Participatieverslag

Landschapsplan De Danenberg,
deelgebieden De Boerderij en Nieuwedijk

Slijk-Ewijk



Deelgebied De Boerderij



Deelgebied Nieuwedijk

Datum: 6 juni 2023
Opgesteld door: Elly Heijenk, KondorWessels Projecten

Inhoudsopgave

1.1. Inleiding

1.2. Communicatie- en participatieplan

1.3. Betrokken partijen en rolverdeling

1.4. Overzicht participatiemomenten omwonenden richting BSP

1.5. Bijlagen: communicatie- en participatieplan + verslagen

1.6. Bestemmingsplanprocedure

Inleiding

Na een lange periode van planvorming in allerlei vormen en stadia is het ontwerp bestemmingsplan Landschapsplan De Danenberg, deelgebieden De Boerderij en Nieuwedijk gereed. Hierbij treft u een overzicht van de communicatie- en participatiemomenten die in het kader van de in dat plan voorgenomen ontwikkelingen zijn georganiseerd.

Bij het toevoegen van woningen in een hechte dorpsgemeenschap is het van groot belang dat er draagvlak bestaat bij de omwonenden. Het project Landschapspark De Danenberg kent een langjarige historie van planvorming, die teruggaat tot het voornemen tot realisatie van MTC Valburg begin jaren ’90 van de vorige eeuw. Dit betekent dat de bewoners in de omgeving al circa 30 jaar geconfronteerd worden met ingrijpende en telkens wijzigende plannen, met een voortdurende onzekerheid als gevolg.

Rode draad bij het participatieproces is de samenhang tussen de landschapsontwikkeling van Park De Danenberg en de ontwikkeling van woningen aan de oost- en westrand van het gebied, de deelgebieden Nieuwedijk en De Boerderij. Daarnaast hechten de inwoners van Slijk-Ewijk eraan dat het programma afgestemd wordt op de lokale behoefte. Met name bij De Boerderij is het programma erop aangepast dat ook starters uit Slijk-Ewijk zelf hier terecht kunnen. Tevens is het van belang om de nieuwe woningen zo in te passen dat de privacy voor de belendende percelen zoveel mogelijk gerespecteerd wordt.

1.1. Communicatie- en participatieplan

Bij de start van de ontwikkeling voor de ontwikkeling van Landschapspark De Danenberg, deelgebieden De Boerderij en Nieuwedijk is door communicatiebureau de Lynx een communicatie- en participatieplan opgesteld. In dit plan is uitgebreid beschreven hoe wij de participatie in goede banen willen leiden. Dit plan is destijds ook met de gemeente besproken. Door de lange doorlooptijd is het plan middels een A4-tje geüpdatet. Beide documenten zijn opgenomen in de bijlagen.

1.2. Betrokken Partijen en rolverdeling

Hieronder hebben we een overzicht gemaakt van de betrokken partijen en de rolverdeling in het project.

Havengebied Betuwelijn B.V. (Voorheen V.O.F. De Brouwerij)
Havengebied Betuwelijn B.V. is de ontwikkelaar van Landschapspark De Danenberg, deelgebieden De Boerderij en Nieuwedijk. Havengebied Betuwelijn B.V. is een projectbv. KondorWessels Projecten is voor 100% eigenaar van deze bv. Omdat Havengebied Betuwelijn B.V. alleen een projectbv betreft, spreken we over KondorWessels Projecten als ontwikkelende partij.

KondorWessels Projecten streeft naar een goede inpassing van de twee deelgebieden: De Boerderij en Nieuwedijk in het landschap en zoekt actief afstemming met de omgeving en de gemeente. Gemeente en KondorWessels Projecten hebben samen afgesproken dat KondorWessels Projecten leidend is in de omgevingscommunicatie. Daarbij is afgesproken dat over de communicatieaanpak én de inhoud vooraf afstemming met de gemeente plaatsvindt. Mede vanuit dit perspectief is een communicatie- en participatieplan opgesteld door de Lynx, die met de gemeente is doorgesproken.

Afstemming met de gemeente
De betrokken gemeente is de gemeente Overbetuwe. Zij zet zelf geen actieve communicatie over het initiatief op. Wel vindt er afstemming plaats over wat er gecommuniceerd wordt en weke kanalen hiervoor worden gebruikt. De gemeente beoordeelt het communicatie- en participatieplan en monitort de voortgang.

De Lynx communicatiebureau
De Lynx communicatiebureau helpt KondorWessels Projecten met het in goede banen leiden van de participatie met de omgeving. Hiervoor hebben zij een participatieplan opgesteld. Dit plan is middels een oplegger (A4-tje) geüpdatet. De Lynx heeft ook ondersteuning geboden met de online- en fysieke bijeenkomsten die hebben plaatsgevonden in de vorm van voorzitterschap en verslaglegging.

Bureau Maris (Vormgevers van stad & landschap)
Bureau Maris verzorgt een integrale groenvisie in de vorm van een Voorlopig Ontwerp (VO). Het VO vormt een integraal landschappelijk en stedenbouwkundig kader voor De Danenberg op hoofdlijnen. Daarnaast bevat het de visie richtlijnen voor beeldkwaliteit voor de verschillende woonthema's die in het landschapspark zijn geprojecteerd.

Pouderoyen Tonnaer
Pouderoyen Tonnaer is betrokken bij de uitwerking van de planontwikkeling. Voor de realisatie van het plan zijn juridische besluiten en procedures een gegeven. Zij hebben geholpen bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Landschapsplan De Danenberg, deelgebieden De Boerderij en Nieuwedijk.

1.3. Overzicht participatiemomenten omwonenden richting BSP

Participatiemomenten met omwonenden
Met de hieronder beschreven participatiemomenten zijn de omwonenden betrokken bij het proces van planvorming. Voor zover er verslagen zijn gemaakt van deze overleggen, zijn deze opgenomen in de bijlagen bij dit verslag.

Eind 2020 werden twee online bijeenkomsten gehouden; op 9 december voor De Boerderij en op 10 december voor Nieuwedijk. De verslagen van deze bijeenkomst zijn opgenomen in de bijlagen.

In de eerste helft van 2021 zijn twee gesprekken gevoerd met Vzier over de dorpsvisie Slijk-Ewijk. Deze visie is door de bewoners van Slijk-Ewijk opgesteld, met Vzier als moderator en penvoerder. De gesprekken waren gericht op inhoudelijke afstemming van dit deelproject op de dorpsvisie.

Op 4 augustus 2021 is een bezoek gebracht aan een familie die nabij het deelgebied van de Boerderij woont. Hiermee werd gevolg gegeven aan een uitnodiging van deze familie tijdens de bijeenkomst op 9 december 2020.

Op 20 april 2022 vond een digitale informatiebijeenkomst plaats voor de beide deelgebieden. Hierin zijn de beide deelplannen voor de woningbouw in de huidige vorm gepresenteerd en zijn vragen van omwonenden beantwoord. De inhoud van het landschapsplan was op dat moment nog niet bekend. Wel is tijdens deze bijeenkomst de onderlinge samenhang benadrukt van woningbouw en landschap. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de bijlagen.

Ook hebben er in februari, april en september 2022 fysieke gesprekken plaatsgevonden tussen een omwonende, waarvan het perceel grenst aan het deelgebied De Boerderij en een vertegenwoordiger van Havengebied Betuwelijn.

Op 28 februari 2023 is er een informatieavond geweest met direct omwonenden van de beide deelgebieden. Bureau Maris heeft het landschapsplan toegelicht. Ook is er aangegeven dat de opmerkingen en reacties die tijdens de eerdere bijeenkomsten werden ontvangen op ‘het plan’, zoveel als mogelijk zijn verwerkt. Na de presentatie was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de bijlagen.

Op 8 maart 2023 is er een inloopavond geweest voor alle inwoners van Slijk-Ewijk. De aankondiging hiervoor is geplaatst in Hét Gemeentenieuws. Direct omwonenden en betrokken partijen (o.a. de dorpsraad) hebben de uitnodiging per post ontvangen. Tijdens deze inloopavond konden belangstellenden kennis nemen van de plannen voor De Boerderij en Nieuwedijk, de inrichting van het landschapsplan en het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in de bijlagen.

1.4. Bijlagen:

- Communicatie- en participatieplan met oplegger, d.d. 3 november 2020;
- Verslag onlinebijeenkomst ‘De Boerderij’, d.d. 9 december 2020;
- Verslag onlinebijeenkomst ‘Nieuwedijk’, d.d. 10 december 2020;
- Verslag onlinebijeenkomst beide deelgebieden, d.d. 20 april 2022;
- Verslag infobijeenkomst beide deelgebieden, d.d. 28 februari 2023;
- Verslag inloopavond beide deelgebieden, d.d. 8 maart 2023.

1.5. Bestemmingsplan in procedure

Nadat het communicatie- en participatieproces succesvol is doorlopen, heeft initiatiefnemer het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Bij de indiening is zoveel mogelijk rekening gehouden met de opmerkingen, vragen en reacties die door de omgeving zijn gedaan.

