

Onderwerp: Ontwikkelingsvisie De Pas

Ons kenmerk: 15RV000012

Programma(speerpunt): -

Nummer: -

Elst, 17 februari 2015

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

In 2013 vroeg u om kaders voor ontwikkeling van een nieuw woongebied in De Pas, gelegen direct ten zuiden van Elst. De kaders en ambities voor een nieuw woonmilieu hebben we vormgegeven in 'Ontwikkelingsvisie De Pas'.

Vanaf oktober 2014 deelden wij de ambities voor ontwikkeling van een nieuw woonmilieu in gebied De Pas te Elst, aan de hand van een concept van 'Ontwikkelingsvisie De Pas'. Inwoners en andere belanghebbenden toonden zich betrokken en gaven tips, suggesties en opbouwende kritiek in hun inspraakreacties. Gecombineerd met het advies uit het traject 'interVisie De Pas', consulatie van betrokken ontwikkelende partijen én de opbrengst van het rondetafelgesprek tijdens de Politieke Avond op 13 januari 2015, heeft dit geleid tot een aangepaste 'Ontwikkelingsvisie De Pas'. In het document 'Interactie De Pas - opbrengst inspraak en overleg' zijn de reacties en adviezen samengevat. Wanneer u instemt met de daarin voorgestelde aanpassingen is vervolgens vaststelling van de definitieve 'Ontwikkelingsvisie De Pas' aan de orde. U bent hiervoor het bevoegde bestuursorgaan.

De visie maakt een aantal essentiële keuzes. Een essentieel leidend principe is de groene hoofdstructuur; deze maakt een dorps woonmilieu en aansluiting op omliggend gebied mogelijk. Deze structuur zorgt voor flexibiliteit en daarbinnen is ruimte voor nieuwe woningen in verschillende woonvelden. In kleine plukjes ('organisch') ontstaan hier 10 à 15 jaar verschillende woonbuurtjes. Bij uitwerking naar meer concrete plannen kunnen inwoners en betrokkenen wederom meepraten over hun toekomstige woning en woonomgeving.

2. Waarom naar de raad

In april 2013 koos u voor ontwikkeling van een nieuw woongebied in De Pas te Elst. Dat raadsbesluit bevatte ook de opdracht om te komen tot kaderstelling. Dat voorstel ligt nu voor, vormgegeven in 'Ontwikkelingsvisie De Pas'.

Vanaf oktober 2014 deelden wij de ambities voor ontwikkeling van een nieuw woonmilieu in gebied De Pas te Elst. Deze ambities waren toen verwoord en verbeeld in het concept van 'Ontwikkelingsvisie De Pas'. Inwoners en andere belanghebbenden toonden zich betrokken en gaven (als reactie op de conceptvisie) tips, suggesties en opbouwende kritiek in hun inspraakreacties. Gecombineerd met het advies uit het traject 'interVisie De Pas', consulatie van betrokken ontwikkelende partijen én de opbrengst van het rondetafelgesprek tijdens de Politieke Avond op 13 januari 2015, heeft dit geleid tot een aangepaste 'Ontwikkelingsvisie De Pas'.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Ontwikkelingsvisie De Pas verwoordt en verbeeldt de voorgenomen ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de zuidzijde van Elst. Bewust niet volledig uitgewerkt naar een gedetailleerd eindbeeld. De visie maakt een aantal essentiële keuzes en biedt daarbinnen veel flexibiliteit. Waarmee we inspelen op de maatschappelijke behoefte van diverse partijen en betrokkenen om mee te praten over hun toekomstige woning en woonomgeving.

De visie geeft weer hoe de gemeente haar taken en bevoegdheden zal hanteren bij ontwikkeling van De Pas ('zelfbinding'). Inwoners en andere belanghebbenden kunnen erop vertrouwen dat de gemeente de visie als referentiekader hanteert. De visie biedt inspiratie voor betrokkenen maar schept geen juridische rechten of plichten naar derden.

De leidende principes in de visie voorzien in een nieuw woongebied dat naadloos aansluit op de wijk Brienenshof en op de karakteristiek van het dorpse Elst. Het landschap vormt dé grote waarde in deze wijk. Straks is de landschappelijke hoofdstructuur een perfecte aanleiding voor spelen, recreëren en ontmoeten voor bewoners van De Pas en aanliggende wijken. Deze structuur zorgt voor flexibiliteit en daarbinnen is ruimte voor nieuwe woningen. In kleine plukjes ('organisch') ontstaan hier verschillende woonbuurtjes die leiden tot een eigentijdse mix van groen, kenmerkende bestaande woningen en nieuwe bebouwing. Voor een meer uitgebreide beschrijving van de ambities, verwijzen wij u graag naar de visie. Vooral hoofdstuk 4 is hierbij van belang, hier worden de leidende principes voor ontwikkeling beschreven.

4. Argumenten en alternatieven

In hoofdstuk 5 is de interactie en communicatie met ontwikkelende partijen, vanuit 'interVisie De Pas', tijdens het rondetafelgesprek met u én in het inspraaktraject beschreven. Uit de opbrengsten hiervan blijkt dat de leidende principes (hoofdstuk 4 van de visie) niet ter discussie worden gesteld. Er is veel waardering voor de groene hoofdstructuur. Dit is ook een essentieel leidend principe in de visie; juist deze maakt een dorps woonmilieu en aansluiting op omliggend gebied mogelijk (denk aan Brienenshof en Groenestraat).

