

UNV REACTIES

Omgevingsdossier Ballesterrein te Druten

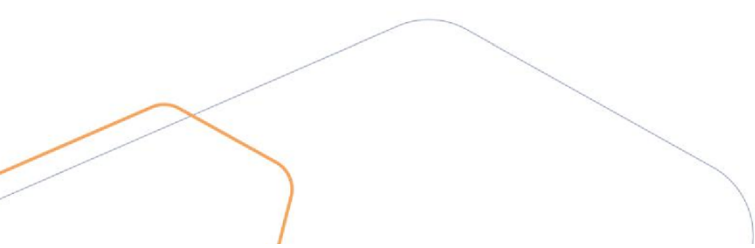
Nijmegen, 20 juni 2023

Aanleiding

Voor u ligt het omgevingsdossier van het Ballesterrein te Druten. In dit omgevingsdossier laat Van de Klok zien hoe omwonenden en andere belanghebbenden van Ballesterrein bij de planvorming zijn betrokken en over de planvorming zijn geïnformeerd.

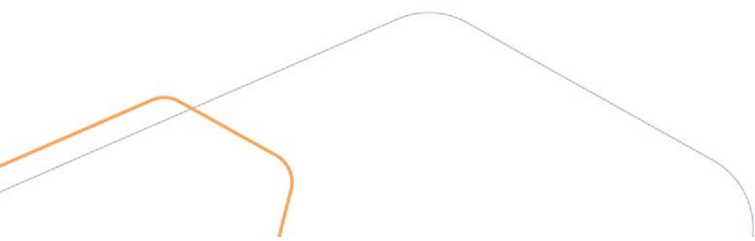
Het dossier start met een samenvatting van de context en de voorgeschiedenis van deze ontwikkeling, om daarna de stap te zetten naar het concept-stedenbouwkundig ontwerp. In hoofdstuk 2 worden de doelen van de omgevingsdialoog uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt antwoord gegeven op de vraag welke rol de omgeving en andere belanghebbenden hebben gekregen in het participatieproces van Ballesterrein, inclusief de stakeholdersanalyse die is uitgevoerd. Ook wordt er aangegeven met wie (hoofdstukken 4 en 5) er vervolgens wanneer is gecommuniceerd en welke participatie-instrumenten zijn ingezet. Aansluitend leest u welke reacties zijn opgehaald en wat is er gebeurd met alle opgehaalde informatie en hoe het is verwerkt in de planvorming (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 wordt uitgelegd wat de overall conclusies zijn van de momenten van deze omgevingsdialoog. Het omgevingsdossier wordt in hoofdstuk 8 afgesloten met de geplande vervolgstappen in de ontwikkeling.

Projectteam Ballesterrein - Van de Klok



Inhoudsopgave

1. Korte omschrijving van de gebiedsontwikkeling	4	
2. Participatieproces & - doelstellingen	7	
3. Stakeholderanalyse	9	
4. Participatie-instrumenten	11	
5. Verslaglegging inzet participatie-instrumenten.....	13	
6. Resultaten	17	
7. Conclusies.....	23	
8. Vervolgstappen	24	
<i>Bijlage A</i>	<i>Verslag bijeenkomst voor bedrijven</i>	<i>25</i>
<i>Bijlage B</i>	<i>Uitnodigingen 5, & 19 oktober 2022, online enquête en 16 november 2022</i>	<i>27</i>
<i>Bijlage C</i>	<i>Overzicht aanwezigen (geanonimiseerd) 19 oktober '22 en 16 november '22</i>	<i>29</i>
<i>Bijlage D</i>	<i>Panelen concept-stedenbouwkundig ontwerp.....</i>	<i>30</i>
<i>Bijlage E</i>	<i>Integraal overzicht alle reacties (geanonimiseerd).....</i>	<i>31</i>
<i>Bijlage F</i>	<i>3D-modellen terugkoppeling 16 november 2022</i>	<i>37</i>
<i>Bijlage G</i>	<i>Panelen terugkoppeling 16 november 2022</i>	<i>38</i>
<i>Bijlage H</i>	<i>Reactieformulieren n.a.v. inloopbijeenkomst Ballesterrein 16-11-22</i>	<i>39</i>
<i>Bijlage I</i>	<i>Keukentafelgesprekken 13 maart, 3 april, 5 april, 3 mei, 12 mei en 7 juni 2023</i>	<i>41</i>



1. Korte omschrijving van de gebiedsontwikkeling

De gemeente Druten overweegt een gebiedsontwikkeling voor een deel van bedrijventerrein Kerkelande te Druten, waar een deel van het bedrijventerrein getransformeerd wordt naar een woningbouwlocatie. In de Economische visie Druten, Druten 2030, staat dat het bedrijventerrein Kerkeland 'transformeren' als ontwikkelperspectief heeft. Het profiel van het bedrijventerrein zal anders moeten worden tot meer een gemengd gebied met wonen, zorg, onderwijs, en enkele kantoorfuncties. De bedrijventerreinfunctie wordt losgelaten. Het initiatief om een deel van het bedrijventerrein te transformeren naar wonen sluit daardoor aan bij de economische visie.

Voorgeschiedenis: principeverzoek van juli 2021

In juli 2021 heeft Van de Klok een principeverzoek ingediend bij de gemeente Druten voor de ontwikkeling van het Ballesterrein. Onderdeel van het principeverzoek was een schetsontwerp dat gebaseerd was op de volgende uitgangspunten: 66 appartementen met 3 á 4 bouwlagen met behoud van goed woon & leefklimaat en het doorzetten van de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Het schetsontwerp vindt u hieronder.



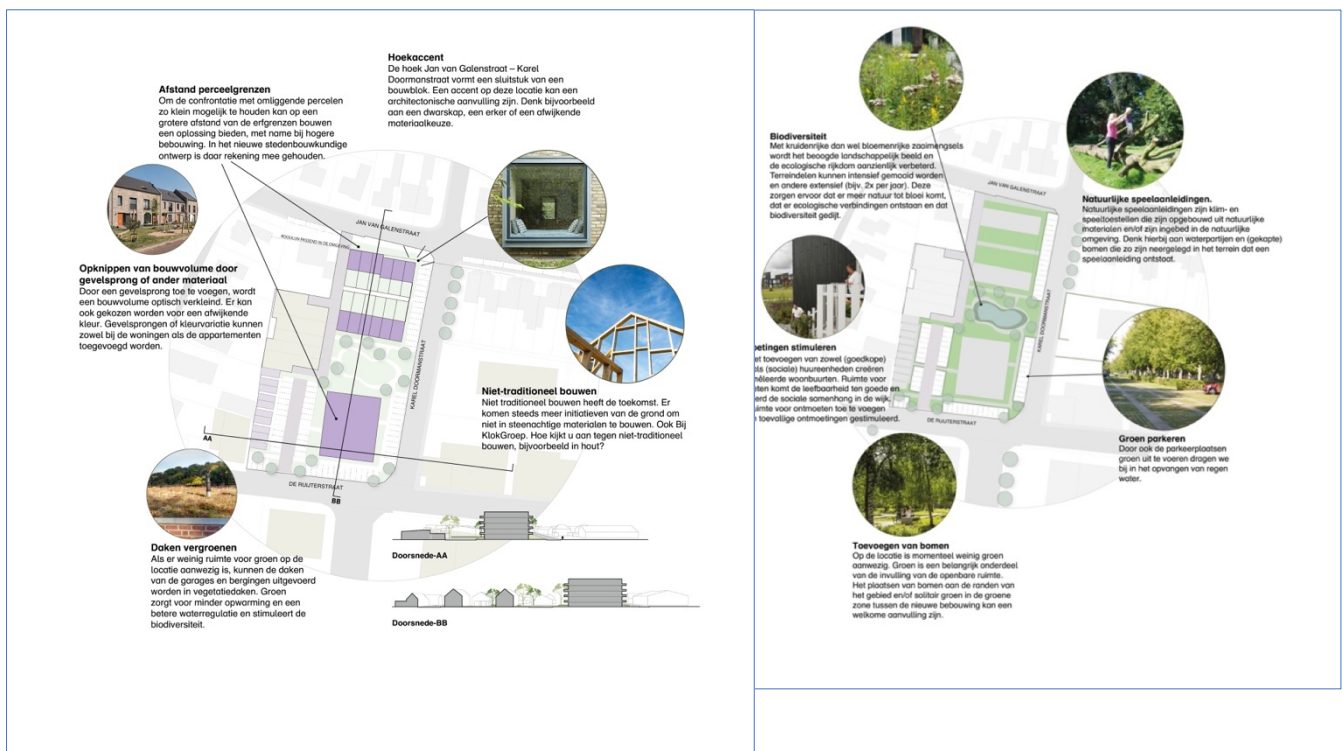
Op basis van het schetsontwerp bij het principeverzoek kwam de gemeente tot het oordeel dat het ingediende plan onvoldoende stedenbouwkundig kwaliteit had, de bouwmassa te fors en te stevig was, en er slechts beperkt ruimte was geboden voor groene invulling. Desalniettemin concludeerde de gemeente dat het plan in beginsel aansloot op economische visie Druten, dat uitgaat van meer gemengde functies in het gebied.

Gemeente Druten en Van de Klok spraken af dat Van de Klok zou toewerken naar een stedenbouwkundig plan met voldoende ruimtelijke kwaliteit. Parallel zou de gemeente de bedrijvigheid in het gebied vastleggen in een voorbereidingsbesluit. Dit voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Op basis van een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor vergunningaanvragen voor bouw-, gebruiks-, en aanlegactiviteiten. Vergunningen kunnen alleen worden

verleend wanneer het bouwplan of de voorgenomen wijziging van het gebruik in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit voorbereidingsbesluit is op 18 april jl. genomen. De gemeente Druten heeft de ondernemers hier per brief over geïnformeerd.

De vertaling van principeverzoek naar concept-stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de gemeentelijke beoordeling van het principeverzoek heeft Van de Klok het oorspronkelijke ontwerp aangepast naar een concept-stedenbouwkundig plan, waarin de belangrijkste kritiekpunten zijn verwerkt. Zo is het aantal wooneenheden gereduceerd tot circa 50 en is de bouwmassa opgeknipt in grondgebonden woningen in het noorden van het gebied en een appartementenblok van 5 bouwlagen in het zuiden van het Ballesterrein. Hierdoor ontstaat meer stedenbouwkundige kwaliteit, waarin ook meer ruimte is voor een groene zone in het hart van het gebied. Hieronder vindt u een plattegrond van het concept-stedenbouwkundig ontwerp, dat de basis vormt voor het participatieproces over het Ballesterrein. De toelichting (naar de thema's Wonen Verkeer en Groen) vindt u daaronder.



Wonen

Het Ballesterrein wordt veranderd van een gemengd woonmilieu, met ook bedrijvigheid, naar een nieuwe woonbuurt. Deze nieuwe woonbuurt sluit aan op het natuurlijke woongebied van Druten. We voegen ongeveer 50 nieuwe woningen toe; een mix van circa 38 sociale huurappartementen en circa 12 koopwoningen. Door het bouwen van dit type toegankelijke woningen wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Voor de nieuwe woonbuurt wordt gasloos gebouwd. Warmteopwekking gebeurt door middel van duurzame lucht-water verwarming. Het opwekken van duurzame energie gebeurt door middel van zonnepanelen op de

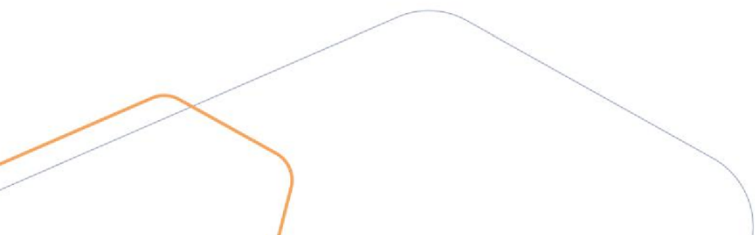
gebouwen. Er wordt rekening gehouden met de bestaande omliggende woningen. Zo wordt er niet direct tegen de perceelsgrens gebouwd en wordt er voldoende afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen gecreëerd. De uitstraling van de nieuwe buurt wordt afgestemd op het Beeldkwaliteitsplan en de ontwikkelingsvisie van de gemeente Druten. Tenslotte is de ambitie om natuurinclusief te ontwerpen en te bouwen, waarbij er gebruik wordt gemaakt van meer CO₂-neutrale en circulaire materialen. De mogelijkheden om afwijkend te bouwen van traditionele bouwmethoden wordt onderzocht.