Het streven is om het ontwerpbestemmingsplan deze zomer ter inzage te leggen. De exacte datum wordt door de gemeente bekend gemaakt. Vanaf het moment dat het plan ter inzage ligt, kan men reageren op het plan door het indienen van een zienswijze. Voor meer informatie hierover kan men terecht bij de gemeente.

de Lynx
COMMUNICATIEBUREAU

Draagvlak Landschapspark De Danenberg

Participatieplan van VOF De Brouwerij



VOF De Brouwerij wil in Landschapspark De Danenberg twee deelgebieden met huizen en natuur realiseren. Zij wil dit in goed overleg doen met de direct omwonenden en naaste omgeving, zodat er draagvlak voor de plannen ontstaat. In dit participatieplan leest u hoe we dit willen bereiken. We wensen u veel leesplezier.

Situatie

VOF De Brouwerij is projectontwikkelaar van twee herontwikkelingsgebieden in Landschapspark De Danenberg, namelijk ‘Boerderij Slijk-Ewijk’ en ‘Nieuwe Dijk’. De ontwikkeling van De Danenberg dient als groene rits die verdere groei van bedrijventerrein Park15 tegenhoudt. In De Danenberg ligt de nadruk op behoud van de groene structuur, landschappelijke verbindingen, open water en wonen in een groene en landschappelijke setting.

In de twee herontwikkelingsgebieden worden in totaal 26 duurzame woningen gebouwd. Ook is er op beide locaties ruimte voor natuur, waarbij gedacht wordt aan bloemrijk grasland, solitaire (noten)bomen, een gemengde ‘vogelhaag’ met inheemse soorten rondom, watergangen met natuurvriendelijke oevers en beheer met begrazing door schapen of koeien.



Drie jaar geleden is er een traject met de buurt en gemeente geweest. Er zijn toen informatieavonden georganiseerd met de architecten en de gemeente. Vervolgens is VOF De Brouwerij de bestemmingsplanprocedure in gegaan. De zo’n 20 zienswijzen die toen werden ingediend hadden meestal betrekking op het verlies van uitzicht en type woningen: de omgeving wilde ook graag starterswoningen in het plan zien. Aan die laatste wens is gehoor gegeven. Dit zijn aandachtspunten om tijdens de participatie rekening mee te houden. Anderhalf jaar geleden is er voor het laatst een bijeenkomst geweest met een kleine werkgroep. De direct omwonenden zijn dus wellicht op de hoogte van de plannen, maar bijpraten is gewenst.

Doel

VOF De Brouwerij wil graag draagvlak voor hun plannen. Met andere woorden, ze willen dat de omwonenden van de twee ontwikkelingsgebieden ‘Boerderij Slijk-Ewijk’ en ‘Nieuwe Dijk’ de plannen accepteren en zo mogelijk omarmen. De Brouwerij wil dit bereiken door hen goed te informeren en te betrekken in de drie fases van het plan. Fase 1 betreft het bespreken en aanpassen van het schetsontwerp. Op basis van de verkregen input, werkt De Brouwerij een voorlopig ontwerp uit en dat wordt opnieuw besproken. Dit leidt tot een definitief ontwerp.

Doelgroepen

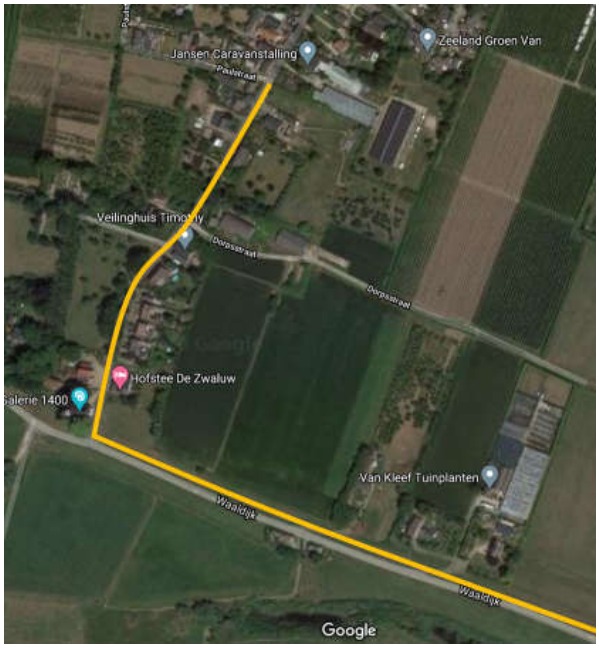
Per fase is bepaald welke doelgroep er benaderd wordt:

Fase 1 - schetsontwerp:	direct omwonenden
Fase 2 - voorlopig ontwerp:	direct omwonenden
Fase 3 - definitief ontwerp:	direct omwonenden en heel Slijk-Ewijk

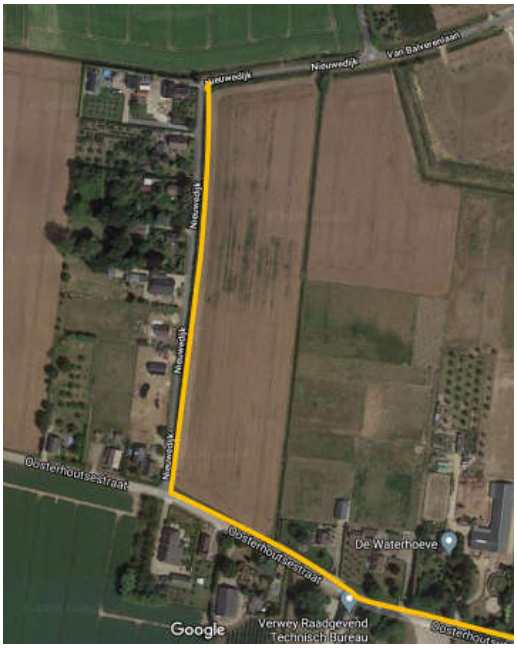
De doelgroep 'direct omwonenden' wordt hieronder verder gespecificeerd.

Direct omwonenden

Bij 'Boerderij Slijk-Ewijk' bedoelen we met 'direct omwonenden' de bewoners woonachtig aan Dorpsstraat tussen de Waaldijk en de Paulstraat. Én diverse adressen aan de Waaldijk. Bij 'Nieuwe Dijk' betreft het de direct omwonenden aan de Nieuwdijk tussen Oosterhoutsestraat en Van Balverenlaan en een aantal adressen aan de Oosterhoutsestraat. In de afbeeldingen hieronder is dit met een gele lijn weergegeven.



Boerderij Slijk-Ewijk



Nieuwe Dijk

Aanpak

Fase 1 – Schetsontwerp

Per herontwikkelingsgebied is er in fase 1 één bijeenkomst. Het voorstel zoals dat hieronder beschreven staat, vindt dus twee keer plaats: eenmaal bij Boerderij Slijk-Ewijk en eenmaal bij Nieuwe Dijk. In onderstaand voorstel is uitgegaan van herontwikkelingsgebied Boerderij Slijk-Ewijk. Het kan zijn dat details zoals de locatie en de tijdsduur bij Nieuwe Dijk afwijkt, omdat de groep direct omwonenden kleiner is, maar het idee in zijn geheel blijft hetzelfde.

Het idee
We organiseren op een zaterdag van 9.30 tot 12.30 uur een FietsDrive door de schuur die aan de Dorpsstraat staat en van De Brouwerij is. Omwonenden komen met de fiets aan de hand de ene kant van de schuur ingelopen en gaan via vier informatieposten, die op ruime afstand van elkaar staan, de andere kant van de schuur weer uit.

1. De eerste informatiepost is een kort welkom waarin we uitleggen wat het doel is van de FietsDrive en welke corona-spelregels er gelden. Bezoekers kunnen er hun handen ontsmetten en ze laten er hun gegevens achter vanwege de registratieplicht.
2. Op de tweede en derde informatiepost vertellen de landschapsarchitect en de bouwkundig architect meer over het landschapspark, de huizen en de natuur.
3. Op de vierde post kunnen bezoekers vragen stellen en hun ideeën achterlaten. De kaders van het project liggen vast en zullen hier goed worden uitgelegd, maar er is ook nog ruimte voor aanpassingen in het ontwerp: zowel landschappelijk als architectonisch.

Coronaproof
Het dak van de schuur is open en er vindt continue doorstroom plaats: bezoekers zijn in beweging volgens een vaste route die één richting op gaat. De informatieposten staan op enkele meters van elkaar en per informatiepost staat er één persoon vanuit de organisatie te praten met een transparant scherm tussen hem/haar en de bezoeker in. De fiets is daarnaast net als een winkelkarretje een natuurlijk hulpmiddel om voldoende afstand te bewaren. Bezoekers moeten zich van tevoren aanmelden voor een bepaald tijdvak en binnen dat tijdvak doorlopen zij de FietsDrive. Er wordt geen koffie of thee geschonken.