We merkten dat de bedoelingen van woonvelden en 'specials' (beide in de contramal van de groene hoofdstructuur) niet altijd even goed overkwamen; nu is duidelijker verwoord dat beide niet 100% (massief) bebouwd worden en dat er ook nog ruimte is voor tuinen, woonstraatjes, parkeren en dergelijke. Er is begrip voor de gekozen flexibiliteit, men ziet de kansen die dit biedt om de komende 10 à 15 jaar te voldoen aan de woningvraag. Dat kun je immers nu niet gedetailleerd invullen. Tegelijkertijd geeft dit een gevoel van onzekerheid bij omwonenden. We kunnen dit niet helemaal wegnemen maar proberen het vervolgproces van uitwerking (en de betrokkenheid van inwoners hierin) consequent te verwoorden.

De kernboodschap vanuit 'interVisie De Pas' past goed bij de ambities in de visie en leidt op zichzelf niet tot aanpassingen in de visie. Wel komt de overgang naar Brienenshof en Groenestraat terug in de kernboodschap, via aanpassingen als gevolg van inspraak heeft dit reeds een plek gekregen.

Alle opbrengsten van de interactie en communicatie met betrokkenen, is meer verfijnd beschreven in het document '*Interactie De Pas - opbrengst van inspraak en overleg*'. Wij zijn ervan overtuigd dat we met verwerking van deze input en adviezen in de gewijzigde visie tegemoet komen aan uw vraag om kaderstelling en tevens bijdraagt aan het kiezen van een scherpe koers op hoofdlijnen (conform bedoeling van een visie). Tenslotte denken we een kader te schetsen dat voldoende duidelijk is naar inwoners en daarmee - met een goed interactief proces bij uitwerking - schijnzekerheid te voorkomen en de komende 10 à 15 jaar te voldoen aan de actuele woningvraag.

Op basis van de Inspraakverordening dient u een besluit te nemen over vaststelling van het document '*Interactie De Pas - opbrengst van inspraak en overleg*'. Met de daarin voorgestelde aanpassingen is vervolgens vaststelling van de definitieve 'Ontwikkelingsvisie De Pas' aan de orde. Op basis van artikel 108 Gemeentewet is de raad hiervoor het bevoegde bestuursorgaan.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Hoofdstuk 5 van de visie geeft de (ontwikkel)strategie; de rol van inwoners, ontwikkelende partijen en gemeente wordt hierin beschreven. Bij uitwerking van deze visie zal bij (tussentijdse) evaluatie van het project (eventueel deelprojecten) ook de link met de visie en bijbehorende ontwikkelstrategie een plek krijgen. Dit is ingebed in de



planning en control cyclus. Zelfstandige evaluatie van (de ontwikkelstrategie bij) de Ontwikkelingsvisie De Pas is niet voorzien.

6. Communicatie

In het totstandkomingsproces hebben vele betrokken partijen een rol van betekenis gespeeld. In augustus en september vroegen we de grondeigenaren in het te ontwikkelen gebied hoe zij bij kunnen dragen aan ontwikkeling van het gebied. Dit is verwerkt in de ontwikkelingsvisie.

Via persoonlijke brieven aan direct omwonenden, informatie via overbetuwe.nl én een artikel in De Betuwe informeerden wij mensen over het concept van de ontwikkelingsvisie. Inclusief uitnodiging om input te geven. Omwonenden en andere belanghebbenden hebben deze handschoen opgepakt. In november en december 2014 ontvingen we 17 inspraakreacties met daarin tips, suggesties en opbouwende kritiek. In het rapport '*Interactie De Pas*' zijn deze reacties samengevat en voorzien van een antwoord.

Parallel aan de inspraak liep het traject 'interVisie De Pas'. Hierbij hebben zes betrokkenen hun kennis en ervaring¹ ingezet om te komen tot een extra advies. Zes stakeholders namen hierbij op persoonlijke titel deel aan twee brainstormsessies. Met diverse actieve (vaak beeldende) werkvormen inventariseerden we de kansen en mogelijkheden voor ontwikkeling van De Pas. Dit leidde tot een kernboodschap die omschrijft welk karakter het nieuwe woongebied volgens de interVisiegroep moet krijgen. Deze kernboodschap is na te lezen in het document '*Interactie De Pas*' en is een extra advies om mee te wegen in besluitvorming. Naast de kernboodschap heeft de interVisiegroep overigens ook vraag- en aandachtspunten meegegeven voor verdere uitwerking.

Wanneer u het document '*Interactie De Pas*' vaststelt, sturen wij deze toe aan degenen die een inspraakreactie hebben ingediend. Hiermee ontvangen zij het gemeentelijke antwoord op hun brief over de Ontwikkelingsvisie De Pas. Als u de definitieve ontwikkelingsvisie hebt vastgesteld, publiceren wij deze op overbetuwe.nl. Ook in De Betuwe wordt hieraan aandacht besteed. In de brieven aan sprekers en deelnemers van 'interVisie De Pas' geven we vanzelfsprekend aan waar de actuele vastgestelde ontwikkelingsvisie te raadplegen is.

7. Kosten, baten en dekking

Vaststelling van de ontwikkelingsvisie leidt in directe zijn niet tot kosten of opbrengsten. Bij uitwerking van de verschillende deelgebieden in de komende 10 à 15 jaar zal dat wel het geval zijn. Deze uitwerking biedt te zijner tijd ook een beeld van kosten en opbrengsten van het project. Over deze financiële aspecten informeren wij u later, zo mogelijk ingebed in de planning en control cyclus.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. 'Interactie De Pas - opbrengst inspraak en overleg' (10 februari 2015, 15int00459);
2. Ontwikkelingsvisie De Pas (februari 2015);
3. Raadsbesluit 'Ontwikkelingsvisie De Pas' (7 april 2015, 15rb000026).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: G.B. Gnodde, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl

¹ Woningmarkt, makelaardij, sportcomplex, omwonende en nabij gelegen wijken.