

Aan: de politieke fracties en de raad van de gemeente Overbetuwe
Van: dhr. Polman, aanwonende uit de Schubertstraat (grenzend aan De Helster)

Status: inspraakreactie

Onderwerp: Heroverweging Kaders en uitgangspunten locatie De Helster

Beste fractievoorzitters en gemeenteraadsleden van de gemeente Overbetuwe,

1. Heroverweging

Als betrokken buurtbewoner ben ik voorstander van woningbouw op locatie De Helster, vooropgesteld dat de nieuwe woningen ruimtelijk goed worden ingepast, voorzien in een daadwerkelijke behoefte, toekomstbestendig en duurzaam zijn.

Het voorliggend raadsvoorstel - met als bijlagen het AdB haalbaarheidsonderzoek en het memo over de kaders en uitgangspunten herontwikkeling locatie De Helster – biedt mijn inziens onvoldoende basis om te kunnen besluiten tot de voorkeursvariant 2 en financiering van een nieuw tennispark voor ETV uit de grondexploitatie:

- In het haalbaarheidsonderzoek wordt onvoldoende aangesloten op ruimtelijke uitgangspunten die de gemeente Overbetuwe heeft gesteld, zoals de maximale bouwhoogte in relatie tot de omgeving.
- In dit onderzoek wordt alleen een maximaal bouwprogramma doorgerekend, dit maakt een vergelijkende afweging met een minimaal bouwprogramma onmogelijk.
- In bijlage 2 van het memo wordt gesproken over financiële onzekerheden en risico's en over nadere onderzoeken die nog moeten worden verricht.
- Het Koersdocument is inmiddels concreter gemaakt en wordt verder uitgewerkt tot de nieuwe Omgevingsvisie Overbetuwe 2040. Dit biedt straks een betere basis voor het vaststellen van de kaders en uitgangspunten voor bouwplan de Helster.
- Het voorliggend woningbouwplan is onlosmakelijk verbonden met de geplande verhuizing/ nieuwbouw van het sportcentrum, nieuwbouw die in het kader van de nog vast te stellen bezuinigingsmaatregelen mogelijk niet door kan gaan.
- Het voorliggend woningbouwplan is onlosmakelijk verbonden met de geplande verhuizing/ nieuwbouw van tennispark ETV, de locatie-studie loopt nog: er is geen duidelijkheid over de haalbaarheid en de tijdsplanning van de verplaatsing.

Bovenstaande zou reden kunnen zijn om bespreking van het raadsvoorstel uit te stellen. En is op zichzelf reden om uit voorzorg te kiezen voor een minimaal bouwprogramma.

Maar is er meer, namelijk gerede twijfel over de uitgangspunten zelf waarop voorliggend raadsbesluit is gebaseerd. Er zijn ruimtelijke, financiële en sociaal-demografische argumenten te noemen die leiden tot andere uitgangspunten. Argumenten die recht doen aan het woonbeleid, aan de kracht en het karakter van de plaats Elst, aan de positie van de gemeente Overbetuwe en aan de voorziene ontwikkelingen. Deze argumenten en uitgangspunten leiden tot een nieuw voorstel, zulks ter overweging aan u. Het voorstel is voorzien van een stedenbouwkundige schets om een en ander inzichtelijk te maken. Dit plan wordt aangeduid als "variant 3".

2. Argumentatie

2a. --- Ruimtelijk ---

De kracht van een plaats als Elst is dat het relatief veel eengezinswoningen en veel groen telt, waardoor veel inwoners ruim en fijn kunnen wonen. Daarom is een ruim opgezette woonwijk te verkiezen boven de massieve, sterk verstedelijkte bouw van variant 2. Het Koersdocument pleit ook voor behoud van het dorpse karakter van de kernen van de gemeente Overbetuwe.

De gemeente Overbetuwe ligt ingebed tussen twee grote steden met uitgebreide maatschappelijke, sport- en cultuurvoorzieningen. Dit draagt sterk bij aan de populariteit van Elst als woonplaats, maar dat wil niet zeggen dat bij bouwplannen eenzelfde mate van verstedelijking moet worden nagestreefd als in Nijmegen en Arnhem. Integendeel: de rust, ruimte, gemiddeld grotere woningen en minder verkeers- en parkeerdruk maken het juist aantrekkelijk voor mensen uit de regio om hier te komen wonen en voor de huidige inwoners om hier te (blijven) wonen.

--- Woningtekort ---

Het maximaal bouwprogramma uit het raadsvoorstel heeft als belangrijkste motivering het oplossen van het woningtekort en het efficiënt duurzaam ruimtegebruik. De gemeente Overbetuwe draagt met de bouw van 1810 woningen tot 2030 evenredig bij aan het oplossen van het landelijke woningtekort: de landelijke opgave van 100.000 woningen per jaar erbij, vertaalt zich naar een aantal van 275 per jaar voor Overbetuwe.

