

Concept participatieverslag

Stedenbouwkundig plan



Voorwoord

Het plan voor Lingezicht Elst is in samenspraak met gemeente Overbetuwe en Buro Hofsteden tot stand gekomen. De voormalige eigenaren zijn al enkele jaren in gesprek met de gemeente om de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het gebied te bepalen. Jansen Bouwontwikkeling heeft, sinds zij eigenaar is, de ontwikkeling van dit gebied overgenomen. Op basis van de stedenbouwkundige visie heeft de gemeente in het najaar van 2021 voor de eerste circa 200 woningen een prioritaire status afgegeven. Dit betekent dat de gemeente aan een woningbouwplan voorrang geeft in haar organisatie en procedures. Voor de tweede fase (circa 170 woningen) zal in juni 2023 worden deelgenomen aan de prioriteringsronde van de gemeente. Fase 2 maakt reeds integraal deel uit van het doorlopen participatieproces.

In het stedenbouwkundig plan zijn fase 1 en 2 in zijn geheel verweven en komt er een nieuwe woonwijk van circa 370 woningen. Binnen de wijk wordt nagenoeg 60% binnen het betaalbare segment gerealiseerd, waarvan 30% sociale huurwoningen.

Wij hebben met veel betrokkenen en belanghebbenden gesproken en overleg gehad. Het was een intensief maar leerzaam proces, waar wij de betrokkenen en belanghebbenden voor willen bedanken. Er is veel geleerd van de verschillende perspectieven die tijdens het proces kenbaar zijn gemaakt. De ontvangen ideeën, tips, schetsen en kritische reacties hebben wij ter harte genomen en deze hebben op diverse onderdelen geleid tot aanpassingen, verfijning en verbetering van het stedenbouwkundig plan.

Ondanks het feit dat niet alle zorg voor de ontwikkeling is weggenomen, waarderen wij de deelname, betrokkenheid en kritische maar constructieve opstelling van de deelnemers. Ook tijdens het vervolg en de realisatie van het project willen wij aandacht blijven geven aan zorgen vanuit de omgeving en zullen wij ons als goede gesprekspartner opstellen.

Eveneens dank voor de inzet van de medewerkers en wethouder van de gemeente Overbetuwe en ook voor de organisatie en gespreksleiding van Dutchplanners, wie samen met de ontwikkelaar en Buro Hofsteden de bijeenkomsten vorm heeft gegeven.

Onderliggend verslag geeft een overzicht van het participatieproces en bevat alle samenvattingen (met vragen en opmerkingen) van de gehouden bijeenkomsten en gesprekken. Alle documenten zijn voor eenieder tevens via Parolo in te zien. Via de website www.lingezichtelst.nl kan het vervolgproces gevolgd worden en zullen degene die zich ingeschreven hebben middels nieuwsbrieven de actuele informatie ontvangen.

Samenvatting

In de periode van maart 2022 tot en met mei 2023 heeft de ontwikkelaar van het nieuwbouwplan Lingezicht Elst, Jansen Bouwontwikkeling B.V., in samenspraak met de gemeente Overbetuwe een participatietraject doorlopen. Hierbij zijn bewoners en belanghebbenden meegenomen en betrokken geweest bij de verdere vormgeving van het stedenbouwkundig plan. Het participeren gedurende dit traject gebeurde op het niveau van 'informereren', 'inspreken' en 'raadplegen'.

Middels een informatiebijeenkomst, keukentafelgesprekken, een gebiedswandeling, gebiedstafels, afsluitende gesprekken per deelgebied en een inloopavond, zijn de zorgen, wensen en ideeën van de bewoners en belanghebbenden over het nieuwbouwplan opgehaald. In totaal hebben meer dan 150 mensen deelgenomen aan de verscheidene activiteiten en is er enorm veel feedback ontvangen op de gepresenteerde plannen.

