



## Lingezicht Elst Q&A informatiebijeenkomst 17-03-2022

**Datum:** 23-05-2022

**Auteurs:** Elin Thomassen en Nick van Wanrooij

## Inleiding

Op 17-03-2022 vond de eerste informatieavond voor de woningbouwontwikkeling Lingezicht in Elst plaats.

De initiatiefnemer/ eigenaar van het plangebied, Jansen Bouwontwikkeling BV uit Wijchen, heeft samen met het projectteam, bestaande uit Buro Hofsteden bv (Hans Hofstede), Dutchplanners (Elin Thomassen en Nick van Wanrooij) en Jansen Bouwontwikkeling BV, een eerste presentatie gegeven over de beoogde nieuwbouwontwikkeling. De presentatie is op de website [www.lingezichtelst.nl](http://www.lingezichtelst.nl) via [deze link](#) te downloaden.

Het doel van de avond:

- Informeren over de samenstelling van het projectteam;
- Informeren over de stedenbouwkundige visie;
- Ophalen van eerste reacties en ideeën over de beoogde ontwikkeling;
- Toelichten van het vervolg/ informeren over het participatieplan;

*Het participatieproces bevat de volgende stappen: informeren, inspreken en raadplegen. De eerste stap is het informeren van belanghebbenden. Hiervoor is de presentatie gegeven die nu op de website te vinden is. Er is ook een oproep gedaan om het aan te geven als men een persoonlijk kennismakingsgesprek wenst. De feedback die uit deze gesprekken naar voren komt, wordt meegenomen en verwerkt in een participatieplan. Daarna wordt er een klankbordgroep gevormd., Voor het participatieproces wordt ruim de tijd genomen zodat er een zo groot mogelijk draagvlak voor de ontwikkeling gerealiseerd kan worden*

- Stellen van vragen.

*Na de presentatie was er de gelegenheid voor het stellen van vragen. In de onderstaande tabel zijn de gestelde vragen van de bewoners samengevat per onderwerp en opgenomen in kolom Q (vragen). Vervolgens zijn de antwoorden die zijn gegeven door de initiatiefnemer en de stedenbouwkundige ernaast in de kolom A (antwoorden) weergegeven*

## Lingezicht Elst Q&A

Nummer	Q (vragen)	A (antwoorden)
<b>A. Stedenbouwkundige visie</b>		
A1	Ik ben lang geleden geweest bij een eerdere presentatie van deze plannen voor dit gebied. Van de plannen is niks doorgegaan. Hoe zeker is het water en de diversiteit?	Wij zijn niet bekend met de inhoud van andere plannen dan onze plannen die op deze informatieavond gepresenteerd worden. De huidige stedenbouwkundige visie is opgesteld binnen de gestelde kaders vanuit onder meer de gemeente en akkoord bevonden door de Regiekamer. Binnen de gestelde kaders vindt nog een verdere verfijning/ nadere invulling plaats. Dit geldt ook voor de verdere inpassing van water en groen. Het te realiseren woningbouwprogramma is vanuit de regiekamer wel grotendeels vastgesteld. De visie die er nu ligt is de onderlegger voor het participatieproces en de verdere planuitwerking om te komen tot een bestemmingsplanwijziging voor woningbouw.