Echter, Arnhem en Nijmegen hebben bouwplannen voor ordegrootte 15.000 woningen en maken grote stappen om het regionale woningtekort aan te pakken. Daarnaast komen er op korte afstand van Elst nog een behoorlijk aantal woningen bij in de Schuytgraaf en in de Waalsprong. Daarmee dragen Arnhem en Nijmegen fors bij aan het oplossen van het lokale woningtekort in Elst, zelfs zozeer dat sterk verstedelijkt bouwen op de Helster helemaal niet nodig lijkt.

--- Efficiënt ruimtegebruik ---

Het maximaal bouwprogramma uit het raadsvoorstel gaat uit van 180 woningen of meer: op een plangebied van 4 hectare en gerekend met een gemiddelde huishoudgrootte van 2 personen, komt dit neer op een bevolkingsdichtheid van 360 inwoners op 0,04 km² ofwel 9000 inwoners per km². Een bevolkingsdichtheid van ca. 4000 lijkt passend voor deze locatie, ook in relatie tot de omliggende wijken, dit komt neer op ca. 80 woningen.

De noodzaak voor efficiënt ruimtegebruik op een relatief klein plangebied is discutabel: juist een gemeente als Overbetuwe, van oudsher vooral landelijk gebied, heeft nog veel landbouwgronden om woningbouw te realiseren. Na de zogenaamde ravijn-jaren 2026-2028 krijgt de gemeente denkkelijk weer investeringsruimte om aan de randen van de kernen zulke bouwplannen te realiseren.

--- Verkeersafwikkeling en parkeerdruk ---

Het maximaal bouwprogramma veroorzaakt knelpunten in de verkeersafwikkeling: de kruising Grote Molenstraat-Brahmsstraat voor het autoverkeer en de kruising Grote Molenstraat-Griegstraat voor het langzame verkeer. Deze knelpunten zijn waarschijnlijk alleen met dure wegreconstructies te verhelpen. De Grote Molenstraat en Griegstraat behoren tot de ringstructuur van Elst en extra kruisend en in en uitvoegend verkeer zal de doorstroming verder verminderen. Daarnaast wordt de parkeerdruk bijzonder hoog en voldoen de centrale parkeerhoven - waarmee in variant 2 is gerekend - niet aan de algemene woonwens en sterke behoefte om de auto dicht bij de woning te kunnen parkeren.

Mijn voorstel gaat uit van 84 woningen en circa 168 bewoners, dit levert een gematigde verkeersdruk op voor de omsluitende wegen. En de volgens Parkeernorm 2016 vereiste 190 parkeerplekken zijn prima inpasbaar: gebouwd parkeren 112 plekken en parkeerhoven 78 plekken. De bestaande parkeerplaats telt 108 plekken, er zijn dus nog 30 plekken over voor bezoekers van te realiseren maatschappelijke voorzieningen.

Het uitgangspunt om het plangebied autoluw te maken kan waarschijnlijk eenvoudig worden opgelost door het in te richten als woonerf (15km/u-zone). Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gaat idealiter via de Brahmsstraat-Grote Molenstraat, voor langzaam verkeer via de Schubertstraat-Bizetstraat-Mozartstraat. De Mozartstraat gaat al autoluw ingericht worden, een idee is om ook de Schubertstraat en de Bizetstraat autoluw te maken (30km/u-zone).

--- Bouwhoogte ---

Het maximaal bouwprogramma betekent onvermijdelijk de bouw van middelhoge appartementencomplexen met drie, vier of zelfs vijf bouwlagen. Dit geeft een hoge visuele impact die onbelicht blijft in de 2D-structuurschetsen van varianten 1 en 2. De parkachtige structuur van variant 2 zal helaas niet als zodanig worden ervaren: het groen wordt of aan het zicht onttrokken of ontsierd door de hoge woonblokken.

Daarom het voorstel om alle woningen twee bouwlagen hoog te maken, passend bij de historisch bepaalde maximumhoogte van 7,4 meter voor De Helster en aansluitend op de directe omgeving. Dit zorgt voor fraaie uitzichten en vergezichten met het centrum en de Toren van Elst als natuurlijk oriëntatiepunt.

