Participatieverslag

concept stedenbouwkundig plan

de pas
DORP IN BLOEI









bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

AMVEST

Voorwoord

Amvest en BPD hebben met ontwerpbureau C5S een concept stedenbouwkundig plan voor woongebied De Pas gemaakt, in overleg met de gemeente Overbetuwe die het plan beoordeelt. Er komen met dit plan versneld 350 nieuwe woningen aan de zuidkant van Elst. De woningen bestaan voor de helft uit woningen in de categorie 'sociale huur- en koopwoningen', waarvan 30% huurwoningen en 20 % koopwoningen.

We hebben met genoegen dit ontwerp aan betrokkenen en belangstellenden voorgelegd. Uit de plangroepbijeenkomst van 19 april 2021, de informatiebijeenkomst van 18 mei 2021 en diverse e-mails kwamen welgeteld bijna 300 vragen en reacties, die we schriftelijk hebben beantwoord. De ontvangen tips, kritiek en complimenten hebben we zeer op prijs gesteld en deze hebben op diverse punten tot planaanpassingen geleid.

We danken de deelnemers van de bijeenkomsten voor hun deelname, betrokkenheid en kritische, maar constructieve opstelling. We zijn blij dat uit de evaluatie van de bijeenkomsten blijkt hoe deze door de deelnemers werden gewaardeerd. Ondanks ook een aantal minder enthousiaste reacties werden zowel de plannen als de bijeenkomsten door velen zeer gewaardeerd. Niettemin willen we aandacht blijven geven aan zorgen uit de omgeving. Ook tijdens het vervolg en de realisatie van het project zullen wij ons als goede buren blijven opstellen.

*Graag willen we de betrokken medewerkers van de gemeente Overbetuwe en C5S bedanken die de bijeenkomsten hebben ondersteund vanuit hun diverse rollen. De bureaus Iris Advies en Rofemi hebben met organisatie en gespreksleiding gezorgd voor een goed verloop van de online-bijeenkomsten. Dit verslag biedt een overzicht van deze tweede participatieronde en bevat alle vragen en opmerkingen die we ontvingen tijdens en na de bijeenkomsten, chat-berichten en e-mails. Alle deelnemers van de online-bijeenkomsten krijgen dit verslag via e-mail toegestuurd. Tevens komt het beschikbaar via de website **www.wonenindepas.nl**.*

Vriendelijke groet,

Frank Wigbers

BPD Ontwikkeling B.V.

Karst Hagedoorn

Amvest Development Real Estate B.V.

1 Samenvatting

In 2019 organiseerden de ontwikkelaars BPD Ontwikkeling B.V. en Amvest Development Real Estate B.V. (hierna BPD en Amvest) in samenwerking met de gemeente Overbetuwe een participatietraject rond de vastgestelde ontwikkelvisie voor de toekomstige woonwijk De Pas aan de zuidkant van Elst. De ontwikkelaars van woongebied De Pas, Amvest en BPD, die met de gemeente een intentieovereenkomst over de realisatie van het woongebied sloten, hebben daarna een concept stedenbouwkundig plan voor het gebied gemaakt. Parallel aan de totstandkoming hiervan hebben de ontwikkelaars in het voorjaar van 2021 een tweede participatieronde over woongebied De Pas georganiseerd. De aanpak voor de participatie werd opgesteld in overleg met de gemeente Overbetuwe. Het participatieniveau voor deze activiteiten is 'adviseren'.
Via een website, twee online-informatiebijeenkomsten, gesprekken met aanwonenden, een enquête, nieuwsbrieven en andere communicatie werd dit participatietraject vormgegeven in de periode april en mei 2021. Amvest/BPD en de gemeente hebben via sociale media (nieuws)brieven en de gemeentepagina aandacht gevraagd voor de website en de enquête.

Er is goed gehoor gegeven aan de oproep van Amvest/BPD om te reageren op het concept stedenbouwkundig plan. In totaal namen meer dan 250 mensen deel aan de bijeenkomsten en hebben ruim vijfhonderd betrokkenen de enquête op de website ingevuld. Talloze vragen werden gesteld en suggesties werden gedaan aan de ontwikkelaars, wat op een aantal punten ook leidde tot de aanscherping van het concept stedenbouwkundig plan. Alle gestelde vragen zijn bovendien verzameld en in dit verslag, dat het participatieproject in detail beschrijft, door de ontwikkelaars van een antwoord voorzien.

Het verslag laat ook zien waarover de participanten zich zorgen maken, waar bij de verdere ontwikkeling van en communicatie over De Pas rekening gehouden kan worden. Daarnaast spreekt uit de ontvangen reacties veel waardering en enthousiasme voor de plannen. De bouw kan voor sommige deelnemers aan de participatie niet snel genoeg beginnen. Door de deelnemers werd veel nadruk gelegd op het dorpse karakter dat het nieuwe woongebied zou moeten kenmerken. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor diverse aspecten van de inrichting van het groen. Over de juiste wijze van verkeersafwikkeling zijn de meningen wat meer tegengesteld, maar ten aanzien van de ontsluiting van de wijk werd vaak gevraagd om grote aandacht voor de veiligheid van met name fietsers en voetgangers. De kruispunten met de Olympiasingel zullen samen met een verkeerskundig bureau verder worden uitgewerkt. Voor de positionering van een zorggebouw aan de oostzijde van het plangebied in relatie tot privacy waarover zorgen werden uitgesproken, zal middels een nadere ontwerpstudie worden gekeken naar een alternatieve positionering. Door wijziging van de plaatsing van enkele parkeervakken aan de Groenestraat werd in het aangescherpte concept stedenbouwkundig plan tegemoetgekomen aan de wensen van een aantal aanwonenden.

De ontwikkeling van De Pas gaat nu, in het tweede halfjaar van 2021, verder in de richting van het in procedure brengen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

2 Participatie bij de ontwikkeling van De Pas

Inleiding

In de periode van april tot begin juni 2021 vond over De Pas in Elst een tweede participatieronde plaats, nu over het concept stedenbouwkundig plan voor de nieuwe wijk.

Het woongebied De Pas is gelegen aan de zuidkant van Elst, begrensd door (met de klok mee) de Groenestraat, de Korte Bemmelseweg, de Olympiasingel en de Rijksweg Zuid. BPD Ontwikkeling B.V. en Amvest Development Real Estate B.V. zijn de ontwikkelaars die deze planontwikkeling vormgeven. Daarbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met de belangen van aanwonenden en betrokkenen, die in de gelegenheid worden gesteld om in de verschillende fasen van het proces zo optimaal mogelijk te participeren. De gemeente heeft in deze ontwikkeling een faciliterende rol: zij maakt het bestemmingplan en toetst of de planontwikkeling past binnen de gestelde kaders.
De uitvoering van de participatie over het concept stedenbouwkundig plan ligt bij de marktpartijen BPD en Amvest. De wijze en mate van participatie wordt vooral gericht op draagvlak om een spoediger start van de bouw mogelijk te maken en daarmee het sneller terugdringen van het woningtekort.

Dit document beschrijft de inhoud en de uitkomsten van het participatietraject.

Versnelling en verbreding

In 2020 is De Pas geselecteerd als een van de 'versnellingslocaties' uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. In deze Woondeal maakten Rijk, provincie Gelderland en regiogemeenten afspraken om samen snel en meer betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen in de regio Arnhem-Nijmegen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de grote woningbehoefte van deze tijd.
De gemeente heeft over de versnelling van dit woningaanbod in oktober 2020 afspraken gemaakt met Amvest en BPD.

De wijk zal nu gereed zijn binnen vijf jaar (in plaats van de eerder voorgenomen tien jaar) nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Ook wordt het aantal te bouwen woningen nu met 30 verhoogd tot 350. Starters en middeninkomens krijgen betere kansen: 20% van alle woningen in De Pas wordt een sociale koopwoning tot de prijsgrens van de Nationale Hypotheek Garantie. Het aandeel sociale huurwoningen gaat nu van 25% naar 30%. Het gehele programma bestaat nu dus uit 50% woningen in het betaalbare segment.

Woongebied De Pas in ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van De Pas zijn in 2019 omwonenden en andere belanghebbenden intensief betrokken. Vertrekpunt was de Ontwikkelingsvisie De Pas, waarin de realisatie van 320 woningen was voorzien. De Ontwikkelingsvisie was na een inspraaktraject door de gemeenteraad in april 2015 vastgesteld, en werd gevolgd door een intentieovereenkomst die de gemeente in september 2018 sloot met de ontwikkelaars. In 2019 is – op basis van

het interactieniveau: adviseren vanaf het begin – met de omgeving, belanghebbenden en belangstellenden een eerste participatietraject doorlopen.

Over de opzet en de uitstraling van De Pas hebben omwonenden en belangstellenden toen al meegedacht. Na een informatiebijeenkomst voor betrokkenen en geïnteresseerden is toen een 'plangroep' samengesteld, die voor de vorm te geven wijk een Spelregelkaart en een Inspiratieboek heeft gemaakt. Deze vormen de basis voor de verdere ontwikkeling.

Sindsdien hebben de ontwikkelaars niet stilgezeten. Samen met ontwerpbureau Compositie 5 Stedenbouw (C5S) is voor het woongebied een concept stedenbouwkundig plan gemaakt. Een stedenbouwkundig plan is een beschrijving en tekening van de gewenste inrichting van een bepaald gebied waarop alle elementen die ruimte vragen (de kavels, het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water) zijn weergegeven. Rekening houdend met deze omgevingsaspecten is een ontwerp gemaakt voor het woongebied waarin mensen veilig en plezierig kunnen wonen, werken en spelen.

Het concept stedenbouwkundig plan volgt dus op de Spelregelkaart en het Inspiratieboek. Het concept plan wijkt door aanpassingen vanwege de versnellingsopgave op enkele punten daarvan af om de extra woningen een plek te kunnen geven. De voor deze woningen benodigde ruimte komt beschikbaar door een meer efficiënte indeling van groen en wegen. Er komen nu niet vijf, maar drie groene assen door het gebied. Vooral ook om de groenstructuren in het gebied een robuuster karakter te geven. Hiermee krijgt het gebied een groenere uitstraling dan doorgaans in woningbouwplanning. Verder blijft de opzet vrijwel gelijk. Elke woonbuurt krijgt de gewenste centrale groene plek. Rond het plan blijven de randen groen. De wijk heeft een dorps en kleinschalig karakter.

Met de presentatie van het concept stedenbouwkundig plan voor De Pas is een nieuwe fase in de participatie aangebroken. Opnieuw konden omwonenden, stakeholders en andere geïnteresseerden kennisnemen van de stand van zaken in de planontwikkeling en daarop reageren.

Het maken van het concept stedenbouwkundig plan door de ontwikkelaars is een stap op weg naar de vaststelling door de gemeenteraad van een bestemmingsplan voor De Pas. Deze procedure wordt na de zomer van 2021 gestart, zodat afhankelijk van de ingediende zienswijzen mogelijk eind 2021 het plan kan worden vastgesteld.

Amvest en BPD zijn de trekkers voor de ontwikkeling van het gebied en voeren deze voor hun rekening en risico ook uit. De gemeente faciliteert daarbij. Zij toetst de plannen, voert haar wettelijke taken uit en zal de openbare ruimte in de nieuwe woonwijk uiteindelijk gaan beheren.

Nieuwe participatieronde: concept stedenbouwkundig plan

De omgeving is in twee fasen betrokken bij de totstandkoming van het concept stedenbouwkundig plan.
Allereerst zijn de bewoners in en direct grenzend aan het plangebied samen met de deelnemers aan de eerdere plangroep van 2019 door de ontwikkelaars uitgenodigd voor een

online-informatie/werkbijeenkomst op 19 april 2021. Op basis van de aanbevelingen en reacties tijdens deze eerste bijeenkomst is het concept stedenbouwkundig plan verder aangescherpt.
In een tweede informatiebijeenkomst op 18 mei 2021, waarvoor in een breed gebied rond de te ontwikkelen wijk geïnteresseerden en stakeholders zijn uitgenodigd, is het aangescherpte concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd.
De beide bijeenkomsten zijn als gevolg van de coronamaatregelen niet fysiek georganiseerd, maar hebben online plaatsgevonden in de vorm van webinars.

Over de voortgang van het project en de mogelijkheden tot participatie is zo uitgebreid mogelijk gecommuniceerd. Naast de verspreiding van uitnodigingsbrieven en -e-mails voor elk van de bijeenkomsten zijn berichten geplaatst op de media van de ontwikkelaars en de gemeente.
Voor en na de twee bijeenkomsten is de beschikbare informatie op de project-website **www.wonenindepas.nl** geplaatst. Via deze website is daarnaast een (woon)enquête gehouden. Mede naar aanleiding van gemaakte opmerkingen en gedane suggesties hebben er ook persoonlijke gesprekken plaatsgevonden met betrokkenen.
De gemeente Overbetuwe heeft aan alle abonnees van de gemeentelijke nieuwsbrief over De Pas een bericht verstuurd over de voortgang van De Pas, waarin ook werd verwezen naar de website **www.wonenindepas.nl** voor meer informatie. Daarnaast zijn door de ontwikkelaars sociale media gebruikt voor communicatie over de participatie.

Verslaglegging

In dit verslag van de participatieronde van voorjaar 2021 worden per activiteit de achtergronden en uitvoering geschetst. Daarnaast worden de belangrijkste uitkomsten weergegeven. In de bijlagen zijn in logboekvorm de activiteiten en de gebruikte materialen in detail opgenomen.

3 Beschrijving van de activiteiten

3.1 Online-bijeenkomst 1: plangroep-plus (19 april 2021)

Inleiding

Alle deelnemers aan de eerdere plangroep in 2019 zijn via een e-mail uitgenodigd om deel te nemen aan een eerste online-bijeenkomst over het concept stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1a). Ook is op vrijdag 2 april 2021 op alle adressen in het plangebied en op de adressen direct grenzend aan het plangebied (totaal 106 adressen) een uitnodigingsbrief voor deze bijeenkomst bezorgd (zie bijlage 1a). Vandaar de naam 'plangroep-*plus*'. Het verspreidingsgebied is in overleg met de gemeente vastgesteld (zie bijlage 1b).
De bewoners binnen het plangebied zijn, voor zover gegevens daarvoor beschikbaar waren, telefonisch benaderd en geattendeerd op de bijeenkomst waarbij er de mogelijkheid werd geboden om vragen over het project aan de ontwikkelaars te stellen en opmerkingen door te geven.

Doelstelling

De doelen voor deze eerste bijeenkomst waren:

- Informeren van de omwonenden over de ontwikkelingen na het vaststellen van de Spelregelkaart en het Inspiratieboek (sneller, meer (betaalbare) woningen)
- Informeren van de omwonenden over de totstandkoming en de inhoud van het concept stedenbouwkundig plan
- Ophalen van vragen en reacties
- Ophalen van mogelijke verbeterpunten (aanbevelingen) voor het concept stedenbouwkundig plan en input voor het door de gemeente te maken beeldkwaliteitplan

Deelnemers en panel

In totaal hebben zich 48 deelnemers aangemeld voor deze eerste online-bijeenkomst op 19 april. Aan de bijeenkomst, die door middel van het programma Zoom werd gehouden, namen 30 personen deel.

Enkele dagen voor de bijeenkomst ontvingen degenen die zich aangemeld hadden een reminder per e-mail, met naast de link voor de Zoom-sessie ook een link naar een korte film. Daarin wordt het concept stedenbouwkundig plan toegelicht en ook ingegaan op een aantal verschillen ten opzichte van de eerdere Spelregelkaart. Deelnemers zijn zo in de gelegenheid gesteld om zich alvast op de bijeenkomst voor te bereiden. Ook is de film tijdens de online-bijeenkomst getoond en daarbij voorzien van een toelichting door het ontwerpbureau. Deze film is ook te bekijken op de website **www.wonenindepas.nl**.

Aanwezig tijdens de sessie was een panel met vertegenwoordigers van de ontwikkelaars Amvest en BPD, van de stedenbouwkundig ontwerper Compositie 5 Stedenbouw (C5S) en

van de gemeente Overbetuwe. De bijeenkomst werd geleid door een onafhankelijke moderator.

Thema's

Drie thema's hebben centraal gestaan tijdens deze avond:

1. Groen, water en randen
2. Routes, verkeer en parkeren
3. Dorpskarakter en woonvelden.

Telkens is eerst plenair het thema toegelicht en is men vervolgens in negen kleinere groepen, elk onder begeleiding van een gespreksleider, het thema gaan bespreken en voorzien van reacties. Aan de deelnemers is gevraagd zoveel mogelijk de opmerkingen in de vorm van aanbevelingen voor de ontwikkelaars te formuleren. Hiervoor zijn per groep zogenaamde padlets ingericht met het betreffende kaartmateriaal en instructies. In bijlage 1d is een voorbeeld van een padlet opgenomen. Na de gespreksronde van elk thema heeft er steeds plenair een korte terugkoppeling uit een of meerdere groepen plaatsgevonden. Ontwikkelaars en ontwerpbureau konden zo ook mondeling reageren op gemaakte opmerkingen.

Een volledige uitwerking van alle in de padlets genoemde aanbevelingen is opgenomen in bijlage 1e. De tijdens de avond gebruikte presentaties zijn opgenomen in bijlage 1c en geplaatst op de website **www.wonenindepas.nl** onder het item **Nieuws.**

Alle vragen en aanbevelingen die tijdens het webinar naar voren zijn gebracht, zijn door de ontwikkelaars van een schriftelijke reactie voorzien en in dit participatieverslag opgenomen (zie bijlage 1e).

Hoofdstuk 4 van dit verslag geeft een overzicht van de belangrijkste aanpassingen van het concept stedenbouwkundig plan naar aanleiding van deze participatieronde.

Waardering

Na afloop van de bijeenkomst is de deelnemers gevraagd om online een kort evaluatieformulier in te vullen. In het totaal hebben 13 deelnemers dit gedaan. De opzet van de avond wordt positief ontvangen. Op een onvoldoende na krijgt de avond een 7 of hoger. Gemiddeld wordt de avond met een 7,9 beoordeeld. In de reacties ter verbetering werd onder meer de wens geuit om nog meer tijd vrij te maken om in de groepen te werken. Ten aanzien van de (willekeurig samengestelde) groepen werd opgemerkt dat die ook per straat geclusterd zouden kunnen zijn. Voor problemen van aanwonenden werd in een reactie om serieuze oplossingen gevraagd.

Het concept stedenbouwkundig plan zelf werd door de deelnemers gemiddeld met een 6,8 gewaardeerd. Een grote meerderheid geeft het plan een ruime voldoende. Als suggesties ter verbetering van het plan worden in de evaluatie onder andere genoemd: zorg voor een goede aansluiting aan de bestaande bebouwing (qua bebouwing en groen), zoek een andere

locatie voor het zorggebouw achter de Korte Bemmelseweg, en ontwerp een andere inrichting van de parkeervakken langs de Groenestraat. Verder werd verzocht om meer detailinformatie over de woningen, de prijzen, de afmetingen en bijvoorbeeld de bestrating. De volledige uitkomsten van de evaluatie zijn opgenomen in bijlage 1f.

3.2 Online-bijeenkomst 2: informatiebijeenkomst (18 mei 2021)

Inleiding

De periode tussen de eerste en de tweede participatiebijeenkomst is door de ontwikkelaars en het ontwerpbureau gebruikt om het concept stedenbouwkundig plan naar aanleiding van de aanbevelingen van het eerste webinar en de reacties tot dan toe nog eens tegen het licht te houden, en waar mogelijk wijzigingen en verbeteringen aan te brengen. Het tweede webinar stond ten dienste van het aan een zo breed mogelijke groep betrokkenen en geïnteresseerden presenteren van de nieuwe stand van zaken.
Het verspreidingsgebied van de uitnodiging voor deze tweede online-bijeenkomst is daarom ook veel ruimer dan dat voor de eerste bijeenkomst (zie bijlage 2b voor een overzicht van het verspreidingsgebied). In de uitnodigingsbrief werd informatie gegeven over de participatie en opgeroepen tot aanmelding voor de digitale informatiebijeenkomst. Ook hier werd weer verwezen naar de project-website voor uitgebreidere informatie. Zie bijlage 2a voor de uitnodigingsbrief.
In het totaal zijn circa 450 brieven bezorgd op donderdag 8 april. Daarnaast zijn via nieuwsbrieven al degenen geïnformeerd die zich daarvoor via **www.wonenindepas.nl** hebben geregistreerd, en zijn diverse stakeholders uit Elst benaderd.

Doelstelling

De doelen voor deze tweede bijeenkomst waren:

- Het (aangescherpte) concept stedenbouwkundig plan toelichten aan omgeving en belangstellenden
- Terugkoppeling van de aanbevelingen en van de aanpassingen in het concept-plan
- Toelichten van het vervolgtraject (planning, bestemmingsplan-procedure)
- Ophalen van vragen en reacties

Deelnemers en panel

Voor deze tweede Zoom-bijeenkomst hebben zich 482 belangstellenden via de website aangemeld. Op de avond zelf hebben 269 'unieke' belangstellenden deelgenomen (waarbij het uiteraard mogelijk was dat meerdere personen het webinar via dezelfde computer of tablet volgden).

Ook tijdens deze bijeenkomst is gewerkt met een panel met vertegenwoordigers van de ontwikkelaars Amvest en BPD, van de opstellers van het stedenbouwkundig plan Compositie 5 Stedenbouw (C5S) en van de gemeente Overbetuwe. De bijeenkomst werd voorbereid en geleid door een onafhankelijke moderator.

Thema's

Op het programma stond, na een korte samenvatting door de ontwikkelaars van het proces tot nu toe en het tonen van de introductiefilm met een algemene toelichting op het concept stedenbouwkundig plan, het bespreken van drie centrale thema's:

1. Het groene raamwerk
2. Verkeer, parkeren en ontsluiting
3. Wonen

Bij elk thema is volgens een vaste opzet gewerkt. Allereerst gaf de stedenbouwkundige een presentatie van het thema, en aansluitend een overzicht van de wijzigingen die zijn doorgevoerd sinds de eerdere bijeenkomst op 19 april. Daarna konden alle deelnemers in de Q&A vragen stellen over het betreffende thema.

Een groot deel van het webinar is besteed aan het bespreken en voor zover mogelijk door de panelleden van een antwoord voorzien van de ingediende vragen en opmerkingen. Waar niet direct een antwoord mogelijk was, is toegezegd dat dit alsnog schriftelijk gegeven zou worden middels dit participatieverslag.

Alle opmerkingen en vragen (ook de niet behandelde tijdens het webinar) zijn daarom na het webinar gegroepeerd en door de ontwikkelaars van een reactie voorzien. Deze zijn opgenomen in bijlage 2d.

Na de bespreking van de drie inhoudelijke thema's is het verdere proces rondom totstandkoming van het bestemmingsplan geschetst door de gemeente en hebben de ontwikkelaars het tijdpad van de voorlopige planning aangegeven.

De tijdens deze bijeenkomst gebruikte presentaties zijn na afloop geplaatst op de website **www.wonenindepas.nl** onder het item **Nieuws.** De presentaties zijn opgenomen in bijlage 2c.

Waardering

Na afloop is de deelnemers gevraagd om een korte evaluatie via een link in de chat in te vullen. Dit hebben 57 deelnemers gedaan.

De opzet van de avond wordt zeer positief ontvangen. De avond wordt gemiddeld beoordeeld met een 8,1. In de reacties komt onder andere naar voren dat de opzet van de avond prima, prettig, overzichtelijk, verhelderend, duidelijk en goed georganiseerd wordt gevonden. Al geeft een enkeling aan het werken in een fysieke bijeenkomst boven online te prefereren. Ook hadden sommige deelnemers liever nu al concretere informatie over bijvoorbeeld de planning, oplevering en koopmogelijkheden willen krijgen. Voor de technische uitvoering van de avond werden enkele verbeteringen gesuggereerd als nog meer plattegronden tonen en kaartjes langer in beeld laten staan.

Het concept stedenbouwkundig plan zelf werd door de deelnemers gemiddeld met een 7,6 gewaardeerd. Een overgrote meerderheid geeft het plan een ruime voldoende (zeven of hoger). Als suggesties ter verbetering van het plan werden hier onder andere genoemd: meer woningen van de categorie sociale huur en koop, een speelser en vooral dorps karakter van het plan en de appartementen voorzien van inpandige parkeerplaatsen.
Een volledige weergave van de opmerkingen in de evaluatie en de uitkomsten is opgenomen in bijlage 2e.

3.3 De website en de online-(woon)enquête

Voor de informatie en participatie rond De Pas is de project-website **www.wonenindepas.nl** in gebruik. Op de website wordt actuele content weergegeven, en wordt onder meer materiaal ten behoeve van de participatie geplaatst, zoals een film en de tijdens de webinars getoonde presentaties. Op deze website was daarnaast gedurende een langere periode rond het eerste webinar ook een enquête over De Pas beschikbaar.
Deze enquête kon in het tijdvak van 8 april tot en met 26 april 2021 worden ingevuld. In het totaal hebben ruim 500 bezoekers van de website hiervan gebruikgemaakt.

Gevraagd naar hun interesse in De Pas gaf 7,2 % aan direct aanwonende te zijn, en 28,2 % verderop in de omgeving van De Pas te wonen.
63,1 % van de respondenten zegt (nu of op termijn) op zoek te zijn naar een woning en daarom in De Pas geïnteresseerd te zijn. Binnen deze groep was een deel ook woonachtig in de buurt van De Pas of verderop in Elst. In sommige gevallen werd expliciet aangegeven dat er sprake was van de wens kleiner te gaan wonen (‘doorschuiven’ naar een seniorenwoning bijvoorbeeld). 1,5 % vulde de enquête uit een andere interesse in.

De reacties op de plannen zijn in het algemeen positief. Alle planonderdelen krijgen scores van rond de 4 op een schaal van 5, variërend van 3,96 (voor de mix van woningen) tot 4,52 (voor waterberging) en 4,55 (voor fietsverbindingen).
Alle uitkomsten van de enquête zijn opgenomen in bijlage 3. Een aantal resultaten wordt hier uitgelicht, aangevuld met veel voorkomende antwoorden bij open vragen:

- Het idee om sneller en meer betaalbaar te bouwen krijgt een beoordeling van 4,03. De gewijzigde groene opzet voor meer woningbouw krijgt een beoordeling van 4,42. Voor 61% van de invullers is de opzet zonder meer goed. De overige 39% maakt gebruik van de gelegenheid om zelf een reactie te formuleren. Deze reacties hebben onder andere betrekking op de verhouding groen en bebouwing, de inrichting van het groen (natuurlijk, divers en met bomen), het onderhoud van het groen en de situering van voldoende speelplekken voor kinderen en (hiervan gescheiden) hondenuitlaatplaatsen.

- Op het onderdeel mobiliteit geeft 65% van de invullers aan dat de korte afstand tot het spoorwegstation aanleiding is om gebruik te maken van de trein in plaats van de auto. Voor 35% is dit niet het geval. De ideeën over het gebruik van deelauto’s zijn verdeeld. Mochten er deelauto’s beschikbaar komen, dan vindt ruwweg de helft dat

een goede toevoeging en de andere helft niet, en 61% geeft aan hier geen gebruik van te willen maken.

- Voor de groene randen ziet 70% graag een afwisseling van hoog en laag. Daarnaast ziet 16% graag bomen waar je onderdoor kunt kijken.

- Het dorpse karakter spreekt zeer aan. Het krijgt een beoordeling van 4,33. 71% vindt de opzet zonder meer prima. De overige respondenten deden suggesties als: voldoende speel- en ontmoetingsplekken, ruime kavels, voldoende parkeerplaatsen waarbij ook parkeren op eigen terrein mogelijk is, aanwezigheid van oplaadplaatsen, meer groen in de Groenestraat en een herinrichting van de Groenestraat.

- De routes voor het autoverkeer krijgen een beoordeling van 4,24. Voor 77% is de verkeersafwikkeling in het plan goed weergegeven. De 23% die aangeeft verbetermogelijkheden te zien noemt onder andere: veilige inrichting van de wegen (ook voor fietsers en voetgangers), veilige snelheid en mogelijk met drempels, positionering van (voldoende) parkeerplaatsen en een goede ontsluiting van de wijk.

- De fietsverbindingen worden met een 4,55 beoordeeld. Voor 86% is het voorstel zonder nadere opmerkingen prima. 14% geeft aan iets te missen. Hierbij worden onder andere genoemd: veiligheid in z'n algemeenheid en de veilige oversteek van de Olympiasingel in het bijzonder, en de routing en ontsluiting van de wijk.

- De waterberging met behulp van wadi's heeft een beoordeling van 4,52 gekregen. 78% vindt deze aanpak zonder verder commentaar goed. Er wordt door anderen wel aandacht gevraagd voor bijvoorbeeld: de veiligheid voor kinderen, goed onderhoud om verrommeling tegen te gaan, bestrijding van overlast door ongedierte (zoals muggen) en honden, en twijfel aan de geschiktheid van deze locatie voor wadi's vanwege de ondergrond.

- De voorgestelde mix van woningen in het plan krijgt een beoordeling van 3,96. De aandacht voor jong en oud bij het ontwerpen van woningen, appartementen en bijzondere gebouwen krijgt een beoordeling van 4,24. Als suggesties ter verbetering worden genoemd: passende architectuur met een dorpse uitstraling, aanwezigheid van (ruime) balkons, appartementsgebouwen niet te hoog bouwen, goede toegankelijkheid en rekening houden met de privacy van de omwonenden (zicht in woningen en tuinen).

3.4 Reacties middels e-mails

Aan het einde van de webinars is aangegeven dat men voor nog openstaande of zich later voordoende dringende vragen ook kon e-mailen naar het adres **wonenindepas@gmail.com**. Dit mailadres was tot 1 juni 2021 in gebruik.

Na het eerste webinar zijn zeven reacties binnengekomen; deze zijn integraal (geanonimiseerd) opgenomen in bijlage 4. In dat overzicht is ook opgenomen hoe met deze reacties is omgegaan.

De reacties betreffen onder meer vragen rondom de erfontsluiting, bezwaren tegen het parkeren in de Groenestraat en bezwaren tegen de bebouwing aan de Korte Bemmelseweg. Ook maakte een reactie melding van het onbedoeld niet bezorgen van een uitnodiging voor het eerste webinar.
De ontwikkelaars Amvest en BPD hebben naar aanleiding van de binnengekomen reacties in een aantal gevallen direct contact gezocht met de betrokkenen om de door hen naar voren gebrachte situatie te bespreken, telefonisch of fysiek.
Op verzoek van bewoners van de Korte Bemmelseweg is gekozen voor een gesprek in fysieke aanwezigheid van de betrokkenen (omwonenden, Amvest, BPD en C5S) op het gemeentehuis. Hierbij zijn afspraken gemaakt voor een vervolgtraject.

