

Aan: de politieke fracties van de gemeente Overbetuwe

Van: Aangrenzende bewoners De Helster; te weten Bizetstraat en Schubertstraat

Onderwerp: Alternatief voorstel voor haalbaarheidsstudie locatie De Helster

Geachte fractievoorzitters en gemeenteraadsleden van de gemeente Overbetuwe,

Het College van B&W heeft u de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek “Herontwikkeling locatie De Helster” voorgelegd. Op 22 januari aanstaande zal dit haalbaarheidsonderzoek in uw raad worden besproken.

U wordt daarbij voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek voor de herontwikkeling van locatie De Helster;
2. In te stemmen met de ruimtelijke en financiële kaders en programmatische uitgangspunten voor het participatietraject, waaronder:
 - a. Een grondexploitatie met minimaal een budgettair neutraal resultaat, inclusief de verplaatsing van tennisvereniging ETV De Helster;
 - b. Een maximaal bouwprogramma dat hier ruimtelijk en financieel op aansluit.

Als bewoners van de Schubertstraat en Bizetstraat ondersteunen wij woningbouw op de beoogde locatie, mits deze voldoet aan ruimtelijke, financiële, stedenbouwkundige en sociaal-demografische eisen. Wij zijn van mening dat het voorgestelde herontwikkeling van locatie De Helster en het daarmee samenhangend bouwprogramma (>150 woningen) daar niet aan voldoet.

Het haalbaarheidsonderzoek en de memo richten zich vooral op technische aspecten en houden onvoldoende rekening met de eerder genoemde vier uitgangspunten. Daarnaast vragen wij ons af of het nog financieel haalbaar zal zijn om betaalbare woningen tegen de beoogde prijs te bouwen in 2030. Want uit een recente publicatie van de Telegraaf¹ blijkt dat 40% van de nieuw te bouwen woningen stil ligt. Dat komt door de eis dat twee derde van de nieuwbouw betaalbare huur of koop² moet zijn. Veel woningprojecten zijn daardoor niet meer financieel haalbaar, waardoor de investering niet meer loont. Op die betaalbare woningen wordt een negatief rendement behaald, dat betaald moet worden van de resterende duurdere woningen. Dat lukt vaak niet, of is te risicovol. Daarom pleit Vastgoedadviseur CBRE voor het laten vervallen van die eis.

Naar onze mening draagt de gemeente Overbetuwe, en met name Elst, met de reeds geplande woningbouw al substantieel bij aan de regionale woningbouwdoelstellingen, waardoor verdere grootschalige ontwikkeling op De Helster niet noodzakelijk is. De gemeente Overbetuwe heeft plannen voor de bouw van 1.560 woningen in de komende zeven jaar, waaronder het project “De Pas” met 350 woningen, waarvan 30% sociale huur en 20% sociale koop. Deze plannen zijn evenredig met de bijdrage van grotere gemeenten zoals Arnhem en Nijmegen, die op grotere schaal (15.000 woningen) bouwen vanwege hun stedelijke karakter en woningvraag. Met de bestaande projecten worden al diverse doelgroepen bediend. Dit biedt ruimte om De Helster in te richten met woningen die beter passen bij de bestaande samenstelling van de buurt en de conclusies uit het onafhankelijke WoOn21 onderzoek. Daarmee wordt ook beter toegewerkt naar de uitgangspunten van de Woonagenda 2025 en het Koersdocument Omgevingsvisie 2024.

¹ https://www.telegraaf.nl/financieel/805114919/bijna-40-nieuwbouw-ligt-stil-door-regeltjes-op-betaalbare-woningen-wordt-negatief-rendement-gehaald?utm_source=mail&utm_medium=email&utm_campaign=email dd. 11 december 2024

² Betaalbare huur of koop = sociale huur, middenhuur of een koopwoning tot 390.000 euro.

Hierom zijn wij van mening dat een solide basis voor besluitvorming over het aantal woningen en de financiële haalbaarheid ontbreekt. Wij pleiten dan ook voor een verdiepend haalbaarheidsonderzoek dat beter aansluit bij bovenstaande redenering en de onderbouwing met onze argumenten. Wij verzoeken u om onze zienswijze en voorstellen in de discussie te betrekken en alternatieve, meer passende keuzes te verkennen.

Onze voorstellen zijn:

1. Kies voor een minimaal bouwprogramma met eventueel bovenwijkse voorzieningen om overbelasting van de omgeving te voorkomen.
2. Overweeg de verplaatsing van het ETV-tennispark niet te financieren uit de grondexploitatie.
3. Herbereken de voorgelegde keuze van het college (variant 2) op de daadwerkelijk te verwachten kosten.
4. Laat onze variant (zie Ad. 3) uitwerken en doorrekenen op haalbaarheid.

