DE BUNTE
VASTGOED

Participatieverslag



‘Het Damkro-terrein’

Elsterstraatweg 51 – 71

1999 - 2024

Geschreven door De Bunte Vastgoed

Inhoud

1 Inleiding en doel 2
1.1 Bescherming van Privacy en Anonimiteit in het Participatieverslag 2
2 Chronologische tijdlijn 3
2.1 1999: Vermelding Elsterstraatweg 3
2.2 2002: Bestemmingsplan 3
2.3 2005: Structuurvisie Amerongen en bedenkingen GS 3
2.4 2007: Uitnodiging informatiebijeenkomst 3
2.5 2011: Schetsen door de architect 4
2.6 2014: Instemming gemeente Rhenen 4
2.7 2015: Meerdere bijeenkomsten 4
2.8 2016: Woningbouwplan door architect 5
2.9 2018: Bewonersavond 6
3 Vervolg 6
Bijlagen 7
Bijlage A 7
Bijlage B 13
Bijlage C 23
Bijlage C 25
Bijlage E 27

1 Inleiding en doel

Dit participatieverslag beschrijft de aanpak van het betrekken van betrokkenen en belanghebbenden bij het woningbouwproject op het Damkro-terrein in Elst. Op dit terrein stonden een metaalverwerkingsbedrijf, een garagebedrijf en een caravanhandel. De Bunte Vastgoed onderzoekt de mogelijkheid om woningbouw te realiseren op de locatie. Volgens het laatste plan (oktober 2024) zullen er 27 woningen komen in het plangebied.

Vanaf 1999 geeft de gemeente aan hier woningen te willen ontwikkelen. Uit de correspondentie blijkt dat de toenmalig eigenaar van het terrein, Damkro BV, in ieder geval vóór 2007 ingezet heeft op ontwikkeling. In 2024 heeft De Bunte Vastgoed de ontwikkeling overgenomen. Hierdoor is niet alle correspondentie beschikbaar van de periode van vóór 2024. Dit participatieverslag is geschreven op basis van de beschikbare correspondentie.

1.1 Bescherming van Privacy en Anonimiteit in het Participatieverslag

Om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn in dit participatieverslag alle persoonlijke namen weggelakt of vervangen door neutrale aanduidingen, zoals "[direct omwonende]" of "[projectontwikkelaar]". Deze werkwijze waarborgt de privacy van betrokkenen en zorgt ervoor dat hun gegevens niet herleidbaar zijn tot individuen.

Met deze anonimisatie wordt er een balans gecreëerd tussen het beschermen van persoonsgegevens en het bieden van transparantie over het participatieproces. Zo blijft het verslag toegankelijk en informatief voor alle belanghebbenden, terwijl het voldoet aan de wettelijke vereisten.

2 Chronologische tijdlijn

In dit hoofdstuk wordt er een chronologische tijdlijn opgesteld op basis van de beschikbare correspondentie.

2.1 1999: Vermelding Elsterstraatweg

In een krantenartikel uit 1999 wordt de locatie aan de Elsterstraatweg 51 – 75 benoemd door de toenmalig gemeente Amerongen als locatie voor een mogelijke woningbouwontwikkeling. De lezer wordt uitgenodigd om met de gemeente in gesprek te gaan over woningbouwontwikkeling in Elst, op een bewonersavond. De correspondentie bevat geen resultaten van deze avond.

2.2 2002: Bestemmingsplan

In 2002 heeft de toenmalig gemeente Amerongen het bestemmingsplan 'Kom Elst 2002' vastgesteld. In de toelichting, voorschriften en plankaart staat op pagina 6 de locatie aan de Elsterstraatweg 51 – 75 als locatie voor een mogelijke woningbouwontwikkeling. De gemeente beschrijft dat de intentie er is bij de toenmalige eigenaren van de bedrijven dat zij het terrein willen verlaten. De gemeente geeft hierbij aan dat dit een positieve ontwikkeling is, waarbij de mogelijkheid voor woningbouw benut moet worden zodra hier ruimte voor is. Het aangezicht van Elst kan verbeterd worden, het dorp wordt meer een geheel en de Elsterstraatweg krijgt door ontwikkelingen een dorpser karakter. Bij een mogelijke ontwikkeling zijn geluidsschermen niet gewenst, maar bijvoorbeeld het gebruik van dove gevels wel. Ook moet er bij mogelijke ontwikkeling rekening gehouden worden met de kans op overstroming van de Nederrijn. Ook wil de gemeente dat er aandacht besteed wordt aan de geleidelijke overgang tussen dorp en rivier.

2.3 2005: Structuurvisie Amerongen en bedenkingen GS

In 2005 heeft de gemeente Amerongen de structuurvisie 'Amerongen kijkt vooruit' vastgesteld. Hierin wordt de locatie aan de Elsterstraatweg nogmaals aangehaald voor beoogde ontwikkeling. In de structuurvisie wordt nogmaals op dezelfde wijze benadrukt dat de toenmalige industrie de beeldvorming van het dorp beïnvloedde. Een andere functie is dan ook gewenst.

In 2005 uitte de gedeputeerde staten hun bedenkingen over mogelijke woningbouwontwikkeling op de locatie. Er wordt aangegeven dat de woningen qua bouwvolume en stedelijke uitstraling moeten passen in de schaal van de omgeving, waarbij de kwaliteit van de rivier de Rijn een grote rol zal spelen. De gedeputeerde staten willen zoveel mogelijk natuur behouden langs de rivier, waarbij zij niet mee zullen gaan in een verzoek om woningbouw tot achterin het plangebied te realiseren.

2.4 2007: Uitnodiging informatiebijeenkomst

Op 6 februari 2007 heeft de toenmalig ontwikkelaar een informatieavond georganiseerd, waar onder andere gesproken werd over woningbouwontwikkeling aan de Elsterstraatweg. Het krantenartikel met de uitnodiging is rechts op de afbeelding te zien. De correspondentie bevat geen resultaten van deze avond.



Informatieavond Oude Weg en Elsterstraatweg in Elst

Op dinsdag 6 februari is er een informatieavond over de bouwaanvraag voor 10 woningen aan de Oude Weg en de toekomstige ontwikkelingen aan de Elsterstraatweg. Omdat deze gebieden dicht bij elkaar in de buurt liggen, wordt er één informatieavond georganiseerd.

Oude Weg
Door het bedrijf Roelofs Haasse is een bouwaanvraag gedaan voor het bouwen van 10 vrijstaande woningen aan de Oude Weg in Elst. De bebouwing van de voormalige kraanmachinistenschool zal worden gesloopt en de gronden worden gesaneerd. Daarvoor in de plaats is het de bedoeling dat er 10 vrijstaande woningen gebouwd zullen worden en dat er parkeer- en groenvoorzieningen aangelegd zullen worden.

Elsterstraatweg
Aan de Elsterstraatweg ligt tussen de Fabriekszweg en de Opslag een terrein met een voormalig metaalverwerkingsbedrijf, een garagebedrijf en een caravanhandel. Voor dit gebied is een stedenbouwkundige visie gemaakt waarin onder andere circa 15 woningen gepland staan. In de visie is met respect omgegaan met de historische linthebouwing in Elst en de zichtlijnen van de rivier en de ruimtelijke uitstraling richting de rivier.

Informatieavond
Om u te informeren over deze ontwikkelingen nodigen we u uit voor een informatieavond op

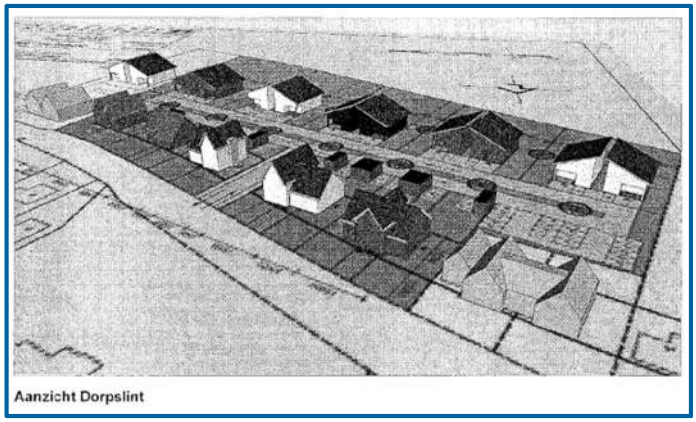
Dinsdag 6 februari 2007 om 19.00 uur bij camping de Tabaksschuur, Bosweg 3 te Elst.

Tijdens de informatieavond zullen vertegenwoordigers van de gemeente, de projectontwikkelaar en de stedenbouwkundige aanwezig zijn. U krijgt vanzelfsprekend de gelegenheid om vragen te stellen.

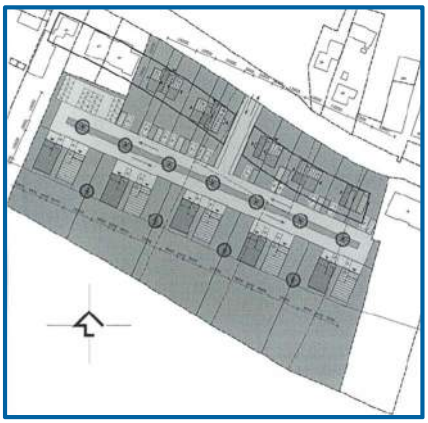
Algemene vragen over de informatieavond kunt u stellen aan Eveline Hennekie, afdeling communicatie, telefoonnummer: 0317 – 681 607. Voor vragen over de Oude Weg kunt u contact opnemen met Kenfen Riemens, afdeling VROM, telefoonnummer: 0317 – 681 630. Voor vragen over de Elsterstraatweg kunt u contact opnemen met Björn Uffing, afdeling VROM, telefoonnummer: 0317 – 681 781.

2.5 2011: Schetsen door de architect

Binnen de correspondentie zijn de eerste schetsen van de architect gedateerd op 6 januari 2011. In dit schetsplan zijn 22 woningen opgenomen, bestaande uit 6 twee-onder-één-kapwoningen, 6 drie-onder-één-kapwoningen en 10 vrijstaande woningen.
Vanaf de Elsterstraatweg is er één in- en uitrit opgenomen, die leidt naar een hof. In deze hof wordt er om een rij bomen gereden, om de voorkanten van de vrijstaande woningen en de achterkanten van de andere woningen te bereiken. In dit schetsplan is het verloop van de plint sterk meegenomen, waardoor de woningen de vloeiende lijn van de bestaande bebouwing volgen. De situatie en een aanzicht van de dorpsplint zijn hieronder op de afbeeldingen te zien.



Aanzicht Dorpslint



2.6 2014: Instemming gemeente Rhenen

Sinds 2006 hoort Elst bij de gemeente Rhenen. Op 11 februari 2014 stemt de gemeente Rhenen in met het voorlopig ontwerp, wat als basis genomen worden voor het gemeentelijk Programma van eisen en het Beeldkwaliteitsplan.
Bij deze instemming geeft de gemeente wel aan dat er meerdere onderzoeken geactualiseerd worden. Zo geeft de gemeente opdracht om het bodem-, archeologische, akoestische, flora- en fauna-, milieuhinder-, externe veiligheid-, financieel economische haalbaarheids-, planschaderisico-, het luchtkwaliteit-onderzoek en de watertoets geactualiseerd moeten worden.

2.7 2015: Meerdere bijeenkomsten

In 2014 nodigde de gemeenteraad buurtbewoners via een krantenbericht uit om naar de presentatie van het Programma van Eisen te komen wat er op dat moment lag voor de ontwikkeling. De toenmalige ontwikkelaar, Damkro BV, zou het plan presenteren. Hier konden mensen op reageren, waarna de gemeenteraad enkele weken later een besluit zou nemen. Enkele weken nadat de gemeenteraad een besluit had genomen, is er nog een bijeenkomst geweest. Ook hiervoor heeft de gemeenteraad in een krantenbericht de buurtbewoners uitgenodigd. De uitnodigingen voor de bijeenkomst zijn rechts op de afbeeldingen te zien.