Ook na de tweede bijeenkomst was er tot 1 juni 2021 gelegenheid te reageren via het e-mailadres **wonenindepas@gmail.com**. In het totaal zijn hier acht reacties binnengekomen. Ook deze zijn integraal (geanonimiseerd) opgenomen in bijlage 4.
Het betreft zes verzoeken om informatie over de online-bijeenkomst, een reactie over inschijnend licht van inparkerende auto's en een reactie over de invulling en het onderhoud van bestaand en toekomstig groen. Daarnaast is een nagekomen reactie via de gemeentewebsite binnengekomen over de intekening van twee woningen in het plangebied.

4. Verwerking van de reacties en het vervolgproces

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke aanpassingen de ontwikkelaars hebben gedaan aan het concept stedenbouwkundig plan op basis van de aanbevelingen en vragen, die zijn binnengekomen tijdens de online-bijeenkomsten, uit de uitkomsten van de enquête, in ontvangen reacties en in de daarover gevoerde gesprekken. In de bijlagen 1e en 2d zijn de schriftelijke reacties van de ontwikkelaars op alle tijdens de online-bijeenkomsten gestelde vragen terug te vinden. Daarin wordt zoveel mogelijk inhoudelijk gereageerd op de ingebrachte punten en aangegeven welke wijzigingen hiervan het gevolg zijn. Daarnaast zijn er ook reacties ontvangen die niet hebben geleid tot aanpassingen van het plan.
Het is opvallend dat veel vragen van een heel praktische en soms detaillistische aard waren (bijvoorbeeld: “Is er voldoende lichtsterkte op de voetpaden?”). De beantwoording van deze vragen is op dit moment nog niet goed mogelijk. Die vragen zullen later in het ontwikkelings- en uitwerkingsproces worden meegenomen.

Een aantal aanbevelingen en vragen hebben geleid tot aanscherping van het concept stedenbouwkundig plan. Deze aanscherpingen staan hieronder opgenomen.

Het groene raamwerk

- De groenstrook ter hoogte van de Groenestraat 4 wordt in het concept stedenbouwkundig plan doorgetrokken en hiermee breder, zoals eerder ook voorzien in de Spelregelkaart.
- De parkeerhoven die gepositioneerd worden aan de achtererfgrens van de woningen aan de Groenestraat 3, 5 en 7 worden voorzien van een groenstrook. Hiermee wordt het inschijnen van autoverlichting in de woningen tegengegaan.

Verkeer, parkeren en ontsluiting

- Ter plaatse van de Groenestraat 40 t/m 54 waren in het concept stedenbouwkundig plan parkeerplaatsen ontworpen in groene parkeerhoven, waar de huidige bewoners zouden kunnen parkeren en ook bezoekers van de nieuwe woningen. Dit is gewijzigd: de huidige inrichting (en daarmee dus ook parkeersituatie zoals die nu bestaat) is nu in het concept stedenbouwkundig plan opgenomen. Voor de bezoekers van de nieuwe woningen wordt een parkeerhof in het plangebied gemaakt. Hierdoor wordt er een groenstrook voor de nieuwe woningen gerealiseerd en daarmee een groene buffer, zoals ook eerder voorzien in de Spelregelkaart.

Dorpskarakter en wonen

- De positionering van het zorggebouw aan de oostzijde van het plangebied achter de bestaande woningen aan de Korte Bemmelseweg is door middel van een ontwerpstudie nader bekeken. Tijdens gesprekken met de betreffende bewoners zijn diverse uitgangspunten besproken en is het concept stedenbouwkundig plan aangepast naar een zo passend mogelijk ontwerp.

Vervolg

Na het participatietraject ronden BPD, Amvest en de gemeente mede op basis van de ontvangen reacties de plannen af. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan worden daarna aan het college van B&W van Overbetuwe voorgelegd ter besluitvorming.

Medio september 2021 houdt de gemeente een informatiebijeenkomst over het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan. Deze ontwerpplannen komen dan ook ter visie te liggen. 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 met een zienswijzen-rapport waarin alle ingebrachte suggesties worden besproken en beoordeeld, en legt die samen met het definitieve ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.
Als alles volgens plan verloopt kan daarna in 2023 worden gestart met de bouw en in 2028 de laatste woning worden opgeleverd.

Alle actuele informatie over De Pas komt steeds beschikbaar op **www.wonenindepas.nl**.
Hier kan men zich ook aanmelden als men op de hoogte wil blijven van de voortgang van de ontwikkeling en van het moment waarop de inschrijving voor een koopwoning wordt geopend.

Bijlagen

Bijlage 1 Webinar 1

1a Uitnodigingsbrief en uitnodigings-e-mail

1b Verspreidingsgebied uitnodiging

1c Presentaties programma webinar en ontwerpbureau C5S

1d Voorbeeld van een padlet

1e Verzamelde vragen uit de padlets en chat met reacties van de ontwikkelaars

1f Evaluatie

Bijlage 2 Webinar 2

2a Uitnodigingsbrief

2b Verspreidingsgebied uitnodiging

2c Presentaties programma, C5S en gemeente

2d Geclusterde vragen en opmerkingen uit de Q&A met reacties van de ontwikkelaars

2e Evaluatie

Bijlage 3 Enquêteresultaten

Overzicht van de beantwoording van de enquêtevragen

Bijlage 4 Overige reacties

Reacties binnengekomen via e-mail en website, met wijze van behandeling

Bijlage 1

Webinar 1: online-plangroep-bijeenkomst ('Plangroep-plus')

Inhoud:

1a Uitnodigingsbrief, uitnodigings-e-mail en e-mail na afloop

1b Verspreidingsgebied uitnodiging

1c Presentaties programma webinar en ontwerpbureau C5S

1d Voorbeeld van een padlet

1e Verzamelde vragen uit de padlets en chat met reacties van de ontwikkelaars

1f Evaluatie

1a Uitnodigingsbrief, uitnodigings-e-mail en e-mail na afloop

Op vrijdag 2 april 2021 op alle adressen in het plangebied en op de adressen direct grenzend aan het plangebied (totaal 106 adressen) een uitnodigingsbrief verspreid:

AMVEST

bpd

Aan de bewoners van dit adres

Uitnodiging

19 april 2021 van 19.30 tot 21.30 uur
Online werkbijeenkomst over het stedenbouwkundig ontwerp voor woongebied De Pas in Elst.
Aanmelden is verplicht: voor 14 april op https://2cut.cc/depas of via de QR code.

Elst, 2 april 2021

Beste heer, mevrouw,

Graag zetten we samen met u een volgende stap op weg naar woongebied De Pas in Elst. Op basis van de Spelregelkaart uit 2019 maken wij nu een stedenbouwkundig ontwerp. Wij willen op maandag 19 april vanaf 19.30 uur de eerste versie van dit ontwerp voorleggen aan u als direct aanwonende of deelnemer aan de plangroep voor de Spelregelkaart. We horen dan graag uw reactie. De bijeenkomst is vanwege de coronamaatregelen online. Per huishouden kan één persoon deelnemen. Meld u voor 14 april aan op https://2cut.cc/depas. Of gebruik de QR code. Dan krijgt u de link van ons toegestuurd.

Sneller bouwen en met meer betaalbare woningen
Gezien de grote vraag naar woningen wordt de aanleg van De Pas versneld. De wijk zal waarschijnlijk gereed zijn binnen vijf jaar (in plaats van vijftien) nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het aantal woningen wordt 350 (was 320). Starters en middeninkomens krijgen betere kansen: 20% van alle woningen in De Pas wordt een koopwoning tot de prijsgrens van de Nationale Hypotheek Garantie. Het aandeel sociale huurwoningen blijft 30%.
De gemeente heeft over deze versnelling en dit woningaanbod afspraken gemaakt met Amvest en BPD. Zij zijn de trekkers voor de ontwikkeling van het gebied en voeren deze ook uit. De gemeente toetst de plannen, voert haar wettelijke taken uit en zal de openbare ruimte in de nieuwe woonwijk beheren. Zie ook www.overbetuwe.nl/depas.

Dorps karakter blijft
In 2019 dachten omwonenden en belangstellenden mee over de opzet en de uitstraling van De Pas. Daarvoor zijn een Spelregelkaart en een Inspiratieboek gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp volgt grotendeels de Spelregelkaart en het Inspiratieboek. Op enkele punten wijkt het daarvan af om de extra woningen een plek te kunnen geven. De ruimte voor deze woningen is beschikbaar door een meer efficiënte indeling van groen en wegen.
Er komen drie grote groene assen door het gebied in plaats van vijf kleinere. Verder blijft de opzet vrijwel gelijk. Elk buurtje krijgt de gewenste centrale groene plek. Rond het plan blijven de randen groen. De wijk houdt een dorps en kleinschalig karakter.

Bijeenkomst en vervolg

- Op 19 april lichten we samen met ontwerpers het stedenbouwkundig ontwerp toe en leggen we u onze vragen voor. De gemeente is ook aanwezig bij deze bijeenkomst.
- De presentatie komt na afloop op de website www.wonenindepas.nl. Mocht u verhinderd zijn of na de bijeenkomst nog een idee krijgen: tot 26 april kunt u schriftelijk reageren naar wonenindepas@gmail.com
- Van 8 tot 26 april kunt u deelnemen aan een enquête op www.wonenindepas.nl over het ontwerp voor het gebied.
- Na 26 april verwerken wij samen met de ontwerpers en de gemeente Overbetuwe de reacties uit de online bijeenkomst op 19 april en uit de enquête.
- Op 18 mei 2021 lichten we in een online informatiebijeenkomst (webinar) toe wat we met de reacties doen. Het webinar is toegankelijk voor iedereen. Er volgt nog een uitnodiging. Ook biedt de gemeente dan inzicht hoe het stedenbouwkundig plan wordt vertaald naar het nieuwe ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan.
- Na 18 mei ronden de BPD, Amvest en gemeente de plannen af. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan worden aan het college van B&W voorgelegd ter besluitvorming. In september/oktober 2021 houdt de gemeente in samenwerking met BPD en Amvest een informatiebijeenkomst over het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan. Deze ontwerp plannen komen dan ook ter visie te liggen en u kunt een zienswijze indienen. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Alle informatie over De Pas komt na de bijeenkomsten steeds beschikbaar op www.wonenindepas.nl. Hier kunt u zich ook aanmelden als u op de hoogte wilt blijven van de voortgang van de ontwikkeling en van het moment waarop u kunt inschrijven voor een koopwoning.

Voor nu kijken we met grote belangstelling uit naar uw deelname op 19 april.

Met vriendelijke groet,

Frank Wigbers
Ontwikkelingsmanager BPD

Karst Hagedoorn
Ontwikkelingsmanager Amvest

Alle deelnemers aan de eerdere plangroep in 2019 zijn via een e-mail uitgenodigd om deel te nemen aan een eerste online-bijeenkomst over het Stedenbouwkundig ontwerp:

Beste heer, mevrouw,

U heeft in 2019 deelgenomen aan een of meer bijeenkomsten voor het maken van een Spelregelkaart en Inspiratieboek voor Woongebied De Pas.
De ontwikkelaars Amvest en BPD organiseren in samenwerking met de gemeente Overbetuwe een vervolgbijeenkomst over het stedenbouwkundig plan.
Zij nodigen daarvoor ook de direct-aanwonenden uit.
Het is een online bijeenkomst. De begeleiding is net als voorheen in handen van Iris advies.

Bijgaand ontvangt u de uitnodiging. U kunt zich aanmelden via https://2cut.cc/depas , graag voor 14 april aanstaande.
U kunt zich ook aanmelden met uw mobiele telefoon en de onderstaande QR-code.
U krijgt dan voor de bijeenkomst de link toegestuurd.

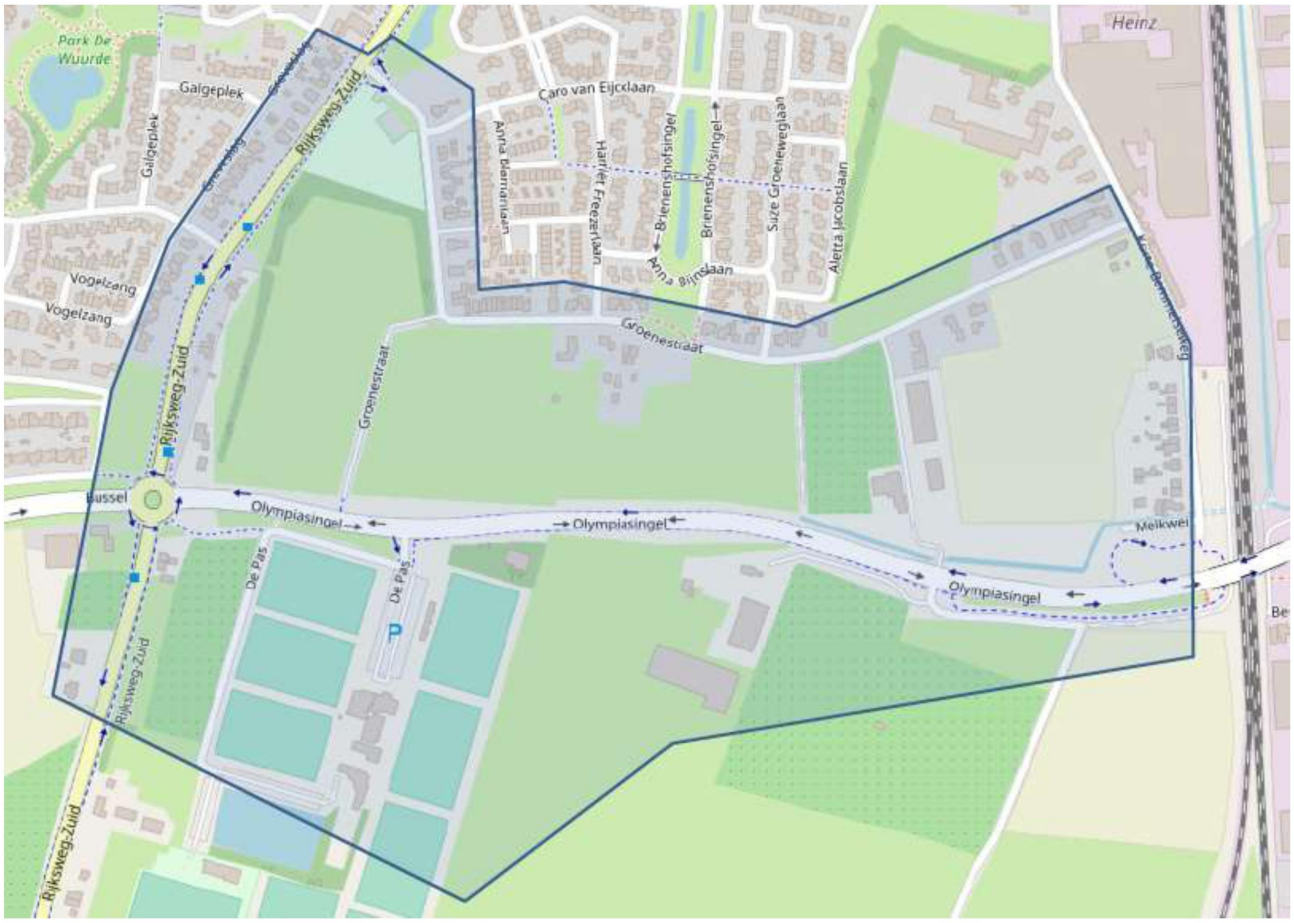
Het team van ontwikkelaars, ontwerpers en gemeente Overbetuwe kijkt er naar uit u weer te ontmoeten.

Met vriendelijke groet,

Bas Schoemaker
Iris Advies

1b Verspreidingsgebied uitnodiging

De contourlijn in onderstaand kaartje geeft het verspreidingsgebied aan van de uitnodigingsbrief die op 2 april 2021 huis-aan-huis bezorgd is.



1c Presentaties programma webinar en ontwerpbureau C5S

De presentatie van het programma voor het webinar van 19 april 2021:





De presentatie van het stedenbouwkundig ontwerp door André de Wilde van bureau Compositie 5 Stedenbouw (C5S):

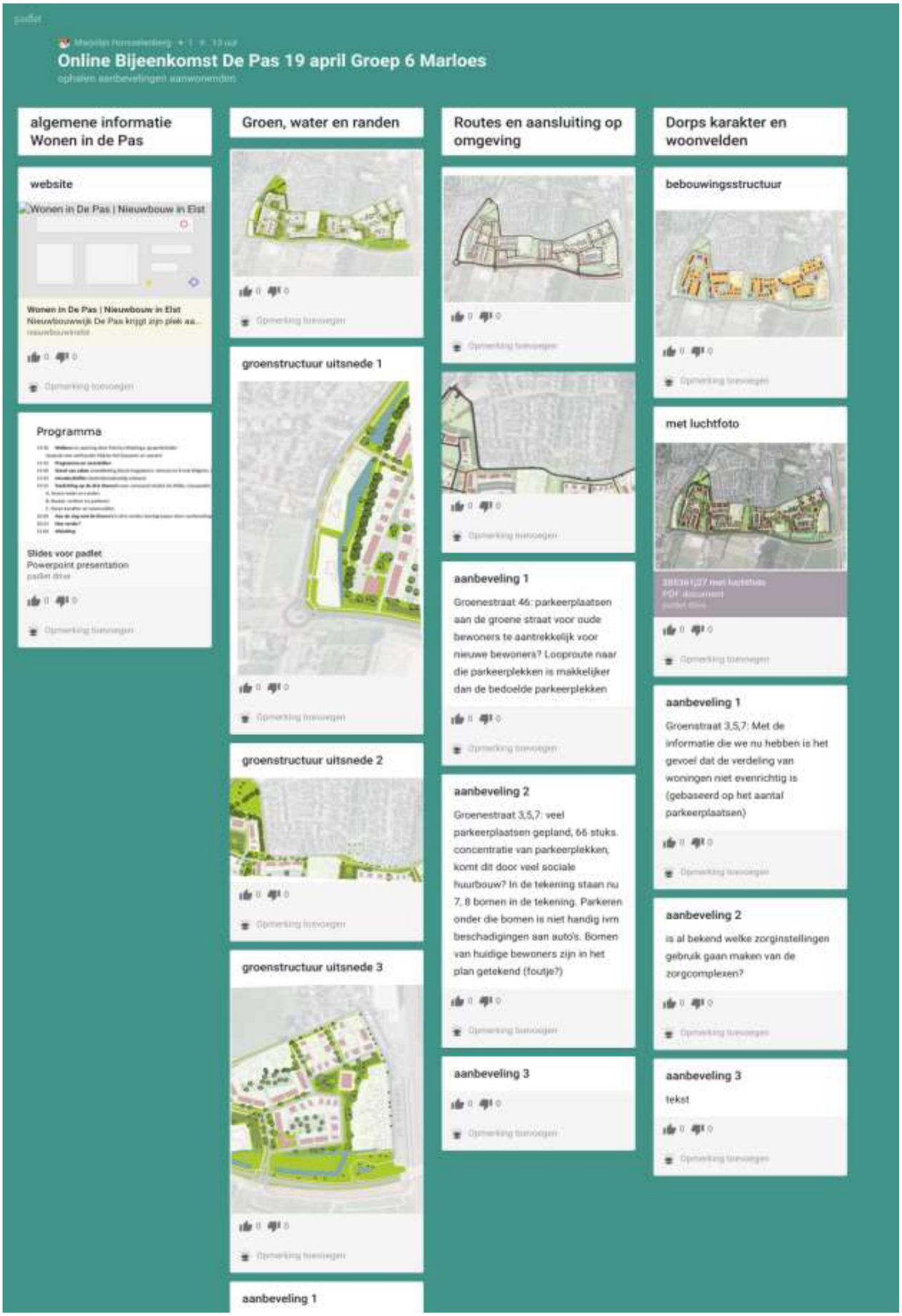






1d Voorbeeld van een padlet

Voorbeeld van door een van de subgroepen gebruikt padlet:



1e Verzamelde vragen uit de padlets en chat met reacties van de ontwikkelaars

Tijdens het webinar zijn de deelnemers bij elk van de drie thema's in kleine groepen uiteengegaan (digitaal, in zogenaamde breakout-rooms van Zoom) om aan de hand van 'padlets' (een soort digitale white-boards) aanbevelingen te formuleren. Ook de in de chat-functie van Zoom tijdens het webinar gestelde vragen zijn hieraan toegevoegd.
Onderstaand per thema een overzicht van de resultaten, met daarbij een reactie van de ontwikkelaars.

Ronde 1 GROEN, WATER EN RANDEN

Groen/Groenestraat

- Groene strook tot Groenestraat: kan die breder? Vroeger leek het dat de huizen verder weg stonden.
  Antwoord:
  In de Spelregelkaart is een minimale afstand aangegeven van 10m vanaf de zuidelijke perceelsgrens Groenestraat.

- Graag de brede groenstrook langs de Groenestraat in zijn geheel aanbrengen. Eerder is gesproken dat die overal 15 meter breed zou zijn.
- Laat de groene rand helemaal doorlopen langs de bestaande bebouwing, voornamelijk langs Groenestraat 3, 5 en 7.
  Antwoord:
  De groene rand aan de zuidzijde van de Groenestraat in zijn geheel doortrekken is, voor zover wij hebben kunnen achterhalen, niet uitvoerbaar omdat kavelgrenzen van bestaande woningen kadastraal doorlopen tot aan de Groenestraat en dit dus privé-bezit is. Qua breedte is in de Spelregelkaart aangeven dat de minimale afstand 10m betreft vanaf de zuidelijke perceelsgrens Groenestraat.

- Groen in plaats van parkeren aan de Groenestraat naast nummer 21 (suggestie: verplaatsen tot de haakse bocht, een paar parkeerplaatsen naast 21 groen maken).
- Langs de Groenestraat (nummer 36) wellicht niet zo veel parkeerplaatsen nodig (haaks). Goede balans tussen parkeren en groen vinden.
- Let op parkeerplekken aan Groenestraat in relatie tot het uitzicht van woningen; laat het groenstrookje doorlopen.
  Antwoord:
  We hebben de parkeeroplossing aangepast ter hoogte van de huisnummers 40 t/m 54. Voor de huidige bewoners blijft de situatie dan zoals deze nu ook is, namelijk langsparkeren aan de Groenestraat. Het bezoekers-parkeren voor de nieuwe woningen aan de Groenestraat is opgelost door het creëren van een nieuw parkeerhof in het plangebied. De beoogde groenstrook is hiermee volledig hersteld.

- Met de ontsluiting van de woningen rekening houden met het groene raamwerk (nummer 6 en 8).
  Antwoord;
  De kavelgrens van de vrijstaande woning die ontsluit ter hoogte van Groenestraat 4 is aangepast zodat het groene raamwerk doorloopt.

- Groenestraat 46: grote wens om iets van het dorpse karakter (groen) te laten blijven bestaan tegenover hun woning.
- Groenestraat 46 en 48: graag een stevige groenvoorziening ten behoeve van het verbergen parkeerplaatsen aldaar.
- Groenestraat 46 en 48: graag voorzien van nieuwe beplanting, die is onlangs behoorlijk weggesnoeid.
  Antwoord:
  In de vervolg-uitwerking wordt de groenstructuur verder vormgegeven (wat en hoe). Dit in combinatie met het beschouwen van het ontwerp c.q. de vorm van het aangrenzende parkeerhof.

Groen/Korte Bemmelseweg

- Graag laag groen aan de Korte Bemmelseweg.
- Wij willen graag weten hoe het groen bij het zorgcomplex bij de Korte Bemmelseweg 18b en buren kan zorgen voor onze privacy zowel in de zomer als in de winter.
  Antwoord:
  In de vervolg-uitwerking wordt de groenstructuur verder vormgegeven (wat en hoe). Dit mede in combinatie met het ontwerp van de plek van het zorggebouw in dit deel van het nieuwe woongebied.

Groen/algemeen

- Waarom is privé groen meegenomen op de kaart bij Groenestraat 3 en 5 en niet bij andere kavels?
- Bomen van huidige bewoners zijn in het plan getekend, foutje?
  Antwoord:
  Op deze specifieke plek is per abuis een groeninvulling ingetekend. Deze hoorde hier niet ingetekend te zijn.

- Niet alle bomen zijn geschikt om onder te parkeren.
  Antwoord:
  Dank voor deze suggestie. We nemen dit mee in de vervolg-uitwerking van de groenstructuren (wat en hoe).

- Wordt er voldoende gedaan om bestaande bomen te behouden?
- Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden, met name het knotwilgenlaantje.
  Antwoord:
  Daar waar bestaande bomen in de plannen inpasbaar zijn, zullen we dat doen. Dit is echter afhankelijk van de gezondheid van het groen. Er zal te zijner tijd een boomeffect-analyse worden gemaakt om te bezien wat de gezondheid van het bestaande groen is en hoe we deze het beste kunnen beschermen/behouden.

- Wat doen jullie met de overhangende takken van onze bomen achter Groenestraat 15? Kan dat zo blijven? Ze staan binnen 2 meter van de erfgrens.
  Antwoord:
  We zullen deze specifieke vraag op een later tijdstip bespreken met de eigenaar.

- Gebruik maken van inheems groen, gebruik maken van planten die thuishoren in het rivierengebied.
- Er mag wel meer groen komen, ook om overlast van langsrijdende auto's te beperken.

Antwoord:
In de vervolg-uitwerking wordt de groenstructuur verder vormgegeven (wat en hoe), waarbij we zoveel als mogelijk gebruik maken van inheemse soorten. Het beeldkwaliteitplan zal hier een beschrijving voor geven.

Water

- Weinig water, meer wadi's, groen is prima.
- Wadi's: wat een ontzettend leuk idee.
  Antwoord:
  Dank voor uw waardering voor de opzet.

- Zorg dat de huizen/loodsen wel droog blijven bij de wadi's.
  Antwoord:
  We bouwen de woningen met voldoende 'drooglegging' conform de eisen van het waterschap.

- Worden de Wadi's periodiek en goed onderhouden?
  Antwoord:
  Alle openbare ruimte komt in beheer bij de gemeente. Zij onderhoudt volgens haar opgestelde beheerplannen.

- Komen er iets van waterpoelen in de wijk?
  Antwoord:
  In de basis komt er nagenoeg geen open water (behoudens aan de westzijde). Wanneer de wadi's water moeten bergen, kunnen er tijdelijke poelen ontstaan.

Ronde 2 ROUTES, VERKEER EN PARKEREN

Verkeer/calamiteiten

- Waar zitten de (extra) inritten voor calamiteitentoegang?
  Antwoord:
  Het plan wordt op korte termijn voorgelegd aan de hulpdiensten. Op basis hiervan wordt bepaald of, en zo ja, waar, eventuele calamiteitenontsluitingen gerealiseerd moeten worden. Deze mogelijke calamiteitenontsluitingen zullen echter regulier niet gebruikt worden voor auto-sluipverkeer en daarmee geen extra verkeersbewegingen genereren op de Groenestraat/Korte Bemmelseweg.

Verkeer/Groenestraat

- Richt ook de Groenestraat opnieuw in als landelijk straatje. Liefst klinkers en auto te gast.
  Antwoord:
  De gemeente heeft de herinrichting van de Groenestraat op de agenda staan. Hoe en wanneer volgt in een later stadium.

- Zorg dat er een groenstrook komt tussen de bestaande woningen aan de zuidzijde, Groenestraat 3/5/7 en de parkeerplaatsen, zodat de lichten van parkerende auto's niet het huis in schijnen.
  Antwoord:
  De parkeerplaatsen aan de achterzijde van deze kavels zijn inmiddels voorzien worden van een groene afscheiding om inschijnend licht zoveel mogelijk te voorkomen.

- Let op aansluitingen op de Groenestraat in relatie tot verkeersveiligheid en fietsers.
  Antwoord:
  De aansluitingen worden verkeersveilig vormgegeven.

Verkeer/Korte Bemmelseweg

- Ik word niet blij van de weg achter de Groenestraat bij Korte Bemmelseweg. Maak de tuin aan onze kant.
  Antwoord:
  Er is in de planvorming een ruime bufferzone voorzien.

- Aansluiting op de Korte Bemmelseweg alleen voor langzaam verkeer. Moet geen sluiproute worden.
  Antwoord:
  Deze aansluiting bedoeld voor voetganger/fietser wordt geen vaste ontsluiting voor autoverkeer. We maken twee hoofdontsluitingen voor autoverkeer via de Olympiasingel.

Verkeer/Olympiasingel

- Blij met ontsluiting op de Olympiasingel en niet op de Groenestraat.
- Hoe wordt de aansluiting op de Olympiasingel vormgegeven?
- Een veilige oversteek over de Olympiasingel voor zowel fietsers als voetgangers.
- Snelheid en geluidscontour Olympiasingel?
- Doorstroming Olympiasingel/Rijksweg-Zuid (ook nijmegen).
  Antwoord:
  De kruispunten op de Olympiasingel worden in samenwerking met een verkeerkundig bureau verder uitgewerkt, waarin uiteraard aandacht is voor fietser-/voetganger-veiligheid. Tevens zal de rijsnelheid en doorstroming worden bekeken en zo nodig worden meegenomen in de oplossing. Met betrekking tot geluid wordt een akoestisch onderzoek gedaan ten behoeve van het plangebied. Dit onderzoek wordt in het bestemmingsplan meegenomen.

Parkeren

- Zorg dat bewoners geen misbruik maken van bezoekersparkeerplaatsen en andersom.
- Groenestraat 46: parkeerplaatsen aan de Groenestraat voor oude bewoners te aantrekkelijk voor nieuwe bewoners? Looproute naar die parkeerplekken is makkelijker dan de bedoelde parkeerplekken.
- Bekijk het aantal parkeerplaatsen op nut en noodzaak in de Groenestraat.
  Antwoord:
  We zorgen voor voldoende parkeergelegenheid in het plangebied. Bewoners die gaan wonen aan deze zijde aan de Groenestraat krijgen een parkeerplek op het eigen kavel aan de achterzijde van de woning met instandhoudingsverplichting. Daarnaast heeft een nadere studie plaatsgevonden met betrekking tot de aard en hoeveelheid van de parkeerplaatsen aan het begin van de Groenestraat zoals beschreven in een van de eerdere antwoorden in dit document.