Ad 1 Voorstel voor een minimaal bouwprogramma

Wij stellen een bouwprogramma voor met een lagere bebouwingsgraad, focus op laagbouw en de inrichting van bovenwijkse maatschappelijke voorzieningen.

Dit sluit beter aan bij de uitgangspunten van de Woondeal 2.0 en de Woonagenda gemeente Overbetuwe 2025³ en het voorgestelde Koersdocument Omgevingsvisie Overbetuwe 2040⁴.

Als u bovenstaande uitgangspunten in overweging neemt, zult u na onze onderbouwing inzien dat de voorgestelde plannen de leefbaarheid in de buurt De Helster aanzienlijk onder druk zetten. Daarom lichten wij hieronder toe waarom een minimaal bouwprogramma, gecombineerd met bovenwijkse maatschappelijke voorzieningen, een betere en duurzamere keuze is.

Woningdichtheid en buurtsamenstelling

In het raadsvoorstel wordt geadviseerd 150-180 wooneenheden te realiseren, gericht op ouderen en starters. Hierbij is echter onvoldoende aandacht voor woningdichtheid en buurtsamenstelling. Dit leidt tot een disproportionele stijging van zowel de bevolkingsdichtheid als het aandeel ouderen in De Helster. Hierdoor wordt de leefbaarheid niet verbeterd, wat juist een speerpunt is in het Koersdocument.

De Helster is een van de meest dichtbevolkte buurten van Elst. Met 1.285 inwoners in 2024 bedraagt de dichtheid 3.212 inwoners per km² ⁵, dat is in vergelijking met andere buurten boven het gemiddelde⁶ en fors hoger dan het landelijke gemiddelde van 533 per km² ⁷. Bij 150 nieuwe woningen (of meer) en met gemiddeld twee bewoners per huishouden loopt de bevolkingsdichtheid op de ontwikkellocatie verder op met een aanzienlijke impact op de totale buurt.

³ **Woondeal 2.0 en woonagenda 2025:** Focus op kwalitatieve groei, duurzaamheid en circulariteit op niveau brengen, verbeteren van de leefbaarheid, versterken van groen en bereikbaarheid verbeteren.

⁴ **Koersdocument Omgevingsvisie Overbetuwe 2040:** Woonbehoeften invullen naar behoefte van het dorp, groei moet afgestemd zijn op bestaande en benodigde (openbare) voorzieningen en infrastructuur. De effecten voor de toekomst zwaarder mee te laten wegen in de afwegingen, zoals gezondheid, vergrijzing, klimaat. De kwaliteit van natuur en water moet omhoog, met meer kans voor biodiversiteit en bomen.

⁵ [Buurt De Helster \(gemeente Overbetuwe\) in cijfers en grafieken \(bijgewerkt 2024!\) | AlleCijfers.nl](#)

⁶ <https://kadastralekaart.com/buurten/de-helster-BU17340301>

⁷ [Buurt De Helster \(gemeente Overbetuwe\) in cijfers en grafieken \(bijgewerkt 2024!\) | AlleCijfers.nl](#)

Door nadruk te leggen om woningen te bouwen voor ouderen en starters komt er extra druk op de bestaande voorzieningen. Vooral voor de ouderenpopulatie is de vraag of er voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen in de buurt zijn. De ouderenpopulatie in De Helster (33%) is in vergelijking met andere Nederlandse buurten erg hoog vertegenwoordigd⁸. Ook als je dat vergelijkt met de totale populatie ouderen in de gemeente Overbetuwe (21,2%)⁹. Terwijl de groepen van 25-45 jaar (17%) en 45-65 jaar (26%) ondervertegenwoordigd zijn in De Helster¹⁰. Dit benadrukt het belang om een evenwichtigere leeftijdsamenstelling in deze buurt te bevorderen.

Om balans te brengen in de buurt, is het wenselijk om de focus te verleggen naar woningtypes die aantrekkelijk zijn voor de leeftijdsgroepen 25-45 en 45-65 jaar. Deze groepen kunnen de doorstroom op de woningmarkt bevorderen en het sluit aan bij de ambities van het Koersdocument en de Woondeal 2.0. Daarnaast draagt variatie in woontypes bij aan sociale cohesie en versterkt de leefbaarheid van de buurt. Onder het kopje “Een heroverweging van woningtypes voor De Helster” gaan wij hier nader op in.

