

DE PAS NOORD ELST



PARTICIPATIEVERSLAG

d.d. 21-06-2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten Brinke heeft al enige tijd plannen om op de planlocatie De Pas Noord 75-100 woningen en een bijzonder woongebouw te realiseren. Op dinsdag 12 juli 2022 heeft het college van B&W de handtekening gezet onder de intentieovereenkomst met Ten Brinke. In deze overeenkomst staan afspraken om gezamenlijk de haalbaarheid van deze planontwikkeling verder te onderzoeken.

Omwonenden en andere stakeholders zijn vanaf eind 2022 betrokken bij de ontwikkeling van De Pas Noord door middel van een participatietraject.

Dankzij de opbrengst van het participatieproces zijn de plannen aangescherpt en afgestemd op wensen en zorgen van betrokkenen. Dit verslag geeft een weergave van het participatieproces en de resultaten daarvan.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het participatieplan toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het proces van de communicatie en bijeenkomsten van het doorlopen participatietraject. Hoofdstuk 4 benoemt de uitgangspunten. In hoofdstuk 5 wordt het vervolg beschreven. In hoofdstuk 6 zijn alle bijgevoegde bijlagen genoemd, ook de correspondentie is hierin opgenomen.

2 Participatieplan

Ten Brinke heeft voor het participatietraject een communicatie- en participatieplan (bijlage 1) opgesteld. Het communicatie- en participatieplan is door de communicatieafdeling van de gemeente beoordeeld, het plan is hierop aangescherpt. Op 22 november 2022 heeft het college van B&W kennis genomen van het communicatie- en participatieplan 'De Pas Noord' en vastgesteld dat het voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente Overbetuwe. Het B&W voorstel is als bijlage 2 bijgevoegd.



Startbijeenkomst



Tweede bijeenkomst



Derde bijeenkomst

3 Bijeenkomsten en communicatie

Het startmoment van het participatieproces was de uitnodigingsbrief voor de Startbijeenkomst (d.d. 28-10-2022). In totaal zijn er 152 adressen per post aangeschreven (Tabel 1). Vanaf dit moment verloopt alle communicatie digitaal¹.

Alle communicatie is na de eerste uitnodigingsbrief digitaal verlopen via de website www.depasnoord.nl. Op de website kan iedereen de getoonde informatiepanelen en de verslagen van de bijeenkomsten inzien en downloaden.

¹ Wanneer het de voorkeur had om per brief op de hoogte gebracht te worden, kon men dit telefonisch aan ons doorgeven. Eén persoon heeft hier gebruik van gemaakt.

Op 15 november 2022 vond de Startbijeenkomst plaats in de Herenboerderij De Hucht te Elst. De bezoekers – overwegend omwonenden – hebben kennis gemaakt met het ontwikkelteam, hun adviseur(s) en de betrokkene(n) van de gemeente. Er is gekozen voor een inloopbijeenkomst. Men kon op elk gewenst moment binnenlopen, de gewenste informatie ophalen en persoonlijk in gesprek gaan met de teamleden om eventuele wensen, zorgen en ideeën te delen. In totaal waren er naar schatting tussen de 80 en 100 bezoekers aanwezig waaronder omwonenden, stakeholders, de buurtvereniging en maatschappelijke partijen/initiatieven.

Tijdens de startbijeenkomst zijn de kaders zoals deze zijn vastgelegd in 2015 en 2018 getoond en toegelicht. Hierbij is toegelicht dat Ten Brinke een intentieovereenkomst met de gemeente Overbetuwe heeft gesloten waarin enkele bepalingen zijn opgenomen over de invulling van het plangebied. Daarnaast is gesproken over de analyse die Stedenbouwkundig Bureau Wissing heeft gemaakt van het gebied. Voor bewoners was er de gelegenheid hun wensen, zorgen en ideeën te delen met het projectteam. Dit konden zij doen door reactieformulieren in te vullen en notities op een bord te plakken. Ook konden zij in gesprek gaan met het projectteam.

De sfeer tijdens de avond was over het algemeen goed. Er zijn veel vragen gesteld en waardevolle input geleverd. Een onderwerp dat veel naar voren kwam was de ontsluiting van de Taminiausingel. Dit ging niet alleen over de ontsluiting per auto, maar ook per fiets en te voet. Ook zijn er veel reacties ontvangen over de groenvoorziening en over de positionering en hoogte van het bijzondere woongebouw.

De reacties zijn opgehaald met als doel om aan de hand daarvan gespreksthema's te vormen voor de volgende bijeenkomst(en). Bovendien is de opgehaalde informatie meegenomen in de verdere planontwikkeling.

De getoonde informatiepanelen zijn de volgende dag op onze website geplaatst. Het verslag van de Startbijeenkomst is op 8 december 2022 op de website geplaatst. De ingeschreven personen (op dat moment 24 contacten) zijn hiervan per nieuwsbrief op de hoogte gebracht. Eén persoon heeft aangegeven de correspondentie per post te willen ontvangen. Diegene heeft de documenten per post ontvangen.

De inloopavond is door zowel de omwonenden als het ontwikkelteam als positief ervaren. Voor de tweede bijeenkomst is wederom gekozen voor een inloopbijeenkomst. De uitnodiging is digitaal verstuurd aan in totaal 42 contacten. Verder zijn ook diverse stakeholders separaat uitgenodigd.

Bij de tweede bijeenkomst is teruggeblikt op de startbijeenkomst en werden op drie panelen stedenbouwkundige schetsontwerpen getoond: model Dorps, model Formeel en model Landelijk. In de schetsmodellen zijn verkenningen gedaan naar de inrichting van het plangebied. Aspecten die zijn onderzocht betreffen de aansluiting op het omliggend landschap en bebouwing, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, groen en water. Daarnaast is verkenning gedaan naar de positie van het bijzondere (woon)gebouw.

Ook zijn er drie verschillende mogelijke sferen van de wijk gepresenteerd, die ook losgekoppeld konden worden van de schetsontwerpen. De schetsontwerpen zijn opgesteld aan de hand van de

opgehaalde reacties van de eerste meedenkavond. Daarnaast dienden de gestelde kaders van de gemeente als input voor de ontwerpen.

Tijdens de tweede bijeenkomst hebben wij tussen de 50 en 60 bezoekers ontvangen in Café-Restaurant De Vereniging. Grotendeels omwonenden. Ook waren stakeholders van Vivare, Heinz en Bij Ons Thuis aanwezig. Er werd aandachtig gekeken naar de opgestelde schetsontwerpen en diverse vragen gesteld hierover. Vragen en opmerkingen op de modellen zijn gedeeld met het projectteam en er zijn reactieformulieren ingevuld. Na de bijeenkomst zijn er ruim 20 reactieformulieren ontvangen.

Nadat de tweede bijeenkomst had plaatsgevonden, hebben wij helaas vernomen dat diverse omwonenden niet op de hoogte waren dat de tweede bijeenkomst zou plaatsvinden. 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.

Na navraag te hebben gedaan, werd duidelijk waarom men niet op de hoogte was. Aanwezig 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 niet gemachtigd om de contactgegevens die schriftelijk achtergelaten zijn op een formulier om te zetten in een digitaal account.

Na de tweede bijeenkomst zijn er diverse individuele afspraken geweest. 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 aanmeldingen op de website.

Op 10 februari hebben wij een nieuwsbrief verstuurd naar alle ingeschreven personen op de website 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 toegevoegd aan het verslag (Bijlage 9). Dit verslag is daarna met alle ingeschreven personen (in totaal 101 personen) gedeeld.

De opgehaalde en nagekomen reacties vormen de input voor het uitwerken van het stedenbouwkundig plan.

Op 6 april 2023 is de derde en voorlopig laatste inloopbijeenkomst georganiseerd. 101 contacten hebben de uitnodiging voor de derde bijeenkomst digitaal ontvangen. In totaal bezochten ruim 60 personen de bijeenkomst in Herenboerderij De Hucht. Voornamelijk omwonenden en naast

stakeholders als Heinz, Vivare en Bij Ons Thuis waren ook de buurtvereniging, het Wijkplatform Elst-Oost en initiatief Ons Thuis aanwezig.

Tijdens de avond is het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan getoond. Het plan is mede uitgewerkt aan de hand van de opgehaalde reacties op de eerdere schetsmodellen. Hierbij is rekening gehouden met input vanuit de buurt en de gemeente. Daarnaast zijn de onderzoeksresultaten, analyses en adviezen van diverse adviseurs verwerkt. In hoofdstuk 4.2 is per thema toegelicht welke wijzigingen er geleid hebben tot de totstandkoming van het concept stedenbouwkundig plan. Het projectteam lichtte tijdens de bijeenkomst de gemaakte keuzes toe en ging in gesprek met de bezoekers.

Ook is tijdens de derde bijeenkomst de sfeer van de nieuwe wijk 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.

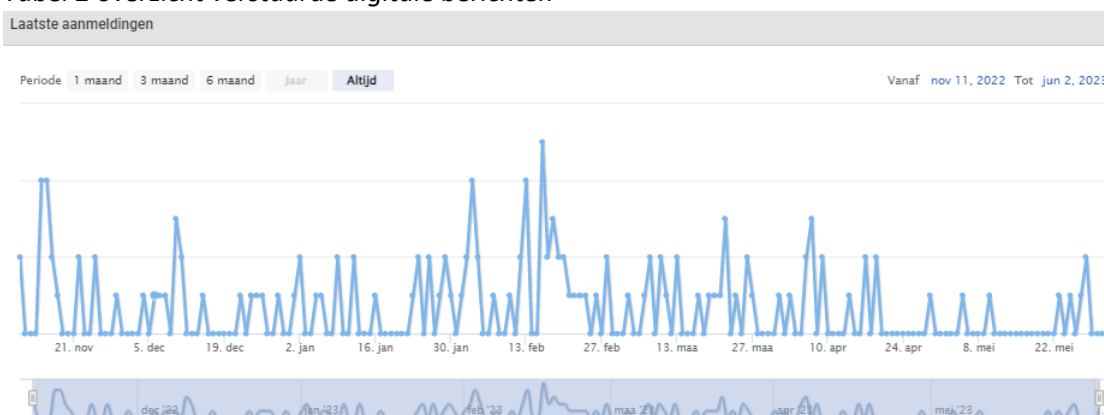
Wederom is van de bijeenkomst een verslag gemaakt en is deze samen met de getoonde informatiepanelen op de website geplaatst.

Startbijeenkomst	2 ^e bijeenkomst	3 ^e bijeenkomst
15-11-2022	25-01-2023	06-04-2023
Inloopavond	Inloopavond	Inloopavond
Vastgestelde kaders in 2015 en 2018, afspraken intentieovereenkomst, analyse Stedenbouwkundig Bureau Wissing.	Stedenbouwkundige schetsontwerpen: model Dorps, model Formeel en model Landelijk.	Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan, sfeer van de wijk (openbaar gebied en architectuur), bestemmingsplanprocedure en planning.
152 uitnodigingen per post	42 uitnodigen per mail	101 uitnodigingen per mail
		
<i>Selectie buurt conform participatieplan</i>	<i>Selectie ingezoomd op het plangebied, andere genodigden wonen verderop in de omgeving</i>	<i>Selectie ingezoomd op het plangebied, andere genodigden wonen verderop in de omgeving</i>
Uitgenodigde stakeholders zijn: Vivare, Heinz.	Uitgenodigde stakeholders zijn: Vivare, Heinz.	Uitgenodigde stakeholders: Vivare, Heinz, Wijkplatform Elst-Oost, Buurtvereniging Brienenshof en initiatieven zoals bij ons thuis en ons thuis.
80 – 100 bezoekers	50 – 60 bezoekers	ruim 60 bezoekers

Tabel 1 overzicht bijeenkomsten

Datum	Onderwerp	Afzender	Contact(en)
30-05-2023	Nieuwsbrief bijeenkomst 6/4/23	De Pas Noord <norpely@depasnoord.nl>	128 contacten
22-03-2023	Uitnodiging bijeenkomst 6 april	De Pas Noord <norpely@depasnoord.nl>	101 contacten
10-02-2023	Terugblik bijeenkomst 25 januari	De Pas Noord <norpely@depasnoord.nl>	61 contacten
03-02-2023	Nieuwsbrief bijeenkomst 25/01/23	De Pas Noord <norpely@depasnoord.nl>	55 contacten
12-01-2023	Uitnodiging bijeenkomst 25 januari	De Pas Noord <norpely@depasnoord.nl>	42 contacten
08-12-2022	Nieuwsbrief bijeenkomst 15/11/22	De Pas Noord <norpely@depasnoord.nl>	24 contacten

Tabel 2 overzicht verzuurde digitale berichten



Tabel 3 overzicht aantal aanmeldingen op website

De derde bijeenkomst is vooralsnog de laatste participatiebijeenkomst. Via de website zal regelmatig informatie over de ontwikkeling gedeeld worden. Zo zullen de ingeschreven personen op de website persoonlijk per mail op de hoogte gebracht worden van de ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen op korte termijn te verwachten zijn, is in Hoofdstuk 5 beschreven.

Daarnaast zal de gemeente Overbetuwe op haar beurt de communicatie met betrekking tot het bestemmingsplan voor haar rekening nemen.

Voor de uitnodigingen, informatiepanelen, verslagen en nieuwsbrieven verwijzen wij u graag naar de bijlagen 3 tot en met 16.

4 Uitgangspunten en verwerkte reacties

Het vertrekpunt van de ontwikkeling 'De Pas Noord' is de getekende intentieovereenkomst tussen Ten Brinke en gemeente Overbetuwe. Hierin zijn afspraken gemaakt. Zo dient het gebied qua stedenbouwkundige opzet aan te sluiten op diverse ruimtelijke randvoorwaarden. Voor het gebied De Pas waarin dit woningbouwplan valt, heeft de gemeenteraad in het verleden al diverse kaders vastgesteld:

- 1) Ontwikkelvisie De Pas (2015) & amendement 'duurzaam Overbetuwe in De Pas';
- 2) Kader voor ruimtelijke kwaliteit De Pas Elst.

Daarnaast moeten de plannen aansluiten bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering met maximaal 100 woningen en een Special. Uitgangspunt is om 30% van het totaal overeen te komen aantal woningen als betaalbare huurwoning en 20% als betaalbare koopwoning te realiseren. De

overige 50% van het woningbouwprogramma is vrij qua woningbouwcategorie en qua verdeling in woningtypen.

4.1 Kaders

In de Ontwikkelingsvisie De Pas (2015) zijn de eerste ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het totale woongebied De Pas (noordelijk en zuidelijk deel) met groen, water, infrastructuur en bebouwing vastgelegd. In deze visie is onderzocht op welke wijze (nieuwe) bebouwing aan het plangebied toegevoegd kan worden. Ten behoeve van de visie is een analyse gemaakt van het plangebied en de directe omgeving. Dit heeft de basis gevormd voor de ruimtelijke structuur.

Later zijn deze kaders nader uitgewerkt, onder meer in het 'Kader voor ruimtelijke kwaliteit De Pas - Elst' (2018). De ruimtelijke beleving van de wisselwerking tussen het bestaande landschap en de nieuwe bebouwing staan in de visie en de verdere uitwerking centraal. Vanwege de ligging aan de rand van de bebouwde kom, moet het gebied zowel een dorpse als landelijke uitstraling krijgen.

In de kader ruimtelijke kwaliteit is 'De Pas Noord' als Deelgebied 5 opgenomen, met de volgende randvoorwaarden:

1. Behoud van de weide aan de Groenestraat. De plek wordt geaccentueerd door de special.
2. De special wordt rugdekking gegeven door aanleg van een strook bosschages met hoog opgaand groen die aansluit op de bestaande bosschages langs de wijk Brienenshof.
3. Hoogteverschillen in het maaiveld benutten.
4. Noordelijke rand, in het verlengde van de Taminiausingel wordt het zicht op de villa op de Heinz-locatie behouden.
5. Binnen woonveld zal ruimte gevonden dienen te worden voor waterberging.
6. Markeren entrees met bijzondere bebouwing.



Deelgebied 5 wordt ontsloten vanaf het noorden waar de weg wordt begeleid door de groene rand. Het woonveld heeft een duidelijke kavelrichting die afwijkt van de Brienenshof. Hierdoor ontstaat er een groene wig tussen de bestaande bebouwing en het woonveld. Voor langzaam verkeer is de verbinding met de bestaande wijk en tussen de woonvelden essentieel. Om de wijk goed aan te sluiten op het (hoogwaardig) openbaar vervoersnetwerk komt er een fiets- en voetgangersverbinding met de Korte Bemmelsweg. Ten zuiden van het woonveld ligt een special die een bijzondere positie krijgt in de open weide.

4.2 Verwerkte reacties/ resultaten

Het plan is uitgewerkt aan de hand van de opgehaalde reacties tijdens de bijeenkomsten. Hierbij is rekening gehouden met de input vanuit de buurt en de gemeente. Daarnaast zijn de analyses en adviezen van diverse adviseurs verwerkt.

Hierna wordt per thema toegelicht op welke onderdelen input is opgehaald en of dit verwerkt is of niet.

4.2.1 Stedenbouw

- ➔ *De verdere uitwerking van de landelijke variant komt voort uit de opgehaalde feedback vanuit de buurt, gemeente, Ten Brinke en overige adviseurs.*
De sfeer die de lusvormige straat met zich meebrengt in het model Landelijk spreekt een aantal omwonenden aan en sluit aan op het landelijke karakter van de omliggende bebouwing. Het bijzondere woongebouw dat centraal is gelegen hebben mensen als positief ervaren. Een aantal mensen geeft er de voorkeur aan om het bijzondere woongebouw juist aan de noordkant te situeren. In het concept stedenbouwkundigplan is hierop antwoord gegeven. Het bijzonder woongebouw is in het noorden, centraal in het gebied gepositioneerd. In het midden van het plan hebben de woningen aan het hof meer kwaliteit gekregen doordat het bijzonder woongebouw verplaatst is naar het noorden. Ook zijn elementen uit het dorpse model verwerkt in het concept stedenbouwkundigplan. Zo is het groen vanuit de Groenestraat meer het plan ingetrokken richting het noorden. De voorzijden van de woningen grenzen aan het groen.
- ➔ *Er zijn zorgen over de hoogte van het bijzondere woongebouw en de positionering in het noorden.*
De reden voor de verschuiving naar het noorden is om te voorkomen dat bewoners/bezoekers van het woongebouw niet door de hele wijk moeten om bij het gebouw te komen. Daarnaast gingen de meeste stemmen uit naar een positionering in het noorden van de wijk. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt sluit de positionering in het noorden aan op de bestaande bebouwing. De afstand tussen het bijzondere woongebouw en de bestaande bebouwing aan de westzijde (Brienshof) is in het VO groter dan dat het geval was met de positie van het bijzondere woongebouw 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 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.
- ➔ *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 daar ook in de uitontwikkeling aandacht aan besteed wordt. Wij zien mogelijkheden in architectuur, groen inrichting/openbare ruimte om hier een goede kwaliteit aan te geven.

4.2.2 Openbare ruimte, groen en water

- ➔ *Men ziet graag dat de bestaande groene wig en het open karakter aan de Groenestraat blijft behouden.*
De bestaande groene wig in het noorden en westen blijft zoveel mogelijk in tact. De bebouwing is met een afstand van de Groenestraat gesitueerd, om zo het open karakter aan de Groenestraat te behouden. Naar aanleiding van opgehaalde reacties is het groen doorgetrokken door het hele plan. Naast het situeren van wadi's zal ook goed gekeken worden naar de invulling en aanplanting van het groen.
- ➔ *Door enkele omwonenden is gevraagd of er een speelplek komt in De Pas Noord.*
De gemeente wil speelvoorzieningen meer clusteren, in afstemming met de gemeente komt er in het plangebied geen speelvoorziening. De huidige speelvoorziening tussen de Caro van Eijcklaan en de Aletta Jacobslaan blijft bestaan.
- ➔ *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.

4.2.3 (woon-)programma

→ *Er is behoefte aan woningen voor starters en alleenstaanden.*

De plannen moeten aansluiten bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In totaal komen er maximaal 100 woningen en een Special. Uitgangspunt is om 30% van het aantal 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.

→ *Er is behoefte aan doorstroming. Bijvoorbeeld een woning met kleine tuin en gelijkvloers wonen.*

In het plan komen levensloopbestendige woningen. 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.

4.2.4 Verkeer, parkeren en ontsluiting

→ *Over de volledige afwikkeling van het verkeer via de Taminiausingel zijn diverse vragen geweest.*

Vanuit de visies (2015 en 2018) van de gemeente is de Taminiausingel de plek waar de (hoofd)ontsluiting moet komen. Dit is tevens verkeerskundig onderbouwd. De Taminiausingel is in de huidige situatie '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. Hierin 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.

→ *Er zijn meerdere 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.

→ *Aan de Groenestraat zijn zorgen over parkeren, waar eigenlijk geen parkeerplaatsen zijn.*

Er komt geen ontsluiting aan de Groenestraat, het ligt daarom niet voor de hand dat bewoners aan de Groenestraat parkeren.

→ *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 Taminiausingel/Caro van Eijcklaan.