- Groenestraat 3, 5 en 7: veel parkeerplaatsen gepland, 66 stuks. Komt deze concentratie van plekken door veel sociale huurbouw? In de tekening staan nu 7- 8 bomen. Parkeren onder die bomen is niet handig in verband beschadigingen aan auto's.
  Antwoord:
  Het aantal parkeerplaatsen is volgens het gemeentelijk parkeerbeleid en afhankelijk van het type woning. De posities van bomen in relatie tot de plangrenzen van het nieuwe woongebied

zullen we nader onderzoeken en bespreken met de betreffende eigenaren. De onderhoudsplicht van bomen en het snoeien hiervan ligt bij de huidige eigenaar. Er is inmiddels een strook groen gecreëerd tussen de parkeerplaatsen en de achtergrens van bestaande woningen.

Fietsen

- Verlichting langs fietspaden.
  Antwoord:
  De fietspaden zullen worden voorzien van verlichting waar nodig. Indien regelgeving dit toestaat, zullen de lichtmasten zodanig worden georiënteerd, dat er zo min mogelijk overlast is voor aangrenzende tuinen en/of woningen.

- Fietsverbinding ter plaatse van Griend.
  Antwoord:
  De aansluiting hiervan wordt door een verkeerskundig bureau verder vormgegeven.

Ronde 3 DORPS KARAKTER EN WOONVELDEN

Wonen/Korte Bemmelseweg

- Liever geen appartementengebouw achter de Korte Bemmelseweg. We kijken al tegen blinde muur van Heinz. Achter zitten we vrij.
- Zorg dat we geen inkijk hebben in onze achtertuinen/huizen (Korte Bemmelseweg).
- Zet het appartementengebouw op de vrije ruimte en niet op de plaats achter de Korte Bemmelseweg, zoals beloofd.
  Antwoord:
  Ten aanzien van de positionering van het zorggebouw aan de Oostzijde van het plangebied zijn we met belanghebbenden in gesprek en dit heeft geleid tot een aangepaste ontwerpstudie. We streven naar een gedragen oplossing.

Olympiasingel/Appartementen

- Maak appartementengebouw van 5 hoog aan de Olympiasingel niet hoger dan 4, vanwege de inkijk.
- Niet hoger dan vier bouwen om het dorpse karakter te creëren.
- Appartementen ter plaatse van de entree Olympiasingel zijn ook hoog. Woningen aan de korte Bemmelseweg worden op deze wijze ingebouwd door hoogbouw.
  Antwoord:
  Met betrekking tot de hoogte zal de stedenbouwkundig ontwerper met inachtneming van de dorpse opzet bekijken wat passend is voor De Pas. De appartementengebouwen zijn in de huidige planvorming op ruime afstand geprojecteerd, waarmee overlast middels inkijk volgens ons niet aan de orde is.

- Bij de Olympiasingel lijkt meer ruimte om te bouwen die nu niet benut is. Klopt dat?
  Antwoord:
  Wij zien deze mogelijkheid niet.

Wonen/Groenestraat

- Drie blokken van 5 aan Groenestraat: wordt het sociale koop of huur? Graag koop, want dat is hier allemaal zo.

- Mengvorm woningen langs Groenestraat
- Waar staan de 4 à 5 woningen met adres aan de Groenestraat?
  Antwoord:
  De rijwoningen langs de Groenestraat zullen zowel huur- als koopwoningen worden. De gehele wijk, en dus ook aan de Groenestraat, wordt qua betaalbaarheidscategorieën een gemengde wijk. De betreffende nieuwe woningen in het plangebied ter plaatse van de Groenestraat zullen waarschijnlijk wel het huisadres aan de Groenestraat krijgen. Dit zal later blijken bij de naamgeving van de straten en het huisnummer-/postcodebesluit.

- Draai de woningen aan de Groenestraat en de tuin om, ten opzichte van de bestaande huizen (tweede buurtje noordzijde). Zo creëer je meer groen voor de bestaande huizen aan de Groenestraat. Hier is de groenstrook nu het smalst ingetekend. Zo voorkom je dat nieuwe bewoners hun auto's aan de noordkant parkeren. Je gebruikt de tuinen als groene buffer, net als om de hoek.
  Antwoord:
  Het maken van achterkanten langs de Groenestraat is in de plangroepen in 2019 aan de orde geweest en als niet wenselijk bestempeld.

- Het spiegelen van de bebouwing aan de Groenestraat naast nummer 21 en ter hoogte van nummer 36. Hier zouden dan twee-onder-een-kap woningen kunnen komen.
  Antwoord:
  Dank voor uw suggestie. We zullen deze nader beschouwen.

- Zorg dat de tuinen die aan elkaar grenzen, aan de bestaande bouw, onderling geen inkijk hebben. Bijvoorbeeld ten westen van Groenestraat 7.
  Antwoord:
  We zullen woningen die grenzen aan bestaande woningen voorzien van een groene erfafscheiding (voor zover die er al niet staat).

- Aan de bestaande bebouwing voornamelijk de koopwoningen realiseren.
- Groenestraat 3,5 en 7: met de informatie die we nu hebben is het gevoel dat de verdeling van woningen niet evenwichtig is (gebaseerd op aantal parkeerplaatsen)
  Antwoord:
  We maken een gemengde wijk waar alle typologieën woningen in diverse betaalbaarheidsklassen voorkomen. De woningen worden zo evenwichtig mogelijk verspreid over het gehele plangebied.

- Waar komen de specials? Een bewoner gaf aan dat er hiervan een dichtbij Groenestraat 64 zou komen. Klopt het dat dit nu niet meer zo is?
  Antwoord:
  Er komt een zorggebouw aan de noordzijde tegen de skatebaan. Deze grenst niet aan de Groenestraat. Het bestaand groen blijft zo veel als mogelijk gehandhaafd.

Speeltuin

- Speeltuin bij Groenestraat 15 graag rustig, geen jongeren.
- Zorg dat de veiligheid gewaarborgd wordt waar speelplaatsen in de buurt van wegen liggen.
  Antwoord:
  De speeltuin(en) worden ingedeeld per leeftijdscategorie en verspreid over het plangebied. De beoogde leeftijd voor de nieuw te realiseren speelplekken is waarschijnlijk onder de 12 jaar. De speelplekken zullen worden gerealiseerd met inachtneming van veiligheidsvoorschriften.

- Kan bestaand groen langs de Groenestraat bij het speelgebied worden doorgetrokken? Kinderen spelen daar nu ook al.
  Antwoord:
  Het betrekken van het bestaande groen langs de Groenestraat bij de speelgelegenheid lijkt ons qua verkeersveiligheid niet gewenst/verantwoord.

Duurzaamheid

- Positionering van nieuwe bomen in relatie tot zonnepanelen.
- Hou rekening met de zonnepanelen in verband met boomhoogte.
  Antwoord:
  We houden zoveel als mogelijk rekening met welke categorie/orde boom geplant kan worden.

- Verbindingen met andere gebieden voor duurzame energie.
  Antwoord:
  Het ligt niet in onze scope om maatregelen te nemen voor aanliggende wijken. Als deze mogelijkheid zich voordoet en qua tijd inpasbaar is, zullen we proberen hier rekening mee te houden.

- Hoe wordt duurzame energie in het plan verwerkt?
- Wordt de hele wijk gasloos? Ik ben daar voorstander van.
  Antwoord:
  Hoewel het energieconcept nog niet geheel is uitgekristalliseerd, zijn de volgende uitgangspunten gedacht: de koopwoningen worden energieneutraal gerealiseerd en de appartementen en zorggebouwen voldoen minimaal aan de BENG-norm. De wijk wordt inderdaad gasloos gebouwd.

- Verlichting openbaar gebied in relatie tot overlast naar de woning.
  Antwoord:
  We zorgen dat de overlast tot een minimum wordt beperkt. Verlichtingsberekeningen zullen aangeven hoe en wat.

Woningen/architectuur

- Woningen gelijkvloers en levensloopbestendig?
- Tiny houses (40-50 m^2)?
- PO kavels, komen deze er?
  Antwoord:
  Woningen met een volledig woon-/slaapprogramma op de begane grond zijn wij voornemens te gaan realiseren. De exacte uitwerking van woningtypologieën is echter mede afhankelijk van de marktvraag. Dit geldt ook voor PO-kavels. In De Pas zal geen plaats zijn voor tiny houses.

- Hoe wordt omgegaan met de boerderij in het gebied (oude woning/schuur)?
  Antwoord:
  Deze oude woning maakt geen deel uit van onze planontwikkeling. De huidige eigenaar bezint zicht op het toekomstig gebruik.

- Verscheidenheid in architectuur?
- Hoe ziet de architectuur eruit? Is inspiratieboek te downloaden?
- Wat is een dorps karakter en hoe realiseer je dat? Daar dan echt aan vasthouden.
- Welke bouwstijl krijgt de nieuwe wijk? Jaren 30? Boerderijstijl?

- Zorg ervoor dat de woningen niet dicht op de straat of de stoep komen te staan. Dat draagt niet bij aan een dorps karakter. Graag kijken naar de Groenestraat als goed voorbeeld, waar meer ruimte is en groen ontstaat.
  Antwoord:
  We zorgen voor een diverse architectuur voor de woningen, waarbij wel sprake is van samenhang voor het gehele gebied.
  Het een en ander moet nog gaan landen in een te maken Beeldkwaliteitsplan, waarin de dorpse uitstraling verder wordt beschreven. Het Inspiratieboek uit 2019 is via de website www.wonenindepas.nl te downloaden en vormt een beeld van de woonstijlen in die we willen realiseren in De Pas.

- Is het aantal van 320 woningen inclusief de percelen aan de noordkant?
  Antwoord:
  Het aantal van 350 woningen die wij gaan realiseren betreffen de gronden ten zuiden van de Groenestraat (gronden gemeente, Amvest en BPD). De woningen aan de noordzijde van de Groenestraat zitten hier niet bij in. Dit gebied is van een andere eigenaar/ontwikkelaar.

- Hoe gaat de verdeling van de woningen? Eigen inwoners eerst?
- Hoe gaat de verdeling van de kavels? Eigen inwoners eerst?
  Antwoord:
  In een later stadium zullen de criteria van toewijzing op de website van www.wonenindepas.nl worden gepubliceerd. Het is door wet- en regelgeving niet mogelijk om groepen voorrang te geven boven anderen.

- Meningen van bewoners zwaarder laten wegen dan meningen en aanbevelingen van potentiële kopers die later nog mogen reageren op de plannen.
  Antwoord:
  Alle meningen worden gewogen. Aandacht is er in eerste instantie voor om-/aanwonenden gezien de sessie van 19 april en daaruit voortvloeiende vragen.

Zorggebouwen

- Zorg dat wonen met zorg voor ouderen ook echt voor ouderen wordt en niet voor jongeren. Kan dat in het bestemmingsplan worden vastgelegd?
- Is bekend welke zorginstellingen gebruik gaan maken van de zorgcomplexen?
- Ouderenzorg welk type, hoe zit dit?
- Telt iedere unit in de woon-zorgcomplexen als 1 woning (binnen de telling van 350 woningen)?
  Antwoord:
  De functie 'zorg' zal in het bestemmingsplan worden beschreven. De gedachten ten aanzien van de zorgvraag betreffen de groeiende groep ouderen met dementie die niet meer in de eigen huislijke omgeving kunnen wonen. Het is op dit moment nog niet volledig duidelijk welke zorginstelling dit gaat verzorgen. Ieder zorggebouw telt als één woning in het totaal.

- Draai het zorgcomplex 90 graden, zodat de blinde muur op de tuinen uitkijkt, dan heb je geen inkijk.
- Zorggebouw ter plaatse van de Korte Bemmelseweg, ook hoogbouw.
- Achter Korte Bemmelseweg appartementen/zorgcomplex 3- lagen kap: is nog steeds hoogbouw.
- Worden bij de bijzondere gebouwen buitenruimtes gemaakt die in de tuin kijken van bestaande woningen, dit in verband met privacy?

Antwoord:
Het zorggebouw is twee lagen met kap en daarmee niet hoger dan een reguliere nieuwbouwwoning. De kamers krijgen geen buitenruimtes. Met betrekking tot de positie van dit gebouw zijn we het ontwerp nader aan het beschouwen om te bezien of en hoe we gehoor kunnen geven aan de geuite zorgen in relatie tot inkijk/privacy.

Bijzondere gebouwen

- Kan een buurtfunctie in een bijzonder gebouw?
- Ooit was sociale ontmoeting ook een punt, dat zien we nergens terug.
  Antwoord:
  Een buurtfunctie kan, gezien de doelgroep, in dit gebouw geen plek krijgen. Ontmoetingsplekken worden met name gefaciliteerd in het openbaar gebied.

OVERIGE VRAGEN

- Hindercontour Heinz/Kraft?
  Antwoord:
  Dit wordt meegenomen in de bestemmingsplanonderzoeken.

- Rijksweg-Zuid: afmetingen waterpartij en afmetingen groenstrook in relatie tot wandelpad
  Antwoord:
  Het exacte ontwerp van de waterpartij en het aangrenzend groen aan de westzijde van het plangebied (ter plaatse van de Rijksweg Zuid) wordt in de nadere planvorming uitgewerkt. Conform de Spelregelkaart is het de gedachte groen, water en een voetgangersverbinding te maken in de betreffende ruimte. We zullen bij de verdere uitwerking zo veel als mogelijk rekening houden met de privacy van aangrenzende tuinen en/of woningen.

- Kunnen de plaatjes uit de padlet worden gemaild?
  Antwoord:
  Deze zijn per mail verspreid.
  .
- Worden de antwoorden naar iedereen gestuurd of alleen naar de vragensteller?
  Antwoord:
  De reacties op de aanbevelingen van de bijeenkomst op 19 april worden in het participatieverslag gebundeld, samen met de vragen en antwoorden van het webinar van 18 mei. Dit participatieverslag wordt aan alle deelnemers van de bijeenkomsten verstrekt en wordt tevens via de website www.wonenindepas.nl gedeeld.

- De procedure van inspraak blijven vragen is ook gevaarlijk. Hoe weten we welke afwijkingen er nog blijven komen? Hoe wegen jullie de input? Hoe weet je of iets breed gedragen wordt?
  Antwoord:
  Alle vragen en aanbevelingen worden meegenomen ter overweging. Het blijft echter de keuze van de gemeente en ontwikkelaar hoe hiermee om te gaan. Zij wegen het individueel belang van aan-/omwonenden tegen het totaalbelang van de gebiedsontwikkeling.

- Komt er nog een mailadres waar wij onze vragen of aanbevelingen kwijt kunnen?

  Antwoord:
  Dit (tijdelijk) mailadres is na afloop van de sessie van 19 april aan eenieder gedeeld.

1f Evaluatie

Na afloop van de bijeenkomst is de deelnemers gevraagd om online een kort evaluatieformulier in te vullen. In het totaal hebben 13 deelnemers aan het webinar dit gedaan. Onderstaand de resultaten van deze evaluatie.

Welk cijfer geeft u het stedenbouwkundig ontwerp tot zover?

Cijfer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gemiddeld
Aantal (n=13)		1				2	7	2	1		6,8

Wat zou het cijfer hoger maken?

- Een kwalitatief goede aansluiting met de bestaande bebouwing (koopwoningen en groen).
- Minder aantal woningen.
- Dorps karakter en woonvelden prachtig. Ik mis nette kleine woningen (tiny houses): gelijkvloers, 40-50m^2, gebouwd van herbruikbare materialen. Biodiversiteit door middel van wadi's prachtig. Ik miste het thema duurzame energie in het plan, in combinatie met mogelijk hoge bomen ten aanzien van plaatsen zonnepanelen.
- Meer groen direct aan de Groenestraat, en minder haakse parkeervakken.
- Het stedenbouwkundig ontwerp ziet er goed uit. Echter voor ons zitten er te veel vraagtekens bij het te bouwen appartementencomplex achter de Korte Bemmelseweg. Dit stuk zou groen blijven, is tijdens de voorgaande vergaderingen besproken. Wij zitten aan de voorkant al ingebouwd door de Heinz. En nu raken wij aan de achterzijde ook ingebouwd door een zorgcomplex van 2 verdiepingen met schuine kap met ramen; dit is in onze ogen gewoon een 3e woonverdieping, maar wordt mooier verwoord.
- Ziet er mooi uit, maar stop met wijzigingen en minder groen / meer woningen. Bewoners zijn redelijk positief, hou dat zo om ook weerstand te voorkomen en snelheid erin te houden. Zorg dat bewoners vertrouwen houden, dus communiceer ook.
- Meer groen aansluitend op bestaande woningen aan de Groenestraat (rijtje met onder andere huisnummer 44). Het zorgcomplex achter de Korte Bemmelseweg 90 graden draaien. Zodat de korte muur (zonder balkons?) aan de bestaande tuinen grenst, en er dus geen inkijk in de tuinen (en huizen) is.
- Meer groen in het plan; de oude boerderij met stallen handhaven vinden we niet de optimale keuze.
- Er worden nu meer woningen gebouwd, hierdoor wordt veel groen in het woongebied alsnog opgeofferd. Ik stel voor om het weiland gelegen aan de Groenestraat op te nemen in het bouwplan de Pas. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden om de extra woningen te bouwen en het dorpse karakter van de wijk te handhaven. Zoals in de vroege planfase ook de bedoeling was.
- Onderbouwing van afmetingen/afstanden, meer details; verlichting, soort bestrating, etc.
- Meer uitleg over hoe de huizen eruit komen te zien en de prijzen.
- Als het zorggebouw bij de Korte Bemmelseweg op een andere plaats gebouwd gaat worden. Wij wonen op 18b en de bewoners kijken dan bij ons in de tuin en in de kamer, zeker die op de tweede woonlaag. Dat los je niet op met veel groen, zeker niet in de winter. Wij kijken aan de andere kant tegen de muur en de waterzuivering aan. Wij gaan hier niet mee akkoord.

Welk cijfer geeft u de opzet van de avond?

Cijfer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gemiddeld
Aantal (n=13)					1		4	3	4	1	7,9

Wat zou de opzet van de bijeenkomst hoger maken?

- Misschien nog wat meer tijd/ruimte voor inbreng, en natuurlijk fysiek... Maar opzet en uitvoering was netjes en werkte ook goed.
- De opzet zelf was goed. Echter vinden wij het prettiger om de groepen te verdelen in straten/belanghebbenden. Nu worden wij in een groep gezet met mensen van de Groenestraat aan de andere kant van de wijk. Die hebben niet dezelfde vragen als wij. Daardoor oogt het rommelig. Op dit punt wordt de vergadering serieus omdat dit niet meer brainstormen is over een in te vullen wijk. Maar nu gaat het erom wat er in je (achter)tuin komt.
- Groepsbijeenkomsten waren te kort.
- Groepjes vormen van mensen uit dezelfde huidige woonomgeving.
- Meer tijd, in sommige gevallen was de geluidskwaliteit slecht. Dan zou een samenvatting van het gezegde wel helpen voor een beter begrip.
- Dat er wat meer naar de problemen van mij en onze medebewoners wordt gekeken en we niet met een beetje groen worden afgeserveerd.

Bijlage 2

Webinar 2: online-informatiebijeenkomst

Inhoud:

2a Uitnodigingsbrief, uitnodigings-e-mail en e-mail na afloop

2b Verspreidingsgebied uitnodiging

2c Presentaties programma webinar, ontwerpbureau C5S en gemeente

2d Geclusterde vragen en opmerkingen uit de Q&A met reacties van de ontwikkelaars

2e Evaluatie

2a Uitnodigingsbrief, uitnodigings-e-mail en e-mail na afloop

Op donderdag 8 april 2021 is in een ruim verspreidingsgebied rond het plangebied op alle adressen (in totaal circa 450) een uitnodigingsbrief bezorgd:

AMVEST

bpd

Aan de bewoners van dit adres

Uitnodiging

18 mei 2021 van 19.30 tot 21.00 uur
Online informatiebijeenkomst over woongebied De Pas in Elst.
Aanmelden is verplicht: op https://2cut.cc/depas18mei
of via de QR code.

Elst, 8 april 2021

Beste heer, mevrouw,

Graag nodigen wij u uit voor een algemene, online informatiebijeenkomst (webinar) over de ontwikkeling van woongebied De Pas in Elst. Iedereen uit de omgeving of met belangstelling voor De Pas is van harte welkom. Als u zich aanmeldt op https://2cut.cc/depas18mei krijgt u enige dagen voor de bijeenkomst de link voor het webinar toegestuurd.



Van 8 tot en met 26 april kunt u alvast een enquête invullen. Ga hiervoor naar www.wonenindepas.nl.

Op 18 mei 2021 informeren we u in het webinar over het stedenbouwkundig ontwerp en hoe we omgaan met de reacties uit o.a. de enquête en gesprekken met de direct aanwonenden en de plangroep. Ook biedt de gemeente Overbetuwe dan inzicht in hoe het stedenbouwkundig plan wordt vertaald naar het nieuwe ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan. U kunt tijdens het webinar uw reactie geven op het stedenbouwkundig ontwerp. Alle reacties die we ontvangen komen in een participatieverslag voor deelnemers, college en gemeenteraad.

Sneller bouwen en met meer betaalbare woningen
Gezien de grote vraag naar woningen wordt de aanleg van De Pas versneld. De wijk zal waarschijnlijk gereed zijn binnen vijf jaar (in plaats van vijftien) nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het aantal woningen wordt 350 (was 320). Starters en midden-inkomens krijgen betere kansen: 20% van alle woningen in De Pas wordt een koopwoning tot de prijsgrens van de Nationale Hypotheek Garantie. Het aandeel sociale huurwoningen blijft 30%.



De gemeente heeft over deze versnelling en dit woningaanbod afspraken gemaakt met Amvest en BPD. Zij zijn de trekkers voor de ontwikkeling van het gebied en voeren deze ook uit. De gemeente toetst de plannen, voert haar wettelijke taken uit en zal de openbare ruimte in de nieuwe woonwijk beheren. Zie ook www.overbetuwe.nl/depas.



Dorps karakter blijft

In 2019 dachten omwonenden en belangstellenden mee over de opzet en de uitstraling van De Pas. Daarvoor zijn een Spelregelkaart en een Inspiratieboek gemaakt. Het stedenbouwkundig ontwerp volgt grotendeels de Spelregelkaart en het Inspiratieboek. Op enkele punten wijkt het daarvan af om de extra woningen een plek te kunnen geven. De ruimte voor deze woningen is beschikbaar door een meer efficiënte indeling van groen en wegen. Er komen drie grote groene assen door het gebied in plaats van vijf kleinere. Verder blijft de opzet vrijwel gelijk. Elk buurtje krijgt de gewenste centrale groene plek. Rond het plan blijven de randen groen. De wijk houdt een dorps en kleinschalig karakter.

Vervolg

- Na 18 mei ronden BPD, Amvest en de gemeente de plannen af. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan worden aan het college van B&W voorgelegd ter besluitvorming.
- In september/oktober 2021 houdt de gemeente in samenwerking met BPD en Amvest een informatiebijeenkomst over het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan. Deze ontwerp plannen komen dan ook ter visie te liggen en u kunt een zienswijze indienen. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.



- Alle informatie over De Pas komt na de bijeenkomsten steeds beschikbaar op www.wonenindepas.nl. Hier kunt u zich ook aanmelden als u op de hoogte wilt blijven van de voortgang van de ontwikkeling en van het moment waarop u kunt inschrijven voor een koopwoning.

Wij kijken met grote belangstelling uit naar uw deelname op 18 mei.

Met vriendelijke groet,

Frank Wigbers
Ontwikkelingsmanager BPD

Karst Hagedoorn
Ontwikkelingsmanager Amvest

2b Verspreidingsgebied uitnodiging

De contourlijn in onderstaand kaartje geeft het verspreidingsgebied aan van de uitnodigingsbrief die op 8 april 2021 huis-aan-huis bezorgd is.



2c Presentaties programma webinar, ontwerpbureau C5S en gemeente

De presentatie van het programma voor het webinar van 18 mei 2021:







De presentatie van het stedenbouwkundig ontwerp door André de Wilde van bureau Compositie 5 Stedenbouw (C5S):





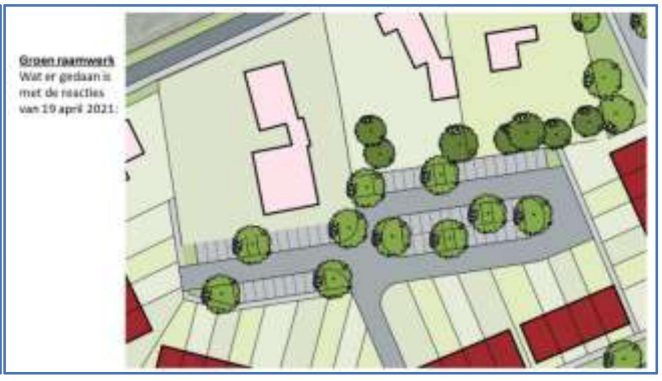







Groen raamwerk
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:


Groen raamwerk
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:

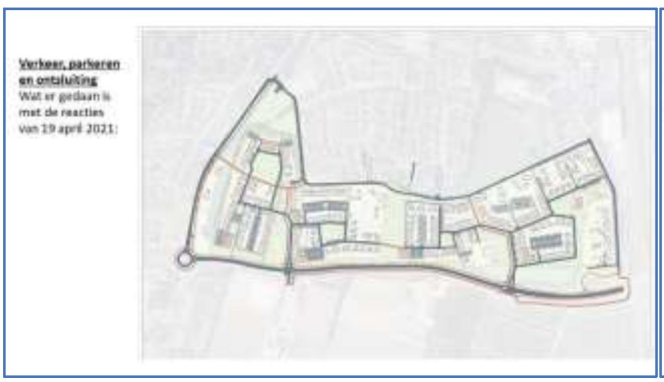

Groen raamwerk
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:


Groen raamwerk
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:


Groen raamwerk
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:


Verkeer, parkeren
en ontsluiting
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:


Verkeer, parkeren
en ontsluiting
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:


Verkeer, parkeren
en ontsluiting
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:


Verkeer, parkeren
en ontsluiting
Wat er gedaan is
met de reacties
van 19 april 2021:







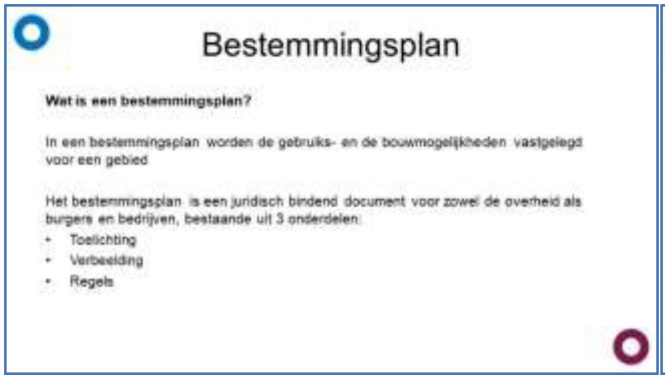


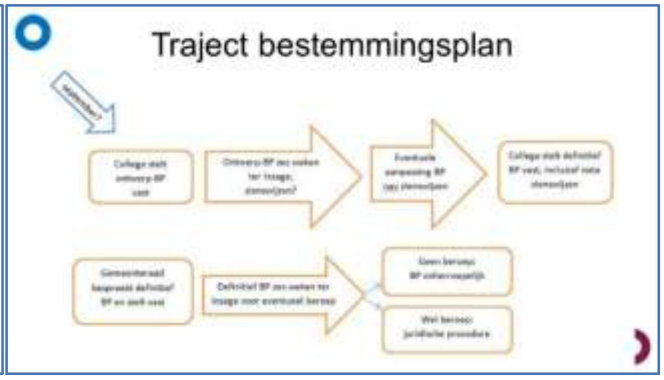


Deze presentatie is op groot formaat online te bekijken op

https://www.nieuwbouwinelst.nl/media/271727/20210518-presentatie-webinar-de-pas.pdf

De presentatie van de bestemmingsplanprocedure door Pinar Izgi van de gemeente Overbetuwe:







Deze presentatie is op groot formaat online te bekijken op

https://www.nieuwbouwinelst.nl/media/271725/20210513-presentatie-bestemingsplan-de-pas.pdf

2d Geclusterde vragen en opmerkingen uit de Q&A met reacties van de ontwikkelaars

Tijdens het webinar van 18 mei 2021 hebben de deelnemers in de Q&A vragen en opmerkingen kunnen indienen.
Onderstaand per thema een overzicht daarvan, met daarbij een reactie van de ontwikkelaars.

GROEN

Groen/inrichting

- Worden bestaande groenstructuren en bomen meegenomen? Bijvoorbeeld de doorgang naar sportpark de Pas?
- Wat voor bomen komen er in de groenstrook langs de rondweg? Worden dit fruitbomen?
- Waarom hakhoutbomen?
- Blijven de bomen en struiken die aan de kant van de rijksweg staan of komt daar nieuwe beplanting?
  Antwoord:
  Daar waar bestaande bomen/groenstructuren in de plannen inpasbaar zijn, waaronder aan de zijde van de Rijksstraatweg en het 'wilgenlaantje' richting het sportpark, zullen we dat doen. Dit is echter afhankelijk van de gezondheid van het groen. Er zal te zijner tijd een analyse worden gemaakt om te bezien of de gezondheid van het bestaande groen voldoende is en hoe we deze het beste kunnen beschermen/behouden.
  De keuze voor typen en soorten groen/bomen vindt plaats op het moment dat we de inrichtingstekeningen gaan maken. In het te maken beeldkwaliteitplan zal een eerste aanzet worden gemaakt voor ook het groen. Het gebruiken van gebiedseigen soorten zal het primaire uitgangspunt zijn. Ook fruitbomen kunnen wat ons betreft opgenomen worden. Dit hangt echter ook af van de beheermogelijkheden die de gemeente tot haar beschikking heeft.