Uitnodiging
Eén of twee weken voorafgaand aan de FietsDrive ontvangen de direct omwonenden een uitnodiging. Omdat de ervaring leert dat ludieke uitnodigingen vaak leiden tot een betere opkomst, kiest De Brouwerij voor een ludieke en persoonlijke papieren uitnodiging.

Aan de uitnodiging zou een challenge of (creatieve) opdracht gekoppeld kunnen worden. Direct omwonenden hebben namelijk nog invloed op bepaalde onderdelen van het plan. Dit vooraf aan hen voorleggen heeft een aantal voordelen. Door omwonenden te prikkelen er over na te denken en de input mee te nemen naar de FietsDrive, is er een extra motivatie om langs te komen. Omwonenden krijgen bovendien de tijd om er over na te denken, ze hoeven bij informatiepost 4 dus niet à la minute met suggesties te komen. Tot slot, zal de doorstroom van post 4 sneller gaan, wat in het kader van corona de veiligheid vergroot.

Na afloop
Na afloop ontvangen de omwonenden die hun gegevens hebben achtergelaten, per mail een verslag van de FietsDrive. De input wordt verwerkt tot een voorlopig ontwerp en deze wordt in een tweede contactmoment aan de direct omwonenden voorgelegd. De Brouwerij nodigt hen hier proactief voor uit.

Plan B
Is het niet haalbaar om de participatie op bovenstaande wijze te organiseren? Of melden zich te weinig mensen aan voor de FietsDrive? Dan is het ook mogelijk om digitaal een bijeenkomst te organiseren. Dit is een pragmatische en efficiënte oplossing, waarmee je ook nieuwe doelgroepen kunt bereiken zoals jonge ouders en mensen met een beperkte mobiliteit of die in de risicogroep vallen.

De ervaring leert wel dat online consultatie minder betrokkenheid oplevert. Het creëert afstand en online in een groepsmeeting is men minder geneigd om input te leveren. Dat levert wellicht minder discussie op, maar die kritiek kan uiteindelijk in een latere fase alsnog komen bovendrijven. Online consulteren heeft ook als risico dat je omwonenden buitensluit die de online wereld niet zo goed kennen.

Uiteraard is ook een combinatie van online consulteren met een ludieke uitnodiging mogelijk. Je kunt de online consultatie ook aanvullen met bijvoorbeeld een telefonisch spreekuur op een later moment met de architecten of projectleiders.

Fase 2 en 3 – Voorlopig en definitief ontwerp
Hoe de vervolgbijeenkomsten voor het voorlopig en definitief ontwerp eruit komen te zien, is lastig te voorspellen. We weten niet welke kant het met corona op gaat en het een en ander is ook afhankelijk van de input die we ontvangen.

Als bijvoorbeeld blijkt dat er nog veel vragen leven bij direct omwonenden en de aanpassingen zijn groot, dan is het wenselijk om daar nog op een veilige manier interactief over door te praten. Blijkt uit de eerste bijeenkomst dat het om details gaat, dan volstaat wellicht een (online) bijeenkomst waarin deze details praktisch worden afgestemd waarbij vervolgens wordt gekeken naar de vervolgstappen. Uitgangspunt is in alle gevallen dat we de input van de bewoners meenemen, aan hen voorleggen wat hiermee is gedaan en dat we vervolgens samen naar een definitief ontwerp toe werken. In deze fase organiseren we voor ieder herontwikkelingsgebied een aparte bijeenkomst.

In fase 3 wil De Brouwerij het definitief ontwerp presenteren aan het hele dorp Slijk-Ewijk. Hierin wordt ook verteld dat dit ontwerp tot stand is gekomen met de direct omwonenden. Het liefst zouden we hierin ook één van de omwonenden aan het woord laten. Er is voor het publiek ruimte om vragen te stellen, maar de bijeenkomst heeft in deze fase bewust een meer informerend karakter dan de bijeenkomsten in fase 1 en 2. Door middel van PR worden de inwoners van Slijk-Ewijk uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomsten worden de plannen van Boerderij Slijk-Ewijk en Nieuwe Dijk gelijktijdig gepresenteerd.

Planning

De twee bijeenkomsten van fase 1 willen we laten plaatsvinden vóór het einde van 2020. De voorkeur gaat uit naar begin december, zodat de drukte van de feestdagen wordt vermeden. Halverwege januari, begin februari 2021 organiseren we de twee vervolgbijenkomsten. In maart of april vindt tot slot de bijeenkomst voor heel Slijk-Ewijk plaats.

Taakverdeling

De Brouwerij is opdrachtgever. Zij nemen de eindbeslissingen en zijn verantwoordelijk voor de inhoudelijke kant van dit project. Communicatieadviesbureau de Lynx neemt het organisatorische gedeelte voor haar rekening en zorgt dat de bijeenkomsten procesmatig soepel verlopen door op te treden als dagvoorzitter en procesmanager.

Wageningen, 3 november 2020

Inge Reijnen en Kristel Kleinhesselink
k.kleinhesselink@delynx.nl
0317 46 55 46

www.delynx.nl

Gerrit Zegelaarstraat 1
6709 TA Wageningen

KvK 68940513
btw-nummer NL857657586B01

de Lynx
COMMUNICATIEBUREAU

Draagvlak Landschapspark De Danenberg

Update participatieplan Havengebied Betuwelijn B.V. (juni 2023)

Havengebied Betuwelijn B.V. (voorheen VOF De Brouwerij) wil in Landschapspark De Danenberg twee deelgebieden met huizen en natuur realiseren. Zij wil dit in goed overleg doen met direct omwonenden, zodat er draagvlak voor de plannen ontstaat. In november 2020 maakte De Lynx een plan van aanpak om de participatie in goede banen te leiden. Inmiddels zijn we verder in de tijd en daarom geven we in dit A4-tje een update van de activiteiten en de planning.

In december 2020 vond er per deelgebied een online bijeenkomst plaats; één voor omwonenden van de Nieuwedijk en één voor omwonenden van De Boerderij. Vanwege de geldende coronamaatregelen is toen gekozen voor plan B uit het participatieplan: online bijeenkomsten i.p.v. plan A: FietsDrive. Van beide bijeenkomsten is een verslag gemaakt dat begin januari 2021 naar alle omwonenden is gestuurd.

Op 5 april 2022 zijn de direct omwonenden via een brief uitgenodigd voor een online ‘bijpraat’ bijeenkomst op 20 april. In deze bijeenkomst komt een resumé vanaf de bijeenkomsten die in december 2020 hebben plaatsgevonden tot aan nu. Tijdens deze bijeenkomst werden de plannen van De Boerderij en Nieuwedijk gelijktijdig gepresenteerd. Ook legden we uit wat we in deze periode december 2020 tot en met april 2022 hebben gedaan met de inbreng van de omwonenden op de plannen voor de twee gebieden.

Ook kondigden we in die online bijeenkomst aan dat het bestemmingsplan voor De Boerderij en de Nieuwedijk rond de zomer 2022 ter inzage komt te liggen bij de gemeente. De terinzagelegging is een gemeentelijke aangelegenheid.

Inmiddels ligt het bestemmingsplan nog niet ter inzage en is er op 28 februari 2023 een informatieavond geweest met direct omwonenden van de beide deelgebieden. Deze avond stond in het teken van toelichting op de inrichting van het landschapsplan.

Op 8 maart 2023 is er een inloopavond geweest voor alle inwoners van Slijk-Ewijk. Tijdens deze inloopavond konden belangstellenden kennis nemen van de plannen voor ‘De Boerderij’ en ‘Nieuwedijk, de inrichting van het landschapsplan en het ontwerpbestemmingsplan Landschapspark De Danenberg, deelgebieden Boerderij en Nieuwedijk.

6 juni 2023
Elly Heijenk, KondorWessels Projecten
Kristel Kleinhesselink, Communicatiebureau de Lynx

Verslag online bijeenkomst herinrichtingsgebied De Boerderij, 9 december 2020

Inleiding
Op 9 december 2020 was er een online bijeenkomst over de ontwikkelplannen voor het herinrichtingsgebied De Boerderij in Slijk-Ewijk. Projectleider Ralf Weghorst van KondorWessels Projecten (KWP) en architect Bas Heitkamp van EVE gaven een toelichting op het oorspronkelijke plan en de aanpassingen die zijn gedaan aan de hand van opmerkingen van inwoners in 2017. Met de aanwezige bewoners zijn hun wensen en zorgen besproken over het gepresenteerde schetsontwerp.

De herinrichtingsgebieden De Boerderij en Nieuwedijk:



Waar staan we nu?
Ralf Weghorst is projectleider bij KWP en heeft de rol overgenomen van Hans Hooijer van K3Delta. KWP is verantwoordelijk voor de herinrichting van de ‘flanken’ van het landschapspark: De Boerderij en Nieuwedijk (daarover was een bijeenkomst op 10 december). De gemeente Overbetuwe gaat over het middengebied en wil daar in 2021 een bijeenkomst over organiseren.