Door de participanten werd veelal de nadruk gelegd op het groene karakter van het huidige gebied, wat het nieuwe woongebied zou moeten kenmerken. Diverse aspecten van de inrichting van het groen verkregen hierbij in het bijzonder de aandacht, zoals het aanbrengen van een groenstrook tegenover de Germaan en het behoud van het wandelpad/'groene rondje' door het plangebied. Ten aanzien van de bouwhoogte van de gestapelde bouw werden zorgen uitgesproken, aangezien voor veel participanten het niet gewenst was dat dit in het plan, zeker op de oorspronkelijke positie, zou worden opgenomen. Door wijziging van de positie van de gestapelde bouw in het aangepaste stedenbouwkundig plan werd tegemoetgekomen aan de wensen van een deel van de bewoners. Ook ten aanzien van de verkeersontsluiting en afwikkelingen zijn door de participanten zorgen kenbaar gemaakt. Er werd met name meer aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid voor voornamelijk fietsers en voetgangers en voor de toenemende verkeersdruk en geluidsoverlast.

Ondanks de geleverde feedback, werd door meerdere participanten hun waardering voor het participatietraject uitgesproken. Er was dankbaarheid voor de fijne dialoog en de wederzijdse transparantie.

Naar aanleiding van de ontvangen feedback is het stedenbouwkundig plan op een tal van punten aangepast. Sommige aanpassingen betreffen slechts kleine, specifieke veranderingen, terwijl andere aanpassingen een grotere invloed hebben gehad op het algehele stedenbouwkundig plan. Hiermee is geprobeerd om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners en belanghebbenden.

Na afronding van het participatietraject zal het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan van Lingezicht Elst finaal worden gemaakt ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure. Deze bestemmingsplanprocedure zal rond de zomer van 2023 worden opgestart. De doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure is ongeveer één jaar.

1. Participatieplan ontwikkeling Lingezicht Elst

Inleiding

Voor het nieuwbouwplan Lingezicht Elst is in de periode van maart 2022 tot en met mei 2023 een participatietraject doorlopen waarin met bewoners en belanghebbenden veelvuldig is gesproken over het stedenbouwkundig plan van de nieuwe woonwijk.

Jansen Bouwontwikkeling B.V., de ontwikkelaar van dit project, en de gemeente Overbetuwe vinden het van belang dat de omgeving van het plangebied wordt betrokken en meegenomen bij het proces dat moet leiden tot verdere vormgeving en afronding van het stedenbouwkundig plan. Daartoe heeft de gemeente aan Jansen Bouwontwikkeling gevraagd het participatieproces vorm te geven. Naast het informeren en betrekken van de participanten, zodat zij op de hoogte zijn van het project en de voor hen directe gevolgen, is het doel van de participatie ook om gebruik te maken van de denkkraft van de participanten en wensen/ideeën op te halen over de verschillende onderdelen van het stedenbouwkundig plan. Om deze manier wordt gepoogd een plan te creëren dat zo breed mogelijk gedragen wordt door de omgeving.

In dit verslag wordt de inhoud en het resultaat van het doorlopen participatietraject beschreven.

Achtergrond

In de structuurvisie 'Toekomstvisie+ Overbetuwe 2010-2020' is de noordzijde van Elst aangewezen als uitbreidingslocatie (bebouwingscontour) voor woningbouw). Een groot gedeelte van deze uitbreidingslocatie, zoals opgenomen in de structuurvisie, is reeds gerealiseerd (de wijk Westeraam). De gronden gelegen ten noorden van de wijk Westeraam, eveneens gelegen binnen de bebouwingscontour, zijn voor het merendeel in het bezit van Jansen Bouwontwikkeling. De voormalige grondeigenaren zijn al geruime tijd in gesprek geweest met de gemeente Overbetuwe om de gronden te ontwikkelen tot woningbouw. Jansen Bouwontwikkeling heeft, sinds zij eigenaar is van de gronden, de ontwikkeling van dit gebied overgenomen.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de wijk Westeraam en aan de noordzijde aan de 1^e Weteringsewal en Park Lingezegen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Rijksweg-Noord en aan de oostzijde door de snelweg A325. De zuidzijde van het plangebied wordt grotendeels gevormd door een relatief brede watergang. Deze watergang grenst aan de meest noordelijk gelegen woningen van de Germaan.

Naar aanleiding van gesprekken en afstemming met de regiekamer van de gemeente Overbetuwe, zijn de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling vastgesteld en heeft het plan voor de eerste fase (een ontwikkeling van circa 200 woningen) prioritaire status verkregen. Dit betekent dat de gemeente aan dit woningbouwplan voorrang geeft in haar organisatie en procedures. Voor de tweede fase (circa 170 woningen) zal Jansen Bouwontwikkeling in

juni 2023 deelnemen aan de prioriteringsronde. Vooruitlopend op de recent verkregen prioritaire status is fase 2 al wel integraal meegenomen in het doorlopen participatieproces.