- Waarom hebben jullie ervoor gekozen om de woningen langs de rondweg met de achtertuinen naar de weg te richten en niet net zoals aan de Bussel / Volger met de voorzijde naar de rondweg? Onrustig beeld dus?
- Niet handig om de tuin langs de Olympiasingel te plaatsen, misschien mooi maar niet praktisch.
- Niet consistent met de Bussel.
  Antwoord:
  Zowel de ontwikkelvisie als de spelregelkaart schrijven een divers en groen beeld voor. De stedenbouwkundige heeft dit vertaald in het concept stedenbouwkundige plan. Elk plan heeft zijn eigen karakter, waardoor het niet noodzakelijk is om per definitie de gemaakte keuze langs de Bussel te herhalen. Door de tuinen richting de Olympiasingel te richten ontstaat een rustiger en diverser beeld dat verder wordt opgevuld met groenstructuren, zodat er een landelijke overgang ontstaat. Daarnaast kunnen de toekomstige gebruikers van deze woningen optimaal profiteren van de zonoriëntatie.

Groen/omvang

- Hoe breed wordt de groenstrook met bomen langs de rondweg?
- Breedte groenstrook centrale as?
- Hoe breed wordt de groenstrook voor huizenrij Groenestraat nr 46?

Antwoord:
De breedte van de groenstrook met bomen langs de Olympiasingel varieert van 7 tot ruim 20 meter. De breedte van de centrale groenstrook in de groene as bedraagt gemiddeld circa 50 meter. De groenstrook voor de huizenrijen Groenestraat varieert van 7 tot 12 meter.

Groen/speelplekken

- Is er ook gekeken naar de bestaande speelplekken en het gebruik daarvan en of er nog behoefte is aan meer speellocaties? In aanvulling: Voor spelen is het denk ik verstandig om te kijken of meer grote speelplekken nodig zijn (zijn er al een aantal). Weet dat er bij De Griend (park) behoefte is aan een speelvoorziening, maar er is geen budget. Zonde als er straks geen budget is voor beheer en onderhoud.
  Antwoord:
  In de spelregelkaarten van 2019 staan al speelplekken aangegeven die in woongebied De Pas en in de directe omgeving daarvan zijn gesitueerd. Op basis van deze uitgangspunten worden de speelplekken ingericht voor onderscheiden leeftijdscategorieën. Op deze wijze willen we dubbelingen en overlap voorkomen.

Groen/erfafscheiding

- Hoe gaan jullie om met tuinafscheiding? Groen/schutting?
- Krijgen de afscheidingen van de voortuinen naar de stoep een verplichte groene strook d.m.v. hagen?
- In de wijk Westeraam zie je bijvoorbeeld afscheidingen met beukenhagen.
  Antwoord:
  Er is in het plan aandacht voor verschillende erfafscheidingen. Dit zal nader worden bepaald in het beeldkwaliteitplan.

Groen/divers

- Wat is de verhouding groen en bebouwing?
- Is er ook een park gericht op wandelen?
- De grondlagen in de omgeving van Elst zijn (rivier)klei. Zijn wadi's dan wel mogelijk?
  Antwoord:
  Het concept stedenbouwkundig plan gaat uit van een zeer groen karakter. In verhouding tot andere soortgelijke woonwijken is er in De Pas sprake van een zeer groen plan met relatief weinig bebouwing. Al in de ontwikkelvisie en spelregelkaart wordt het groene en landelijke karakter van de wijk beschreven, waardoor er voor De Pas sprake is van een hogere norm voor groen. De groenzones in het woongebied worden niet ingericht als park, maar zijn wel ruim van opzet. Wij beogen biodiversiteit te bevorderen door bloemrijk grasland met een lage maaifrequentie af te wisselen met struiken en grasland met een hogere maaifrequentie. De exacte invulling wordt afgestemd met de beheerafdeling van de gemeente. Door deze groenzones zullen wij ook wandelpaden aanleggen.
  Wadi's zijn zeker mogelijk in dit gebied, ondanks de grondopbouw in Elst: hier zijn civieltechnische oplossingen voor. De doelstelling van een wadi is namelijk water langer vast te houden om zo een bijdrage te leveren aan het voorkomen van verdroging en hittestress.

Verkeer/parkeren

- Wat is de verhouding verharding/groen? Voorbeeld van grote invloed van verharding op de verhouding is de parkeernorm. Stel dat er 2 parkeerplaatsen per woning nodig zijn. Dat betekent 350x2=700 parkeerplaatsen. Bij 15 m2 per parkeerplaats is dat alleen al 10.500 m2 (1 ha). Dit nog afgezien van de wegstructuur. Mijn pleidooi: minimaliseer dit.
- Wat is het effect van het moeten inpassen van 30 extra woningen? Denk aan aantal extra parkeerplaatsen, breedte parkeerplaatsen (2.10, 2.30, 2.50 m breedte?), beschikbaar oppervlak groen, breedte / aanwezigheid van stoepen, (meer) parkeren op eigen terrein en kavelgrootten. Vast dank voor uw antwoord.
- Kun je voor de deur parkeren, of zijn het centrale parkeergelegenheden?
- Komen er in de appartementen inpandige parkeerplaatsen?
- Zijn er woningen met een garage waar eventueel geparkeerd kan worden?
- Mag er op de 'openbare weg' geparkeerd worden?
- Wat wordt de kwaliteit van de parkeerhofjes? Hoe voorkom je dat dit asfaltplakken worden?
- Tip voor de parkeerkoffers, door een constructie zoals bijvoorbeeld Rainaway geef je de bomen ook meer ruimte en is het in de toekomst gemakkelijk stenen eruit te halen en beplanting erin te zetten als er minder parkeerbehoefte is. Ook nog klimaatbestendig! En dan naar de Wadi als overloop...

  Antwoord:

  Een juiste verhouding tussen groen, bebouwing en verharding is altijd een complexe puzzel bij het ontwerpen van stedenbouwkundige plannen. Voor woongebied De Pas is vanaf het begin duidelijk, dat voor het woongebied een groen en landelijk karakter het uitgangspunt is. Maar bij de realisatie van woningen dient ook te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Overbetuwe; het is niet mogelijk af te wijken van het parkeerbeleid. In het concept stedenbouwkundig plan is de oplossing voor dit dilemma weergegeven: er is sprake van veel groen en door het centraliseren van parkeren in hoven omsloten door woningen wordt voorkomen, dat het landelijke karakter wordt verstoord. Deze hoven willen we zo groen mogelijk inrichten, bijvoorbeeld met grasstenen. Dit draagt bij aan een groene uitstraling en levert ook een bijdrage aan het voorkomen van verdroging.

  Aangezien we zoveel als mogelijk parkeerhoven aan de achterzijde van de woningen willen realiseren, is het dus niet altijd mogelijk om bij de voordeur of op de straat te parkeren. Bij een aantal woningen wordt het mogelijk om op het eigen terrein de auto te parkeren, bijvoorbeeld in een garage/auto-opstelplek naast of achter het huis.

  De appartementen worden niet voorzien vaneen ondergrondse garage.

- Hoeveel parkeerplekken per huishouden worden er gereserveerd?
- Tip: Aandacht voor fietsparkeren, vooral ook bij appartementen. Argument voor het college/raad om af te wijken van de parkeernormen: lopend/fietsend ben je zo bij het station!
- In de wijk Westeraam is het erg lastig om een vrije parkeerplaats te vinden. Veel huishoudens hebben twee auto's. Willen jullie a.u.b. rekening houden met voldoende parkeerplaatsen?
- Autodelen een optie? En dan minder p.p.?

  Antwoord:

  In woongebied De Pas geldt het parkeerbeleid, inclusief de daarbij behorende normen, van de gemeente Overbetuwe. Hiervan kan niet worden afgeweken. De parkeerplekken in het concept stedenbouwkundig plan voldoen aan de parkeernorm.

- Waar moeten de mensen van de bestaande huizen aan de Groenestraat 46 nu parkeren?

- Op de hoek van de Groenestraat waar de nieuwe bezoekersparkeerplekken zijn gepland, wordt het bestaande bosje opgeofferd?!
  Antwoord:
  Wij hebben de parkeeroplossing naar aanleiding van vragen van de huidige bewoners aan de Groenestraat 40 t/m 54 aangepast. Het bezoekersparkeren voor de nieuwe woningen wordt in het plangebied opgelost en het parkeren voor de huidige bewoners blijft zoals het nu ook is, langsparkeren op de straat. Door deze aanpassing wordt de groenstructuur conform de spelregelkaart langs de Groenestraat hersteld. Bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Wij kunnen niet uitsluiten in beperkte mate aanpassingen te moeten doen aan bestaande bosschages.

Verkeer/ontsluiting

- Er zijn twee ontsluitingen (voor zowel auto als fiets) gepland naar de Olympiasingel. Is de aansluiting telkens voorzien van haaientanden vóór het fietspad langs de Olympiasingel? Is er een middeneiland van > 3m?
- Is het niet wenselijk dat voor iedere woonbuurt een tweede ontsluiting is in het geval van afsluiting van de ingaande weg, zoals onderhoud of wellicht een incident?
- Hoe ziet de ontsluiting op de Olympiasingel er uit? Worden dit stoplichten, rotonde o.i.d.?
- Waar is de calamiteitenontsluiting voorzien?
- Mooie plek voor calamiteitenroute: mocht het toch ergens anders moeten komen, wordt dat dan weer aan ons voorgelegd?
- Kunnen de auto's die de Olympiasingel oprijden zowel links als rechtsaf?
- Hebben jullie rekening gehouden met het zware vrachtverkeer dat op de Olympiasingel rijdt richting industrieterrein?
- Blijft de Olympiasingel een voorrangsweg?
- Graag 30 km zone maken vanaf rotonde Rijksweg zuid en Olympiasingel.
- Langs de Olympiasingel zou je ook een ventweg kunnen toepassen net als bij de Bussel, dit zou wel een consistent beeld geven.
- Geluidsoverlast Olympiasingel?
- Mogelijk kunnen de kruisingen van de Olympiasingel met plateaus worden aangelegd waardoor de veiligheid verbeterd wordt. Snelheid ligt wel vrij hoog volgens mij.
- Zijn er plannen om de geluidshinder van het verkeer van de Olympiasingel te weren in de vorm van groen of anders?
- Daar staat toch een geluidswal?
- Kan bij de (fiets)oversteek richting Griend de linksaf-strook opgeofferd worden voor een middengeleider/opstelstrook voor fietser/voetganger? Dit maakt het veiliger, zeker als het eventueel nog met een snelheidsremmer gebeurt.
  Antwoord:
  De kruispunten op de Olympiasingel en de fietsoversteek richting de Griend worden in samenwerking met een verkeerskundig bureau verder uitgewerkt, waarin uiteraard aandacht is voor fiets-/voetganger-veiligheid, maar ook voor doorstroming, snelheid en bereikbaarheid. De Olympiasingel is namelijk een hoofdstructuurweg voor Elst en daarmee belangrijk voor heel Elst. Met betrekking tot geluidshinder wordt een akoestisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek wordt in het bestemmingsplan meegenomen; er moet daarbij worden voldaan aan de geldende regelgeving.
  Het plan wordt op korte termijn voorgelegd aan de hulpdiensten. Op basis hiervan wordt bepaald of, en zo ja waar, eventuele calamiteitenontsluitingen gerealiseerd moeten worden. Deze mogelijke calamiteitenontsluitingen zullen echter niet regulier gebruikt worden voor

auto-sluipverkeer en daarmee geen extra verkeersbewegingen genereren op de Groenestraat/Korte Bemmelseweg.

Verkeer/fietsers en voetgangers

- Komt er naast de fietspaden ook een voetpad richting de sportvelden?
- Wordt de kruising bij Sportpark De Pas echt zo onmogelijk voor fietsers als nu is ingetekend (de bestaande situatie dus)?
- De parkeerplaatsen zijn aangepast zoals in de huidige situatie. Wat betekent alleen het grijze vlak grenzend aan de huizen van de Groenestraat 38 t/m 48? Is dit een voetpad of wat anders?
- Ik hoor vaak "het Wilgenlaantje", kunt u dat aanwijzen?
- Wordt het asfalt bij het wilgenpaadje gehandhaafd?

  Antwoord:

  Er is veel aandacht voor een verkeersveilige route naar Vitaal Sportpark De Pas voor fietser en voetganger. Zodoende komt er ook een nieuw voetpad en een nieuw fietspad naar het sportpark. De bestaande route ligt langs het zogenaamde Wilgenlaantje. De exacte uitwerking van de aansluitingen wordt samen met een verkeerskundig bureau opgepakt. Het voornemen is om het Wilgenlaantje als wandelpad op te nemen in het plan; of het asfalt gehandhaafd blijft, is nog niet bepaald.

Verkeer/trein

- Wordt er ook onderzoek zoek gedaan naar de trillingen van het treinverkeer?
- Wat doen jullie met de geluidsoverlast van het treinverkeer? Wordt er een geluidswal geplaatst langs het spoor?
- Reactie: Er staat al een geluidswal langs het spoor

  Antwoord:

  Er worden in het kader van de haalbaarheid van het bestemmingsplan diverse onderzoeken gedaan naar onder andere geluid (trein en auto). Er moet worden voldaan aan de geldende regelgeving.

Verkeer/divers

- Welk bestratingsmateriaal en kleurstelling wordt toegepast?
- Wordt de Groenestraat ook opgeknapt (bijvoorbeeld elementverharding), is er dan ruimte voor een voetpad (doorzetten vanaf kruising Harriët Freezerlaan)? Is er een veilige route naar de diverse speeltuinen?
- Kunnen jullie de plattegrond tonen van verkeer?

  Antwoord:

  De bestrating van de overige wegen en paden zal worden beschreven in het beeldkwaliteitplan, en vervolgens in de inrichtingsplannen verder worden uitgewerkt. De herinrichting van de Groenestraat staat bij de gemeente op de agenda. Deze herinrichting valt buiten het plan van het woongebied De Pas.

Wonen/referentiebeelden

- Het plan oogt groen door het kleurgebruik, maar in de bebouwing, hoogte van de appartementengebouwen en referentiebeelden van de bebouwing oogt het plan nog vrij stedelijk. Het zou leuk zijn als dit meer aansluit bij het dorpskarakter van Elst.
- De referentiebeelden zijn voorbeelden van vrij stedelijke bebouwing...?
  Antwoord:
  Het concept stedenbouwkundig plan gaat uit van een zeer groen karakter. In verhouding tot andere soortgelijke woonwijken is er in De Pas sprake van een zeer groen plan met relatief weinig bebouwing. Al in de ontwikkelvisie en de spelregelkaart is het groene en landelijke karakter van de wijk beschreven, waardoor er voor De Pas sprake is van een hogere norm voor groen.
  Kortom, het plan oogt niet alleen groen, De Pas wordt groen! We gaan een divers programma maken dat aansluit bij een dorps woonmilieu.

Wonen/woonvraag

- Hoe wordt die vraag bepaald? Hoe wordt bepaald aan welk soort woningen behoefte is (er is aan alles behoefte)?
- Ik hoor regelmatig dat de vraag bepaalt wat er gebouwd gaat worden: hoe kunnen we de vraag bij u bekend maken?
- Gezegd wordt dat levensloopbestendige bouw afhankelijk is van de vraag! Wij zijn geïnteresseerd, waar kan je die vraag dan kwijt?
- Hoe wordt de vraag naar type woningen geïnventariseerd?
- Hoe gaan jullie de vraag naar verschillende soorten woningen inventariseren?
- Waarom is er gekozen voor maar 20% sociale koop? Kan dit nog worden verhoogd?
- Wie bepaalt de vraag welke soorten woningen er in welke hoeveelheden worden gebouwd? Er is behoefte aan meer levensloopbestendige woningen. Wie bepaalt dan hoeveel er gebouwd worden?
- Begrijp ik goed dat 30% gereserveerd is voor sociale huur, dus 105 van de 350 woningen en dat 20% gereserveerd is voor sociale koop, dus 70 van de 350 woningen? Dus 175/350 gereserveerd zijn als sociale woningbouw?
- Kunnen er niet meer woningen worden gemaakt? Gezien de grote behoefte.
- Zijn er al aantallen bekend van vrijstaande woningen, kavels en twee-kappers?
  Antwoord:
  De verdeling van categorieën woningtype en betaalbaarheid is afhankelijk van een aantal uitgangspunten: de vraag vanuit de markt, de afspraken vanuit de Woondeal met provincie en rijk, en het beleid/de afspraken met de gemeente Overbetuwe. De vraag vanuit de markt kan op diverse manieren worden onderzocht. Hiervoor kunnen gespecialiseerde adviesbureaus en/of (lokale) makelaars worden benaderd. Recent hebben de ontwikkelaars ook al een enquête uitgezet, waarin de deelnemers in groten getale hebben aangegeven waar hun voorkeuren liggen. Het is uiteindelijk aan de ontwikkelaar om een juiste verdeling te maken binnen de uitgangspunten en een evenwichtig en marktconform aanbod te creëren.
  De afspraken vanuit de Woondeal schrijven voor dat 50% van het totale programma betaalbaar moet zijn. De gemeente Overbetuwe schrijft 30% sociale huur voor, de overige 20% wordt sociale koop. De woningaantallen staan vast, doordat hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente Overbetuwe. Maar ook omdat het huidige stedenbouwkundig plan optimaal is ontworpen in relatie tot groen en bebouwing.

Wonen/prijzen

- Hoe hoog wordt de huur minimaal voor een appartement?
- Wat zijn de gemiddelde huur-/koopkosten van de woningen?
- Ik ben benieuwd wat de prijsklassen van de koopwoningen worden.
- In welke prijsklasse zouden de twee-onder-een-kap woningen komen te liggen?
- Zijn er al prijzen bekend voor de twee-onder-een-kap?
- Aan welke prijsklasse moet je denken bij sociale koop?
- Wat is de maximale prijs van sociale koop?
- Zijn er prijsafspraken gemaakt over sociale koop met de gemeente?
- Mijn vragen zijn gericht op sociale koop. Wat worden de spelregels omtrent sociale koop? Is er een inkomensplafond voor sociale koop? Hoe wordt er gezorgd dat deze woningen daadwerkelijk naar (toekomstige) bewoners gaan en niet naar speculanten? Moet ik denken aan een prijs tot 2 ton, tot 3 ton o.i.d.? Zijn er andere regelingen waaraan gedacht is om starters de woningmarkt op te helpen? Hierbij denk ik aan bijvoorbeeld huurkoop, antispeculatiebeding en zelfbewoningsverplichting. Met de starterslening van de gemeente van maximaal 30k voor een woning tot 310k ben ik bekend.
- WNHG is op dit moment 325.000, 344.500 met energiebesparende voorzieningen... niet echt sociaal, behoorlijk hoog al...
- Is het mogelijk als je een bepaalde tijd een sociale huurwoning hebt gehuurd om deze dan te kopen?
- Je kan ook meenemen dat mensen huizen vrijmaken voor doorstroming. Ouderen die kleiner willen gaan wonen.
- Wellicht aandacht voor diegenen die echte starterswoningen vrijmaken en willen doorstromen.
- Krijgen starters voorrang?
- Komen er ook starterswoningen?
- Zijn er een criteria voor inschrijvingen voor de goedkopere koopwoningen? Bijvoorbeeld 1-persoons-huishouding, starter, inkomen.
- En is het: wie het eerst is die het eerst krijgt?
- Krijgen mensen die al in Elst wonen voorrang bij verkrijgen van een woning?
- Ik ben heel benieuwd hoe je in aanmerking komt voor het kopen van een woning in De Pas. Hoe wordt er geselecteerd, wat zijn de voorwaarden? Of is het gewoon wie het eerst komt, wie het eerst maalt?
- Is er sprake van een of meer voorrangsgroepen bij de toedeling van de diverse huur- of koopwoningen? Hoe wordt er toebedeeld?

  Antwoord:

  De woningen/appartementen in de sociale huur zullen te zijner tijd door een woningcorporatie worden verhuurd. Zij zullen ook de verhuurprijzen bepalen; deze zullen later bekend worden. Een woningcorporatie heeft haar eigen toewijzingsbeleid. De verkoopprijzen van kavels, vrijstaande woningen, 2-onder-1-kappers et cetera kunnen wij op dit moment nog niet aangeven.

  Ten aanzien van de sociale koopwoningen is de maximale verkoopprijs gekoppeld aan de Nationale Hypotheekgrens. Wij zullen zeker nadenken over spelregels voor de ver-/aankoop van een sociale koopwoning, waarbij de doelstelling is dat deze woningen beschikbaar zullen komen voor de betreffende doelgroep. Hoe deze regels er precies uit gaan zien, weten we nog niet, maar een zelfbewoningsplicht en/of inkomenstoets behoren zeker tot de mogelijkheden. Groeperingen voorrang geven boven anderen is qua wet- en regelgeving niet mogelijk. U kunt de ontwikkeling van De Pas volgen via de website www.wonenindepas.nl. Hier zal te zijner tijd ook worden aangeven wat de criteria zijn met betrekking tot het inschrijven.

Wonen/kavels

- Komen er in dit plan ook vrije kavels om zelf te bouwen?
- Mag je op een vrij kavel wel zelf bepalen welke woning je gaat bouwen?
- Hoeveel vrije kavels komen er, wat is het oppervlak ervan, wat is het bebouwbaar oppervlak ervan en mag je zelf weten wat je erop bouwt of zijn er eisen aan?
- Komen er kavels beschikbaar waar twee woonbestemmingen op rusten? Ik bedoel een kavel met twee bouwvlakken. Voor twee aparte woningen.
- Komen er kleine vrije kavels voor levensloopbestendige huizen?
- Bij wie dien je interesse in een vrij kavel voor zelfbouw kenbaar te maken? Is dit bij de gemeente of projectontwikkelaar?
- Wat wordt de kavelgrootte per type woning?
- Is al duidelijk hoe groot de kavels worden voor de diverse typen woningen: rijwoningen, tweekappers, vrijstaand?
- Het aantal woningen. Is dit heilig? Of mag het aantal meer zijn? Dit i.v.m. de groottes van vrije kavels.
- Hoe groot worden de kavels voor 2-onder-1-kap woningen?
- Ik wil graag zelf levensloopbestendig bouwen, ofwel middels een bungalow of een huis met lift. Ik heb het idee dat er veel vraag is naar vrije kavels, maar weinig aanbod binnen De Pas. Zeker als al de helft naar sociale koop en huur gaat. Dus graag hier meer aandacht voor.
  Antwoord:
  Wij zullen een aantal kavels gaan verkopen voor zelfrealisatie. Tijdens de verkoop van deze kavels zullen waarschijnlijk speregels worden meegeven qua beeldkwaliteit en grootte van de woning. De oppervlaktes van deze kavels, alsook die van alle overige woningtypes zijn nog niet bekend. U kunt de ontwikkeling van De Pas volgen via de website ***www.wonenindepas.nl****.*

Wonen/woningtypen

- Is er plek voor tiny houses? Op een vrije kavel wellicht? Of staan deze al opgenomen in het plan?
  Antwoord:
  Tiny houses worden in De Pas niet gerealiseerd. De gemeente is op zoek naar een locatie binnen de gemeentegrens waar deze woonvorm wel kan worden gerealiseerd. Wij verwijzen graag door naar de gemeente voor verdere informatie.

- Kunnen er ook woongroepen terecht? Via Collectief Particulier Opdrachtschap (CPO).
  Antwoord:
  Wij zullen een aantal kavels gaan verkopen voor zelfrealisatie. In het concept stedenbouwkundig plan en binnen de afspraken met gemeente, provincie en rijk ten aanzien van de versnellingsopgave zien wij geen mogelijkheid voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

- Zijn de 3 blokken van 5 aan de Groenestraat koop of huur?
  Antwoord:
  De drie woonblokken langs de Groenestraat worden gerealiseerd in zowel huur als koop.

Wonen/levensloopbestendig

- Komen er ook levensloopbestendige woningen, dus met relatief veel ruimte gelijkvloers en minder ruimte boven? Dan kunnen ouderen mogelijk wel doorverhuizen?
- Hoeveel levensloopbestendige woningen komen er maximaal?

- Wat voor type levensloopbestendige woningen komen er? Vrijstaand, 2-kapper, etc.?
- Wij hebben ook interesse voor levensloopbestendige huizen met oprit, we laten een grote 2-onder-één kapper achter.
- Is levensloopbestendig bouwen geen verplichting vanuit de gemeente? Met het oog op de
- Is er gedacht aan seniorenwoningen (koop/huur) en waar staan die gepland?
- Zijn er ook kangoeroewoningen / mantelzorgwoningen beschikbaar?
- vergrijzing en thuis (willen/moeten) blijven wonen wel verstandig.

  Antwoord:

  In De Pas gaan wij een divers woningaanbod creëren. Levensloopbestendige woningen met een volledig woon-/slaapprogramma op de begane grond worden hierin meegenomen, zowel als rijwoningen als 2-onder-1-kap. Daarnaast verwachten wij dat de appartementen die worden gerealiseerd ook geschikt zijn voor de doelgroep senioren.

  Op een paar plekken in het plan willen wij onderzoeken of het mogelijk is om de realisatie van bijvoorbeeld een mantelzorgwoning, atelier en/of werkruimte te faciliteren achter op de betreffende kavel.

Wonen/appartementen

- Hoe hoog worden de verschillende appartementen? I.v.m. inkijk in de tuinen van grondgebonden woningen. Twee of vijf bouwlagen is nogal een verschil.
- Zijn er ook appartementen voor ouderen in de planning? Huur en koop.
- Worden de appartementencomplexen groen? Met beplanting op alle verdiepingen zoals de groene woontoren in Eindhoven?
- Voor inspiratie voor mooie appartementen met ruime balkons, ga eens in Groesbeek kijken.
- Wij wonen aan de Rijksweg zuid en zijn niet blij met een appartementencomplex van 4/ 5 bouwlagen vlakbij onze woning. Kan dat appartement niet verplaatst worden?

  Antwoord:

  De appartementen in De Pas zullen verschillend in hoogte zijn: vier of vijf bouwlagen is het uitgangspunt. Deze appartementen zullen zowel in de sociale huur als in de koopsector worden gerealiseerd. De appartementen zijn op stedenbouwkundig wenselijke plekken langs de Olympiasingel en toegangswegen geplaatst. Door deze posities is geprobeerd om overlast tot een minimum te beperken. Het handhaven van bestaande groenstructuren en bomen heeft een rol gespeelt bij de positionering, evenals beperking van schaduwwerking.

Wonen/zorgwoningen

- Wat houdt het 'zorgcomplex' in?
- Verplaatsing van zorgcomplex achter de Korte Bemmelseweg is verplaatsing van het probleem!
- Zorgcomplexen zitten achterin de wijk, als dit 'veel' verkeersbewegingen geeft kunnen ze beter bij de entree komen lijkt mij?
- Er zijn 2 zorgcomplexen gepland in het totale plan. Een in het eerste deelwijkje (west) en een in het laatste deelwijkje (oost). Zijn er al organisaties die gegadigden zijn voor deze twee zorglocaties?
- Is duidelijk welke organisatie de leiding over de zorgcomplexen krijgt? Onderdeel van bijvoorbeeld Dagelijks Leven of Herbergier?
- Aangegeven wordt dat een zorgcomplex voor dementerende ouderen is. Wanneer is door wie voor deze bijzondere doelgroep gekozen? En welke huurprijs is hierbij in gedachten?

- Waarom is er nu gekozen voor 2 zorgcomplexen in plaats van 1 die er in het verleden besproken is tijdens de andere info-avonden?
- Welk type zorg komt er in het zorgcomplex?
- Benieuwd naar plannen voor zorglocaties. Aantal appartementen? Planning bouw? Welke bijzondere doelgroep?
- Komt er een woonzorgcomplex dat lijkt op die van het RIBW in de Schuytgraaf?
- Aangegeven werd dat het aantal woningen naar boven is bijgesteld tot 350 voor de gehele De Pas. Nu werd ook helder dat er woonzorgeenheden gebouwd gaan worden. Tellen de woonzorggebouwen als één woning of telt elk appartement als woning?
  Antwoord:
  De twee zorggebouwen in De Pas, zogenoemde Gastenhuizen, worden bestemd voor dementerende ouderen. Het Gastenhuis is een nieuwe kleinschalige zorgformule voor mensen met dementie. Het zorgconcept is opgebouwd rondom de (veranderde) behoeften van mensen met dementie, los van de bestaande zorgstructuren. De visie van Het Gastenhuis is dat mensen met dementie erbij gebaat zijn zoveel mogelijk in hun eigen omgeving te blijven en hun eigen levensritme voort te zetten. Het voelt toegankelijk en gewoon, en biedt een kleinschalige en huiselijke woonomgeving. Elk Gastenhuis wordt geleid door een zorg(echt)paar. Zij zijn volledig verantwoordelijk voor hun eigen vestiging. Daarnaast biedt het Gastenhuis ook ruimte voor dagactiviteiten voor mensen met dementie.
  Elk zorggebouw telt als één woning in de totaaltelling. Het aantal verkeersbewegingen naar en van deze zorggebouwen is beperkt.

Wonen/Korte Bemmelseweg

- Zijn er bouwtekeningen van de hoogbouw achter de Korte Bemmelseweg?
- Kunt u nogmaals goed naar de hoogbouw t.h.v. de Korte Bemmelseweg kijken!
  Antwoord:
  De bebouwing achter de Korte Bemmelseweg is even hoog als de bestaande bebouwing, te weten twee bouwlagen met een kap. Appartementen zijn alleen bij de entrees tot het woongebied en langs de OIympiasingel gesitueerd.
  Met betrekking tot de exacte locatie van het woonzorggebouw achter de Korte Bemmelseweg is een nadere ontwerpstudie gedaan.

Wonen/duurzaamheid

- Krijgen alle huizen zonnepanelen?
- Is er rekening gehouden met bestaande zonnepanelen, vallen deze nu niet in de schaduw van de nieuwbouw?
- Wordt er met de uiteindelijke hoogte van de groenaanleg (bomen) rekening gehouden met energieopwekking op daken zodat er geen opbrengstvermindering door schaduw optreedt?
- Zijn er mogelijkheden om energieneutrale woningen te laten bouwen of zelf te bouwen op de kavels?
- Worden de huizen gasvrij? Zonnepanelen/elektrische centrale verwarming?
- Wordt de wijk gasloos?
- Voldoen de woningen alvast aan de nieuwe eisen, worden de huizen voorzien van zonnepanelen, gasloos en bijvoorbeeld voorzien van een waterpomp?
- Worden de huizen voorzien van zonnepanelen? Vloerverwarming/warmtepomp en gasloos?
- Wordt er circulair gebouwd?
- Wordt er bij de bouw ook gebruik gemaakt van circulaire materialen?