Doel van deze bijeenkomst op 9 december was om op te pakken waar we waren gebleven in 2017. Inmiddels zijn Bas Heitkamp van architectenbureau EVE en stedenbouwkundige Elma van Beek van Bureau Maris betrokken bij de herinrichting. Ook is er tweewekelijks overleg tussen KWP en de gemeente.

Op deze bijeenkomst is het schetsontwerp gepresenteerd en zijn de reacties van de direct omwonenden opgehaald.

Hoe ziet het aangepaste plan eruit?
Bas Heitkamp heeft aangepaste schetsen gemaakt voor het herinrichtingsgebied De Boerderij. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de eerdere inbreng van inwoners, zoals de vraag om vrije doorzichten te houden en ook eengezinswoningen te bouwen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Er komen 5 vrijstaande, 6 tweekappers en 8 rijwoningen (19 woningen in totaal) i.p.v. 7 vrijstaande en 4 tweekappers (11 woningen in totaal).
- De doorzichten ontstaan door de garages los te maken van de woningen.
- Het parkeren van auto's wordt geclusterd (uit het zicht).

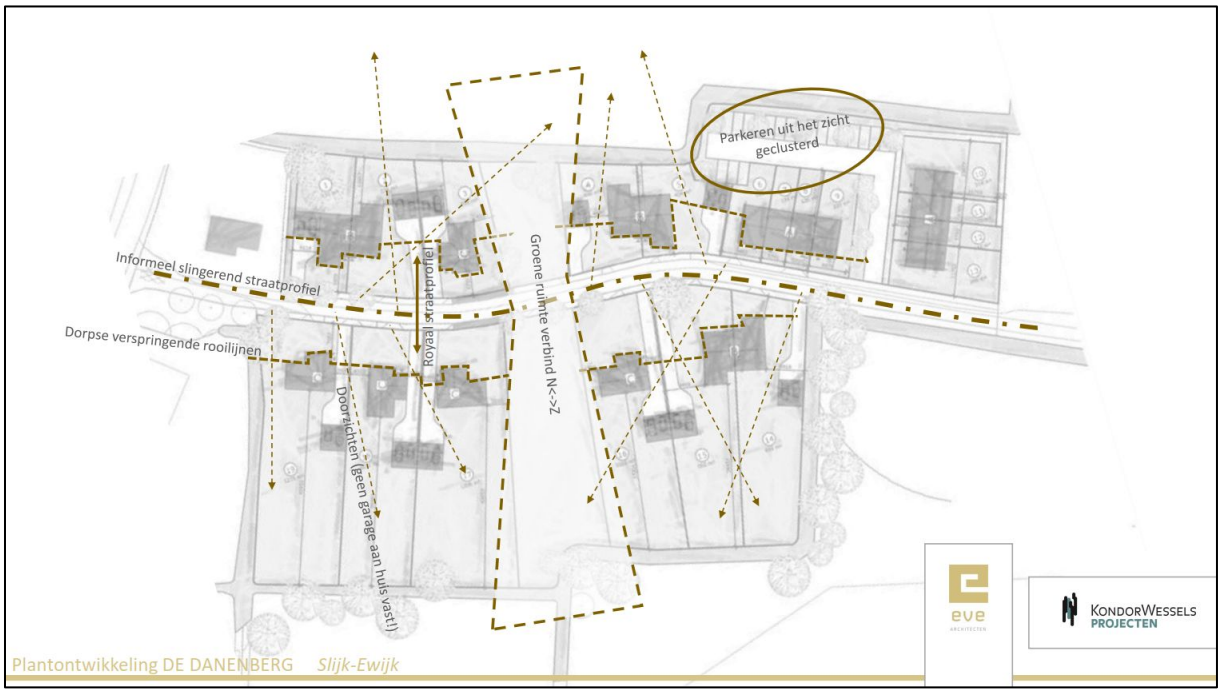
Schetsontwerp De Boerderij (2017):



Aangepast Schetsontwerp De Boerderij (2020):



Aangepast Schetsontwerp De Boerderij (2020) met toelichting:



Wat waren de reacties op het aangepaste plan?

- Waarom gebruiken we landbouwgebied om woningen op te bouwen?
- Het aangepaste plan is best aardig, maar zet het nog een jaar of tien in de ijskast. Woningen buiten de bebouwde kom bouwen zijn geen goede ontwikkeling. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Ralf Weghorst geeft aan dat inrichtingsgebied ‘Boerderij’ wordt gezien als inbreiding. Een inwoner is zelf bezig met inbreidingsplannen in het centrum en wil graag met Ralf Weghorst in overleg om te kijken of er samenwerkingsmogelijkheden zijn.
- Dit plan is beter dan het vorige plan, maar ik ben pas gerust als er groen om heen zit (bijvoorbeeld een groene hoge haag).
- We hebben ook behoefte aan seniorenwoningen.
- Hoe hoog worden de woningen? Bas Heitkamp geeft aan dat het in het plan gaat om gebouwen met twee verdiepingen.
- Houdt rekening met de spuitcirkel van mijn erf.
- Hoe gaan we om met de overlast die mensen ervaren van mijn honden en paarden (en andersom)?
- Het zou mooi zijn om milieuvriendelijke huizen te bouwen (glazen pui op het zuiden, groene daken etc.).
- Hoe zit het met het groen? Uiteindelijk gaat het mij om een landschapspark, niet om de huizen. Hoe worden de losse stukken landschapspark aan elkaar gevlochten? De makkelijkste stukken worden gepakt, de rest wordt doorgeschoven. Het middenstuk waar het mij gaat, ligt nu bij de gemeente. Dat stemt mij niet gerust. Mijn grootste zorg is dat er straks fijne huizen zijn, waar mensen heerlijk wonen en dat we dan pas aan het groen gaan werken. De huizen moeten het landschapsplan financieren, maar niet de ontwikkeling van groen in de weg staan. De volgorde van het proces staat mij niet aan. Begin met groen, dan pas de huizen. En kijk bij de inrichtingsmogelijkheden ook naar bijvoorbeeld nieuwe vormen van boeren en naar wat van belang is voor het dorp.
- Laat het zoals het is, weiland met koeien of schapen, geen extra mensen. Ik wil rust in de openbare ruimte, dus we moeten in gesprek over de recreatieverwachtingen (mountainbikers, wandelaars).
- Het zou fijn zijn als KWP bij mij langskwam om te kijken hoe het voor mij is.

Wat zijn de belangrijkste conclusies?
Wat hebben we uit deze bijeenkomst gehaald? Het is duidelijk dat de bewoners meer inzicht willen in het hele proces. Omdat de ontwikkeling van het totale gebied bij de gemeente ligt, zijn ze het overzicht kwijt. Er is zorg dat er langs elkaar heen wordt gepraat en gewerkt. Het was ook een positief kritische avond waar veel nuttige inbreng is opgehaald.

Hoe gaan we verder?

- Een paar bewoners willen graag dat KWP bij hen langskomt. Ralf Weghorst, Bas Heitkamp en Elma van Beek gaan daarom (zodra de coronamaatregelen het toelaten) bij deze bewoners langs om de situatie ter plaatse te bekijken.
- De wensen van inwoners voor de omgeving (voor o.a. groen, fiets- en wandelpaden) worden ook met de gemeente besproken. Ralf Weghorst zal aan de gemeente doorgeven dat er behoefte is aan duidelijkheid over het hele proces.
- Er komt een Beeldkwaliteitsplan waarin staat hoe het uiterlijk van de woningen en de omgeving eruit gaan zien (denk aan materialen, te gebruiken kleuren, de situering, bouwhoogte en verlichting).
- Ralf Weghorst, Bas Heitkamp en Elma van Beek komen op basis van de opgehaalde inbreng van deze avond en de locatiebezoeken met een aangepast schetsontwerp.
- Alle direct omwonenden krijgen begin 2021 weer een uitnodiging voor een bijeenkomst om dit aangepaste schetsontwerp te bespreken. Tevens willen we in deze bijeenkomst de ideeën en wensen bespreken die in de retour ontvangen menukaarten zijn aangegeven.
- Het huidige schetsontwerp wordt ook afgestemd met de Dorpsraad en in een later stadium wordt het voorlopig ontwerp voorgelegd aan alle inwoners van Slijk-Ewijk.
- Na het aanpassen van het schetsontwerp, komen de volgende fases: het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. Het definitief ontwerp gaat de bestemmingsplanprocedure in. Als die fases zijn afgerond, kan de bouw en het inrichten van het gebied beginnen.

Uw inbreng is belangrijk!
We willen nogmaals benadrukken dat uw inbreng erg belangrijk is. U kunt mee doen door de bijeenkomsten bij te wonen, door de menukaart in te sturen of door contact op te nemen met Ralf Weghorst. De procedure loopt verder en op een gegeven moment ligt er een definitief ontwerp. KWP wil graag een plan dat zoveel mogelijk gedragen wordt door iedereen, dus we willen graag in gesprek blijven met de bewoners.