Mobiliteit en Verkeer

Een goede en veilige bereikbaarheid van de nieuwe woonbuurt is belangrijk. Ook de omliggende buurten en de huidige bedrijven moeten goed bereikbaar blijven. Dit punt is bij Van de Klok onder de aandacht. Met name de bedrijven aan de Jan van Galenstraat 2h bevinden zich direct naast de ontwikkeling van de nieuwe woningen. In de actuele situatie wordt het gehele gebied met 5 inritten ontsloten. In het nieuwe plan zijn er twee inritten aanwezig. De ontsluiting aan de Jan van Galenstraat 2h wordt behouden en er wordt één extra inrit toegevoegd voor de ontsluiting van de appartementen. Daarmee worden de ontsluitingen overzichtelijker en wordt de doorstroom van verkeer bevorderd. Op het gebied van parkeren is de ambitie om te voorkomen dat de parkeerdruk in de omliggende buurten toeneemt. De gemeente Druten heeft vaste parkeernormen. Dat wil zeggen dat het aantal parkeerplaatsen dat een ontwikkeling nodig heeft vastligt. Gekeken wordt ook naar verkeersregulerende maatregelen die ervoor zorgen dat het verkeer veiliger wordt. Denk aan het toevoegen van trottoirs voor voetgangers of bijvoorbeeld snelheidsbeperkende maatregelen. In de nieuwe parkeerbehoefte kunnen ook laadpalen worden toegevoegd.

Groen en Openbare Ruimte

De nieuwe openbare ruimte van het Ballesterrein voegt natuurlijke elementen toe aan de nieuwe woonbuurt en de aangrenzende buurten. Verstening wordt voorkomen door het toevoegen van groene gebieden tussen parkeren en de nieuwe bebouwing. Ook wordt er ruimte gemaakt voor ontmoetingsplekken om ontmoetingen tussen buurtbewoners te stimuleren. Aan de randen van het plangebied worden nieuwe bomen geplaatst. Wateropvang door zogeheten wadi's is een mogelijkheid. Het aandeel verhard oppervlakte in het gebied neemt door al deze aanpassingen sterk af. Tenslotte wordt openbare ruimte zo ingericht dat deze ook beter bestand is tegen de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast.



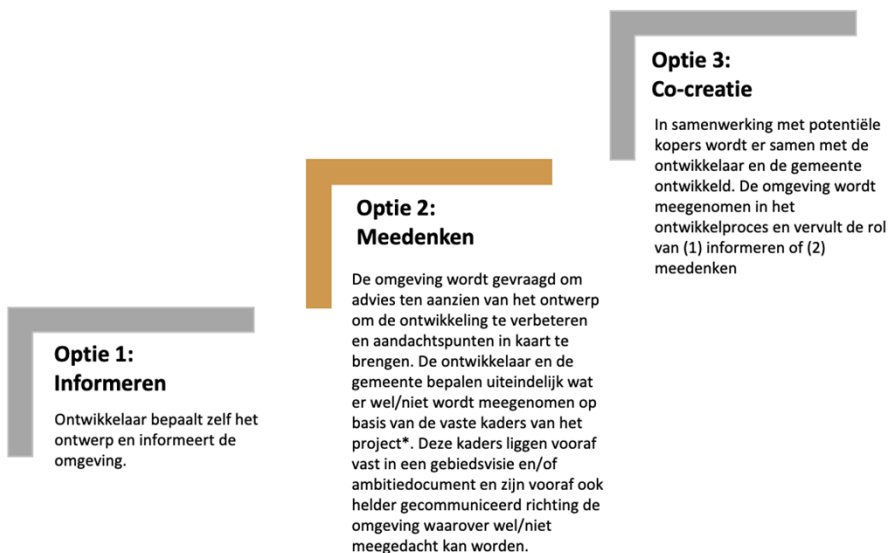
2. Participatieproces & -doelstellingen

Gemeente Druten vindt het belangrijk dat ideeën en plannen voor de lokale leefomgeving goed worden gemaakt. Om dit te doen vindt de gemeente het belangrijk dat initiatiefnemers dat samendoen met de inwoners. Inwoners vragen om mee te doen of mee te denken noemen we participatie.

Participatieladder

Van de Klok is de ontwikkelaar van de locatie. Daarmee is Van de Klok de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van dit gebied en tevens verantwoordelijk voor het participatietraject. Omdat hier sprake is van een zogeheten ‘groot initiatief’ heeft Van de Klok hierover afgestemd met de gemeente Druten. De omgevingsparticipatie voor het Ballesterrein sluit aan bij de werkwijze van de gemeente Druten, zoals te vinden op: <https://www.druten.nl/participatie-en-de-omgevingswet>.

Het niveau van participatie is in dit traject vastgesteld op niveau 2: “meedenken”. De omgeving wordt hierbij gevraagd om advies ten aanzien van het ontwerp om de ontwikkeling te verbeteren en aandachtspunten in kaart te brengen. De ontwikkelaar en de gemeente bepalen uiteindelijk wat er wel/niet wordt meegenomen op basis van de vaste kaders van het project. Deze kaders liggen vooraf vast in een gebiedsvisie en/of ambitiedocument en zijn vooraf ook helder gecommuniceerd richting de omgeving waarover wel/niet meegedacht kan worden.



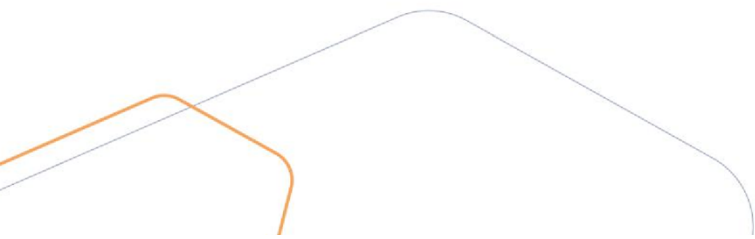
Naast bovenstaand inhoudelijk doel om de kwaliteit van het plan te verbeteren met de gebiedskennis van omwonenden en andere belanghebbenden, is er ook een procesmatig doel: de belangrijkste stakeholders worden op tijd geïnformeerd. Zo weten zij wat er speelt en hoe zij eventuele ideeën en aandachtspunten kunnen agenderen. Door stakeholders en ideeën/ aandachtspunten goed in kaart te brengen kunnen de belangen van de omgeving meegewogen worden in de besluitvorming. Dat draagt bij aan een zorgvuldig proces

en minder vertraging in het planvormingsproces. Idealiter is er ook meer tevredenheid in de buurt over deze ontwikkeling.

Participatiedoelstellingen inhoud & proces

Deze inhoudelijk en procesmatige doelen willen bereiken via een dialoog met de volgende kenmerken.

- Een toegankelijke, open en informatieve dialoog met belanghebbenden. Daarin is er voor de belanghebbenden ruimte voor zowel het halen van informatie als het brengen van feedback;
- In dit proces hebben alle belanghebbenden die dat wilden een stem gehad. Van de Klok streeft ernaar dat deelnemers de uitkomst van de omgevingsdialoog begrijpen en hun eigen inbreng herkennen;
- Het startpunt van het participatieproces is het concept-stedenbouwkundig ontwerp, aangevuld met sfeerbeelden. De opgehaalde reacties zijn gebruikt om het concept-stedenbouwkundig ontwerp te toetsen en te verfijnen.
- Dit verslag moet het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad voldoende houvast bieden voor het besluit om de bestemmingsplanprocedure te starten.



3. Stakeholderanalyse

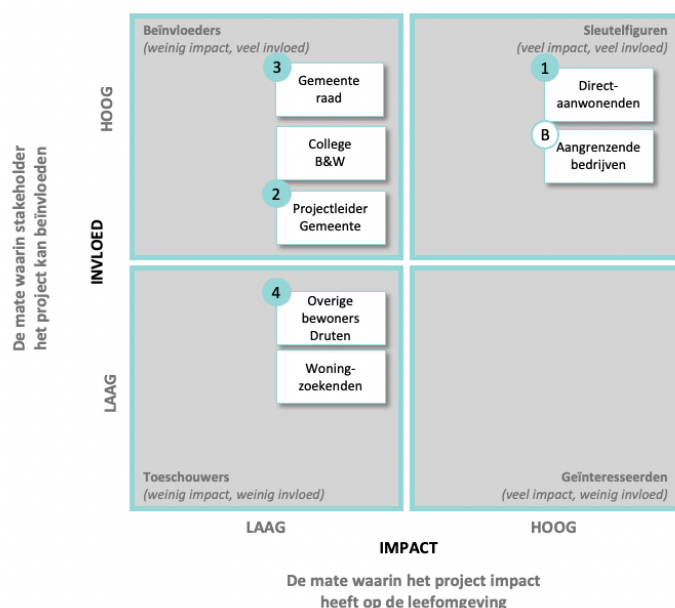
Een nieuwe woonbuurt heeft invloed op de bewoners en bedrijven in de omliggende buurten. Van de Klok en de gemeente Druten hadden de ambitie om belanghebbenden via een omgevingsdialog in een vroeg stadium te betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling op het Ballesterrein. In die dialoog zijn we het gesprek aangegaan over de kansen en aandachtspunten die belanghebbenden zien voor de nieuwe woonbuurt. Maar wie zijn de belanghebbenden? Om dat te bepalen zijn onderstaande stappen doorlopen.

Stap 1: Stakeholders plotten in een matrix

Naast de omwonenden en ondernemers in het gebied is ook het betrekken van bewonersverenigingen, sportverenigingen, milieugroepen, belangengroepen en maatschappelijke instellingen zorgvuldig overwogen, maar deze analyse leverde geen andere belanghebbenden uit de buurt op.

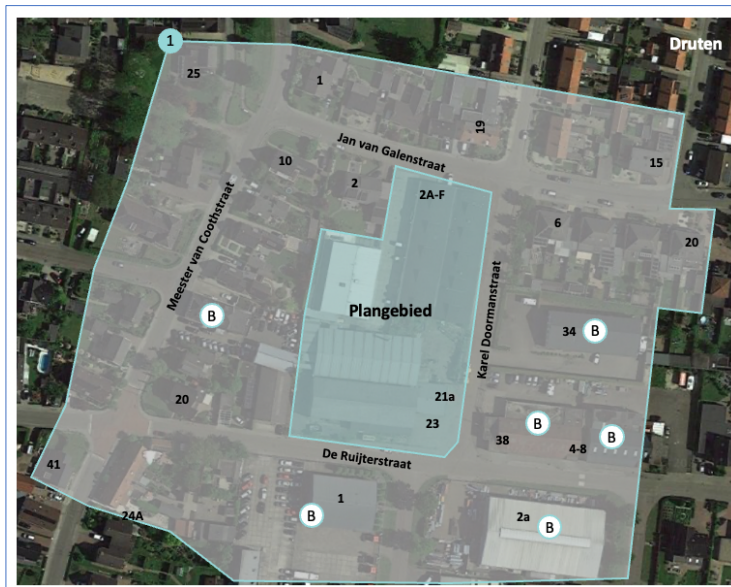
Wel is de onderstaande matrix van belanghebbenden aangevuld met de actoren aan gemeentezijde, meer specifiek het college van B&W, de gemeenteraad en de projectleider van de gemeente. Tenslotte is er een plek ingeruimd voor de andere inwoners van Druten en woningzoekenden.