- Is er ook gekeken naar restwarmte van Heinz (als die er is)? Individueel wordt lastig bij appartementen >4 lagen denk ik.
- Hoe wordt de afvalverwerking gerealiseerd?
- Komen er op de schuren bijvoorbeeld ook sedum daken? Extra groen en goed voor het regenwater.
- Alsjeblieft geen warmtenet, maar individuele warmtepompen.
- Vraag omtrent glasvezel: wordt er rekening gehouden met komst van glasvezel in dit plan?
- Wordt er ook rekening gehouden met laadpalen voor elektrische auto's?
  Antwoord:
  Qua duurzaamheid nemen wij maatregelen op gebiedsniveau met betrekking tot klimaatadaptatie, hittestress en biodiversiteit. Hiervoor worden op gebiedsniveau afspraken gemaakt met de gemeente Overbetuwe op basis van het beleid van de gemeente.
  Op woningniveau zullen in ieder geval de rij-, 2-onder-1-kap- en vrijstaande koopwoningen energieneutraal worden gebouwd. Dit wordt gerealiseerd in een tweetal stappen. Allereerst wordt ingezet op reductie van de energievraag door goede isolatie van vloeren, gevels en dak. Vervolgens worden duurzame installaties ingezet voor ventilatie, verwarming en bereiding van warm tapwater (de woningen worden gasloos). Daarbij wordt er vooral aan gedacht om te werken met zonnepanelen en/of warmtepompen. Wellicht zijn er ook andere technieken die te zijner tijd beschikbaar komen en die kunnen bijdragen aan een duurzamere woning. Naast de verduurzamingsmaatregelen in het plan kan een bewoner zelf ook helpen een duurzamere wijk te maken. Zo kan de inrichting van de tuin met zo min mogelijk verharding helpen om de wijk beter klimaatadaptief te maken.

Wonen/voorzieningen

- In Elst is behoefte aan een inloopcentrum en ontmoetingscentrum. De inloop bij de bibliotheek is een goed voorbeeld. Met name bestaat die behoefte bij ouderen maar ook bij de jeugd.
- Ontmoetingen? Op het sportpark?
- Is erover nagedacht om een klein medisch centrum te realiseren, te denken aan een huisarts, tandarts, fysio en dergelijke? Hier is eerder over gesproken tijdens de allereerste bijeenkomst georganiseerd door de gemeente.
  Antwoord:
  In het concept stedenbouwkundig plan is een tweetal zorggebouwen gerealiseerd. Buiten deze voorzieningen zijn er geen plannen voor andere medische en/of sportieve functies. Ontmoeten wordt nadrukkelijk wel in de plannen vormgegeven, doordat er diverse groene speel- en ontmoetingsplekken in het plan ontworpen zijn.

Wonen/divers

- Zijn er inmiddels al architectenbureaus bekend?
- Blijft alle bestaande bouw (ook die oude stallen) gehandhaafd?
  Antwoord:
  Er zijn op dit moment nog geen architectenbureaus geselecteerd. Bestaande woningen worden ingepast in de planvorming.

Algemeen/inschrijving

- Is het hebben van een financiële check nodig als je je wenst in te schrijven voor een koopwoning?
- Is er een indicatie per wanneer men zich kan inschrijven voor dit nieuwbouwproject? En een planning van het gehele project?
- Hoe, waar en wanneer kan je inschrijven voor huur en/of koopwoningen?
- Is er een indicatie per wanneer je je kunt inschrijven voor de woningen?
- Er werd over gesproken dat er van west naar oost gebouwd gaat worden. Zijn dit 4 fases en moet je voor elke fase opnieuw inschrijven?
- Is er een bepaalde selectie bij het inschrijven of gaat het via loting?
- Alvast een optie nemen? Met een voorschotje?
- Hoe verloopt de selectie van wie er in aanmerking komen voor een woning op De Pas? Worden de huurwoningen aangeboden via Entree?
- Dus de interesselijst is niet bedoeld als 'ingeschreven voor de woningen van De Pas'?
  Antwoord:
  *De principes rondom de inschrijving zijn nu nog niet bekend. Ruim voordat de woningen in verkoop worden gebracht, zullen de principes via de website www.wonenindepas.nl kenbaar worden gemaakt. De sociale huurwoningen zullen door de betreffende woningcorporatie in de verhuur worden gebracht volgens het inschrijvingsbeleid van de corporatie. (NB: Als u zich op de website www.wonenindepas.nl aanmeldt voor de nieuwsbrief via de knop 'Houd me op de hoogte' geldt dit **niet** als inschrijving voor een woning.)*

Algemeen/fasering

- Wanneer wordt er begonnen met de bouw? Het duurt nu al zolang. Ik heb in 2019 al meegewerkt aan het plan van het bouwen, heb me er toen al voor opgegeven, maar wat maakt het zo moeilijk allemaal?
- Eerste oplevering pas na 2023?
- Wellicht 2e helft 2023?
- Wanneer kan op z'n vroegst de 1e woning worden opgeleverd?
- Kunnen jullie wat meer zeggen over planning en tijdspad?
- Is er al wat bekend over de verkoop en de opleveringen van de huizen, wanneer bepaalde plannen klaar kunnen zijn?
- Wanneer wordt het eerste deel opgeleverd en wanneer het laatste deel?
- Kun je iets over het faseplan vertellen, is er een fase plan, waar gaan jullie van start en wat is als laatste aan de beurt?
- Ik vind dat er erg veel over groen gesproken wordt, maar weinig over wanneer de bouw begint.
- Ik hoop dat er nu snel gebouwd wordt. Ik wil daar heel graag heen voor appartement. Woon nu al bijna 19 jaar op de Anna Blamanlaan.
- Worden fasen van west naar oost gebouwd of andersom? En wat zijn streefjaren per realisatie deelplan vanaf de start in 2023?
- Beter van oost naar west a.u.b.
- Aan welke kant van het plan wordt gestart met de bouw?
  Antwoord:
  Het startmoment van de bouw van de eerste fase is sterk afhankelijk van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure. Als er zienswijzen worden ingediend, heeft dit invloed op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk wordt vastgesteld. Voordat gestart kan

worden met het daadwerkelijk bouwrijp maken (dit is bijvoorbeeld het aanbrengen van riolering, elektrakabels en bouwstraten) moet het bestemmingsplan onherroepelijk zijn. Als alles meezit verwachten wij in het laatste kwartaal van 2022 te kunnen starten met de verkoop van de eerste fase. In het meest gunstige scenario is een start van de bouw naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 mogelijk. Na verkoop van de eerste fase gaan we direct door met de tweede fase en zo verder. We bouwen van west naar oost, en verwachten het plan in vijf jaar na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan gerealiseerd te hebben (conform de versnellingsopgave vanuit de Woondeal met provincie en rijk).

Algemeen/communicatie

- Kunnen we ook zien wie er deelnemen aan het webinar?
- Is in percentages, bijvoorbeeld 50 % geïnteresseerde bewoners uit Elst, 25% .. etc. te zien wie er deelnemen? Of hebben jullie daar zelf geen idee van wie het allemaal zijn?
- Krijgen we deze presentatie ook ter inzage in de mail of komt deze op de site van Wonen in De Pas?
- Alle onbeantwoorde vragen van de vorige sessie zouden alsnog beantwoord worden, echter dit is niet gebeurd! Erg jammer… wordt dit nog gedaan?
- Jammer dat onze vraag niet wordt beantwoord.
- Krijgen alleen aanwonenden nog een aparte informatieavond? Wij vinden dat het vanavond meer voor belangstellende kopers en huurders was. En dat aanwonenden niet gehoord worden.
- Wellicht een idee om het woord 'woonbuurten' te gebruiken i.p.v. het woord 'woonbuurtjes'?

Antwoord:
De contactgegevens van deelnemers aan het webinar kunnen niet worden gedeeld: wij hebben ons namelijk te houden aan de richtlijnen van de AVG. Wij weten dus ook niet hoeveel mensen uit Elst of elders hebben deelgenomen. Aanwonenden hebben aan een speciaal voor hen gehouden webinar op 19 april 2021 deelgenomen. Alle vragen, ook die uit het webinar van 19 april (zie bijlage 1), zijn opgenomen in het participatieverslag en voorzien van antwoord.

Algemeen/divers

- Is de grond in De Pas schoon? Ik vraag dat omdat er vroeger vlakbij de Pas een formuleringsbedrijf van gewasbeschermingsmiddelen (Luxan) zat. En ik weet niet hoe de grondwaterstromen lopen.
- Wat betreft het bestemmingsplan: gaat de boer die op de Pas werkzaam is bezwaar aantekenen? Het kan zijn dat hij met beperkingen in de bedrijfsvoering geconfronteerd wordt?
- Bestaat er kans op stankoverlast van Heinz? Soms stank, maar acceptabel, wel veel herrie van hamers tegen silo's aanslaan.
- Hebben wij last van de bouwwerkzaamheden? Ik woon op de Anna Blamanlaan.
- Is er een bestaande wijk in de regio waar u dit plan mee kunt vergelijken? Qua type huizen en groen e.d.
- Neemt de gemeente ook het 'varkensrecht' in ontvangst? Ik bedoel m.b.t. de hoogbouw t.h.v. de Korte Bemmelseweg.

  Antwoord:
  De gronden binnen het plangebied dat wordt ontwikkeld zijn in eigendom van de ontwikkelaars. Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt dat, ongeacht hoe deze momenteel

is, wij verplicht zijn deze zo te maken dat de bodem geschikt wordt voor de functie 'wonen'. Ook voor overige milieuthema's (o.a. geluid, geur) geldt dat in het bestemmingsplan aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan de geldende regelgeving voor de realisatie van woningbouw.
Tijdens de realisatie van de nieuwe woonwijk proberen we zoveel mogelijk overlast te voorkomen. Wij kunnen echter niet uitsluiten, dat er enige overlast is. Daarnaast zal er te zijner tijd worden gecommuniceerd over de bouwwerkzaamheden, zodat deze voor start van de diverse werkzaamheden bekend zijn.
Geen enkele woonwijk is hetzelfde, maar er zijn wel min of meer vergelijkbare wijken. Te denken van aan Elst-De Wuurde of Herveld-De Woerden. Maar het woongebied De Pas zal hiervan geen kopie zijn. Een groen karakter is, zoals al eerder omschreven, een van de uitgangspunten voor het ontwerp van De Pas.
Tijdens het webinar heeft de gemeente uitleg gegeven over de procedure rondom bestemmingsplan en vergunningen. Hierop is de geldende wet- en regelgeving van toepassing.

2e Evaluatie

Na afloop van de bijeenkomst is de deelnemers gevraagd om online een kort evaluatieformulier in te vullen.



Evaluatieformulier online webinar over De Pas op 18 mei 2021

Dank u wel voor uw deelname aan het webinar op 18 mei. Wij stellen het op prijs als u onderstaande evaluatie invult.

Welk cijfer geeft u het stedenbouwkundig ontwerp tot zover?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

zeer slecht ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ uitstekend

Wat zou het cijfer voor u hoger maken?

Jouw antwoord

Welke cijfer geeft u de opzet van de bijeenkomst?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

zeer slecht ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ uitstekend

Wat zou de opzet van de bijeenkomst volgens u beter maken?

Jouw antwoord

Hartelijk dank voor uw evaluatie

Verzenden

In het totaal hebben 57 deelnemers aan het webinar dit gedaan. Onderstaand de resultaten van deze evaluatie.

Welk cijfer geeft u het stedenbouwkundig ontwerp tot zover?

Cijfer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gemiddeld
Aantal (n=57)	1					3	18	27	5	3	7,6

Wat zou het cijfer hoger maken?

- Wat speelsere bouw met stijlen uit verschillende periodes (zie bijv. de Kersenbuurt aan de andere kant van de Rijksweg Zuid).
- Als het plan nog wat meer een dorpskarakter zou kunnen krijgen.
- Up-to-date ontwerp.
- Is afhankelijk van de invulling van de woontypes.
- Geen bebouwing.
- Beter beeldkwaliteitsplan (erg truttig).
- Het plan oogt vrij stedelijk door de vele appartementen verspreid door de wijk en de hoogte ervan (inkijk in tuinen en grondgebonden woningen), de referentiebeelden van de grondgebonden woningen zijn vrij stedelijk.
- Een gemiste kans is dat de wijk niet aansluit op het karakter van dat van de Bussel. Dit maakt de uitstraling van de wijk onrustig/rommelig; het zou logischer zijn om net als aan Bussel en de Centuurbaan woningen met de voorzijde naar de rondweg te richten. Dit zou voor meer continuïteit zorgen. Door de huidige opzet ben je wel genoodzaakt om de achtertuinen aan de rondweg af te schermen met 'hakhout'. Het zou fraaier zijn als de rondweg ingepland zou kunnen worden met fruitbomen, dit zou passender zijn voor Elst.
- Het parkeerterrein aan de noordoostkant, grenzend aan de tuinen van de Groenestraat, splitst het groene karakter van de wijk af. Waarom niet de tuinen van de nieuwe wijk laten grenzen aan die van de Groenestraat?
- De appartementen kunnen prima voorzien worden van een parkeergarage. Dit zou veel schelen in de parkeerdruk in de wijk en zou bijdragen aan een hogere beoordeling. Is in de wijk De Aam ook gedaan.
- De opzet van een wijk met parkeerhofjes oogt als voorbijganger groen, maar in het groeperen van alle auto's in hofjes schuilt een gevaar van 'alle ellende bij elkaar'. Het zou goed zijn om oog te hebben voor een prettige inrichting van de parkeerhavens, dus voldoende ruimte voor groen en bewuste keus van materialen.
- Worden de woningen qua indeling en beukmaat allemaal standaard uitgevoerd, of komt er ook ruimte voor afwisseling?
- Wat mij betreft zouden er meer appartementen mogen komen, en voldoende parkeergelegenheid.
- Eigen oprit, grote tuin, grote woning.
- Vooral aandacht blijven houden voor groenvoorziening.
- Minder sociale bouw en anders inrichten parkeergelegenheden.
- Betwijfel of er voldoende bescherming is tegen geluidsoverlast van trein en Olympiasingel.
- Als er meer duidelijkheid is over de soort huizen die er gaan komen en de prijzen hiervan.
- Het weten wat voor woning precies waar komt, dan kun je beter visualiseren hoe een wijk eruit komt te zien.
- Meer twee-onder-een-kap.
- Meer woningen.
- Meer mogelijkheden voor nieuwe woonvormen en bijvoorbeeld tiny houses.
- Meer sociale koopwoningen.
- Meer levensloopbestendige woningen met parkeerplaats op eigen terrein.
- Lagere parkeernorm, groenere en kleinere parkeerkoffers.
- Ziet er goed uit. Niet te veel 'hoogbouw'.

- Minder parkeerplaatsen en meer groen.
- Meer sociale koopwoningen.
- Uitvalswegen naar de Olympiasingel en fietsoversteken naar de sportvelden baren mij zorgen. Maar zoals gezegd, daar wordt nog naar gekeken. De opzet van huizen superleuk. Inderdaad echt dorps.
- Concretere info over vrije kavels.
- Groene geluidswal/geluidsdijk aan de Olympiasingel aangezien daar in de praktijk aanzienlijk harder wordt gereden dan 50 km/h en het verkeer aldaar dus veel lawaaioverlast zal veroorzaken. Er is daar veel verkeer (o.m. vrachtverkeer) i.v.m. het nabijgelegen industrieterrein.
- Meer sociale koopwoningen.
- Minder parkeerplaatsen bij elkaar.
- Geen hoogbouw (maximaal 3 lagen) - meer groen, parkeren op eigen terrein.
- Meer duidelijkheid over hoe de woningen eruit komen te zien.
- Minder sociale huur, meer betaalbare koop.
- Garage onder appartement.
- Herinrichting van de Groenestraat erin meenemen!
- Nog meer groen, minder bestrating.
- Als er echt werk gemaakt wordt van huizen/appartementen voor senioren in de gemeente Overbetuwe die een eengezinshuis vrij maken voor de jongere generatie.
- Minder parkeerplaatsen.
- Geen idee...
- Graag een informatieblad.
- Positief: veel groen en diversiteit.
- Hoger cijfer: Zelf zitten wij te kijken in het hogere segment. Onze voorkeur gaat ernaar uit dat er meer woningen in ongeveer dezelfde prijsklasse gepositioneerd worden bij elkaar.
- Persoonlijk zie ik graag meer opties voor (sociale) koop in verband met de enorme vraag van starters zoals wij.
- Kan niet.
- Meer of op korte termijn info over architectuur.
- Meer duidelijkheid welke woningen waar komen. Wat is sociaal, sociale koop en koop.

Welk cijfer geeft u de opzet van de avond?

Cijfer	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gemiddeld
Aantal (n=57)					2	2	7	28	13	5	8,1

Wat zou de opzet van de bijeenkomst hoger maken?

- Opzet is prima.
- Prima zo
- Geen opmerkingen.
- Voor nu verhelderend en duidelijk, hopelijk in september meer inzicht in type woningen en prijsklassen.

- Ik had gehoopt dat het al meer over de koop van de woningen ging.
- Vragen stellen in een Q&A is nutteloos en werkt niet. Werken in groepjes werkt beter, dan kom je aan het woord, en word je gehoord. Fysieke bijeenkomst werkt beter dan online.
- Het zou prettig zijn als de presentaties full screen getoond worden, en de persoon als thumbnail.
- Eigen achtergronden van bedrijven, dit is eenheid die in werkelijkheid anders is.
- Minder abstract en meer concreet maken. Wat zijn de volgende (proces)stappen en welke informatie komt er beschikbaar in elke fase. Een overzichtelijke tijdsindicatie zou hierbij helpen.
- Vooraf aangeven dat mensen vragen mogen stellen zodat zij al eerder nagedacht hebben over vragen.
- Ik vond het erg overzichtelijk en prettige manier van informeren.
- Alleen het stuk van de gemeente over het beleidsplan klonk wat vaag. Nu is er weinig concreet te melden natuurlijk, behalve de maand september (2021 neem ik aan?), maar toch, een inschatting van realistische verwachtingen misschien? Concrete antwoorden dus.
- Sommige informatie zou beter gevisualiseerd kunnen worden, zoals het stappenplan (niet bestemmingsplan) en de planning.
- Continu tonen van de plattegrond als niet andere slides gepresenteerd worden.
- Enig inzicht in de deelnemers (inwoners uit Elst, politiek, geïnteresseerde kopers etc.).
- Geen, alle belangrijke betrokkenen waren aanwezig.
- De Q&A mag wat mij betreft ook naderhand en niet live plaatsvinden. Veel vragen gaan niet over de inhoud van deze avond.
- Ik vind een acht een mooi cijfer. Zo geen verbeterpunten.
- Duidelijk en overzichtelijk verhaal.
- Kleur scherm op de achtergrond, ik snap wel dat dit gebruikt wordt maar het geeft een raar effect aan de mensen die zichtbaar zijn. Klein detail hoor. :)
- Bedankt en was helder en duidelijk. Mooi dat dit zo kan.
- Het was erg duidelijk. Het is erg terug te zien dat jullie rekening houden met zoveel mogelijk wensen. Aangezien ik zelf al 25 jaar op de Harriët Freezerlaan woon is dit echt mijn perfecte doorgroeimogelijkheid. Het ziet er fantastisch uit, dus hoop heel erg dat dit lukt.
- Misschien wat langer de kaartjes/plaatjes laten staan om goed te kunnen bekijken.
- Ik kon de gezichten niet zien op Zoom, alleen de namen van desbetreffende personen
- Had meer presentatie verwacht met plannen. Dit was meer Q&A op basis van het reeds bekende bestemmingsplanvideootje.
- Geen.
- Was goed geregeld en helder.
- Ligt aan corona. Kan nu dus niet beter.
- Was prima.
- Uitstekend toegelicht.
- Complimenten voor deze bijeenkomst, goed georganiseerd maar ook gepresenteerd!
- Wellicht meer informatie over de verkoop, inschrijvingen, etc..
- Prima opbouw.
- Complimenten voor de bijeenkomst online. Als het weer mogelijk is een informatieavond in een zaal.

Bijlage 3

Enquêteresultaten

Op de website www.wonenindepas.nl kon in het tijdvak van 8 april tot en met 26 april 2021 (de periode rond het eerste webinar) een enquête over De Pas worden ingevuld. In het totaal hebben 531 individuele bezoekers van de website hiervan gebruikgemaakt.

Overzicht enquêtevragen:

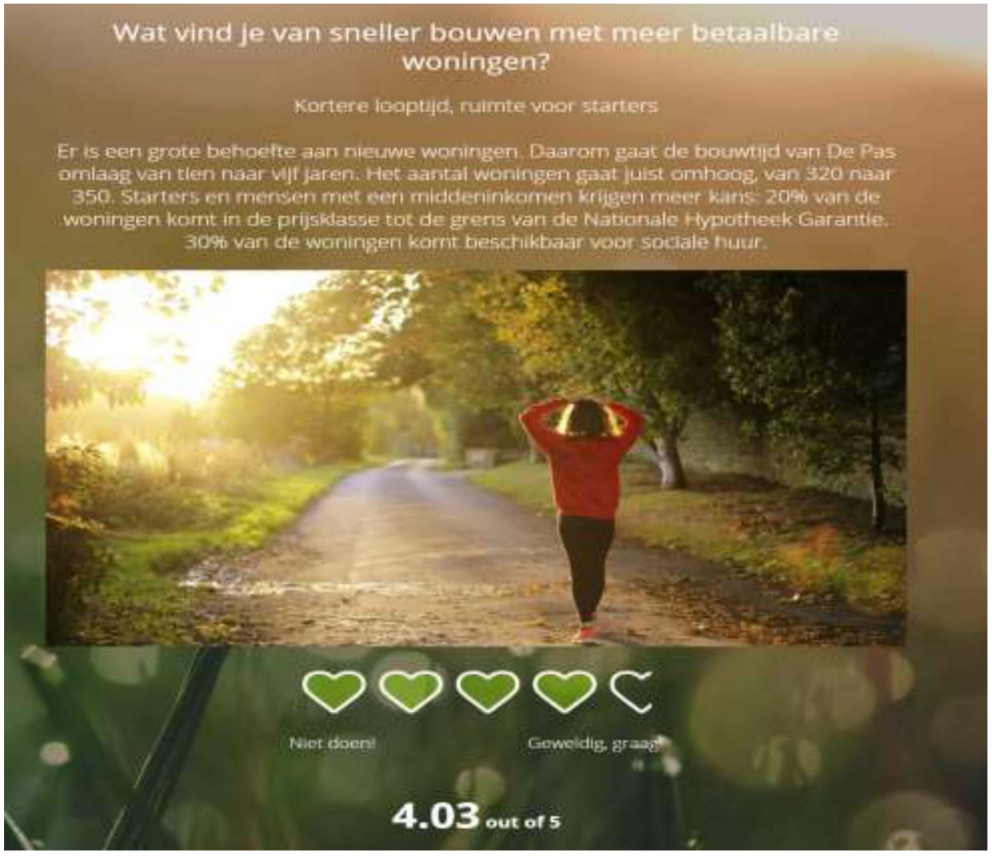
1. Wat vind je van sneller bouwen met meer betaalbare woningen?
2. Wat vind je van de groene opzet voor meer woningbouw?
3. Waar vraag je aandacht voor bij deze groene opzet?
4. De Pas ligt op circa 5 minuten fietsen van het station. Is dat aanleiding om gebruik te maken van de trein in plaats van de auto?
5. Als er deelauto's beschikbaar zouden komen in De Pas, vind je dat dan een goede toevoeging?
6. Zou je gebruik maken van een deelauto als deze makkelijk toegankelijk is?
7. De Pas krijgt bijna overal groene randen. Welk type groen zie je hier het liefst?
8. Wat vind je van het kleinschalige en dorpse karakter?
9. Wat zou de opzet voor jou beter maken?
10. Wat vind je van de routes voor autoverkeer?
11. Wat zou het autoverkeer nog beter maken?
12. Wat vind je van de fietsverbindingen?
13. Wat mis je nog in de fietsroutes?
14. Wat vind je van deze manier van wateropvang?
15. Waar vraag je aandacht voor bij deze aanpak?
16. Wat vind je van de mix van woningen?
17. Wat vind je van de aandacht voor jong en oud?
18. Waar vind je dat we op moeten letten bij de appartementengebouwen die langs/nabij de Olympiasingel worden gerealiseerd?

Elk van de voorgelegde vragen werd voorzien van een korte toelichting. Bij veel vragen kon een antwoord gekozen worden uit gegeven antwoordcategorieën. Daarnaast was er een aantal vragen waarbij desgewenst een zelf geformuleerd antwoord ingevuld kon worden.

Bij elke vraag worden alle daarbij gegeven antwoorden hieronder weergegeven.

Veel van de in de enquête gemaakte opmerkingen en gestelde vragen zijn ook in de webinars van 19 april en 18 mei 2021 aan de orde gekomen. Daarom komen veel van de gestelde vragen ook terug in de beantwoording van soortgelijke vragen uit de webinars, zoals weergeven in de **bijlagen 1** (onderdeel **e**) en **2** (onderdeel d) bij dit participatieverslag.

Vraag 1



Vraag 2



Vraag 3



Antwoorden bij 'Anders, namelijk':

Verhouding groen/bebouwing

- Zet een maximum op het percentage bestrating, van de tuinen van bewoners maar ook van de openbare oppervlakten. Ruimte voor regenwater en voor planten.
- Zorg voor zicht op groen vanuit iedere woning, geen versteende stad zoals bijvoorbeeld sommige wijken in Schuytgraaf.
- Meer groen is beter.
- Ruime kavels en beleid rondom schuttingen.
- Buiten het groen ook voldoende parkeergelegenheid.
- Te weinig groen door 350 woningen i.p.v. 320.
- De rand eromheen, bijvoorbeeld het terrein van Spero en Elistha of het terrein van Tap is en blijft groen.
- Wat mij betreft mag het woningaanbod ruimer worden opgezet zolang het gebied eromheen groen blijft.
- Dat de gemeente hierna voorlopig geen nieuwe woningen laat bouwen - Elst is (te) vol aan het worden.
- De vrijere ruimte zorgt voor een kwaliteitsbeleving. Dat is Elst! Meer woningen doen daar afbreuk aan.
- Genoeg ruimte voor eigen groene ruimte (lees: tuin groot genoeg voor eigen groen, om te voorkomen dat tuinen dicht worden gelegd met stenen omdat er net genoeg ruimte is voor een terras).
- Laantje richting De Pas graag behouden. Hoort bij oud Elst.
- Opvang regenwater.
- Uitzicht en zonnige tuinen.
- Bij de bestaande bouw meer groen.
- Meer woningen is minder groen lijkt me... Vreemd om dan van een groene opzet te spreken.
- Dat bij parkeren er aan beide zijden van de auto uitstapmogelijkheden zijn.
- Hopelijk zijn de vrije kavels niet te klein, ik hoop op minimaal 600m2.
- Groen, ruimte tussen de huizen.
- Doorgang vanaf sportverenigingen naar station.
- Voldoende groen in de bouwvelden.
- Ook aan de zijde langs de Groenestraat dient meer aandacht te zijn voor groen. Bijvoorbeeld een mooie knotwilgenrij, die vertaalt het dorpse en agrarische karakter van dit gebied.
- Ruimte, groen en milieuvriendelijke bouw.
- Open ruimtes.
- Twee-familie-kavel, waar huizen gebouw kunnen worden waar gezinnen met opa/oma kunnen wonen. Twee-generatiehuizen.
- Geen concessies doen op kavelgrootte.
- Denk aan voldoende parkeermogelijkheden (circa 2 plaatsen per woning) > veelal parkeerproblemen in nieuwbouwwijken.
- Meer groen mag niet ten koste gaan van de woningdichtheid.
- Groene zone ter hoogte van Groenestraat 36 lijkt op het bestaande plan een stuk smaller dan de beloofde 20 meter.
- Veel groen maar maak de kavels niet te klein. Liever een wat grotere tuin.
- Er komen meer woningen, dús er komt minder groen. Daar ben ik het niet mee eens.
- Zorg dat eventueel nog meer extra woningen niet ten koste gaan van het groen.
- Privacy voor bewoners.
- De groene zone aan de Groenestraat is uit het 1e plan verdwenen.
- Allemaal bijzaak, reeds in 2019 al over gesproken, gewoon snel bouwen.
- De groenvoorziening tussen de nieuwe wijk en Brienenshof.
- Veel groen is mooi en verhoogt het woongenot. Ik hoop alleen wel dat het functionele niet uit het oog wordt verloren. Veel gezinnen hebben tegenwoordig 2 auto's.
- Er wordt met een realistisch aantal parkeerplaatsen gepland?
- Ook voldoende ruimte voor eigen tuin.
- Er is momenteel te weinig groen.
- Uitzicht, ruimte voor parkeren en voor bewoners.
- Volgens de tekening komen er veel rijtjeshuizen recht naast elkaar. Meer aandacht voor experimentele bouw, Tiny Houses.
- Er komt nu minder groen in de wijk dan in de eerste opzet. Hopelijk blijft deze hoeveelheid nu echt behouden.
- Zichtlijnen blijven behouden.
- Bouw huizen niet te dicht op elkaar, creëer ook veel groen. Hoewel er een woningnood is in het gewilde Elst, blijf van de natuur af en bouw niet alles vol.
- Veel tuin en ruimte. Niet te veel inkijk, dus geschakeld.
- Meer groen om de oudere huizen.
- Ook in de vier delen de aandacht op groen behouden.
- Groen. Afwisseling in woonstijl.
- Losliggende verbindende fietspaden.
- Van 6 naar 4 is veel minder groen dan eerst het plan was. Teleurstellend!
- Betere groene voorziening dan op het Westeraam. Behoud van het landschapskarakter.
- Goede verlichting rondom de groene zones (veiligheid), Zoals de groene zones nu zijn laten. Geen woningen extra in het centrum.
- Het lijkt veel groen maar ik vraag me af of er in werkelijkheid veel groen komt.
- Het valt mij op dat het groen in de wijk niet overal evenredig is verdeeld. Het valt op dat waar rijen met huizen komen er ook meteen minder gemeentegroen omheen ligt.
- De noordelijke kant is al groen, nog meer huizen mogelijk?
- Niet zo standaard recht toe recht aan, maar speels met een centrale speelkuil waar samenkomen centraal staat.
- Veel meer groen, gewoon een heel groot park van maken en geen huizen of appartementen. We hebben al zo weinig natuur in Elst.