--- Groen en waterberging ---

Het uitgangspunt om de robuuste groenstructuren in het plangebied te behouden, is prima. Wanneer wordt besloten tot een minimaal bouwprogramma, zou zelfs de huidige groenstructuur geheel behouden kunnen blijven. De eis van 15% waterberging is ook prima. Bij een minimaal bouwprogramma wordt dit percentage ruimschoots gehaald. Een idee is om de parkeerplaatsen half-verhard aan te leggen voor nog meer waterberging. Het plan van de gemeente om een apart rioolstelsel voor hemelwater aan te leggen is uitstekend: hiermee worden huidige problemen met ondergelopen straten, kelders en kruipruimtes opgelost.

2b. --- Financieel ---

In het raadsvoorstel wordt gesteld dat het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat een herontwikkeling van locatie de Helster financieel mogelijk is. Dit klopt alleen als het berekende positieve resultaat de verplaatsingskosten voor ETV De Helster kan dekken. Hierbij worden risico's gemeld die volgen uit lagere von-prijzen en hogere bouwkosten. Daarnaast zijn er verborgen kosten voor wegreconstructies, nadere onderzoeken etc.

In het raadsvoorstel wordt een voorkeur uitgesproken voor financiering van ETV De Helster uit de grondexploitatie. Echter wanneer de verplaatsing wordt betaald uit een nieuw investeringskrediet, is een lagere bebouwingsdichtheid mogelijk. In de herontwikkeling ontstaat dan meer ruimte voor een bovenwijkse speelfunctie en een maatschappelijke voorziening. Dit komt tegemoet aan het Koersdocument waarin wordt gepleit voor opname van sociaal-maatschappelijke voorzieningen als tandarts, fysio, huisarts en kinderopvang in de bouwplannen. De nieuwbouw van sporthal en zwembad worden uit de gemeentebegroting gefinancierd. Het lijkt logisch en financieel verantwoord om het tennispark - geschatte kosten 3 miljoen euro – in de begroting mee te financieren met het MFSC - geschatte kosten 25 miljoen euro – en af te schrijven over 40 jaar.

De Woondeal 2.0 vereist 2/3 deel betaalbare woningbouw, waaronder 30% sociale huur. De Woondeal 2.0 is een samenwerkingsagenda die gemeente-breed geldt, afzonderlijke bouwplannen kunnen daarvan afwijken. Om een voorbeeld te geven: wellicht zou voor De Helster een hoger aandeel vrije sector kunnen worden ingezet, en voor het Land van Tap een hoger aandeel betaalbaar. Deze flexibiliteit maakt de realisatie van de afzonderlijke bouwplannen wellicht eerder financieel haalbaar.

2c. --- Sociaal-demografisch ---

De hoeveelheid woningen heeft invloed op de sociale cohesie en leefbaarheid van de buurt. Een lagere dichtheid biedt meer ruimte voor groen, water en maatschappelijke voorzieningen. Een belangrijke bovenwijkse voorziening zou een gezondheidscentrum kunnen zijn. Idealiter kan het huidige ETV gebouw daarvoor geschikt worden gemaakt. Diverse speelplekken/ buitensport-plekken bevorderen het sociaal contact tussen buurtbewoners. Maar ook de keuze in de woningmix is van belang: twee-onder-een kapwoningen als kleine bouwblokken bieden meer gelegenheid voor onderling contact dan de meer anonieme wooncomplexen.

Ook de grootte van de woningen heeft invloed op de sociale cohesie en leefbaarheid van de buurt. Woningen met een woonoppervlak boven de 70m² bieden voldoende ruimte aan kleine huishoudens, inclusief stellen met een kinderswens. Ook is dit woningtype gewild onder senioren, maar dan wel op de begane grond en met een eigen tuin(tje). Het Planbureau voor de Leefomgeving constateert dat bij "tiny houses" van minder dan 50 m², de woontevredenheid relatief laag is en dat veel mensen binnen 2 jaar weer verhuizen. In variant 2 zijn 96 van de 180 woningen 60m² of minder, ofwel meer dan de helft. De terechte vraag is in hoeverre dit wenselijk is.

Het Koersdocument ziet de woningmix volgens de woondeal 2.0 als instrument om leefbaarheid en doorstroming te bevorderen. Recent onderzoek door het CBS wijst uit dat juist bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen voor de beste doorstroming op de woonmarkt zorgt.

In variant 3 is er maar een gebouw-vorm: de twee-onder-een kapwoning. Iedere "tweekapper" heeft een woonoppervlak van 150 m². De helft van de tweekappers worden gesplitst in een beneden- en bovenwoning van elk 75m²: dit is het segment betaalbaar. De niet-gesplitste woningen zijn vrije sector. De vrije sector woningen worden voorbereid op eventuele woningsplitsing of mantelzorg-functie, door bij de bouw rekening te houden met een toevoeging van keuken en badkamer en aparte opgang voor de bovenverdieping. Dit maakt deze woningen zowel levensloop-geschikt als toekomstbestendig.