- Zoals de matrix illustreert noemen we de direct-omwonenden en ondernemers hier **de sleutelfiguren**, omdat zij relatief veel impact ervaren van de ontwikkeling en bovendien ook relatief veel invloed kunnen uitoefenen.
- Partijen die veel invloed hebben op het resultaat, maar niet direct impact ervaren van de ontwikkeling zijn de stakeholders aan gemeentezijde. Deze ‘beïnvloeders’ worden geïnformeerd via de projectleider van de gemeente, en ontvangen uiteraard een rapportage van dit hele proces.
- Tenslotte zijn er ook ‘toeschouwers’ gedefinieerd. Als relatief kleine gemeenschap met ook een duidelijke woningbehoefte was onze inschatting dat zowel overige bewoners van Druten als de woningzoekenden op de hoogte wilden zijn van de voortgang in deze ontwikkeling.



Stap 2: Afbakening geografisch gebied

Op basis van het plangebied op de plattegrond is bepaald welke aangrenzende bebouwing beïnvloed zou kunnen worden door de nieuwe ontwikkeling. Hierbij is de impact onder andere getoetst aan de criteria verkeersbewegingen, parkeren, zonlicht/schaduwwerking en privacy. Specifiek voor de bedrijven in het gebied is gekeken naar het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit van de gemeente Druten van 18 april jl.. Het resultaat van deze toets is de onderstaande kaart, met de betreffende adressen naast de plattegrond.



Doelgroepen	Adressen
1 Direct-aanwonenden	<ul style="list-style-type: none"> • Meester van Coothstraat 25-41 • Meester van Coothstraat 10-24A • Jan van Galenstraat 1-15 • Jan van Galenstraat 2-20 • De Ruijterstraat 1-12a
B Aangrenzende bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Karel Doormanstraat 21a & 23 • Karel Doormanstraat 32, 34a & 38
67 adressen, waarvan circa 10 bedrijven	

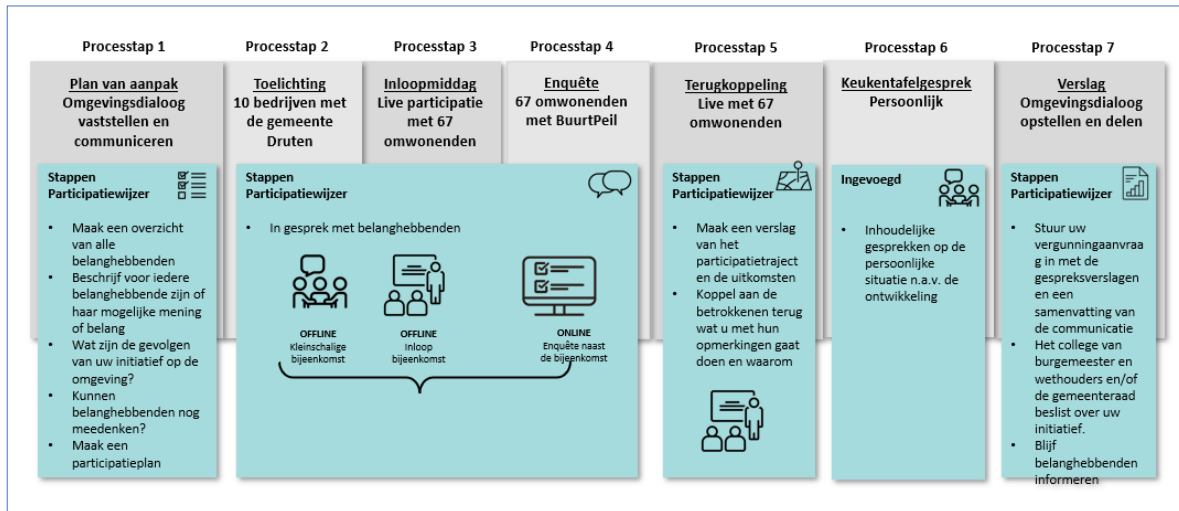
Stap 3: belangeninventarisatie

Voorafgaand aan het participatieproces is een inventarisatie gemaakt van de onderwerpen en belangen die voor de sleutelfiguren van belang kunnen zijn. Deze analyse heeft richting gegeven aan de gekozen ontwerpthemata's (Wonen, Verkeer & Mobiliteit en Groen & Openbare ruimte), de vraagstellingen en het niveau van uitwerking.

Doelgroepen	Belangen / vragen
1 Direct-aanwonenden	<ul style="list-style-type: none"> • Impact op parkeren? • Impact op verkeersbewegingen? • Impact privacy, zon en uitzicht? • Kansen voor duurzaamheid en vergroening? •
B Aangrenzende bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> • Impact op continuïteit van onderneming? • Impact op parkeren? • Impact op verkeersbewegingen? • Impact privacy, zon en uitzicht? • Kansen voor duurzaamheid en vergroening? •

4. Participatie-instrumenten

Zoals reeds omschreven in hoofdstuk 2, is de zogeheten Participatiewijzer¹ van de gemeente Druten de leidraad geweest voor het participatieplan voor de locatie van het Ballesterrein. Onderstaande figuur laat zien hoe de stappen uit deze participatiewijzer (letterlijke tekst van de participatiewijzer in bulletpoints) in dit proces concreet zijn vertaald naar 7 processtappen.



In de Participatiewijzer wordt door de gemeente gesteld dat participatietrajecten goed doorlopen zijn wanneer het niveau van participatie “raadplegen” is geweest. Belanghebbenden hebben in dat geval kunnen **reageren** op een (concept-)plan. Vooraf is bepaald waarover belanghebbenden kunnen meedenken of meebepalen. In hoofdstuk 2 van dit omgevingsdossier is eerder uitgelegd dat het niveau van participatie in dit traject hoger is vastgesteld op “meedenken”. De omgeving wordt hierbij gericht gevraagd om **advies** ten aanzien van het ontwerp om de ontwikkeling te verbeteren en aandachtspunten in kaart te brengen.

Zoals de belanghebbenden-matrix in hoofdstuk 3 aantoont, hebben niet alle belanghebbenden gelijke belangen en vragen bij deze ontwikkeling. Daarom past niet ieder participatie-instrument op iedere doelgroep.

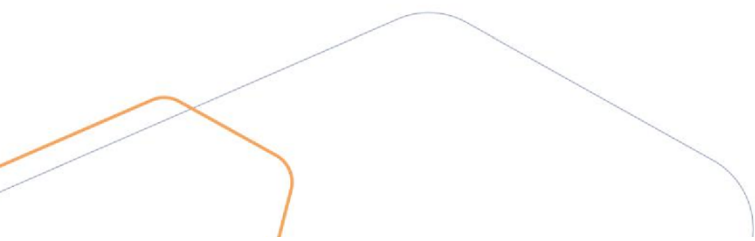
Onderstaande tabel maakt inzichtelijk welke participatie-instrumenten zijn ingezet voor welke doelgroep.

Middelen	Plan van aanpak Omgevingsdialoog vaststellen en communiceren	Toelichting 10 bedrijven met de gemeente Druten	Inloopmiddag Live participatie met 67 omwonenden	Enquête 67 omwonenden met BuurtPeil	Terugkoppeling Live met 67 omwonenden	Keukentafel Gesprekken persoonlijk	Verslag Omgevingsdialoog opstellen en delen	Besluit B&W en/of de Raad beslist over het initiatief
1 Direct-aanwonenden			●	●	●	●	●	
B Aangrenzende bedrijven		●	●	●	●		●	
2 Projectleider Gemeente	●	●	●	●	●		●	
3 Gemeenteraad & College B&W							●	●
4 Overige inwoners Druten							●	

¹ <https://www.druten.nl/participatie-en-de-omgevingswet>

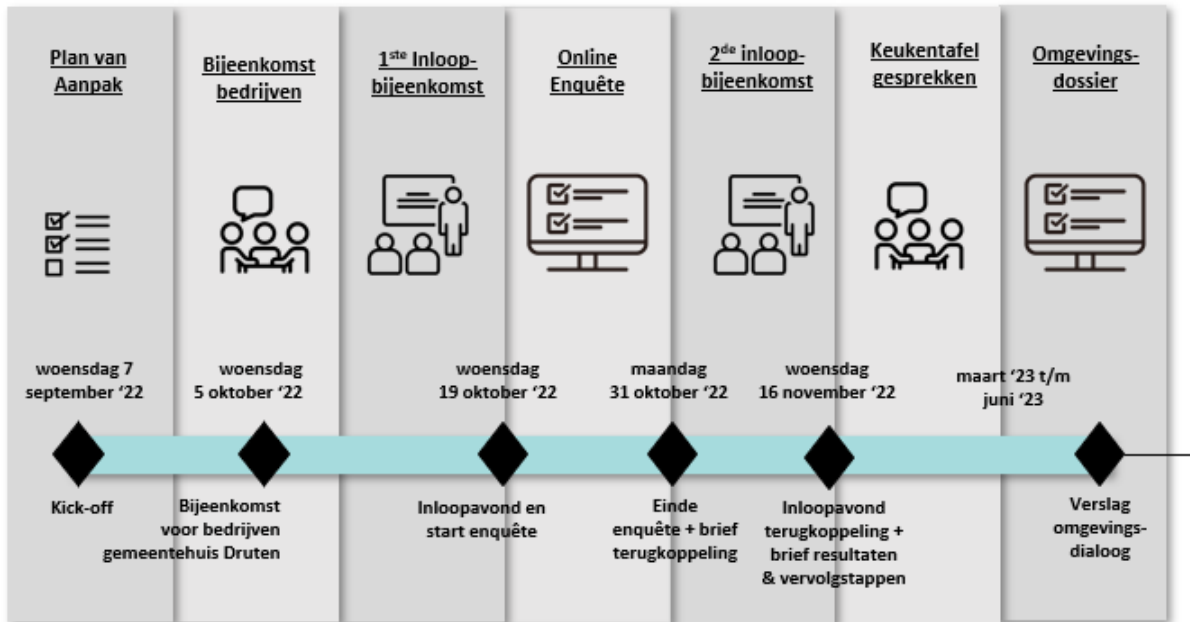
Samengevat: voorafgaand aan dit proces is een plan van aanpak opgesteld in afstemming met de projectleider van de gemeente. De bedrijven hebben we eerst gesproken over het voorbereidingsbesluit. Vervolgens zijn ook de omwonenden uitgenodigd voor een bijeenkomst en een online enquête. Een tweede bijeenkomst voorzag in een terugkoppeling voor dezelfde doelgroep. Dit verslag komt beschikbaar voor alle belanghebbenden, waaronder de gemeentelijke partijen en de overige inwoners van Druten.

Als inhoudelijke rode draad is het concept-stedenbouwkundig ontwerp voorgelegd. Dit is een tekening van de beoogde inrichting van het gebied. Hierop zijn alle elementen die ruimte vragen weergegeven. Aan de hand van drie thema's Wonen, Openbare Ruimte & Groen en Mobiliteit & Verkeer werd het stedenbouwkundig ontwerp in delen opgeknipt. Vervolgens stond de vraag centraal welke kansen en aandachtspunten de belanghebbenden zagen voor dit concept-stedenbouwkundig ontwerp. Deelnemers hadden hier de mogelijkheid om een open reactie te formuleren en/of te kiezen uit een set aan potentiële aandachtspunten. De vraagstelling en de gebruikte visuals waren online en offline identiek.