Verkeersveiligheid en infrastructuur onder druk door groeiend autobezit en plannen voor De Helster

De plannen voor het aantal woningen in De Helster brengen zorgen met zich mee over verkeersveiligheid, infrastructuur en parkeermogelijkheden. Hoewel de haalbaarheidsstudie verkeersdruk erkent, houdt deze onvoldoende rekening met de groei van het autobezit, toenemende verkeersstromen en specifieke mobiliteitsbehoeften voor met name de beoogde doelgroep ouderen. Dit komt omdat het onderzoek gebaseerd is op de Parkeernormnota 2016. Deze norm sluit niet meer aan bij de huidige realiteit van groeiend autobezit en veranderende mobiliteitsbehoeften. Dit leidt tot vraagtekens over de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van de plannen en de toekomstige leefbaarheid en verkeersveiligheid van de buurt.

Cijfers en oorzaken:

- *Verkeersveiligheid en infrastructuur:* De Bizet- en Schubertstraat ervaren al een hoge verkeersdruk vanwege woonverkeer, bezoekers van sportvoorzieningen en het verkeer naar het voormalig OBC college¹¹. Met 1.712 auto's per km² is het autobezit in De Helster aanzienlijk hoger dan het landelijke gemiddelde van 269 per km²¹². Als de bevolkingsdichtheid toeneemt, door de voorgestelde woningbouw, en de Mozartstraat autoluw wordt, zal de verkeersveiligheid in deze twee straten nog verder verslechteren. Een andere straat waar de verkeersveiligheid verder onder druk zal komen te staan, met het voorgestelde bouwprogramma, is de Grote Molenstraat. Onlangs hebben buurtbewoners hun zorgen, over de huidige verkeersveiligheid, aan u geuit¹³. Het is geen wenselijke ontwikkeling als de verkeersveiligheid in deze 3 straten nog verder zal verslechteren.
- *Toename autobezit in Nederland:* Sinds 2016 is het aantal auto's in Nederland met 12% gestegen, van 8,1 miljoen naar bijna 9,1 miljoen in 2024. Vooral ouderen hebben vaker een auto: tussen 2019 en 2024 steeg hun autobezit van 1,8 miljoen naar 2,1 miljoen¹⁴. Het autobezit groeit harder dan de bevolking.

⁸ [de Helster in Overbetuwe - KadastraleKaart.com](https://kadastralekaart.nl/De-Helster-in-Overbetuwe)

⁹ [Ouderen | CBS](https://www.cbs.nl/nl-nl/onderwerpen/ouderen)

¹⁰ [Buurt De Helster \(gemeente Overbetuwe\) in cijfers en grafieken \(bijgewerkt 2024!\) | AlleCijfers.nl](https://allecijfers.nl/buurt-de-helster-gemeente-overbetuwe-in-cijfers-en-grafieken-bijgewerkt-2024/)

¹¹ Het voormalig OBC college huisvest nu een basisschool en vanaf 2025 ook de BSO De Kikkerkoning. Veel gemotoriseerd en fietsverkeer.

¹² [Buurt De Helster \(gemeente Overbetuwe\) in cijfers en grafieken \(bijgewerkt 2024!\) | AlleCijfers.nl](https://allecijfers.nl/buurt-de-helster-gemeente-overbetuwe-in-cijfers-en-grafieken-bijgewerkt-2024/)

¹³ [de Helster in Overbetuwe - KadastraleKaart.com](https://kadastralekaart.nl/De-Helster-in-Overbetuwe)

¹⁴ Raadsprekbeurt 1 oktober 2024: [Agenda OverBetuwe - Raadsprekbeurt dinsdag 1 oktober 2024 19:00 - 19:20 - iBabs Publieksportaal](#)

¹⁵ [Hoeveel personenauto's zijn er in Nederland? | CBS](https://www.cbs.nl/nl-nl/onderwerpen/hoeveel-personenauto's-zijn-er-in-nederland)

- *Specifieke behoeften van ouderen:* De plannen richten zich grotendeels op ouderen, maar negeren hun parkeerbehoeften. Brede parkeerplekken zijn nodig voor hulpmiddelen zoals rollators, en de parkeermogelijkheden moeten dichtbij woningen liggen vanwege beperkte mobiliteit. Ondergrondse garages of parkeerhoven zijn vaak moeilijk toegankelijk voor ouderen door hellingen, lange loopafstanden en krappe ruimtes. Er dient ook rekening gehouden te worden met voorzieningen voor bezoekers en zorgverleners. Wij zijn dan ook van mening dat de indicatieve tekeningen geen goede weergave geven van de werkelijke toekomstige situatie.
- *Fietsplekken:* Compacter bouwen vereist voldoende fietsenstallingen /-bergingen, inclusief voorzieningen voor bezoekers. Dit aspect ontbreekt in de haalbaarheidsstudie, terwijl het cruciaal is voor de leefbaarheid.

