordzijde en de calamiteitenroute aan de Groenestraat zijn goed ontvangen. Enkele bewoners die wonen aan de Marga Komplélaan en Taminiausingel hebben enkele kritische opmerkingen en vragen gesteld over de ontsluiting aan de noordzijde. Omdat alle bewoners van De Pas Noord gebruik gaan maken van deze ontsluiting komt er een toename van verkeer. Die constatering klopt en is een consequentie van eerdere besluitvorming over de ontwikkeling van dit gebied.

De toepassing en inrichting van de parkeerhofjes zijn positief ontvangen. ‘Een mooie oplossing en beter dan aan de straat.’ Het parkeren kan hierdoor dichtbij de woningen waarbij de straten zoveel mogelijk vrij blijven van geparkeerde auto’s.

Tijdens de tweede participatiebijeenkomst zijn er diverse reacties geweest over het hoge aantal parkeerplaatsen. Door een onderzoek naar het daadwerkelijke autobezit in Elst, is in het voorlopig stedenbouwkundig plan het aantal parkeerplaatsen teruggebracht ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit en het groen. Het aantal parkeerplaatsen is daarmee nog steeds voldoende.

### 3.5 Samenvatting: groen

In de vorige inloophbijeenkomst is meermalen aangegeven dat er waarde gehecht wordt aan de bestaande groene zoom. Men ziet graag dat de bestaande bomen op de gronden van de gemeente worden behouden als scheiding tussen de woongebieden, met name aan de kant van de Aletta Jacobslaan. De bestaande groene zoom blijft zoveel mogelijk behouden.

Daarnaast is het wenselijk de bomen aan de noordzijde indien mogelijk te handhaven. Het behoud van het speelterrein en het hondenuitlaatveld wordt door enkele mensen noodzakelijk gevonden. Wel geven sommige personen aan de speeltuin en/of het hondenuitlaatveld het liefst verplaatst te zien worden richting de Korte Bemmelseweg of onder de bomen. In het VO is het hondenuitlaatveld op een nieuwe plek gepositioneerd. De speeltuin is van de gemeente en blijft op de huidige positie.

Veel groene zones in De Pas Noord is meermalen als reactie achtergelaten met daarbij de wens dat het mooi doorgetrokken wordt door het hele plan. Op diverse plekken komen zones met wadi’s (een groene greppel voor waterberging). Zo mogelijk ook in het gebied ten noorden van het plangebied. Naast het situeren van wadi’s zal ook goed gekeken worden naar de invulling en aanplanting van het groen.

### 3.6 Opmerkingen, vragen en antwoorden

1. Wat doen jullie voor starters en welke prijsklasse?
  - o De plannen moeten aansluiten bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Uitgangspunt is om 30% van het aantal grondgebonden woningen als sociale huurwoning en 20% als betaalbare koopwoning te realiseren. De overige 50% van het aantal grondgebonden woningen van het woningbouwprogramma is vrij qua woningbouwcategorie en qua verdeling in woningtypen.
2. Is het zo dat de landelijke variant doorslaggevend is geweest n.a.v. alle reacties. Is dit doorslaggevend geweest voor jullie?