3. Uitgangspunten

- De herontwikkeling sluit aan op het Koersdocument, behalve dat De Helster juist niet als grotere woonlocatie moet worden bestemd.
- De woningmix conform de woondeal wordt toegepast, maar woningen kunnen door een flexibele bouwvorm later worden samengevoegd of gesplitst. De woningen worden allemaal van het type twee-onder-1-kap, waarvan de helft wordt gesplitst in beneden- en bovenwoningen, resulterend in 2/3 deel betaalbare koop en huur.
- Als maximale bouwhoogte geldt ca. 8 meter: de bebouwing sluit naadloos aan op de directe omgeving. Ook de bestaande zichtlijnen blijven hierdoor intact.
- In het plan is ruimte voor een huisartsenpraktijk/ gezondheidscentrum.
- Er is ruimte voor een bovenwijkse speelplek, een buitensport-plek en meer water.
- Er is ruimte om met verschillende korrelgroottes te spelen: de tweekappers kunnen naar believen worden gegroepeerd in rijen, blokken of anderszins.
- Het plangebied kan autoluw worden gemaakt als een groot woonerf.
- Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Brahmsstraat, voor langzaam verkeer via de Schubertstraat.
- De robuuste groenstructuren in het gebied blijven gehandhaafd.
- De in het plangebied aanwezige boomgroepen, het honden-uitlaatplek, speelterrein, de bestaande parkeerplaats en het clubhuis ETV blijven gehandhaafd.
- De eis van 15% waterberging wordt ruimschoots gehaald.
- Zowel vanuit oogpunt van woningtekort als van efficiënt ruimtegebruik is er geen noodzaak voor een maximaal bouwprogramma.
- De keuze om het nieuwe tennispark mee te financieren met het nieuwe sportcentrum lijkt een logische keuze. Er is dan niet langer nodig een bouwvolume van 154 tot 180 woningen nodig om de verplaatsing van ETV te bekostigen..
- Een minimaal bouwprogramma van ca. 84 woningen heeft veel pluspunten, waaronder een vlotte verkeersafwikkeling en een gematigde parkeerdruk. Ook ontstaat ruimte voor bovenwijkse voorzieningen en neemt de leefbaarheid en sociale cohesie toe. De ruime woningen en voldoende groen maken dit een aantrekkelijk wijkdeel om in te wonen voor de beoogde doelgroepen.
- Wat duurzaamheid betreft kan bijvoorbeeld gedacht worden aan woningen van het type prefab houtskelet, met een veel lagere milieubelasting dan traditionele bouw. Warmtepomp en zonnepanelen worden als standaard verondersteld.
- Ten opzichte van variant 2 kunnen kostenvoordelen worden behaald door:
 - repetitieve bouw: 56 dezelfde twee-onder-een kapwoningen
 - grotere woningen met hogere von-prijzen
 - geen paalfundering en liftinstallaties nodig (voor de wooncomplexen)
 - geen of veel minder ingrijpende wegreconstructies nodig
 - de helft minder parkeerplekken nodig
 - intact laten van bestaande hondenstrook, parkeerplaats en speeltuin
 - intact laten van bestaande groenstructuur

4. Het voorstel

1. Financier het ETV tennispark mee met het MFSC of vind er anderszins budget voor.
2. Kies voor een minimaal bouwprogramma van ca. 84 woningen en laagbouw.
3. Toets de voorgestelde uitgangspunten en variant 3 op het vigerende beleid.
4. Reken maximaal en minimaal bouwprogramma beide door, inclusief alle kosten.

5. Variant 3

Deze variant gaat uit van een volledig plangebied met 84 woningen.

De variant is indicatief bedoeld, in de zin van een mogelijke invulling van een minimaal bouwprogramma.

In variant 3 zijn de typologieën als volgt opgebouwd:

- 28 huurwoningen van 75 m² (sociaal) 33,3%
- 28 beneden-bovenwoningen 75 m² (betaalbaar) 33,3%
- 28 twee-onder-een kapwoningen 150 m² (vrije sector) 33,3%

Ruimtebeslag:

- De woningen worden uitgevoerd als twee-laags bouwblokken met grondoppervlak 18 x 9 m en perceel-oppervlak 25 x 20 m, er komen dan 28 percelen van 500 m², dit is 1,4 hectare.
- De bestaande strook met speelterrein, parkeerhof, clubgebouw en honden-uitlaatplek van 65 x 200 m blijft gehandhaafd : 1,3 hectare.
- Erftoegangswegen en fiets/wandelpaden samen ongeveer: 1,3 hectare.

In de bijlage is een stedenbouwkundige structuurschets opgenomen.

Bijlage: indicatieve structuurschets variant 3