Vragen?
Heeft u na het lezen van dit verslag vragen of opmerkingen over het verslag of over het herinrichtingsplan? Neemt u dan contact op met Ralf Weghorst: rweghorst@kwp.nl.

Verslag online bijeenkomst herinrichtingsgebied Nieuwedijk, 10 december 2020

Inleiding

Op 10 december was er een online bijeenkomst over de ontwikkelplannen voor het herinrichtingsgebied Nieuwedijk in Slijk-Ewijk. Projectleider Ralf Weghorst van KondorWessels Projecten (KWP) en architect Bas Heitkamp van EVE gaven een toelichting op het oorspronkelijke plan en de aanpassingen die zijn gedaan aan de hand van opmerkingen van inwoners in 2017. Met de aanwezige bewoners zijn hun wensen en zorgen besproken over het gepresenteerde schetsontwerp.

De herinrichtingsgebieden De Boerderij en Nieuwedijk:



Waar staan we nu?

Ralf Weghorst is projectleider bij KWP en heeft de rol overgenomen van Hans Hooijer van K3Delta. KWP is verantwoordelijk voor de herinrichting van de ‘flanken’ van het landschapspark: Nieuwedijk en De Boerderij (daarover was een bijeenkomst op 9 december). De gemeente Overbetuwe gaat over het middengebied en wil in 2021 een bijeenkomst over organiseren.

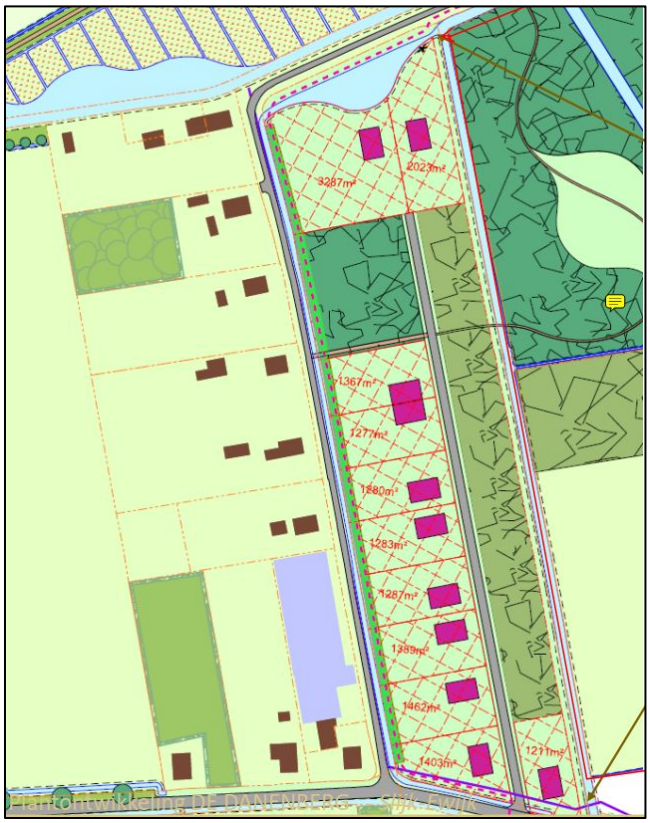
Doel van deze bijeenkomst van 10 december was om op te pakken waar we waren gebleven in 2017. Inmiddels zijn Bas Heitkamp van architectenbureau EVE en stedenbouwkundige Elma van Beek van Bureau Maris betrokken bij de herinrichting. Ook is er tweewekelijks overleg tussen KWP en de gemeente.

Op deze bijeenkomst is het schetsontwerp gepresenteerd en zijn de reacties van de direct omwonenden opgehaald.

Het ziet het aangepaste plan eruit?
Bas Heitkamp van EVE architecten heeft aangepaste schetsen gemaakt voor het herinrichtingsgebied De Nieuwedijk. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de eerdere inbreng van inwoners, zoals de vraag naar vrije doorzichten en ruimte tussen de tuinen van de nieuwbouwwoningen en de huidige woningen aan de Nieuwedijk. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Er komen 7 royale kavels met woningen i.p.v. 11 kavels met woningen.
- De voorgevels van de nieuwbouwwoningen zijn omgedraaid. Nu komen de voorgevels en voortuinen richting de Nieuwedijk.
- Tussen de bestaande huizen en de nieuwbouw komt een groene buffer.
- De nieuwbouwwoningen liggen in een verspringende rooilijn (grens tussen privé en publiek terrein) voor een informelere, lossere uitstraling.
- Er komt een aparte doodlopende weg naar de nieuwbouwwoningen.

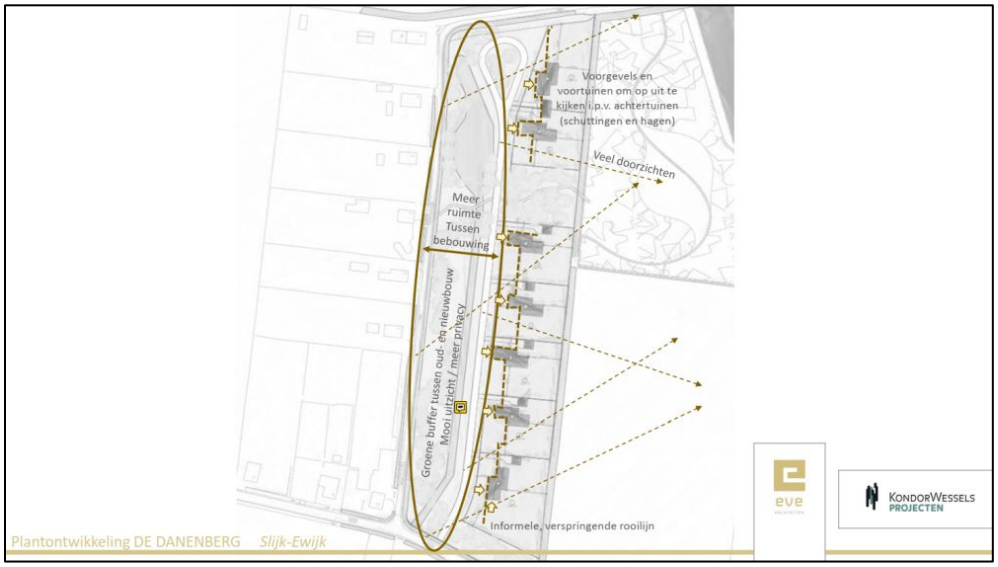
Schetsontwerp Nieuwedijk (2017):



Schetsontwerp Nieuwedijk (2020):



Schetsontwerp Nieuwedijk (2020) met toelichting:



Wat waren de reacties op het aangepaste plan?

- We zagen het plan uit 2017 meer zitten dan dit plan. In dit aangepaste plan grenst onze achtertuin aan die van een ander.
- Zorg voor een groene buffer tussen de achtertuinen van de nieuwbouw en de woningen aan de Oosterhoutsestraat (bos, schouwpad met natuurvriendelijke oever) i.v.m. privacy.
- Houdt de uitstraling van gebied en woningen landelijk, met natuur en een weids uitzicht.
- De constructie van de weg Nieuwedijk is niet goed, dus pak dit aan. Het is ook gewenst om de weg verkeersluwer te maken.
- De inwoners willen ook dat de Oosterhoutsestraat veiliger wordt, met een vrij liggend fietspad. Daarvoor is projectleider Jacqueline Wouda van de gemeente Overbetuwe verantwoordelijk.
- Opmerking rotonde/verleggen inrit Nieuwedijk (van 2 naar 1 inrit) – zie onderstaand plaatje
- Zijn er parkeerplaatsen gepland voor bezoekers?
- Wat voor verlichting komt er? We willen geen ‘lichtbommen’.
- Het zou fijn zijn als KWP bij mij langskwam om te kijken hoe het voor mij is.

Voorstel van inwoners om de huidige inrit Nieuwedijk te verleggen en samen te voegen:



Wat zijn de belangrijkste conclusies?
Wat hebben we uit deze bijeenkomst gehaald? Het was een positief kritische bijeenkomst met veel inbreng van de inwoners. Er is veel begrip voor elkaars situatie, inwoners begrepen dat wat prettig is voor de één, nadelig kan zijn voor de ander.

Hoe gaan we verder?