5. Verslaglegging inzet participatie-instrumenten

Het participatieproces voor het Ballesterrein was opgebouwd uit drie bijeenkomsten, een online enquête en een digitale terugblik aan de deelnemers met de resultaten en een doorkijk naar vervolgstappen. De inzet van deze instrumenten wordt in dit hoofdstuk beschreven.



1. Plenaire bijeenkomst voor ondernemers op woensdag 5 oktober 2022.
2. Eerste inloopbijeenkomst voor direct-aanwonden en ondernemers op 19 oktober 2022.
3. Online enquête voor direct-aanwonden en ondernemers van 19 oktober tot 31 oktober 2022.
4. Tweede inloopbijeenkomst voor direct-aanwonden en ondernemers op 16 november 2022.
5. E-mail met resultaten en vervolgstappen op 25 november 2022.
6. Keukentafelgesprekken met omwonenden op 13 maart, 3 april, 5 april, 3 mei, 12 mei en 7 juni 2023.

1^{ste} bijeenkomst bedrijven 5 oktober 2022

Het participatieproces is op 5 oktober 2022 gestart met een bijeenkomst op het gemeentehuis in Druten. Deze bijeenkomst was specifiek gericht op ondernemers die met hun bedrijf actief zijn in de nabijheid van het Ballesterrein. De gemeente Druten had deze groep ondernemers al eerder per brief geïnformeerd over het voorbereidingsbesluit van 18 april jl.. Dit voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Op basis van een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor vergunningaanvragen voor bouw-, gebruiks-, en aanlegactiviteiten. Vergunningen kunnen alleen worden verleend wanneer het bouwplan of de voorgenomen wijziging van het gebruik in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Het leek aannemelijk dat de ondernemers naar aanleiding van de eerdere brief van de gemeente nog vragen zouden hebben. Bovenal: wat zijn de eventuele gevolgen van de ontwikkeling van deze woonbuurt voor mijn

bedrijf? Om te voorkomen dat deze vragen ruis zouden veroorzaken tijdens een bijeenkomst met ook de omwonenden, nodigden we deze ondernemersgroep eerst uit voor een kleinschalige bijeenkomst over de gewenste ontwikkeling naar woonbuurt en het voorbereidingsbesluit. 8 ondernemers waren aanwezig.

Via een presentatie is door de gemeente Druten en Van de Klok een toelichting gegeven op de voorgenomen ontwikkeling van het Ballesterrein. Daarbij is toegelicht wat de impact is van het door de gemeente Druten genomen voorbereidingsbesluit voor de aanwezige ondernemers. Ook zijn de volgende stappen in de omgevingsdialoog geschetst. In reactie op de presentatie zijn door de aanwezige bedrijven vragen gesteld. Die vragen zijn tijdens de bijeenkomst of in het verslag beantwoord. Het verslag vindt u in bijlage A. Tijdens deze bijeenkomst zijn géén actuele ontwerpen voor de ontwikkeling van het Ballesterrein gedeeld. De focus lag op de impact van het voorbereidingsbesluit op de activiteiten van de bedrijven. Ontwerpen zijn pas getoond op een tweede bijeenkomst waarvoor ook de omwonenden waren uitgenodigd.

1^{ste} bijeenkomst omwonenden & bedrijven 19 oktober 2022

Voor de tweede bijeenkomst ontvingen óók de omwonenden een uitnodiging (zie bijlage B). In totaal werden 67 uitnodigingen verstuurd en zijn 18 aanmeldingen via e-mail ontvangen. Op de avond zelf waren uiteindelijk 26 bezoekers (zie bijlage C) in De Bogerd in Druten. Er was géén gezamenlijke start of afsluiting van de avond; geïnteresseerden konden binnenlopen op een zelf gekozen moment in dit tijdsblok.

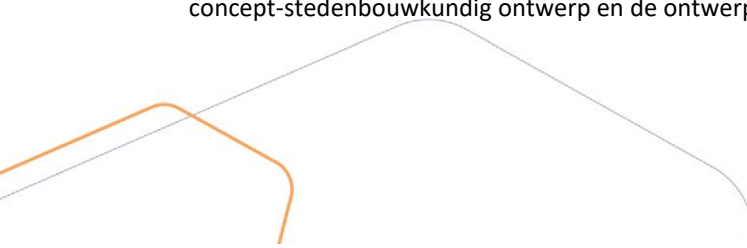
Tijdens de bijeenkomst is dieper ingegaan op de beoogde ontwikkeling van het gebied. De rode draad was het concept-stedenbouwkundig ontwerp. Hierop zijn alle elementen die ruimte vragen weergegeven. Aan de hand van drie thema's (Wonen, Openbare Ruimte & Groen en Mobiliteit & Verkeer) werd het stedenbouwkundig ontwerp aan de bezoekers uitgelegd op basis van een aantal panelen op A0-formaat met daarop de concept-ontwerpen en -sfeerbeelden (zie bijlage D).

Centraal stond de vraag welke ideeën en aandachtspunten de bezoekers zagen voor dit concept-stedenbouwkundig ontwerp. Bezoekers konden op meerdere plekken in de ruimte bij de panelen informatie halen en vragen stellen. Via post-its konden bezoekers reacties achterlaten v.w.b. ideeën en aandachtspunten. Een overzicht van wat er is opgehaald vindt u in bijlage E.

Online enquête 19 t/m 31 oktober 2022

De omgeving had naast de fysieke bijeenkomst ook de mogelijkheid om online aan te geven wat ze van de ontwikkeling vinden. Ook hier zijn weer 67 uitnodigingen verstuurd.

In de online enquête vonden bezoekers een samenvatting van de inloopbijeenkomst met alle informatie die ook tijdens de inloopbijeenkomst met de aanwezigen was gedeeld. Ook hier was de rode draad hetzelfde: het concept-stedenbouwkundig ontwerp en de ontwerpthema's (Wonen, Openbare Ruimte & Groen en Mobiliteit



& Verkeer). En ook hier stond de vraag centraal welke ideeën en aandachtspunten men zag voor dit ontwerp. Reacties via de website waren welkom tot maandag 31 oktober '22. Daarna is de balans opgemaakt. De resultaten van de inloopbijeenkomst en de online enquête zijn samengevoegd in bijlage E.

2^{de} bijeenkomst omwonenden en bedrijven 16 november 2022

Dit was het vervolg op de eerste bijeenkomst van 19 oktober en de online enquête. Ook tijdens de tweede inloopbijeenkomst konden bezoekers op meerdere plekken in de ruimte informatie halen en vragen stellen. Verkend zijn de mogelijkheden hoe opmerkingen, mits passend binnen de uitgangspunten van het plan, konden worden meegenomen in het afronden van het stedenbouwkundig ontwerp (zie bijlage F en G). Aan het einde van de bijeenkomst kregen aanwezigen de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen. Een integraal overzicht vindt u in de bijlage H.

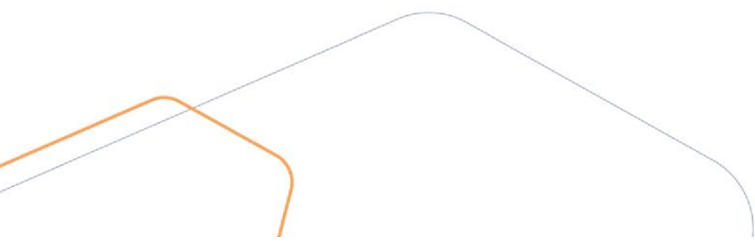


Ook de vervolgstappen zijn toegelicht. Van de Klok gaf aan nog in overleg te treden met de eigenaren van de percelen waarop directe zichtlijnen zijn. Het doel van die stap is te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de zorgen te verminderen die samenhangen met de bouwhoogte. Daarnaast hebben Van de Klok en de gemeente Druten nog een gesprek met de huurders en eigenaren van het bedrijf verzamelgebouw aan de Jan van Galenstraat over de vragen die zij hebben op het gebied van o.a. parkeren en geluid.

Digitale terugkoppeling 25 november 2022

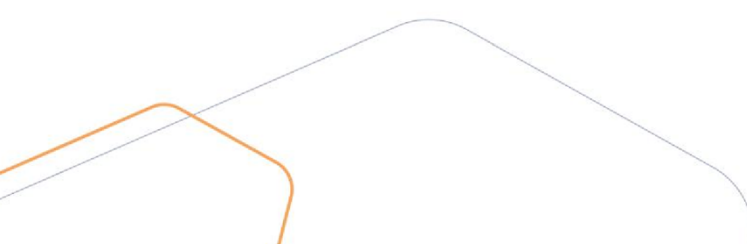
Aan 34 belanghebbenden die hebben deelgenomen aan het participatieproces en hun e-mailadres hadden gedeeld, is op 25 november jl. een e-mail gestuurd met een samenvatting van alle opgehaald input en geplande vervolgstappen. Deze samenvatting geeft de ontvangers de mogelijkheid om de uitkomsten nog eens rustig na te lezen.

Mede namens Van de Klok werden deelnemers bedankt voor hun bijdrage aan de omgevingsdialoog voor het Ballesterrein. Tenslotte werd de mogelijkheid geboden om via het opgegeven e-mailadres op de hoogte te blijven van vervolgstappen in de ontwikkeling van het Ballesterrein.



Keukentafelgesprekken direct omwonenden 13 maart, 3 april, 5 april, 3 mei, 12 mei en 7 juni 2023

Op de 2^{de} bijeenkomst van 16 november 2023 is aangegeven dat Van de Klok in gesprek zou gaan met de direct omwonenden die behoefte hadden aan meer informatie v.w.b. hun persoonlijke situatie. Met een tweetal huisnummers aan de Jan van Galenstraat en een viertal huisnummers aan de Meester van Coothstraat zijn persoonlijke gesprekken gevoerd (zie bijlage I voor de geanonimiseerde verslagen) en heeft Van de Klok het aanbod gedaan om via VR beelden inzichtelijk te maken wat de gevolgen v.w.b. zon/ schaduw en privacy zijn. Drie huisnummers maakten gebruik van dit aanbod en twee huisnummers van de mogelijkheid van het plaatsen van extra groenvoorzieningen in de achtertuinen die de privacy waarborgen. Drie huisnummers gaven aan, hier (vooralsnog) geen gebruik van te willen maken, omdat ze eerst de bestemmingsplanprocedure wilde afwachten, zelf onderzoek wilde doen naar de waardevermindering van de woning of omdat ze niet tegen het plan zijn.



6. Resultaten

In dit proces waren er vijf momenten waarop omwonenden en/of bedrijven zijn geïnformeerd en de mogelijkheid hadden om te reageren op het concept-stedenbouwkundig ontwerp. De resultaten en reactiegraad per onderdeel vindt u hieronder.

1. Plenaire bijeenkomst ondernemers op woensdag 5 oktober 2022

- 8 ondernemers namen deel.
- Alle deelnemers ontvingen een verslag. Dit verslag van de bijeenkomst vindt u in de bijlage A.

2. Eerste inloopbijeenkomst direct-aanwonenden en ondernemers op 19 oktober 2022

- 18 adressen aangemeld, 25 adressen namen deel aan de bijeenkomst (zie bijlage C)
- Een overzicht van ontvangen reacties op de avond vindt u in de bijlage E.