A2	Hoe hoog wordt de hoogbouw?	Het is nog niet bekend hoe hoog de complexen exact worden. Binnen de stedenbouwkundige visie zijn alleen de posities opgenomen. Qua hoogte en omvang zal dit in het vervolg nader uitgewerkt gaan worden. Het appartementencomplex aan de westzijde van het plangebied zal qua hoogte wel aansluiting zoeken bij de hoogte van het appartementencomplex gelegen aan de Regenboog van 5 bouwlagen. Aan de oostzijde zal deze circa 6 à 7 bouwlagen worden.
A3	Hoogbouw aan beide kanten deprimerend voor de hele omgeving?	De hoogbouw zijn, binnen de stedenbouwkundige visie, een tweetal accenten gelegen aan de bestaande 'zichtlijnen' en geven herkenning aan de wijk. <i>(Zie antwoord A1 voor de beoogde hoogte)</i>
A4	Kan er meer detail over de appartementen gegeven worden? Is dat één gebouw? Hoeveel wooneenheden? Hoe hoog?	Of het één of meerdere gebouwen, al dan niet gekoppeld worden is nog niet duidelijk. Het complex aan de oostzijde zal bestaan uit circa 60 appartementen: circa 10 appartementen per laag en 6 à 7 bouwlagen hoog. Het complex aan de westzijde zal bestaan uit circa 30 appartementen: circa 8 appartementen per laag en 5 bouwlagen hoog. De invulling van het gebouw wordt nog bepaald. Posities zijn vastgelegd. De vorm, omvang, exact aantal woningen, kleur etc., is nog niet bekend en zal later uitgewerkt worden.
A5	Is alles laagbouw, op die 2 appartementenblokken na?	Inderdaad, behoudens de twee locatie voor de realisatie van de appartementencomplexen is inderdaad alleen sprake van laagbouw. Laagbouw bestaat dan voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap (3 bouwlagen) of drie lagen met plat dak.
A6	Alles staat dus vast met betrekking tot de appartementsgebouwen?	Zie ook A2. De plannen dienen nog uitgewerkt te worden. Te zijner tijd zullen de eerste schetsen met omwonenden besproken worden. Eerst zal de participatie aangaande de stedenbouwkundige visie plaatsvinden.
A7	Wij wonen op het eiland. Jullie zeggen het wordt allemaal mooi groen. Dat appartementencomplex zal ons zicht wegnemen. Het is een wandelgebied. Daar zal nu een weg komen.	De geprojecteerde weg is voor de ontsluiting van het appartementencomplex en is niet bedoeld als doorgaande ontsluitingsweg naar het oosten. Hooguit dat dit vanuit brandweer en/ of politie nog een aanvullende calamiteitenontsluiting gaat worden. Hierover gaan wij nog het gesprek nog aan met deze instanties.

A8	Blijft het rietveld nu staan zoals het is? Aan de onderzijde van de appartementen. Het is nu kleiner dan dat het is. Dat riet is om water te zuiveren. Dat kan niet zomaar worden weggehaald.	Er zal zeker een combinatie van water en riet blijven. Wij zijn wel voornemens het gebied (deels) opnieuw in te richten. De helofietenfunctie zal terugkomen en daar waar mogelijk verbeterd worden.
A9	De waterlopen kunnen veranderen in het ontwerp?	Ja, binnen de gepresenteerde kaders vindt nog nadere uitwerking en invulling plaats en aanvullend overleg met gemeente, provincie, waterschap, omgeving etc. Dit kan invloed hebben op het ontwerp.
A10	Wat zijn die twee grote vlakken aan de oostzijde en het vlak aan de westzijde?	De vlakken aan de oostzijde zijn geen onderdeel van het plan, deze kavels zijn opgesplitst en aan particuliere individuele eigenaren verkocht. Initiatiefnemer is daar geen eigenaar van. Er kan niet gezegd worden of en op welke wijze dit gebied een toekomstige ontwikkeling zal krijgen. Het vlak aan de westzijde is de invulling van een vrije bouwkevel. Verder zijn de vlakken aan de zuidwestzijde en zuidoostzijde van het plan de twee locaties voor de realisatie van appartementencomplexen.
A11	Stel jullie krijgen die kavels? Gaan jullie dan wel bouwen daar?	Deze kavels zijn totaal versnipperd, dus de kans dat deze bij het plan worden betrokken is beperkt. Het is echter nooit helemaal uit te sluiten dat hier in de toekomstig geen andere (woningbouw)ontwikkeling zal gaan plaatsvinden.
A12	Kans is dus beperkt?	Op korte termijn is de kans niet aannemelijk.
A13	Ik vermoed dat die twee blinde vlekken aan de overkant van dat pad nog ontwikkeld zullen worden. Laten we allemaal goed beseffen dat dat nog niet is ingevuld. Algemeen belang gaat voor individueel belang.	Die situatie met blinde vlekken is niet ons eigendom. Dat de eigenaren hier mogelijk ook gaan ontwikkelen is niet uit te sluiten. Voor nu zijn ons geen concrete plannen bekend.
A14	Derde en vierde fase (overige ontwikkeling van de naastgelegen gronden)? Is dat aan de oostzijde?	Deze gebieden zijn niet in ons eigendom. Het is echter niet uit te sluiten dat de eigenaren daar ooit zelf gaan ontwikkelen. Voor nu zijn ons geen concrete plannen bekend.
A15	De gronden zijn niet in uw eigendom. Alles is in bezit van een projectontwikkelaar. Dan weten alle omwonenden dat ook. Het is best reëel dat ze daar ook gaan ontwikkelen.	Een groot deel van die andere gronden zijn ook in eigendom van andere projectontwikkelaars. Maar een deel is ook in eigendom van particulieren. Het is inderdaad niet uit te sluiten dat deze gronden in de toekomst ontwikkeld gaan worden. Voor nu zijn ons geen concrete plannen bekend.