Conclusie

Op basis van de huidige en toenemende woningdichtheid en het autobezit op de beoogde locatie zijn wij van mening dat maximaal **80 woningen** hier passend zouden zijn. Deze hoeveelheid leidt tot een gematigde verkeersdruk voor de omliggende wegen. Met de huidige parkeernorm zouden er 190 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan 112 plekken in parkeergarages en 78 plekken bij voorkeur bij de woningen. De bestaande parkeerplaats telt 108 plekken, wat betekent dat er 30 extra plekken beschikbaar zouden zijn voor bezoekers van de maatschappelijke voorzieningen.

Natuurbehoud

De plannen voor De Helster brengen risico's met zich mee voor het behoud van waardevol groen en voor de uitvoering van klimaatadaptatieplannen. Hoewel in de haalbaarheidsstudie wordt uitgegaan van 75 m² groen per woning, wordt onvoldoende rekening gehouden met de ambities van de gemeente Overbetuwe, zoals vastgelegd in de aangenomen motie "Meer Bomen" en om in de toekomst toe te werken naar de 3-30-300-richtlijn. De locatie De Helster biedt kansen om aan deze richtlijn te voldoen, maar intensieve nieuwbouw zal de ruimte voor bomen beperken. De haalbaarheidsstudie erkent dat kabels en leidingen vaak conflicteren met boomwortels en dat graafwerkzaamheden kunnen leiden tot onherstelbare schade aan bestaande bomen.

Een kleinschaliger bouwprogramma biedt meer ruimte voor het behoud en de aanplant van bomen. Dit sluit niet alleen aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente, maar bevordert ook de leefbaarheid en gezondheid van bewoners. Daarnaast draagt het bij aan klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress. Ook hebben bomen invloed op een betere waterberging. Dat is in de toekomst hard nodig (zie waterberging).

Wij stellen voor financiering te reserveren voor de bescherming van bestaande bomen en de aanplant van nieuwe, inheemse bomen.

Heien

Wij maken ons ernstige zorgen over de gevolgen van het heien van palen, voor de geplande appartementen en woningen, op de funderingen van bestaande woningen. Dit risico geldt zowel voor de minimale als de maximale bouwvarianten die aan u worden voorgelegd.

De bestaande woningen aan de Bizet- en Schubertstraat, en mogelijk ook aan de Brahmstraat en Grote Molenstraat, zijn niet geheid maar direct op kleigrond gebouwd. Heien in de buurt van dergelijke woningen kan leiden tot schade door grondtrillingen, zettingen, bodemverplaatsing en hydraulische effecten, zoals waterverplaatsing.

Een kleinschalige woningbouw op de locatie De Helster zorgt voor het minimaliseren van de risico's voor omliggende woningen. Mocht u toch kiezen voor de voorgestelde bouwvolumes, dan verzoeken wij om

aanvullende maatregelen, zoals voorafgaand aan de bouw het laten uitvoeren van geotechnisch onderzoek, alternatieve funderingstechnieken te onderzoeken, trillingmeters te plaatsen tijdens de bouw, alternatieve funderingstechnieken te onderzoeken en omliggende woningen te inspecteren op hun huidige staat. Dat laatste biedt een referentiepunt bij eventuele schadeclaims veroorzaakt door het heien.

15% waterberging

Ook de geplande 15% extra waterberging roept zorgen op. Wij begrijpen dat door klimaatveranderingen meer ruimte nodig is om water te bergen. De beoogde bouwlocatie in De Helster ligt in een laaggelegen gebied, waardoor de kruipruimtes van bestaande woningen al regelmatig vol water staan bij hevige regenval. Vorige winter zijn ook de souterrains van de woningen in de Bizetstraat volgelopen met (20cm) water, vanwege een te hoge grondwaterstand. Dit heeft bij al dit soort type woningen aanzienlijke schade met zich meegebracht. Een zorgelijke ontwikkeling, des te meer omdat schade door een te hoge grondwaterstand niet vergoed wordt door de verzekering.

Wij vrezen dan ook dat het toevoegen van extra waterbergingscapaciteit, zonder adequate maatregelen, deze problemen verergert, met risico's op vocht- en schimmelproblemen in woningen en aanzienlijke financiële schade.