3. Online enquête direct-aanwonenden en ondernemers van 19 oktober tot 31 oktober 2022

- 32 adressen gebruikten hun inlogcode: 20 voegden in totaal 74 aandachtspunten en ideeën toe.
- Het zwaartepunt qua reacties lag bij de ontwerpthema's 'Wonen' en 'Mobiliteit en Verkeer'.
- Een integraal resultaat vindt u in de bijlage E.

4. Tweede inloopbijeenkomst direct-aanwonenden en ondernemers op 16 november 2022

- 15 adressen hadden zich aangemeld, 20 namen deel aan de bijeenkomst.
- Overzicht van ingevuld reactieformulieren vindt u in de bijlage H.

5. Keukentafelgesprekken direct aanwonenden op 13 maart, 3 april, 5 april, 3 mei, 12 mei en 7 juni 2023

- 6 adressen gaven aan behoefte te hebben aan een persoonlijk gesprek.
- Een overzicht van de geanonimiseerde verslagen van deze gesprekken zijn terug te vinden in bijlage I.

In de bijlage H zijn alle ontvangen reacties integraal terug te vinden, maar op dat niveau is het lastig conclusies trekken. De volgende alinea's geven daarom per thema een samenvatting van de opgehaalde ideeën en aandachtspunten per onderwerp, wat met de ontvangen reactie is gedaan, wat is teruggekoppeld en welke vervolgstappen nog in het verschiet liggen.

Ontwikkelthema Wonen

Welke ideeën en aandachtspunten zijn opgehaald?

Het belangrijkste aandachtspunt voor het thema Wonen heeft betrekking op de bouwhoogte: 5 bouwlagen is door een deel van de belanghebbenden als te hoog beoordeeld. Onderliggende zorgen in dat kader zijn de aantasting van privacy door zicht op bestaande percelen, schaduwwerking en geluidsoverlast. Ook gaven deelnemers aan de bouwhoogte niet passend te vinden in de omgeving. Gestapelde bouw zou bovendien

leiden tot een hogere woondichtheid en een precedent bieden voor meer gestapelde bouw. Naast de hoogte gaven enkele ondernemers aan dat wonen naast bedrijven klachten kan opleveren van nieuwe bewoners.

Wat kan met deze ideeën en aandachtspunten worden gedaan in het vervolg van de ontwikkeling?

In reactie op het aandachtspunt van de bouwhoogte is ten eerste een check gedaan op de uitgangspunten van de ontwikkeling. Waarom is hier gekozen voor deze bouwhoogte? Eén van de uitgangspunten is dat sociale huurwoningen en koopwoningen onder de NHG-grens onderdeel uitmaken van het woningbouwprogramma. Ten tweede volgt uit het principebesluit en het beleid van de gemeente de wens voor een ontwerp met minder massa en een mindere mate van verstening dan het oorspronkelijke ontwerp dat werd ingediend bij het principebesluit. Tenslotte is een minimaal aantal woningen nodig om het plan haalbaar te houden én tegemoet te komen aan de grote vraag naar wooneenheden.

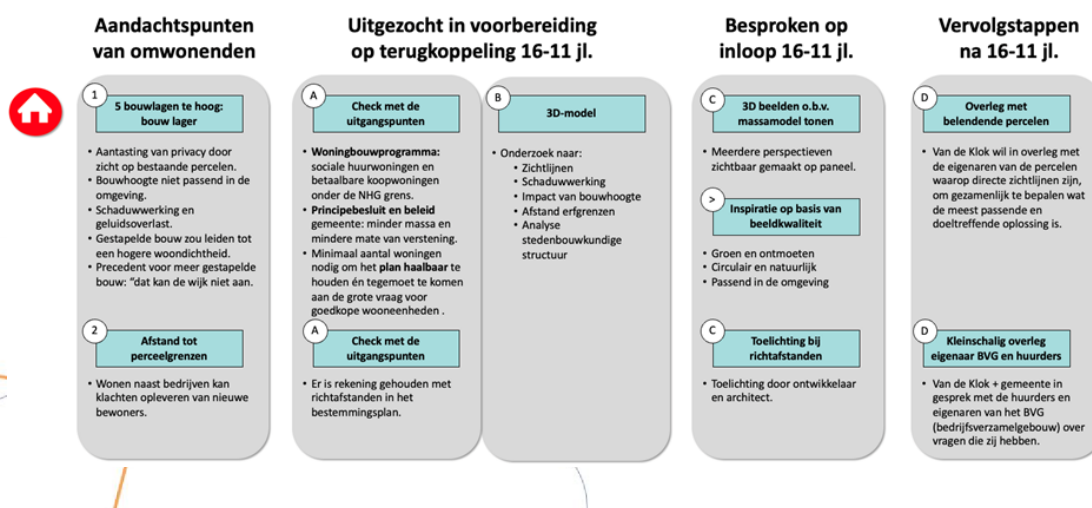
Ondanks het aandachtspunt van belanghebbenden over de bouwhoogte leidt deze check op de uitgangspunten onverminderd tot de conclusie dat een bouwhoogte van 5 bouwlagen noodzakelijk is. Vanuit die conclusie is vervolgens de impact van deze bouwhoogte op de omgeving onderzocht: welke percelen ondervinden effecten op privacy en bezonning en in welk mate? Een uitgebreid onderzoek is uitgevoerd naar zichtlijnen, schaduwwerking en de impact van de bouwhoogte op basis van een 3D-model.

Wat is er teruggekoppeld aan de deelnemers?

De resultaten van de check op de uitgangspunten, inclusief de conclusie dat 5 bouwlagen noodzakelijk zijn, en het 3D-model zijn gedeeld met de aanwezigen tijdens de terugkoppeling van 16 november jl. (zie bijlage F & G). Ook ten aanzien van de afstand tot erfgrenzen is een terugkoppeling gegeven. Aanwezigen hebben het schema op de volgende pagina als samenvatting ontvangen van de ontvangen reacties en vervolgstappen. Ten slotte zijn ter inspiratie mogelijkheden getoond voor de invulling van de beeldkwaliteit, zoals getoond in bijlage F & G.

Welke vervolgstappen zijn voorzien?

Van de Klok heeft toegezegd nog in overleg te treden met de eigenaren van de percelen waarop directe zichtlijnen zijn. Het doel is te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de zorgen te verminderen die samenhangen met de bouwhoogte. Daarnaast hebben Van de Klok en de gemeente Druten nog een gesprek met de huurders en eigenaren van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Jan van Galenstraat over de vragen die zij hebben op het gebied van o.a. parkeren en geluid.



Ontwikkelthema Verkeer & mobiliteit

Welke ideeën en aandachtspunten zijn opgehaald?

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwerpthema Verkeer hadden betrekking op de ervaren verkeersveiligheid door de verkeersdruk, parkeren in de buurt/op het terrein en de ontsluiting van het Ballesterrein. De verkeersdruk in het gebied wordt nu al als hoog ervaren. Een aantal belanghebbenden uit de buurt zijn bezorgd over een verdere toename bij de ontwikkeling Ballesterrein. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de toenemende risico's bij de kruisingen Jan van Galen – Karel Doorman, Mr. Van Cooth – De Ruitersstraat en Mr. Van Cooth – Jan van Galenstraat. Ook de parkeerdruk in de buurt vindt men nu al hoog. Ook hier zijn bezorgd over een toename bij de ontwikkeling van het Ballesterrein. Een aantal ondernemers in het bedrijfsverzamelgebouw zien knelpunten v.w.b. het parkeren in de nieuwe situatie. Tenslotte is gewezen op het feit dat de De Ruitersstraat een drukke weg is, waardoor sommige belanghebbenden vinden dat een ontsluiting van Ballesterrein aan die zijde niet veilig is.

Wat kan met deze ideeën en aandachtspunten worden gedaan in het vervolg van de ontwikkeling?

In reactie op de aandachtspunten is ten eerste ook hier een check gedaan op de uitgangspunten van de ontwikkeling. Ten aanzien van de verkeersdruk is vastgesteld dat de huidige bestemming van het Ballesterrein het verkeer naar een bouwmarkt op de locatie toestaat. Op basis van een verkeersstudie is de inschatting dat de toekomstige woonbestemming minder verkeersbewegingen genereert. Uitgangspunt voor parkeren is dat dit wordt opgelost op eigen terrein. Daarom worden 71 parkeerplaatsen voor 50 woningen gerealiseerd. Ten aanzien van de ontsluiting is op basis van een verkeersstudie nogmaals vastgesteld dat de huidige verkeersintensiteit van De Ruitersstraat geen obstakel is voor de ontsluiting van het Ballesterrein. Tenslotte is een check gedaan op het schetsontwerp, waarbij gekeken is naar parkeren voor bedrijfsverzamelgebouw.

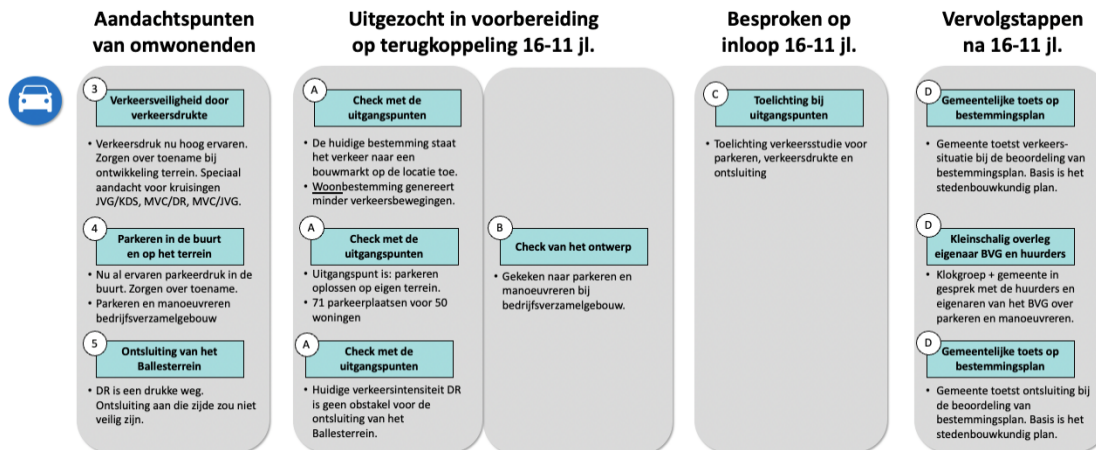
Wat is er teruggekoppeld aan de deelnemers?

De resultaten van de check op de uitgangspunten, inclusief de conclusies, zijn gedeeld met de aanwezigen tijdens de terugkoppeling van 16 november jl. (zie bijlage F & G). Een toelichting is gegeven op de verkeersstudie voor parkeren, verkeersdruk en ontsluiting. Aanwezigen hebben het schema op de volgende pagina als samenvatting ontvangen.

Welke vervolgstappen zijn voorzien?

Van de Klok en de gemeente Druten hebben toegezegd nog een gesprek te plannen met de huurders en eigenaren van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Jan van Galenstraat over de vragen die zij hebben op het gebied van o.a. parkeren. In de bestemmingsplanprocedure is een formeel moment waarop de gemeente de verkeerssituatie toetst. De basis voor die toets is het stedenbouwkundig plan.





Ontwikkelthema openbare Ruimte en Groen

Welke ideeën en aandachtspunten zijn opgehaald?

Het belangrijkste aandachtspunt voor het thema Groen had betrekking op de, in de ogen van sommige belanghebbenden, te beperkte scope van de ontwikkeling. Een oproep is gedaan om ook de rest van de buurt te betrekken bij de ontwikkeling van het Ballesterrein. De Jan van Galenstraat vinden sommigen versteend en zou moeten worden aangepakt. Onderliggend speelt ook de zorg dat de overkoepelende infrastructuur van de wijk deze ontwikkeling niet aankan; zo zou de riolering nu soms al voor problemen zorgen. Tenslotte zijn alternatieven aangedragen voor de openbare, groene ruimte, omdat de huidige plannen voor de openbare ruimte volgens sommige belanghebbenden kunnen leiden tot overlast, zoals hangjeugd.