Met de gemeente Overbetuwe is afgesproken dat het woningbouwprogramma van het nieuwbouwplan dient aan te sluiten bij de afspraken die regionaal gemaakt zijn: de zogenaamde Woondeal en het Streefprogramma 2019-2030 van de gemeente Overbetuwe. De Woondeal 1.0 ging ten tijde van de prioritering voor fase 1 uit van het realiseren van 30% sociaal, 20% betaalbaar en 50% vrije sector. Dit betekent dat het gehele programma voor fase 1 dus uit 50% woningen in het betaalbare segment bestaat. Voor fase 2 geldt de Woondeal 2.0, waarbij wordt uitgegaan van het realiseren van woningen waarbij 2/3^e van de woningen in het betaalbare segment valt en eveneens 30% sociaal opgenomen dient te zijn.

Rekening houdend met deze kaders voor het woningbouwprogramma en andere kaders van de gemeente m.b.t. stedenbouwkundige opzet, bouwhoogte, natuur en wateropgave en verkeersontsluiting en verkeersafwikkeling, is samen met stedenbouwkundig bureau Buro Hofsteden een eerste stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit stedenbouwkundig plan bestaat uit een goede mix van verschillende woningtypen en prijssegmenten, waarbij de specifieke focus ligt op betaalbaarheid (sociale huur en betaalbare koop) en meer (groene) openbare ruimtes met een kwalitatieve inrichting. Daarnaast biedt het woningbouwprogramma de gelegenheid om ambities met betrekking tot duurzaamheid, biodiversiteit, recreatie, ontmoeting, spelen, klimaatadaptie en natuur te realiseren.

Start van het participatietraject

Dit eerste concept stedenbouwkundig plan heeft de basis gevormd voor het participatietraject. Omwonenden, stakeholders en andere geïnteresseerden zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen en uitgenodigd om te participeren in de verdere planvorming.

Over de mogelijkheden tot participatie en de voortgang van het project is gedurende het gehele traject zo uitgebreid mogelijk gecommuniceerd. Dit is gedaan door het verspreiden van uitnodigingsbrieven en e-mails voor elk van de bijeenkomsten of nieuwe stappen in het participatieproces. Daarnaast zijn alle verslagen en andere relevante informatie geplaatst op het platform Parolo, wat voor eenieder toegankelijk is. Op deze manier waren ook de betrokkenen die niet aanwezig konden zijn bij een bepaalde bijeenkomst in de gelegenheid om te reageren op de gepresenteerde plannen.

In de volgende hoofdstukken van dit verslag zal worden ingegaan op de activiteiten die gedurende het participatietraject hebben plaatsgevonden en zal worden toegelicht welke aanpassingen er zijn doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan n.a.v. de ontvangen feedback. Tot slot wordt een blik gewonnen op het vervolgtraject. In de bijlagen zijn alle presentaties, verslagen en al het andere materiaal van het participatietraject opgenomen.

2. Beschrijving van de activiteiten

2.1. Opstellen participatieplan

Om het participatietraject op een goede wijze vorm te kunnen geven, is een participatieplan opgesteld. Dit plan heeft als onderlegger gediend voor de manier waarop Jansen Bouwontwikkeling heeft gehandeld tijdens het participatietraject en de stappen die genomen zijn.

In het participatieplan staan spelregels voor de ontwikkelaar. Zo dient participatie zo vroeg mogelijk in het proces een plek te krijgen en moet de inbreng van iedere belanghebbende worden meegenomen in het proces, voordat er onherroepelijke besluiten worden genomen. Door middel van een participatieverslag dient aangetoond te worden dat er geparticipeerd is en moet inzichtelijk worden gemaakt of de uitkomsten van het participatieproces tot aanpassingen in het stedenbouwkundig plan hebben geleid.

Het participeren gedurende dit traject gebeurt op het niveau van 'informereren', 'inspreken' en 'raadplegen'. Allereerst geldt als basis dat de ontwikkelaar de participanten goed en regelmatig informeert. Door goed en regelmatig te informeren, krijgt eenieder inzicht in het project en de voortgang. Informeren geldt hierbij voor alle participanten: van direct omwonenden tot potentiële bewoners en inwoners uit Elst in het algemeen en voor alle fases van het traject: vanaf de planvorming tot en met de bouw- en realisatiefase.