5 Vervolg

Dit participatieverslag wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan, de gemeenteraad kan bij haar besluitvorming zien welke inbreng er vanuit de buurt is gekomen en welke invloed dit heeft op het plan.

In de tussentijd dat de bestemmingsplanprocedure loopt, 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 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. Ook blijven wij telefonisch en per mail bereikbaar voor vragen, ideeën en opmerkingen.

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.

6 Bijlagen

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1. Communicatie- en participatieplan | d.d. 22-11-2022 |
| 2. B&W voorstel | d.d. 22-11-2022 |

- | | |
|--|-----------------|
| Startbijeenkomst | d.d. 15-11-2022 |
| 3. Uitnodigingsbrief (per post) | d.d. 28-10-2022 |
| 4. Verslag startbijeenkomst | d.d. 08-12-2022 |
| 5. Informatiepanelen startbijeenkomst | d.d. 15-11-2022 |
| 6. Nieuwsbrief over 1 ^e bijeenkomst | d.d. 08-12-2022 |

- | | |
|--|-----------------|
| 2 ^e bijeenkomst | d.d. 25-01-2023 |
| 7. Uitnodigingsbrief (per mail) | d.d. 12-01-2023 |
| 8. Verslag 2 ^e bijeenkomst | d.d. 03-02-2023 |
| 9. Verslag 2 ^e bijeenkomst (aanvullingen tot 17 maart 2023) | d.d. 17-03-2023 |
| 10. Informatiepanelen 2 ^e bijeenkomst | d.d. 25-01-2023 |
| 11. Nieuwsbrief 2 ^e bijeenkomst | d.d. 03-02-2023 |
| 12. Nieuwsbrief terugblik 2 ^e bijeenkomst | d.d. 10-02-2023 |

- | | |
|--|-----------------|
| 3 ^e bijeenkomst | d.d. 06-04-2023 |
| 13. Uitnodiging 3 ^e bijeenkomst | d.d. 22-03-2023 |
| 14. Verslag 3 ^e bijeenkomst | d.d. 31-05-2023 |
| 15. Informatiepanelen 3 ^e bijeenkomst | d.d. 06-04-2023 |
| 16. Nieuwsbrief 3 ^e bijeenkomst | d.d. 31-05-2023 |

De Pas Noord Elst

Ten Brinke Poortier Romein Projecten
Datum: 22-11-2022

**TEN
BRINKE.**

COMMUNICATIE- & PARTICIPATIEPLAN



Dit document is bedoeld voor Ten Brinke en Gemeente Overbetuwe.

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Locatie

De planlocatie is gelegen aan de zuidkant van Elst en is onderdeel van de (toekomstige) woonwijk De Pas. Het gebied is omsloten door de Groenestraat, de Korte Bemmelseweg, de Aletta Jacobslaan en de Caro van Eijcklaan.



- Locatie
- **Aanleiding**
- Communicatie-
en participatie
doelstellingen
- Strategie
- Communicatie
middelen
- Wat staat er al
vast?
- Stakeholders
- Afbakening
buurt
- Het proces
- Evaluatie

Aanleiding

Ten Brinke heeft al enige tijd plannen om op de planlocatie woningen te realiseren. Op dinsdag 12 juli 2022 heeft het college van B&W de handtekening gezet onder de intentieovereenkomst met Ten Brinke. In deze overeenkomst staan afspraken om gezamenlijk de haalbaarheid van deze planontwikkeling verder te onderzoeken.

Het gebied van Ten Brinke dient qua stedenbouwkundige opzet aan te sluiten op diverse ruimtelijke randvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de bijlagen van de intentieovereenkomst. Op dinsdag 12 juli 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor de zuidzijde van de gebiedsontwikkeling de Pas vastgesteld.

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Communicatie- en participatiedoelstellingen

Het doel van de participatie is om omwonenden en belanghebbenden tijdig in de planontwikkeling mee te nemen, een zo groot mogelijk draagvlak en enthousiasme te creëren en inzicht te krijgen in de belangen van de verschillende doelgroepen. Dit doen wij door ze te informeren en de dialoog aan te gaan met de verschillende doelgroepen. Aan de hand van tussentijdse evaluaties proberen wij tijdig mogelijke knelpunten te signaleren.

Ten Brinke geeft zelf vorm aan de agenda van het participatieproces, luistert naar de inbreng van de belanghebbenden en motiveert waarom inbreng wel of niet verwerkt wordt in de plannen.

Einddoel van Ten Brinke is te komen tot een plan dat een zo breed mogelijk draagvlak kent.

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Strategie

Wij bouwen aan een goede relatie door structureel met alle betrokkenen te communiceren. Betrokkenen worden ingedeeld in de verschillende participatieniveaus, per niveau wordt aangegeven hoe met hen gecommuniceerd wordt.

Wij geven aan hoe het beoogde participatie- en ontwerptraject eruit ziet en geven duidelijk de kaders aan door uit te leggen waar men wel en niet over kan meepraten.

Ten Brinke maakt het plan en neemt uiteindelijk de beslissing over veranderingen t.a.v. het plan/proces. De uitkomsten hiervan communiceren wij met de belanghebbenden.

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie-
en participatie
doelstellingen
- Strategie
- Communicatie
middelen
- Wat staat er al
vast?
- Stakeholders
- Afbakening
buurt
- Het proces
- Evaluatie

Communicatiemiddelen

- Huis-aan-huis brieven
- Nieuwsbrieven
- Gemeentepagina
- Wijkkrant/wijkblad
- Website(s)
- Social media
- Persberichten
- Informatiebijeenkomsten
- Persoonlijke gesprekken

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie-
en participatie
doelstellingen
- Strategie
- Communicatie
middelen
- Wat staat er al
vast?
- Stakeholders
- Afbakening
buurt
- Het proces
- Evaluatie

Wat staat er al vast?

- Gemaakte afspraken in Intentieovereenkomst met gemeente (12 juli 2022)
- Ontwikkelvisie De Pas (10 februari 2015)
- Amendement 'Duurzaam Overbetuwe in De Pas' (7 april 2015)
- Kader voor ruimtelijke kwaliteit De Pas-Elst (18 september 2019)
- Integraal Kwaliteitsplan voor de openbare ruimte (13 november 2020)
- Handboek Locatie-eisen 2022

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Stakeholders

Stakeholders	Participatieniveau
Omwonenden en aangrenzende bedrijven	Raadplegen
Woningzoekenden	Informeren
Woningcorporaties	Adviseren
Wijkplatform/ buurtvereniging	Informeren/ Raadplegen
Media	Informeren

Informeren: Wij brengen de belanghebbenden zo snel mogelijk op de hoogte van het plan. Hiervoor kunnen verschillende communicatiemiddelen zoals een informatiebrief, e-mail, social media en website gebruikt worden.

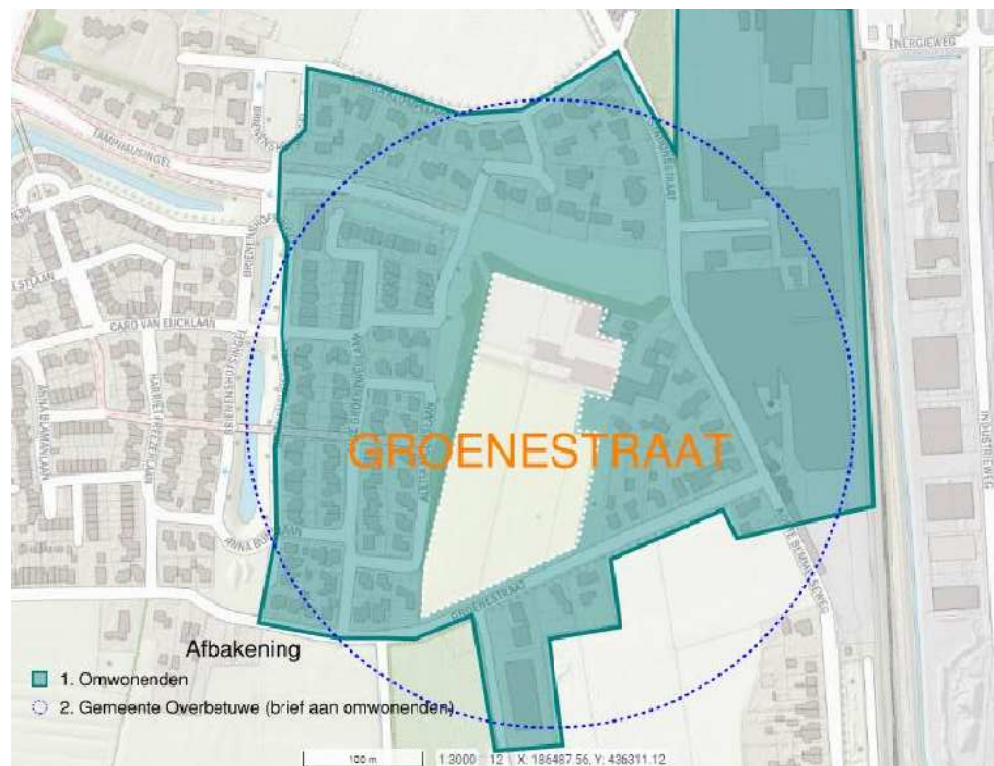
Raadplegen: Wij gaan in gesprek met belanghebbenden en vragen hen naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. Ten Brinke bepaalt zelf de agenda en luistert naar de inbreng van de belanghebbenden. Wij motiveren waarom de inbreng wel of niet verwerkt is.

Adviseren: Wij gaan in gesprek met belanghebbenden en vragen hen om mee te denken over het initiatief. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. Ten Brinke gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de opbrengsten niet gebruikt worden, bespreken wij met de belanghebbenden waarom dit niet verwerkt is.

Communicatie- en participatieplan

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Afbakening buurt



Aanwonenden: ca. 150 adressen

Communicatie- en participatieplan

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Het proces

Stap 1

- Communicatie- en participatieplan vaststellen met de gemeente Overbetuwe;
- Omwonenden die door de gemeente zijn aangeschreven zullen wij per huis-aan-huisbrief informeren over het proces.
 - Omwonenden en aangrenzende bedrijven krijgen een brief waarin vermeld wordt dat ze op korte termijn uitgenodigd worden voor een eerste kennismaking. Tevens zijn wij bereikbaar voor een persoonlijk gesprek;
 - Andere belangstellenden en belanghebbenden kunnen via de website informatie vergaren.



Communicatie- en participatieplan

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Het proces

Stap 2

Startbijeenkomst in 'De Hucht' inloopavond: stedenbouwkundige, ontwikkelaar, gemeente. Ieder vertelt over zijn of haar discipline.

- Eerste kennismaking van omwonenden en aangrenzende bedrijven met het team en ophalen wat er speelt in de buurt;
- Het presenteren van het vertrekpunt voor het stedenbouwkundig plan: d.m.v. de (gestelde) kaders, het (participatie)proces, ruimtelijke context;
- Ophalen van wensen, zorgen en ideeën bij de direct aanwonenden en aangrenzende bedrijven;
- Na de startbijeenkomst wordt de website aangevuld met het verslag en de presentatie;
- Het doel is om aan de hand van het opgehaalde gespreksthema's te vormen voor de volgende bijeenkomst(en);
- Evaluatie procesaanpak aan de hand van eerste kennismaking met de buurt;
- Als blijkt dat er behoefte is aan persoonlijke gesprekken, dan zullen deze plaatsvinden tussen de geplande bijeenkomsten.



Communicatie- en participatieplan

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Het proces

Stap 3

Inloopbijeenkomst(en) in 'De Hucht', presentatie diverse panelen, per paneel staat iemand van het team om hierover te vertellen

- Opgehaalde informatie uit de eerste kennismaking zijn samen met de gestelde kaders vertaald in gespreksthema's. Onderwerpen kunnen bijvoorbeeld zijn: ontsluiting, openbare ruimte, architectuur of ideeën voor natuurinclusief bouwen;
- Men wordt gevraagd naar hun mening en om ideeën, zorgen en wensen mee te geven;
- Na deze bijeenkomst wordt het verslag en de presentatie op de website geplaatst;
- Evaluatie procesaanpak na afloop van de bijeenkomst, er kan beslist worden meerdere bijeenkomsten te plannen;
- Als blijkt dat er behoefte is aan persoonlijke gesprekken, dan zullen deze plaatsvinden tussen de geplande bijeenkomsten.



Communicatie- en participatieplan

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Het proces

Stap 4

- Over de eerder vastgestelde gespreksthema's wordt inhoudelijk verder gesproken en er wordt dieper ingegaan op de inhoud. Mogelijke voorbeelden zijn: architectuur, openbare inrichting, parkeren, natuurinclusief bouwen etc..
- Wij motiveren waarom de inbreng van de voorgaande bijeenkomst(en) wel of niet verwerkt is;
- Omwonenden en belanghebbenden worden middels (digitale) nieuwsbrief geïnformeerd, tevens worden de documenten op de website geplaatst;



Communicatie- en participatieplan

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Het proces

Stap 5

- Het participatietraject is afgerond. Het participatieverslag wordt opgesteld en gaat ter goedkeuring naar de projectleider van de gemeente.



Communicatie- en participatieplan

- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie- en participatie doelstellingen
- Strategie
- Communicatie middelen
- Wat staat er al vast?
- Stakeholders
- Afbakening buurt
- Het proces
- Evaluatie

Het proces

Stap 6

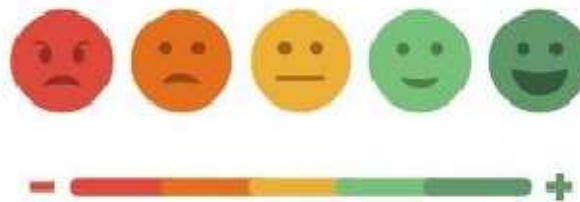
- Akkoord Gemeenteraad.
- Bestemmingsplan is vastgesteld, wij blijven in gesprek met belanghebbenden over de verdere uitwerking (omgevingsvergunningsaanvraag) voor zover daar aanleiding voor is.



- Locatie
- Aanleiding
- Communicatie-
en participatie
doelstellingen
- Strategie
- Communicatie
middelen
- Wat staat er al
vast?
- Stakeholders
- Afbakening
buurt
- Het proces
- Evaluatie

Evaluatie

Gedurende het proces vragen we (een deel van de) deelnemers actief naar hun beleving van het participatietraject. Tevens zal Ten Brinke met haar projectteam en de gemeente per activiteit evalueren of de actie het gewenste effect heeft gerealiseerd.



B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2022-024458

Datum b&w-vergadering:

22-11-2022

Onderwerp:

Communicatie- en Participatieplan De Pas Noord te Elst.

Te nemen besluit:

1. Kennis te nemen van het communicatie – en participatieplan 'De Pas Noord' en vast te stellen dat het voldoet aan onze uitgangspunten.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / R.J.E. Peet

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:

Communicatie : Sabijn van den Brink en Lineke Huiskes

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

Communicatie- en Participatieplan De Pas Noord (2 november 2022)

Bijlagen voor raad:

Collegevoorstel Communicatie – en Participatieplan De Pas Noord
Communicatie- en Participatieplan De Pas Noord (2 november 2022)

Te nemen besluit

1. *Kennis te nemen van het communicatie – en participatieplan 'De Pas Noord' en vast te stellen dat het voldoet aan onze uitgangspunten*

Inleiding

Op 12 juli is het college een intentieovereenkomst aangegaan met ontwikkelaar Ten Brinke. De komende tijd onderzoekt Ten Brinke de haalbaarheid van de bouw van woningen in het noordoostelijke deel van woongebied De Pas in Elst (De Pas Noord). In de intentieovereenkomst is opgenomen dat Ten Brinke zelf een communicatie- en participatieplan opstelt en deze ter toetsing voorlegt aan de gemeente. Het communicatie- en participatieplan is opgenomen als bijlage.

Beoogd resultaat

Ten Brinke wil omwonenden en belanghebbenden tijdig betrekken bij de planontwikkeling en goed inzicht krijgen in de belangen van diverse doelgroepen. In het communicatie- en participatieplan staat uitgewerkt op welke manier Ten Brinke belanghebbenden wil bereiken en wat met de input van de opgehaalde informatie wordt gedaan.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Het plan is getoetst en akkoord bevonden door de afdeling communicatie

Het plan is voorgelegd aan de afdeling communicatie. Op basis van de toetsing is het plan aangescherpt. Er is gevraagd kritisch te kijken naar het doel van de participatie (realistisch) en de focus meer te leggen op het managen van de verwachtingen bij de belanghebbenden.

1.2 Het plan sluit aan bij het gemeentelijk participatiebeleid en de bijbehorende spelregels

Ten Brinke is helder over het participatieniveau en de rollen van partijen. In het plan staat duidelijk op welke manier Ten Brinke belanghebbenden wil bereiken en wat Ten Brinke met de input van de opgehaalde informatie wil doen. Tot slot wordt de inbreng van iedere belanghebbende meegenomen in het proces voordat er onherroepelijke besluiten worden genomen.

1.3 Participatie is een belangrijke (verplichte) pijler onder de Omgevingswet

Om een bestemmingsplan en straks omgevingsplan te kunnen vaststellen, moet inzichtelijk gemaakt worden hoe inwoners, belanghebbenden en maatschappelijke organisaties zoals het wijkplatform bij de voorbereiding van het plan betrokken zijn en worden meegenomen in de planvorming. Dit communicatie – en participatieplan reikt daar de kaders en instrumenten voor aan.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Communicatie en participatie zijn geen garantie voor draagvlak

Communicatie en participatie zijn geen garantie voor draagvlak bij burgers en organisaties. Daarvoor zijn belangen soms ook conflicterend. In ieder geval is het belangrijk om zo vroeg mogelijk in het proces aan verwachtingenmanagement te doen en open te zijn over wat belanghebbenden kunnen en mogen verwachten.

Financiën

Besluitvorming heeft geen financiële consequenties. Ten Brinke draagt zelf de kosten voor de planontwikkeling en communicatie.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

Ten Brinke is initiatiefnemer van de planontwikkeling. Ten Brinke is daarmee zelf verantwoordelijk voor het goed doorlopen van een goed participatieproces. De gemeente vervult hierin een faciliterende rol.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

N.v.t.

Duurzaamheid

Het amendement genaamd 'Duurzaam Overbetuwe in De Pas' (aangenomen op 7 april 2015) maakt onderdeel uit van de intentieovereenkomst. Dit aspect heeft geen effect op de besluitvorming.

Vervolg

Planning

Naar verwachting kan begin volgend jaar een anterieure overeenkomst gesloten worden. Medio 2023 kan een voorontwerp bestemmingsplan/ omgevingsplan/ omgevingsplanactiviteit (OPA) aan u worden voorgelegd.

Communicatie

N.v.t.

Evaluatie

Per activiteit wordt naderhand geëvalueerd door Ten Brinke hoe de communicatie is verlopen. Ten Brinke zal deelnemers vragen naar hun beleving ten aanzien van het participatietraject.

Ten Brinke Poortier Romein Projecten VOF

Burgemeester van der Zandestraat 21
7051 CS Varsseveld
info@tenbrinke.com
www.tenbrinke.com
K.v.K. Arnhem 84502290
Tel. +31 315 881111
Fax +31 315 881188

Ten Brinke Poortier Romein Projecten VOF, Burg. v.d. Zandestraat 21, 7051 CS Varsseveld

UITNODIGING STARTBIJEENKOMST

Aan de bewoners van dit adres

Uw referentie

Referentie

Projectnr

Datum

26-10-2022

Geachte bewoner,

Als omwonende van het noordelijk deel van woongebied De Pas heeft u op 13 juli een brief ontvangen van de gemeente Overbetuwe. Hierin heeft u kunnen lezen dat Ten Brinke en de gemeente Overbetuwe een intentieovereenkomst hebben gesloten. De bedoeling is om in dit gebied de mogelijkheden tot woningbouw met mogelijk bijzondere functies zoals wijk- en zorgvoorzieningen te onderzoeken.

Graag willen wij u middels deze brief informeren over wie wij zijn en hoe wij u willen betrekken in onze plannen.

Ten Brinke, opgericht in 1902, is een Nederlands familiebedrijf met ruim 1300 medewerkers en vestigingen in Nederland, Duitsland, Spanje, Portugal en Griekenland. Wij zijn een gebiedsontwikkelaar en projectontwikkelaar van woongebieden, kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen én de mix daarvan. Meer informatie over ons kunt u vinden op onze website www.tenbrinke.com.

Startbijeenkomst

Door het organiseren van bijeenkomsten betrekken wij u bij onze plannen. Daarbij trappen wij af met een 'startbijeenkomst'. De startbijeenkomst vindt plaats op 15 november 2022 tussen 19:00 en 21:00 in "Herenboerderij De Hucht" te Elst.

U kunt op elk gewenst moment binnenlopen.

Wat kunt u verwachten?

Door de gemeenteraad zijn voor deze locatie diverse kaders vastgesteld. Deze kaders vormen de basis voor de planuitwerking, wij zullen deze kaders aan u toelichten.

Daarnaast tonen wij u onze analyse van de omgeving en het plangebied. Hierbij kunt u denken aan de volgende thema's: wegenstructuur (auto/wandelaar/fiets), groenstructuur, de wateropgave, het (woning)bouwprogramma en de invulling van de woonvelden.