Wat kan met deze ideeën en aandachtspunten worden gedaan in het vervolg van de ontwikkeling?

Ook hier is een check gedaan op de uitgangspunten. Na overleg met de gemeente Druten is vastgesteld dat de aangrenzende straten buiten de scope van de ontwikkeling van het Ballesterrein vallen. Specifiek voor de zorgen rondom de riolering is uitgezocht dat de druk op het systeem naar verwachting afneemt, omdat de nieuwe inrichting leidt tot een vermindering van het verhard oppervlak, waardoor regenwater de bodem in trekt en het riool minder wordt belast.

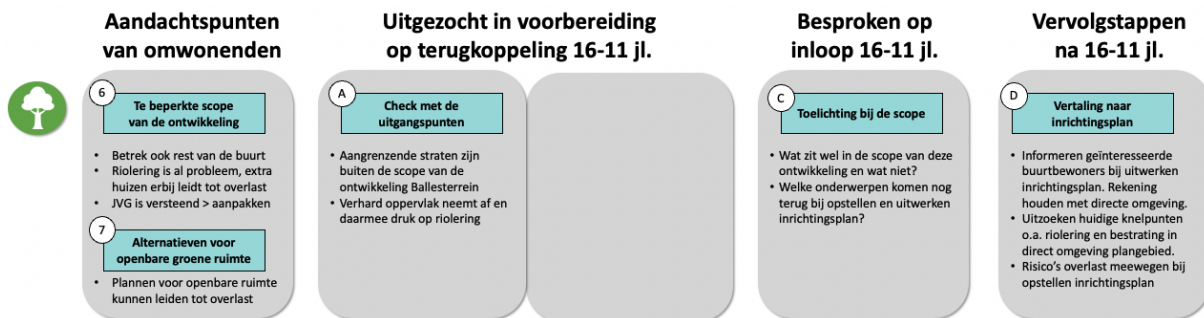
Wat is er teruggekoppeld aan de deelnemers?

De resultaten van de check op de uitgangspunten, inclusief de conclusies, zijn gedeeld met de aanwezigen tijdens de terugkoppeling van 16 november jl. (zie bijlage F & G). Aanwezigen hebben het schema op de volgende pagina als samenvatting ontvangen. Ook is aangegeven welke onderwerpen terugkomen bij opstellen en uitwerken van een inrichtingsplan in een van de volgende fasen.

Welke vervolgstappen zijn voorzien?

Dit concept-stedenbouwkundigplan wordt in een volgende fase vertaald naar een inrichtingsplan. Geïnteresseerden zullen worden geïnformeerd bij het uitwerken van het inrichtingsplan. Daarbij wordt rekening gehouden met directe omgeving en wordt er meer in detail onderzoek gedaan naar de huidige

vermeende knelpunten waaronder riolering en bestrating in de direct omgeving van het plangebied. Ook de risico's ten aanzien van overlast zullen meewegen bij het opstellen van het inrichtingsplan.



Overig

Naast de aandachtspunten op de drie thema's zijn ook opmerkingen ontvangen die overstijgend waren en/of niet pasten in een thema. Hieronder vindt u een overzicht van deze vragen in de antwoorden daarop. Deze antwoorden zijn gedeeld met de aanwezigen tijdens de terugkoppeling van 16 november jl.. Aanwezigen hebben het schema op de volgende pagina als samenvatting ontvangen van de ontvangen reacties en vervolgstappen.

Vragen

- Hoe past de ontwikkeling in herontwikkeling van de overige industriezones?
- Wat is de impact op bestaande infrastructuur, o.a. elektra en riolering?
- Proces: waarom was er nog geen duidelijkheid tijdens bijeenkomst 5 oktober jl.?
- Wordt er een nulmeting gedaan om schade tijdens de bouw te kunnen vaststellen?

Antwoorden

- In de Economische visie Druten 2030' staat dat het bedrijventerrein Kerkeland 'transformeren' als ontwikkelperspectief heeft (meer een gemengd gebied met wonen, zorg, onderwijs en kantoorfuncties). Gemeente Druten ziet op dit moment voor zichzelf echter geen actieve rol om ontwikkelaars te interesseren voor het verder ontwikkelen van bedrijventerrein Kerkeland naar een woonfunctie. Ook in de ontwikkeling van het Ballesterrein ligt het initiatief bij Van de Klok. Gemeente Druten beschouwt haar rol als 'faciliterend'.
- Dit is onderzocht, o.a. door een watertoets. Van de Klok voorziet geen knelpunten.
- Tijdens die eerste bijeenkomst, voor bedrijven op 5 oktober jl., lag de focus op het voorbereidingsbesluit en de impact op de bedrijven. Schetsontwerpen zijn getoond tijdens een tweede bijeenkomst op 19 oktober jl. waarvoor ook de aanwonenden waren uitgenodigd.
- Ja, er wordt een nulmeting gedaan. Dit is een standaardprocedure bij ieder project.

**Vragen**

1. Hoe past ontwikkeling in herontwikkeling van de overige industriezones?
2. Wat is de impact op bestaande infrastructuur, o.a. elektra en riolering?
3. Proces: waarom was er nog geen duidelijkheid tijdens bijeenkomst 5 oktober jl.?
4. Wordt er een nulmeting gedaan om schade tijdens de bouw te kunnen vaststellen?

Antwoorden

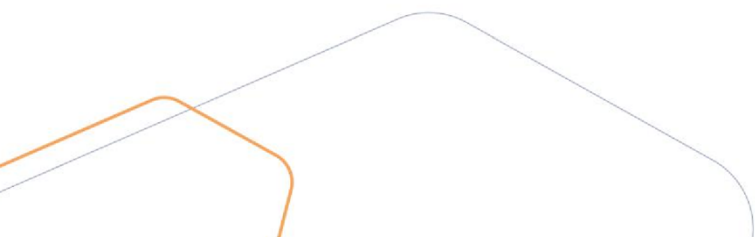
1. In de Economische visie Druten 2030' staat dat het bedrijventerrein Kerkeland 'transformeren' als ontwikkelperspectief heeft (meer een gemengd gebied met wonen, zorg, onderwijs en kantoorfuncties). Gemeente Druten ziet op dit moment voor zichzelf echter geen actieve rol om ontwikkelaars te interesseren voor het verder ontwikkelen van bedrijventerrein Kerkeland naar een woonfunctie. Ook in de ontwikkeling van het Ballesterrein ligt het initiatief bij Kloggroep. Gemeente Druten beschouwt haar rol als 'faciliterend'.
2. Dit is onderzocht, o.a. door een watertoets. We voorzien geen knelpunten.
3. Tijdens die eerste bijeenkomst, voor bedrijven op 5 oktober jl., lag de focus op het voorbereidingsbesluit en de impact op de bedrijven. Schetsontwerpen zijn getoond tijdens een tweede bijeenkomst op 19 oktober jl. waarvoor ook de aanwonenden waren uitgenodigd.
4. Ja, er wordt een nulmeting gedaan. Dit is een standaardprocedure bij ieder project.

7. Conclusies

Afsluitend is de vraag die beantwoord moet worden in hoeverre de doelen van het participatieproces zijn bereikt? Zoals beschreven in hoofdstuk 3 had het proces een inhoudelijk doel en een procesmatig doel.

Op inhoudelijk vlak is de gebiedskennis van omwonenden en andere belanghebbenden opgehaald en in kaart gebracht. Deze aandachtspunten hebben niet geleid tot significante aanpassingen van het concept-stedenbouwkundig ontwerp. Redenen daarvoor zijn beschreven in het vorige hoofdstuk. Wel zijn alle aandachtspunten gewogen en getoetst aan de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Voor enkele aandachtspunten lopen bovendien nog vervolggesprekken in kleiner verband, o.a. om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de zorgen te verminderen die samenhangen met de bouwhoogte. Ook vormen de aandachtspunten belangrijke input voor volgende stappen in het proces. In de bestemmingsplanprocedure is er bijvoorbeeld nog een stap waarin de gemeente de verkeerssituatie toetst. De basis voor die toets is het stedenbouwkundig plan, de aandachtspunten van belanghebbenden zullen daarin worden meegewogen.

Procesmatig zijn de belangrijkste stakeholders geïnformeerd. Zij weten wat er speelt en hebben ideeën en aandachtspunten kunnen agenderen. De belangen van de omgeving kunnen nu worden meegewogen in de besluitvorming. In dit proces hebben alle belanghebbenden die dat wilden een stem gehad.



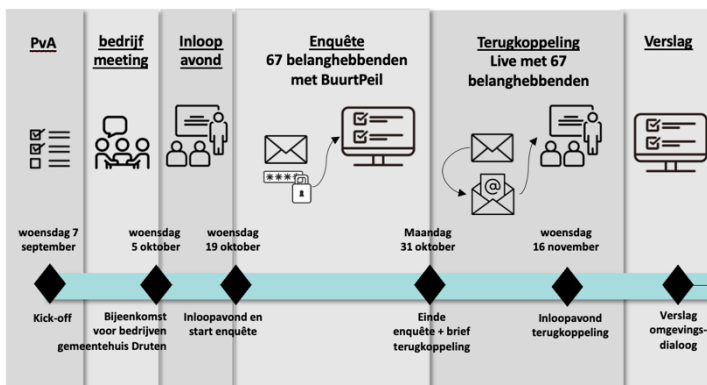
8. Vervolgstappen

Dit verslag geeft het college van burgemeester en wethouders en/of de gemeenteraad houvast voor het besluit of de bestemmingsplanprocedure gestart kan worden.

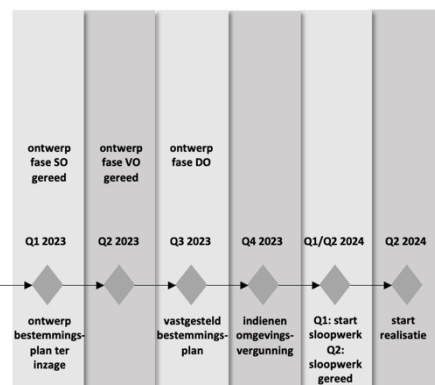
Parallel hieraan is Van de Klok nog in overleg met een aantal eigenaren van de percelen waarop directe zichtlijnen zijn. Daarnaast hebben Van de Klok en de gemeente Druten nog een gesprek met de huurders en eigenaren van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Jan van Galenstraat over de vragen die zij hebben op het gebied van o.a. parkeren en geluid.

Volgend daarop zal gemeente Druten het stedenbouwkundig ontwerp dat door Van de Klok wordt ingediend beoordelen. Bij een akkoord van de gemeente op het stedenbouwkundig ontwerp werken beide partijen toe naar de zogeheten bestemmingsplanprocedure. Het gemeentelijke besluit tot het instemmen met het starten van de bestemmingsplanprocedure is openbaar. Geïnteresseerden kunnen dit besluit op de website van de gemeente Druten vinden via: <https://www.druten.nl/bekendmakingen>. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd. Het verdere verloop van het project staat hieronder kort uiteengezet.