Bewonersbijeenkomst Elsterstraatweg 51-71

De gemeenteraad neemt op 20 januari 2015 een besluit over het programma van eisen voor de herontwikkeling met woningbouw van het gebied Elsterstraatweg 51 – 71 in Elst (Utrecht). Het college organiseert een bijeenkomst voor omwonenden en andere geïnteresseerden om het programma van eisen toe te lichten. De ontwikkelaar, Damkro BV, zal het voorlopig ontwerp presenteren.
De bijeenkomst vindt plaats op maandag 5 januari 2015 in het Bestegoed, Tabaksweg 2 Elst.
De avond begint om 19:30 uur. Inloop met koffie vanaf 19.00 uur.



Informatieve bijeenkomst Elsterstraatweg 51-71 (Damkro terrein)

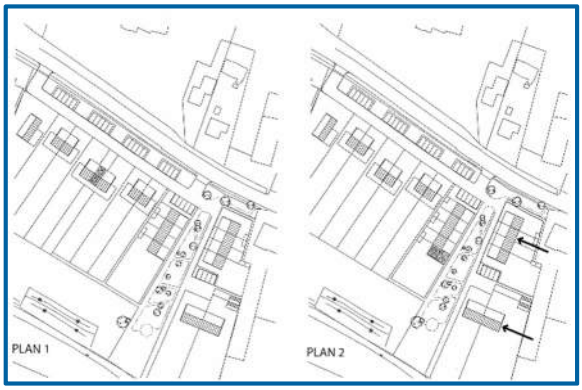
Het college heeft de raadsleden uitgenodigd voor een informatieve vervolgbijeenkomst over het programma van eisen voor de herontwikkeling met woningbouw van het gebied Elsterstraatweg 51 – 71 in Elst (Utrecht). Omwonenden en andere geïnteresseerden zijn ook welkom.
De bijeenkomst vindt plaats op maandag 26 januari 2015 in het Bestegoed, Tabaksweg 20, Elst.
De avond begint om 19:30 uur. Inloop met koffie vanaf 19:15 uur.

Na deze bijeenkomsten houdt de projectmanager van de gemeente Rhenen, Nico van Dixhoorn, regelmatige zogeheten ‘keukentafelsessies.’ In deze sessies, waar meerdere buurtbewoners, adviseurs en ambtenaren bij aanwezig zijn, wordt er op informele wijze gesproken over de recentste plannen.

In de correspondentie is de eerste keukentafelsessie die van 18 mei 2015. Hier waren 14 mensen bij aanwezig, waarvan 5 aanwonende, enkele adviseurs, enkele ambtenaren, enkele adviseurs en de eigenaren van het Damkro-terrein. Tijdens deze keukentafelsessie bespreken zij het programma van eisen wat op dat moment op tafel ligt. Het volledige gespreksverslag is opgenomen in bijlage A.
Het programma van eisen wat op dat moment op tafel ligt (PvE vanaf hier), omvat vier schetsen uit het handboek. Schets 1 heeft een compact lint, schets 2 heeft twee linten, schets 3 heeft twee erven aan het lint en schets 4 heeft twee erven achter het lint. In dit PvE kunnen 28 woningen gerealiseerd worden.
Schets 1 is een compact lint. Hierbij zit de parkeerkoffer langs de straat, waar woningen tegenaan staan die de achtertuin richting de rivier hebben. Dit plan is volgens de VDE en enkele aanwezig niet gewenst, ook de ontwikkelaar schat de opzet financieel onhaalbaar vanwege de brede tussenruimte.
Schets 2 zijn twee linten. Vanaf de Elsterstraatweg is er een weg verder naar achteren. Deze weg loopt uit over de hele breedte van het plangebied. Langs de Elsterstraatweg en aan het tweede lint zitten woningen. Ook deze opzet valt af, omdat hier geen ruim doorzicht is en er een kans is dat de percelen worden dichtgezet met schuttingen en bouwwerken.
Schets 3 zijn twee erven aan het lint. Hier zijn, verdeeld over twee erven, de woningen opgezet rondom twee wegen aangesloten op de Elsterstraatweg. Deze opzet heeft voor de VDE en de meeste aanwonenden de voorkeur, omdat het eenheid uitstraalt, er is doorzicht en er ontstaat een woonomgeving waarbij historische elementen kunnen terugkeren. Dit zou wel betekenen dat er maar 24 woningen gerealiseerd kunnen worden, in plaats van 28.
Schets 4 zijn twee erven achter het lint. Hierbij zijn net als bij schets 3 de woningen verdeeld over twee erven en zijn de woningen opgezet rondom twee wegen aangesloten op de achterstraatweg, maar lopen de wegen nog uit naar de randen van het plangebied. Deze opzet is voor enkele aanwezigen acceptabel en door de ontwikkelaar haalbaar geschat, maar schets 3 krijgt de voorkeur.

2.8 2016: Woningbouwplan door architect

Op basis van schets 3 is er in 2016 door architectenbureau Blauw een woningbouwplan gemaakt. In deze kaart is er gekozen voor twee linten, met een tuinzone achter het lint die onbebouwd is. Dit woningbouwplan is opgenomen in bijlage B.



In dit woningbouwplan zijn 18 woningen opgenomen: 6 twee-onder-één-kapwoningen, 3 drie-onder-één-kapwoningen, 8 rijwoningen en 1 vrijstaande woning. Er is gekozen voor een subtiele voergang tussen dorp en landschap, waarin de relatie met het rivierenlandschap blijvend is. 2 van de twee-onder-één-kapwoningen komen verder naar achter op het terrein en krijgen in dit plan de naam ‘Het Hoge Huis.’ Dit Hoge Huis stond er decennia geleden ook al en zal in een soortgelijke vorm en materialisatie gerealiseerd worden. Parkeergelegenheid wordt in dit plan gerealiseerd op het eigen terrein van de woningen en tegen de Elsterstraatweg aan. Als variatie op dit plan kan er ook meer ruimte genomen worden aan de oostzijde van het plangebied, waardoor de woningen daar meer tuin krijgen en de andere woningen iets inschuiven.

2.9 2018: Bewonersavond

Op 8 februari 2018 wordt er nogmaals een bewonersavond georganiseerd door [betrokkene vanuit gemeente]. Het is een openbare avond, waarbij omwonenden en belanghebbenden een extra uitnodiging per brief of mail hebben gehad. Het gespreksverslag is opgenomen in bijlage C.

In het begin van het gesprek geeft [betrokkene vanuit gemeente] een terugblik op de eerdere stappen, van het in 2016 vastgestelde Handboek tot het begin van de bestemmingsplanprocedure. Daarna presenteert de architect het nieuwbouwplan. Hier zijn 2 versies opgenomen; 1 versie die volledig voldoet aan het handboek en 1 versie die toch iets afwijkt. Voor deze variant heeft de gemeente de voorkeur. De aanwezigen zien dit ook in. Deze variant heeft een langer rijtje woningen en voorkomt doodlopende wegen en paden. Er ontstaat meer ruimte en er komt volgens de aanwezigen meer evenwicht in het plan.

Na de presentatie stellen aanwezigen verschillende vragen. De gegeven antwoorden en opmerkingen zijn kort hieronder samengevat:

- Het terrein achter de tuinen blijft eigendom van Damkro, voor bijvoorbeeld bloemrijk grasland;
- De wig wordt openbaar groen en volgens de wensen van de gemeente duurzaam ingericht;
- Er komt een groenzone tussen de Elsterstraatweg en de parallel weg met bomen en enkele parkeerkoffers, die worden omsloten worden door een heg;
- Het bodemonderzoek wordt geactualiseerd en het hele gebied zal gesaneerd worden;
- Er komen alleen koopwoningen;
- De bouw start normaliter bij 70% verkoop;
- De bestemmingsplanprocedure duurt minimaal 26 weken en kan opgestart worden na alle onderzoeken. De omgevingsvergunningsprocedure kan gelijk lopen met de bestemmingsplanprocedure;
- Conform het handboek is het niet de bedoeling om vergunningsvrije schuurtjes of andere bebouwing te realiseren;
- Duurzaamheid en waterberging komt in de planuitwerking concreter aan bod.

3 Vervolg

Sinds september 2024 heeft De Bunte Vastgoed de ontwikkeling overgenomen van Damkro B.V. Sindsdien zijn er stappen gemaakt; zoals de aankoop van de grond en de eerste voorbereidende werkzaamheden. Hier is de buurt over ingelicht, door middel van brieven. Deze brieven zijn opgenomen in bijlage D.

Daarnaast heeft De Bunte Vastgoed enkele gesprekken gevoerd met buurtbewoners. Een gespreksverslag hiervan is opgenomen in bijlage E. De besproken punten zijn hieronder samengevat:

- De eigenaren uitten hun zorgen over de hoogte van het ‘hoge huis’ gecombineerd met de ophoging van het terrein. De ontwikkelaar geeft aan dat het maaiveld uiteindelijk op het niveau van de Elsterstraatweg zal komen;
- De eigenaren hopen op weinig openingen in het ‘hoge huis’ voor privacy en dat het ‘hoge huis’ een historiegetrouwe kopie zal zijn;
- De eigenaren zijn beducht op de aansluiting tussen de nieuwe tuinen en erven.

Aan de hand van de voortgang van het vervolg zal het participatieverslag bijgeschaafd worden.

Bijlagen

Bijlage A

Samenvatting derde keukentafelsessie Damkro terrein

gehouden op 18 mei 2015 van 19 uur tot ca. 21 uur in het Bestegoed te Elst

versie van 14 juli 2015 na verwerking opmerkingen van deelnemers

Aanwezig:

[redacted] - Werkgroep Milieubeheer Rhenen
[redacted] - Vereniging Dorpsbelangen Elst
[redacted] - aanwonende
[redacted] - aanwonenden
[redacted] - aanwonende
[redacted] - aanwonende
[redacted] - aanwonende *(eerder weg)*

[redacted] - projectleider Damkro
[redacted] - mede-eigenaar Damkro
[redacted] - landschapsarchitect B4o (Damkro)
[redacted] - adviseur Damkro
[redacted] - wethouder gemeente Rhenen *(eerder weg)*
[redacted] - stedenbouwkundige SRO / gemeente Rhenen
[redacted] - projectmanager gemeente Rhenen

Verhinderd:

[redacted] - aanwonende
[redacted] - aanwonende

Verloop van de avond:

Wethouder [redacted] opent de derde keukentafelsessie over het programma van eisen Damkro terrein. Hij zal de eerste helft van de avond aanwezig zijn.

[redacted] blikt terug op de thema-avond van 31 maart waaruit de aanleiding voor vanavond voortkomt: met name gezamenlijk onderzoeken of we op het aspect dichtheid nader tot elkaar zouden kunnen komen uitgaande van de vier schetsen. Dat betekent overigens niet dat we deze avond tot consensus zouden moeten komen.