- Een aantal bewoners willen graag dat KWP bij hen langskomt. Ralf Weghorst, Bas Heitkamp en Elma van Beek gaan daarom (zodra de coronamaatregelen het toelaten) bij deze bewoners langs om de situatie ter plaatse te bekijken.
- De wensen van inwoners voor de omgeving (voor o.a. groen, fiets- en wandelpaden) worden ook met de gemeente besproken. Ralf Weghorst zal aan de gemeente doorgeven dat er behoefte is aan duidelijkheid over het hele proces.
- Er komt een Beeldkwaliteitsplan waarin staat hoe het uiterlijk van de woningen en de omgeving eruit gaan zien (denk aan materialen, te gebruiken kleuren, de situering, bouwhoogte en verlichting).
- Ralf Weghorst, Bas Heitkamp en Elma van Beek komen op basis van de opgehaalde inbreng van deze avond en de locatiebezoeken met een aangepast schetsontwerp.
- Alle direct omwonenden krijgen begin 2021 weer een uitnodiging voor een bijeenkomst om dit aangepaste schetsontwerp te bespreken. Tevens willen we in deze bijeenkomst de ideeën en wensen bespreken die in de retour ontvangen menukaart zijn aangegeven.
- Het huidige schetsontwerp wordt ook afgestemd met de Dorpsraad en in een later stadium wordt het voorlopig ontwerp voorgelegd aan alle inwoners van Slijk-Ewijk.
- Na het aanpassen van het schetsontwerp, komen de volgende fases: het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp. Het definitief ontwerp gaat de bestemmingsplanprocedure in. Als die fases zijn afgerond, kan de bouw en het inrichten van het gebied beginnen.

Uw inbreng is belangrijk!
We willen nogmaals benadrukken dat uw inbreng erg belangrijk is. U kunt mee doen door de bijeenkomsten bij te wonen, door de menukaart in te sturen of door contact op te nemen met Ralf Weghorst. De procedure loopt verder en op een gegeven moment ligt er een definitief ontwerp. KWP wil graag een plan dat zoveel mogelijk gedragen wordt door iedereen, dus we willen graag in gesprek blijven met de bewoners.

Vragen?
Heeft u na het lezen van dit verslag vragen of opmerkingen over het verslag of over het herinrichtingsplan? Neemt u dan contact op met Ralf Weghorst: rweghorst@kwp.nl.

KondorWessels Projecten

Verslag digitale informatiebijeenkomst ‘De Danenberg’

Aan:	Genodigden informatiebijeenkomst
CC:	Gemeente Overbetuwe
Van:	KondorWessels Projecten
Datum:	20 april 2022
Onderwerp:	Verslag digitale informatiebijeenkomst deelgebied ‘Boerderij’ en ‘Nieuwedijk’ Slijk-Ewijk

Op woensdag 20 april jl. heeft er een digitale informatiebijeenkomst voor direct omwonenden plaatsgevonden over de plannen voor deelgebied ‘Boerderij’ en ‘Nieuwedijk’ in Slijk-Ewijk. Dit in navolging op de twee informatieavonden die in december 2020 hebben plaatsgevonden.

De bijeenkomst werd voorgezeten door Rob Janmaat (De Lynx). Verdere aanwezigen waren: genodigden direct omwonenden ‘Boerderij’ en ‘Nieuwedijk’, Elma van Beek (Bureau Maris), Kristel Kleinhesselink (De Lynx), Doré Sengers (gemeente Overbetuwe - Gemeente), Hans Roelofs, Robbert Heuven, Eric Pijffers en Elly Heijenk (KondorWessels Projecten - KWP).

Elma van Beek van Bureau Maris heeft de presentatie verzorgd en het doel van de bijeenkomst toegelicht. Van beide deelgebieden zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten en een eerste aanzet van de verkaveling gepresenteerd. Ook is er stilgestaan bij de langjarige historie van planvorming en waar we nu staan in het proces. Het programma voor deelgebied ‘Boerderij’ is gewijzigd t.a.v. hetgeen in december 2020 is gepresenteerd: er zijn betaalbare rijwoningen toegevoegd, juist om ook woningen te bouwen voor de doelgroep die zelf uit Slijk-Ewijk komt. Ook zijn er aanpassingen doorgevoerd in het plan voor de ‘Nieuwedijk’.

Naar aanleiding van de presentatie zijn er door omwonenden vragen gesteld die we hieronder per deelgebied beschrijven.

Vragen en opmerkingen over deelgebied ‘Boerderij’

- Er wordt aangegeven dat de focus nu vooral op woningbouw is gelegd en niet op de landschapsontwikkeling. KWP geeft aan dat het project zich nu met name richt op de ontwikkeling van woningbouw aan de Dorpsstraat. De landschapsontwikkeling wordt niet vergeten en zal door Bureau Maris worden uitgewerkt. De reactie van de Gemeente is dat er nog geen concrete plannen voor deze landschapsontwikkeling zijn en dat dit nog volgt.
- Op de vraag of er aandacht is voor natuurinclusief bouwen binnen de ontwikkeling reageert KWP dat de ontwikkeling zal voldoen aan alle daaraan gestelde wet- en regelgeving, dus ook aan de Wet natuurbescherming.
- Er wordt gevraagd naar het landschapsplan. KWP en Bureau Maris geven aan dat dit op dit moment nog niet bekend is en dat we op zoek zijn naar een beheerder die ook het gebied van de Gemeente gaat beheren. Het landschap van KWP is alleen te klein van omvang om door een professionele partij te worden beheerd. Samengevoegd met het deel van de Gemeente kan dit mogelijk wel. Er wordt wel aangegeven dat de inrichting van het landschap qua

bestemmingsplan tegelijk ter inzage wordt gelegd met het bestemmingsplan voor deze twee deelgebieden. Men hoeft dus niet bang te zijn dat de woningen er wel komen en het landschapspark niet. Daarover zijn goede contractuele afspraken met de Gemeente gemaakt zodat de Gemeente de zekerheid heeft dat dit park wordt aangelegd voordat de woningen bewoond worden.

- Er wordt opgemerkt dat er ooit een convenant opgesteld is met verschillende partijen - waaronder de Gemeente - waarbij is afgesproken dat hand in hand gebouwd zou worden aan Park 15 en aan de Danenberg. De vraag is waarom op deze plek woningbouw moet komen, op agrarische grond, buiten het dorp. Is hiervoor een laddertoets uitgevoerd? Het antwoord van KWP hierop is dat zij op dit moment bezig zijn met het uitvoeren van onderzoeken voor het bestemmingsplan. Het uitvoeren van een laddertoets behoort tot één van deze onderzoeken.
- Er wordt gevraagd of er looppaden komen. Bureau Maris heeft via de visie van Vizier vernomen dat er de wens is om een klompenpaadje op te nemen door het weiland. Waar deze precies komt, is nog niet bekend. Het verzoek van de omwonende die de vraag stelt is dat het klompenpaadje niet naast zijn woning komt. Deze wens wordt meegenomen. Deze omwonende woont niet in het zoekgebied voor het klompenpaadje.
- Op de vraag wat er met de bestaande boerderij aan de Dorpstraat gaat gebeuren, geeft KWP het antwoord dat deze verkocht wordt als eengezinswoning.
- Er volgt een opmerking over het aantal woningen (19): waarom dit aantal? KWP geeft aan dat dit zo is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst met de Gemeente.
- Er volgt een vraag over het fietspad: waar eindigt deze? De Gemeente geeft aan dat dit wordt meegenomen in het landschapsplan.
- De wens wordt uitgesproken dat er een goede erfafscheiding komt ten opzichte van de aangrenzende tuinen, dat er rekening wordt gehouden met de privacy en dat woningen zover mogelijk van de bestaande bebouwing gesitueerd worden. Aan KWP wordt de vraag gesteld of er geen groen aangeplant kan worden of een grondwal kan worden neergelegd als erfafscheiding. KWP geeft aan dat indien de perceeleigenaar de nieuwe plannen als overlast ervaart, hij er voor kan kiezen om op eigen terrein extra groen aan te planten of een grondwal aan te leggen.

Vragen en opmerkingen over deelgebied ‘Nieuwedijk’

- Op de vraag t.a.v. de planning geeft KWP aan dat e.e.a. afhankelijk is van de snelheid van de procedure, maar start bouw zou mogelijk volgend jaar (2023) kunnen plaatsvinden.
- Het plan voor ‘Nieuwedijk’ wordt positief ontvangen. Er wordt aangegeven dat er goed is geluisterd, maar er wordt ook opgemerkt dat men graag enige houvast wil dat het plan ook daadwerkelijk zo wordt uitgevoerd.
- Een omwonende geeft aan graag mee te willen denken over de afrastering van het weiland omdat hun perceel daaraan grenst en dat men geen ‘ongewenst’ bezoek op hun eigen perceel wil.
- Er wordt aangegeven dat het belangrijk is dat het landschapsplan van ’ons plan’ aansluit op dat van het ‘grote landschapsplan’, zodat er één beheerder gevonden kan worden. Welke beheerder dit wordt, is nog niet bekend (Staatsbosbeheer is een voorbeeld).
- Een inwoner merkt op dat in het ontwerp de Nieuwedijk wordt omgelegd. De verlegging maakt dat er ‘overlast’ kan ontstaan van inschijnende koplampen van verkeer afkomstig van de Nieuwedijk. Kan de ontwikkelaar een aardewal of beplanting aanleggen om dit te voorkomen? KWP geeft aan dat de verlegging van Nieuwedijk een voorstel is dat nu wordt gedaan. De exacte positie van de weg zal in een later stadium definitief worden vastgelegd. KWP zal daarbij overlast door het inschijnen van koplampen in de woning voorkomen. Overlast in de tuinen is niet te voorkomen en door de bewoners zelf te ondervangen op het eigen erf.
- Een bewoner geeft aan dat rekening gehouden moet worden met het schouwpad. Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
- Op de vraag welke beplanting er komt en of er mogelijk wandelpaden komen, volgt het antwoord dat dit nader wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan voor het landschap.