Deze zorgen zijn niet onterecht. Op de website van Klimaat-effectatlas blijkt overduidelijk dat in de buurt De Helster, zonder extra bebouwing en waterberging, de watergrondproblematiek en de hittestress toenemend problematisch worden¹⁵.

Buurtgemeenten, zoals Arnhem (Schuytgraaf), ervaren nu al vergelijkbare problemen. Om dit te voorkomen, is een goed ontworpen drainagesysteem essentieel om overtollig water gecontroleerd af te voeren. Daarnaast kan het toevoegen van bomen met grote kruinen helpen om water vast te houden en verdamping te bevorderen. Dit heeft consequentie voor de inrichting van de beoogde locatie. Ook hier is nog geen onderzoek naar gedaan. Een kleinschalige bouw zorgt voor meer ruimte om water te kunnen bergen. Wij vragen ons af hoe de gemeente deze uitdagingen concreet wil aanpakken en of hier financiële middelen voor zijn gereserveerd in de plannen?

Maximale hoogte bebouwing

In de haalbaarheidsstudie staat aangegeven dat het uitgangspunt voor de te bouwen bouwlagen aansluit bij de maximale hoogte van de omgeving. Alle woningen die grenzen aan de Bizetstraat, Schubertstraat, Brahmstraat en het aangrenzende gedeelte van de grote Molenstraat hebben een maximaal bouwhoogte van 7.4 mtr. Het sportcentrum De Helster is het hoogste gebouw (7.43)¹⁶ (**Zie bijlage 1**).

Locatie Wervershove (11,38 mtr.) is te ver van de beoogde locatie af om de historische lijn van te bouwlagen door te trekken.

Wij opteren daarom dan voor maximaal 2 bouwlagen voor alle woongebouwen, zodat de historisch bepaalde maximale hoogte van 7,4 meter slechts licht wordt overschreden volgende de actuele bouwnorm (plafondhoogte 2,6 m). Dit zorgt voor een lage visuele impact, mooie zichtlijnen en een natuurlijke oriëntatie op het centrum met de Toren van Elst en middelhoge appartementencomplexen.

Een heroverweging van woningtypes voor De Helster

¹⁵ [Buurtdashboard - Klimaat-effectatlas](#)

¹⁶ [Gebouwhoogte van Nederland](#)

Ook al gaat de haalbaarheidsstudie nog niet over het soort te bouwen woontypes. Toch zijn er een tweetal indicatieve schetsen getekend met een beoogde doelstelling van 150 – 180 wooneenheden. U heeft al kunnen lezen dat deze doelstelling onder druk staat. Wij voegen daar nog een ander component aan toe. De overheersende gedachten dat er gebouwd moet worden voor starters en ouderen en dat zij kleine woningen tot hun beschikking willen hebben, is een foutieve aanname.

Uit een **onafhankelijk** en groot **onderzoek “WoON 2021”** (uitgevoerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken) blijkt dat er op dit moment in Nederland verkeerd gebouwd wordt. Er wordt namelijk vooral ingezet en gepleit voor de bouw van meer kleine, binnenstedelijke appartementen. Dat zou de beste remedie zijn voor de enorme woningvraag. Ook zouden deze type appartementen er voor moeten zorgen dat groot wonende ouderen doorstromen uit hun te grote huizen. Maar uit WoON21 blijkt dat dit, juist, niet is wat Nederlanders willen en dat het een utopie is dat veel ouderen hun grote huizen verlaten. Ook blijkt uit het woononderzoek dat niet het ‘stedelijk wonen’ met appartementen domineert in de woonwensen, maar juist de **vraag naar (koop-) eengezinswoningen in groene woonmilieus**. Ook is er veel vraag naar **grondgebonden woningen** in binnenstedelijke milieus. De ‘hoogstedelijke’ invulling van de woningbouwopgave, die op veel plekken terugkomt, is gebaseerd op hardnekkige misvattingen over de woningmarkt.