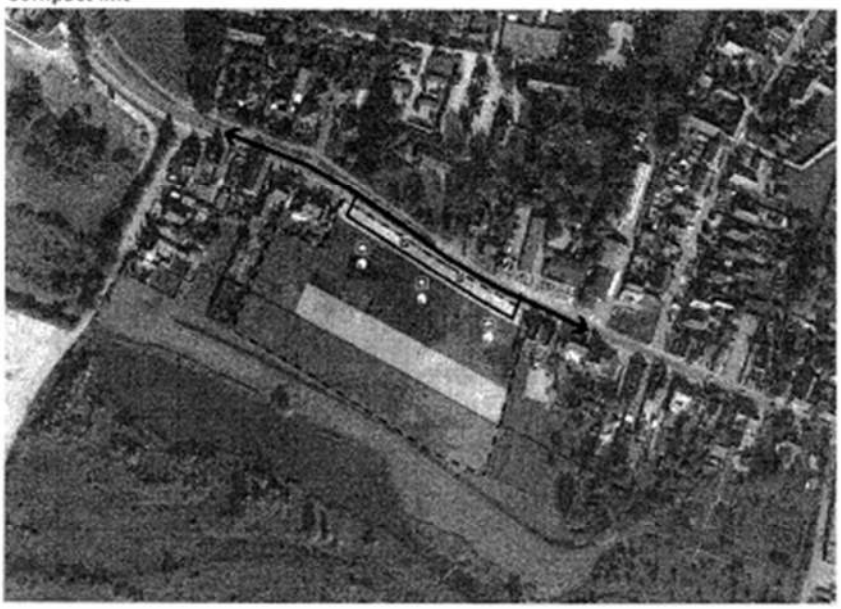
Zowel [redacted] als [redacted] hebben laten weten zich te kunnen vinden in de vier schetsen en vooral belang te hechten aan een snelle realisatie van het project.

[redacted] van de WMR heeft vragen naar aanleiding van de toegestuurde geactualiseerde rapportage over o.a. de effecten op Natura 2000 gebied. Alhoewel dit formeel pas bij het bestemmingsplan aan de orde komt, is afgesproken dat zij binnen enkele weken met concrete vragen komt zodat het onderzoek nu op die punten al gecheckt kan worden.

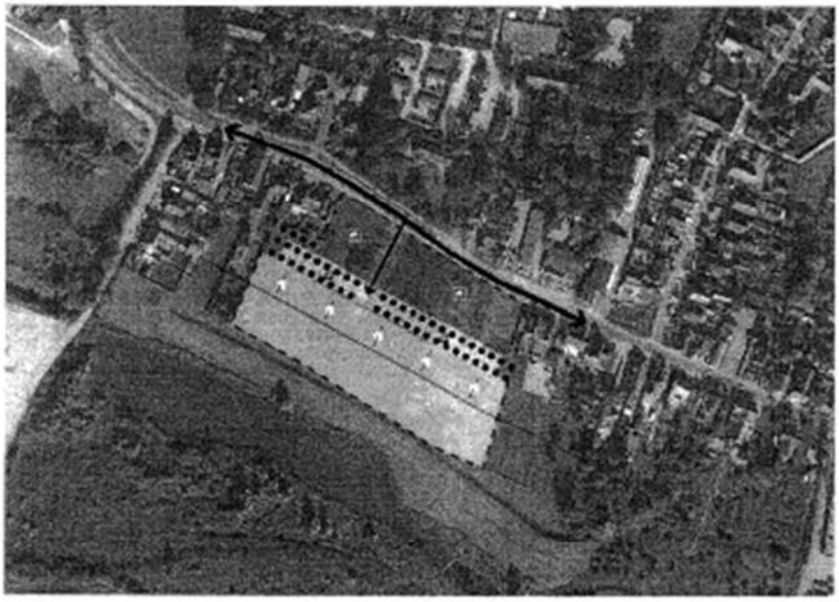
[redacted] gaat kort in op de vier schetsen uit het handboek:

samenvatting derde keukentafelsessie Damkro terrein versie 14 / 7 / 2015 na opmerkingen

1. Compact lint



2. Twee linten



samenvatting derde keukentafelsessie Damkro terrein versie 14 / 7 / 2015 na opmerkingen

3. Twee erven aan het lint



4. Twee erven achter het lint



Deze sessie wordt gezocht naar meer duidelijkheid over met name het thema dichtheid. Er kan bij elke schets gedraaid worden aan een aantal knoppen:

1. Aantal woningen
2. Aantal inwoners

samenvatting derde keukentafelsessie Damkro terrein versie 14 / 7 / 2015 na opmerkingen

haalbaar zou maken en zou deze variant daarom graag meenemen. De meeste aanwezigen geven echter de voorkeur aan schets 3 boven schets 4.

In een laatste ronde wordt door de deelnemers van deze keukentafelsessie ingegaan op het verloop en de conclusie van deze avond.

[redacted] concludeert dat er weliswaar geen consensus is bereikt, hetgeen ook niet verwacht werd, maar dat de avond wel een breder gedragen voorstel heeft opgeleverd: twee van de vier schetsen zijn overgebleven. De gemeente werkt deze schetsen (1 en 3) met de door de deelnemers geleverde input uit in 2 nieuwe varianten en zal die opnemen in het aan te passen programma van eisen. In de bijlage staan de foto's van de beide varianten met blokjes, zoals tijdens de avond besproken. De uitwerking zoals deze in het programma van eisen zal worden opgenomen is ook toegevoegd.

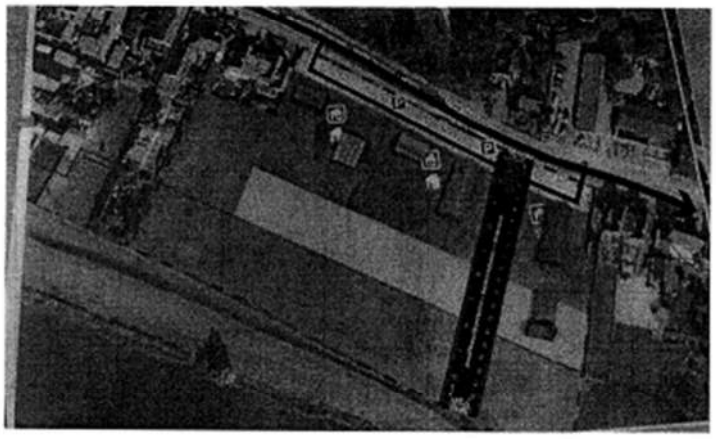
[redacted] zegt toe deze beknopte samenvatting op te stellen en naar de aanwezigen te sturen voor commentaar, voordat deze naar buiten gaat. Het is uitdrukkelijk niet bedoeld als een verslag waar de mening van elke aanwezige wordt verwoord.

Hij dankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid en inbreng.

Tot slot: Na toesturen van het eerste concept van deze samenvatting hebben verschillende deelnemers gereageerd. Dit heeft geleid tot een aantal toevoegingen en wijzigingen. Nieuwe opmerkingen of standpunten die niet zijn gezegd tijdens deze avond zijn uitdrukkelijk niet in deze aangepaste samenvatting opgenomen.

Bijlage 1: De twee foto-resultaten van 18 mei 2015 en de uitwerking daarvan voor het programma van eisen (PVE)

Variant 1 : Foto uit te werken "Compact lint"



Variant 1 : Uitwerking voor het PVE van de schets "Compact lint"



samenvatting derde keukentafelsessie Damkro terrein versie 14 / 7 / 2015 na opmerkingen

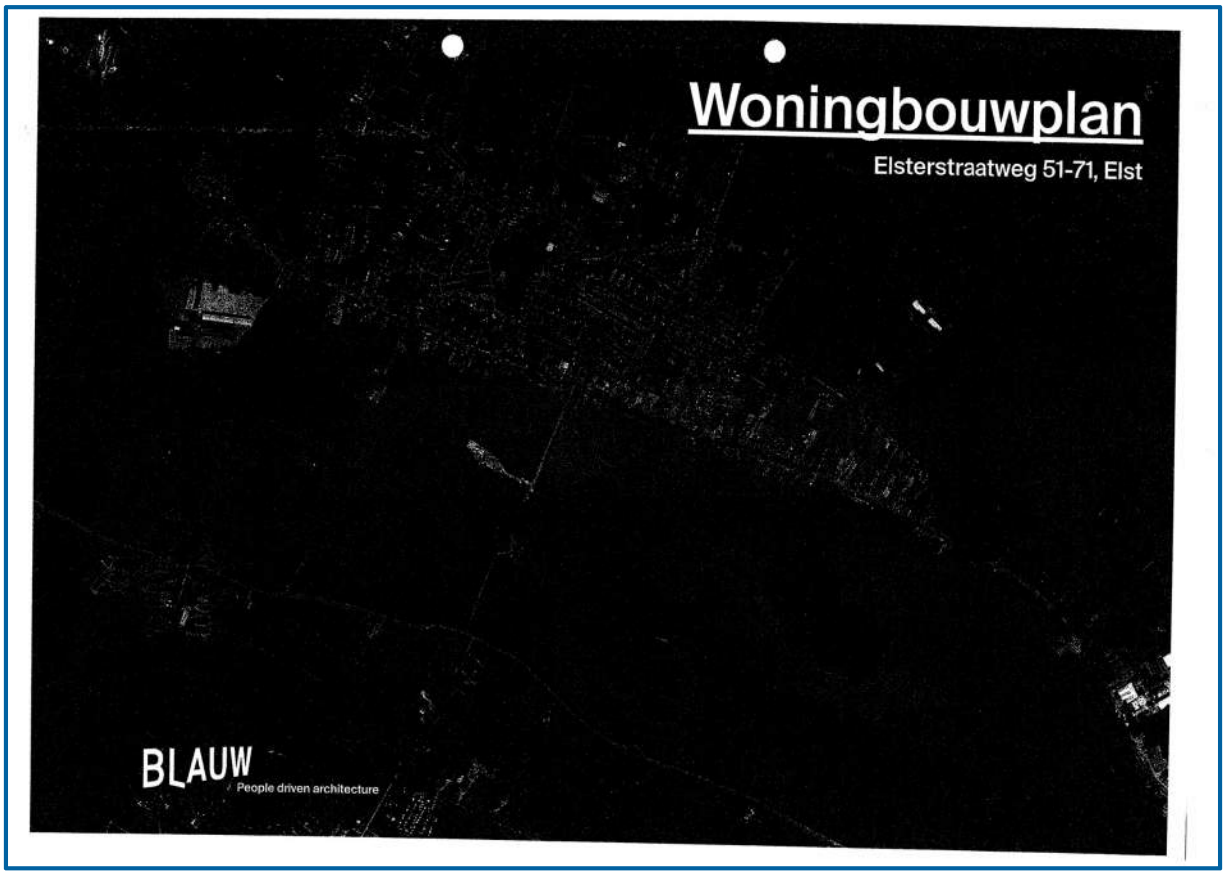
Variant 2 : Foto uit te werken "Twee erven aan het lint"