Daarnaast moeten participanten de kans krijgen om hun mening te geven of vragen te stellen over de ontwikkeling. Op deze manier moet ervoor gezorgd worden dat participanten zich gehoord voelen en de betrokkenheid wordt vergroot. Vooral voor de participanten die een direct belang hebben bij de ontwikkeling is het van belang dat hun meningen, ervaringen en ideeën worden opgehaald. Dit betreft participanten die in, of direct naast, het plangebied wonen. De effecten van de ontwikkeling zijn voor deze groep immers het grootst en vragen om een zorgvuldige benadering.

Dit participatieniveau sluit goed aan op de opgave van het project, namelijk een woningbouwontwikkeling op de uitbreidingslocatie waar ruimte is voor participatie binnen een relatief korte periode vanwege de versnellingsopgave.

De gemeente heeft in dit proces een faciliterende rol. Zij stellen leidraden op voor de ontwikkelaar en toetsen of de ontwikkeling past binnen deze gestelde kaders.

2.2. Informatiebijeenkomst

Op 17 maart 2022 heeft de ontwikkelaar voor het eerst haar plannen voor Lingezicht Elst gepresenteerd aan circa 150 geïnteresseerden. Voorafgaand aan de informatiemarkt heeft de ontwikkelaar al gesprekken gevoerd met de gemeente Overbetuwe in het algemeen en met de regiekamer in het bijzonder. Vanuit de regiekamer heeft de ontwikkelaar verschillende uitgangspunten meegekregen. Onderdelen van deze uitgangspunten zijn:

- Het woningbouwprogramma
- Markante punten

- Zichtlijnen

Met deze uitgangspunten is de ontwikkelaar aan de slag gegaan en heeft zij samen met stedenbouwkundig bureau Buro Hofsteden het eerste concept van het stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan is vervolgens op de informatiebijeenkomst gepresenteerd. Het plan stuitte op weerstand vanuit de zaal. Dit kwam voornamelijk doordat door veel deelnemers niet was voorzien dat er in de nabije toekomst woningbouw op deze locatie zou gaan komen en dit in het verleden ook zo gecommuniceerd zou zijn geweest. Daarnaast namen de deelnemers aan dat het plan dat gepresenteerd werd al vast lag en waren sommige deelnemers van mening dat enkele kernkwaliteiten van de huidige omgeving niet voldoende in het plan terugkwamen. Ook vonden de deelnemers dat de plannen voor onduidelijkheden zorgden en niet eenduidig zijn.

2.2. Keukentafelgesprekken (april – juni 2022)

Vanuit het bovenstaande vertrekpunt is vervolgens besloten om eerst met eenieder die hier behoefte aan had een persoonlijk gesprek te voeren. Er is in totaal een veertigtal gesprekken gevoerd met geïnteresseerden. Tijdens deze gesprekken is er gepeild wat de sterke en de zwakke punten van de huidige locatie zijn en is gevraagd wat men graag op de ontwikkellocatie terug zou willen zien. Daarnaast waren de omwonenden in de gelegenheid om hun zorgen, ideeën en wensen te uiten. Door de breedte genomen kwamen in bijna alle gesprekken de volgende onderwerpen terug: zorgen omtrent de toenemende verkeersdruk, het bouwvolume van de beoogde appartementengebouwen, de stedenbouwkundige aansluiting van het plan op de bestaande bebouwing en het in stand houden van de recreatieve waarde van het gebied en het wandelrondje.

2.3. Gebiedswandeling

Op 18 juli 2022 vond de gebiedswandeling plaats. Betrokken omwonenden maakten samen met de gemeente, het waterschap, de stedenbouwkundige en de ontwikkelaar een wandeling door het plangebied. Tijdens deze wandeling zijn de resultaten van de voorafgaande kennismakingsgesprekken besproken. In het veld werd ook stilgestaan bij de verschillende belangen. De focus in het vervolg van het participatietraject ligt op de besproken thema's (natuur en wateropgave, stedenbouwkundige opzet en bouwhoogte, woningbouwprogramma en verkeer en ontsluiting).