Wat is dan wel de woonwens (volgens het onderzoek):

1. De groep oudere alleenstaanden groeit weliswaar fors, maar die woont meestal al naar wens. Van alle actief woningzoekenden behoort maar 10 procent tot de doelgroep ouderen 65-plus. Soortgelijke cijfers komen ook uit een onderzoek door Vereniging Eigen Huis. Maar 19% van de doelgroep boven de 65 jaar wil in de aankomende 10 jaar verhuizen (zie bijlage 1). **Jongere doorstromers zijn met 60 procent** de grootste doelgroep, gevolgd door starters met 30 procent.
2. **De echte nieuwbouwvraag behelst, voor Nederland als geheel, 70 procent eengezinswoningen, vooral voor gezinnen, starters en ouderen.** Daarbij is uiteraard rekening gehouden met de samenstelling van de bestaande woningvoorraad en het feit dat verhuisgeneigde ouderen maar een kleine groep vormen en ook nog eens voor bijna 30 procent al in een appartement wonen.
3. De nieuwbouwvraag betreft 70 procent eengezinswoningen en appartementen in groene woonmilieus, vooral voor **gezinnen**, maar ook voor starters en ouderen.
4. Als we de woonwensen volgen, behelst het woningbouwprogramma 70 procent plannen voor groene milieus buiten bestaand stedelijk gebied.
5. Met een woningbouwprogramma met 30 procent goedkoop, 30 procent middelduur en 40 procent dure woningen (in de gewenste woningtypen en woonmilieus) komt de **optimale doorstroming** tot stand. Veel goedkope(re) huurwoningen in de bestaande woningvoorraad komen vrij voor woningzoekenden met lagere inkomens (een deel van de starters en ouderen). Een beleidsaccent op middenhuur is niet nodig. Volgens de woonwensen is er zelfs een potentieel overschot aan middenhuur woningen.

Die laatste conclusie wordt onderbouwd door het CBS. Zij hebben onderzocht dat nieuwbouw van **vrijstaande woningen de meeste doorstroom (3,8)** op gang brengt in vergelijking met een appartementencomplex (3) (zie bijlage 2).

Dat zou ook kunnen passen voor Elst Noord. Uit de woonagenda 2025 blijkt namelijk dat in Elst (en met name in Elst-Noord en rond het centrum) al relatief veel woningen staan voor kleine huishoudens. De doorstroommogelijkheden naar andere segmenten zijn wel aanwezig, maar in relatief beperkte mate. Als er duurdere woningen worden gebouwd die doorstroom op gang brengen en passen bij gezinnen dan wordt dat verschil in deze buurt verminderd en komt het ook de buurt samenstelling ten goede.

Verder sluit een eventuele bouw van kleinschalige appartementen niet aan bij de uitgangspunten van de Woonagenda 2025. In de Woonagenda staat dat **inwoners met een zorgvraag**, zoals ouderen, **zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen in een omgeving waar zij sociale binding hebben**. Sociale cohesie en mogelijkheden voor ontmoeting zijn daarbij essentieel om vereenzaming te voorkomen.

Ouderen hebben behoefte aan ruimtes waar ze samen kunnen komen en burenhulp kunnen bieden of ontvangen. Appartementencomplexen creëren vaak minder binding en sociale cohesie tussen bewoners. En voor starters zijn de geplande appartementen met een oppervlakte van 60 m² niet alleen te klein, maar voldoet ook niet aan hun zoekwens. De grootte die wordt beoogd biedt geen ruimte voor thuiswerken of gezinsuitbreiding, waardoor ze minder geschikt zijn voor langdurig verblijf. Veel verloop in appartementen ondermijnt de opbouw van langdurige relaties in de buurt, vermindert betrokkenheid en kan leiden tot sociale segregatie. Dat staat haaks op hetgeen de gemeente wilt bereiken.

Als buurt vinden wij het belangrijk dat het bouwen van bepaalde woontypes ook concreet bijdraagt aan het ontwikkelen van een stabiele, hechte gemeenschap waarin mensen elkaar ondersteunen en prettig samenleven.

Behoud van maatschappelijke voorzieningen

Wij pleiten voor het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen in Elst Noord. Het gebied is zeer gebaat bij bovenwijkse voorzieningen, zoals een gezondheids- en ontmoetingscentrum en ruim opgezette speelterrein. Dat laatste is er niet in de buurt De Helster.

Met het toevoegen van woningen komt er ook druk te staan op de bestaande voorzieningen. Met een gemiddeld 2 persoonshuishouden zijn waarschijnlijk meer voorzieningen nodig. Met name als er nog meer ouderen aan de buurt worden toegevoegd.

Wij denken zelf aan de toevoeging van:

Clubhuis (kantine) ETV in te richten als gezondheidszorgcentrum

Meer bewoners in dit gebied geeft druk op de huidige maatschappelijke zorgvoorzieningen in de buurt De Helster. Er zal dus een uitbreiding dienen te komen van het aantal maatschappelijke voorzieningen en in het bijzonder zorgaanbieders. Daar is het clubhuis geschikt voor.