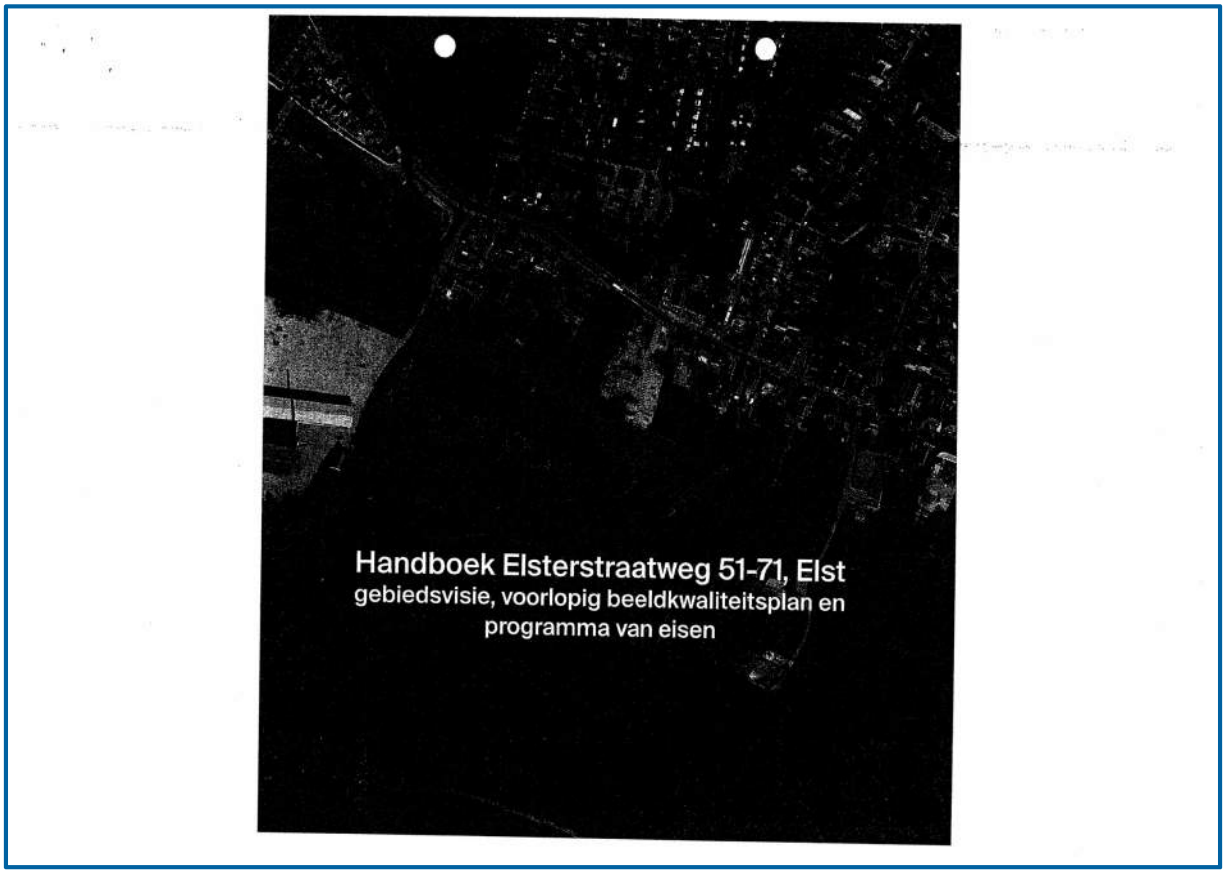


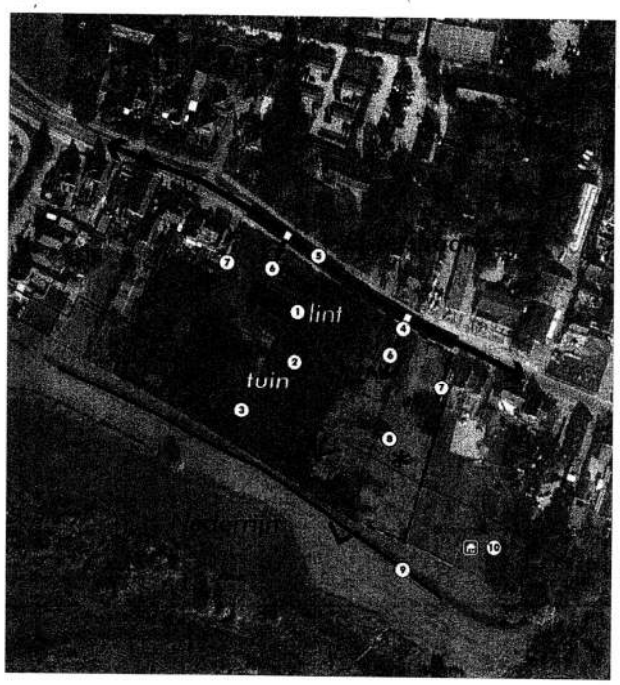
Variant 2: Uitwerking voor het PVE van de schets "Twee erven aan het lint"



Bijlage B


Woningbouwplan
Elsterstraatweg 51-71, Elst
BLAUW
People driven architecture

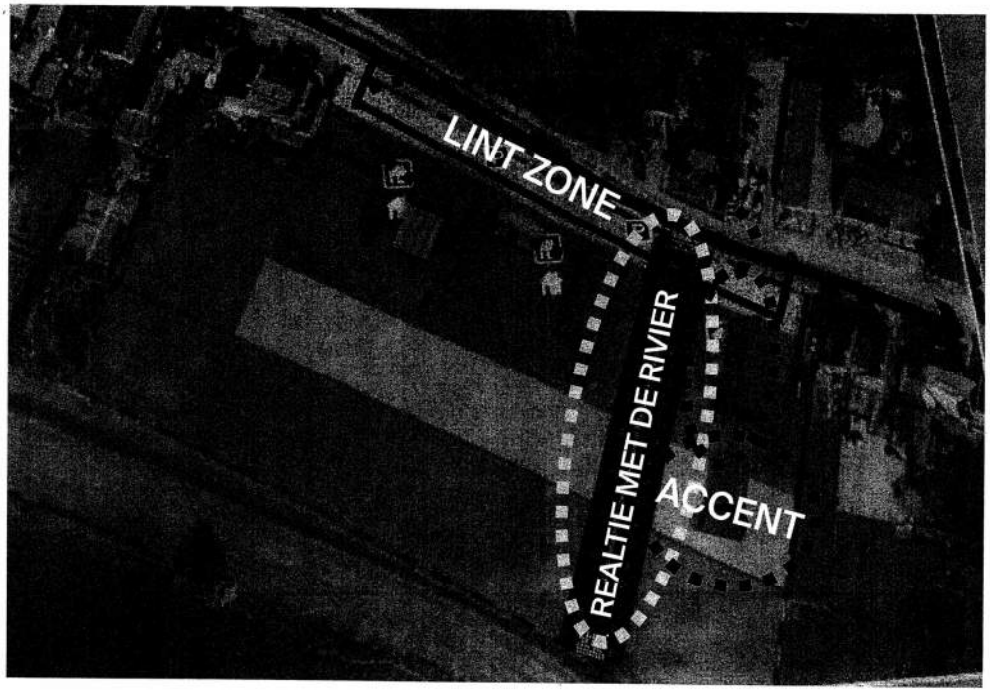

Handboek Elsterstraatweg 51-71, Elst
gebiedsvisie, voorlopig beeldkwaliteitsplan en
programma van eisen



Basisontwerpkaart

1. Het lint is de bouwzone van het gebied
2. De tuinzone begint achter het lint
3. De tuinzone is zoveel mogelijk onbebouwd
4. Contact behouden van dorp met rivierlandschap
5. Creëren van een veilige verkeersituatie
6. Maximaal twee aansluitingen op de Elsterstraatweg
7. Rekening houden met aangrenzende percelen
8. Herstel de historie van deze plek (arbeiders woningen en het Hoge huis)
9. Rekening houden met de hoogte van de rivierdijk
10. Voor de nieuwbouw is een dorpse opzet leidend (maximaal 20 won)

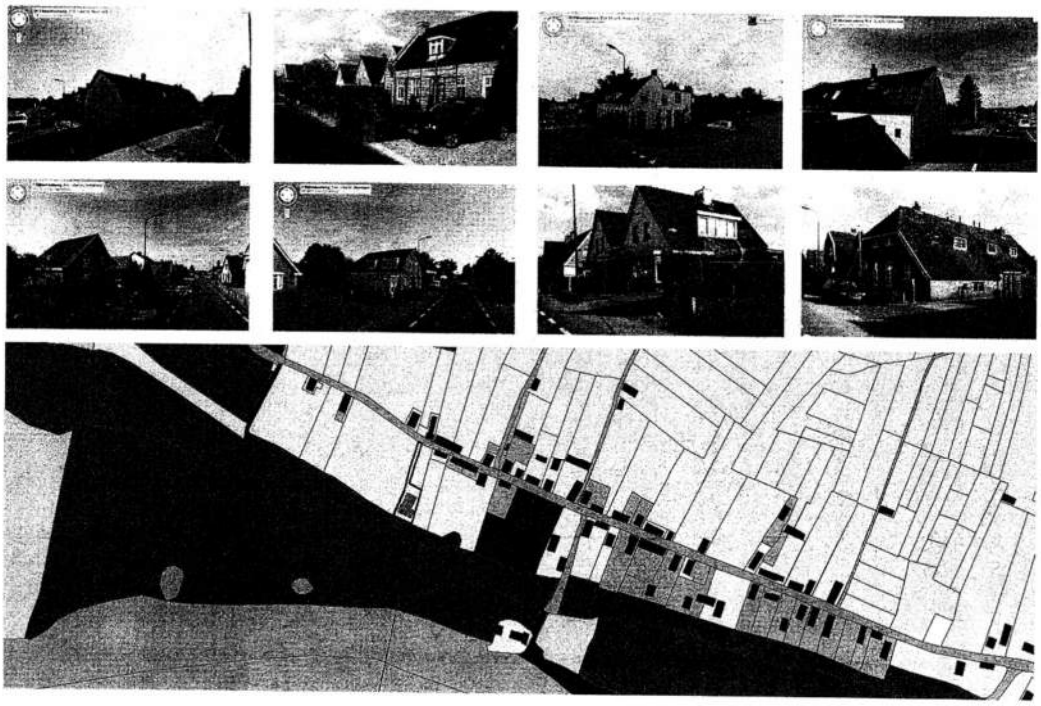
Ontwikkelingsrichting; Compact lint met doorzicht



basisontwerpkaart / ontwikkelingsrichting / stedenbouwkundig model

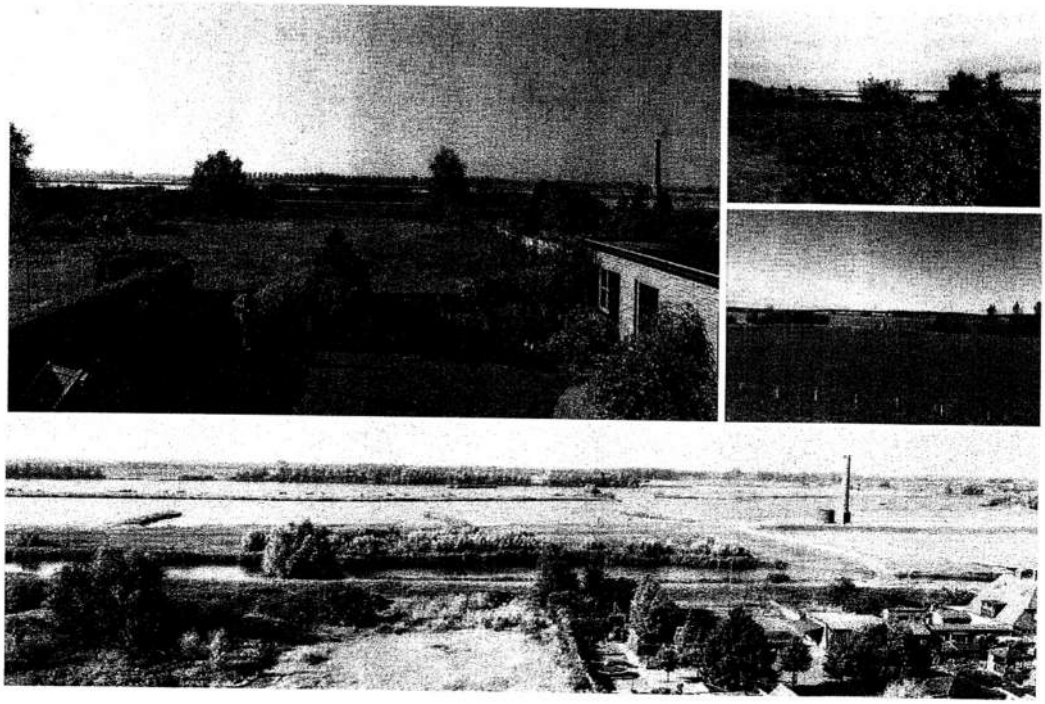
LINTZONE

dorpsontwikkeling / gevarieerd karakter (bebouwing) / continuïteit in het bebouwingslint