Omgevingsdialoog


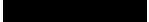


Vervolg projectplanning



Woensdag 5 oktober 2022 – 17:00 tot 18:00
Gemeentehuis Druten, Heuvel 1 te Druten

Aanwezig

Bedrijven: 8 bedrijven, zie presentielijst in de bijlage
Gemeente Druten: 
Ontwikkelaar Van de Klok: 

Inleiding

Hieronder volgt een verslag van de onderwerpen die zijn besproken tijdens een bijeenkomst op 5 oktober jl. tussen 8 ondernemers die met hun bedrijf actief zijn in de nabijheid van het Ballesterrein in Druten, de gemeente Druten en ontwikkelaar Van de Klok.

Doelen van de bijeenkomst waren kennismaken, de impact van het genomen voorbereidingsbesluit toelichten en daarover eventuele vragen beantwoorden van aanwezigen. De bijeenkomst op 5 oktober jl. was de eerste stap in een grotere omgevingsdialoog voor het Ballesterrein, bestaande uit meerdere bijeenkomsten.

De agenda van de bijeenkomst op 5 oktober jl. was als volgt:

1. Voorstellen
2. Toelichting plannen herontwikkeling
3. Toelichting voorbereidingsbesluit
4. Agenda Omgevingsdialoog
5. Q&A – Vragen en antwoorden
6. Afsluiting informatieavond

Via een presentatie, die als bijlage bij dit verslag is gevoegd, is door gemeente Druten en ontwikkelaar Van de Klok een toelichting gegeven op de voorgenomen ontwikkeling van het Ballesterrein. Daarbij is toegelicht wat de impact is van het (door de gemeente Druten genomen) voorbereidingsbesluit voor de aanwezige ondernemers. Ten slotte zijn de volgende stappen in de omgevingsdialoog geschetst.

De vragen die in reactie op de presentatie door de aanwezige bedrijven zijn gesteld vindt u hieronder. Tijdens de bijeenkomst zijn géén actuele ontwerpen voor de ontwikkeling van het Ballesterrein gedeeld. De focus lag op de impact van het voorbereidingsbesluit op de activiteiten van de bedrijven. Ontwerpen zullen pas worden getoond tijdens een tweede bijeenkomst op 19 oktober a.s., waarvoor ook de omwonenden zijn uitgenodigd.

Overzicht van vragen en antwoorden**Gaat de woonbestemming rondom bedrijventerrein Kerkeland nog verder worden uitgebreid?**

In de Economische visie Druten 2030' staat dat het bedrijventerrein Kerkeland 'transformeren' als ontwikkelperspectief heeft (meer een gemengd gebied met wonen, zorg, onderwijs en kantoorfuncties). Gemeente Druten ziet voor zichzelf echter geen actieve rol om ontwikkelaars te interesseren voor het verder ontwikkelen van bedrijventerrein Kerkeland naar een woonfunctie. Ook in de ontwikkeling van het Ballesterrein ligt het initiatief bij Van de Klok. Gemeente Druten beschouwt haar rol als 'faciliterend'.

Wat zijn de afstandsbeperkingen voor Categorie 2 en 3.1 bedrijven?

De richtafstanden variëren per milieucategorie en gebiedstypering. Deze zijn terug te vinden in de "handreiking bedrijven en milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Voor een gemengd gebied als Kerkeland, variëren deze afstanden tussen de 10 en 30 meter.



Is er een planning voor de ontwikkeling van het Ballesterrein?

Een harde planning is dit moment nog niet bekend. Op hoofdlijnen is de verwachting van ontwikkelaar Van de Klok dat in 2023 de bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Dat betekent dat niet eerder dan Q1 2024 bouwwerkzaamheden zullen starten. Aan deze inschatting kunnen geen rechten worden ontleend.

Kunnen er al ontwerpen voor de ontwikkeling van het Ballesterrein worden gedeeld?

Een aantal aanwezigen had verwacht al eerste ontwerpen voor de gebiedsontwikkeling te kunnen inzien en beoordelen. Dat blijkt niet geval. Tijdens deze eerste bijeenkomst ligt de focus op het voorbereidingsbesluit en de impact op de bedrijven. Schetsontwerpen worden pas getoond tijdens een tweede bijeenkomst op 19 oktober a.s., waarvoor ook de aanwonenden worden uitgenodigd.

Wordt rekening gehouden met toenemende verkeersdruk in het gebied als het aantal woningen toeneemt?

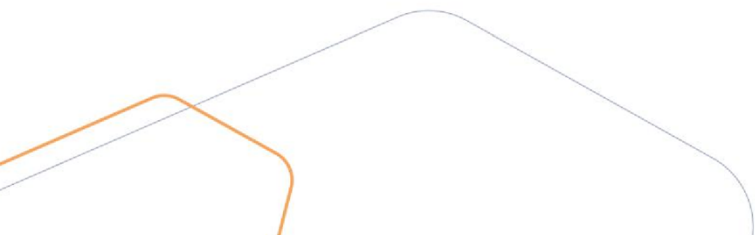
De gebiedsanalyse die aan de basis ligt van het gebiedsontwerp neemt ook de huidige en toekomstige verkeerssituatie mee. Tijdens de tweede bijeenkomst op 19 oktober a.s. zullen we dieper op deze onderwerpen ingaan. Uw aandachtspunten kunt u dan in meer detail met de ontwikkelende partijen delen.

Wat wordt de bouwhoogte van woningbouw op het Ballesterrein?

Een ontwerp is nog niet vastgesteld, maar om de woningopgave op het Ballesterrein te kunnen realiseren is gestapelde bouw noodzakelijk. Bij het principeverzoek uit juli 2021 was een eerste schetsontwerp bijgevoegd waarin een hoogte van 4 bouwlagen was ingetekend.

Kan de presentatie van deze bijeenkomst worden gedeeld?

De presentatie zal worden gedeeld met de aanwezigen. Aanwezigen die hun e-mailadres na afloop achterlaten, ontvangen een verslag van de bijeenkomst en de presentatie via e-mail.





Aan de gebruiker/eigenaar van dit perceel
 «STRAATNAAM» «HUISNUMMER» «HUISLETTER» «TOEVOEGING»
 «POSTCODE_NUM» «POSTCODE_ALF» «id»

Druuten, 21 september 2022

Betreft: Uitnodiging kleinschalige informatiebijeenkomst bedrijven Ballesterrein

Beste ondernemer in de nabijheid van het Ballesterrein,

De gemeente Druuten ziet kansen om het Ballesterrein in Druuten van bedrijventerrein te veranderen naar een kleinschalige woonbuurt. Ontwikkelaar Kloggroep wil deze woonbuurt realiseren. Beide partijen vinden het belangrijk dat het plan voor de nieuwe woonbuurt zorgvuldig wordt gemaakt.

Uw bedrijf ligt in de directe nabijheid van het Ballesterrein

Wij vinden wij het belangrijk om u in een vroeg stadium te betrekken bij deze voorgenomen ontwikkeling. Om de mening van alle belanghebbenden over de nieuwe woonbuurt te verzamelen organiseren wij een omgevingsdialoog. In deze dialoog horen we graag van u als belanghebbende welke kansen en aandachtspunten u ziet voor de nieuwe woonbuurt. Bepaalde uitgangspunten liggen vast. Daarbinnen heeft u invloed op hoe de nieuwe woonbuurt eruit gaat zien.

De gemeente Druuten heeft u eerder al per brief geïnformeerd over het voorbereidingsbesluit van 18 april jl.

Wij kunnen ons voorstellen dat u naar aanleiding van de eerdere brief van de gemeente nog vragen heeft. Wat zijn de eventuele gevolgen van de ontwikkeling van deze woonbuurt voor uw bedrijf? Samen met 20 andere bedrijven nodigen wij u daarom uit voor een kleinschalige bijeenkomst over de gewenste ontwikkeling naar woonbuurt en het voorbereidingsbesluit. Zowel gemeente Druuten als ontwikkelaar Kloggroep zijn aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

De bijeenkomst vindt plaats op **woensdag 5 oktober 2022 van 17:00 tot 18:00**. De locatie is het gemeentehuis in Druuten (adres: Heuvel 1, 6651 DA te Druuten).



Deze bijeenkomst wordt opgevolgd door een tweede bijeenkomst op 19 oktober 2022. Voor die tweede bijeenkomst nodigen wij óók de omwonenden uit. We gaan tijdens die bijeenkomst dieper in op de ontwikkeling van het gebied. U ontvangt daarvoor later een uitnodiging.

Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan deze informatiebijeenkomst voor bedrijven?
 Meld u dan uiterlijk 3 oktober a.s. aan via jan@buurtpeil.nl. Na aanmelding ontvangt u van ons een bevestiging van uw deelname aan de bijeenkomst.

Wij kijken ernaar uit u te verwelkomen op woensdag 5 oktober a.s..

Met vriendelijke groet,

Joris de Smet, Kloggroep
 Bert Tolkamp, gemeente Druuten

Aan de bewoners en/of perceel eigenaren van:
 Karel Doormanstraat 34 A
 6651 ZM Druuten

Druuten, 6 oktober 2022

Betreft: Uitnodiging infoopbijeenkomst direct-aanwonenden en ondernemers

Beste ondernemers en direct-aanwonenden van het Ballesterrein in Druuten,

Ontwikkelaar Kloggroep wil op de locatie van het Ballesterrein een nieuwe woonbuurt realiseren. De gemeente Druuten staat positief ten opzichte van deze gebiedsontwikkeling en ziet kansen om het Ballesterrein in Druuten van bedrijventerrein te veranderen naar een kleinschalige woonbuurt. Beide partijen vinden het belangrijk dat het plan voor de nieuwe woonbuurt zorgvuldig wordt gemaakt.

U woont of werkt in de directe nabijheid van het Ballesterrein

Daarom vinden wij het belangrijk om u in een vroeg stadium te betrekken bij deze voorgenomen ontwikkeling. Een nieuwe woonbuurt heeft invloed op de bewoners en bedrijven in de omliggende buurten. Om de mening van deze groep te verzamelen organiseren we een omgevingsdialoog. In deze dialoog horen we graag van u welke kansen en aandachtspunten u ziet voor de nieuwe woonbuurt. Bepaalde uitgangspunten liggen vast. Daarbinnen heeft u invloed op hoe de nieuwe woonbuurt eruit gaat zien.

Wij nodigen u hierbij uit voor een infoopbijeenkomst

De ongeveer 65 direct-aanwonenden en bedrijven nodigen wij uit op **woensdag 19 oktober tussen 19:30 en 21:30** in de **Appelzaal van De Bogerd**, Van Heemstraweg 53 te Druuten. Er is géén gezamenlijke start of afsluiting van de avond; u kunt binnenlopen op een zelf gekozen moment in dit tijdsblok.

Op de avond kunt u op meerdere plekken in de ruimte informatie halen en vragen stellen
 Vaak is dat via een persoonlijk gesprek met de ontwikkelaar en hun adviseurs. Ook de gemeente zal aanwezig zijn. Beide partijen schetsen de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Zo weet u op welke onderdelen u invloed heeft, en op welke niet. Uw reacties nemen wij mee in de uitwerking van het ontwerp. Dat ontwerp lichten we enkele weken later (in november) aan u toe tijdens een volgende bijeenkomst. Daarvoor ontvangt u later een aparte uitnodiging.

Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan deze infoopbijeenkomst?

Meld u dan uiterlijk maandag 17 oktober aan door een e-mail te sturen aan jan@buurtpeil.nl. Na aanmelding ontvangt u van ons een bevestiging voor deelname aan de bijeenkomst.

Wij kijken ernaar uit u te verwelkomen op woensdag 19 oktober tussen 19:30 en 21:30 in de Appelzaal van De Bogerd, Van Heemstraweg 53 te Druuten.