A16	Kunt u aangeven hoeveel woningen er in het plan komen?	Het gaat nu ongeveer om circa 200 woningen (prioritaire status verkregen vanuit gemeente) binnen het geel omkaderd plangebied.
A17	Binnen de gele vlek komen dan circa 200 woningen?	Ja.
A18	Hoeveel woningen verwachten jullie te bouwen in de tweede fase? Wanneer is het af? 2026?	De 2 <sup>e</sup> fase zal gaan om circa 175 woningen. Wanneer daar gestart kan worden, daar kunnen we nu nog niets over zeggen. Dat kan 2026 zijn maar mogelijk ook eerder. In de huidige tijd is daar nu nog niets concreet over te zeggen. Indien wij daar meer informatie over hebben zullen wij dat via de website delen.
A19	Het schouwpad aan de noordzijde van de watergang, daar mag ik niet op lopen maar hoezo kan dit plan dan wel?	Nee, dat klopt. De schouwpaden dienen voor het waterschap altijd beschikbaar zijn om onderhoud aan de watergangen uit te kunnen voeren. In deze situatie is deze schouwstrook echter niet toegankelijk en afgesloten voor wandelaars. Binnen de plannen zullen de eisen en het beleid van het waterschap op een juiste wijze ingepast gaan worden. De schouwstrook is eigendom van het waterschap en op hun eigendom zullen geen woningen gerealiseerd worden. Onze plannen sluiten aan op de eigendomsgrens van het waterschap. Met het waterschap gaan wij in gesprek om te onderzoeken of in deze zone extra natuur kan worden toegevoegd.
A20	Dat pad mogen we nog steeds niet op. Maar direct daaraan mag wel een huis liggen.	Ja, dit is mogelijk, mits er aan het beleid/ eisen van het waterschap voldaan wordt. (Zie verder antwoord A19)
A21	Mooi verhaal over beleving. Kaders liggen vast. Geen oversteek over de Linge. Het plan drukt ook tegen het water. Met behoud van de structuur kunt u er ook voor kiezen een meter of 15 naar de noordzijde te gaan. Zo behoud je alles en de omwonenden aan de noordzijde kunnen ook hun privacy behouden. Dit geeft lucht en ruimte. U bouwt dus op de maximale grens.	Een oversteek van de Linge met de auto is niet wenselijk en zal niet in de plannen worden verwerkt. Daarnaast zijn er plannen om de Linge en het gebied daar omheen mooier, functioneler en aantrekkelijker te maken. Daar past het toevoegen van autoverkeer niet in. Er dient voldoende afstand vanaf de Linge en de 1 <sup>ste</sup> Weteringsewal in acht genomen te worden. Dit is een strikt kader vanuit de gemeente. Het plan verder noordwaarts op te schuiven is niet mogelijk, omdat er voldoende ruimte gegeven moet worden aan de Linge en 1 <sup>ste</sup> Weteringsewal en past ook niet binnen de plannen om gebied rondom de Linge te verbeteren.