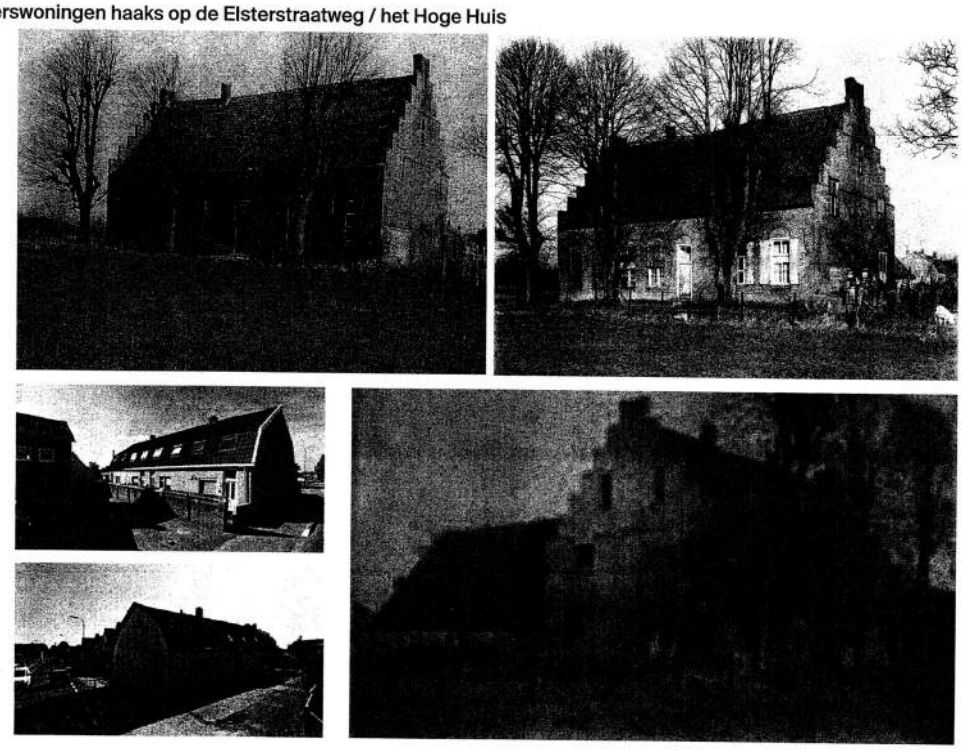


TUINZONE

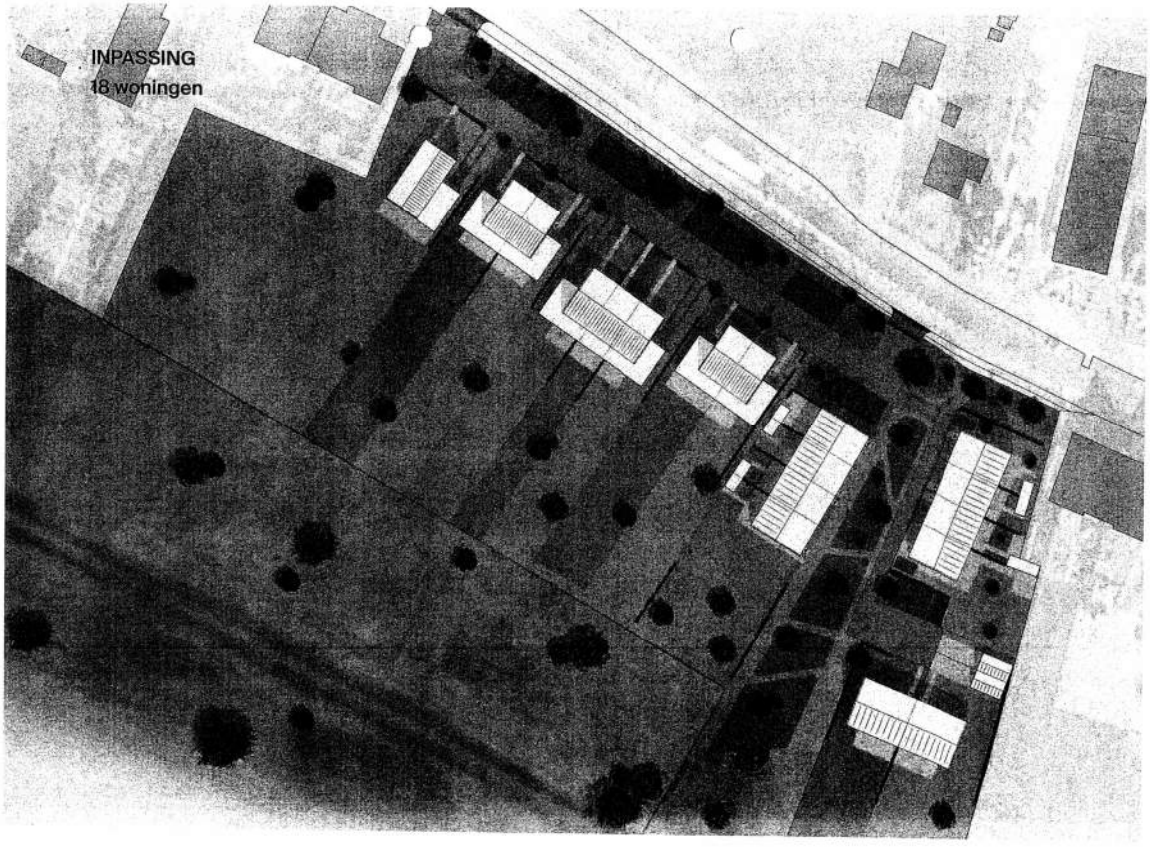
overgang tussen dorp en landschap / relatie met het rivierenlandschap



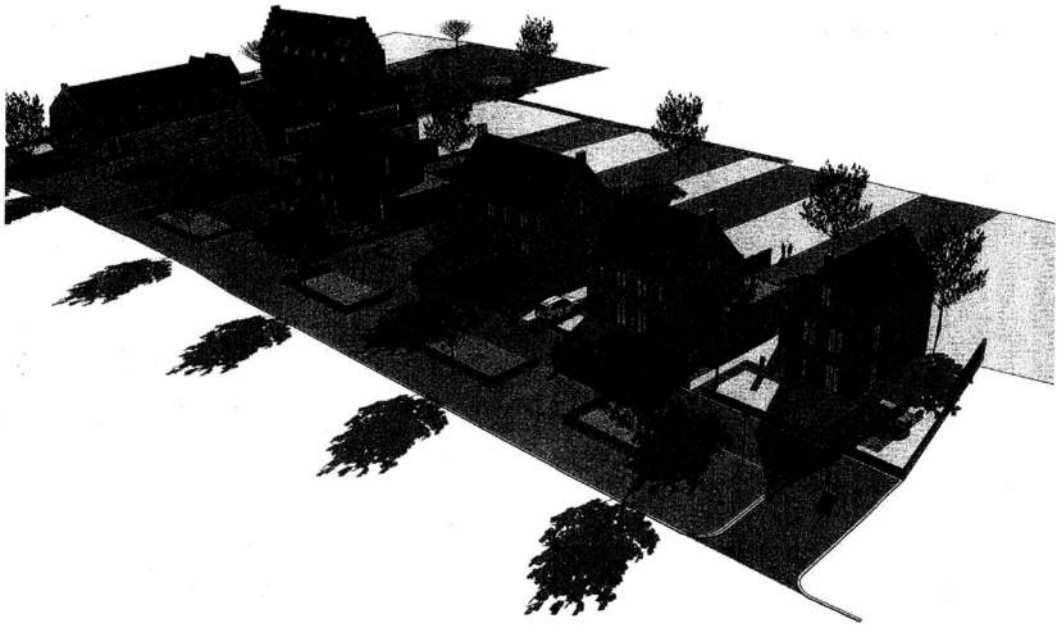
VERBIJZONDERING
arbeiderswoningen haaks op de Elsterstraatweg / het Hoge Huis