2.4. Gebiedstafels (november 2022 – februari 2023)

Van november 2022 t/m februari 2023 hebben er drie gebiedstafelsessies plaatsgevonden. Aan deze sessies hebben circa 25 participanten en een toehoorder van de gemeente deelgenomen. Bij de derde gebiedstafelsessie was wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder aanwezig. Globaal gezien stonden er vier terugkerende thema's op de agenda van de sessies: het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige opzet en bouwhoogte,

verkeersontsluiting en verkeersafwikkeling, en natuur en wateropgave inclusief het wandelrondje.

Het plangebied is tijdens de gebiedstafelsessies in drie delen opgesplitst, namelijk een westelijk, middengelegen en oostelijk deel. Er is hiervoor gekozen omdat de discussies voor deze deelgebieden verschillen. Daarnaast krijgen de individuele discussies hiermee de aandacht die zij verdienen.

Na afloop van de gebiedstafelsessies kan gesteld worden dat op het gebied van het woningbouwprogramma, natuur en wateropgave op hoofdlijnen overeenstemming is bereikt. Wat betreft de andere twee onderdelen, de stedenbouwkundige opzet en bouwhoogte en de verkeersontsluiting en verkeersafwikkeling, is dit niet het geval.

Voor bijna alle participanten geldt, dat zij zorgen hebben over de verkeersafwikkeling op de Ceintuurbaan. De berekeningen van de verkeerskundige tonen echter aan dat de ontsluiting van het plangebied op de Ceintuurbaan de verkeerstoename wel toestaat. Toch nemen deze berekeningen de zorgen bij de participanten niet weg, omdat zij de huidige verkeersafwikkeling bij tijd en wijle al gevaarlijk en onoverzichtelijk vinden en lange wachttijden tijdens de spits ervaren. De gemeente Overbetuwe heeft aangeboden om samen met het wijkplatform over de algehele verkeerssituatie in Westeraam in gesprek te gaan. Het wijkplatform heeft deze toegereikte hand aangenomen.

De ontwikkelaar en de bewoners verschillen daarnaast van mening over de bouwhoogte van de gestapelde bouw in het gebied. Een aantal participanten is van mening dat gestapelde bouw in dit gebied überhaupt niet past en dat het huidige grasland in stand gehouden moet worden. Toch heeft de wethouder aangegeven dat de participanten ervan uit kunnen gaan dat er in dit gebied woningbouw, inclusief gestapelde bouw, gerealiseerd gaat worden. Ondanks dat de ontwikkelaar met de omwonenden tot overeenstemming probeerde te komen door het verschuiven van de gestapelde bouw en het verlagen van de bouwhoogtes, is hier niet met alle bewoners overeenstemming over bereikt. Vooral vanuit bewoners van de oostkant van het plangebied blijven er bezwaren bestaan.

2.5. Afsluitende gesprekken per deelgebied (maart – mei 2023)

Na afronding van de gebiedstafelsessies is met bewoners van de noord-, oost-, midden- en westkant een afsluitend gesprek gevoerd. De ontwikkelaar heeft deze gesprekken in klein comité gevoerd per deel van het plangebied. Tijdens deze gesprekken zijn 3D-beelden (bestaande uit vogelvluchten en maaiveldperspectieven) gepresenteerd, om de bewoners op deze manier een duidelijke visuele weergave van de plannen te geven waardoor zij zich een beter beeld kunnen vormen van de invulling van het plangebied. Hieronder staan de conclusies van ieder gesprek in het kort vermeld.

Noordkant: tijdens het gesprek met bewoners van de noordkant is met name gesproken over de inrichting van de noord- en westkant van het plangebied. Onderwerpen die hierbij aan bod zijn gekomen zijn de bestaande en nieuwe watergang(en) in het plangebied, het behoud van een groene buffer en de locatie van het parkeerterrein bij de westelijke gestapelde bouw. De voornaamste wens is dat er voor hen zo veel mogelijk een gevoel van vrijheid wordt behouden.

Westkant: tijdens het gesprek met de aanwezige bewoners van de westkant leek de algehele sfeer te zijn dat – ondanks dat men liever geheel geen woningbouw in dit gebied zou zien – men zich wel redelijk leek te kunnen vinden in de voorliggende plannen. Zorgen zijn er met name nog wat betreft de toenemende verkeersbewegingen en het geluidsoverlast, de precieze invulling van het programma (zowel de woonvelden als de maatschappelijke voorziening) en overlast door de bouwwerkzaamheden.