Sportgedeelte De Helster blijvend behouden

Waar ook geen rekening mee is gehouden in de haalbaarheidsstudie is dat diverse basisscholen gebruik maken van het sportcomplex om te sporten. Als het sportgedeelte (de hal) verdwijnt dan is er geen locatie in de buurt waar basisscholen kunnen sporten met hun leerlingen. Dit betekent dat er een nieuwe locatie gezocht zal moeten worden. Dat brengt voor de gemeente kosten met zich mee. Ook voor de basisscholen is dit een onwenselijke situatie, omdat zij zeer waarschijnlijk dit niet met de leerlingen kunnen bewandelen (qua afstand en veiligheid). De vraag is of er dan vervoer dient te komen en of de scholen dat kostentechnisch wel kunnen opvangen.

Bij behoud van het sportgedeelte en door die wellicht anders in te richten, kunnen de basisscholen blijven sporten, een ontmoetingscentrum ingericht worden voor buurtbewoners, de grote zaal kan gebruikt worden voor evenementen en de buurtbewoners kunnen daar ook blijven stemmen.

Ad. 2 alternatieve Financiering verplaatsing ETV De Helster

Om bovenstaande mogelijk te maken, doen wij het voorstel om de verplaatsing van ETV De Helster op een andere manier te financieren, bijvoorbeeld uit een nieuw investeringskrediet.

Een kleiner bouwprogramma heeft ook kostenvoordelen, bijvoorbeeld minder wegreconstructies, minder parkeerplekken, minder netcongestieproblematiek, enzovoort.

Ad 3. Onze variant kleinschalige bebouwing (80) met (bovenwijkse) maatschappelijke voorzieningen

Op basis van bovenstaande argumentatie komen wij met een alternatief bouwvoorstel dat past bij de Woondeal 2.0, Woonagenda 2025, Visie wonen-zorg, het Koersdocument Omgevingsvisie Overbetuwe, onze argumenten en de genoemde uitgangspunten aan het begin van deze brief. Ons bouwplan combineert leefbaarheid, sociale cohesie, ruimtelijke balans en stimuleert de doorstroming op de woonmarkt.

Wij maken onderscheid in 3 soorten woontypes:

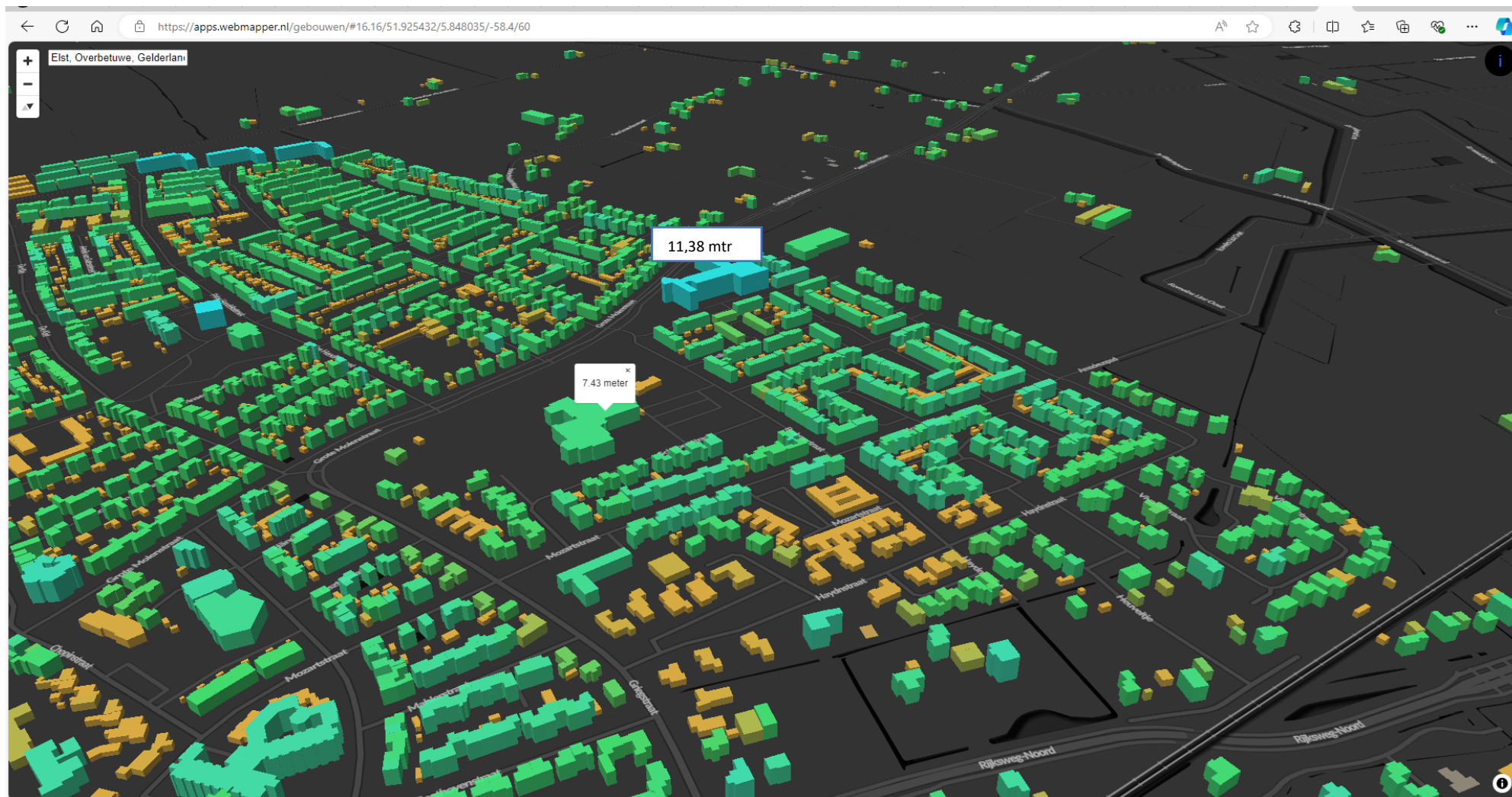
- Kleinere woningen met een minimale woonoppervlak van 75 m². Dit biedt voldoende ruimte voor kleine huishoudens en voor stellen die hun eerste kind krijgen. Hierdoor wordt voorkomen dat het verloop in de wijk te groot wordt. Dit bevordert de sociale cohesie.
- Eengezinswoningen met een woonoppervlak tussen de 100 - 150 m² met tuin en/of eensgezinswoningen en twee-onder-1 kappers boven de 150 m² met tuin. Deze woningen bevorderen de doorstroom.
- Aangevuld met twee-onder-een-kap woningen en/of vrijstaande woningen die zorgen voor de langere/-ste doorstroomketens op de woonmarkt, conform onderzoek CBS.

Voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen in de wijk stellen we voor om het clubhuis van de tennisvereniging te behouden en in te richten als gezondheidscentrum. De sporthal van het bestaande sportcomplex de Helster kan gerenoveerd worden en ingericht worden als een plek voor ontmoeten, het beoefenen van zaalsporten en schoolgymlessen.

Wij hopen dat bovenstaande u voldoende inzicht heeft gegeven om:

- 1) De financiële haalbaarheid van het gepresenteerde stuk door het college verder te onderzoeken op basis van onze argumenten;
- 2) Te kiezen voor een kleiner bouwprogramma waarbij meer ruimte komt voor groen, (bovenwijkse) voorzieningen en variatie in woonheden om de leefbaarheid van de buurt te behouden.

Bijlage 1 Overzichtskaart hoogte buurt De Helster



Bijlage 2 Achtergrond informatie

Een heroverweging van woningtypes voor De Helster

Verhuizen of aanpassen

Wat gaat er volgens 60 tot 75-jarigen in hun leven veranderen de komende tien jaar?



27%

is van mening dat ze al beschikken over een **woning die geschikt is** als ze ouder worden



33%

verwacht **niet te verhuizen of aanpassingen** te doen



19%

wil **verhuizen** naar een woning die geschikt is voor als zij ouder worden



21%

wil de komende tien jaar hun **woning aanpassen** zodat ze langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen

Vereniging Eigen Huis, Magazine november 2024

Doorstromen maar ...

Langste verhuisketens ontstaan door bouw vrijstaande woningen

Nieuwbouw van vrijstaande woningen zorgt per woning voor de meeste doorstroom op de woningmarkt, vergeleken met andere woningtypen. Bij de oplevering start vaak een serie aan verhuizingen: een verhuisketen. Zo'n keten eindigt als er na een verhuizing geen woning meer vrijkomt, bijvoorbeeld als een kind het ouderlijk huis verlaat. (JdG)



Start verhuisketen met nieuwbouwing in 2019, vervolg verhuisketen tot 2022. Een nieuwe vrijstaande woning zorgt gemiddeld voor 3,8 verhuizingen.

BRON CBS

Vereniging Eigen Huis Magazine december 2024