A22	Veel openbaar grond. Kun je iets zeggen over het uitgeefbare grond percentage? Bij de PAS was het ook een best hoog percentage openbaar groen. Daar is weinig van overgebleven tijdens het proces. Durf je een percentage te noemen?	Het uitgeefbare grond percentage zal lager liggen dan 50%. In het algemeen is een dichtheid van 25 à 30 woningen per hectare te realiseren, maar daar gaan we hier helemaal niet aan komen. Het totaal plangebied is circa 23 hectare groot. We zullen ongeveer uitkomen op circa 17 woningen per hectare.
A23	Het riet? Verandert dat nu?	Een deel van het gebied waar het riet is aangebracht is niet ons eigendom. Of daar aanpassingen aangebracht zullen gaan worden zullen wij met betreffende eigenaren moeten afstemmen. Overige aanpassingen en invullingen zullen wij in gezamenlijkheid met o.a. de gemeente en het waterschap nader gaan uitwerken in samenhang met de ontwikkeling van het gebied rondom het appartementencomplex.
A24	Zijn de westelijke gronden ook allemaal al aangekocht?	Er is een koopovereenkomst gesloten met de huidige eigenaar voor de westelijk gelegen gronden (fase 2).
A25	Zijn er nog andere bestemmingen voorzien?	Er zijn voornamelijk nog geen andere bestemmingen/ functies voorzien in de 1 <sup>o</sup> fase. Er zijn wensen om te onderzoeken of het binnen fase 2 mogelijk is aanvullende buurt ondersteunende functies te gaan realiseren. Denk aan een dokterspost, kleine supermarkt, apotheek, kinderdagverblijf. Dit zal in de vervoluitwerking nader onderzocht worden en ook meegenomen worden tijdens het participatieproces.
<b>B. Doelgroepen/ woningbouw differentiatie</b>		
B1	Kunt u aangeven wat de bedoeling is van de gemeente? Welke doelgroepen? Wat voor woningen?	De differentiatie sluit aan bij de huidige kaders opgenomen binnen het beleid van het 'Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN)' en bestaat uit 50 % betaalbaar opgesplitst in 30% sociale huur en overige 20% een mix van koop en huur.
B2	Worden er seniorenwoningen gebouwd?	De bouw van seniorenwoningen wordt niet uitgesloten en zal nader onderzocht worden. Het programma en de typologieën liggen nog niet voor 100% vast en zal afgestemd worden op de actuele vraag en behoefte. Deze wordt onder andere getoetst tijdens het participatieproces. Vervolgens zullen wij het stedenbouwkundig plan verder uitwerken. Het exacte programma zal daar uit volgen.