Ook vertellen wij u hoe het vervolgproces van bestemmingsplan tot en met realisatie eruit gaat zien.



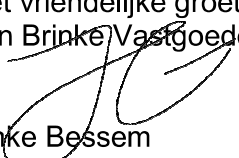
Uw mening is belangrijk! Dit is uw kans om aan de voorkant input te leveren, vragen te stellen en ons van feedback te voorzien. De informatie die bij de startbijeenkomst wordt opgehaald, nemen wij mee in de planontwikkeling. In de daaropvolgende bijeenkomst lichten wij toe of en hoe wij de opgehaalde informatie hebben verwerkt.

Website en nieuwsbrief

Enkele dagen voor de startbijeenkomst lanceren wij de website: www.depasnoord.nl. Vanaf dat moment verloopt alle communicatie digitaal¹. Op de website worden de presentaties, verslagen en aanvullende documenten gedeeld. Ook kunt u zich via de website aanmelden voor de nieuwsbrief. Daarmee houden wij u up-to-date en ontvangt u de meest recente informatie en nieuwe uitnodigingen.

Heeft u intussen vragen, neem dan gerust contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Ten Brinke Vastgoedontwikkeling


Hinke Bessem

+31 6 25 16 08 11

+31 314 371 900

hbessem@tenbrinke.com

Locatie “De Pas Noord”



¹ Heeft het uw voorkeur om per brief op de hoogte gehouden te worden? Geef dit dan telefonisch aan ons door.

Verslag participatieavond 15 november 2022

Inhoud

Inleiding	1
Doel van deze bijeenkomst	1
Reacties	2
Bijlage I: Gegroepeerde reacties	4
Bijlage II: Letterlijke reacties	8

Inleiding

Op 15 november 2022 tussen 19:00 en 21:00 vond de startbijeenkomst plaats over de ontwikkeling De Pas Noord te Elst. In totaal bezochten 80-100 personen de inloopbijeenkomst, waarvan een overgroot deel direct omwonende van de ontwikkellocatie was.



Doel van deze bijeenkomst

De inloopbijeenkomst diende als eerste kennismaking tussen de omwonenden en aangrenzende bedrijven met het projectteam.

Door de gemeenteraad zijn voor de ontwikkellocatie diverse kaders vastgesteld welke het vertrekpunt vormen voor het stedenbouwkundig plan. Tijdens de bijeenkomst werden deze kaders toegelicht. Daarnaast werd de stedenbouwkundige analyse van de omgeving en het plangebied getoond. Hierbij kwamen 'zaken aan bod als: wegenstructuur (auto/wandelaar/fiets), groenstructuur, de wateropgaven, het (woning)bouwprogramma en de invulling van de woonvelden. Ook het vervolg van het participatieproces kwam aan bod.

Voor bewoners was er de gelegenheid hun wensen, zorgen en ideeën te delen met het projectteam. Dit konden zij doen door reactieformulieren in te vullen en notities op een bord te plakken. Ook konden zij in gesprek gaan met het projectteam. De reacties zijn opgehaald met als doel om aan de hand daarvan gesprekstema's te vormen voor de volgende bijeenkomst(en). Daarnaast wordt de opgehaalde informatie meegenomen in de verdere planontwikkeling. In de volgende bijeenkomst wordt toegelicht of en hoe de opgehaalde informatie is verwerkt.

De opgehaalde reacties zijn verzameld en gebundeld in dit verslag.

Reacties

De reacties van de belanghebbenden zijn gegroepeerd in vier thema's:

- Ontsluiting, Verkeer & Wegenstructuur;
- Groen;
- Wijkopbouw & Woonbehoefte;
- Overig/Algemeen.

Onderstaand wordt een samenvatting van de reacties weergegeven.

Samenvatting Ontsluiting, Verkeer & Wegenstructuur

Een onderwerp dat veel naar voren kwam was de Taminiausingel. Het feit dat de ontsluiting van de nieuwbouw hoofdzakelijk plaats gaat vinden via deze straat was conform de verwachting van de omwonenden. De meningen zijn echter wel verdeeld als het gaat om het doortrekken van de singel. Circa de helft vindt het een goed idee de Taminiausingel door te trekken naar de Korte Bemmelseweg en de Rijksweg. De andere helft ziet dit niet zitten en is bang voor een "Racebaan". Een genoemde zorg is dat er ook op dit moment te hard gereden wordt. Het advies is om snelheidsbeperkende maatregelen te treffen, zoals verkeersdrempels. Daarnaast zijn er op dit moment vaak vrachtwagens die zich hier "vastrijden". De bewoners wensen hier een prettige oplossing voor.

Ook de Groenestraat wordt een enkele keer genoemd. De meeste bewoners zijn tegen een ontsluiting van de wijk via de Groenestraat (hoogstens alleen voor calamiteiten). Enkele bewoners zien een ontsluiting via de Groenestraat wel zitten, om zo drukte in de wijk te voorkomen.

Bewoners geven aan een goede fietsaansluiting belangrijk te vinden, zowel in 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.

Samenvatting Groen

Er wordt veel waarde gehecht aan de bestaande groenvoorziening. Men ziet graag dat de bestaande bomen worden behouden als scheiding tussen de woongebieden, met name aan de Aletta Jacobslaan. Daarnaast is het ook wenselijk de bomen aan de noordzijde te handhaven. Ook het behoud van het speelterrein en het hondenuitlaatveld vindt men noodzakelijk. Wel geven sommigen aan de speeltuin en/of het hondenuitlaatveld te willen verplaatsen richting de Korte Bemmelseweg of onder de bomen.

Samenvatting Wijkopbouw en Woonbehoefte

Wat duidelijk naar voren komt uit de formulieren is de vraag naar seniorenwoningen. Veel van de bezoekers zien (in de toekomst) behoefte aan een kleinere woning voor een of twee personen. De vraag naar bungalows komt vaak voor, maar ook geven sommigen aan interesse te hebben in een appartement/penthouse. Daarnaast wordt ook regelmatig de wens naar het wonen in een "hofje" benoemd.

Over het bijzondere woongebouw met aanvullende functie zijn de meningen verdeeld. Er is een groep die achter de realisatie van het gebouw staat, maar zij vinden dat deze niet op de genoemde locatie hoort, maar meer naar het noordoosten of het centrum van de wijk. Daarbij wordt "locatie 6" meerdere malen genoemd (zie informatiepaneel). Daarnaast zijn er ook bewoners die huiverig zijn ten opzichte van 'hoogbouw' in de wijk en willen graag het landelijke karakter behouden. Een enkeling vindt de locatie van de special logisch.

Ondanks de vele vraag naar seniorenwoningen komt ook “variatie” naar voren als aandachtspunt. Een enkeling geeft aan dat er behoefte is aan betaalbare starterswoningen.

Samenvatting Overig/Algemeen

Men geeft aan het belangrijk te vinden dat er in ieder geval niet gebruik wordt gemaakt van heipalen in verband met het beschadigen van omliggende funderingen/woningen. Daarnaast denkt Buurtinitiatief Brienenshof Duurzaam graag mee over de duurzaamheids- en klimaataspecten.

Bijlage I: Gegroepeerde reacties

Onderstaand worden de reacties van de bewoners getoond per thema. De formulieren zijn genummerd zodat de reacties terug te vinden zijn.

Ontsluiting, Verkeer & Wegenstructuur

Reactie	Formulier Nummer
Op Taminiausingel 30 km zone doorvoeren en andere snelheidsbeperkende middelen, zoals drempel.	1
Geen wegaansluiting met Caro van Eijcklaan op nieuwbouw	4
Geen ontsluiting naar de Groenestraat (auto's)	8
Geen auto ontsluiting Groenestraat	11
Ontsluiting zorggebouw zeer onlogisch, hele wijk door	
Ontsluiting via Taminiausingel is prima	14
Doortrekken Taminiausingel naar de Bemmelseweg!	15
1 géén ontsluiting naar de Groenestraat. Ook géén secundaire ontsluiting! Alleen eventueel voor calamiteiten, dus met paaltje in het midden. Dit is al afgesproken in het plan van 2015!	17
Ontsluiting kan goed via de Taminiausingel naar links maar ook naar rechts!	
Taminiausingel doortrekken tot Bemmelseweg (2x uitweg)	19
Wij zouden graag zien dat alleen ontsloten wordt via Taminiausingel. Dit kan ook naar rechts naar de Stationsstraat en naar links naar de Rijksweg. Dit is afgesproken in de eerdere visies van plan De Pas.	21
- Taminiausingel <u>zeker</u> niet doortrekken → racebaan - Bestaand fietspad omleggen buiten de wijk-richting station - Fietsaansluiting Groenestraat en Korte Bemmelseweg is prima	22
Ontsluiting via Taminiausingel maken in combinatie met secundaire ontsluiting Groenestraat. Idee: eenrichtingsverkeer vanuit Taminiausingel Ontsluitingsweg als laan met bomen inrichten Goede fietsverbindingen door wijk naar straten	25
- Taminiausingel niet doortrekken naar Stationsstraat = Racebaan door de wijk. - De Pas Noord ook ontsluiten via Groenestraat om drukte in de wijk te voorkomen. - Voldoende fiets- en voetpaden - Waarom bij Taminiausingel 2-zijdig fietspad en niet bij de Stationsstraat/Bemmelseweg. Dus niet doortrekken dat dubbele fietspad.	26
Hoofdontsluiting Taminiausingel naar links + rechts Ontsluiting	30
Hoofdontsluiting via Taminiausingel niet doortrekken naar Stationsstraat	31
Ontsluiting langzaam verkeer via bestaande fietsroute Br'hof	32
Voor gemeente: Taminiausingel inrichten als woonstraat. Geen asfalt, fietsers over rijbaan (snelheid minder), fietspad kan groen/voetpad worden. Bomen meer ruimte.	34
Let op: Taminiausingel snelheid beperken	35
Trek de Taminiausingel door naar de Korte Bemmelseweg. Zorg voor een vrachtwagen barrière	36
Ontsluiting Groenestraat alleen voor calamiteiten	38
Hier accent op fietsroute → daar veilige doorgang onder viaduct	39

Groen

Reactie	Formulier Nummer
Groen behouden	1
Groenstrook behouden met hoog groen (bij speeltuin/hondenveldje)	4
Bomen dienen te blijven (s3)	6
Speelterrein tussen Brienenshof + De Pas Noord verplaatsen naar onder de bomen. Op vrijkomende plek pluktuin/buurtuin ontwikkelen. Hierover is Buurtinitiatief Brienenshof Duurzaam in gesprek met de gemeente	10
Groenstrook / hoge begroeiing Aletta Jacobslaan naar Groenestraat doortrekken	11
Bomen blijven! S-3	13
Graag bestaand groen ter afscheiding behouden (incl. speeltuin) Veel groen in de wijk gewenst	14
Groenstrook Aletta Jacobslaan handhaven tot huidige	15
Bestaande bomen in plangebied handhaven. Groene rand van bomen handhaven Hondenuitlaatveld verplaatsen richting Bemmelseweg	25
Bestaand groen behouden	26
Bomen noordzijde handhaven	29
Behoud bestaand groen en speeltuin	33

Wijkopbouw en Woonbehoefte

Reactie	Formulier Nummer
Achtertuint Kort Bemmelseweg 2 staat van de buurman en van ons een schuur die best hoog is. Kijkt mij niet prettig voor eventuele nieuwe huisbewoners daar om tegenaan te kijken. Dus misschien kan daar rekening mee gehouden worden met de geplande nieuwbouw.	3
Alleen laagbouw	4
Onze wens is dat er ook woningen of appartementen komen voor ouderen die hun vrijstaande huis aan de Groenestraat of Brienenhofsingel in de toekomst willen verkopen en een kleiner appartement willen kopen. Wijk Brienenhof bestaat sinds 1990.	5
- Landelijk, géén hoogbouw - Bungalows (senioren) - Hofje – autoluw - Ondersteunend gebouw aan de rand (zuidzijde) - Hebben interesse in evt. bungalowbouw	6
Prijs voor starters, dus onder de € 300.000	7
- Geen hoogbouw - Woongebouw niet bij Aletta Jacobslaan maar naar Van Dijk	11
Wij zijn geïnteresseerd in bungalow c.q. penthouse voor 2-persoonshuishouden (senioren)	12
- Geen hoogbouw! - Landelijke bouw/bungalows voor senioren - Hofje speciaal voor senioren op locatie 1, 1 verplaatsen naar 6 Van Dijk terrein - Op locatie 1 dan tiny houses maken, met moestuintjes - Hofje creëren langs Groenestraat. Woonomgeving voor senioren/starters. Centrale tuin	13

- Bijzonder gebouw aan zuidkant: prima locatie – zorgfunctie (fysio, huisarts, etc...) - Naast bijzonder gebouw geen verdere hoogbouw gewenst	14
- Locatie 1 zeer ongelukkig gekozen: logischer vlak bij ontsluiting 6 - Seniorenwoningen/<u>bungalows</u> voor veel alleenstaanden senioren is een booming markt en creëert veel nieuwe woonruimte door vrijkomende huizen. - Hoogbouw tegenover nummer 16 en 14 Aletta Jacobslaan en Groenestraat 16 15 echt absurd!	15
Denk aan een serie kleine bungalows à la een plan dat in 2021 in Almelo aan de Haydnlaan is gerealiseerd. Energieneutraal, alleen begane grond.	18
Bijzonder gebouw naar locatie 6!	19
- Woongebouw (special) is nu erg robuust aanwezig. Ik zou een gebouw met de Groenestraat mee willen zien en ook gewoon laagbouw - Graag functie afstemmen met De Pas Zuid, want hier zijn/worden ook zorgwoningen gebouwd. 75 tot 100 woningen. 75 lijkt toch wel de max op zo'n klein stuk. Met hoogbouw kan er wel meer, maar dat zal toch niet de bedoeling zijn.	20
- Woningen voor twee personen, bungalows bijvoorbeeld. - Veel aanwonenden zouden graag willen doorstromen naar kleinere woningen - Plek woongebouw is prima	22
In plaats van 1 grote invulling aan de zuidkant (nr. 1) opteren voor een (knarren) hofje voor senioren. Veel ouderen in de Brienenshof zijn over enkele jaren toe aan een vervolgstap. Hebben meer aan iets met een (klein) tuintje + aan ontmoeting(sruimte).	23
- Vooraf ook woningen voor ouderen/senioren - Open karakter bewaren in De Pas Noord - Woongebouw met aanvullende/ondersteunende functie staat nu op een goede plek uitgetekend → veel ruimte eromheen. - Gevarieerde woningbouw, niet hoger dan drie etages.	26
- Werk aan karakter Groenestraat, groot gebouw past niet, kies voor kleinere eenheden - Komen er ook appartementen/seniorenwoningen	27
Graag de special (woongebouw met ondersteunende functie) meer centreren op de weide, zeker als dit gebouw meer dan 2 woonlagen krijgt, om draagvlak bij de bewoners aan de Aletta Jacobslaan te creëren.	28
Verplaats gebouw met bijzondere functies (1) naar noordoostplek (6) na doortrekking van de Taminiausingel	37
Huisartsen willen bij de Helster	40
Bungalows hofje	41

Overig/algemeen

Reactie	Formulier Nummer
Hoe staat met fundering nieuwe woningen i.v.m. bestaande woningen. Wordt er geboord of geheid? Het laatste kan namelijk consequenties hebben voor bestaande woningen.	2
Niet heien maar boren (eventueel)	6
Niet heien maar fundering boren! Veel huizen op Brienenshof hebben plaatfundering	8

Buurtinitiatief Brienenshof Duurzaam denkt graag mee over de duurzaamheids- en klimaataspecten	9
Funderingen boren	11
Aandacht voor fundering → niet heien maar boren	13
Niet alle bewoners aan de Groenstraat hebben een uitnodiging ontvangen voor deze avond (dat is jammer)	17
Waterberging langs Groenestraat is 50 jaar gepland, maar komt niet terug? Ponny's moeten blijven!	19
Heb interesse in meter of 4 langs woning breder over te nemen aan zuidzijde. Verder succes met jullie mooie plannen	24
• Special/groene weide • Komt er de mogelijkheid dat potentiële kopers uit de wijk betrokken worden bij ontwikkeling van deze woningen/appartementen	27
Zorgen fundering bestaande woningen boren/heien.	42

Bijlage II: Letterlijke reacties

In onderstaand overzicht worden de letterlijke reacties per formulier getoond. De formulieren zijn genummerd zodat de reacties terug te vinden zijn.

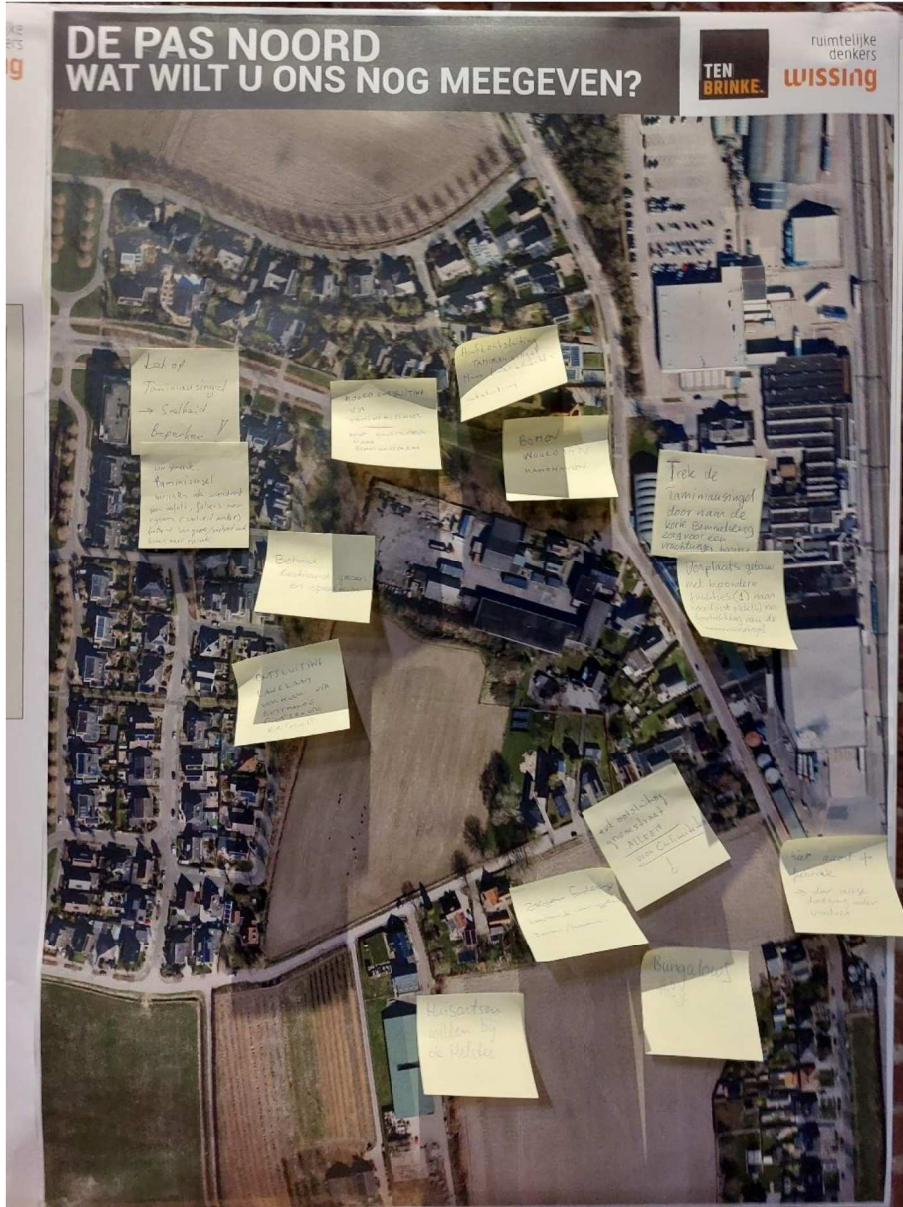
Formulier nummer	Reactie
1	- Op Taminiausingel 30 km zone doorvoeren en andere snelheidsbeperkende middelen, zoals drempel. - Groen behouden.
2	Hoe staat met fundering nieuwe woningen i.v.m. bestaande woningen. Wordt er geboord of geheid? Het laatste kan namelijk consequenties hebben voor bestaande woningen.
3	Achtertuint Korte Bemmelseweg 2 staat van de buurman en van ons een schuur die best hoog is. Kijkt mij niet prettig voor eventuele nieuwe huisbewoners daar om tegenaan te kijken. Dus misschien kan daar rekening mee gehouden worden met de geplande nieuwbouw.
4	- Groenstrook behouden met hoog groen (bij speeltuin/hondenveldje). - Alleen laagbouw - Geen wegaansluiting met Caro van Eijcklaan op nieuwbouw
5	Onze wens is dat er ook woningen of appartementen komen voor ouderen die hun vrijstaande huis aan de Groenestraat of Brienenhofsingel in de toekomst willen verkopen en een kleiner appartement willen kopen. Wijk Brienenhof bestaat sinds 1990.
6	- Bomen dienen te blijven (s3) - Landelijk, géén hoogbouw - Bungalows (senioren) - Hofje – autoluw - Ondersteunend gebouw aan de rand (zuidzijde) - Niet heien maar boren (eventueel) - Hebben interesse in evt. bungalowbouw
7	Prijs voor starters, dus onder de € 300.000
8	- Geen ontsluiting naar de Groenestraat (auto's) - Niet heien maar fundering boren! Veel huizen op Brienenshof hebben plaatfundering.
9	Buurtinitiatief Brienenshof Duurzaam denkt graag mee over de duurzaamheids- en klimaataspecten
10	Speelterrein tussen Brienenhof + De Pas Noord verplaatsen naar onder de bomen. Op vrijkomende plek pluktuin/buurtuin ontwikkelen. Hierover is Buurtinitiatief Brienenshof Duurzaam in gesprek met de gemeente.
11	- Funderingen boren - Geen hoogbouw - Geen auto ontsluiting Groenestraat - Woongebouw niet bij Aletta Jacobslaan maar naar Van Dijk - Ontsluiting zorggebouw zeer onlogisch, hele wijk door - Groenstrook / hoge begroeiing Aletta Jacobslaan naar Groenestraat doortrekken
12	Wij zijn geïnteresseerd in bungalow c.q. penthouse voor 2-persoonshuishouden (senioren)
13	- Bomen blijven! S-3 - Geen hoogbouw! - Landelijke bouw/bungalows voor senioren