Oostkant: door de groep bewoners, die bij het gesprek aanwezig was, werd nogmaals uitgesproken dat er vanuit hen gezien eigenlijk geen bebouwing gewenst is in het plangebied. Echter is het besef er wel, dat er op deze locatie gebouwd gaat worden. De meerderheid van de groep heeft dan de voorkeur voor het gepresenteerde model 2. Zeker wanneer er voor dit model nog een extra ontwerpslag plaatsvindt en de landschappelijke inpassing en groene kwaliteit nog verder uitgewerkt kan worden. Dit betreft ook het wandelpad door het plangebied. Met deze aanpassingen zouden alle aanwezigen zich kunnen vinden in model 2. Voor de meerderheid van de aanwezigen is model 3 geen optie. Voor enkelen is model 3 echter ook nog een mogelijkheid. Model 1 is voor geen van de aanwezigen een optie.

Middengebied: door de aanwezige bewoners werd aangegeven dat de vormgeving en invulling van de zuidzijde van het plangebied doorslaggevend zal zijn voor hoe zij de nieuwe woonwijk zullen ervaren. Met name voor hun privacy is het cruciaal dat hier op een juiste manier invulling aan wordt gegeven. Door de bewoners is uitgesproken dat de intentie is en blijft om hier gezamenlijk uit te komen. Het concept inrichtingsplan zal een beter beeld geven van deze precieze invulling van het plangebied.

2.6. Inloopavond

Vooralsnog staat op 31 mei 2023 de laatste sessie van dit participatietraject op de planning. Tijdens de inloopavond zal de ontwikkelaar de resultaten van het participatietraject laten zien alsmede het plan dat tijdens de bestemmingsplanprocedure bij de gemeente ingediend gaat worden.

3. Aanpassingen stedenbouwkundig plan/ verwerking feedback

Gedurende het participatietraject zijn veel wensen, zorgen, aanbevelingen, opmerkingen en vragen binnengekomen vanuit de betrokkenen en belangstellenden. In dit hoofdstuk wordt besproken hoe met deze feedback is omgegaan en tot welke aanscherpingen in het stedenbouwkundig plan dit heeft geleid.

Alle feedback die is ontvangen tijdens de verschillende activiteiten van het participatietraject is gedocumenteerd in verslagen van de desbetreffende activiteit. Deze verslagen zijn terug te vinden in de bijlagen (nader aan te vullen). Tijdens deze activiteiten is door de ontwikkelaar op een groot deel van de gegeven feedback direct een reactie gegeven. Ook deze reacties van de ontwikkelaar zijn terug te vinden in de verslagen. Verder is er ook feedback binnengekomen op Parolo of via de mail. Ook deze feedback is door de ontwikkelaar beantwoord, wat is opgenomen in bijlage Y. Daarnaast is er feedback ontvangen waar op dat moment niet direct op gereageerd kon worden. Deze feedback is meegenomen om hier tijdens een latere activiteit op terug te komen. Op deze manier is gepoogd alle feedback te beantwoorden. Er is echter ook feedback ontvangen die vrij praktisch en soms zeer gedetailleerd van aard was (bijvoorbeeld over de architectuur van de woningen of de precieze invulling van de groenvelden). Beantwoording van dergelijke feedback is op dit moment in het proces nog niet goed mogelijk. Deze feedback zal in het vervolgtraject worden meegenomen.

Naar aanleiding van de ontvangen feedback is het stedenbouwkundig plan op een tal van punten aangepast. Sommige aanpassingen betreffen slechts kleine, specifieke veranderingen, terwijl andere aanpassingen een grotere invloed hebben op het algehele stedenbouwkundig plan. Hieronder worden per deelgebied de grootste aanpassingen die zijn doorgevoerd benoemd. Deze aanpassingen zijn ook inzichtelijk gemaakt in bijbehorende figuren:

Centraal deel plangebied

- Kavels nieuwe woningen naar noorden opgeschoven.
- Lineaire waterberging (greppel) i.c.m. groenstructuur (houtwal) toegevoegd.
- Geborgde, groene erfafscheiding (privé-haag) toegevoegd.
- Natuurvriendelijke oever ingepast.
- Toegankelijkheid groene tussenzones verlaagd door aangepaste inrichting.
- Aantal woningen (dichtheid) aan zuidelijke kant van het plan is verlaagd.