- De verdere uitwerking van de landelijke variant komt voort uit de opgehaalde feedback vanuit de buurt, gemeente, Ten Brinke en overige adviseurs. Er zijn veel positieve reacties geweest op de Landelijke variant, maar ook op de Dorpse variant.
3. Waarom komt de volledige ontsluiting aan de noordzijde en alleen via de Taminiausingel?
- Dit is vanuit de visie (2015 en 2018) vanuit de gemeente de plek waar de (hoofd)ontsluiting moet komen. Dit is tevens verkeerskundig onderbouwd. De Taminiausingel is 'over gedimensioneerd' waardoor de volledige verkeersafwikkeling van het plan kan plaatsvinden via de Taminiausingel naar de Rijksweg. Op eerdere participatieavonden hebben wij gesproken over het doortrekken van de Taminiausingel naar de Korte Bemmelseweg. Hierover was de buurt verdeeld. Ook speelt mee dat het stationsgebied heringericht wordt en vanuit de gemeente de wens bestaat de Stationsstraat zoveel mogelijk te ontzien van nieuwe verkeersstroom. Daarnaast zijn mogelijkheden voor een tweede ontsluiting beoordeeld. Een tweede ontsluiting op de Korte Bemmelseweg vanuit het plangebied is vanuit gemeentelijke visies niet wenselijk. De gemeente wenst een hoogwaardige fietsverbinding vanaf het station naar het sportpark De Pas. Een kruising voor gemotoriseerd verkeer op de Korte Bemmelseweg is vanuit verkeerskundig oogpunt niet aan te bevelen. Een tweede ontsluiting op de Groenestraat is vanuit zowel de buurt als de gemeente en verkeerskundig geen gewenste oplossing. Wel is er voor calamiteiten een ontsluiting op de Groenestraat.
4. Er zijn zorgen over de hoogte van het bijzondere woongebouw en de positionering in het noorden.
- De afstand tussen het bijzondere woongebouw en de bestaande bebouwing aan de westzijde (Brienenshof) is in het VO groter dan dat het geval was met de positie van het bijzondere woongebouwen in de eerdere schetsontwerpen. Het plan wordt aan de noordzijde omringd door een bestaande rij bomen waarvan enkele 18 meter hoog zijn. Dit is hoger dan het gebouw zelf. Op de informatiepanelen is ook een doorsnede west-oost getoond. Hierbij is de afstand tot de bestaande bebouwing en de tussenliggende bestaande groene zoom in kaart gebracht. De afstand tot de bestaande kavels richting het noorden bedraagt ruim 50 meter.
5. Wanneer start de verkoop en de bouw van De Pas Noord?
- Het startmoment van de bouw is afhankelijk van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan het verkoopproces opgestart worden.
6. Aan de westkant (Aletta Jacobslaan) en oostzijde (Groenestraat) zijn enkele bewoners bang voor uitzicht op zijgevels van de bebouwing in de Pas Noord. De bebouwing komt erg dichtbij, zo geeft men aan. Er zijn daardoor zorgen over het uitzicht vanuit de huidige woningen.
- Wij begrijpen deze zorgen. In de huidige fase wordt hier al aandachtig naar gekeken, door middel van de verkaveling en het beeldkwaliteitsplan. Met buurtbewoners is besproken dat ook in de uitontwikkeling de aandacht naar uit gaat. Wij zien mogelijkheden in architectuur, groen inrichting/openbare ruimte om hier een goede kwaliteit aan te geven.
7. Aan de Groenestraat zijn zorgen over afwatering op aangrenzende gronden.
- In het plangebied wordt verharding toegevoegd, ter plaatse van verharde oppervlakte zoals bebouwing of straten zal het regenwater nauwelijks in de bodem dringen. Dit dient op enkele andere plekken in het gebied opgevangen te worden zodat het regenwater de bodem kan infiltreren. Hiervoor zijn er in het plangebied op diverse plekken wadi's beoogd. De wadi's zijn zo gedimensioneerd, dat bij (hevige) regenbuien het water opgevangen wordt. Zo blijft het water dat in het plangebied

valt, ook in het plangebied. Daarnaast worden de parkeervakken en enkele paden mogelijk uitgevoerd in halfverharding. Dit alles is conform de normen en regels van de gemeente en het waterschap.

8. Jammer dat we niet eerder uitgenodigd waren voor de tweede bijeenkomst.
  - Nadat de tweede bijeenkomst had plaatsgevonden, hebben wij helaas vernomen dat diverse omwonenden niet op de hoogte waren van de tweede bijeenkomst op 25 januari 2023. Het is gebleken dat deze omwonenden niet via onze website waren ingeschreven en daardoor de uitnodiging niet per mail hebben ontvangen. In de eerste brief die omwonenden per post hebben ontvangen, is aangegeven dat na de startbijeenkomst de communicatie digitaal verloopt. Aanwezigen bij de startbijeenkomst konden ter plekke een reactieformulier invullen. Op dit reactieformulier kon men contactgegevens achterlaten. Deze contactgegevens waren bedoeld om te zien waar omwonenden vandaan komen en om vanuit Ten Brinke contact met hen op te kunnen nemen in geval er onduidelijkheid bestond over de achtergelaten reactie. Diverse personen gingen ervan uit dat zij zich op deze manier hadden aangemeld voor de verdere digitale communicatie rondom het project. Echter was dit niet het geval. In verband met de AVG-regels dient elke persoon zichzelf aan te melden via de website, Ten Brinke is namelijk niet gemachtigd om de contactgegevens die zijn achtergelaten op een formulier om te zetten in een digitaal account. Dat er verwarring bleek te bestaan over de reactieformulieren betreuren wij en hebben wij als les meegenomen voor het verdere participatietraject. Nadat wij hadden vernomen dat diverse personen niet aanwezig zijn geweest bij de tweede bijeenkomst zijn er diverse individuele afspraken georganiseerd. Zo heeft er onder andere een afspraak plaatsgevonden met Wijkplatform Elst/Oost. De verwarring omtrent de digitale communicatie is daarbij besproken. Ten Brinke heeft het Wijkplatform Elst/Oost verzocht of zij geïnteresseerden er nogmaals op konden wijzen dat er een digitaal account dient te worden aangemaakt. Na deze afspraak zagen wij een toename aan meldingen op de website. Op 10 februari hebben wij een nieuwsbrief verstuurd naar alle ingeschreven personen op de website [www.depasnoord.nl](http://www.depasnoord.nl) (zie bijlage III). Dit is mede gedaan om een reactie op de schetsmodellen op te halen van de personen die niet aanwezig konden zijn bij de tweede bijeenkomst. Naar aanleiding daarvan zijn er diverse reacties nagekomen. Daarnaast zijn er ook buurtinitiatieven geweest waarbij ruim 20 reactieformulieren opgehaald zijn. De ingekomen reacties zijn als Bijlage II toegevoegd aan het verslag. Voorafgaand aan de derde bijeenkomst heeft eenieder die zich heeft ingeschreven op de website een bijgewerkt verslag ontvangen van de tweede bijeenkomst, in dit verslag zijn de aanvullend opgehaalde reacties op het plan verwerkt.
9. Omwonenden maken zich zorgen over een toename van het fietsverkeer.
  - Er is bij de ontwikkeling veel aandacht uitgegaan naar een verkeersveilige route. Net als het autoverkeer zal het aantal fietsbewegingen en wandelaars toenemen door de nieuwe bebouwing. Daarnaast speelt voor dit gebied mee dat er aandacht is uitgegaan naar een goede doorstroom van Sportpark De Pas naar het station en Westeraam en vice versa. De gemeente wenst een hoogwaardige fietsverbinding tussen die bestemmingen aan te leggen. Na diverse onderzoeken op stedenbouwkundig en verkeerskundig niveau is ervoor gekozen om die verbinding te focussen op de Korte Bemmelseweg en de Groenestraat en deze niet door het plangebied zelf te realiseren. Desondanks hebben de bewoners van het plangebied en de omliggende bebouwing de mogelijkheid om straks vanuit alle windrichtingen het plangebied te bereiken, zo komt er een fijnmazige fietsverbinding naar de Groenestraat, Aletta Jacobslaan, Korte Bemmelseweg en de Taminausingel/Caro van Eijcklaan.