	- Hofje speciaal voor senioren op locatie 1, 1 verplaatsen naar 6 Van Dijk terrein - Op locatie 1 dan tiny houses maken, met moestuintjes - Aandacht voor fundering → niet heien maar boren - Hofje creëren langs Groenestraat. Woonomgeving voor senioren/starters. Centrale tuin.
14	- Graag bestaand groen ter afscheiding behouden (incl. speeltuin) - Ontsluiting via Taminiausingel is prima - Bijzonder gebouw aan zuidkant: prima locatie – zorgfunctie (fysio, huisarts, etc...) - Naast bijzonder gebouw geen verdere hoogbouw gewenst - Veel groen in de wijk gewenst
15	- Locatie 1 zeer ongelukkig gekozen: logischer vlak bij ontsluiting 6 - Groenstrook Aletta Jacobslaan handhaven tot huidige - Seniorenwoningen/<u>bungalows</u> voor veel alleenstaanden senioren is een booming markt en creëert veel nieuwe woonruimte door vrijkomende huizen. - Doortrekken Taminiausingel naar de Bemmelseweg! - Hoogbouw tegenover nummer 16 en 14 Aletta Jaboslaan en Groenestraat 16 15 echt absurd!
16	
17	1 géén ontsluiting naar de Groenestraat. Ook géén secundaire ontsluiting! Alleen eventueel voor calamiteiten, dus met paaltje in het midden. Dit is al afgesproken in het plan van 2015! Ontsluiting kan goed via de Taminiausingel naar links maar ook naar rechts! Niet alle bewoners aan de Groenstraat hebben een uitnodiging ontvangen voor deze avond (dat is jammer)
18	Denk aan een serie kleine bungalows à la een plan dat in 2021 in Almelo aan de Haydnlaan is gerealiseerd. Energieneutraal, alleen begane grond.
19	- Taminiausingel doortrekken tot Bemmelseweg (2x uitweg) - Waterberging langs Groenestraat is 50 jaar gepland, maar komt niet terug? - Bijzonder gebouw naar locatie 6! - Ponny's moeten blijven!
20	- Woongebouw (special) is nu erg robuust aanwezig. Ik zou een gebouw met de Groenestraat mee willen zien en ook gewoon laagbouw - Graag functie afstemmen met De Pas Zuid, want hier zijn/worden ook zorgwoningen gebouwd. 75 tot 100 woningen. 75 lijkt toch wel de max op zo'n klein stuk. Met hoogbouw kan er wel meer, maar dat zal toch niet de bedoeling zijn.
21	Wij zouden graag zien dat alleen ontsloten wordt via Taminiausingel. Dit kan ook naar rechts naar de Stationsstraat en naar links naar de Rijksweg. Dit is afgesproken in de eerdere visies van plan De Pas.
22	- Woningen voor twee personen, bungalows bijvoorbeeld. - Veel aanwonenden zouden graag willen doorstromen naar kleinere woningen - Taminiausingel <u>zeker</u> niet doortrekken → racebaan - Bestaand fietspad omleggen buiten de wijk-richting station - Plek woongebouw is prima - Fietsaansluiting Groenestraat en Korte Bemmelseweg is prima
23	In plaats van 1 grote invulling aan de zuidkant (nr. 1) opteren voor een (knarren) hofje voor senioren. Veel ouderen in de Brienenshof zijn over enkele

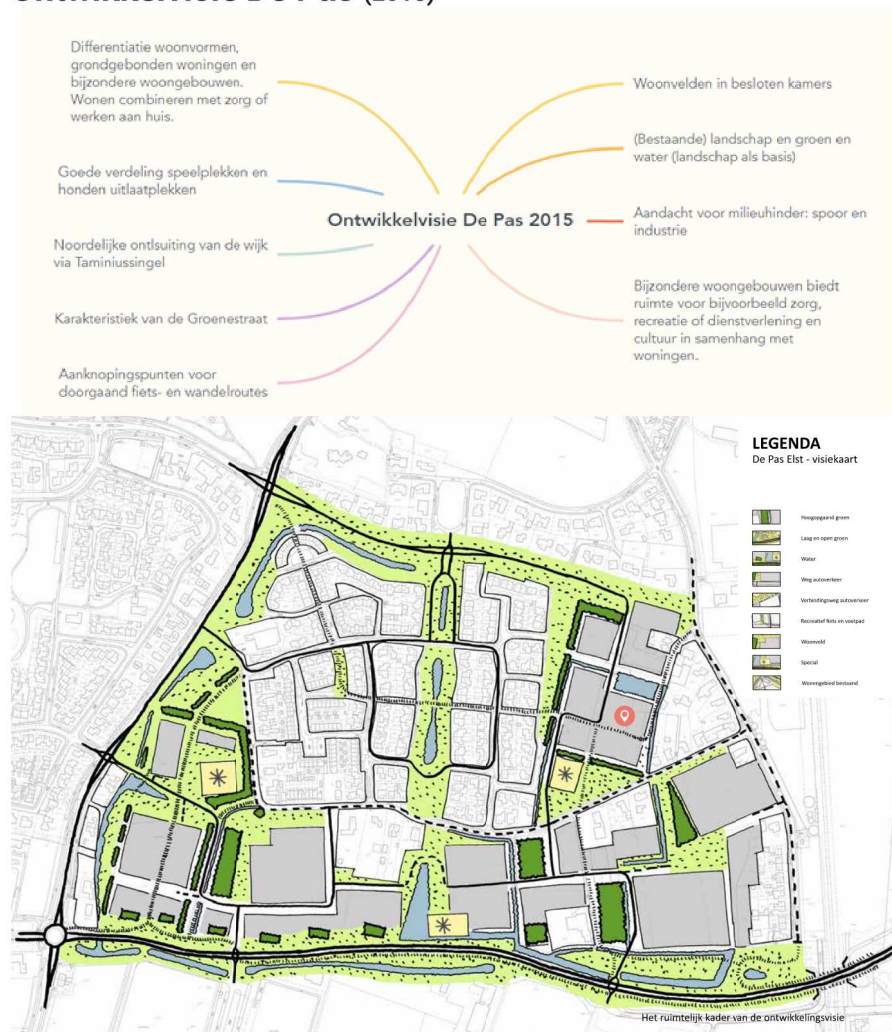
	jaren toe aan een vervolgstap. Hebben meer aan iets met een (klein) tuintje + aan ontmoeting(sruimte).
24	Heb interesse in meter of 4 langs woning breder over te nemen aan zuidzijde. Verder succes met jullie mooie plannen.
25	• Bestaande bomen in plangebied handhaven. • Groene rand van bomen handhaven • Hondenuitlaatveld verplaatsen richting Bemmelseweg • Ontsluiting via Taminiausingel maken in combinatie met secundaire ontsluiting Groenestraat. • Idee: eenrichtingsverkeer vanuit Taminiausingel • Ontsluitingsweg als laan met bomen inrichten • Goede fietsverbindingen door wijk naar straten
26	• Bestaand groen behouden • Vooral ook woningen voor ouderen/senioren • Open karakter bewaren in De Pas Noord • Voldoende fiets- en voetpaden • Waarom bij Taminiausingel 2-zijdig fietspad en niet bij de Stationsstraat/Bemmelseweg. Dus niet doortrekken dat dubbele fietspad. • Woongebouw met aanvullende/ondersteunende functie staat nu op een goede plek uitgetekend → veel ruimte eromheen. • Taminiausingel niet doortrekken naar Stationsstraat = Racebaan door de wijk. • De Pas Noord ook ontsluiten via Groenestraat om drukte in de wijk te voorkomen. • Gevarieerde woningbouw, niet hoger dan drie etages.
27	• Special/groene weide • Werk aan karakter Groenestraat, groot gebouw past niet, kies voor kleinere eenheden • Komen er ook appartementen/seniorenwoningen • Komt er de mogelijkheid dat potentiële kopers uit de wijk betrokken worden bij ontwikkeling van deze woningen/appartementen
28	Graag de special (woongebouw met ondersteunende functie) meer centreren op de weide, zeker als dit gebouw meer dan 2 woonlagen krijgt, om draagvlak bij de bewoners aan de Aletta Jacobsaan te creëren.
	Reacties uit memo's (zie ook foto van bord)
29	Bomen noordzijde handhaven
30	Hoofdontsluiting Taminiausingel naar links + rechts
31	Ontsluiting
32	Hoofdontsluiting via Taminiausingel niet doortrekken naar Stationsstraat
33	Ontsluiting langzaam verkeer via bestaande fietsroute Br'hof
34	Behoud bestaand groen en speeltuin
35	Voor gemeente: Taminiausingel inrichten als woonstraat. Geen asfalt, fietsers over rijbaan (snelheid minder), fietspad kan groen/voetpad worden. Bomen meer ruimte.
36	Let op: Taminiausingel snelheid beperken
37	Trek de Taminiausingel door naar de Korte Bemmelseweg. Zorg voor een vrachtwagen barrière
38	Verplaats gebouw met bijzondere functies (1) naar noordoostplek (6) na doortrekking van de Taminiausingel
39	Ontsluiting Groenestraat alleen voor calamiteiten
40	Hier accent op fietsroute → daar veilige doorgang onder viaduct
	Huisartsen willen bij de Helster

41	Bungalows hofje
42	Zorgen fundering bestaande woningen boren/heien.

Foto van bord:



Ontwikkelvisie De Pas (2015)



Amendement duurzaam Overbetuwe in De Pas (2015)

Dit amendement stuurt op de gemeentelijke ambitie van een gezond en duurzaam Overbetuwe. Bij de Pas wordt daarom ingezet op concepten op het gebied van energieneutraliteit, gebruik van duurzame bouwmaterialen, klimaat robuust bouwen, watergebruik en/of -zuivering, groene wijken, gezond binnenklimaat, geluidsisolatie, sociale ontmoeting en duurzame/gezonde mobiliteit.

Kader voor ruimtelijke kwaliteit (2018)

Ambitie

Deelgebied 5 is een groot woonveld met een bijzondere positie. Door de ligging naast de Brienenshof en de ontsluiting vanaf de verlengde Taminiausingel ligt deze enigszins los van de rest van het plan.

Specifiek voor dit deelgebied:

- Samenspel met de Brienenshof, Groenestraat en Korte Bemmelseweg;
- Kan eigen uitstraling en verschijningsvorm krijgen;
- Ontsloten vanaf het noorden;
- Bestaand groen omsluit een besloten 'kamer';
- Duidelijke kavelrichting;
- Groene wig tussen Brienenshof en woonveld;
- Bijzonder gebouw aan zuidzijde.



Randvoorwaarden

1. Behoud van de weide aan de Groenestraat. De plek wordt geaccentueerd door een bijzonder gebouw;
2. Dit bijzondere gebouw krijgt rugdekking door aanleg van een strook bosschages met hoog opgaand groen die aansluit op de bestaande bosschages langs de wijk Brienenshof;
3. Hoogteverschillen in het maaiveld benutten;
4. Noordelijke rand, in het verlengde van de Taminiausingel wordt het zicht op de villa op de Heinz-locatie behouden;
5. Binnen woonveld ruimte reserveren voor waterberging;
6. Markeren entrees met bijzondere bebouwing.

Intentieovereenkomst (2022)

Voor de ontwikkeling van De Pas Noord is een intentieovereenkomst gesloten tussen Ten Brinke en gemeente Overbetuwe met daarin o.a. afspraken over het programma:



Differentiatie woonvormen

Zoals beschreven in ontwikkelvisie De Pas:

- Landschappelijk raamwerk is onderdeel van de openbare ruimte;
- Kleinschalig, eigentijds en dorps woonmilieu;
- Er wordt niet één architectuurbeeld nagestreefd;
- Samenspel van woningen, perceel en omgeving;
- Wonen ook gecombineerd met nieuwe vormen van zorg of werken aan huis;
- Geen specifieke plekken voor huur of koop.

Participatie

Deze ontwikkeling is niet alleen bedoeld voor de toekomstige bewoners. Omwonende en andere geïnteresseerden worden daarom van harte uitgenodigd mee te denken met de ontwikkelingen. Wij horen graag uw ideeën, wensen en eventuele zorgen. Op dinsdagavond 15 november 2022 trappen wij af met een startbijeenkomst. De informatie die bij de startbijeenkomst wordt opgehaald, nemen wij mee in de planontwikkeling.

Hoe wordt u geïnformeerd en betrokken?

Vandaag: startbijeenkomst

Voor alle omwonenden en aangrenzende bedrijven



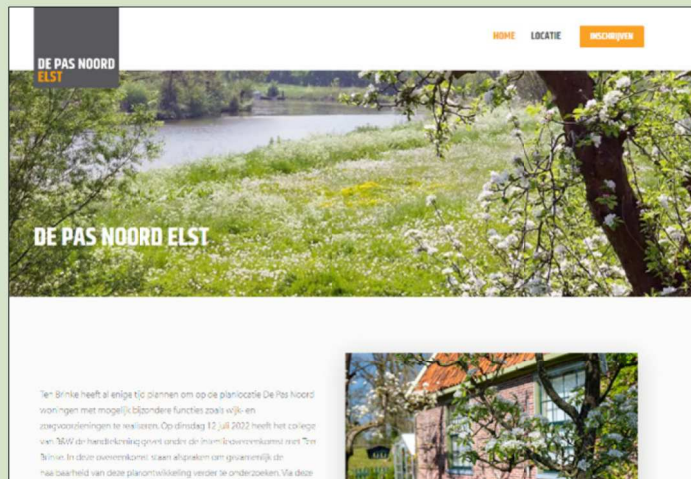
Vervolg bijeenkomst(en)

Voor alle omwonenden en aangrenzende bedrijven en andere betrokkenen



Participatieverslag

Beschrijft proces en resultaten, gebruikt gemeente en raad bij besluitvorming



Op www.depasnoord.nl kunt u de bestaande kaders downloaden en vindt u alle verslagen en presentaties van bijeenkomsten. Tevens wordt u via de website geïnformeerd over de vervolg bijeenkomst(en).

Proces (onder voorbehoud)

Stap 1: Planvorming en meekijken en meedenken (Q4 2022/ Q1 2023)

- Ontwikkelaar gaat met omgeving in gesprek
- Ontwikkelaar maakt plan
- Gemeente sluit overeenkomst met ontwikkelaar

Stap 2: Procedure (ontwerp) bestemmingsplan (Q4 2022/ Q1 2023)

- In het bestemmingsplan worden gebruiks- en bouw mogelijkheden vastgelegd
- College van B&W legt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage
- Gemeenteraad stelt bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast

Stap 3: Omgevingsvergunning (Q2/ Q3 2023)

- Plannen worden uitgewerkt
- Architect ontwerpt de gebouwen
- Openbare ruimte wordt verder uitgewerkt
- Aanvraag omgevingsvergunning door ontwikkelaar

Stap 4: Start verkoop (prognose 2023)

- Verkoop van koopwoningen

Stap 5: Start bouw (prognose 2024)

- Bestaande opstallen worden gesloopt
- Het gebied wordt bouwrijp gemaakt
- Woningen worden gerealiseerd
- De openbare ruimte wordt aangelegd

Wegenstructuur



- Goed bereikbaar en verbonden - snelwegen A15 en A325 en openbaar vervoer (trein en bus);
- Hoofdontsluiting via de Taminiausingel;
- Bebouwingslint Groenestraat - mogelijke secundaire ontsluiting;
- Verbindingen toevoegen voor voetgangers en fietsers met Brienenshof, Groenestraat en Korte Bemmelseweg.

Wateropgave



- Omdat er verharding wordt toegevoegd (woningen, straten etc.) zal er water gecompenseerd moeten worden;
- Dit kan door maatregelen als oppervlakte water, maar ook door bijvoorbeeld wadi's en greppels.

Groenstructuur



- Groene wig met rijke beplanting en speelruimte;
- Groen in verlengde van Taminiausingel met hondenspeelplaats;
- Stevige groen omkadert plangebied;
- Aansluiting bij groene vingers in De Pas Zuid;
- Opgaand groen binnen plangebied lijkt van lage kwaliteit, wordt verder onderzocht in bomeninventarisatie.



Uw input is gewenst!



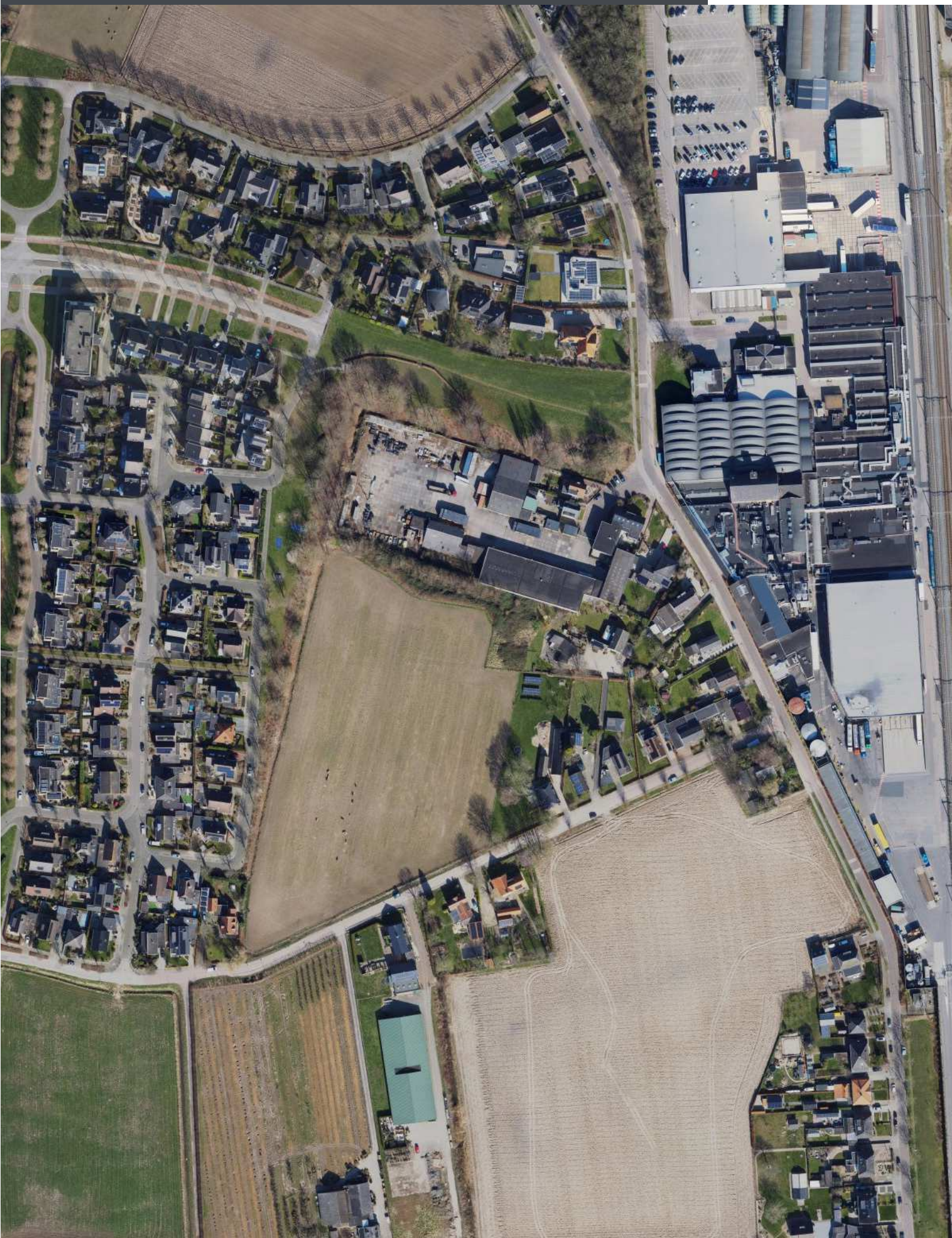
LEGENDA

- voorkant naar het groen
- zachte rand
- borren-boschage
- markering
- richting voorveld
- voetganger
- fiets-voetganger
- auto-fiets-voetganger (optioneel)
- auto-fiets-voetganger
- entree van de wijk
- wijkparkje
- waterstructuur - bestaand
- waterstructuur - nieuw
- speelplek
- hondenspeelweide
- openbaar groen
- woonveld

DE PAS NOORD WAT WILT U ONS NOG MEEGEVEN?