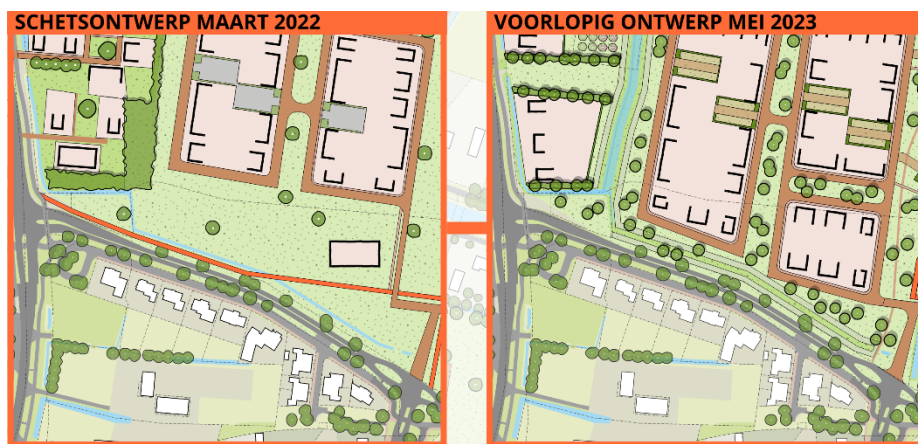
Oostelijk deel plangebied

- Vormgeving van de waterpartij (oever) is gewijzigd, waardoor o.a. de rietzone (met helofytenfilter) goed is ingepast en behouden blijft.
- Stedenbouwkundige lay-out van de gestapelde bouw is gewijzigd van 1 volume naar ensemble van twee volumes.
- In combinatie met deze wijziging de bouwhoogte/aantal bouwlagen verlaagd.
- Landschappelijke inpassing (o.a. combinatie van heesters en bomen) toegevoegd.
- Zichtbaarheid gestapelde bouw vanuit zuidzijde verminderd.



Westelijk deel plangebied

- Gestapelde bouw (appartementengebouw) verplaatst/ verschoven naar centralere positie, waardoor de zichtbaarheid hiervan verminderd is.
- Stedenbouwkundige lay-out aan zuidwestzijde plangebied 'gespiegeld' o.b.v. opzet Stapelwolk e.o. (beperkte korrelgrootte en dichtheid).
- Groenzone voorzien van landschappelijke inrichting, waardoor zicht op nieuwe woningen beperkter is.
- Fietsroute aan zuidwestzijde van plan verwijderd/ verplaatst naar noord-zuidelijke richting.



Noordelijk deel plangebied

- Aan de zuidzijde van de Linge is een nevengeul toegevoegd.
- Aan deze nevengeul is een langzaamverkeersroute (fiets en voetpad) gekoppeld.
- Hierdoor is de recreatieve waarde en de natuurbeleving van het plan verhoogd.
- Als verlenging van de nevengeul is aan de (noord) westzijde een watergang toegevoegd, waar landschappelijke inpassing aan gekoppeld is.
- Dit zorgt zowel voor verhoging van de natuurwaarde als voor een betere scheiding tussen privéterrein en openbaar gebied.



4. Vervolgtraject

Na de inloopavond worden het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het participatieverslag finaal gemaakt ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure. De bestemmingsplanprocedure zal na de inloopavond worden opgestart. De doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure is ongeveer één jaar. Onderstaande balkenplanning maakt het vervolgtraject inzichtelijk.

Als alles volgens plan verloopt, wordt de verkoop van de koopwoningen eind Q2 / begin Q3 2024 gestart.



Gedurende het vervolgtraject zal alle actuele informatie gedeeld worden op www.lingezichtelst.nl. Op deze website kan men zich aanmelden via 'Inschrijven' om op de hoogte te blijven van alle ontwikkelingen van Lingezicht Elst. Bij verdere vragen kan men met de ontwikkelaar contact opnemen via interesse@jansenbouwontwikkeling.nl o.v.v. Lingezicht Elst.

Evaluatie van het participatietraject middels enquête, volgt.

Bijlagen

Zie toegestuurde PDF's en:

<https://wetransfer.com/downloads/93924530d22b1af61e9183caac726af220230608114030/4472eff8bbaf5353806dec0293755dcf20230608114111/5538cf>