B3	Gemiste kans om doorstroming te bevorderen.	Het probleem van doorstromers wordt onderkend. Binnen de kaders ziet de initiatiefnemer goede kansen hier juiste invulling aan te geven onder meer door het realiseren van goede differentiatie middels sociale huur en betaalbare huur/ koop. Daarnaast ontstaat ook verdere doorstroming door het realiseren van vrije sector koop- en huurwoningen.
B4	Seniorenwoningen kun je daar niet neerzetten. Te ver van voorzieningen af.	Senioren is een breed begrip, er is naar ons idee veel mogelijk. De definitie seniorenwoning is, volgens ons, niet meer van deze tijd, levensloopbestendig is een betere definitie. De nieuwe woonwijk zal een grote differentiatie kennen zodat er voor velen een nieuwe plek te vinden is.
<b>C. Verkeer/ ontsluiting</b>		
C1	De gemeente zou hier moeten aanhaken. Zeker met betrekking tot de infrastructuur. Eén ontsluiting is heel weinig voor 200 woningen en de extra fase 2. Dit moet juist met de omgeving besproken worden? Waar is nogmaals de gemeente, zij hebben hun verantwoordelijkheid bij deze ontwikkeling, waarom zijn ze er niet? Hierover moet juist geparticipeerd worden. Eén ontsluiting voor een hele wijk is echt niet goed genoeg. Hoeveel verkeersbewegingen levert dit op? Er moet veel beter naar worden gekeken. Er moet zeer goed gekeken worden naar de ontsluiting. Dit is echt een aandachtspunt. Er zijn een paar aanpassingen geweest, maar die zijn alweer weggehaald.	Lingezicht Elst is een zogenaamd faciliterend plan. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de voorbereiding van de plannen en is verantwoordelijk voor de nadere uitwerking en benodigde onderzoeken. De gemeente toetst de resultaten en begeleidt de bestemmingsplanprocedure/ procedure omgevingswet. In de voorbereiding hebben wij afstemming met de gemeente over onder andere verkeer. Wij zijn verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving. Wij begrijpen de zorg, maar een dergelijke woonwijk met dit aantal woningen zal goed ontsloten kunnen worden op het bestaande wegennet. De ontsluiting naar het nieuwe plan vergt zeker de aandacht. Vanuit de gemeente is er al een eerste studie naar gedaan. Dit wordt in gezamenlijkheid met de gemeente en onze verkeersdeskundige nader uitgewerkt. Er zal dan ook een verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd en worden beoordeeld door de gemeente voordat het in procedure wordt gebracht.
C2	Zijn de onderzoeken al beschikbaar, onder andere verkeerskundig?	Nee, er zijn nog geen onderzoeken beschikbaar. Wel zijn er al onderzoeken uitgevoerd. Enkele liggen ter beoordeling voor aan de gemeente.
C3	Is dat appartement complex in het oosten omringd door een fietspad?	De locatie van het appartementencomplex wordt ontsloten voor auto's middels een aansluiting op de nieuwe wegenstructuur van het nieuwbouwplan aan de westzijde. Mogelijk komt er aan de oostzijde een ontsluiting voor langzaam verkeer en/of calamiteitenroute. (Zie ook antwoord A7)

C4	Verkeer is een essentieel punt. Het is nu al heel druk en gevaarlijk. Dit kan gewoon niet en er moet een oplossing komen.	Dit wordt nader onderzocht door de verkeersdeskundige van de gemeente en vanuit ons. En heeft zeker de aandacht. <i>(Zie ook antwoord C1)</i>
C5	In de bestaande wijk is parkeren een groot probleem. Neem dit mee in het plan.	Het plan zal moeten voldoen aan de geldende parkeernorm. Verder wordt onderzocht in hoeverre nieuwe ontwikkelingen m.b.t. mobiliteit, in het plan ingepast kunnen worden.
C6	Waarom wordt er geen verbinding gemaakt met de weg naar de Linge? Wij zien dit anders dan de ontwikkelaar. De hoeveelheid auto's zal toenemen langs de Ceintuurbaan. De gemeente moet op dit soort punten aanhaken. Eén ontsluiting is te weinig voor de hoeveelheid verkeer. Co-creatie is beloofd door de gemeente. Er kan makkelijk een brug over de Linge volgens de buurt	Al het autoverkeer zal ontsloten worden via de Ceintuurbaan. Volgens de gemeente is het niet wenselijk een extra ontsluiting naar de Linge te realiseren. Daarnaast is een ontsluiting richting de A325 niet mogelijk. <i>(Zie verder ook antwoord A21)</i>  Er wordt een verkeerskundig bureau bij de verdere planontwikkeling betrokken om de verkeersgeneratie en afwikkeling te onderzoeken. Dit wordt in de toekomstige klankbordgroep in samenspraak met de gemeente besproken.
C7	Iedereen gaat dus weer langs die Ceintuurbaan? Drukte is daar enorm. Gevaarlijk voor kinderen. Grote hoeveelheid auto's. Conclusie, slechte ontsluiting.  Kruispunt Regenboog-Ceintuurbaan is een knelpunt, verkeerskundig gevaarlijk, zeker als er meer verkeer bijkomt. Voor naar schoolgaand verkeer. Grote vraag vanuit de buurt naar kijken naar verkeer.	Initiatiefnemer snapt de zorg en dit zal nader onderzocht worden. Zie ook de eerdere antwoorden.
<b>D. Milieuaspecten/ onderzoeken</b>		
D1	Het is allemaal vervuilde grond. Gaat dit afgegraven worden?	Uit onderzoek blijkt dat de gronden geschikt zijn voor woningbouw. Er is geen vervuilde grond aanwezig en er wordt om die reden niet afgegraven.
D2	Dus er wordt niet afgegraven?	Nee, om milieutechnische redenen wordt er niet afgegraven. Er zal wel (nieuw) grondtransport en/of herschikking van de grond plaats gaan vinden om het verschil in hoogte van het terrein te kunnen laten aansluiten op de bestaande hoogte van onder andere de Ceintuurbaan.