TEN
BRINKE.

ruimtelijke
denkers
WISSING





Beste ,

Op 15 november 2022 heeft de bewonersbijeenkomst van de ontwikkeling van De Pas Noord te Elst plaatsgevonden. Wij kijken terug op een positieve avond. Er werden goede, kritische vragen gesteld wat zeer waardevol is voor het verdere proces. Wij danken u hierbij nogmaals hartelijk voor uw bijdrage.

Alle reacties die wij hebben opgehaald tijdens de bewonersbijeenkomst zijn vertaald in een verslag. Het [verslag](#) is te vinden op onze projectwebsite. De actualiteiten omtrent De Pas Noord zijn terug te vinden onder het kopje "[Nieuws](#)".

Naar verwachting plannen wij een vervolgbijeenkomst in januari 2023. Wij informeren u hierover uiterlijk twee weken van tevoren en hopen u dan graag weer te zien.

Vriendelijke groet,

Hinke Bessem

M hbessem@tenbrinke.com

T +31 6 25160811

Naar de website

*Wilt u geen nieuwsberichten meer ontvangen?
Dan kunt u zich hier [uitschrijven](#)*



Beste ,

Uitnodiging bijeenkomst 25 januari 2023

Terugblik op startbijeenkomst

Bij de startbijeenkomst op 15 november 2022 hebben wij de vastgestelde kaders toegelicht en onze analyse van de omgeving en het plangebied getoond. Tijdens deze avond hebben wij veel reacties opgehaald en vertaald in een verslag. Heeft u de vorige bijeenkomst niet kunnen bijwonen of wilt u nog eens teruglezen wat er op die avond is opgehaald. Dat kan op onze website: www.depasnoord.nl/downloads.

Uitnodiging bijeenkomst 25 januari 2023

Op 25 januari 2023 organiseren wij weer een inloopbijeenkomst bij Café Restaurant de Vereniging, Dorpsstraat 23 te Elst. Wij nodigen u hierbij van harte uit om deel te nemen. U kunt tussen 19:00 en 21:00 op elk gewenst moment binnenlopen en met ons in gesprek gaan.

Wat kunt u verwachten?

De stedenbouwkundige heeft schetsmodellen uitgewerkt. In de schetsen zijn verkenningen gedaan naar de inrichting van het plangebied. Zo worden diverse aspecten nader onderzocht, zoals aansluiting op omliggend landschap en bebouwing, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, groen en water. Daarnaast is verkenning gedaan naar de positie van het bijzondere (woon)gebouw, een en ander op basis van het opgehaalde tijdens de startbijeenkomst. De schetsen geven zo een eerste indruk weer van de mogelijkheden van de opzet van de wijk.

Tijdens deze avond kunt u uw reactie geven op de schetsmodellen. Daarnaast gaan wij graag met u in gesprek over thema's als: verkeer, groen en de positie van het bijzondere (woon)gebouw.

Het vervolg

Na deze bijeenkomst verzamelen wij de reacties. De opgehaalde reacties leggen wij wederom vast in een verslag, die vervolgens op de website geplaatst wordt.

De stedenbouwkundige gaat aan de slag en werkt één stedenbouwkundigplan uit, mede aan de hand van de opgehaalde reacties op de schetsmodellen. Ook kunnen onderzoeksresultaten van bijvoorbeeld geluid of flora en fauna invloed hebben op de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

In de volgende bijeenkomst presenteren wij het plan en lichten u toe waarom uw inbreng wel of niet is verwerkt. Ook willen wij dan de sfeer van de wijk presenteren, aan de hand van beeldmateriaal over de openbare ruimte. Denk daarbij aan groen, planten, bomen en architectuur van de woningen en het bijzondere (woon)gebouw. Wanneer de volgende bijeenkomst wordt georganiseerd is nog niet bekend. U ontvangt een uitnodiging zodra de datum bekend is.

Wij zien u graag op 25 januari tussen 19:00 en 21:00.

Naar de website

*Wilt u geen nieuwsberichten meer ontvangen?
Dan kunt u zich hier [uitschrijven](#)*

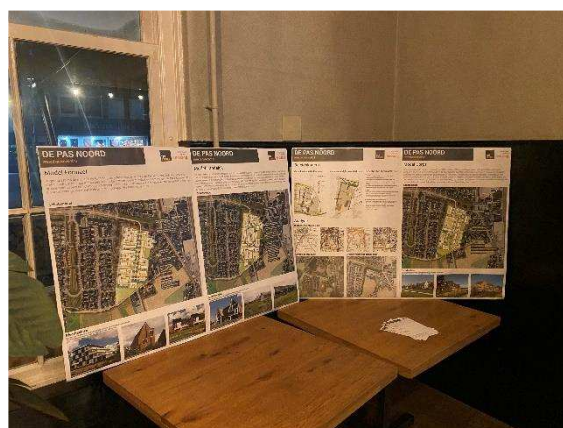
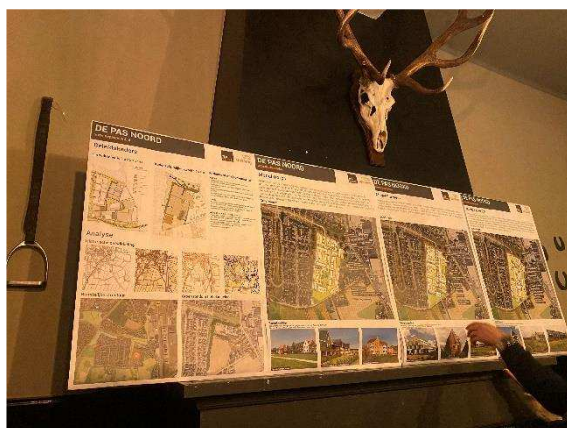
Verslag participatieavond 25 januari 2023

Inhoud

Inleiding.....	1
Doel van deze bijeenkomst	1
Reacties	2
Bijlage I: Letterlijke reacties	4

Inleiding

Op 25 januari 2023 tussen 19:00 en 21:00 uur vond de tweede omwonendenbijeenkomst plaats over de ontwikkeling De Pas Noord te Elst. In totaal bezochten tussen 50-60 personen de inloopbijeenkomst die plaatsvond bij Café Restaurant De Vereniging te Elst. Een overgroot deel van de bezoekers was direct omwonende van de ontwikkellocatie. Daarnaast waren ook stakeholders zoals Heinz, Vivare en mensen met buurtinitiatieven aanwezig. Van de kant van Ten Brinke, Stedenbouwkundig bureau Wissing en de Gemeente Overbetuwe waren we met 8 personen aanwezig, waardoor de meeste mensen persoonlijk te woord gestaan konden worden. Naast de vele mondelinge reacties is er ook nog een aantal schriftelijke reacties ingediend.



Doel van deze bijeenkomst

De inloopbijeenkomst diende als vervolg op de eerste meedenkavond. Tijdens de bijeenkomst werd 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 de schetsmodellen zijn verkenningen gedaan naar de inrichting van het plangebied. Aspecten die zijn onderzocht betreffen de aansluiting op het omliggend landschap en bebouwing, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, groen en water. Daarnaast is verkenning gedaan naar de positie van het bijzondere (woon)gebouw.

De drie stedenbouwkundige plannen werden getoond op panelen en toegelicht door het projectteam. Aan de hand van de panelen konden de omwonenden in gesprek gaan en hun wensen, ideeën en eventuele zorgen delen. Ook was er gelegenheid reacties achter te laten op de reactieformulieren. De reacties die zijn opgehaald, worden meegenomen in de verdere planontwikkeling. De stedenbouwkundige gaat aan de slag en werkt één stedenbouwkundig plan uit.

Tijdens de volgende omwonendenbijeenkomst zal worden toegelicht of en hoe de reacties zijn verwerkt in het plan. Ook wordt dan de sfeer van de wijk gepresenteerd aan de hand van beeldmateriaal over de openbare ruimte. Denk daarbij aan groen, planten, bomen en architectuur van de woningen en het bijzondere (woon)gebouw.

De opgehaalde reacties (mondeling en schriftelijk) van de tweede meedenkavond zijn verzameld en gebundeld in dit verslag.

Reacties

De reacties van de belanghebbenden zijn gegroepeerd in vijf thema's:

- Drie schetsmodellen;
- Bijzonder (woon)gebouw;
- Verkeer en parkeren;
- Groen;
- Algemeen/overig.

Onderstaand wordt een samenvatting van de reacties weergegeven.

Samenvatting Drie schetsmodellen

Tijdens beide avonden waren de aanwezigen zeer positief over de invulling van de locatie met woningbouw. Alle drie de getoonde schetsmodellen zijn positief ontvangen, waarbij per model verschillende opmerkingen zijn gemaakt.

De sfeer die de lusvormige straat met zich meebrengt in het model Landelijk spreekt een aantal omwonenden aan en sluit aan op het landelijke karakter van de omliggende bebouwing. Ook het feit dat het bijzondere woongebouw centraal is gelegen hebben mensen als positief ervaren. Een aantal mensen geeft er de voorkeur aan om het bijzondere woongebouw juist aan de noordkant te situeren. De lintbebouwing aan de Groenestraat wordt tevens als positief ervaren.

Het Dorpse model spreekt aan door de geknikte en gebogen straten met veel groen. Ook de dorpse sfeerbeelden worden over het algemeen goed ontvangen. Wel noemt men regelmatig de locatie van het bijzondere woongebouw als kritiekpunt. Sommige omwonenden vinden dat het bijzondere woongebouw met functies in de plint niet past bij de Groenestraat. In verband met de bereikbaarheid van de diverse functies is het wenselijker om het bijzondere woongebouw centraal of meer aan de noordkant te situeren.

De meningen over het model Formeel zijn verdeeld. Sommige bewoners zijn enthousiast over de centrale laan en de formele architectuur. Het bijzondere woongebouw met functies in de plint wordt door omwonenden beter geacht aan de noordkant van het plan.

Over alle drie de modellen wordt regelmatig het grote aantal rijwoningen als kritiekpunt genoemd. Bewoners zien graag meer variatie in de wijk en wensen met name meer twee-onder-een-kapwoningen. Ook is er behoefte aan kleinere woningen voor 1- à 2-persoonshuishoudens (starters/jongeren en senioren), in de vorm van een appartement of een woning met een tuin.

Samenvatting Bijzonder (woon)gebouw

Dat er een bijzonder woongebouw komt in het plan wordt over het algemeen goed ontvangen. Er is deze avond veel aandacht voor de locatie van het bijzondere woongebouw. Velen delen de mening dat het bijzondere woongebouw met functies in de plint niet in het zuiden gesitueerd moet worden. Dit om te voorkomen dat bewoners/bezoekers van het woongebouw de hele wijk door moeten om bij het woongebouw te komen.

De meeste stemmen gaan uit naar een positionering van het bijzondere woongebouw in het noorden van de wijk. Ook kan men zich vinden in een centrale locatie voor het woongebouw.

Samenvatting Verkeer en Parkeren

Aandacht gaat uit naar de verkeersstroom die zal ontstaan wanneer het bijzondere woongebouw in het zuiden van de wijk wordt geplaatst. Dat op de Groenestraat slechts een calamiteitenroute wordt ontsloten, ervaart men als positief. Mocht de lintbebouwing aan de Groenestraat worden doorgezet dan kunnen deze woningen wel via de Groenestraat ontsloten worden.

Daarnaast is parkeren een veelgenoemd thema. Niet alleen het grote aantal parkeerplaatsen in de schetsontwerpen vinden bewoners opvallend. Ook de wens om de auto dichterbij huis te kunnen parkeren wordt vaak genoemd. Volgens velen zijn er daarbij ook te veel parkeerplaatsen ingetekend. Oorzaak hiervan is de huidige parkeernorm van de gemeente

Samenvatting Groen

Een goede groenvoorziening vinden de omwonenden belangrijk. De groenvoorziening in de verschillende modellen wordt over het algemeen positief ontvangen. Enkele bewoners zien graag meer groen met name in het zuiden.

Samenvatting Algemeen/Overig

Net als bij de eerste participatieavond werd nogmaals aandacht gevraagd voor eventueel benodigd heiwerk in de plannen, dit in verband met mogelijke vervolgschade voor de omliggende woningen. Daarnaast waren er enkele mensen met buurtinitiatieven aanwezig die graag meedenken over de verdere invulling van het plan.

Bijlage I: Letterlijke reacties

In onderstaand overzicht worden de letterlijke reacties per formulier getoond. Op de formulieren werd aan de omwonenden vragen gesteld over de drie stedenbouwkundige ontwerpen, de sfeerbeelden/architectuur en de locatie van het bijzondere woongebouw. Ook was er op het formulier ruimte voor algemene opmerkingen. De formulieren zijn genummerd zodat de reacties terug te vinden zijn.

Formulier nummer	Reactie
1	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> Bloemenweide <i>Wat vindt u minder goed?</i> Sloot te dicht op perceel Groenestraat nr. 16 Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> Open weide <i>Wat vindt u minder goed?</i> Sloot te dicht op perceel Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Open weide <i>Wat vindt u minder goed?</i> Sloot te dicht op perceel van Groenestraat nr. 16. Lintbebouwing langs Groenestraat. Algemeen Model algemeen spreekt het meest aan! Graag contact over sloot. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk
2	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Zie model formeel. Te weinig parkeerplaats bij bijzonder gebouw. Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Bijzonder gebouw aan de Groenestraat past niet bij de Groenestraat. Al het verkeer moet de hele wijk door naar het bijzondere gebouw. Mogelijk wordt er geparkeerd op Groenestraat, waarna men lopend naar het bijzondere gebouw gaat. Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Behoud Groenestraat met boerderijwoningen. Bijzonder gebouw in het midden, hiermee belast je bestaande bouw niet. <i>Wat vindt u minder goed?</i> Algemeen In alle opzichten model landelijk veruit het beste!

	Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk 100%!!
3	Algemeen Alle 3 mooi! Mooi dat er een bijzonder woongebouw komt. Daar willen we graag gebruik van maken voor wooncomplex voor 16 jongeren met een beperking.
4	Model dorps Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Te rechte inrichting. Bijzonder woongebouw past niet aan de Groenestraat. Ook dubbel woonhuis past niet bij de buurt. Model formeel Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Het bijzondere complex staat te dicht bij/aan de Groenestraat, past niet bij karakter. Model landelijk Wat vindt u goed? Straalt landelijk karakter uit, past in de lintbebouwing. Bijzonder gebouw centraal in de wijk, bijzondere uitstraling bij binnenkomst met groen ervoor. Wat vindt u minder goed? Algemeen Bij landelijk: ook ruimte voor seniorenwoningen! Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
5	Model dorps Wat vindt u goed? Geknikte straten zijn leuk Wat vindt u minder goed? Alle parkeervelden. Graag parkeerplaatsen bij de huizen zelf creëren. Model formeel Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Saai. Ook hier weer veel parkeervelden → graag bij de woningen zelf parkeren. Bij sfeerbeelden staat een afgrijselijk statig landhuis. Model landelijk Wat vindt u goed? Meest leuke plan met ook nog 2 woningen aan de Groenestraat. Wat vindt u minder goed? Alleen al die grote parkeerplekken? Algemeen Graag auto bij woning kunnen plaatsen

	1. Landelijk het leukst 2. Dorps 3. Formeel Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Combinatie van formeel en landelijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
6	Model dorps Wat vindt u goed? Lintweg door de wijk Wat vindt u minder goed? • Weinig groen aan zuidzijde • Afwatering ook aan oostzijde • Huizen aan Groenestraat meer naar Noorden Model formeel Wat vindt u goed? Mooi centrale lijn-laan. Nog redelijk karakter groen aan Groenestraat. Wat vindt u minder goed? Centraal gebouw in zuiden max 2 woonlagen anders geen landelijk karakter. Model landelijk Wat vindt u goed? Bijzonder woongebouw centraal-noord. Wat vindt u minder goed? • Weinig weide aan Groenestraat! • Opeens 10 achtertuinen grenzend aan ons erf. Hier zou water komen. Algemeen • Groen beter aan rand v/d wijk om meer open karakter te krijgen • Meer twee-kapwoningen + vrijstaand. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Dorps Welk model heeft uw voorkeur? Formeel, maar meer weide aan Groenestraat.
7	Model dorps Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? • Bijzonder woongebouw in het zuiden • Woningen zuidoost aan Groenestraat • Parkeerplaatsen aan westzijde Model formeel

	<i>Wat vindt u goed?</i> Tuinen noord/zuid gelegen aan westkant. <i>Wat vindt u minder goed?</i> Bijzonder woongebouw in het zuiden. Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Bijzonder woongebouw zo noordelijk mogelijk <i>Wat vindt u minder goed?</i> Weinig groen aan de Groenestraat. Algemeen • Groen aan de rand van de wijk en niet alleen centraal. • Meer vrijstaande woningen/meer 2kappers Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Landelijk/dorps Welk model heeft uw voorkeur? Formeel
8	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> Voorbeelden woningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Locatie zorgcentrum Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Locatie appartementen. Woningvoorbeelden passen niet in landelijke omgeving Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Seniorenwoningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Woningstijl wijkt erg af van omgeving Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
9	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> Groenvoorziening, seniorenwoningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Zorgcentrum te ver van centrum, treinstation enz. Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i>

	Groenvoorziening, seniorenwoningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Bijzonder woongebouw (zorgcentrum) Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Groenvoorziening, seniorenwoningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Bijzonder woongebouw iets beter gesorteerd (zorgcentrum) Algemeen Dringend verzoek dat er niet geheid gaat worden i.v.m. bestaande woningen. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welk model heeft uw voorkeur? Dorps en formeel
10	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> De sfeer die het uitstraalt <i>Wat vindt u minder goed?</i> Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> Niks <i>Wat vindt u minder goed?</i> De sfeer Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> De lus in het midden voor het verkeer <i>Wat vindt u minder goed?</i> Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk, mits er genoeg parkeerplaatsen zijn. Welk model heeft uw voorkeur? Dorps
11	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> + plek bijzonder gebouw <i>Wat vindt u minder goed?</i> - veel laagbouw Algemeen

	Complimenten voor de communicatie! Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk Ik ben lid van de stuurgroep van een burgerinitiatief voor een “knarrenhof”. 40 eenheden hebben zich afgelopen maandag aangemeld (voornamelijk woonachtig in Elst). Wij zouden graag meedenken over een gedeeltelijke invulling bij het Landelijke plan. De belangstelling is pluriform (huur, koop, appartement, vrijstaand etc.). we zijn graag betrokken.
12	Model dorps Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Model formeel Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Bij dit voorbeeld de hoogbouw naar <u>NOORD</u> Model landelijk Wat vindt u goed? Bijzonder woongebouw zo veel mogelijk <u>Noord</u> Wat vindt u minder goed? Te veel eengezinswoningen bij elkaar (bang voor overlast ‘s zomers) Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk

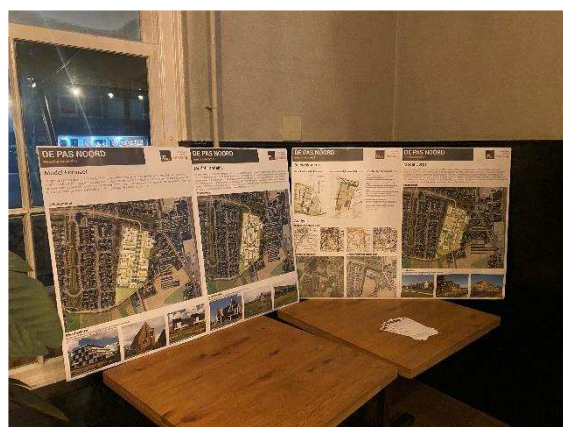
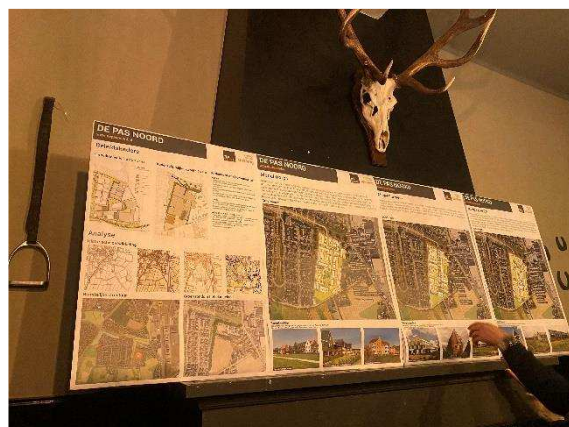
Verslag participatieavond 25 januari 2023 (aanvulling 17-03-2023)

Inhoud

Inleiding.....	1
Doel van deze bijeenkomst	1
Reacties	2
Aanvullingen tot 17 maart 2023.....	2
Bijlage I: Letterlijke reacties	5
Bijlage II: Letterlijke reacties aanvulling d.d. 17-03-2022	11
Bijlage III:	20

Inleiding

Op 25 januari 2023 tussen 19:00 en 21:00 uur vond de tweede omwonendenbijeenkomst plaats over de ontwikkeling De Pas Noord te Elst. In totaal bezochten tussen 50-60 personen de inloopbijeenkomst die plaatsvond bij Café Restaurant De Vereniging te Elst. Een overgroot deel van de bezoekers was direct omwonende van de ontwikkellocatie. Daarnaast waren ook stakeholders zoals Heinz, Vivare en mensen met buurtinitiatieven aanwezig. Van de kant van Ten Brinke, Stedenbouwkundig bureau Wissing en de Gemeente Overbetuwe waren we met 8 personen aanwezig, waardoor de meeste mensen persoonlijk te woord gestaan konden worden. Naast de vele mondelinge reacties is er ook nog een aantal schriftelijke reacties ingediend.