- Na afloop van het overleg kwam er nog een vraag van bewoners of er nog een stuk grond aangekocht kan worden zodat de grens met het landschapsontwikkelingsgebied wat verder van hun woning af komt te liggen. KWP geeft aan dat overeenkomstig afspraken met de Gemeente het gebied wordt bestemd voor de landschapsontwikkeling na realisatie van de woningen en deze aan de Gemeente wordt geleverd. Rekening houdende met de afspraken, is KWP niet voornemens om delen van dit gebied te verkopen. Na levering aan de Gemeente staat het de bewoners vrij om met de Gemeente hierover contact op te nemen.
- Iemand vraagt of de presentatie kan worden gedeeld. Dit kan en deze wordt per e-mail nagestuurd aan diegene die hierom heeft gevraagd.

In de algemeenheid wordt door KWP aangegeven dat het huidige plan een resultaat is van een langdurig proces waarin diverse inspraakmomenten zijn geweest en dat zij niet voornemens is om met iedere omwonende alsnog een individueel gesprek te voeren. Bovendien hebben er de afgelopen jaren al veel individuele gesprekken plaatsgevonden.

Ook wordt er gevraagd naar de woningprijzen. Hier kan KWP nog geen antwoord op geven.

De presentatie van deze avond vormt samen met dit verslag het naslagwerk van deze bijeenkomst.

Bijlage(n):
- presentatie deelgebied ‘Boerderij’ en ‘Nieuwedijk’, d.d. 20 april 2022
- adressenlijst genodigden direct omwonenden

Verslag bijeenkomst landschapsplan De Boerderij en Nieuwedijk, 28 februari 2023

Aanwezigen/ genodigden: direct omwonenden plangebied De Boerderij en Nieuwedijk.

Status van dit verslag

Dit verslag is uitsluitend een samenvattende weergave van hetgeen aan de orde is geweest tijdens de avond. De weergegeven antwoorden op de vragen betekenen niet dat het plan hierop wordt aangepast. Is aanpassing van het plan gewenst, dan adviseren wij een zienswijze op het bestemmingsplan in te dienen.

Inleiding

De laatste bewonersbijeenkomst was online in april 2022. Op verzoek van inwoners wordt nu het landschapsplan voor deelgebieden De Boerderij en Nieuwedijk gepresenteerd. Dit in aanloop naar de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan op 8 maart 2023.

Waar staan we nu?

Elma van Beek (Bureau Maris) licht toe welke wijzigingen zijn doorgevoerd sinds de laatste bijeenkomst.

- In deelgebied De Boerderij is op verzoek van inwoners een ommetje opgenomen.
- In deelgebied De Boerderij is op verzoek van inwoners ruimte voor een fietspad opgenomen.
- In deelgebied Nieuwedijk is op verzoek van inwoners rekening gehouden met een schouwpad van de Lange Pijp.
- Er is een beheerder gevonden: de gemeente.

Het ziet het landschapsplan eruit?

Het landschapsplan is vooralsnog een plan op hoofdlijnen. Hiervoor is eerst goed naar de uitgangssituatie gekeken: bodem, water, geomorfologie en lucht/wind. Daaruit ontstaat er een potentiële natuurlijke vegetatie en daarbij passen bomen als es, zwarte els, iep en schietwilg. Hans Damman (Bureau Maris) licht de plannen voor beide deelgebieden toe:

Deelgebied De Boerderij

- Het open karakter blijft behouden.
- De Waaldijk is prominent aanwezig (veiligheidszone).
- De vegetatie bestaat uit kruidenrijk grasland (biodivers), solitaire bomen, knotbomen langs perceelsgrenzen en struiken en opgaande begroeiing (mantelzoom).
- Paden zijn halfverhard of worden gemaaide paden.
- Er komt een speelse rust-/zitplek.

Deelgebied Nieuwedijk

- Er komt hoger opgaand groen ter afscherming van Park 15.
- Eén oever van de Lange Pijp wordt natuurvriendelijk beheerd, rekening houdend met het doorstroomprofiel (eis waterschap). Er komen natuurlijke speelplekken langs het water.
- De vegetatie bestaat uit kruidenrijk grasland, knotbomen langs perceelsgrenzen, solitaire bomen en een mantelzoom. Langs de bestaande elzenhaag komt zwaardere begroeiing, deze kan de elzenhaag op termijn opvolgen.
- De paden worden gemaaide paden.
- Er komt een speelse rust-/zitplek.

Wat waren de reacties op het plan?

- Het wordt vreemd gevonden dat landschapsplan en bebouwingsplan apart van elkaar behandeld worden.
  Dit is inderdaad geen gebruikelijke werkwijze, maar beide komen bij elkaar in het bestemmingsplan.
- Mensen vragen zich af hoe het totale landschapsplan eruit gaat zien, er zijn zorgen.
  Dit is inderdaad nog niet bekend. Bij de herziening van het bestemmingsplan buitengebied wordt het totale landschapsplan een onderdeel van dit plan.
- Worden meer details bekend als het bestemmingsplan ter inzage ligt?
  Het bestemminsplan regelt functies. Details zoals de keuze voor soorten staan niet in het bestemmingsplan.
- Welke delen zijn publiek toegankelijk?
  In principe worden mensen geacht op de paden te blijven.
- Mensen missen houvast bij de ontwikkelingen in het middengebied: hier is nog geen procedure voor gestart terwijl er wel van alles gaande is.
  De Boerderij en Nieuwedijk lopen vooruit. Juridisch gezien zijn deze ontkoppeld van de rest van het gebied, maar er is wel afstemming. Voor het middendeel gaan er nieuwe participatierondes komen (zeker gezien de komst van de Omgevingswet waarin veel aandacht is voor participatie). Er zal dan ook een bestemmingsplanprocedure gaan lopen, waarop dus zienswijzen mogelijk zijn.
- Mensen betreuren dat omwonenden niet uitgenodigd zijn voor de inloopavond van 8 maart. Veel mensen zijn niet op de hoogte.
  Het is gebruikelijk dat inloopavonden voor een bestemmingsplan openbaar worden aangekondigd via Hét Gemeentenieuws. Evengoed is dit een billijke opmerking: de directe aanwonenden zullen ook een uitnodiging op papier in de brievenbus krijgen.

De Boerderij

- Waar zijn de fruitbomen gebleven?
  Deze zijn inderdaad vervallen, er is voor een natuurlijker beeld gekozen met opgaande begroeiing van onder andere sleedoorn en Gelderse roos. Het toekomstig onderhoud speelt hierbij een belangrijke rol (fruitbomen zijn onderhoudsintensief).
- Hoe gaat het fietspad lopen?
  Dit is nog niet uitgekristalliseerd voor het hele middengebied. Het concept-beeldkwaliteitsplan geeft een inkijkje. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van een mozaïeklandschap: een fietssnelweg of fietspad in één rechte lijn past daar niet bij.
  Er is wel de wens om het voor fietsers goed te regelen en het fietspad door te trekken. In het middengebied werken nog niet alle benodigde eigenaren mee.
  NB: Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan. Hiervoor loopt geen aparte procedure. Zoals voor het bestemmingsplan een zienswijze kan worden ingediend, kan ook voor het beeldkwaliteitsplan een zienswijze worden ingediend in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de bijeenkomst op 8 maart is het plan in te zien.

- Een aangrenzende kweker is bezorgd over de geplande vegetatie en onkruiddruk als gevolg van het toepassen van kruidenrijk grasland. Gevraagd is met ideeën te komen voor een gewenst (gras)mengsel.
- Een aangrenzende bewoner pleit voor een stevige groene zone aan de noordkant. En er wordt gewezen op het ontbreken van een schouwpad langs één van de sloten.
  Reacties hiervoor kunnen het beste worden ingediend via een zienswijze.