- Achter Groenestraat 3,5,7 is geen groen gepland, dus hier is de rand niet groen, i.t.t. eerdere plannen.
- Mogelijkheden parkeren bij huis.
- Zorgen voor groen tussen huizen/parkeerplekken.
- Aan de kant van de huidige Groenestraat een groenstrook.
- Eerste idee was een opzet van 6 velden met 320 woningpercelen, nu 4 om 350 woningplekken te kunnen realiseren. Ten koste waarvan gaat dit? Misschien verminderde woonwelzijn? Waar staan welke type woningen?
- Worden de funderingen onderheid?
- Groene buitenrand behouden.
- Kleinere woningen met grotere tuinen.
- Meer groen en waarom 350 woningen i.p.v. 320. Was die opzet dan niet goed?
- Minder groen, meer woningen.
- Mooie doorkijk naar de Elster Toren.
- Rekening houden met huidige bewoners.
- Ruimte creëren.
- Situering huizen zo dat ze ideaal zijn voor zonnecellen op het dak, bij de huidige indeling is daar onvoldoende rekening mee gehouden.
- Toegankelijkheid.

Inrichting groen

- Zo natuurlijk mogelijk.
- Variatie met Betuwse beplanting (fruitbomen) in het achterhoofd.
- Diversiteit!
- Beplanting voor bijvoorbeeld vogels en bijen.
- Divers groen.
- Zoveel mogelijk natuur behouden i.p.v. kunstmatig aanleggen.
- Waterhuishouding (anticipeer op periodes van te veel of te weinig neerslag).
- Kleine parkjes.
- Vijvers.
- Langzame groeiers, geen berken, variatie.
- Duurzaamheid.
- Ruimtelijk gevoel behouden.
- Ook een watertje erbij betrekken.
- De aanleg van het groen is een lastig onderdeel. Zie de Westeraam. Zorg voor voldoende middelen en niet als sluitstuk van de begroting.
- Goede aanplanting, zorgen dat het geen hangplek wordt.
- Ruimtelijk.
- Bestaand groen zo veel mogelijk behouden.
- Veel bomen en parkjes.
- Sociale controle.
- Graag meer compact groen, om een bos of parkachtig idee te scheppen.
- Voldoende groene ruimte in straat.
- Groene ruimte voor mens en dier.
- Open groene ruimtes.
- Robuust en biodivers! Naast de structuur ook groen in de straat met aandacht voor het veranderende klimaat! Opvang water en tegengaan hittestress.
- Langdurig groen, veel bomen.
- Wellicht iets met sloten of vijvers.
- Er mag meer water in opgenomen worden.
- Dat er ook nog genoeg groen overblijft. Dus dat er ook nog genoeg onbebouwde weilanden zijn.
- Veel klein groen. Veel verspreid en wat rommelig.
- Rust en pracht.
- Ook een groen straatbeeld graag.
- Aandacht voor insecten, boomgaardbomen.
- Veel biodiversiteit bloemen planten en bomen.
- In de gehele wijk groen.
- Echte ruimte met afwisselende beplanting zodat de bijen, vlinders en vogels er ook kunnen wonen.
- Is er genoeg parkeerruimte?
- Natuurlijke uitstraling, biodiversiteit, eigentijds en duurzaam.
- Wat watertjes en zitbanken, eventueel een hondenuitlaatplaats. Ook om sociale contacten met de bewoners te leggen. En meer kleur.
- Stimuleren biodiversiteit, waterberging, veel inheemse bomen die passen in de omgeving en schaduw leveren voor hete periodes.
- Natuurlijk groen.
- Nadenken over de toekomst en het groen; kiezen voor bomen die niet overal uitlopen of veel te groot worden voor een woonwijk. Denk hierbij ook aan de eikenprocessierups.
- Natuurbehoud en ecologisch ingericht.
- Brede stroken groen waar je door heen kunt wandelen.
- Beter 1 grote groenlocatie dan verspreiden over de buurt.
- Niet beknibbelen op de inrichting.
- Zorg voor voldoende openbaar groen (bomen) in de straten, die zorgen vaak voor een mooi straatbeeld.
- Dat het ook groen in de winter blijft, dus niet die, in de winter, standaard bruine hagen zoals je veel ziet in Elst.
- Schaduwplekken.
- Weiland behouden tussen Groenestraat - Aletta Jacobslaan en Korte Bemmelseweg, daar lopen paardjes, hoe leuk is dat voor de buurt en de kinderen!
- Graag zoveel mogelijk natuurlijk groen, met inheemse planten die niet constant gekortwiekt worden.
- Water tussen het groen.
- Heb aandacht voor biodiversiteit, waterberging en klimaatadaptatie.
- Vijvers.
- Rust en afwisseling.
- Mogelijkheid tot recreatie (picknicken, vissen, vogels spotten etc.).
- Zoveel groen als mogelijk.
- Veel laag groeiende beplanting.

Bomen

- Dat echt de bomen blijven staan, er wordt nu namelijk al volop gekapt, zogenaamd gesnoeid.
- Liefst veel bomen.
- Niet te hoge bomen, dat geeft minder opbrengst van zonnepanelen.
- Zoveel mogelijk behouden van de bestaande bomen.
- Fruitbomen i.p.v. 'gewone' bomen.
- Voldoende bomen.
- Dat er genoeg bomen zijn (of bijkomen).
- Let op welke soort bomen je gaat planten; in onze wijk staan kleurige bomen maar ook bomen die overlast en rommel veroorzaken.
- Behoud bestaande bomen en groene buffer rond bestaande bebouwing.
- Zoveel mogelijk volwassen bomen.
- Interesse in een voedselbos.
- Zoveel mogelijk bomen.
- Bomen.

- Fruitbomen?
- Worden er ook volwassen bomen geplaatst?
- Probeer de geplande bomen ook nuttig te laten zijn in de vorm van bijvoorbeeld fruitbomen en struiken.
- Misschien kan er ook rekening worden gehouden met het type beplanting: niet te veel bomen die troep geven (van dat plakkerige druipspul) en geen eikenbomen (eikenprocessierups).
- Veel bomen.

Onderhoud groen

- Dat het ook goed onderhouden wordt.
- Goed onderhoud ter voorkoming van verwildering. Inzet van de bewoners bij onderhoud van het groen ter bevordering sociale cohesie.
- Dat het onderhoud hiervan goed geregeld wordt en de grasvelden geen poepvelden voor honden worden.
- Dat er alleen geen overlast (rommel) van komt.
- Dat het netjes wordt onderhouden.
- Inrichting en onderhoud, zodat het niet alleen in de planvorming groen is.

Gebruik/speelplekken

- Veel speelmogelijkheid voor kinderen.
- Niet te veel metalen speeltoestellen voor kinderen.
- Kinderen die willen spelen.
- Veel ruimte voor kindergelegenheden als speeltuin.
- Speelplekken.
- Parken en speelgelegenheid voor kinderen.
- Speel mogelijkheden voor kinderen zowel jong als tieners en wandelmogelijkheden voor de hond.
- Speelmogelijkheid kinderen.
- Kinderspeeltuin.
- Natuurlijke speelelementen voor kinderen.
- Ruimte voor speeltoestellen voor kinderen.
- Groene speelplaatsen voor kinderen. Veilige verkeersregels. Geen overlast verkeer / spoor.
- Speelmogelijkheden en veilige oversteek naar Elst-zuid.
- Speelgelegenheden.
- Kindvriendelijke omgeving. Veiligheid.
- Voldoende speelvoorzieningen.
- Genoeg speelgelegenheid voor de kinderen, en niet te vergeten... daarbij ook banken voor de ouderen, om te genieten van de kinderen én van de natuur!
- Speelplekken voor kinderen.
- Veel speelgelegenheid voor kinderen.
- Maak er een speels geheel van, voor de kids.
- Geen speeltoestellen.
- Speeltuintjes voor kinderen en honden uitlaat mogelijkheden.
- Speel gelegenheid voor kinderen!
- Ook denken aan de kinderen, speeltuin bijvoorbeeld.
- Speeltuintjes voor de kinderen.
- Wordt het skategebied ergens anders ingepland?
- Kindvriendelijk.
- Speelweides voor kinderen, honden.
- Speelgelegenheid.
- Kindvriendelijk, gunstige ligging.
- Speelruimte voor kinderen en natuur in de wijk.
- Speeltuingelegenheden voor kinderen.
- Bankjes om ook te kunnen genieten van het groen.
- Faciliteiten voor alle leeftijden.
- Leuk als er ook speel- en ontdekruimte is voor kinderen.
- Ontmoetingsplekken.
- Speel- en recreatieruimte.
- Speelmogelijkheden voor kinderen.
- Genoeg speel-opties door de wijk heen.

Honden

- Een hondenveldje.
- Een uitlaatvoorziening voor de honden.
- Aandacht voor hondenpoep.
- Hondenpoepveldje in de buurt.
- Losloopgebied honden.
- Honden uitlaatplaatsen en hondenspeelveldje.
- Hondvrije zones.
- Hondvrij.
- Duidelijke aparte plek voor het uitlaten van honden, zodat speeltuinen niet bevuild worden met hondendrollen.

Overig

- Natuureducatie.

Vraag 4



Vraag 5



Vraag 6



Vraag 7



Antwoorden bij 'Anders, namelijk':

- Bij ons is een parkeerplek voorzien van 60 auto's, wij willen graag inzicht in de afscheiding.
- Groene geluidswal om omgevingsgeluid te verminderen. Hoog en laag afgewisseld maar functioneel.
- Ook in de winter een groenblijvende dichte haag. Een mix van laag en hoog
- Van alles iets in de wijk.

Vraag 8



Vraag 9



Antwoorden bij 'Anders, namelijk':

Groen

- Grotere groenruimte, een mini bos.
- Zolang er maar wel voortuinen zijn.
- Grotere tuinen.
- Als we ook wat van ons af kunnen kijken. En wat meer natuur als huizen zien.
- Meer water, grote tuinen, zorg voor groene hagen zoals in de Westeraam, geen schuttingen of muren om de tuinen.
- De groengebieden samenvoegen.
- Jammer dat het overal minder groen is geworden.
- Ontwerp ook de erfafscheidingen zodat er geen ratjetoe aan schuttingen, hekjes en dergelijke ontstaat. Dat geeft meer kwaliteit en ook een mooier beeld.
- Wij vinden het een goede verdeling van het groen, met uitzondering van de locatie met huisnummers 36 t/m 48. Vanwege de parkeerplaatsen is daar weinig groen meer over. De nieuw te bouwen huizen staan ook veel dichter bij de weg getekend dan de 20 meter welke eerder is afgesproken.
- Hoogte inbrengen. Heuveltjes en kuilen om het speelser te maken en meer rondingen aanbrengen in ontwerpen van paden. Niet te strak, dat hebben we al op de Westeraam.
- Op het moment dat je het idee hebt dat je in een semi-bos woont.
- Water erbij.
- Aandacht voor biodiversiteit en kijkgroen.
- Ruimte.
- Water in de lijn naar de kerk.
- Als er maar meer tuinruimte is bij woningen, meer dan in de wijk Vierslag. Maar dat zal lastig worden als het al van 320 woningen naar 350 gaat. Vierslag had oorspronkelijk ook meer woningen op papier dan nu.
- Een opzet met meer ruimte tussen de woningen en meer groen.
- Maak de kavels van de huizen wat groter. Grotere tuinen zou heel fijn zijn i.p.v. de kleine percelen.

Inrichting omgeving

- Bereikbaarheid van de kavels van de bestaande woningen aan de Groenestraat.
- Geen bezoekersauto's in de straat.
- Herinrichten Groenestraat, deze weer als landweg met klinkers en als 'fietspad met auto te gast' inrichten.
- Nadrukkelijker aandacht voor overgangen met Brienenshof.
- Ruim opzetten, fatsoenlijke stoepen om daar met kind en kinderwagen te kunnen lopen.

Woningen

- Maak er een energieneutrale wijk van.
- 3x meer vrijstaande huizen / twee onder een kap.
- Meer vrijstaande woningen of kavels voor vrijstaand met parkeren op eigen terrein. Dat bevordert het elektrisch rijden daar laden en parkeren op eigen terrein gebeurt.
- Meer vrijstaande woningen voor starters met meer geld.
- Appartementen, komen die er ook?
- Oprit naast woning.
- Op dat grote stuk waar de meeste huizen staan, minder huizen plaatsen. Is te dicht op elkaar.
- Grotere kavels.
- Minder woningen.
- Woningen voor senioren.
- Afwisseling tussen type woningen en doelgroepen.
- 3x meer vrije kavels voor mensen die zelf willen bouwen.
- Ik zie graag een veld met tiny houses.
- 320 woningen geeft meer ruimte voor leefbaarheid! Zet de verschillen naast elkaar. Leefbaarheid op 1, aantal woningen niet het vertrekpunt.
- Zorg wel voor redelijke achtertuinen.
- Lage huurkosten.
- Vooral woningen onder 250.000 euro. 325.000 (NHG-grens) is voor veel mensen onbetaalbaar.
- Aandacht voor rustplekken in de wijk, zodat de bewoners in een rustige omgeving kunnen wonen. Het verkeer op de Olympiasingel verdient hiervoor extra aandacht m.b.t de geluidsoverlast in de wijk.
- Privacy waarborgen.
- Doorstroom-woningen oftewel van tussen/hoek naar betaalbare 2 onder 1 kap.
- Meer huisvesting ouderen, levensbestendig bouwen, veilige woonomgeving, primaire voorzieningen op loopafstand. Meer betaalbare appartementen.
- Een complete mix van huizen, hoge en koop en sociaal. Nu lijkt het erg gecentreerd.
- Mogelijkheden met een grotere tuin en de mogelijkheid voor een grotere garage.
- Voldoende ruimte voor levensbestendige woningen.
- Ook veel eigen tuinruimte voor groen in eigen tuin.
- Seniorenwoningen.
- Hoe worden de verbindingen en rust in de wijk gewaarborgd, ook i.v.m. drukke wegen rondom.
- Gewoon opschieten met bouwen, het duurt te lang, deze bijzaken.
- Wellicht een gezamenlijke thuiswerkplek.
- Meer scheiding tussen oud en nieuw.
- Sociale huur niet in buurt van vrije sector plaatsen (tweekappers en vrijstaand bij elkaar).
- Kleine bungalow voor ouderen en 2-persoons huishoudingen zodat er meer grote woningen vrij komen voor gezinnen. 50 plus wil graag ruime woonkamer, keuken maar minder slaapkamers.
- Hofjes met levensbestendige woningen.
- Genoeg ruimte om te groeien van starters naar gezin.
- Geen pas bouw.
- Sowieso geen hoogbouw. En minder huizen en meer groen.
- Geen hoogbouw en liever helemaal geen huizen, want hier heb ik niet voor gekozen toen ik hier kwam wonen.
- Kangoeroewoningen.
- Meer woningen.
- Niet te veel hoogbouw.
- Ook appartementen voor senioren, dat brengt een doorstroming op gang.
- Situering op de zon, bij alle huizen de ideale situering voor zonnecellen als uitgangspunt, alle huizen 0 op de meter.
- Te veel 2 onder 1 kappers aan de hoofdstraat Olympiasingel.

Ontsluiting

- Ontsluiting van de nieuwe wijk niet via de groene straat...!
- Verkeersluwe, afgeschermde routes.
- Straten als woonerven inrichten.
- Groen is júist goed, maar let wél op dat je straten niet te smal gaat maken. Richt het dan zo in dat de snelheid beperkt kan worden.
- Als veel gezinnen 2 auto's hebben dan is het erg nauw.
- Straatjes niet te nauw maken i.v.m. o.a. ophalen oud papier en het parkeren van auto's. Je ziet op de Westeraam ook dat daar niet goed over nagedacht is!
- Meerdere uitgangen uit de woongebieden i.v.m. calamiteiten. Ook aan de Groenestraat een mogelijkheid om uit te rijden.
- Geen toegang voor auto's vanaf de Groenestraat.
- Geen ingewikkelde eenrichting-wegen zoals Westeraam.
- Hoe komen de wegen: krijgen ze vanaf de rondweg een eigen ingang of gaat alles via de Brienershof?
- Graag fietsstraten.

Parkeren

- Met parkeren op eigen terrein. Dat bevordert het elektrisch rijden doordat laden en parkeren op eigen terrein gebeurt.
- Bezoekersparkeergelegenheid lijkt me prima, maar of dat gaat lukken zomaar vraag ik me af, de discipline van de gemiddelde Nederlander kennende.

- Voldoende groen op de parkeerhoven. Voorkomen dat het oogt als een grote parkeerplaats.
- 5x aandacht voor het aantal parkeerplaatsen.
- Parkeren voor het huis.
- Eigen parkeerplaats bij de woning.
- Ik hoop dat de bewoners ook echt de 'parkeerkoffers' gaan gebruiken en niet de auto's alsnog aan de straat zetten.
- Fileparkeren vermijden. Goede voetganger gelegenheid.
- Parkeren aan de voordeur. Hoe ga je handhaven dat er alleen voor bezoekers in de straat wordt geparkeerd?
- Rekening houden met het feit dat veel mensen meer dan 1 auto hebben.
- Parkeren voor het huis.
- Blijf alert op voldoende parkeerplaatsen. Meer parkeerplekken, anders krijgt de huidige wijk overlast.
- Ruimte voor parkeren dichtbij huis.
- Eigen oprit.
- Parkeren bezoekers buiten de woonstraten.
- Ook parkeren voor of naast je woning i.v.m. spoeddienst.
- I.v.m. elektrisch rijden ook het opladen naast het huis promoten.
- Zoveel mogelijk parkeerplekken aan huis.
- Parkeren uit straatbeeld.
- Denk zeker aan een parkeerprobleem, en hou de straten toegankelijk voor hulpdiensten. Bijna alle 2-verdieners hebben 2 auto's, die je vervolgens nergens kunt parkeren.
- Eigen parkeerplaats.
- Bereikbaarheid hoven, zodat men niet alsnog op straat gaat parkeren.
- Meer ruimte voor parkeren en tuin rondom woning. Groen is fijn maar meerwaarde zit voor bewoners in goed kunnen parkeren en een fijne tuin.
- Denk aan oplaadpunten voor de elektrische auto.
- Parkeerhoven zijn rommelige plekken, met hangjongeren, scheurende scooters, onoverzichtelijk voor kinderen. Liever een decentrale parkeeroplossing.
- Parkeerhoven wel voorzien van laadinfrastructuur.
- Minder parkeerhoven en meer 'gedwongen' deelauto-gebruik en openbaar vervoer.
- Parkeren meer plaatsen aan de rand van de wijk en bij de huizen vooral ruimte maken voor voetgangers en fietsers. Uitzonderingen voor mindervaliden.
- Niet parkeren achter de woning.
- Parking courts need to be safe at nights, and access directly to the house is needed for groceries, etc.
- Evtentueel extra parkeerplekken net buiten de wijk, zodat er niet alleen maar auto's staan in de straat.
- Dat weet ik niet direct, wel is belangrijk dat parkeerplaatsen niet te dominant worden.
- Meer parkeerruimte bij de woningen.
- Parkeren aan de rand van de wijk, binnen de wijk autovrij.
- Parkeerruimte op eigen grond, bijvoorbeeld i.v.m. opladen elektrische auto.
- Betere parkeerplaats bij woning.
- Parkeergelegenheid vóór de deur.
- Auto's/blik geconcentreerd gaat parkeerproblemen opleveren.
- Parkeren voor mijn huis.
- Het idee dat bewoners op de parkeerplekken parkeren en de bezoekers voor de deur lijkt ons niet reëel. Een alternatief is: iedereen parkeert op het parkeerterrein.
- Parkeren bezoekers ook zoveel mogelijk uit het groene straatbeeld laten blijven.
- Auto wel zo dicht mogelijk bij huis. Je wordt tenslotte een dagje ouder.
- Waak ervoor dat bewoners van De Pas niet aan de Groenestraat parkeren.
- Auto's aan 1 kant van de huizen, en niet aan 2 zijden, dus liever niet voor en achter, groen moet voor auto's gaan.
- Per gezin of echtpaar of alleenstaande niet meer dan 1 auto toelaten.
- Voldoende parkeergelegenheid (2 auto's per huishouden is geen uitzondering) is erg belangrijk.

Speelplaatsen/ontmoeting

- Speelgelegenheid, grasveldjes.
- Speeltuinen voor kinderen.
- Voldoende en afwisselende speeltuinen voor kinderen. Voldoende parkeergelegenheid.
- Genoeg speelvelden voor kinderen en uitlaat voor honden.
- Voldoende speelruimte voor kinderen.
- Spelen in de wijk. In de hofjes.
- Is er rekening gehouden met een speelveld o.i.d.?
- Speelmogelijkheden voor kinderen.
- Minder speeltuinen, Elst heeft al enorm veel speeltuinen, ook in de nabije omgeving.
- Ontmoetingsplekken buiten voor alle leeftijden.
- Veel speelruimte.

Honden

- Anticipeer op het uitlaten van honden. Teken alvast een omheinde hondenuitlaatstrook in, dan kunnen kinderen ook ECHT spelen in het groen dat voor hen bestemd is, zonder hondenpoep op hun speelplaats.

Overig

- Naast de Heinz bouwen? Geluidsoverlast?
- Ook een buurtwinkel.

Vraag 10



Vraag 11



<u>Antwoorden bij 'Anders, namelijk':</u>

Wegen

- Alle rechte stukken veranderen in bochtige stukken.
- Duidelijke rijroutes.
- Duidelijke bewegwijzering.
- De doorstroming moet wel soepel en voldoende zijn.
- Weg vlakbij rotonde geen goed idee. Opstoppingen.
- Doorgang naar station.
- Minder doolhoven.
- De auto is te gast in de wijk. Woonerven of alle straten als fietspad, speelruimte inrichten.
- Niets, wel brede wegen zodat alles heen en weer kan, zo voorkom je veel autoverkeer in de wijk.
- Voorkeur gaat uit naar niet uitsluitend eenrichtingsverkeer.
- Door het creëren van doodlopende wegen in de wijk zorg je voor veel verkeer langs het begin van de wijk. Maak de wegen niet te smal, maak ze aantrekkelijk om niet te hard te rijden.
- Geen kronkelende krappe straatjes maar rechte lijnen.
- Makkelijk toegankelijk voor bewoners en visite.
- Anders dan Westeraam want dat is waardeloos.
- Niet te smalle straten, zoals in de Vierslag.
- Doorgaande straten en tevens eenrichtingsverkeer maken, dit is erg prettig in een drukke (witte bestelbus) maatschappij.
- Denk inderdaad aan de toegankelijkheid voor hulpdiensten.
- Betere doorstroming door de wijk.
- Ruimte genoeg om ook door de wijk heen te rijden en zorgen dat de vuilniswagen ook makkelijk de wijk in kan.
- Rotondes maken i.v.m. drukte sportvelden.
- Niet te smalle straatjes, maar eventueel drempels en veel groen.
- Niet te veel wegen waar je niet door kunt i.v.m. paaltjes, dat geeft onnodig veel zoeken en draaien van auto's.
- Niet zoveel afsluiten. Alle straten toegankelijk.
- Zo min mogelijk autoverkeer in de wijk.
- Hoofdwegen, zodat straatjes alleen gebruikt worden door bewoners.
- Niet te veel eenrichtingswegen als er maar twee uitgangen zijn. Anders is het zo'n doolhof.
- Een autovrije zone creëren.
- Meer kruispunten.

- Genoeg ruimte om via beide kanten te kunnen rijden.

Parkeren

- Vooraan de wijk 1 grote parkeerplaats, waar je dan je greenbike pakt om de wijk in te gaan.
- Niet parkeren op Groenestraat.
- Parkeerplaatsen buiten de wijken, bezoekers kunnen te voet de wijk in.
- Auto's niet op pleintje voor de huizen, zodat daar gespeeld kan worden.
- Auto parkeren buiten de wijk, de hele wijk autoluw.
- Mij lijkt dat er een parkeerprobleem gaat ontstaan.
- Centrale laadpleinen voor elektrische auto's.
- Elektrische laadplekken ruim voldoende.
- Garages.
- Autogebruik dieper in de wijk ontmoedigen door parkeren aan de randen van de wijk.
- Elst is al vol met auto's. De parkeerplaats De Pas moet blijven. Nog meer huizen en auto's in het centrum is niet slim.

Uitvals- en ontsluitingswegen

- Denk aan voldoende uitvalswegen bij calamiteiten, ook voor bewoners.
- Meer toegangswegen.
- Laat er wel doorgang zijn. Je ziet op Westeraam dat het anders erg milieuvervuilend is omdat mensen toch eromheen gaan rijden.
- Ontsluiting aan Groenestraat.
- Wel een doorsteek naar Brienershof maken.
- Beide kanten een uitgang.
- Wél een doorgaande weg.
- De Olympiasingel is een doorgaande weg vooral voor vrachtverkeer naar het Industrieterrein.
- Hoe worden de extra toegangen naar De Pas vormgegeven? Afremmend en optrekkend verkeer geeft geluidsoverlast.
- Een extra uitvalsroute.
- Meer toegangsmogelijkheden om opstoppingen en overlast te voorkomen.
- Meer uitvalswegen.
- Bereikbaarheid met de auto van de bestaande kavels aan de Groenestraat.
- De snelste weg naar de hoofdstraat zou beter zijn.
- Ook vanuit De Pas bereikbaar.
- Er zorg voor te dragen dat er niet nog meer sluipverkeer van deze nieuwe wijk door de Brienenshof gaat.
- Niet alleen via de Olympiasingel te benaderen. Slechts 2 punten lijkt mij aan de lage kant voor voldoende spreiding.
- Aansluiting met de Groenestraat.
- Niet alleen ontsluiten Olympiasingel.
- 2 punten vind ik te weinig.
- Toch een beperkte oost-west verbinding.
- Zorgt deze beperkte uitrijmogelijkheid niet voor opstoppingen in de spits? Denk aan drukte Westeraam bij spitsmomenten.
- 1 entree per gebied? Geen in- en uitgang.
- Twee kruisingen op Olympiasingel is funest voor de doorstroming. Beter is parallelweg of iets dergelijks.
- Meerdere ontsluitingen in alle richtingen.
- Auto's moeten aan 2 kanten een wijk uitkunnen. Zeker i.v.m. calamiteiten.
- Rondjes kunnen rijden.
- Toch een ontsluiting van oost naar west maken.
- Doorsteek naar Groenestraat mogelijk maken.
- Juist omdat de omringende wegen groot zat zijn ook de doorstoom mogelijk maken naar Groenestraat voor autoverkeer.
- Betere doorgaande routes, wel mogelijkheden van oost naar west. De auto is er en kun je niet ontkennen, dus faciliteren. Ook in de toekomst, gezien de run op elektrisch. In de buurt Westeraam worden veel meer kilometers gereden door het eenrichtingsverkeer.
- Beter tussen wijk 1 en wijk 2.
- Nu is er voor regulier verkeer maar 1 uitgang beschikbaar per deel van De Pas. Dat voelt en is onveilig. Zorg voor minimaal 2 in-en-uit-routes per wijkdeel.
- Stoplichten om de Olympiasingel op te komen vanuit de wijk.
- Maak a.u.b. dan wel rotondes, want het wordt druk als er twee in/uitgangen zijn in combinatie met de Olympiasingel.
- Speciale rotonde om de weg op te komen.

Drempels

- Genoeg drempels.
- Hoge drempels leggen om 30km per uur af te dwingen, anders wordt er alsnog te hard gereden.
- Geen drempels, wel vernauwing. Parkeren op trottoir verboden.
- Drempels, eenrichtingsverkeer, ruimte voor fietsers.
- Drempels neerleggen. Ze rijden veel te hard bij ons voor omdat het een makkelijke binnendoorweg is. En de bochten overzichtelijk maken.
- Veel obstakels om het de hardrijders zo moeilijk mogelijk te maken.
- Drempels! En niet van die halve waar je nog met 30 overheen kan.
- Veiligheid voor alles, dat je daardoor niet altijd direct van A naar B kunt moet je dan voor lief nemen.
- Wel doorgang van oost naar west, maar met verkeersdrempels.

Fiets- en voetgangersverkeer

- Denk aan vri liggende fiets- en voetpaden!
- Een apart fietspad maken.
- Langzaam verkeer zoveel mogelijk scheiden van het autoverkeer.
- Denk aan ruime en veilige loopruimtes voor voetgangers, zonder obstakels zoals lantaarnpalen, containers, elektriciteitskasten, e.d.
- Rotondes oftewel voorrang voor fiets- en voetverkeer.
- Veiligere oversteek van Olympiasingel en Rijksweg. Tunnel of viaduct voor fietsers voor beide wegen.
- Bereikbaarheid van beide kanten.
- Scheiding fietspad/wandelen van de autotoegangswegen de wijk in.
- Groenestraat als 'fietspad met auto te gast'-straat inrichten.

- Gebruikmaken van woonerf-principe. Op die manier spreekt de taal van de weg dat men rustiger rijdt en rekening houdt met spelende kinderen.
- Denk aan goede oversteekplaatsen, vooral voor kinderen.
- Westeraam principe afzetting door fietspaden.
- Veilige oversteek voor fietsers over Olympiasingel.

Snelheid

- Olympia singel 30 km/h maken, auto's rijden daar te hard met de sportcomplexen om over te steken.
- Naast 30 kilometer, misschien een woonerf?
- Het is nu al een racebaan, laat staan met zoveel huishoudens erbij.
- Ik zou graag zien dat de wijk een 30km-zone blijft maar zonder doodlopende wegen zodat ook de uit/ingangen van de wijk rustig blijven.
- 15 km zone.
- Snelheid aanscherping veiligheid Olympiasingel.
- 15 km zone.
- 30 km is prima, maar in een woonwijk vaak nog te hard, zeker als er veel kinderen op straat gaan spelen (wat ik hoop). Dan zou ik ook graag snelheidsbeperkingen zien in de vorm van drempels, obstakels, etc.
- 30 km voor het gehele plan.
- Lage-snelheid-zones.
- Versmalling t.b.v. afdwingen lage snelheid. Eventueel kronkelende weg.