10. Er is behoefte aan doorstroming. Bijvoorbeeld een woning met kleine tuin en gelijkvloers wonen. Komt dit terug in het plan?
  - Er komen levensloopbestendige woningen in het plan. Het exacte aantal ligt nog niet vast, in de verdere uitwerking van het plan zal hier nader naar worden gekeken. Hoeveel het er zijn, is mede afhankelijk van de behoefte. De behoefte wordt later in het proces verder onderzocht.
11. Komt er een speelplek in De Pas Noord?
  - De gemeente wil speelvoorzieningen meer clusteren, in afstemming met de gemeente komt er in het plangebied geen speelvoorzieningen. De huidige speelvoorziening tussen de Caro van Eijcklaan en de Aletta Jacobslaan blijft bestaan.
12. Er zijn zorgen over parkeren aan de Groenestraat, waar eigenlijk geen parkeerplaatsen zijn.
  - Er komt geen ontsluiting aan de Groenestraat, het ligt daarom niet voor de hand dat bewoners aan de Groenestraat te parkeren.

#### 4 Planning en vervolg

De verwachte planning van het vervolgproces is getoond op de informatiepanelen en mondeling verder toegelicht.

Naar verwachting zal het ontwerp bestemmingsplan voor de zomervakantie aangeboden worden aan de gemeente. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan worden aan het college van B&W van de gemeente Overbetuwe voorgelegd ter besluitvorming. De gemeente houdt een informatiebijeenkomst over het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Deze ontwerpplannen worden vervolgens ter inzage gelegd. Het is daarbij gedurende zes weken mogelijk om bij de gemeente een zienswijze (opmerkingen of bezwaren) in te dienen. De gemeente reageert op de ingediende zienswijzen en legt het eventueel aangepaste bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

In de tussentijd gaan wij aan de slag met de verdere uitwerking van het voorlopig stedenbouwkundig plan, in een zogeheten inrichtingsplan. Hierbij schakelen wij een architect(en) in voor de opstalontwikkeling (ontwerp woningen & bijzonder woongebouw). Het voorlopig stedenbouwkundig plan is het vertrekpunt voor dit vervolg. De hoofdopzet zal intact blijven. Hier en daar kan het plan wijzigen. Dit kan onder andere te maken hebben met zienswijzen, onderzoeksresultaten, nadere gedetailleerde uitwerking van het inrichtingsplan en de marktsituatie.

Als alles voorspoedig verloopt kan de woningverkoop in 2024 starten. Via de website [www.depasnoord.nl](http://www.depasnoord.nl) blijven wij regelmatig informeren over de ontwikkeling en het moment waarop de inschrijving voor een koopwoning/huurwoning start. Belangstellenden kunnen zich inschrijven voor de nieuwsbrief.

Met initiatiefnemers zoals groepswonen Elst en Ouderinitiatief Bij Ons Thuis en overige maatschappelijke partijen, zijn wij in gesprek en tasten wij af of het plan ruimte geeft aan deze initiatieven.