Doel van deze bijeenkomst

De inloopbijeenkomst diende als vervolg op de eerste meedenkavond. Tijdens de bijeenkomst werd 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 de schetsmodellen zijn verkenningen gedaan naar de inrichting van het plangebied. Aspecten die zijn onderzocht betreffen de aansluiting op het omliggend landschap en bebouwing, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, groen en water. Daarnaast is verkenning gedaan naar de positie van het bijzondere (woon)gebouw.

De drie stedenbouwkundige plannen werden getoond op panelen en toegelicht door het projectteam. Aan de hand van de panelen konden de omwonenden in gesprek gaan en hun wensen, ideeën en eventuele zorgen delen. Ook was er gelegenheid reacties achter te laten op de reactieformulieren. De reacties die zijn opgehaald, worden meegenomen in de verdere

planontwikkeling. De stedenbouwkundige gaat aan de slag en werkt één stedenbouwkundig plan uit.

Tijdens de volgende omwonendenbijeenkomst zal worden toegelicht of en hoe de reacties zijn verwerkt in het plan. Ook wordt dan de sfeer van de wijk gepresenteerd aan de hand van beeldmateriaal over de openbare ruimte. Denk daarbij aan groen, planten, bomen en architectuur van de woningen en het bijzondere (woon)gebouw.

De opgehaalde reacties (mondeling en schriftelijk) van de tweede meedenkavond zijn verzameld en gebundeld in dit verslag.

Reacties

Aanvullingen tot 17 maart 2023

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.

Na de tweede bijeenkomst zijn er diverse individuele afspraken geweest. 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 aanmeldingen op de website.

Op 10 februari hebben wij een nieuwsbrief verstuurd naar alle ingeschreven personen op de website 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. Het verslag hieronder is aan de hand van de reacties aangevuld.

De reacties van de belanghebbenden zijn gegroepeerd in vijf thema's:

- Drie schetsmodellen;
- Bijzonder (woon)gebouw;

- Verkeer en parkeren;
- Groen;
- Algemeen/overig.

Onderstaand wordt een samenvatting van de reacties weergegeven.

Samenvatting Drie schetsmodellen

Tijdens beide avonden waren de aanwezigen zeer positief over de invulling van de locatie met woningbouw. Alle drie de getoonde schetsmodellen zijn positief ontvangen, waarbij per model verschillende opmerkingen zijn gemaakt.

De sfeer die de lusvormige straat met zich meebrengt in het model Landelijk spreekt een aantal omwonenden aan en sluit aan op het landelijke karakter van de omliggende bebouwing. Ook het feit dat het bijzondere woongebouw centraal is gelegen hebben mensen als positief ervaren. Een aantal mensen geeft er de voorkeur aan om het bijzondere woongebouw juist aan de noordkant te situeren. De lintbebouwing aan de Groenestraat wordt tevens als positief ervaren.

Het Dorpse model spreekt aan door de geknikte en gebogen straten met veel groen. Ook de dorpse sfeerbeelden worden over het algemeen goed ontvangen. Wel noemt men regelmatig de locatie van het bijzondere woongebouw als kritiekpunt. Sommige omwonenden vinden dat het bijzondere woongebouw met functies in de plint niet past bij de Groenestraat. In verband met de bereikbaarheid van de diverse functies is het wenselijker om het bijzondere woongebouw centraal of meer aan de noordkant te situeren.

De meningen over het model Formeel zijn verdeeld. Sommige bewoners zijn enthousiast over de centrale laan en de formele architectuur. Het bijzondere woongebouw met functies in de plint wordt door omwonenden beter geacht aan de noordkant van het plan.

Over alle drie de modellen wordt regelmatig het grote aantal rijwoningen als kritiekpunt genoemd. Bewoners zien graag meer variatie in de wijk en wensen met name meer twee-onder-een-kapwoningen. Ook is er behoefte aan kleinere woningen voor 1- à 2-persoonshuishoudens (starters/jongeren en senioren), in de vorm van een appartement of een woning met een tuin.

Aanvulling tot 17 maart 2023

Het model Landelijk spreekt het meest aan. Dit komt door landelijke kenmerken, waaronder: de geknikte en gebogen straten en het diverse programma aan woningen voor onder andere senioren en starters aan een (autovrij)hof. Op het model Dorps zijn veel reacties op de geknikte bochten in het plan, deze worden merendeels als positief ervaren. Daarnaast is men positief over de groene weide in het plan. Enkel vinden het doortrekken van de lintbebouwing positief. Bij de reacties op het model Formeel wordt meermaals aangegeven wat men minder goed vindt, namelijk: te rechtlijnig, lange woonblokken en dat het model eentonig is.

Samenvatting Bijzonder (woon)gebouw

Dat er een bijzonder woongebouw komt in het plan wordt over het algemeen goed ontvangen. Er is deze avond veel aandacht voor de locatie van het bijzondere woongebouw. Velen delen de mening dat het bijzondere woongebouw met functies in de plint niet in het zuiden gesitueerd moet worden. Dit om te voorkomen dat bewoners/bezoekers van het woongebouw de hele wijk door moeten om bij het woongebouw te komen.

De meeste stemmen gaan uit naar een positionering van het bijzondere woongebouw in het noorden van de wijk. Ook kan men zich vinden in een centrale locatie voor het woongebouw.

Aanvulling tot 17 maart 2023

De meeste reacties tonen een voorkeur voor het bijzondere woongebouw in het noorden van de wijk. De centrale ligging is in deze nagekomen reacties echter bijna even vaak gekozen.

Samenvatting Verkeer en Parkeren

Aandacht gaat uit naar de verkeersstroom die zal ontstaan wanneer het bijzondere woongebouw in het zuiden van de wijk wordt geplaatst. Dat op de Groenestraat slechts een calamiteitenroute wordt ontsloten, ervaart men als positief. Mocht de lintbebouwing aan de Groenestraat worden doorgezet dan kunnen deze woningen wel via de Groenestraat ontsloten worden.

Daarnaast is parkeren een veelgenoemd thema. Niet alleen het grote aantal parkeerplaatsen in de schetsontwerpen vinden bewoners opvallend. Ook de wens om de auto dichterbij huis te kunnen parkeren wordt vaak genoemd. Volgens velen zijn er daarbij ook te veel parkeerplaatsen ingetekend. Oorzaak hiervan is de huidige parkeernorm van de gemeente.

Aanvulling tot 17 maart 2023

Er zijn diverse reacties achtergelaten over zorgen over de ontsluiting van de wijk. Er wordt aangegeven dat minimaal twee ontsluitingen voor het plan wenselijk zijn. Bijvoorbeeld ook een ontsluiting op de Groenestraat of de Stationsstraat. Ook wordt aandacht gevraagd voor verkeersbewegingen en sluiproutes. Ontsluiting en infra zoveel mogelijk op bestaande infra. Kronkelende straten om snel rijden te ontmoedigen.

Parkeren uit het zicht wordt positief ervaren. Daarnaast is minder parkeren (parkeerplaatsen), diverse keren genoemd. Als argument wordt genoemd dat er in de toekomst steeds meer wijk/leenauto's komen.

Samenvatting Groen

Een goede groenvoorziening vinden de omwonenden belangrijk. De groenvoorziening in de verschillende modellen wordt over het algemeen positief ontvangen. Enkele bewoners zien graag meer groen met name in het zuiden.

Aanvulling tot 17 maart 2023

Aandacht voor afwatering. Goede posities bekijken voor sloten/wadi's. Meer natuur/ groen door minder parkeerplaatsen. Behoud van bestaand groen aan de randen.

Samenvatting Algemeen/Overig

Net als bij de eerste participatieavond werd nogmaals aandacht gevraagd voor eventueel benodigd heiwerk in de plannen, dit in verband met mogelijke vervolgschade voor de omliggende woningen. Daarnaast waren er enkele mensen met buurtinitiatieven aanwezig die graag meedenken over de verdere invulling van het plan.

Aanvulling tot 17 maart 2023

Onderzoek doen naar diverse zaken zoals: bedrijven, stikstof, spoor, afwatering etc. Met oog op duurzaamheid, goed kijken naar positionering van woningen.

Bijlage I: Letterlijke reacties

In onderstaand overzicht worden de letterlijke reacties per formulier getoond. Op de formulieren werd aan de omwonenden vragen gesteld over de drie stedenbouwkundige ontwerpen, de sfeerbeelden/architectuur en de locatie van het bijzondere woongebouw. Ook was er op het formulier ruimte voor algemene opmerkingen. De formulieren zijn genummerd zodat de reacties terug te vinden zijn.

Formulier nummer	Reactie
1	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> Bloemenweide <i>Wat vindt u minder goed?</i> Sloot te dicht op perceel Groenestraat nr. 16 Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> Open weide <i>Wat vindt u minder goed?</i> Sloot te dicht op perceel Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Open weide <i>Wat vindt u minder goed?</i> Sloot te dicht op perceel van Groenestraat nr. 16. Lintbebouwing langs Groenestraat. Algemeen Model algemeen spreekt het meest aan! Graag contact over sloot. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk
2	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Zie model formeel. Te weinig parkeerplaats bij bijzonder gebouw. Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Bijzonder gebouw aan de Groenestraat past niet bij de Groenestraat. Al het verkeer moet de hele wijk door naar het bijzondere gebouw. Mogelijk wordt er geparkeerd op Groenestraat, waarna men lopend naar het bijzondere gebouw gaat. Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Behoud Groenestraat met boerderijwoningen. Bijzonder gebouw in het midden, hiermee belast je bestaande bouw niet. <i>Wat vindt u minder goed?</i> Algemeen In alle opzichten model landelijk veruit het beste!

	Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk 100%!!
3	Algemeen Alle 3 mooi! Mooi dat er een bijzonder woongebouw komt. Daar willen we graag gebruik van maken voor wooncomplex voor 16 jongeren met een beperking.
4	Model dorps Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Te rechte inrichting. Bijzonder woongebouw past niet aan de Groenestraat. Ook dubbel woonhuis past niet bij de buurt. Model formeel Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Het bijzondere complex staat te dicht bij/aan de Groenestraat, past niet bij karakter. Model landelijk Wat vindt u goed? Straalt landelijk karakter uit, past in de lintbebouwing. Bijzonder gebouw centraal in de wijk, bijzondere uitstraling bij binnenkomst met groen ervoor. Wat vindt u minder goed? Algemeen Bij landelijk: ook ruimte voor seniorenwoningen! Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
5	Model dorps Wat vindt u goed? Geknikte straten zijn leuk Wat vindt u minder goed? Alle parkeervelden. Graag parkeerplaatsen bij de huizen zelf creëren. Model formeel Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Saai. Ook hier weer veel parkeervelden → graag bij de woningen zelf parkeren. Bij sfeerbeelden staat een afgrijselijk statig landhuis. Model landelijk Wat vindt u goed? Meest leuke plan met ook nog 2 woningen aan de Groenestraat. Wat vindt u minder goed? Alleen al die grote parkeerplekken? Algemeen Graag auto bij woning kunnen plaatsen

	1. Landelijk het leukst 2. Dorps 3. Formeel Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Combinatie van formeel en landelijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
6	Model dorps Wat vindt u goed? Lintweg door de wijk Wat vindt u minder goed? • Weinig groen aan zuidzijde • Afwatering ook aan oostzijde • Huizen aan Groenestraat meer naar Noorden Model formeel Wat vindt u goed? Mooi centrale lijn-laan. Nog redelijk karakter groen aan Groenestraat. Wat vindt u minder goed? Centraal gebouw in zuiden max 2 woonlagen anders geen landelijk karakter. Model landelijk Wat vindt u goed? Bijzonder woongebouw centraal-noord. Wat vindt u minder goed? • Weinig weide aan Groenestraat! • Opeens 10 achtertuinen grenzend aan ons erf. Hier zou water komen. Algemeen • Groen beter aan rand v/d wijk om meer open karakter te krijgen • Meer twee-kapwoningen + vrijstaand. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Dorps Welk model heeft uw voorkeur? Formeel, maar meer weide aan Groenestraat.
7	Model dorps Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? • Bijzonder woongebouw in het zuiden • Woningen zuidoost aan Groenestraat • Parkeerplaatsen aan westzijde Model formeel

	<i>Wat vindt u goed?</i> Tuinen noord/zuid gelegen aan westkant. <i>Wat vindt u minder goed?</i> Bijzonder woongebouw in het zuiden. Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Bijzonder woongebouw zo noordelijk mogelijk <i>Wat vindt u minder goed?</i> Weinig groen aan de Groenestraat. Algemeen • Groen aan de rand van de wijk en niet alleen centraal. • Meer vrijstaande woningen/meer 2kappers Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Landelijk/dorps Welk model heeft uw voorkeur? Formeel
8	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> Voorbeelden woningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Locatie zorgcentrum Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Locatie appartementen. Woningvoorbeelden passen niet in landelijke omgeving Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Seniorenwoningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Woningstijl wijkt erg af van omgeving Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
9	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> Groenvoorziening, seniorenwoningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Zorgcentrum te ver van centrum, treinstation enz. Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i>

	Groenvoorziening, seniorenwoningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Bijzonder woongebouw (zorgcentrum) Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> Groenvoorziening, seniorenwoningen <i>Wat vindt u minder goed?</i> Bijzonder woongebouw iets beter gesorteerd (zorgcentrum) Algemeen Dringend verzoek dat er niet geheid gaat worden i.v.m. bestaande woningen. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welk model heeft uw voorkeur? Dorps en formeel
10	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> De sfeer die het uitstraalt <i>Wat vindt u minder goed?</i> Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> Niks <i>Wat vindt u minder goed?</i> De sfeer Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> De lus in het midden voor het verkeer <i>Wat vindt u minder goed?</i> Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk, mits er genoeg parkeerplaatsen zijn. Welk model heeft uw voorkeur? Dorps
11	Model dorps <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Model formeel <i>Wat vindt u goed?</i> <i>Wat vindt u minder goed?</i> Model landelijk <i>Wat vindt u goed?</i> + plek bijzonder gebouw <i>Wat vindt u minder goed?</i> - veel laagbouw Algemeen

	Complimenten voor de communicatie! Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk Ik ben lid van de stuurgroep van een burgerinitiatief voor een “knarrenhof”. 40 eenheden hebben zich afgelopen maandag aangemeld (voornamelijk woonachtig in Elst). Wij zouden graag meedenken over een gedeeltelijke invulling bij het Landelijke plan. De belangstelling is pluriform (huur, koop, appartement, vrijstaand etc.). we zijn graag betrokken.
12	Model dorps Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Model formeel Wat vindt u goed? Wat vindt u minder goed? Bij dit voorbeeld de hoogbouw naar <u>NOORD</u> Model landelijk Wat vindt u goed? Bijzonder woongebouw zo veel mogelijk <u>Noord</u> Wat vindt u minder goed? Te veel eengezinswoningen bij elkaar (bang voor overlast ‘s zomers) Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk

Bijlage II: Letterlijke reacties aanvulling d.d. 17-03-2022

Nummer	Reactie
1	Model landelijk Wat vindt u goed? Ronde vormen, vriendelijke uitstraling en het woongebouw centraal Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
2	Model dorps Wat vindt u goed? Gebogen straten, verspreid groen. Wat vindt u minder goed? Gestapelde woningen in het Noorden, slechte ontsluiting of woongebouw met maatschappelijke functie. Model formeel Wat vindt u goed? Autovrij Hofje, parkeren uit het zicht. Wat vindt u minder goed? Woongebouw in het Noorden, rechte lijnen, geen verspreiding van groen. Model landelijk Wat vindt u goed? Verspreiding van groen, parkeren aan de rand van de wijk, woongebouw in het centrumgebied, gebogen straten, natuurlijke overgang van landelijke bebouwing naar Groenestraat, woningen voor senioren. Wat vindt u minder goed? In het Zuiden is geen overgang naar Groenestraat, waarom niet ook in het Noorden een groene entree naar de wijk? De overgang van het grasveld naar de bebouwing is nu abrupt en niet geleidelijk. Algemeen Hoeveel verkeersbewegingen per dag verwacht u op de ontsluitingsweg? Ik maak me er zorgen over wat dit betekent voor veiligheid, woongenot woningen of Taminiausingel/Marga Klompélaan 20-26. Een tweede ontsluitingsweg lijkt me wenselijk, zeker voor bereikbaarheid gebouw met maatschappelijke functie en druk op 1 weg. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
3	Model dorps Wat vindt u goed? De plek van het bijzondere woongebouw, vanwege de genoemde schakel. Wat vindt u minder goed? Het uitzicht voor de bewoners is hier niet fraai (uitzicht op Heinz) Model formeel Wat vindt u minder goed? Een parkeerterrein is ongewenst op deze plek door groen omsloten is het een potentiële hangplek vanwege ontsluiting beter situeren bij de Groenestraat. Model landelijk Wat vindt u goed? Verreweg het beste plan qua indeling en situering. Heeft de beste aansluiting bij de bestaande situatie. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
4	Model dorps Wat vindt u minder goed? Rechthoekigheid, lange rijen huizen, de variatie in stand woningen, gestapelde woningen noordkant, haakse bochten, geen dorpse gezelligheid.