Vraag 12



Vraag 13



<u>Antwoorden bij 'Anders, namelijk':</u>

Kruising Olympiasingel/Rijksweg

- Een oplossing voor de kruisingen met de Olympiasingel die veilig is. Is nu al een issue en de risico's op ongevallen met fietsers zullen alleen maar toenemen. Plaats desnoods stoplichten maar DOE iets, en wel NU!
- Veiligere oversteek Olympiasingel en Rijksweg.
- Is er gedacht aan een veilige oversteek naar het sportpark? Ik ben bewoner van Brienenshof en vind de huidige oversteek enorm gevaarlijk voor fietsers.
- Verkeerslichten en dan niet tegelijk groen voor auto's en fietsers zoals nu op de Rijksweg. Doodeng bij zo'n jonge wijk.
- Westelijk fietspad over reeds bestaand fietspad rechtstreeks laten oversteken naar sportpark met veilige oversteekplaats.
- Veilige oversteekplaatsen Olympiasingel en Rijksweg.
- Veilige oversteek naar sportcomplex en over de Rijksweg Zuid (scholen).
- Let op veilige oversteek Olympiasingel.
- Aandacht voor veilige fietsoversteken bij De Griend en over Olympiasingel.

Veiligheid

- De rotonde zal dan veiliger moeten worden.
- Denk aan goede verlichting en geen dichte struiken vlak langs het fietspad. Sociale controle op fietspad verhoogt de veiligheid op het fietspad, dus niet te veel in het buitengebied situeren.
- Er goed over nagedacht. Autoluw gemaakt.
- Ook de autowegen als gastwegen, dus rood asfalt.
- De gekleurde rood-roze paden, zodat je goed kunt zien dat het fietspaden zijn.
- Let op sociale veiligheid van fietsers en voetgangers.
- Fietsers voorrang op gemotoriseerd verkeer.
- Voldoende verlichting.

Inrichting

- Zijn ze breed genoeg voor 2 richtingen?
- Fietsstraten waar auto's te gast zijn.
- Gescheiden fiets/looppad. Niet gebruik laten maken van dezelfde weg.
- Mag meer en ruimer.
- Hoe makkelijker het is om te fietsen, hoe beter. Voldoende fietswegen de wijk in en uit maken.
- Van mij mag het aantrekkelijker worden om de fiets te pakken dan de auto, dus graag zo prettig mogelijk inrichten voor fietsverkeer.
- Ruimte.

Routes

- Rechtstreeks naar station. Moet altijd om de wijk heen fietsen.
- Van De Pas naar Olympiasingel.
- Snelle route naar station en stadcentrum.
- Ik vind het belangrijk dat alles praktisch met de fiets te bereiken is!
- Door De Pas meer fietspaden die kruisen.
- Ik zou ook een fietsroute aan de andere kant willen, nu maar aan 1 kant van de wijk.
- Wordt er gelet op een zo kort mogelijke fietsroute naar het treinstation?
- Tussen de verschillende wijken.
- Ook aandacht voor fietsroutes tussen de gebieden.
- Ja, in het midden, richting Brienenshof/singel.
- Goede doorgang van sportverenigingen naar station.
- Misschien meer tussen de huizen nog door.
- Ik zie enkel fietspaden om De Pas, eentje middendoor zou prettig zijn.
- Fietsen door het groen... prima, maar hoe robuust blijft de groenstructuur? Beperk woningbouw zodat groenstructuur versterkt kan worden.
- Met de fiets kun je wel van oost naar west? (Maar dus niet met de auto).
- Een centrale doorgang in het midden van de wijk naar het oude gedeelte van Elst.
- In de wijk zelf lijken zeer weinig fietsroutes. Bijvoorbeeld op de centrale as niet en geen oost-westverbinding door de wijk.
- Gewoon door de straten en 1 route langs de wijk voor doorgaand fietsverkeer.
- Zou middenas toevoegen.
- Via centraal Brienenshof naar station.
- Fietsroute noordwaarts.
- Fietspaden in midden van wijk?
- Ontsluiting richting Heinz.
- Hoogwaardig fietspad op de hoofdas.
- Fietsverbinding tussen oost en west.
- Misschien vanuit het midden nog wat? Of tussen oost en west een fietspad leggen.

Aansluitingen

- Meer mogelijkheden om met de fiets te wijk in en uit te kunnen.
- Hoe is de aansluiting vanaf de woningen op de fietsroutes? Zorg dat de route via een voetpad niet de kortste route is.
- Te weinig uitgangen van de wijk.
- Ontsluiting via de Brienenshof lijkt me erg wenselijk.
- Aansluiting Rijksweg.

Overig

- Minder betutteling.
- De fiets moet het hoofdvervoersmiddel zijn. De auto is te gast in de wijk.
- Oplaadplekken voor een e-bike.

Vraag 14



Vraag 15



<u>Antwoorden bij 'Anders, namelijk':</u>

Gebruik Wadi

- Voor hangjeugd en hondenbezitters. Echt op letten i.v.m. zwerfafval en hondenpoep.
- Voor kindveiligheid.
- Geen kinderspeelplekken door de wadi, gevaarlijk, voorkleintjes verdrinkingsgevaar.
- Deze wadi's moeten geen hondenuitlaatplek worden.
- Wadi's tevens voorzien van bomen en geen plek voor spelen.
- Niet te diep i.v.m. kleine kinderen.
- Niet ten koste van speelruimte kinderen.
- Beveiliging voor kleine kinderen.
- In Elst-Zuid bij de Wijnkers werd een speelplaats op een wadi als onmogelijk bestempeld. Dus wel onderzoeken of dat echt kan.
- Veiligheid voor kinderen als er water in staat.
- Vuilnisbakken voor hondenontlasting en zitplaatsen in het groen.
- Diepte, i.v.m. kleine kinderen.
- Combineren met (groene) kinder-/waterspeelplaats.
- Veiligheid voor kinderen.
- Kleinste kinderen hebben een slechter idee wat wadi's zijn. Kunnen daar gevaarlijk voor zijn.
- Veiligheid voor kinderen.
- Dat er geen gevaar is voor jonge kinderen.
- Wel zorgen dat de speelplekken beschikbaar blijven ondanks regenval.
- Waterspeelplekken creëren.
- Veiligheid.
- Ook zorgen voor speel en wandelruimte en stukken gras zodat kinderen kunnen voetballen.
- Geen speeltoestellen.
- Veiligheid kleine kinderen, glooiende terreinverschillen dus, in de tekening staan loopbruggetjes getekend, juist valgevoelig!
- Dat mindervaliden er ook kunnen bewegen.
- Stapstenen om bij nat weer een wadi over te steken.

- Veiligheid.
- Dat er inderdaad bruggetjes of wandelpaden komen om in het groen te kunnen blijven recreëren bij hoog water.
- Dat het zo duurzaam gecreëerd wordt.
- Duurzaam. Goed voor de natuur.
- Fantastisch idee! En lekker speels! Zeker doen! Misschien wat houten balken erin verwerken waar kinderen overheen kunnen klauteren. Touwen en netten.
- Hou ook vlakke stukken als voetbal-/speelveld.
- Hoe zullen hondenbezitters hiermee omgaan? Poep, pies bij soms laagstaand water en spelende kinderen?
- Om dit door te trekken naar alle mogelijke plekken en dan natuurlijke speelplekken te creëren bij de wadi.
- Verwordt snel tot hondentoilet.

Nat/droog

- Periodes van droogte. Ik woon nu naast zo'n wadi. In de praktijk staat daar maar 2x per jaar een dag water. De rest van de tijd is het gortdroog.
- Dat er op sommige plekken niet te veel en te lang water blijft liggen.
- Blijft vanwege de klei-ondergrond vaak langdurig nat.
- Dat het water altijd toegankelijk is en dat deze manier nooit problemen kan veroorzaken.
- Helemaal geen goed idee! In Elst betreft de grondlaag vette (rivier)klei waardoor het regenwater niet kan weglopen. Gevolg vocht-/waterschade aan de fundering van de woningen.
- Wadi's combineren met poelen en plas/dras-zones, zodat aquatische flora en fauna meer ruimte krijgt in het plan.
- Duidelijker om echte waterwegen te hebben en aantrekkelijker voor waterleven.
- Als het gebied (gedeeltelijk) onder water staat, dit duidelijk aangeven en eventueel afzetten.
- Zorg dat elke woning een opslagruimte heeft voor grijs water (zoals in België verplicht is). Dit kan dan gebruikt worden voor toiletspoelen en de was. Stilstaand water zorgt voor veel muggen in de woonomgeving en die muggen hebben steeds vaker ziektes bij zich die ze op de mens kunnen overdragen. Daar zit niemand op te wachten.
- Ik vind dat er rommelig uit zien. Is ook niet goed bij te houden qua wildgroei planten. Waarom niet standaard voorzien van sloten?
- Niet alleen een wadi met gras eromheen. Aandacht voor een natuurlijke omgeving met beplanting om het water.
- Klei in Elst is nat genoeg.
- Putten, alleen wadi's doen houdt de grond te vochtig.

Ongedierte

- Stilstaand water... muggen?
- Wat betekent dit voor vorming van muggen en insecten in de zomer?
- Kans op een muggenplaag als er veel laag water stilstaat.
- Muggen- en kikkerplaag.
- Hoe wordt er omgegaan met de dieren die daarop afkomen?
- Ik verwacht hierdoor veel insecten bij stilstaand water.
- Moet geen moerasachtig plekje worden en een broedplaats voor muggen.
- Overlast ongedierte?
- Uitkijken met geen ongedierte aantrekken.
- Muggen.

Onderhoud

- Zorg er direct voor dat het geen lelijke zand/grasbakken worden zoals in Schuytgraaf.
- Onderhoudsvriendelijk inrichten, anders ziet het er met weinig onderhoud snel niet meer uit.
- Onverzorgd uiterlijk en verloedering i.v.m. onkruid op die plekken.
- Beheer en onderhoud goed regelen. Geen zaken aanleggen die niet goed onderhouden (kunnen) worden door de gemeente.
- Goed onderhoud, zodat als de wadi's droog staan het geen woestenij is.
- Goed onderhoud, zodat het uiterlijk goed blijft.
- Schoonhouden van de wadi's.
- Groene aanpak. Geen lege zandbak als opvang.

Overig

- Zo duurzaam mogelijk bouwen, geen loze beloften zoals in Westeraam.
- Ook de bewoners verplichten tot een maximaal percentage aan bestrating op hun grond.
- Structurele en tijdige communicatie.
- Goede communicatie naar bewoners zodat oorspronkelijke plan overeind blijft.
- Bewoners ook stimuleren tot groene tuinen.
- Tuinen bij woningen verplichten niet geheel te betegelen.
- Nog meer groen en net wat minder huizen plaatsen.
- Wellicht de huizen voorzien van een regenwateropvang?
- De Belgische aanpak: een tank onder de grond in je tuin.
- Mooie huizen met hout afgewerkt, natuurlijke look.
- Groene daken om water vast te houden en voor de biodiversiteit.
- Integreer dit meteen als wandelgebied/openbaar groen.
- Indien er ook wateropvang voor de woningen wordt gerealiseerd, moeten er voldoende bruggetjes zijn om bij de stoep te komen.
- Bij mijn ouders in de wijk was het ook eerst het idee om het water natuurlijk te laten afvoeren, dit werkte achteraf toch minder dan gedacht waardoor er alsnog putten moesten komen.
- Helofythenveld.
- Op zich mooie oplossing, maar oogt vaak ook rommelig.
- Geen wadi. Is in Oosterhout slecht bevallen.
- Het zou goed zijn erover na te denken om regenwater op te vangen in de tuin met een flinke tank onder het huis die regenwater omzet in douche- en drinkwater.
- Misschien de mogelijkheid om het op te pompen, als het drinkbaar zou zijn.
- Wordt er rekening mee gehouden dat als het weer steeds extremer wordt de wadi's daarop berekend zijn?

- Geen regenwater in het riool.
- Door weinig te maaien kan de bodem ook meer water opnemen, pas dus het maaibeleid aan.
- Het lijkt mij mooi om dit ook mee te nemen in de ontwerpen voor de huizen: er zijn mooie oplossingen voor het opvangen van regenwater. Neem dat ook mee in de plannen.
- Voer de hemelwateropvang door naar de woningen, waar je een regenton kan aansluiten op de afwatering voor besproeiing tuin/gazon.
- Weinig bestrating zodat het water weg kan lopen.
- Behoud schoonwaterafvoer. Ervaring leert dat wadi en oppervlaktewinning niet prevaleert t.o.v. afwatering in schoonwaterriool (dat toch beschikbaar is in Elst).
- Kleinere tuinen, maar grotere plantsoen ertussen.
- Water opvangen en gebruiken bij droogte.
- Er is te veel groen nodig, waar ook woningen kunnen staan.

Vraag 16



Vraag 17



Vraag 18



Antwoorden:

Inrichting/omgeving

- Zo ver mogelijk weg van de andere woningen, d.w.z. zo dicht mogelijk tegen de Olympiasingel.
- Passend in de wijk en vooral niet te opvallend. Daarnaast moeten ze echt in de wijk geïntegreerd worden om bij te dragen aan het terugbrengen van eenzaamheid onder ouderen.
- Dat het past bij een groene leefomgeving, qua bouwstijl. En niet te dicht op woningen (zicht in tuinen).
- Niet te hoog, proberen te betrekken bij de wijk. Geen afzonderlijk iets.
- Niet te prominent, verhullen in groen met sedum wellicht.
- Passend in het straatbeeld, niet te hoog en veel groen.
- Geen schoenendozen bouwen, variatie met samenhang tussen de gebouwen.
- Moeten in het straatbeeld passen. Linksboven en rechtsonder vind ik persoonlijk erg lelijk.
- Dat het niet voor de woninghuizen wordt gebouwd waardoor de woninghuizen geen zicht hebben op de natuur ect.
- Ik vind het belangrijk dat er goed wordt gekeken naar het totaalplaatje. Het is en blijft de plek waar je het dorp binnen komt, die moet natuurlijk wel aantrekkelijk zijn. De appartementen kunnen aan de rand niet te hoog zijn, niet te breed zijn en het uiterlijk mag niet te goedkoop zijn.
- Dat ze er in dezelfde stijl als de woonwijk uitzien en een toegankelijke stijl hebben.
- De 12m niet overschrijden zoals gepland. En passend binnen het dorpse karakter. Het wordt vaak te statig gebouwd.
- Niet te dicht op de woonhuizen.
- Positie ten opzichte van woningen, zodat je wel privacy houdt en niet uit je huis wordt gekeken.
- Niet allemaal hetzelfde.
- Niet te dicht naast elkaar, groen tussen de gebouwen houden. Het moet geen 'muur' aan appartementen worden.
- Uitstraling passend bij een dorps karakter.
- Genoeg afstand tussen gewone woningen i.v.m. inkijk in de tuin.
- Passend in de omgeving, niet te hoog en niet te veel inkijk / open balkons.
- Eenheid met de huizen.
- Veel groen.
- Soortgelijke stijl als de woningen in de wijk, hoogte van de appartementsgebouwen en hoe de appartementen uitkijken op andere woningen met tuinen van mensen (qua privacy).
- Opgaan in de omgeving.
- Mooie architectuur, niet te kolossaal en dus ook niet te hoog. Op voldoende afstand van de laagbouwwoningen.
- Groen eromheen en licht. Dat het niet een groot blok met een muur wordt. Er moet nog wat ruimte tussen zijn. Geen blok maar een passend onderdeel in de wijk.
- Kleinschalig houden. Dorpse stijl. Aandacht voor ruim balkon en uitzicht. Geluidsoverlast. Aantrekkelijkheid van wonen op begane grond. Beschut wonen met aandacht voor privacy als je buiten zit. Niet op de kijk zitten.
- Geen appartement aan de rand van de wijk, maar binnenin.
- Afwisseling in hoogte van huizen.
- Dat ze passen bij de architecturale stijl van de rest van de wijk.
- De dorpse uitstraling.
- Deze meer in het midden plaatsen.
- Dat ze in het straatbeeld passen. Niet te dicht op de woningen zodat inkijk in tuinen wordt geminimaliseerd.
- Qua stijl passend bij een dorpse uitstraling.
- Deze zouden niet dominant aanwezig moeten zijn in het straatbeeld.
- Niet te dicht op andere huizen bouwen i.v.m. privacy/inkijk in huis/tuin.
- Landelijk en groen uiterlijk.
- Passend bij de (bouw)stijl van de andere woningen.
- Afstand.
- Ze moeten passen bij het karakter van de buurt. Dus groen (op het dak of aan de gevel).
- Landelijke bouwstijl.
- Mag niet het zicht vanuit de wijk richting sportvelden belemmeren.

- Privacy van tuin van omliggende woningen.
- Dorpskarakter en geen blokkendoos. Maximaal 4 woonlagen.
- Dat het past bij de woonstijl van de totale wijk en niet als blok de totale wijk domineert.
- Inpassing in de omgeving.
- Laat het opgaan in de omgeving en zeker niet te strak en modern.
- Passend bij de uitstraling van de wijk (bouwstijl) en Elst, dus met een dorps karakter. Tevens goed ingebed in het groen. Daarnaast hoogte en ligging t.o.v. omliggende woningen i.v.m. inkijk e.d.
- Past binnen de uitstraling van de omgeving en architectuur van de woningen.
- Uiterlijk van dorpse cultuur zoals foto linksonder.
- Doorvoeren van de dorpse stijl. Voldoende buitenruimte (balkon).
- Dorpse stijl vanaf de buitenkant.
- Dat je dit op de hoek bouwt zodat anderen geen last hebben m.b.t. hun uitzicht en zonlicht. Ook de uitstraling van de gebouwen moet passen bij de rest.
- Passend in het dorpse karakter van Elst.
- De ligging in verband met andere woonhuizen.
- Dorps karakter behouden. Niet te gek.
- Dat het goed past bij de omgeving.
- Passend bij dorpskarakter.
- Ze moeten de beoogde identiteit van de nieuwe wijk uitstralen.
- Bouwstijl moet aansluiten, liefst jaren-30-stijl.
- Dat ze mooi passen bij de omgeving.
- Stijl in lijn met de huizen.
- Moderne uitstraling die binnen het straatbeeld van de hele wijk past. De stijlen van linksonder en/of rechtsboven spreken me het meest aan. Niet te veel eentonigheid, en veel opengewerkte gevels (zoals linksboven met al dat glas!).
- Moet passen bij elkaar.
- Dat het een eenheid vormt het elkaar.
- Passend in het landschap en afwisselend.
- Liefst passend in landelijke stijl!
- Niet volledig voor Spero/Elista. Vreselijk uitzicht! Zo ver mogelijk richting de brug aan de zijkant plaatsen en dwars neerzetten. Dat je vanaf de Olympiasingel tegen de zijkant aan kijkt.
- Dit wordt neem ik aan het visitekaartje van De Pas. Ik zou er daarom op letten dat de appartementen een luxe en groene uitstraling hebben. Met groen bedoel ik uiteraard zowel met natuurelementen (bomen, wellicht groene daken) als energiezuinig.
- Mooie eigentijdse sfeer. Niet te dicht op de weg.
- Dat het past binnen de rest van de wijk. Plaatje linksonder past beter in een wijk.
- Het moet passen bij de uitstraling van de wijk. Het gebouw moet niet te hoog worden.
- Passend in het landschap, en houd één bouwstijl aan, anders wordt het een rommeltje. En niet hoger dan 3 bouwlagen.

Ontwerp/vormgeving

- Dat ze niet te groot/ lomp zijn. Liever een aantal (3) dezelfde naast elkaar. Rest mag andere stijl hebben.
- Architectuur.
- Appartementen bij elkaar bouwen en niet te hoog.
- Geen betonnen blokken, maar speelse opzet zodat ze minder opvallen.
- Kleur, materiaalgebruik, hoogte dakbedekking.
- Tijdloosheid ontwerp.
- Uitstraling.
- De uitstraling van een 'huis' i.p.v. een kolossaal complex. Zoals het plaatje linksonder.
- Mooie gebouwen, bijvoorbeeld in jaren-30-stijl met aandacht voor details, geen saaie 13in-een-dozijn-gebouwen en niet te hoog.
- Dat het niet te veel eenheidsworst wordt zoals Westeraam bijvoorbeeld.
- Modern, niet te veel verschillende ontwerpen.
- Minimaal 2 slaapkamers, ruime woonkamer, parkeerkelder.
- Zelfde uitstraling als de huizen die gebouwd worden. Een luxe uitstraling met veel groen en uitkijkpunten voor ouderen vind ik belangrijk!
- Niet te hoog, geluid, energie, licht, buitenruimte.
- Niet te hoog, niet te massaal, zeker voorstander om starters een START te gunnen, dringen noodzakelijk.
- Dat de gebouwen niet te hoog worden.
- Niet te hoog, strak en van deze tijd, bijvoorbeeld zoals de foto linksonder, is een idee.
- Geen massale blokkendoos.
- Veiligheid i.v.m. inbraak/overlast.
- Compacte appartementencomplexen.
- Gebouwen te hoog en niet mooi voor de buurt die er al woont. Mag een verdieping lager.
- Dat het zeker niet hoger wordt dan de foto's laten zien. Elst heeft geen behoefte aan massaflats.
- Toegankelijkheid.
- Bij voorkeur bouwstijl als onderste afbeelding.
- Linksonder lijkt mij persoonlijk een prima appartement, eventueel afwisselen met rechtsonder, niet hoger dan 4 etages. Het moet toch een beetje landelijk blijven en daar past geen echte hoogbouw bij.
- Niet te hoog, mooie balkons, betaalbaar.
- Alle 4 van deze voorstellen zijn mooi. Lichte voorkeur voor linksonder.
- Parkeren, kleur steen, kleur kozijn.
- Zolang het niet een te massieve muur met appartementsgebouwen wordt is het prima.
- Niet te hoog, opgaan in de omgeving.
- Niet hoger dan vier bouwlagen.
- Luxe.
- Geen massale uitstraling maar diversiteit in gevelvlakken, kleurgebruik, eerlijke materialen zoals baksteen en hout. Ook aandacht voor gevelgroen en groene daken.
- Geen hoogbouw of hoger dan 12 meter. 6 meter is prima.
- 1 stijl en kleur.
- Niet hypermodern.
- Niet te hoog en te dicht op elkaar.
- Niet hoger dan 4 bouwlagen.
- Hou het een beetje in oude dorpse stijl zoals foto linksonder.
- Dat de bouw niet te hoog wordt en het past in het plan van De Pas.
- Huiselijke uitstraling.
- Niet meer dan 3 lagen.
- Zoals linksonder, in 'oud'-Hollandse stijl, dan blijft Elst zijn karakter behouden.
- De hogere gebouwen moeten dezelfde architectonische uitstraling hebben als de overige bebouwing.
- Mooi zo, niet te hoog.
- Chique uitstraling van bouw (eerste aanzicht van de wijk). Groenvoorziening langs onderste verdieping zodat bewoners niet 'te kijk' zitten langs drukke weg.
- De voordeur niet zichtbaar voor buitenstaanders.

- Voldoende groen, beperkte hoogbouw maximaal 4 etages hoog.
- Ondergrondse parkeergarage.
- Hoogte.
- Niet al te hoog.
- Niet hoger dan 4-hoog.
- Dat het niet modern wordt gerealiseerd maar met een kempische stijl.
- Niet te modern.
- Dat het er aantrekkelijk uitziet en dat het goed onderhouden wordt. Vaak raken dit soort gebouwen in verval en vervuilen ze. Dat is zonde en maakt het niet aantrekkelijk wonen.
- Zo laag mogelijk en passend bij het dorpse karakter. Foto linksonder is mooi. Overige opties vreselijk.
- Maximaal 3 lagen.
- Dorps karakter en niet te hoog.
- Mooie uitstraling zoals op de foto linksonder.
- Uitnodigende warme kleuren. Geen grijs betonnen blok.
- Zo laag mogelijk, passend bij een dorpse stijl.
- Niet te groot / te hoog.
- Voldoende groen rondom de appartementen, niet meer dan vier woonlagen. Balkons met enige privacy.
- Mag modern ogen, dat het niet op een flat lijkt.
- Niet te massief, maar open karakter.
- Hou 't subtiel, blijf in de 'stijl van Elst'.
- Goede toegankelijkheid.
- Niet te hoog en weloverwogen geplaatst zodat ze geen privacy, zon en licht van andere woningen wegnemen. Lift niet vergeten.
- Op de uitstraling.
- Open karakter, garage onder het appartement voor eigenaren.
- Rechtsboven en linksonder.
- Niet te hoog, maximaal 3 lagen, genoeg parkeervoorzieningen, ondergrondse containers.
- Voornamelijk de bouwstijl is bepalend. Een erg mooie bouwstijl vinden wij het nieuwe appartementencomplex aan het Europaplein in Elst. Verder niet te hoge bouw, en privacy voor de naburige bebouwing.
- Uitstraling van de gebouwen en niet te hoog.
- Dat het niet te donker is. Dat ze bij de stijl van de wijk passen.
- Voldoende buitenruimte/balkon en afstand tot de weg.
- Niet te strak. Passend bij het landelijke landschap.
- Dat ze laag blijven, en mooie balkons!
- Niet te hoge bouw aan de Olympiasingel zelf. Dit beperkt het totale vrije uitzicht.
- "Dit zijn slechte voorbeelden! Moet veel meer in de 'dorpse stijl', boerderijstijl, of zoiets als de AH in de Dorpstraat.
- Geen hoogbouw.
- Toegankelijkheid.
- De foto linksonder heeft meer stijl dan een vierkante blokkendoos.
- Klassiek uiterlijk.
- Het moet niet te hoog zijn, passen in een dorps karakter.
- Niet te hoog en niet te dicht op de huizen, beetje zoals op de Westeraam.
- Makkelijk toegankelijk, dus ook voor mensen met een lichamelijke beperking. Een tuin of balkon.
- Maximaal 3 woonlagen in een modern gestileerd gebouw.
- Gezellig ogend, een uitnodiging om de wijk in te gaan.
- Speels, niet van die blokkendozen.
- Dat ze niet te hoog worden en een mooie uitstraling hebben.
- Dit lijkt een nieuw onderwerp: appartementen. Daar is tijdens de bijeenkomsten nooit over gesproken. Wel over specials, dat zouden gebouwen zijn die een speciale functie en bouw zouden krijgen. Komen die nu naast de appartementen of in plaats van? Op de vorige pagina geeft u aan dat de gebouwen maximaal 3 bouwlagen krijgen: de voorbeelden hierboven zijn allemaal hoger. De specials zouden verspreid in de wijk komen: is dat idee verlaten en komen ze nu langs de Olympiasingel?
- Zijn 'appartementen' hetzelfde als de voormalige 'specials'? Die zouden verspreid in de wijk komen, nu alleen langs de Olympiasingel? Op de vorige pagina wordt gesproken over maximaal 12m hoog en 3 lagen: de plaatjes hierboven zijn hoger.
- Mooie authentieke uitstraling, liefst puntdaken.
- De bouwstijl van linksonder spreekt me het meeste aan. Dorpse bouw om die maximaal in de wijk op te laten gaan. Geen moderne blokkendoos.
- Niet te veel in de hoogte bouwen. Het idee is om veel groen te laten zien, echter is het dan minder om tegen een hoog appartementencomplex te kijken.
- Niet te hoog.
- Niet te massief/kolossaal.
- Maak ze niet massaal, zorg dat buiten is aan te geven waar je woont. Dus zorg voor wat variatie in de gevels. Maak de appartementengebouwen alzijdig zodat het aan alle kanten de moeite waard is en zorg dat de klimaatinstallaties inpandig zijn weggewerkt.
- Appartementenbouw past niet bij dorps karakter. Kleinere woningen hoeven niet in een appartement te zitten. Max 3 hoog!
- Appartementen aan de buitenzijde als een soort burcht, creëert ruimte en is verassend als je daarna enkel laagbouw hebt. Probeer niet te veel variantie in uitstraling toe te passen (in de burcht).
- Niet te hoog, niet te strak, omgeven door groen.
- Bouw niet te hoog, pas het aan de rest van de woningen.
- Traditionele bouw d.w.z. geen blokkendoos.
- Liefst niet te hoog.
- Appartementen niet te dicht bij huizen bouwen om privacy in de tuinen te waarborgen.
- Dat ze in dezelfde stijl gebouwd worden.
- Aantrekkelijkheid gevels begane grond/trottoir.
- Goede lichtinval en een redelijk balkon om te zitten.
- De maximale bouwlagen zijn begane grond plus 2 lagen, deze tekeningen zijn te hoog! Zorg voor goede geluidsisolatie! En groene aankleding van de gevels. Verspringende gevels zorgen ook voor aantrekkelijkheid hogere gebouwen. Liften in het gebouw.
- Genoeg buitenruimte voor bewoners, parkeren liefst onder het gebouw, speels uiterlijk.
- Niet te hoog, moet bij dorps karakter passen.
- Ik vind dat het wel iets hoger mag dan 3 verdiepingen zodat het gelijk een stuk afscheiding biedt met de weg.
- Mooie praktische woningen.
- Dat het niet te hoog wordt en aansluit bij de woningen eromheen.
- Niet te hoog. Niet te opvallend.
- Dat het echte uitstraling van huis heeft en niet op industrie, kantoren lijkt, waar het dichtbij is.
- Goed toegankelijk.
- Zo laag mogelijk houden. Eventueel gebruik maken van een souterrain.
- Modern met de natuur, zelfvoorzienend, parkeerplaats eronder.
- Niet meer dan drie lagen. Niet te massief en passend in het gebied. Met veel groen eromheen.
- Niet TE hoog, Maar ook betaalbaar voor de gemiddelde mens.
- Zo laag mogelijk. Foto linksonder lijkt op woning, geeft meer rust.