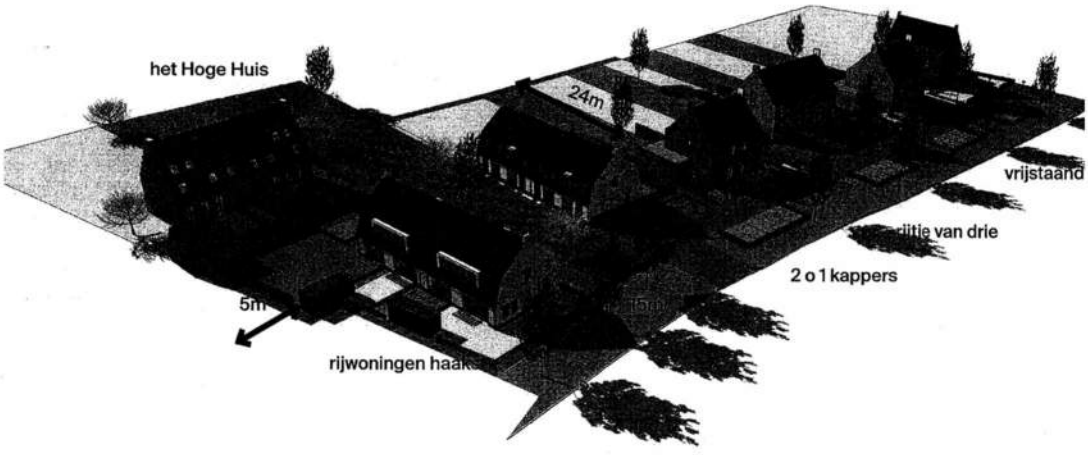
INPASSING
18 woningen



INPASSING
18 woningen

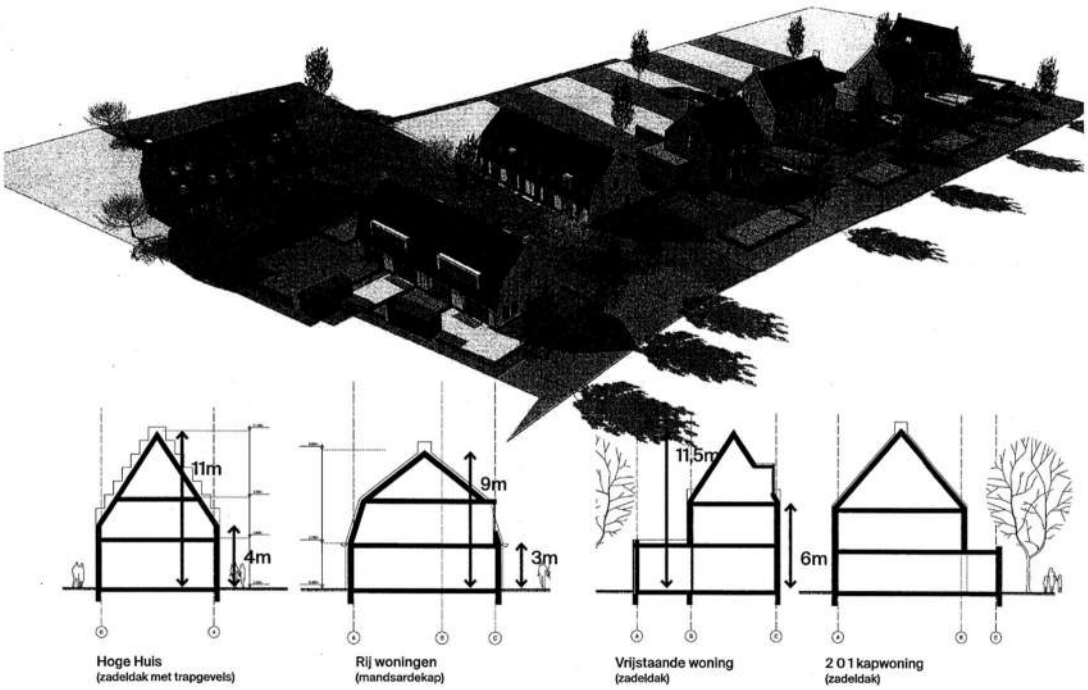


BOUWMASSA
Handboek Elsterstraatweg 51-71, Elst



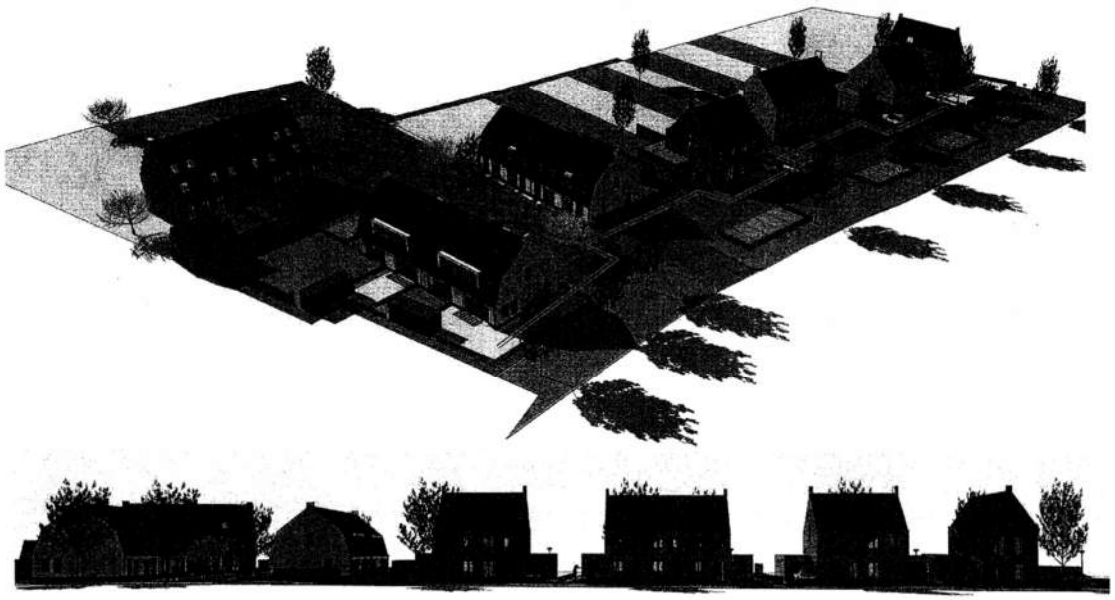
BOUWHOOGTE & KAPVORMEN

Handboek Elsterstraatweg 51-71, Elst



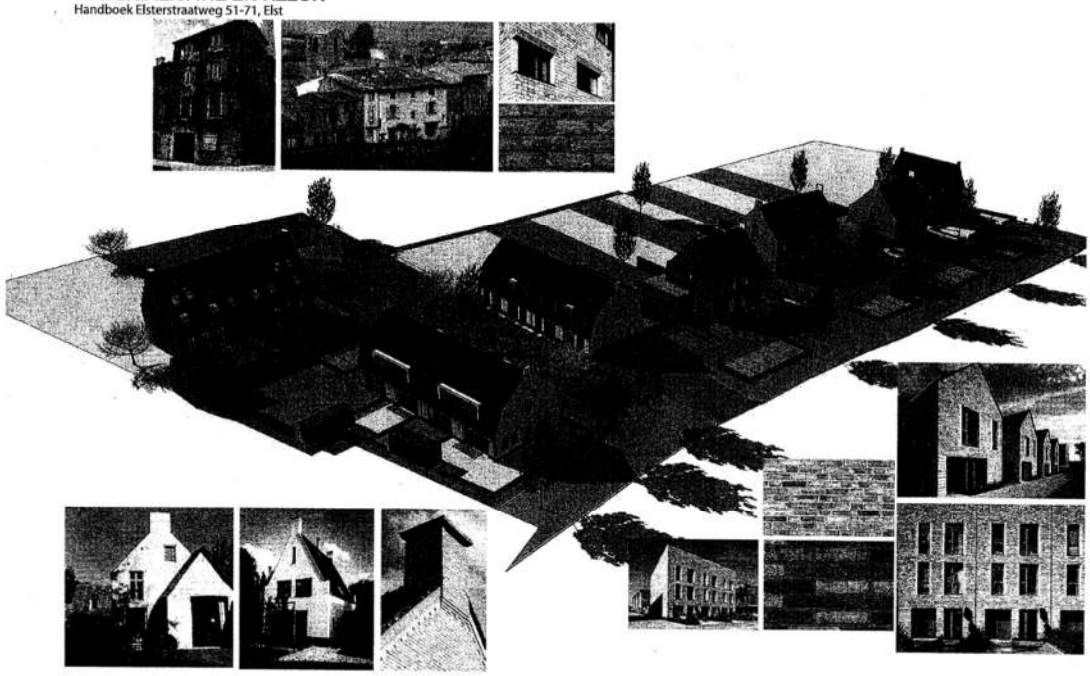
ROOILIJNEN EN ORIENTATIE

Handboek Elsterstraatweg 51-71, Elst



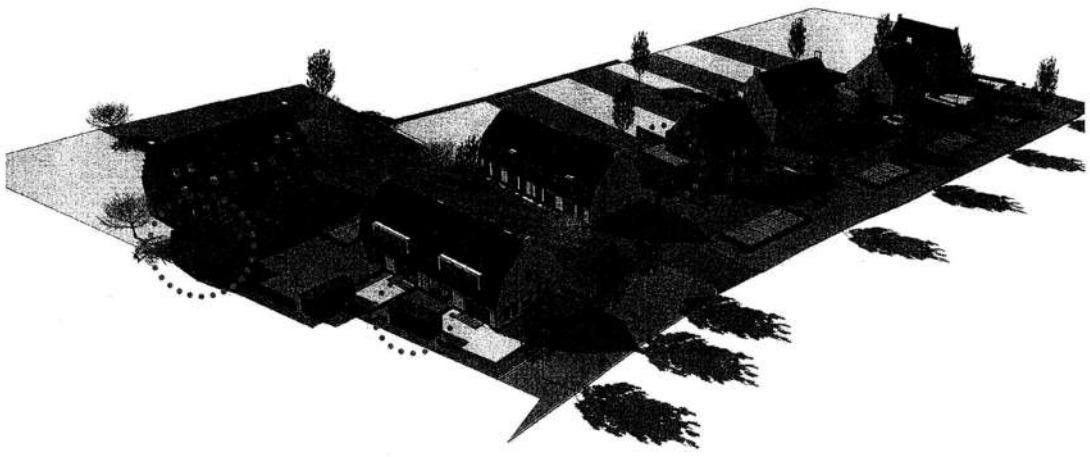
MATERIALISATIE EN KLEUR

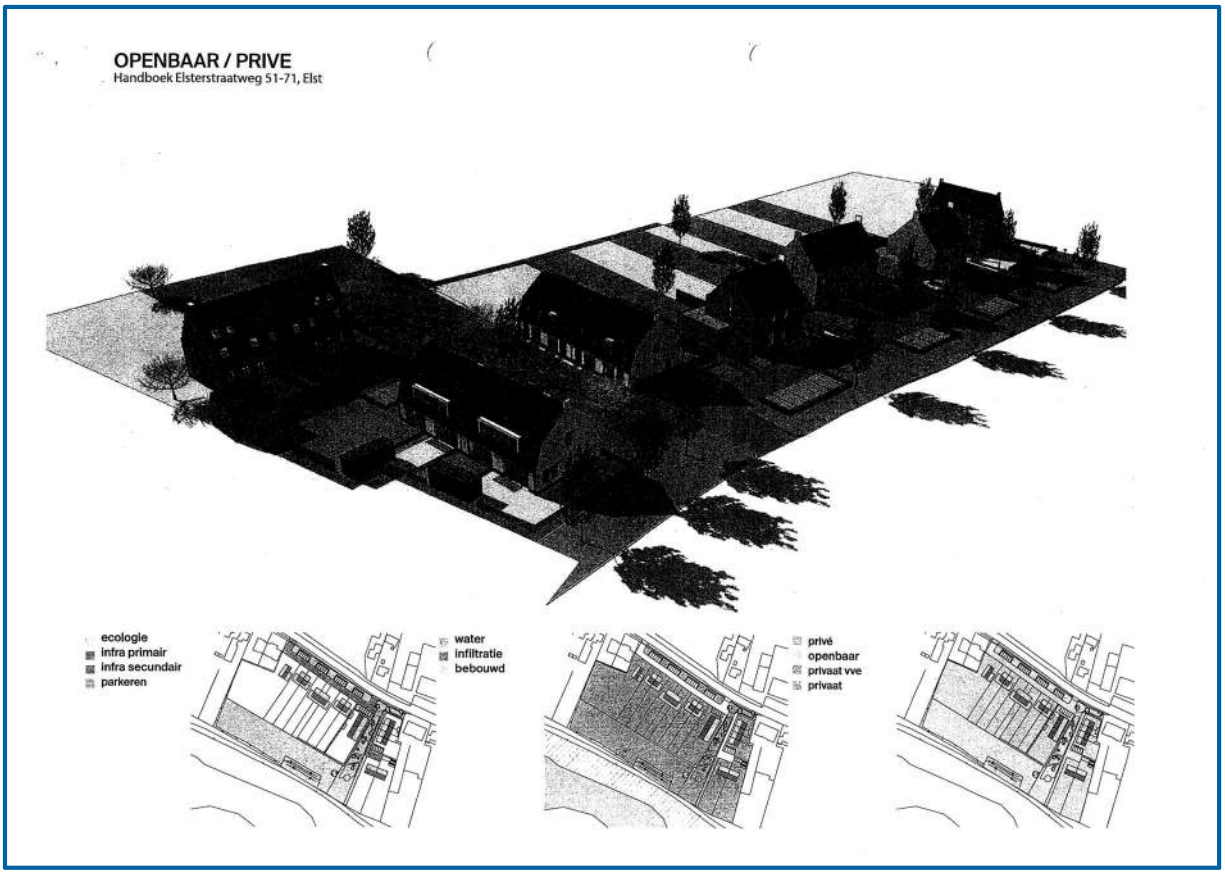
Handboek Elsterstraatweg 51-71, Elst

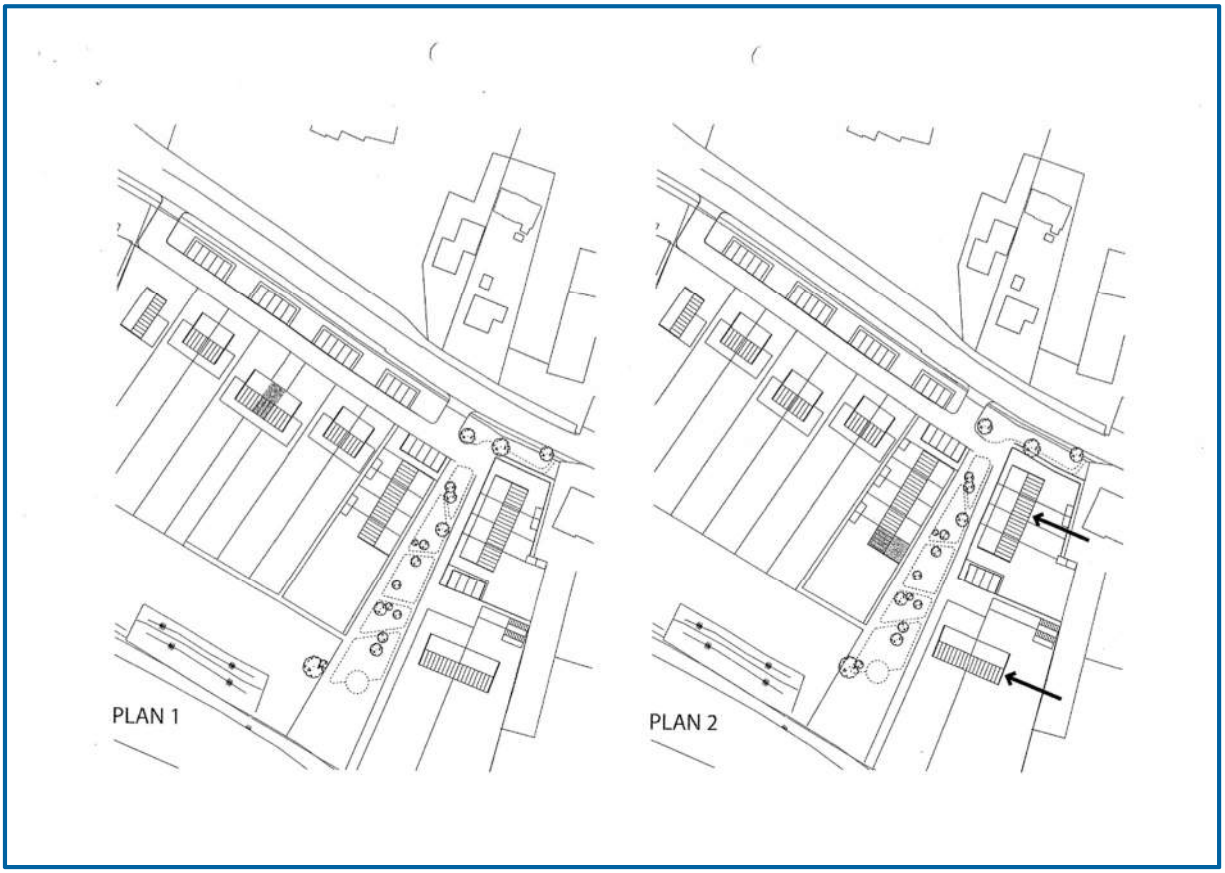


BIJBEHORENDE BOUWWERKEN EN ERFAFSCHEIDINGEN

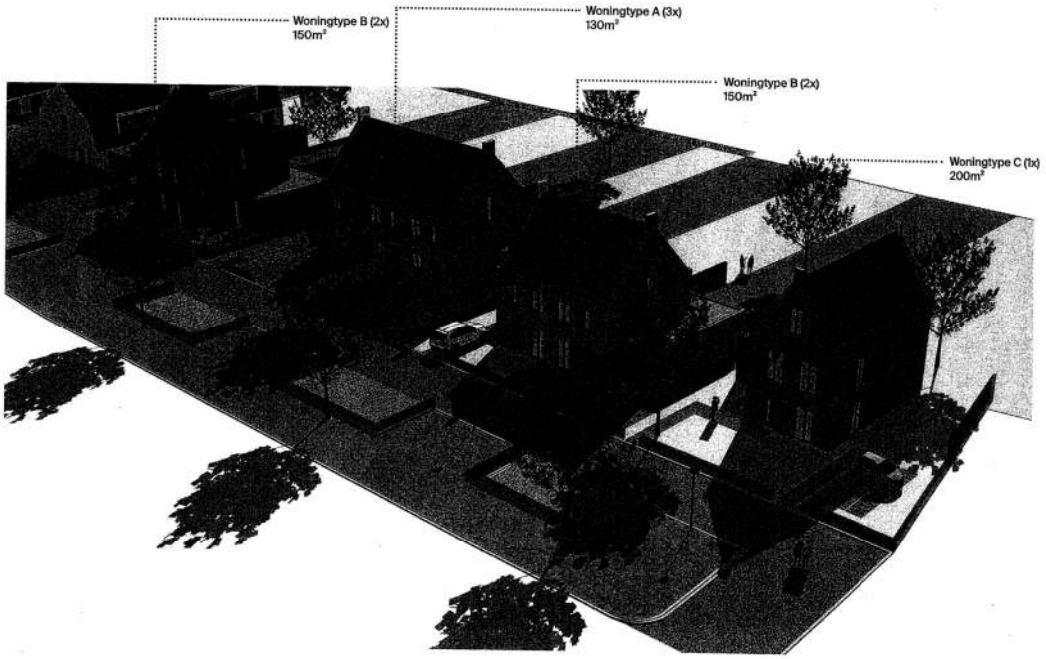
Handboek Elsterstraatweg 51-71, Elst



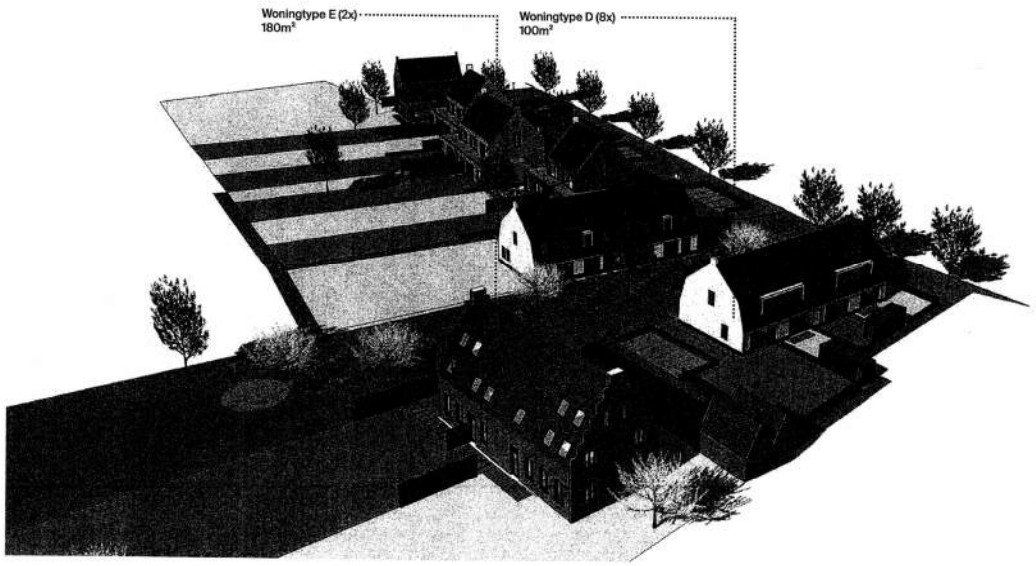

OPENBAAR / PRIVE
Handboek Elsterstraatweg 51-71, Elst
ecologie
infra primair
infra secundair
parkeren
water
infiltratie
bebouwd
privé
openbaar
privaat vve
privaat

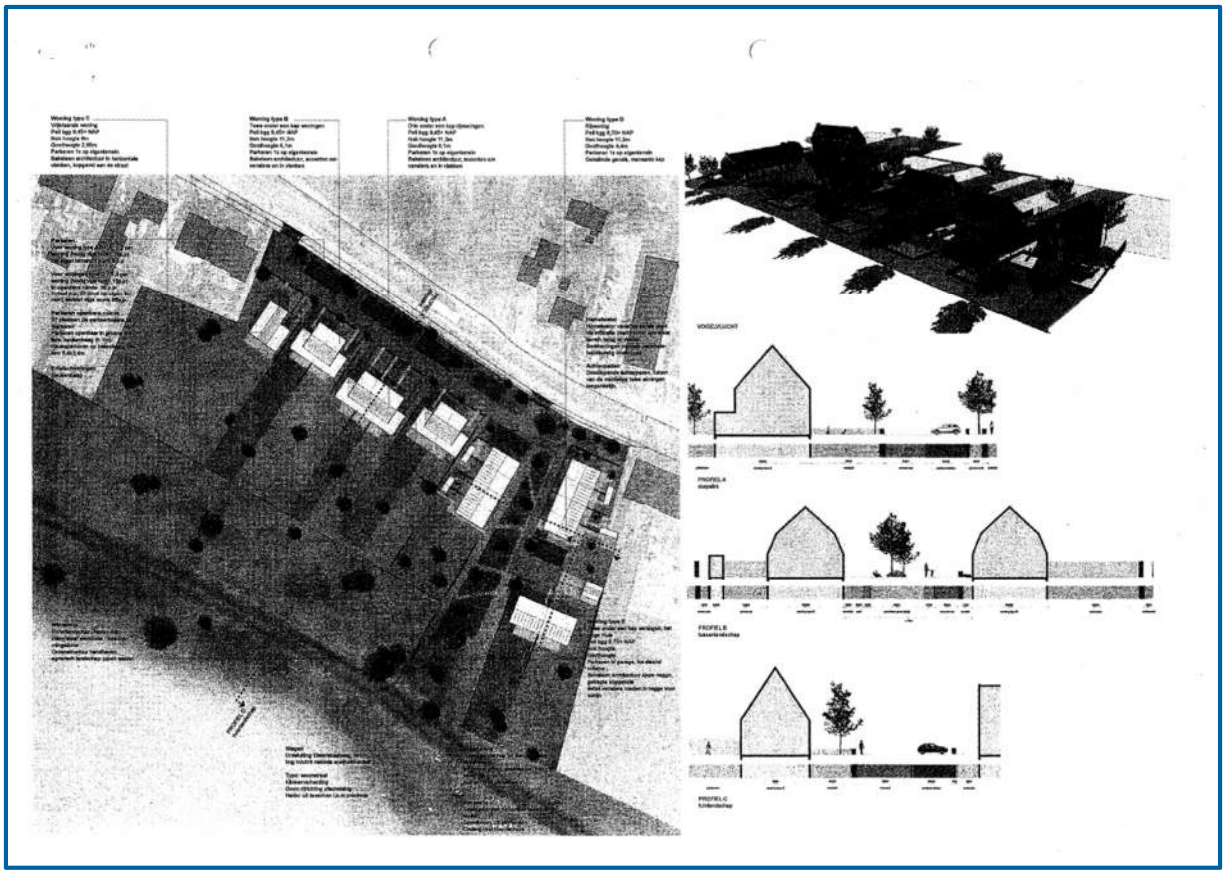

PLAN 1
PLAN 2

PROGRAMMA



PROGRAMMA





Bijlage C

Bewonersavond Damkro terrein – 8 februari 2018 van 19:30 – 21:00 uur

De avond is openbaar. Omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling van de Elsterstraatweg 51-71 zijn per brief of per email uitgenodigd. Daarnaast heeft een uitnodiging gestaan op de gemeentepagina.

1 – Projectleider van de gemeente, [redacted] heet iedereen welkom en stelt de aanwezigen / genodigden voor.

2 – [redacted] geeft een inleiding over :
- de keukentafelsessies die hebben geleid tot het in 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Handboek.
- het woningbouwplan dat Blauw architecten namens de ontwikkelaar heeft gemaakt, dat is getoetst door de gemeente op de kaders van het Handboek en dat vanavond wordt gepresenteerd met 2 varianten, waarvan 1 variant iets afwijkt van het Handboek (daar wordt later verder op ingegaan)
- de formele bestemmingsplanprocedure die na deze avond opgestart kan worden

3 – Presentatie architect [redacted] van het nieuwbouwplan met 18 woningen. De presentatie is terug te zien op de website van de gemeente.