	Model formeel Wat vindt u minder goed? Rechthoekigheid, één lange rechte weg, aansluiting bij de rest van Brienenshof eentonig, weinig variatie in stand woningen, veel lange rijen huizen, geen ontsluiting Groenestraat Model landelijk Wat vindt u goed? Variatie stand woningen, rechte, schuine lijnen, rondingen, woningen voor 1 en 2 pers. Huishouden, ideale plek voor senioren t.o.v. OV en centrum en polikliniek. Algemeen Eén ontsluitingsweg is erg weinig, twee lijkt mij een minimum, een wijk moet vanuit omliggende gebieden goed toegankelijk en bereikbaar zijn, goed toegankelijk is sociaal veiliger. Knip in de wijk → deel ontsluiting Groenestraat, deel ontsluiting Taminiausingel = voorkomen van verkeer van Zuid naar Noord door de wijk. De verlengde Taminiausingel naast bestaande groenvoorziening aanleggen zodat bewoners met de tuin aan het grasveld zo weinig mogelijk hinder ondervinden van het verkeer en de straatlantaarns. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Dorps Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
5	Model dorps Wat vindt u minder goed? Hele wijk door om bij het bijzondere woongebouw te komen. Model formeel Wat vindt u minder goed? Veel parkeervelden, liever bij huizen parkeren. Model landelijk Wat vindt u goed? Bijzonder woongebouw centraal in de wijk parkeerplaatsen bij woning. Veel groen! Wat vindt u minder goed? Er is geen ontsluiting naar de Stationsstraat, voor auto's naar het station. Algemeen Bestaande groenvoorziening rondom plangebied behouden! Behoud van speelterrein op die plaats! Goede fietsaansluiting zowel in de wijk als omliggende straten. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
6.	Model dorps Wat vindt u minder goed? Uitzicht. Model formeel Wat vindt u minder goed? Uitzicht. Model landelijk Wat vindt u goed? Goede situering van de 'special' Wat vindt u minder goed? Uitzicht. Algemeen Wij zijn sowieso niet blij met deze bebouwing, maar we zijn niet de enige gelukkig. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk

7.	Model dorps Wat vindt u goed? Parkeren bij eigen woning. Woningen aan eind van de Groenestraat Wat vindt u minder goed? Gestapelde woningen. Model formeel Wat vindt u goed? Groene laan. Parkeren uit het zicht. Wat vindt u minder goed? Bijz. woongebouw in het Noorden. Te dicht bij doorgaande straat. Model landelijk Wat vindt u goed? Woongebouw centraal in de buurt. Bewoners van woongebouw 'doen' mee met de buurt, wonen dus niet aan het uiteinde van een wijk. Wat vindt u minder goed? Weinig kavels voor senioren (bungalowbouw) Algemeen Van de tweede bijeenkomst hebben wij helaas geen uitnodiging gekregen. Graag ook onze opmerkingen meenemen in besluitvorming. Wil graag op de hoogte gehouden worden van verkoop kavels en/of vrijstaande woningen. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
8.	Model formeel Wat vindt u goed? Dit is onze keuze. Wat vindt u minder goed? De ontsluiting liever ook naar de Groenestraat Algemeen Graag hoogbouw aan de zuidkant Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welk model heeft uw voorkeur? Formeel
9.	Model landelijk Wat vindt u goed? Omdat Brienenshof een rustige wijk is vind ik het belangrijk dat het zo rustig mogelijk blijft. Hondenuitlaat plaats groter dan nu. Wat vindt u minder goed? Drukke bebouwing vind ik geen optie Algemeen Omdat ik 76 jaar ben wil ik graag een niet te grote woning ik ga dan mijn huis verkopen (geen grote tuin, wel een appartement met groot balkon met liefst aan de rand van de wijk 50+ hofje). Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Zuiden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? 50+ woning of hofje Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
10.	Model dorps Wat vindt u goed? Veel groen, genikte straten Wat vindt u minder niet goed? Gestapelde woningen → graag in het midden, niet voor onze neus. En ontsluiting: niet door groen maar bestaande infra: van Dijk + Groenestraat Model formeel Wat vindt u goed? Groene laan Wat vindt u minder niet goed? Special met parkeerplaatsen voor onze neus. Wat een lelijke bouwstijl. Ontsluiting niet ok. Niet door groen! → kiezen voor bestaande infra

	Model landelijk Wat vindt u goed? Geknikte straten. Bijzonder gebouw in het midden. Wat vindt u minder niet goed? Ontsluiting door groen → niet doen! Kiezen voor bestaande infra. Algemeen Ontsluiting: via bestaande infra! Dus niet door het groen. Van Dijk + Groenestraat. Wil graag betrokken worden bij de bewoners te maken keuzes en ook goed geïnformeerd worden. We grenzen aan de plannen en waren niet op de hoogte van een bewonersavond. Anno 2023 is een brief aan omwonenden toch het minste dat je kunt doen. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
11.	Model landelijk-Voorkeur Wat vindt u goed? Groene wijk! Energie neutraal. Leen/ruil economie voorop. Is passend in geheel en heeft geen nadeel (hoogbouw) voor direct omwonenden. Wat vindt u minder goed? Te veel parkeerplaatsen in zuidelijk getekend. We gaan meer naar een nieuwe economie, waarin we wijk/leenauto's kunnen inzetten voor vervoer. Dus meer streven naar beperkte parkeerplaatsen. 20 min. mogelijk auto's. Meer landelijk, meer natuur, meer moestuinen etc. of gemeenschappelijke groene deeltuin/park, hofjes, meer hofjes. Algemeen Centraal in de wijk → de special. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
12.	Model dorps Wat vindt u goed? Hoofdweg met scherpe bochten bloemenweide Model formeel Wat vindt u minder goed? Rechte strakke hoofdweg. Honden speelplaats ingesloten door toegangsweg Model landelijk Wat vindt u goed? Ronde hoofdweg speelse opzet Algemeen Behoud van groen aan de randen is belangrijk Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
13.	Model landelijk Wat vindt u goed? speels Wat vindt u minder goed? Zorg voor voldoende groen Algemeen Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
14.	Model dorps Wat vindt u minder goed? Te strakke lijnen in ontwerp wegen Model formeel Wat vindt u goed? Appartementen in vorm landhuis, autovrij hofje

	Wat vindt u minder goed? Indeling te strak, ontwerp huizen passen niet in omgeving Model landelijk Wat vindt u goed? Landelijk sluit mooi aan bij groene en landelijke kenmerken van de wijk Brienenshof. In het ontwerp herken je ook de vorm van Brienenshofsingel=speels! Hofjes zijn geweldig, liefst nog meer. Bijzonder woongebouw in midden wijk. Wat vindt u minder goed? Te veel rijtjeshuizen, te grote parkeerplaats aan zijde Brienenshof (Aletta Jacobslaan). Algemeen Monder parkeerplaatsen voor auto's. Introductie 'leenauto'? Oplaadpalen+greenwheels? Meer hofjes! Aandacht voor afwatering. Bij bouw→palen boren i.p.v. heien. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
15.	Model dorps - 3 Wat vindt u goed? Zo groen mogelijk. Doortrekken lintbebouwing Wat vindt u minder goed? Hoog gebouw in het Zuiden-Groenestraat. Dit liever in het Noorden Model formeel - 1 Wat vindt u goed? Moderne architectuur Wat vindt u minder goed? Groot gebouw aan de Groenestraat Model landelijk - 2 Wat vindt u goed? Geknikte en gebogen straten in een lus Wat vindt u minder goed? Boerderij woningen en boerenerf met rug aan rug woningen Algemeen Leuk om een mogelijkheid te hebben voor een 'wandelrondje' door de buurt. Ik ga heel erg de paarden in de wei missen Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Moderne architectuur. Strakke vormgeving met lichte kleuren Welk model heeft uw voorkeur? Dorps Wat wilt u ons nog meegeven? Architectuur van de woningen vooral modern en speels zoals bijvoorbeeld in huizen in de Appel- en Perenbuurt in Elst
16.	Model dorps Wat vindt u minder goed? Past niet in de wijk Model formeel Wat vindt u minder goed? Past niet in de wijk Model landelijk Wat vindt u goed? Diversiteit aan woningen. Ruimtelijk opgezet Wat vindt u minder goed? Minder vrij uitzicht Algemeen Neem geluidsoverlast rond wegen, omliggende bedrijven serieus en niet te vergeten het spoor. Te veel stikstofuitstoot, geurhinder ook aandacht geven, deze is aantoonbaar. Zoveel mogelijk groenbehoud. Kraft-Heinz (4.1. industriecategorie): 1.Milieuonvriendelijk bedrijf, hoort niet meer in deze wijk. Veel geuruitstoot (voldoet momenteel niet aan de vergunning). Veel stikstof uitstoot door

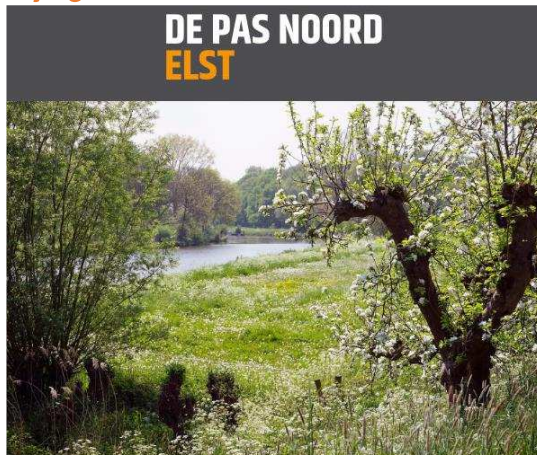
	dagelijks bezoek 90/90 vrachtwagens. Verhuizing Kraft-Heinz afgeblazen door directie in 2019/2020. Uitbreiding opeens toegestaan (gedoogbeleid Overbetuwe?). Afstand woonwijk-industrie te kort als nieuwe woonwijk komt→verhuizen wenselijk. Odra en Overbetuwe zijn op de hoogte. 1 mei 2023 zouden alle keukens zijn aangesloten op de centrale pijp. 2. Geluidsoverschrijding rondwegen/Olympiasingel en Rijksweg gemeten waarden liggen tussen 53dB en 58dB vanaf ons huis. Geuroverlast Kraft-Heinz gemeten bij 'De Pas' wordt gezien als niet hinderlijk en belang van bedrijf heeft nadrukkelijk zijn macht/invloed gebruikt. 3. Spoorlijn is een drukke verbinding tussen Arnhem en Nijmegen. Betere geluidswering is een belangrijk punt. Chloortreinen zijn een groot risico voor deze wijk. 4. Handel nu eens meer in het belang van de bewoners en minder in het economisch belang. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Moet passend zijn in bestaande wijk Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
17.	Model dorps Wat vindt u goed? Wegen met bochten. Wandel- fietspad Brienenshof aansluitend. Groen Wat vindt u minder goed? Voetpad loopt niet door naar Taminiausingel Model formeel Wat vindt u goed? Ruimte voor waterberging Wat vindt u minder goed? Lange rechte weg=te hoge snelheid. In sfeerbeelden alleen appartementen, vrijstaand en 2-onder-1 kap: plattegrond veel rijtjeswoningen Model landelijk Wat vindt u goed? Langzaam verkeersroute sluit hier goed aan (Brienenshof, Aletta Jacobslaan). Centraal hof, alleen dan zonder tuintjes dat is individueel Wat vindt u minder goed? Veel achtertuinen grenzend aan bosschage, ervaring leert dat dit rommelig wordt, containers green/achterpad, ieder een andere schutting of tuinen uitgebreid ten koste van bosschage Algemeen Draaicirkels voor vuilnisauto te krap, breedte weg + parkeren (haaks) voldoende? Keerlussen voor bezorgers bij doodlopende wegen. Waar is het water (verplicht compensatie) maar ambitie klimaat? Wordt het wel water droge greppel? Water ook weinig beleefbaar i.v.m. grondwaterstand. Waar blijft het (openbare) groen? Taminiausingel inrichten als 30 km, fietspaden omvormen naar groen/wandelpad. In de pas is sprake van fietsverbinding + straat, waar komt deze uit? Minder parkeren, norm naar beneden van weg ligging (station)=plek voor groen. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het zuiden (hoogbouw dicht bij ontsluitingsweg) Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Landelijk Welk model heeft uw voorkeur? Dorps
18.	Model dorps Wat vindt u goed? De knikken in de weg. Wat vindt u minder goed? Bijzonder gebouw aan Zuidkant: verkeer moet dan de hele wijk door. Model formeel Wat vindt u goed? Bijzonder gebouw direct bij ontsluiting wijkje

	Wat vindt u minder goed? De rechte laan i.v.m. verkeersveiligheid (snelheidsbeperking) Model landelijk Wat vindt u goed? Speelse opzet, woningen starters/senioren aan hofje Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Dorps Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
19.	Model dorps Wat vindt u goed? Plantsoen biedt veel speelruimte. Architectuur van de sfeerbeelden Wat vindt u minder goed? Te veel auto's in het zicht Model formeel Wat vindt u goed? Veel openbaar groen met bomen. Parkeren uit het zicht. Architectuur. Model landelijk Wat vindt u minder goed? Architectuur van de sfeerbeelden. Veel woningen. Weinig openbaar groen (bomen). Straatbeeld is te veel gevels zonder groen. Algemeen Ook ontsluiting op Korte Bemmelseweg om druktes te spreiden. Taminiausingel niet recht doortrekken. Taminiausingel meer als 30 km zone inrichten Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Dorps en formeel Welk model heeft uw voorkeur? Formeel
20.	Model dorps Wat vindt u goed? Bestaande fietspad rechtdoor en niet met een lus. Tegenover ons geen hoge wand van een woonblok. Model formeel Wat vindt u minder goed? Kronkel in fietspad. Hoge wand van woningblok tegenover ons huis Model landelijk Wat vindt u goed? Plaats van bijzonder woongebouw Wat vindt u minder goed? Rijwoningen tegenover ons huis. Kijken we tegen een hoge wand aan. Voorkeur parkeerplaats of 2 onder 1 kap. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welk model heeft uw voorkeur? Dorps
21.	Model dorps Wat vindt u goed? Gestapelde woningen in het Noorden. Beter nog het bijzondere woongebouw. Wat vindt u minder goed? Beetje hoekig allemaal. Bijzonder woongebouw in het Zuiden. Foei lelijke 'charmante appartementen' Model formeel Wat vindt u goed? Positie bijzonder woongebouw. Beter nog positioneren op het noordoosten. Statig landhuis spreekt wel aan maar heb twijfels over positie.

	Wat vindt u minder goed? Bijzonder woongebouw is niet bereikbaar vanuit de Korte Bemmelseweg Model landelijk Wat vindt u goed? Qua opzet lijkt dit plan het meest aan te sluiten bij Brienenshof. Twee onder één kap aan de noordwest zijde. Wandel- en fietsverbinding naar Brienenshof Wat vindt u minder goed? Positie bijzonder gebouw kan ook naar het noordoosten. Het geconcentreerd parkeren uit het zicht leidt tot vandalisme o.a. brand. Algemeen Waarom wordt de strook grond in het Noorden niet benut m.a.w. de lijn van de bestaande bouw aan de Taminiausingel doortrekken. Het bijzondere gebouw kan dan gepositioneerd worden in het noordoosten van de wijk en kan bereikbaar worden gemaakt vanuit de Korte-Bemmelseweg d.m.v. het doortrekken van de Taminiausingel. Dit geeft voor alle omwonenden de minste overlast. Voorts is het niet wenselijk om sloten aan te leggen in de nabijheid van speeltuintjes i.v.m. spelende kinderen. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? In het Noorden Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? De sfeerbeelden van het model Formeel Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk
22.	Model dorps Wat vindt u goed? Veel groen 'geknikte straten. Sfeerbeelden Wat vindt u minder goed? Als entree v.d. wijk; gestapelde woningen/1 ontsluiting van de wijk. Geen wandelgang naar Brienenshof! Model formeel Wat vindt u goed? Veel bomen Wat vindt u minder goed? Recht stratenpatroon/woongebouw in het Noorden. Grote parkeerplaats bij entree van de wijk Model landelijk Wat vindt u goed? Stratenpatroon + diversiteit woningen. Groen + opbouw wijk t.o.v. bestaand Wat vindt u minder goed? 1 ontsluiting Algemeen Model landelijk heeft de beste korrelgrootte en structuur t.o.v. de bestaande wijk! Prettige entree v.d. wijk. Let op vele verkeersbewegingen op de Taminiausingel + sluipverkeer over de Marga Klompélaan. Idee om splitsing te maken, waarbij je kunt kiezen hoe de wijk in/uit te kunnen, zonder rechtdoor te rijden om een racebaan te voorkomen. Twee ontsluitingen is beter! Model Formeel: geen parkeerplaats vlakbij het honden-uitlaat veld. Nu al regelmatig overlast door busjes van uitlaat-service + potentiële hangplek. Geen kleine doorsteken naar Brienenshof. Wel 1 fietsverbinding aan de Groenestraat. Wij missen woningen voor starters. 1 laag met kap → tot € 300.000,- max.! Hier is veel behoefte aan! (inzet onder de € 250.000,- conform Woondeal 2.0). Groenstrook tussen Brienenshof en De Pas Noord zijn veel vogels + natuur. Dit niet verstoren door bebouwing/doorsteek. Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welke sfeerbeelden/architectuur spreekt u het meest aan? Dorps Welk model heeft uw voorkeur? Landelijk

23	Model dorps Wat vindt u goed? Ontsluiting naar Taminiausingel neemt minder van het groen weg. Ontwerp woningen Wat vindt u minder goed? Weinig diversiteit en “blokkerig” Model formeel Wat vindt u goed? niets Wat vindt u minder goed? Niet speels, blokkerig, ontsluitingsweg, neemt teveel groen weg. Ontwerp woningen. Model landelijk Wat vindt u goed? Diverser, hoogbouw centraal, speels stratenplan. Oogt minder blokkerig. Wat vindt u minder goed? Ontwerp woningen Algemeen Jammer dat weer een stukje groen verdwijnt. Toenemende verkeersdruk. Waarom geen ontsluiting naar Stationsweg? Waar ziet u het bijzondere woongebouw het liefst? Centraal in de wijk Welk model heeft uw voorkeur? Dorps
25	Zojuist heb ik de samenvatting bij de tweede bijeenkomst nog eens bekeken. Wat ik mis zijn de opmerkingen tav de afwatering. Ons perceel grenst aan de oostzijde van het plan. Hier is mijns inziens een strook voor afwatering nodig. De hoogte verschillen kunnen anders niet goed opgevangen worden, en er komt wateroverlast.
23	Als direct aanwonende willen wij heel graag onze voorkeur voor het volgende ontwerp door geven: Het model Landelijk! Dit model sluit mooi aan bij de groene en landelijke kernmerken van de wijk Brienenshof. In het ontwerp herken je ook de vorm (lus) van de Brienenshof singel, daarnaast vinden ij het idee van ingetekende erf met hofjes bijzonder passen! Overigens zijn de bewoners in de Aletta Jacobslaan digitaal niet goed bereikbaar (zij zijn gemiddeld 80+). Hoe gaan jullie hen op de hoogste stellen van de plannen en hun voorkeur achterhalen?
24	Tijdens de 2e informatiebijeenkomst heb ik de schetsen gezien voor de inrichting van De Pas Noord. Ze zijn heel verschillend en ik vind het lastig om een keuze te maken. Ik heb vooral gekeken naar de ontsluiting van het gebied. Ik verwacht dat veel langzaam verkeer dat met de trein wil reizen, vanuit het gebied en ook uit de Pas Zuid via de Groenestraat, dwars door de wijk, via de ontsluiting richting Taminiausingel zal gaan en dan via de Marga Klompélaan richting het station. Dit 'doorgaande verkeer', zeker uit de Pas Zuid, kan ontmoedigd worden als er geen kaarsrechte straat loopt, maar een wat meer kronkelende straat. Verder staat er aan de oostzijde van het gebied, aan de westgrens van de wijk Brienenshof, een bomenrij. Deze bomenrij staat op gespannen voet met de bouwblokken die oost-west staan. De opbrengst van de zonnepanelen aan de westzijde zou daardoor beperkt kunnen worden. En zonnepanelen (alleen) aan de oostzijde zullen te weinig opbrengen.

Bijlage III:



Beste ,

Op 25 januari jl. organiseerden wij een tweede bijeenkomst over onze ontwikkeling De Pas Noord te Elst.

Tijdens deze bijeenkomst hebben wij een terugblik gegeven op de startbijeenkomst en drie schetsmodellen gepresenteerd. In de schetsen zijn verkenningen gedaan naar de inrichting van het plangebied. Er zijn diverse aspecten nader onderzocht, zoals aansluiting op omliggend landschap en bebouwing, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, groen en water. Daarnaast is verkenning gedaan naar de positie van het bijzondere (woon)gebouw, een en ander op basis van het opgehaalde tijdens de startbijeenkomst. De schetsen geven zo een eerste indruk weer van de mogelijkheden van de opzet van de wijk.

Op de goed bezochte bijeenkomst zijn wij met omwonenden en belanghebbenden in gesprek gegaan over thema's als: verkeer, groen en de positie van het bijzondere (woon)gebouw. Men heeft, net als bij de startbijeenkomst, reacties kunnen geven op de schetsmodellen.

Was u niet op de hoogte van de bijeenkomst, of heeft u de bijeenkomst op 25 januari jl. niet kunnen bijwonen? De informatiepanelen en het verslag van de bijeenkomst kunt u terug vinden op de website, of deze rechtstreeks benaderen door [hier](#) te klikken.

Heeft u na het bekijken van de informatiepanelen of na het lezen van het verslag, vragen of aanvullingen? Neemt u dan gerust contact met ons op.



Het vervolg

De stedenbouwkundige gaat aan de slag en werkt één stedenbouwkundig plan uit, mede aan de hand van de opgehaalde reacties op de schetsmodellen. Ook kunnen onderzoeksresultaten van bijvoorbeeld geluid, flora en fauna en/of waterhuishouding invloed hebben op de verdere uitwerking.

Tijdens de volgende participatiebijeenkomst zal worden toegelicht of en hoe de reacties zijn verwerkt in het plan. Ook wordt dan de sfeer van de wijk gepresenteerd aan de hand van beeldmateriaal over de openbare ruimte. Denk daarbij aan groen, planten, bomen en architectuur van de woningen en het bijzondere woongebouw.

Wij informeren u -via deze weg- uiterlijk twee weken van tevoren over de volgende bijeenkomst en hopen u dan graag (weer) te zien.

Kent u mensen die graag op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkeling? Vraagt u hen dan alstublieft om zich in te schrijven op de website www.depasnoord.nl.

Vriendelijke groet,

Hinke Bessem

M hbessem@tenbrinke.com

T +31 6 25160811

Wilt u geen nieuwsberichten meer ontvangen?
Dan kunt u zich hier [uitschrijven](#)

Model Formeel

Ruggengraat van dit model is de formele, groene laan centraal in het plan. De laan wordt beëindigd door een statig 'landhuis' met appartementen. Aan de laan staan vooral grondgebonden woningen en zijn links en rechts groene ruimten (een hof, plantsoen of groene doorsteek). Bij de entree is, als duidelijke entree van het gebied, het bijzonder woongebouw met in de plint maatschappelijke functies gesitueerd.

Schetsmodel



Sfeerbeelden

Een eerste verkenning naar mogelijke architectuur en sfeer van de buurt.
De sfeerbeelden kunt u ook loskoppelen van het model.



Model Landelijk

De kenmerkende, informele, slingerende linten met losse bebouwing afgewisseld door groene plekken uit de Betuwe gelden als de inspiratie voor dit model. Er is een ontsluitingslus met centraal een bijzonder woonconcept: gestapelde woningen met functionele plint met daarachter een hof. Rondom de lus staan grondgebonden woningen. Aan de Groenestraat is een eigentijds boerenerf geschetst. Het heeft een hoofd woning aan de Groenestraat met daarachter een erf met rijwoningen en rug-aan-rug voor 1- of 2-persoons huishoudens. Het erf zelf is autovrij en verbindt voor fietsers en wandelaars de Groenestraat met de achterliggende buurt.

Schetsmodel



Sfeerbeelden

Een eerste verkenning naar mogelijke architectuur en sfeer van de buurt. De sfeerbeelden kunt u ook loskoppelen van het model.