- Dat het er vrolijk en passend in een groene, natuurlijke omgeving uit moet zien.
- Laag, huiselijke uitstraling.
- Niet te hoog, balkons, gezamenlijke ruimte voor activiteiten of contacten in de wijk, groen rondom.
- Ze moeten in de bouwstijl van de buurt passen.
- Niet te hoog bouwen.
- Dat het zoals linksonder wordt.
- Oud karakter voor de appartementen zou mooi zijn. Geen vierkant blok, maar afwisseling in de architectuur.
- Geen oogzeer.
- Niet te futuristisch, blend in de omgeving.
- Niet te massief en te hoog bouwen!
- Mooie bouw, zorgen dat het prettig is om te zien.
- Niet te veel etages.
- Niet te hoog en betaalbaar.
- Dat het niet te hoog wordt gebouwd.
- Veel groen, kleurrijk.
- Architectonische kwaliteit. Het zijn blikvangers. Pas een donkere steen toe om te voorkomen dat na enkele jaren een vervuilde gevel ontstaat (slecht voorbeeld is het ronde appartementengebouw hoek Taminiausingel - Rijksweg).
- Niet te hoog en wel met balkon.
- Dorps.
- Nette uitstraling.
- Niet te hoog en geen blokkentorens. Voorkeur van boerderijstijl.
- Niet te stijfjes.
- Lift, rolstoelvriendelijk, ruimte gangpaden, natuurlijk licht in de gangen, frisse uitstraling.
- Ruime woningen met veel licht en voldoende ruimte.
- Ontmoetingsruimte in het gebouw. Toegankelijke tuin voor gemeenschappelijk gebruik.
- Appartementen met meer dan 110 m2.
- Groen omringen.
- Geen appartementen bouwen, horen hier niet thuis.
- Niet te hoog, landelijke uitstraling, wel buitenruimte voor de bewoners.
- Mooi uiterlijk.
- Mogelijk gemengde ruimtes met bewoners (koffieruimtes waar je elkaar kunt ontmoeten).
- Dat het eerste aanzicht ook de uitstraling krijgt van landelijk wonen, i.p.v. hoogbouw die gelijk het zicht ontneemt van de wijk.
- Een met de omgeving.
- Niet te hoog (maximaal 4 bouwlagen) en niet te pompeus, wel passend bij Elst.
- Niet te hoog en massief. Houdt het dorps en speels.

Privacy/(uit)zicht

- Vrij uitzicht en niet te kleine en geen open balkons.
- Zicht op veiligheid en privacy is belangrijk.
- Het zicht wat er kan worden ontnomen voor de andere woningen.
- Dat ze niet bij mensen in de tuin kunnen kijken.
- Dat ze niet de zon van de achterliggende woningen afnemen. Als het voor senioren is, de bereikbaarheid van OV.
- Dat het niet het zicht wegneemt voor de woningen.
- Dat niet al het uitzicht van de andere woningen wordt ontnomen. Bouw van de Westeraam is erg mooi.
- Blokkeren van zichtlijnen richting het groen. Lichtvervuiling door overmatige inzet duurzame materialen en kleuren die niet na paar jaar al door wind, zon en regen in verval raken.
- Niet te hoog en zeker een goed uitzicht.
- Appartementsgebouwen moeten het zonlicht in andere tuinen zo min mogelijk belemmeren.
- Niet bouwen voor een huis waardoor het zicht wordt weggenomen.
- Veiligheid, inkijk andere woningen, passend bij wijk.
- Voldoende uitzicht, landelijke stijl (geen vierkante doos) en vooral zoveel mogelijk aandacht voor geluid en fijnstof.
- De appartementencomplexen moeten niet het uitzicht van andere huizen belemmeren.
- Privacy-aspect overige woningen.
- Voldoende privacy, buitenruimte op zuid-west, rustige omgeving = niet te dicht op spoor en doorgaande wegen, parkeren binnen.
- Dat je vanaf de hoogbouw niet de tuinen in kijkt van andere mensen.
- Mooi uitzicht.
- Dat je via het gebouw niet overal in ieders tuin kan kijken.
- Dat ze niet in zicht van een rotonde komen zoals bij Westeraam (rotonde Intratuin), zeker niet te hoog zoals tegenover Ami. Bouw die bij Elst past, niet omdat het 'in' of modern is.
- Zorgen dat woningen in nabijheid voldoende licht behouden, alsmede dat ze hun privacy ook in hun tuinen hebben.
- Niet te hoog, niet te dicht op de andere huizen i.v.m. uitzicht.
- Het uitzicht.
- Zichtbeperking.
- Dat ze niet vanaf het balkon in de tuinen van de mensen kunnen kijken.
- Uitzicht en bereikbaarheid.

Balkons

- Middels glazen schuifwanden afsluitbare balkons, zowel tegen het geluid alsook de weersomstandigheden. Raamopeningen van vloer tot plafond, in ieder geval in de woonkamer.
- Datje vanaf een balkon niet in tuinen kan kijken van andere woningen.
- Ruime balkons.
- Vrijliggende, ruime balkons. Grote ramen in de woonkamer.
- Ruime balkons.
- Ruime balkons.
- Zonzijde benutten als balkon!
- Met een normaal balkon.
- Voldoende balkonruimte.
- Elk appartement moet minimaal een flink balkon en/of dakterras hebben en verwarming dient te geschieden middels warmtepomp of aardwarmte en de daken (of zelfs muren) moeten voorzien zijn van zonnepanelen.
- Mooie grote balkons.
- Prettige ingebouwde balkons, zodat buiten zitten comfortabel is.
- Mogelijkheid balkon.
- Balkon, buitenruimte.
- Geen balkons, die aan de gevel zijn geplakt. Ook verspringend vanwege de privacy.
- Balkon, liften, toegankelijkheid.

- Ruime op de zon gerichte balkons of terrassen. Buitenruimte is heel belangrijk!
- Ruime balkons, uiterlijk als een groot landhuis.
- Grote balkons.
- Ruim balkon voor 4 personen. Dat de ruime ramen zo geplaatst worden dat je binnenuit zittend naar buiten kunt kijken.
- Balkon aan zonzijde en niet aan de Olympiasingel.
- Grote balkons.
- Dat je wel buiten kunt zitten, en zonwering.
- Veel + ruime buitenruimtes, veel daglicht, hoge puien tussen vloer en plafond, vrij uitzicht, geen schuine kappen.
- Open en veel balkons.
- Grote balkons zodat je zelf ook ramen kan wassen.
- Balkons. Afwisseling.
- Groot balkon.
- Mooie ruime balkons. Geen inpandige balkons.
- Balkons, meer dan 4 bouwlagen.
- Voldoende ruime balkons.
- Dat de balkons groter worden. Gezien de klimaatveranderingen wordt het buitenleven belangrijker. En is een standaard-balkon niet meer van deze tijd.
- Balkon naar zon en iets ruimere opzet.
- Balkons zonzijde! Niet te dicht aan de weg.

Mobiliteit/parkeren

- Niet te duur maken.
- Genoeg parkeermogelijkheden rondom het gebouw.
- Parkeren, uitzicht, plek van in- en uitrit.
- Parkeerplaats onder het gebouw.
- Genoeg parkeergelegenheden, en een balkon is altijd fijn.
- Weinig uitgangen, wel met rotonde, of langzaam verkeer maken i.v.m. sportvelden.
- Niet te dicht aan de weg gelegen.
- Parkeergelegenheid onder het gebouw.
- Voldoende parkeerplaatsen/parkeergarage.
- Goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte onder of naast het pand. Veiligheid.
- Genoeg parkeerplaatsen.
- Bij voorkeur parkeren in een parkeergarage/kelder om overlast in de wijk te voorkomen, en zorgen dat de appartementen bij de woningen passen, in het straatbeeld.
- Op de geluidsoverlast.
- Genoeg parkeergelegenheid, veilig parkeren van fietsen en scootmobielen.
- Dat er parkeergelegenheid blijft voor de mensen die er wonen. Niet dat alles vol komt te staan met auto's van mensen bij de sportverenigingen.

Doelgroepen

- Niet te veel sociale huur, om verpaupering te voorkomen.
- Dat het betaalbaar wordt voor starters.
- Grootte van het balkon! Niet alleen voor ouderen met zorg maar ook voor alleenstaanden of jongeren die liever in een appartement wonen. Aanzicht zoals linksonder is mooi! Niet te veel gericht op ouderen.
- Niet te duur. Geschikt voor 65+.
- Goede bereikbaarheid. Appartementen voor senioren die nog zelfstandig wonen.
- Meer sociale-huurwoningen of starterswoningen.
- Balkon af te sluiten voor geluid van het verkeer door bijvoorbeeld verschuifbare glaspanelen. Verder moet het verkeer niet in je appartement kunnen kijken.
- Dat er meer wordt gekeken naar jongeren i.p.v. ouderen. Voor jongeren is er veel te weinig keus.
- Prijs.
- Goede appartementen voor de op zichzelf wonende ouderen bouwen.
- Dat ze comfortabel zijn voor senioren.
- Aandacht voor jongeren!
- Bij de vorige vragen is de opzet wel erg sturend. Er moeten meer betaalbare woningen in het plan. 30% sociale huur is OK. Dan 20 % onder 250.000 euro, 20 % onder de NHG-grens en 30 % boven de NHG-grens.
- Ik vind het redelijk weinig starterswoningen, voor het grote gemis in de markt.
- Nog meer richten op starters.
- Maak het betaalbaar voor alleenstaande starters.
- Voor mensen met een beperking, die begeleid zelfstandig kunnen wonen.
- Levendig uitzicht. Betaalbaar seniorenappartement. Niet te hoog. Niet te blokkerig.
- Ik denk dat de kloof te groot is om ze tussen jonge gezinnen en jonge mensen te zetten vanwege het geluid.
- Niet te hoog en betaalbaar, zowel koop als huur.
- Geen sociale huur a.u.b.
- Eenpersoonshuishoudens.
- Dat het betaalbaar is.
- Betaalbaar.
- Appartementen voor starters.
- Bereikbaarheid, woningen voor 60+.
- Snel toegankelijk voor iedereen.
- Geen plek voor psychiatrische patiënten/ex-verslaafden.

Duurzaamheid/geluid

- Gebruik een gevel/buitenontwerp dat licht van kleur is, A. omdat dit het zonlicht beter buiten houdt (meer zon en risico op oververhitting als gevolg van opwarming aarde); B. omdat een frisse uitstraling van gebouwen de somberte, die soms op andere plekken ontstaat als gevolg van gebruik van donkere kleuren, wegneemt.
- Geluidsisolatie.
- Gooi er alvast van tevoren zonnepanelen op. In een al bestaande VVE is dat vrijwel niet te doen.
- Geluidsoverlast... Fijnstof...
- Groen bouwen, energiezuinig bijvoorbeeld.
- Kan ik niet beoordelen. Wel waken voor verkeershinder.
- Geluidsisolatie van buitenaf.
- Goede geluidswerende woningen.
- Dat ze goed geïsoleerd zijn, i.v.m. geluidsoverlast.
- Geluid van het verkeer van de Olympiasingel.
- Dat er geen hinder van het (zware) verkeer zal zijn.
- Goede geluidsisolatie.
- Verkeerslawaai!
- Goede isolatie en veel lichtinval. Duurzaam gebouwd, met een dorps karakter, uitstraling zoals de foto links onderaan!
- Groene gevels d.m.v. klimplanten i.v.m. het klimaat.

- Niet te veel last van geluid (verkeer).
- Geluid en toegankelijkheid.
- Eventueel geluidsoverlast goed op te vangen.
- Ensure they incorporate green elements, natural heat absorption for winter, solar power, etc. Living roofs?
- Dat de bewoners niet te veel (geluids)overlast hebben van de singel. Mooi uitzicht op groen/water.
- Goede geluidswerende maatregelen.
- Geluidsdicht, balkon op het zuidwesten.
- Groene gevels inrichten zorgt voor een prachtige uitstraling, alle gebouwen zonnepanelen op het dak.

Overig

- Winkels op loopafstand.
- Daar kunnen prima voorzieningen met een maatschappelijke functie komen, zodat mensen daarvoor niet dieper de wijk in moeten.
- De afstand naar het winkelcentrum is te ver voor ouderen, misschien winkels erbij?
- Laat bewoners inspraak hebben alvorens de plannen geformaliseerd worden. Hoogbouw drukt een duidelijk stempel op het aanzicht van een wijk.

Bijlage 4

E-mails en reacties via de website

Op de website www.wonenindepas.nl konden tot 1 juni 2021 reacties en vragen worden ingediend, en ook via een speciaal hiervoor ingericht e-mailaccount was dat mogelijk.
Onderstaand zijn deze weergegeven, en is voor elk aangegeven hoe deze behandeld is.

Datum: 20 april 2021
"Ik ben woonachtig op Groenestraat. In het eerste stedenbouwkundige plan was er aan de achterzijde van ons perceel een weg gepland. In het nieuwe plan grenzen de woningen direct aan ons perceel.
In het vorige plan hadden wij eventueel nog de mogelijkheid om op ons perceel een bouwvergunning aan te vragen met de ontsluiting via de Pas. Deze mogelijkheid hebben wij nu niet meer.
Kunnen we nog overleggen wat de mogelijkheden voor ons perceel nog zijn nu wij op leeftijd komen en het grote perceel moeilijker kunnen onderhouden?"

> Op 5 mei heeft een gesprek met de betrokken bewoner plaatsgevonden. Bewoner kan de geuite wens in principe op/via het eigen kavel realiseren.

Datum: 20 april 2021
"Groenstrook en parkeervakken (overzijde van de Groenestraat vanaf nr. 36 tot aan het Wilgenpaadje)
In eerste instantie werd gesproken over een groenstrook van 30 meter vanaf de Groenestraat tot aan de voortuinen van de nieuwe bebouwing. Tijdens de meeting werd nu 15 meter genoemd. In het huidige plan is dit dan ook zo verwerkt in combinatie met 21 haakse parkeervakken (wat we zo kunnen beoordelen op de tekening). Dit terwijl er gemiddeld op dit moment ongeveer 10 auto's geparkeerd staan.
Onze aanbeveling is dan ook om het eerste blok van 5 parkeerplaatsen (tegenover Groenestraat 36) te laten vervallen zodat het aantal parkeerplaatsen nog steeds ruim voldoende is en hierdoor meer ruimte is voor groen op deze plek.
Mocht dit vanwege een berekening n.a.v. het aantal bestaande arbeiderswoningen niet mogelijk zijn (waarvoor de parkeerplaatsen bedoeld zijn) is het mogelijk een idee deze 5 parkeerplaatsen tegenover deze woningen te realiseren (aanvullen van de geplande parkeervakken) zodat het stukje groen tegenover nr. 36 behouden blijft.
Onze aanbeveling is om géén haakse parkeerplaatsen te realiseren, maar net zoals tegenover Groenestraat 6 en verder met de weg mee (parallel aan de weg). Hierdoor is er meer ruimte voor groen, kijken we minder tegen een blok van auto's aan en is er minder last van inschijnende koplampen bij parkeren/wegrijden."

Spiegelen van huidige en nieuwe bebouwing
"In het plan is aangegeven dat tegenover Groenestraat vanaf nr. 36 tot aan Wilgenpaadje er drie blokken met rijtjeshuizen gebouwd worden. In navolging van de bovenstaande aanbeveling (meer groen ipv parkeervakken), hebben in dit kader de volgende aanbeveling:
Bouw tegenover Groenestraat nr. 36 geen blok met rijtjeshuizen, maar een vrijstaande woning, en een twee-onder-één-kap woning. Zo heeft de nieuwe bebouwing een logischere 'flow' t.o.v. de bestaande bebouwing (directe afspiegeling) en de nieuwe bebouwing. Deze spiegeling is op veel plekken in het huidige bebouwingsplan wel toegepast."

> Beantwoording vindt plaats via het participatieverslag. Het concept stedenbouwkundig plan is inmiddels aangepast op het onderwerp parkeerplaatsen.

Datum: 20 april 2021
"Ik heb geen uitnodiging ontvangen voor 19 april."

> De bewoner is aangeboden om de bijeenkomst 'in te halen'. De bewoner heeft uiteindelijk aangeven hiervan geen gebruik te maken, en deel te nemen aan het webinar op 18 mei.

Datum: 24 april 2021
"Maandagavond 19 april jongstleden hebben wij de informatieavond bijgewoond over het nieuwbouwproject De Pas. Met deze brief willen wij bezwaar maken tegen een deel van de daar gepresenteerde nieuwe plannen.

Uit eerdere bijeenkomsten zijn een `spelregelkaart' en een `inspiratieboek' voortgekomen, die op 9 mei 2019 zijn gepresenteerd. De spelregelkaart zou, afgaande op de mail van Bas Schoenmaker d.d. 26-04-2019, bindend zijn. Zij geeft de richtlijnen aan waaraan de invulling van het gebied moet voldoen. Volgens de spelregelkaart zou er in de nieuwbouw ruimte zijn voor één bijzonder gebouw en daarnaast zou er nergens hoger gebouwd gaan worden dan vier woonlagen. De minimale breedte tussen de woonvelden zou overal 25 meter zijn. In de laatste nieuwsbrief over het nieuwbouwproject, van 29 oktober 2020, waren die 'spelregels' niet gewijzigd, dus was er nog altijd sprake van één bijzonder gebouw en nergens hogere bebouwing dan vier woonlagen. Er werd al wel aangekondigd dat er ten zuiden en westen van de Groenestraat 30 woningen meer gebouwd zouden worden dan eerst voorzien, in totaal nu 350 woningen. In de nieuwsbrief stond verder dat er versneld zou worden begonnen met de ontwikkeling van het gebied.
De plannen die op 19 april zijn gepresenteerd wijken op diverse punten van bovengenoemde eerdere invulling van het project af. Wij maken bezwaar tegen de volgende punten:
- Het gebied achter de Korte Bemmelseweg ligt niet op de in de nieuwsbrief d.d. 29-10-2020 vermelde locatie 'ten zuiden en westen' van de Groenestraat. Het ligt eerder ten oosten / noordoosten van de Groenestraat.
- Er wordt een zorgcomplex gepland achter Korte Bemmelseweg huisnummer 18b, van de woning van Groenestein tot achter het perceel van huisnummer 26. Dit is een bijzonder gebouw, een zorgcomplex, en geen reguliere woning. Als je op de kaart kijkt is het een van de grootste gebouwen van de hele wijk; alleen het gebouw bij het skatepark is even groot. Afgaande op de gepresenteerde afbeelding is dit gebouw ongeveer vier keer zo groot als een van de twee-onder-een-kapwoningen op de Korte Bemmelseweg. Dit gebouw is daarmee veel te groot ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing aan de Korte Bemmelseweg, een van de weinige straten met nog de originele vooroorlogse woningen in Elst. Het misstaat ten opzichte van de oorspronkelijke woningen en past niet in het dorpse karakter van de nieuwe wijk, wat het uitgangspunt van het ontwerp was.
- Het gebouw staat veel te dicht op de percelen van de huizen aan de Korte Bemmelseweg en het valt daarbij ook nog buiten de ingetekende woonvelden van de spelregelkaart. De afstand van minimaal 25 meter wordt daardoor niet in acht genomen. Verder belemmert het gebouw in ernstige mate het vrije uitzicht dat wij nu nog hebben. Ook het zicht op de Elster Toren wordt ons daardoor ontnomen.
- Er wordt gezegd dat het gebouw een zorgcomplex zal zijn voor hulpbehoevende ouderen. In het gebouw van drie verdiepingen hoog zullen daarom alle woonlagen permanent bewoond zijn. Dit zal leiden tot inbreuk op onze privacy. Vanuit het gebouw zal er inkijk zijn in de direct aangrenzende woningen en onze tuinen. We verwachten dat dit voor voortdurende overlast zal zorgen. Het planten van bomen zal dit niet kunnen voorkomen en als de bomen niet in blad zijn (najaar, winter) werkt dit sowieso niet. Een aantal bewoners heeft aan de kant van de toekomstige bebouwing zonnepanelen liggen en zij zijn bang dat de plannen nadelig gaan uitpakken voor de opbrengst van de zonnepanelen. Dit gaat ten koste van de duurzaamheidsinspanningen van de hele wijk.
- In de eerste spelregelkaart waren wadi's ingepland, wat een heel leuk idee is. Deze wadi's zouden een belangrijke rol kunnen spelen bij de afwatering van het gebied en van de aangrenzende tuinen. In de nieuwe plannen worden de wadi's deels onderbroken op de plek waar nu het appartement is gepland, dat is erg jammer. De wadi's zouden immers ook een belangrijke rol spelen bij de afwatering van het gebied. Het complex onderbreekt de groene zones, die het plan juist aantrekkelijk maakten.
- In het op 19 april gepresenteerde plan zijn er zes bijzondere gebouwen ingepland, waarvan vijf in de directe nabijheid van de huizen aan de Korte Bemmelseweg en de Melkwei. Deze gebouwen worden drie, vier of zelfs vijf woonlagen hoog. Met zes bijzondere gebouwen tot vijf woonlagen hoog worden de regels van de spelregelkaart geschonden.
- De afgelopen jaren is er veel in de buurt veranderd: het vrije uitzicht aan de voorkant is er niet meer, er is een toegangsweg voor vrachtwagens naar de Heinzfabriek aangelegd en de drukke en lawaaiige Olympiasingel is vlakbij onze huizen aangelegd. Ons woonplezier zal met deze nieuwe plannen nog verder worden aangetast. Met de oorspronkelijke plannen was dat minder het geval.

Samenvattend stellen wij het volgende voor:
- Het zorgcomplex moet op een andere plek in het gebied aangelegd worden dan waar het nu is ingepland en waar het geen overlast zal veroorzaken voor omliggende bestaande woningen.
- Er mag niet buiten de 'woongebiedjes' gebouwd worden (dat is tegen de spelregelkaart).
- Geen enkele bebouwing mag hoger mogen worden dan vier woonlagen (en dat is eigenlijk ook al veel te hoog voor een dorpsgevoel).

We willen graag dat de plannen worden aangepast, rekening houdend met bovengenoemde bezwaren, en dat de na inspraak opgestelde spelregelkaart wordt nageleefd.
Wij ontvangen graag binnen zeven dagen een schriftelijke bevestiging dat u onze bezwaren in behandeling neemt en zien een gesprek met u binnenkort graag tegemoet."
[Deze e-mail bevatte tevens als bijlagen de in de e-mail genoemde stukken.]

> De betrokken bewoners hebben op 10 mei een bijeenkomst gehad met de ontwikkelaars en de stedenbouwkundige. Gezocht wordt naar mogelijkheden om tegemoet te komen aan de bezwaren.

Datum: 27 april 2021
"Elk veld krijgt één ingang voor het autoverkeer via de Olympiasingel. Is dit conform wettelijke regels op het punt van toegankelijkheid voor hulpdiensten? Of kan het nog zo zijn dat er toch nog een andere ingang moet worden gecreëerd? Ik ga ervan uit dat in een dergelijk geval de aanwonenden dan vanwege de herhaalde toezegging dat dat er geen auto ingang via de Groenestraat zou komen, betrokken worden bij de zoektocht naar een oplossing.
Aangegeven werd dat het aantal woningen naar boven is bijgesteld tot 350 voor de gehele Pas. Nu werd ook helder dat er woonzorg eenheden gebouwd gaan worden. Tellen de woonzorg gebouwen als één woningen of telt elk appartement als woning?"

> Beantwoording vindt plaats in de tekst van het participatieverslag.

Datum: 4 mei 2021
"Op de zoombijeenkomst op 19 april hebben wij onze vragen gesteld over de aansluiting van onze percelen aan de ingetekende parkeerplaats. Onder andere vroegen wij om
- doortrekken van het uitgangspunt 'langs alle randen komt groen'
- aandacht voor autolampen die onze tuinen in schijnen
- behoud van bomen en overlast daarvan op geparkeerde auto's (o.a. notenbomen)
- de vraag of de rij huizen aan de parkeerplaats koophuizen kunnen zijn.

Ons is toegezegd dat hierover nog een overleg zou plaatsvinden.
Graag ontvangen we van u hiervoor een voorstel."

> Naar aanleiding van deze reactie heeft e-mailwisseling en telefooncontact met de stedenbouwkundige plaatsgevonden.

Datum: 5 mei 2021
"Onlangs hebben wij als direct aanwonende deelgenomen aan de online informatiebijeenkomst over de ontwikkelingen van woongebied De Pas in Elst. Tijdens deze avond hebben wij aangegeven enthousiast te zijn over de plannen die aan ons zijn gepresenteerd. Voornamelijk de brede opzet van al het groen in en rond de wijk vinden wij erg mooi.
Wat echter meteen opvalt is dat de groenstrook tegenover de huisnummers 36 t/m 48 van de Groenestraat wordt onderbroken door verschillende parkeerplaatsen. Omdat de bewoners van de Groenestraat 38 t/m 48 op dit moment hun auto parkeren aan de overkant van de Groenestraat, is het begrijpelijk dat hiervoor parkeerplaatsen worden gecreëerd. Wij wonen echter naast dit huizenblok, aan de Groenestraat 36 in een landelijke woonboerderij waarbij wij en ons bezoek op eigen terrein parkeert.
Tijdens het webinar hebben wij al aangegeven dat wij zeer ontevreden zijn met deze parkeerplaatsen tegenover onze vrijstaande woonboerderij. Dit is ook niet volgens afspraak met de spelregelkaart waarin beschreven staat dat de randen van de wijk groen zouden blijven. Daarnaast ontsieren deze parkeerplaatsen de landelijke uitstraling van onze woning en van de Groenestraat en dus van de wijk! Wij vinden dan ook dat deze parkeerplaatsen moeten worden opgeschoven om te beginnen bij huisnummer 38.
Om meer groen te behouden zijn wij ook van mening dat de hoeveelheid parkeerplaatsen welke op dit moment staan ingetekend terug gebracht moet worden naar het aantal woningen van het huizenblok dat parkeert aan de overkant van de Groenestraat, rekening houdende met evt. bezoek. Op een normale dag tellen wij gemiddeld 11 auto's. Op het stedenbouwkundig plan van De Pas rekenen we 22 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen vinden wij erg ruim. Hiermee creëer je dat de nieuwe bewoners van De Pas van deze parkeerplaatsen gebruik gaan maken en dat is juist niet de bedoeling. Zij parkeren immers op de minder zichtbaar gemaakte binnenhoven achter hun woning. Bovendien is het ook de bedoeling dat zij gebruik maken van de ontsluitingswegen die uitkomen op de Olympiasingel.
Wij verwachten een aanpassing van het stedenbouwkundig Plan De Pas rekening houdend met de spelregelkaart waarbij de Groenestraat Groen blijft en niet vol komt te staan met auto's.
Tevens maken wij bezwaar tegen de hoeveelheid woningen in woonbuurt 2. Aangezien dit in oppervlakte de kleinste woonbuurt is, pleiten we voor een evenredig aantal woningen naar oppervlakte en dus minder rijen en appartementen, met de bijbehorende auto's. Hierdoor zal deze woonbuurt het minste groen en het meeste stenen en blik bezitten, wat dus niet past in het groene karakter van de wijk."

> Beantwoording vindt plaats in de tekst van het participatieverslag.

Datum: 18 mei 2021

"Ik heb mijn zorgen geuit over de nieuwe straat die gesitueerd wordt in woonwijk de pas tegen hoogte van de melkwei, ik heb aangegeven dat ik bang ben voor overlast van de rijdende auto verlichting die bij mij binnen schijnt.
Er is mij toegezegd dat dit opgelost zou gaan worden, ik hoor graag van jullie hoe deze oplossing er dan uit gaat zien."

> Dit is besproken met betrokkene.

Datum: diverse data, 6x
Verzoek om de informatie uit het tweede webinar.

> Beantwoord met een e-mail waarin werd verwezen naar de website en het participatieverslag.

Datum: 26 mei 2021
"Via de wandelgangen heb ik vernomen dat de 'Hoogbouw' achter de Korte Bemmelseweg verplaatst is. Deze aanpassing kan ik nergens vinden, op geen enkele overzichtskaart of voorontwerp. Kunt u mij/ons deze nieuwe locatie (ergens achter de woningen aan de Korte Bemmelseweg 24 t/m 32. Ons inziens is dit een verplaatsing van het probleem..... Graag zien wij de nieuwe (voorgestelde) plannen z.s.m. tegemoet of een (web)-locatie war we de gewijzigde bouwlocatie van de pand nu gesitueerd is."

> Door de ontwikkelaars van een schriftelijke reactie voorzien.

Datum: 30 mei 2021
"In het telefoongesprek met de heer De Wilde hebben wij meer informatie gekregen over de plannen. Wij spraken af dat wij het als buren zouden bespreken.
Ook hebben wij de presentatie van 18 mei gezien. Het verslag hebben wij nog niet ontvangen.
Voor ons blijven de volgende punten nog van belang:
Wij pleiten voor een groenstrook achter onze woningen zoals in de hele buurt is beloofd. De heer De Wilde gaf aan dat er nu gedacht wordt aan een haag van een meter achter onze erfgrens.

Wij houden daarbij de volgende vraag:
Er staan nu in onze tuinen enkele pontificale meer dan dertig jaar oude vitale bomen, waaronder notenbomen, een kastanjeboom, lindes en berken. Wij willen er op wijzen dat deze bomen tot tenminste vijf meter van de erfgrens voor vallende noten en takken en plak kunnen zorgen. Tegelijk lijkt het ons dat deze bomen het landelijk gevoel van de buurt versterken en net als het wilgenlaantje voor interessant groen kunnen zorgen. De placering van de parkeerplaatsen lijkt ons dan nog niet voldoende uitgedacht, Mogelijk geven de bomen ook hinder in de achtertuin van het perceel grenzend aan no. 3.
Wij zijn in geval van vallende noten en takken op auto's ook benieuwd naar de gevolgen van eventuele schade en aansprakelijkheid. De vraag is om het ontwerp zo te maken dat wij daarvan geen aansprakelijkheid ondervinden.
Mbt de haag willen we graag in gesprek blijven over de keuze van de haag of groen hekwerk. (doordringbaarheid van autolampen). Hierbij is ook de vraag hoe dit afgestemd kan worden op de bestaande hagen.
Graag blijven we bij verdere invulling in gesprek. U bent ook hartelijk welkom om ter plaatse te kijken en te overleggen."

> Met de betreffende bewoner is naar aanleiding van een eerdere e-mail contact geweest. In het plan wordt nu een groenstrook gerealiseerd. In het participatieverslag is dit ook terug te vinden. Zo nodig wordt bij de verdere planuitwerking weer contact gezocht met deze bewoner.

Datum: 9 juni 2021
Na bestudering van de PowerPoint presentatie d.d. 18-05-2021 en observatie terplekke, is mij opgevallen dat in de tekeningen van het plangebied 2 woningen aan de Groenestraat getekend zijn, alsof die er al staan (kleur licht roze). Volgens mij zijn dat echter woningen die nog gebouwd moeten worden in het plan de Pas en zouden dus de kleur "licht" rood moeten krijgen.
Voorzover ik het juist heb, wellicht raadzaam om de presentatie(s) en mogelijk andere documenten hierop aan te passen.

> De betreffende woningen worden niet door BPD en Amvest ontwikkeld, vandaar dat deze woningen een andere kleurstelling in het verkavelingsplan hebben gekregen.

de pas
DORP IN BLOEI

Elst, 9 juli 2021

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

AMVEST

iris adviseurs

ROFEMI