D3	Komt er een geluidsbarrière langs de snelweg aan de oostzijde?	Bij de snelweg zijn indicatieve onderzoeken uitgevoerd, ook naar geluid. De woningen binnen het stedenbouwkundigplan kunnen gerealiseerd worden.
D4	De weg gaat verplaatst worden, dus het geluid wordt ook anders en met name hoger.	Indien deze plannen van invloed zijn op de woningbouw zal hier nader onderzoek naar gedaan worden.
D5	Wordt er voldaan aan de geluidsregelgeving?	Ja, dit zal nader onderbouwd worden.
<b>E. Kwaliteit/ energie</b>		
E1	Wordt er energieneutraal gebouwd?	Er wordt minimaal voldaan aan de eisen opgenomen binnen het reguliere bouwbesluit. Voor de realisatie van de sociale huurwoningen zijn wij in gesprek met een woningbouwcorporatie, zij willen energie neutrale woningen (de zogeheten NOM-woning) realiseren. Bouwbesluit is minimaal BENG, meer/ beter kan/ mag altijd.
E2	Is er nog ruimte op het stroomnet? Wij hebben zelf ondervonden dat er met één huisje bijbouwen de stroom niet meer voldoende was.	Mogelijk zal het stroomnet geüpgraded moeten worden. In de huidige planvorming is het nog te vroeg om daar concrete uitspraken over te doen. Dit is mede afhankelijk van aantal en type zonnepanelen, type warmtepompen, laadpalen etc. dit wordt in het vervolg nader uitgewerkt in samenspraak met de nutspartijen.
E3	Wordt er gasloos gebouwd?	Er wordt inderdaad gasloos gebouwd.
<b>F. Participatie/ gemeente</b>		
F1	In hoeverre kunnen we participeren? Dat is een groot begrip. Biodiversiteit, groen, water hoort wel bij de participatie?	Het participatieplan wordt mede aan de hand van de kennismakingsgesprekken uitgewerkt. De participatie heeft tot doel om met elkaar in gesprek te raken. Biodiversiteit, verkeer, groen en water, programma en te realiseren functies zijn daarbij gespreksonderwerpen.
F2	Wat verstaat u onder participatie? Zeker met het oog op de omgevingswet. Het zou zo leuk zijn om hieraan mee te denken vanaf het begin. Waarom ligt de structuur vast? Dit is allemaal maar vanuit één dimensie natuurlijk? Waarom is de kans niet genomen om eerder samen te participeren over het plan.	Het voorliggende plan is niet zomaar ontstaan. Hier is niet met één dimensie naar het ontwerp gekeken, maar vanuit veel verschillende disciplines met de huidige visie als uitgangspunt. De kaders (de plannen kennen al een lange geschiedenis met overleg tussen de gemeente en voormalige en huidige eigenaar) staan, maar het plan is niet in beton gegoten. Het is een uniek plan en er zijn weinig andere gelijken. Over veel onderwerpen