Landelijk appartementengebouw in het groen



Rijwoningen met excentrieke kapvormen en lage goot



Eigentijdse landelijke woningen

Model Dorps

Geïnspireerd op de Dorpse omgeving van Elst, is dit model kleinschalig en groen van opzet. De buurt wordt ontsloten door een slingerende weg met bewust scherpe bochten. Steeds rijd je af op een gebouw om tenslotte op het ruime centrale plantsoen van de buurt uit te komen. Hieraan staat ook het bijzondere woongebouw met aanvullende functie in de plint. De route is verder zo groen mogelijk, met groenstroken aan één of beide zijden. De bestaande route vanuit het Brienenshof wordt verlengd en ook met de Groenestraat is een voet/fiets-verbinding. De bestaande hondenspeelplek zal iets moeten worden verplaatst naar het oosten.

Schetsmodel



Sfeerbeelden

Een eerste verkenning naar mogelijke architectuur en sfeer van de buurt.
De sfeerbeelden kunt u ook loskoppelen van het model.



Eigentijds dorps wonen



Een ruim plantsoen met speelaanleidingen



Charmante appartementen

BIJLAGE 3

Beleidskaders

Ontwikkelvisie De Pas (2015)



Kader ruimtelijke kwaliteit (2018)



Reflectie startbijeenkomst (2022)

Verkeer

- Hoofdontsluiting via de Taminiausingel is conform verwachtingen van omwonenden;
- Ontsluiting via de Groenestraat hoogstens alleen voor calamiteiten;
- Goede fietsaansluiting, zowel in de wijk als de omliggende straten;
- Rustige straten waar de snelheid van auto's wordt beperkt;
- De voetganger moet een plek krijgen in het gebied.

Groen

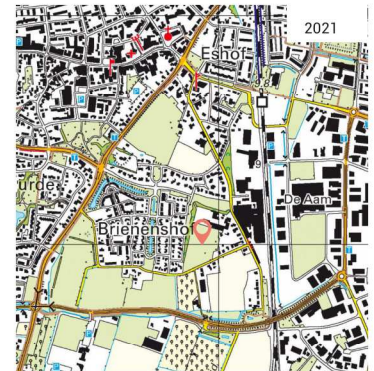
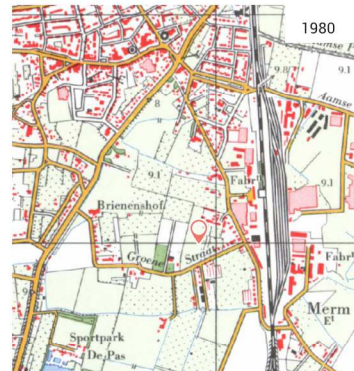
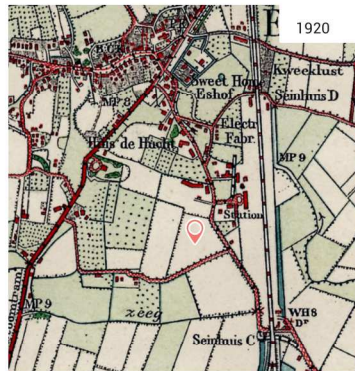
- Bestaande groenvoorziening rondom het plangebied (aan de west- en noordzijde) zoveel mogelijk behouden;
- Behoud van het speelterrein en het hondenuitlaatveld is noodzakelijk, verplaatsing is een optie.

Wijkopbouw en woonbehoefte

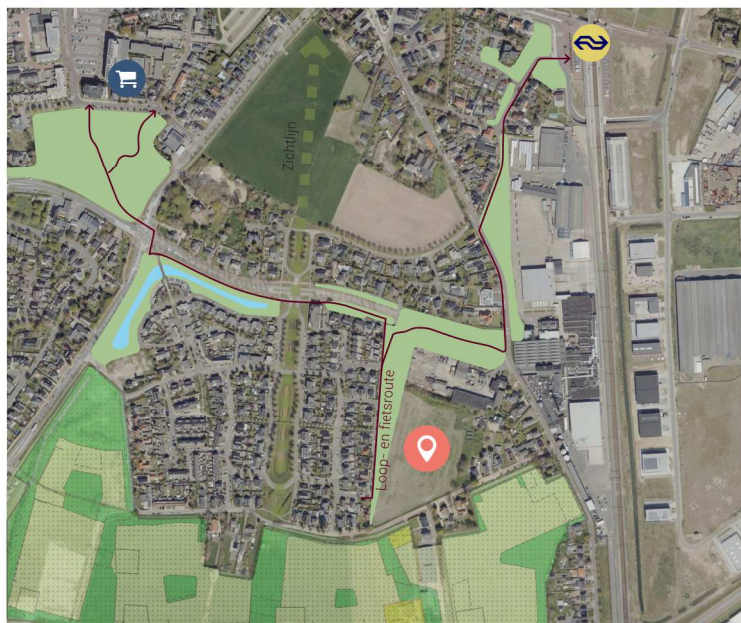
- Vraag naar kleinere woningen voor één of twee personen. In de vorm van een gelijkvloerse woning of appartement;
- De wens van woningen aan een 'hofje';
- Positie van het bijzonder woongebouw meer naar het noorden of in het centrum van de wijk;
- Variatie in woningtypes.

Analyse

Historische ontwikkeling



Ruimtelijke structuur



Groen rondom het plangebied





Beste ,

De tweede participatiebijeenkomst van onze ontwikkeling van De Pas Noord te Elst vond plaats op 25 januari 2023. Net als bij de eerste bijeenkomst bestond voor bewoners en andere belanghebbenden de gelegenheid ideeën, wensen en eventuele zorgen met ons te delen. Vertegenwoordigers van Ten Brinke, de gemeente Overbetuwe en Stedenbouwkundig Bureau Wissing waren bij de avond aanwezig. Wij blikken wederom terug op een positieve avond.

Het verslag en de informatiepanelen van de avond zijn terug te vinden op de website. Deze kunt u [hier](#) downloaden.

Het vervolg

De stedenbouwkundige gaat aan de slag en werkt één stedenbouwkundig plan uit, mede aan de hand van de opgehaalde reacties op de schetsmodellen. Ook kunnen onderzoeksresultaten van bijvoorbeeld geluid of flora en fauna invloed hebben op de verdere uitwerking.

Tijdens de volgende participatiebijeenkomst zal worden toegelicht of en hoe de reacties zijn verwerkt in het plan. Daarnaast wordt dan de sfeer van de wijk gepresenteerd aan de hand van beeldmateriaal over de openbare ruimte. Denk daarbij aan groen, planten, bomen en architectuur van de woningen en het bijzondere woongebouw.

Wij informeren u uiterlijk twee weken van tevoren over de volgende participatiebijeenkomst en hopen u dan graag weer te zien.

Vriendelijke groet,

Hinke Bessem

M hbessem@tenbrinke.com

T +31 6 25160811

Naar de website



Beste ,

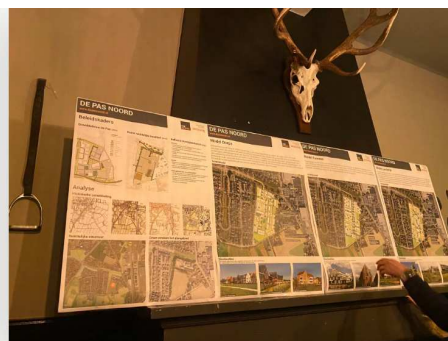
Op 25 januari jl. organiseerden wij een tweede bijeenkomst over onze ontwikkeling De Pas Noord te Elst.

Tijdens deze bijeenkomst hebben wij een terugblik gegeven op de startbijeenkomst en drie schetsmodellen gepresenteerd. In de schetsen zijn verkenningen gedaan naar de inrichting van het plangebied. Er zijn diverse aspecten nader onderzocht, zoals aansluiting op omliggend landschap en bebouwing, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, groen en water. Daarnaast is verkenning gedaan naar de positie van het bijzondere (woon)gebouw, een en ander op basis van het opgehaalde tijdens de startbijeenkomst. De schetsen geven zo een eerste indruk weer van de mogelijkheden van de opzet van de wijk.

Op de goed bezochte bijeenkomst zijn wij met omwonenden en belanghebbenden in gesprek gegaan over thema's als: verkeer, groen en de positie van het bijzondere (woon)gebouw. Men heeft, net als bij de startbijeenkomst, reacties kunnen geven op de schetsmodellen.

Was u niet op de hoogte van de bijeenkomst, of heeft u de bijeenkomst op 25 januari jl. niet kunnen bijwonen? De informatiepanelen en het verslag van de bijeenkomst kunt u terug vinden op de website, of deze rechtstreeks benaderen door [hier](#) te klikken.

Heeft u na het bekijken van de informatiepanelen of na het lezen van het verslag, vragen of aanvullingen? Neemt u dan gerust contact met ons op.



Het vervolg

De stedenbouwkundige gaat aan de slag en werkt één stedenbouwkundig plan uit, mede aan de hand van de opgehaalde reacties op de schetsmodellen. Ook kunnen onderzoeksresultaten van bijvoorbeeld geluid, flora en fauna en/of waterhuishouding invloed hebben op de verdere uitwerking.

Tijdens de volgende participatiebijeenkomst zal worden toegelicht of en hoe de reacties zijn verwerkt in het plan. Ook wordt dan de sfeer van de wijk gepresenteerd aan de hand van beeldmateriaal over de openbare ruimte. Denk daarbij aan groen, planten, bomen en architectuur van de woningen en het bijzondere woongebouw.

Wij informeren u -via deze weg- uiterlijk twee weken van tevoren over de volgende bijeenkomst en hopen u dan graag (weer) te zien.

Kent u mensen die graag op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkeling? Vraagt u hen dan alstublieft om zich in te schrijven op de website www.depasnoord.nl.

Vriendelijke groet,

Hinke Bessem

M hbessem@tenbrinke.com

T +31 6 25160811

Wilt u geen nieuwsberichten meer ontvangen?

Dan kunt u zich hier [uitschrijven](#)



Beste ,

Uitnodiging derde bijeenkomst 6 april 2023

Terugblik op tweede bijeenkomst van 25 januari 2023

Tijdens de goed bezochte tweede bijeenkomst is teruggeblikt op de startbijeenkomst en zijn er drie stedenbouwkundige schetsontwerpen getoond: model Dorps, model Formeel en model Landelijk.

De bezoekers hebben vragen en opmerkingen over de modellen, het project en het proces gedeeld met het projectteam. Daarnaast zijn er tijdens de avond diverse reactieformulieren ingevuld. Nadat de tweede bijeenkomst had plaatsgevonden zijn er nog ruim 20 reacties nagekomen. Het verslag van de tweede bijeenkomst is hierop aangevuld.

Het verslag (incl. nagekomen reacties) is nu ook te downloaden via onze website, klik [hier](#).

Uitnodiging bijeenkomst 6 april 2023

Op 6 april 2023 organiseren wij de derde inloopbijeenkomst in Herenboerderij De Hucht te Elst. Hierbij nodigen wij u van harte uit om deel te nemen.

U kunt tussen 19:00 en 21:00 op elk gewenst moment binnenlopen en met ons in gesprek gaan.

Kent u mensen die graag op de hoogte gehouden willen worden van de ontwikkeling? Vraagt u hen dan alstublieft om deel te nemen aan de inloopbijeenkomst en zich tevens in te schrijven op de website www.depasnoord.nl.

Wat kunt u verwachten?

De stedenbouwkundige heeft het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met input vanuit de buurt en de gemeente. Daarnaast zijn de analyses en adviezen van diverse adviseurs verwerkt. De gemaakte keuzes worden door het projectteam toegelicht.

Naast het voorlopig stedenbouwkundig plan nemen wij u graag mee in de sfeer van de wijk. Het gaat daarbij om de architectuur van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. Tot slot wordt de aankomende procedure van het bestemmingsplan toegelicht.

Het vervolg

Vooralsnog is de derde bijeenkomst de laatste bijeenkomst. Wij blijven u via deze weg regelmatig op de hoogte houden over de ontwikkelingen. Daarnaast kunt u, wanneer u vragen, ideeën of opmerkingen heeft, ons telefonisch of per mail blijven bereiken.

Wij zien u graag tijdens de derde bijeenkomst op 6 april tussen 19:00 en 21:00.

*Wilt u geen nieuwsberichten meer ontvangen?
Dan kunt u zich hier [uitschrijven](#)*

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.



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 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 inloopbijeenkomst 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?
 - 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 (Brienshof) 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 aanmeldingen op de website. Op 10 februari hebben wij een nieuwsbrief verstuurd naar alle ingeschreven personen op de website 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 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.

Het opgehaalde tot nu toe

- De meeste participanten vonden model landelijk het meest aansprekend;
- Als positief aan model dorps werd genoemd het ruime groen in het plan dat is verbonden met de Groenestraat;
- De meeste mensen zien het bijzondere woongebouw het liefst in het noorden, bij de entree van het plan aan de Taminiausingel. Ook centraal in het plan is het bijzondere woongebouw voor verschillende participanten voorstelbaar;
- Men ziet de ontsluiting via de Taminiausingel en wil die straat liever niet doortrekken naar de Korte-Bemmelseweg. Men ziet graag het parkeren uit het straatbeeld en minder parkeerplaatsen;
- Aandacht voor diverse zaken zoals bijvoorbeeld: fundering, afwatering, bedrijven, stikstof en duurzaamheid

Model Formeel



Ruggengraat van dit model is de formele, groene laan centraal in het plan. De laan wordt beëindigd door een statig 'landhuis' met appartementen. Aan de laan staan vooral grondgebonden woningen en zijn links en rechts groene ruimten (een hof, plantsoen of groene doorsteek). Bij de entree is, als duidelijke entree van het gebied, het bijzonder woongebouw met in de plint maatschappelijke functies gesitueerd.

Model Landelijk



De kenmerkende, informele, slingerende linten met losse bebouwing afgewisseld door groene plekken uit de Betuwe gelden als de inspiratie voor dit model. Er is een ontsluitingslus met centraal een bijzonder woonconcept: gestapelde woningen met functionele plint met daarachter een hof. Rondom de lus staan grondgebonden woningen. Aan de Groenestraat is een eigentijds boerenerf geschetst. Het heeft een hoofd woning aan de Groenestraat met daarachter een erf met rijwoningen en rug-aan-rug voor 1- of 2-persoons huishoudens. Het erf zelf is autovrij en verbindt voor fietsers en wandelaars de Groenestraat met de achterliggende buurt.

Model Dorps

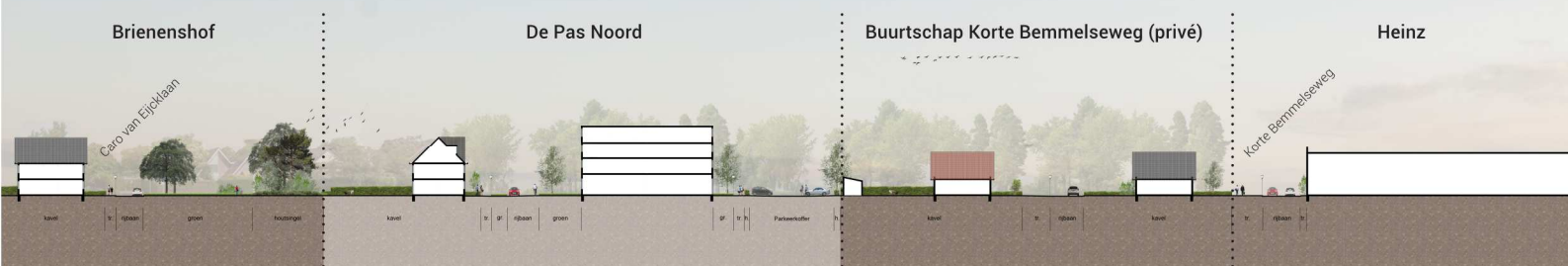


Geïnspireerd op de Dorpsse omgeving van Elst, is dit model kleinschalig en groen van opzet. De buurt wordt ontsloten door een slingerende weg met bewust scherpe bochten. Steeds rijd je af op een gebouw om tenslotte op het ruime centrale plantsoen van de buurt uit te komen. Hieraan staat ook het bijzondere woongebouw met aanvullende functie in de plint. De route is verder zo groen mogelijk, met groenstroken aan één of beide zijden. De bestaande route vanuit het Brienenshof wordt verlengd en ook met de Groenestraat is een voet/fiets-verbinding. De bestaande hondenspeelplek zal iets moeten worden verplaatst naar het oosten.

VO Stedenbouwkundig plan



Doorsnede



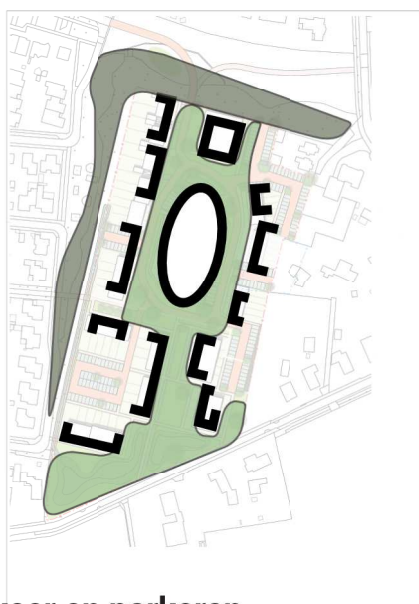
A

A'

Sfeer en beeldkwaliteit

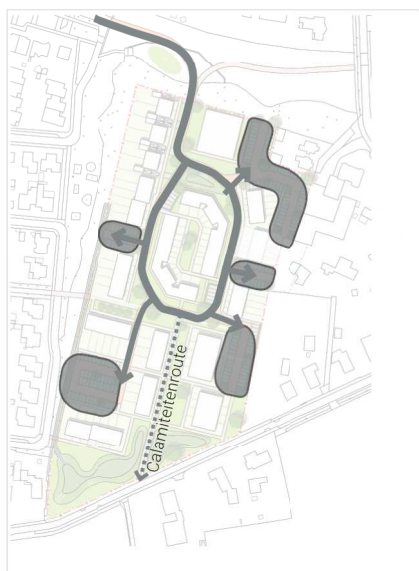
Groen raamwerk

- Het plangebied heeft 'rugdekking' van de bestaande houtwal;
- Het plan heeft een open (kruidenrijke) weide met wadi aan de Groenestraat;
- Dit groen wordt via het groene eiland met de centrale hof zoveel mogelijk het plan in getrokken via aaneengesloten groenstructuren met plantsoenen en groene bermen in de straatprofielen;
- De groenstructuur wordt gebruikt voor de afwatering en klimaatadaptatie met een netwerk van wadi's en greppels.



Verkeer en parkeren

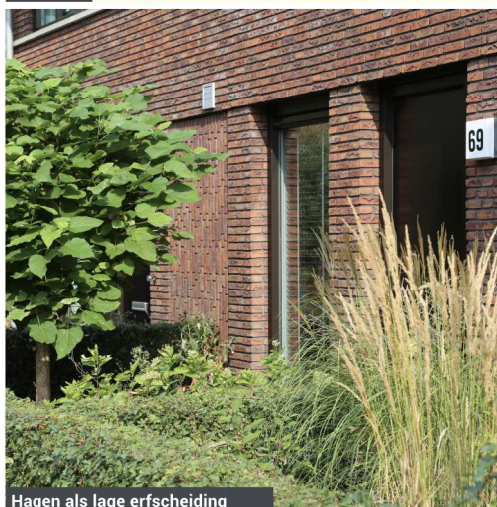
- Ontsluiting vindt plaats door het verlengen van de Taminiausingel in het plangebied;
- De Taminiausingel loopt over in slingerende straten (geïnspireerd op de betuwse linten) in de vorm van een lusje;
- Door subtiele knikken en hoekverspringingen ontstaat afwisseling en verrassing in de beleving van het lint;
- Achter de bebouwing liggen de parkeerhoven, die allen vanaf het lusje bereikbaar zijn;
- Er is een calamiteitenroute richting de Groenestraat, deze route is verder alleen voor langzaam verkeer.



Wadi's



Eenheid in volume, diversiteit tussen volumes



Hagen als lage erfscheiding



Wonen aan het groen



Bijzonder woongebouw met passende schaal



Wonen aan een gemeenschappelijk hof



Parkeervakken in grastegels



Woonstraten die fijn fietsen



Geveltuintjes om verder te vergroenen



Ruimte voor groen

Planning

Het proces tot nu toe



Verwachte planning vervolg





Beste ,

Het verslag en de informatiepanelen van de derde participatiebijeenkomst van onze ontwikkeling De Pas Noord te Elst kunt u terugvinden op onze website.

Deze kunt u [hier](#) downloaden.

Het vervolg

Vooralsnog was de derde bijeenkomst de laatste bijeenkomst.

Via deze weg blijven wij u regelmatig op de hoogte houden over de ontwikkelingen. Daarnaast kunt u, wanneer u vragen, ideeën of opmerkingen heeft, ons telefonisch of per mail blijven bereiken.

De gemeente Overbetuwe zal op haar beurt de communicatie met betrekking tot het bestemmingsplan voor haar rekening nemen.

Wij willen graag iedereen bedanken voor de actieve bijdrage aan dit participatieproces.