Nieuwedijk

- Komt er ook afrastering langs de randen van het bosperceel?
  Daar zullen de aanwonenden zelf voor moeten zorgen.
- Kan er ook extra beplanting komen langs de eerste honderd meter van de nieuw aan te leggen weg? Want anders schijnen de lampen van de auto's in de tuin van het huis aan de Oosterhoutsestraat.
  Er is voorzien in een groene zone langs de weg. Daar is nu lage beplanting ingetekend en af en toe een boom. De suggestie kan worden gedaan om hier hoger opgaande struiken te planten.
- Als mensen de Nieuwedijk inrijden, kunnen ze aan het einde niet eenvoudig keren. Moet hier geen rotonde komen?
  Het gaat om erg weinig auto's, bijvoorbeeld pakjesbezorgers. Die kunnen ook achteruit steken op een erf en dan keren. De suggestie wordt gedaan hier een speciale inham in het bosperceel te maken waar auto's achteruit kunnen insteken en zodoende kunnen keren. Daarnaast wordt aangegeven dat pakjesbezorgers nu op privépercelen keren of terugsteken en dat dit geen problemen oplevert.
- Kijk nog eens goed naar de padenstructuur. Als je het bosperceel van de noordzijde binnenkomt, kun je maar één pad inlopen. Is het niet logischer om hier een ronde mogelijk te maken, met een voetpad langs het water?
- Is het nodig dat er aan de zuidoostzijde een graszone langs de rand van het perceel komt? Dat nodigt uit om er te gaan lopen. Het noodzaakt de eigenaar van het naastliggende perceel om een afrastering of hek te plaatsen.
- Een van de aanwonenden geeft aan dat de bestemming archeologie niet correct is weergegeven. Hij beschikt over een kaart waar de juiste locatie op staat. We zien de kaart graag tegemoet.

Hoe gaan we verder?

Op 8 maart is er een inloopavond over het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ligt waarschijnlijk deze zomer ter inzage.

Verslaglegging inloopavond De Danenberg, deelgebieden De Boerderij en Nieuwedijk
8 maart 2023

Vragen & antwoorden

Fase: concept-ontwerpbestemmingsplan
Aanwezigen vanuit het project:

- Hans Roelofs (ID Planontwikkeling)
- Robbert Heuven (KondorWessels Projecten)
- Elma van Beek (Bureau Maris)
- Hans Damman (Bureau Maris)
- Emmy Hendriksen (Pouderoyen Tonnaer)
- Jacqueline Wouda (Gemeente Overbetuwe)
- Pinar Izgi (Gemeente Overbetuwe)

Aantal aanwezige geïnteresseerden: +/- 50 personen

Algemene indruk: het was een effectieve, positieve en waardevolle avond. Er was veel belangstelling, de panelen waren goed voorbereid en er waren voldoende mensen om vragen te beantwoorden en het gesprek aan te gaan. De opzet van de avond was passend bij het doel.

Vragen die deze avond aan bod kwamen:

- **Voornamelijk algemene vragen over prijzen en specifieke kavels**
  Hier kan nog niets over gezegd worden. Informatie over prijzen en dergelijke is nu nog onduidelijk, dit is nog te vroeg in het traject en wordt later bekend. Dit is meegegeven aan de vragenstellers. Op het moment dat bestemmingsplan onherroepelijk is, kunnen we de planning verder vorm gaan geven en het plan verder uitontwikkelen.

- **Voornamelijk algemene vragen / opmerkingen over procedures, het bestemmingsplan ed.**
  Doorverwezen naar ruimtelijkeplannen.nl (zie eerdere vraag).

- **Voornamelijk algemene vragen / opmerkingen over prijzen en start van de bouw ed.**
  Aangegeven: het bestemmingsplan moet eerst onherroepelijk zijn. Daarna kunnen de prijzen opgevraagd worden bij de aannemers. De startdata van de bouw zijn momenteel ook nog onbekend. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden via de website www.woneninde-enk.nl Tegen de tijd dat er meer informatie bekend is over o.a. inschrijving, ontvangen zij een nieuwsbrief. Hier komt later meer informatie over, onder meer ook via bijeenkomsten.

- **Hoeveel woningen komen er uiteindelijk?**
  De Boerderij: 19 woningen (inclusief bestaande bouw).
  Nieuwedijk: 7 nieuwe woningen.

- **Hoe komen de nieuwe woningen eruit te zien?**
  Hiervoor is verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.

- **De aansluiting van de nieuwe weg op de Oosterhoutsestraat: wat wordt het effect daarvan op de direct aanwonenden?**
  Dit effect wordt verder uitgewerkt door Bureau Maris, in overleg met de gemeente.

- **“Worden de goedkopere woningen in het project koop of huur?”**
  Dit is nog onduidelijk. Heeft iemand interesse in een woning, dan wordt diegene geadviseerd om zich aan te melden via de website www.woneninde-enk.nl.

- **“Hoe zit het met de inschijning van koplampen bij mijn woning?”**
  De vragensteller woont in een bestaande woning op de plek waar de nieuwe weg (en de verbindingsweg) richting Nieuwedijk wordt aangelegd. Het verkeer zal straks draaien voor haar woning, meer specifiek: haar achtertuin. Hier komt ook een groene berm. De vragensteller heeft twijfels of deze berm genoeg licht van de koplampen tegenhoudt. Aan haar is laten zien hoe de nieuwe situatie eruit komt te zien. Er is benadrukt dat het om relatief weinig auto’s zal gaan, vanwege de kleinschaligheid van het project. Er is haar geadviseerd om eventueel een zienswijze in te dienen bij de gemeente.

- **“Wanneer is het ontwerpbestemmingsplan in te zien?”**
  Dit is nu nog onduidelijk. Het advies: ga naar ruimtelijkeplannen.nl. Hier kun je je aanmelden en dan krijg je een melding wanneer het ontwerpbestemmingsplan gereed is.

- **“Ik heb het idee dat ik zelf niets mag rondom mijn bestaande woning, en straks komen er bij de nieuwe huizen misschien allemaal grote bijgebouwen. Hoe zit dat?”**
  Advies: ga naar ruimtelijkeplannen.nl en kijk naar het bestemmingsplan van jouw woning. Grote kans dat er wel mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld een bijgebouw te plaatsen.

- **“Mijn tuin grenst aan het gebied van de gemeente. Welke afrastering komt er straks en heb ik hierbij ook inbreng?”**
  De vragensteller is geadviseerd om contact op te nemen met de gemeente.

- **“Ik heb een perceel met kamelen. Straks komen er bosschages met (wandel)paden rondom deze wei. Ik ben bang voor veel extra zwerfafval, dat is natuurlijk niet goed voor mijn dieren. Wat nu?”**
  Er wordt nog gekeken naar een oplossing hiervoor. Wel is de kleinschaligheid van de wijk laten zien. De paden zullen niet intensief gebruikt worden.

- **“Het project is nu nog relatief kleinschalig, met twee losse ‘wijkjes’. Wordt het straks verder volgebouwd en wordt het dan één grote woonwijk?”**
  Er liggen geen plannen om de wijken verder uit te breiden. Het bestemmingsplan ligt straks voor tien jaar vast en de omgevingsvisie geldt tot 2040. Er kan geen 100% garantie worden gegeven voor de echt langere termijn.

- **“Is de archeologische kaart correct?”**
  Er zijn zorgen over de locatie van het archeologisch monument bij de locatie Nieuwedijk Er is aangegeven dat er nogmaals een check op correctheid wordt gedaan. Pouderoyen Tonnaer zal dit op zich nemen.

- **Sentiment leeft: Landschapspark de Danenberg wordt aangelegd ter compensatie van Park15. Hierover is weinig gecommuniceerd / plannen zijn uitgesteld. Komt van uitstel – afstel?”**
  Er zijn zorgen over het effect van de invulling van de oostzijde van het plandeel Nieuwedijk. Deze zorgen zijn ook gedeeld en genoteerd in de bijeenkomst van 28 februari en ook tijdens de inloopavond op een geeltje. Bureau Maris pakt dit op in overleg met de gemeente.

- **“Wordt de nieuwe weg bij Nieuwedijk straks ook gebruikt door vrachtwagens?”**
  Gebruik door vrachtwagens en ander zwaar verkeer staat niet in het plan, maar er is geen 100% garantie mogelijk. De woningen daar moeten in elk geval wel bereikbaar zijn voor o.a. post- en pakketbezorging.

- **“Waarom kan het gehele plan voor Nieuwedijk niet worden vervangen door bos? Oftewel: bos in plaats van woningen?”**
  Er is aangegeven dat dit in deze fase niet meer aan de orde is. Het bestemmingsplan is ingericht voor woningen. In het landschapsplan is wel veel ruimte voor groen, dit is laten zien.

- **“Wat zijn de mogelijkheden om een voedselbos te ontwikkelen?”**
  Advies: dien een zienswijze in bij de gemeente. In het landschapsplan zijn in elk geval hazelaars en walnotenbomen opgenomen.

- **“Ik heb veel eigen grond, waarom mag ik daar niet zelf huizen bouwen?”**
  Deze vraag is gesteld aan Pouderoyen Tonnaer. Advies: doorverwezen naar de gemeente. Pouderoyen Tonnaer kan daar als adviesbureau niets over zeggen.

- **“Waarom wordt er niet éérst gebouwd in Slijk-Ewijk zelf, in plaats van erbuiten?”**
  Deze vraag is gesteld aan Pouderoyen Tonnaer. Advies: doorverwezen naar de gemeente. Pouderoyen Tonnaer kan daar als adviesbureau niets over zeggen.

Hoe gaan we verder?

Het bestemmingsplan ligt waarschijnlijk deze zomer ter inzage.