4 – In de presentatie zijn 2 varianten opgenomen: 1 variant die op alle aspecten past binnen het Handboek en 1 variant die iets daarvan afwijkt. Één rijtje woningen zal langer worden dan de in het handboek omschreven 24 meter, te weten 30meter. [redacted] geeft een korte toelichting op de lichte voorkeur van de gemeente voor de afwijkende variant in verband met meer ruimte voor het laatste rijtje van 4 en het voorkomen van het lange doodlopende achterpad dat alleen voor de 3-onder-1-kapwoning nodig zou zijn.

- De aanwezigen zien dat voordeel ook. Niemand ziet een bezwaar tegen de afwijkende variant. Als extra argumenten wordt genoemd:
  - er ontstaat meer ruimte
  - 3-onder-1-kap woning komt bijna niet voor in het dorp, dus liever 2-kapper
  - met de aanpassing ontstaat een heel mooi en evenwichtig plan
  -

5 – Vragen en opmerkingen:
- Wat gebeurt er met het terrein achter de tuinen?
  - Dit wordt niet bebouwd maar blijft eigendom van Damkro. Gebruik kan zijn voor paarden, bloemrijk grasland etc. Dit ligt buiten de rode contour.
- Waarom kan de tweekapper "Hooge Huis" niet alleen opschuiven?
  - Dan zou de wig dichtgezet worden

- Hoe zit het met de groenvoorziening?
    - De wig wordt openbaar groen en volgens de wensen van de gemeente duurzaam ingericht.
    - Tussen de Elsterstraatweg en de parallelweg komt een groenzone met bomen en enkele parkeerkoffers. De parkeerplaatsen worden omsloten door een haag. Hierdoor staan auto's minder in het zicht.
- Bodemsanering: hoe zit dat?
    - Bodemonderzoek wordt geactualiseerd
    - Bodemsanering zal voor het hele terrein worden uitgevoerd, dus ook voor het "blauwe" deel, dat eigendom blijft van Damkro.
- Aandacht voor tuinverharding en afstand van het Hooge Huis tot de dijk (er mag niet te dicht op de dijk worden gebouwd).
- Komen er alleen koopwoningen? Ja, dat is het geval.
- De bouw start normaliter bij 70% verkoop.
- [redacted] (RO beleidsmedewerker van de gemeente) licht toe dat de bestemmingsplanprocedure minimaal 26 weken duurt, maar pas kan starten als alle onderzoeken gereed zijn. De procedure van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) kan deels gelijk lopen met de bestemmingsplanprocedure. Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan dan aansluitend ook de omgevingsvergunning afgegeven worden. Ongeveer over een jaar zou daarom al begonnen kunnen worden met de bouw.
- Geen vergunningvrije schuurtjes of andere bebouwing aan de achterkant van de tuinen: conform het handboek is het niet de bedoeling in de gehele tuin dit soort bebouwing toe te staan. In het nog op te stellen bestemmingsplan zal de begrenzing hiervan worden bepaald.
- Aandacht voor duurzaamheid en waterberging: komt in de verdere planuitwerking zeker aan bod.
- Verschillende aanwezigen spreken hun waardering uit voor het plan.

6 - Afsluiting [redacted]
- Concludeert dat de aanwezigen voorstander zijn van variant 2
- Benoemt dat de formele bestemmingsplanprocedure zal starten.
- Dankt iedereen hartelijk voor zijn of haar aanwezigheid.

Bijlage C

Brief over aankoop van grond, verstuurd op 9 september 2024

DE BUNTE VASTGOED

Aan de bewoner(s) van dit adres

Ede, 9 september 2024

Onderwerp: Ontwikkeling nieuwbouwproject Damkro-terrein in Elst

Geachte heer en/of mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat u vlakbij de ontwikkeling van het voormalige Damkro-terrein in Elst woont. Met deze brief informeren wij u dat wij, De Bunte Vastgoed BV, deze locatie verder aan het ontwikkelen zijn. Om de ontwikkeling mogelijk te maken hebben wij vorige week het terrein op naam gekregen en vanaf heden zijn wij dan ook uw contactpersoon.

Het plan

Eind 2020 is er een nieuw woningbouwplan gepresenteerd door de vorige ontwikkelaar tijdens de raadscommissie Ruimte en Economie. Dit woningbouwplan hebben wij voort gezet en omvat onder andere betaalbare- en levensloopbestendige woningen. Wij hebben de uitgangspunten van het door de vorige ontwikkelaar doorlopen traject gebruikt en zijn momenteel bezig met de uitwerking van de plannen. Op onze website kunt u zich inschrijven om op de hoogte gehouden te worden van de ontwikkelingen: https://www.debunte.nl/projecten/damkro-terrein

Vragen?

Heeft u vragen over de ontwikkelingen? Mail dan uw vragen aan: participatie@debunte.nl of bel mij op [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted] **De Bunte Vastgoed**

Bijlage: Stedenbouwkundig plan

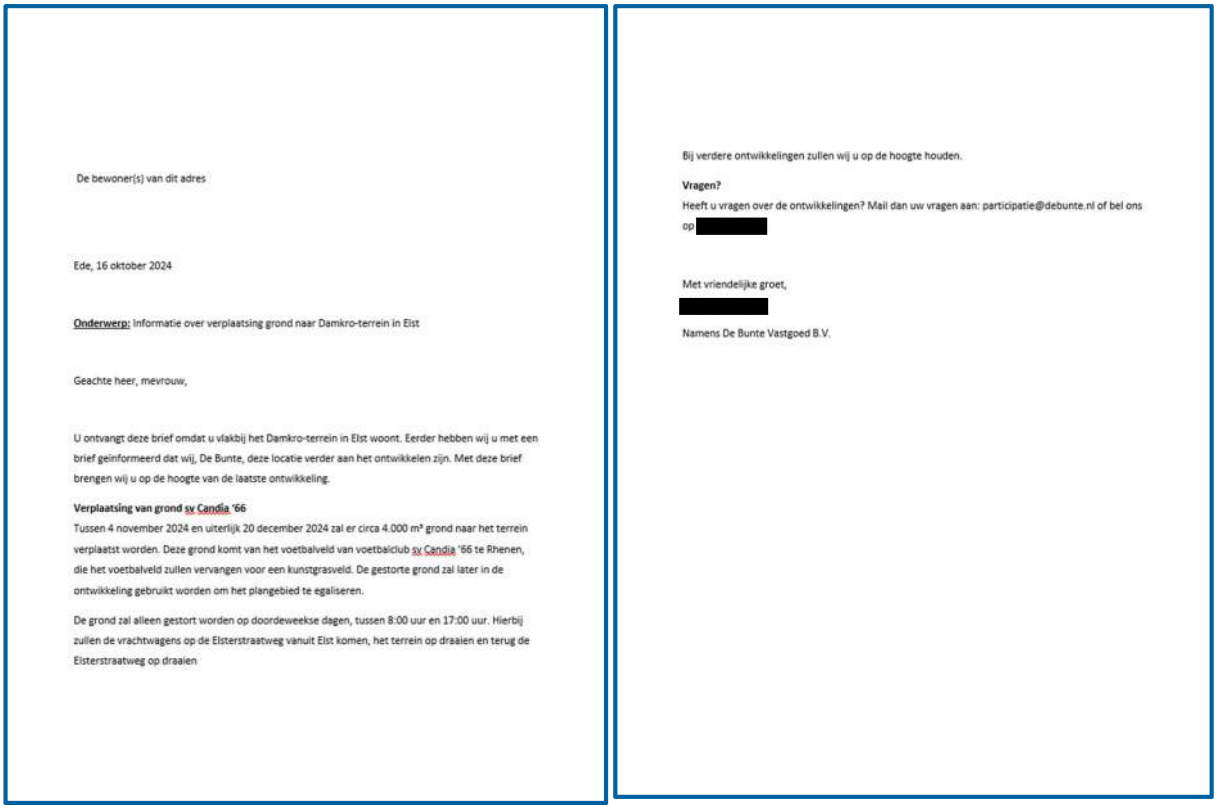
DE BUNTE VASTGOED

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Plankaart



Brief over verplaatsen van grond, verstuurd op 16 oktober 2024



De bewoner(s) van dit adres

Ede, 16 oktober 2024

Onderwerp: Informatie over verplaatsing grond naar Damkro-terrein in Elst

Geachte heer, mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat u vlakbij het Damkro-terrein in Elst woont. Eerder hebben wij u met een brief geïnformeerd dat wij, De Bunte, deze locatie verder aan het ontwikkelen zijn. Met deze brief brengen wij u op de hoogte van de laatste ontwikkeling.

Verplaatsing van grond sv Candia '66

Tussen 4 november 2024 en uiterlijk 20 december 2024 zal er circa 4.000 m³ grond naar het terrein verplaatst worden. Deze grond komt van het voetbalveld van voetbalclub sv Candia '66 te Rhenen, die het voetbalveld zullen vervangen voor een kunstgrasveld. De gestorte grond zal later in de ontwikkeling gebruikt worden om het plangebied te egaliseren.

De grond zal alleen gestort worden op doordeweekse dagen, tussen 8:00 uur en 17:00 uur. Hierbij zullen de vrachtwagens op de Elsterstraatweg vanuit Elst komen, het terrein op draaien en terug de Elsterstraatweg op draaien

Bij verdere ontwikkelingen zullen wij u op de hoogte houden.

Vragen?

Heeft u vragen over de ontwikkelingen? Mail dan uw vragen aan: participatie@debunte.nl of bel ons op [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Namens De Bunte Vastgoed B.V.

Bijlage E

Gespreksverslag van 12 november 2024
Gesprek met [direct omwonende]

Gespreksverslag – [redacted] *12 november 2024*

Contactgegevens: [redacted]

Aanwezigen:

[redacted] (eigenaar, Elsterstraatweg [redacted])
[redacted] (eigenaar, Elsterstraatweg [redacted])
Hierna: "De eigenaren"
[redacted] (De Bunte Vastgoed BV)
Hierna: "De Bunte"

Het overleg van 12 november jl. was voornamelijk van kennismakende aard, waarbij partijen het proces en de (on)mogelijkheden voor de aankomende periode hebben besproken. De eigenaren van de Elsterstraatweg hebben diverse vragen gesteld, en drie kernpunten zijn besproken en in dit verslag opgenomen:

- De hoogte van het zogenoemde "hoge huis";
  - *De eigenaren uitten hun zorgen over de hoogte van de ophoging van het terrein gecombineerd met de hoogte van het Hoge Huis. De Bunte liet weten dat de huidige planning is om de ophoging van het terrein, ongeveer de hoogte van de ligging van Elsterstraatweg aan te zal houden.*
- De zichtlijnen van en naar het "hoge huis" (inclusief gevelopeningen);
  - *De eigenaren suggereren dat het Hoge Huis zo weinig mogelijk openingen op de eerste en tweede verdieping aan de zijde van nr 75 (en 73) zal gaan hebben omdat toekomstige bewoners dan in de huizen en tuinen kunnen kijken. Ook hopen zij dat het toekomstige Hoge Huis een "getrouwe" kopie zal worden van het oorspronkelijke Hoge Huis;*
- Het ontwerp van de (openbare) inrichting in aansluiting op de tuin.
  - De eigenaren zijn met name bedacht op de aansluiting tussen de nieuwe tuinen en erven (die hoger zullen komen te liggen) en de tuinen van nr. 75

De uitwerking van deze drie onderdelen is momenteel nog in ontwikkeling, en De Bunte moet deze nog ontvangen. De zorgen zijn besproken en er is afgesproken dat partijen een vervolgoverleg plannen zodra de architect (en eventuele andere ontwerpers) de stukken verder hebben uitgewerkt.

Bijlagen: " *Beeldkwaliteitsplan (enkel het stedenbouwkundige plan)*

Bijlage 1