		(materiaalgebruik, verkeer, inrichting openbare ruimte, openbare functies, groen etc.) is participatie mogelijk. De exacte invulling van de klankbordgroepen/ gebiedstafels wordt verder vastgelegd in het participatieplan.
F3	Behoren jullie tot de samenstelling van de klankbordgroepen?	De klankbordgroep/ gebiedstafels bestaat uit een beperkt aantal mensen (maximaal 15-20 man). Afgevaardigden vanuit de omgeving, indirect/ overige belanghebbenden, experts (verkeersdeskundige/ ecooloog/ milieu) zullen ook aansluiten. Ook de initiatiefnemer en de stedenbouwkundige behoren tot de klankbordgroepen/ gebiedstafels.
F4	Ik merk dat er behoefte is aan participatie. Wat niet aan het oosten kan, kan dat wel aan de westelijke zijde? Ik hoop dat de gemeente hier ook aanwezig is. En jullie als ontwikkelaars ook.	Wij gaan informatie ophalen tijdens de aankomende kennismakingsgesprekken. Daar zal uit onder andere uitkomen op welke aspecten/ thema's we gezamenlijk een verdiepingsslag kunnen maken.
F5	In hoeverre hebben toekomstige bewoners nog inspraak?	Toekomstige bewoners kunnen ook via de website inschrijven en zullen dan ook uitgenodigd worden om deel te nemen aan een klankbordgroep/ gebiedstafels en hun inbreng te geven.
F6	Zijn er mensen van de gemeente bij de klankgroep, bijvoorbeeld verkeer.	De gemeente zit ook bij de klankbordgroep/ gebiedstafels, voor elk specifiek vraagstuk zullen er adviseurs uitgenodigd worden.
<b>G. Procedure</b>		
G1	Als ik u goed begrijp, staan de kaders vast, maar we gaan wel graag in gesprek. Het bestemmingsplan moet nog goedkeuring krijgen. Bestemmingsplan is nog niet gewijzigd?	Bestemmingsplan is nog niet gewijzigd. U heeft recht op bezwaar zodra deze procedure wordt opgestart. Wij zullen u op de hoogte brengen, via onze website, zodra het bestemmingsplan ter inspraak/ visie wordt gelegd.
G2	Geldt bezwaar indienen dan ook voor planschade?	Dat geldt ook voor planschade, dat kunt u laten onderzoeken door een adviseur, maar dat recht heeft u altijd.
<b>H. Realisatie/ uitvoering</b>		
H1	Bouwverkeer zal ook flink toenemen. Hoe gaan jullie dat regelen?	Voor bouwverkeer wordt naar een goede oplossing gezocht. Over de invulling kunnen wij nu nog geen informatie geven. De beoogde bouwvolgorde zal van oost naar west zijn. Initiatiefnemer zal hier tijdens de uitvoering voldoende aandacht aangeven. Initiatiefnemer is voornemens, mede gezien de doorlooptijd, het bouwverkeer niet te vermengen met (toekomstig) woonverkeer en

		de aanleg van een aparte bouwweg wordt nader onderzocht.
<b>I. Planning</b>		
I1	Kunt u aangeven in hoeverre de realisatie gaat? Hoe ziet u het over 2 á 3 jaar?	Als het participatieproces doorlopen is en het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gereed zijn kan de bestemmingsplanprocedure opgestart worden. Dit zal ergens eind Q3 begin Q4 2022 zijn. De doorlooptijd van de bestemmingsplan procedure is circa 1 jaar en de bouwtijd van de woningen eveneens ruim één jaar. De eerste woningen zouden dan eind 2024 opgeleverd kunnen worden.
<b>J. Overige</b>		
J1	U bent eigenaar van de gronden. Wilt u de pachter aanspreken niet binnen de norm bestrijdingsmiddelen te hanteren? De rechterlijke norm is vastgesteld dus dit is een feit.	Het zal nader onderzocht worden hoe de pachter de huidige gronden in gebruik heeft en of deze voldoet aan de richtlijnen/ eisen voor gewasbescherming binnen de gestelde normen.