Met vriendelijke groet,

Joris de Smet, Kloggroep





Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

info@klogroep.nl
www.klogroep.nl
Een Klokhouding-onderneming

Aan de bewoners en/of perceelegebarenden van:
Karel Doormanstraat 34 A
6651 ZM Druten

Druten, 19 oktober 2022

Betref: Uitnodiging voor online enquête Ballesterrein via balles.buurtpeil.nl

Beste ondernemers en direct-aanwonenden van het Ballesterrein in Druten,

Ontwikkelaar Klogroep wil op de locatie van het Ballesterrein een nieuwe woonbuurt realiseren. De gemeente Druten staat positief ten opzichte van deze gebiedsontwikkeling en ziet kansen om het Ballesterrein in Druten van bedrijventerrein te veranderen naar een kleinschalige woonbuurt. Bepaalde uitgangspunten voor de ontwikkeling liggen vast. Daarbinnen heeft u via een zogeheten **omgevingsdialoog** invloed op hoe de nieuwe woonbuurt eruit gaat zien.

Met deze brief nodigen we u uit om een online enquête over het Ballesterrein in te vullen. De omgevingsdialoog voor het Ballesterrein bestaat uit drie bijeenkomsten en een online enquête. De online enquête is het vervolg op de inloopbijeenkomst van 19 oktober jl.. Voor die bijeenkomst heeft u eerder een uitnodiging ontvangen, net als 65 andere direct-aanwonenden en ondernemers.

Kon u niet bij deze inloopbijeenkomst van 19 oktober jl. aanwezig zijn? Of wilt u alle informatie van de inloopbijeenkomst thuis nog even rustig nalezen? Middels deze brief bieden we u de mogelijkheid ook ná de bijeenkomst uw mening met ons te delen via de online enquête op de website balles.buurtpeil.nl. Het invullen van de enquête is géén verplichting. Als u uw mening al hebt gegeven tijdens de inloopbijeenkomst, dan hoeft u verder niets te doen.



KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV | BTW NL 8235.575.70.807 - KvK 61104884 - IBAN NL27 RABO 0188 2760 84 - BIC RABONL2U



Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Tel +31 (0)88 024 91 00

info@klogroep.nl
www.klogroep.nl
Een Klokhouding-onderneming

Aan de bewoners en/of perceelegebarenden van:
De Ruijterstraat 2 T
6651 ZH Druten

Druten, 2 november 2022

Betref: Uitnodiging voor tweede inloopbijeenkomst Ballesterrein op 16 november a.s.

Beste ondernemers en direct-aanwonenden van het Ballesterrein in Druten,

Ontwikkelaar Klogroep wil op de locatie van het Ballesterrein een nieuwe woonbuurt realiseren. De gemeente Druten staat positief ten opzichte van deze gebiedsontwikkeling en ziet kansen om het Ballesterrein in Druten van bedrijventerrein te veranderen naar een kleinschalige woonbuurt. Bepaalde uitgangspunten voor de ontwikkeling liggen vast. Daarbinnen heeft u via een zogeheten **omgevingsdialoog** invloed op hoe de nieuwe woonbuurt eruit gaat zien.

Wij nodigen u hierbij uit voor de tweede inloopbijeenkomst

De omgevingsdialoog voor het Ballesterrein bestaat uit meerdere bijeenkomsten en een online enquête. We nodigen u hierbij uit voor de **tweede inloopbijeenkomst**. Dit is het vervolg op de eerste bijeenkomst en de online enquête. Deze bijeenkomst vindt plaats op woensdag **16 november tussen 19:30 en 21:30** in de **Appelzaal van De Bogerd**, Van Heemstraweg 53 te Druten. Er is géén gezamenlijke start of afsluiting van de avond; u kunt binnenlopen op een zelf gekozen moment in dit tijdsblok. Ook de gemeente zal wederom aanwezig zijn.

Op de avond kunt u op meerdere plekken in de ruimte informatie halen en vragen stellen Adviesbureau BuurtPeil geeft, als begeleider van de omgevingsdialoog, een samenvatting van alle verzamelde reacties uit de vorige inloopbijeenkomst en de online enquête. Klogroep bespreekt vervolgens graag met u hoe uw aandachtspunten een effect hebben op het eerder besproken schetsontwerp. Daarnaast verkennen we met u de mogelijkheden hoe we uw opmerkingen, mits passend binnen de uitgangspunten van het plan, kunnen meenemen in het afronden van het stedenbouwkundig ontwerp.



KlokGroep Bouw & Ontwikkeling BV | BTW NL 8235.575.70.807 - KvK 61104884 - IBAN NL27 RABO 0188 2760 84 - BIC RABONL2U



Op balles.buurtpeil.nl vindt u een samenvatting van de inloopbijeenkomst

Op de website vindt u alle informatie die ook tijdens de inloopbijeenkomst met de aanwezigen is gedeeld. De rode draad daarin is het **gepresenteerde stedenbouwkundig ontwerp**. Een stedenbouwkundig ontwerp is een grove tekening van de mogelijke inrichting. Hierop zijn alle elementen die ruimte vragen weergegeven. Aan de hand van drie thema's (Wonen, Openbare Ruimte & Groen en Mobiliteit & Verkeer) wordt het stedenbouwkundig ontwerp aan u uitgelegd.

Welke kansen en aandachtspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp ziet u?

U kunt meedoen aan de enquête door een bezoek te brengen aan balles.buurtpeil.nl. Door de QR-code onderaan deze brief te scannen met de camera van uw smartphone of tablet komt u ook op de website. Daar kunt u inloggen met de onderstaande inlogcode. Alle genodigden voor de enquête ontvangen met deze brief een eigen unieke inlogcode. Uw reactie is gekoppeld aan uw huisadres. Op die manier kunnen we uw reactie op het stedenbouwkundig ontwerp beter duiden.

Uw inlogcode: **W713P**

Reacties via de website zijn welkom tot **maandag 31 oktober a.s.** Daarna maken we de balans op. Op **woensdag 16 november a.s.** komen we bij u terug met een afsluitende bijeenkomst in De Bogerd waarin alle resultaten worden gedeeld. U ontvangt daarvoor nog een aparte uitnodiging.

Wij zien uw reactie via balles.buurtpeil.nl graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Joris de Smet, Klogroep



De gemeente Druten zal het stedenbouwkundig ontwerp dat door KlogGroep wordt ingediend vervolgens beoordelen. Bij een akkoord van de gemeente op het stedenbouwkundig ontwerp werken beide partijen toe naar de zogeheten bestemmingsplanprocedure. Het gemeentelijke besluit tot het instemmen met het starten van de bestemmingsplanprocedure is openbaar. U vindt dit besluit op de website van de gemeente Druten onder "bekendmakingen ruimtelijk plan of omgevingsdocument". Het ontwerp-bestemmingsplan wordt vervolgens "ter inzage" gelegd.

Bent u geïnteresseerd om deel te nemen aan deze inloopbijeenkomst?

Meld u dan uiterlijk maandag 14 november aan door een e-mail te sturen aan jan@buurtpeil.nl. Na aanmelding ontvangt u van ons een bevestiging voor deelname aan de bijeenkomst.

Wij kijken ernaar uit u te verwelkomen op woensdag 16 november tussen 19:30 en 21:30 in de Appelzaal van De Bogerd, Van Heemstraweg 53 te Druten.

Met vriendelijke groet,

Joris de Smet, Klogroep



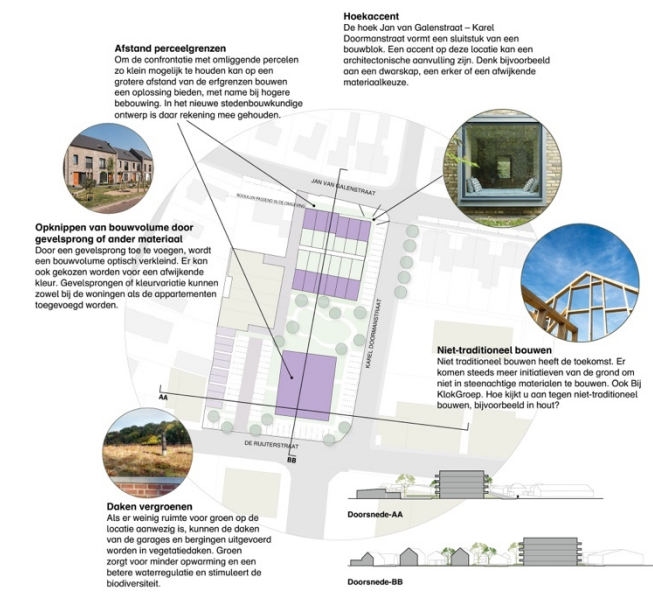
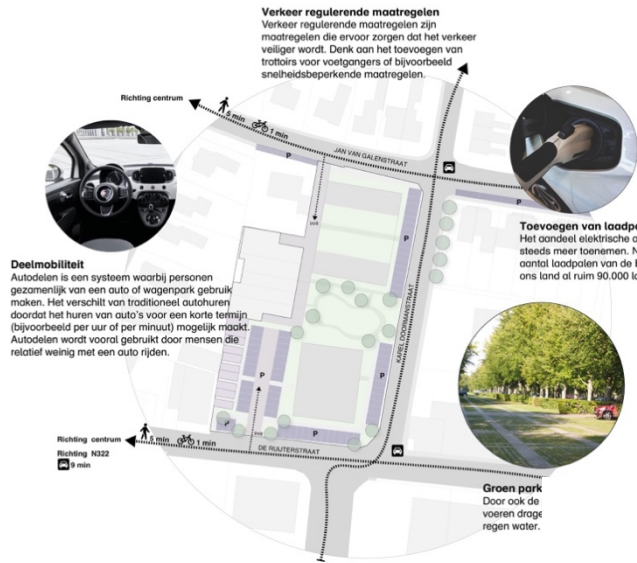
Aanmeldingen inloopbijeenkomst Ballesterrein Druten

Woensdag 19 oktober 2022 van 19:30 tot 21:30, Appelzaal, De Bogerd

Woensdag 16 november 2022 van 19:30 tot 21:30, Appelzaal, De Bogerd

	Achternaam	Straat	Plaats	Bedrijf	E-mail	tijd	woensdag 19-10	Woensdag 16-11
1	N	Jan van Galenstraat	Druten				1	
2	N	Jan van Galenstraat	Druten					1
3	F	Jan van Galenstraat	Druten			19:30	1	1
4	S	Jan van Galenstraat	Druten			19:30	1	
5	N	Jan van Galenstraat	Druten			19:30	1	1
6	F	Jan van Galenstraat	Druten			19:30	1	
7	J	Meester van Coothstraat	Druten					1
8	F	Meester van Coothstraat	Druten	ja				1
9	F	Meester van Coothstraat	Druten			19:30	1	1
10	J	Meester van Coothstraat	Druten					1
11	J	Meester van Coothstraat	Druten			19:30	1	
12	F	Meester van Coothstraat	Druten			19:30	1	
13	J	Meester van Coothstraat	Druten			19:30	1	1
14	L	Meester van Coothstraat	Druten			20:30	1	1
15	F	Meester van Coothstraat	Druten			20:30	1	1
16	N	onbekend	Druten			20:30	1	1
17	F	onbekend	Druten	ja		20:30	1	
18	T	onbekend	Druten	ja		20:30	1	1
19	J	onbekend	Druten	ja		20:30	1	1
20	E	onbekend	Druten			20:30	1	1
21	S	onbekend	Druten			20:30	1	
22	S	onbekend	Druten			20:30	1	1
Totaal aantal							18	15

Bijlage D *Panelen concept-stedenbouwkundig ontwerp*



Bijlage E *Integraal overzicht alle reacties (geanonimiseerd)*

Onderwerp	Omschrijving
Kruising j v galenstraat karel Doormanstraat	Verkeersdrempels om de snelheid te verminderen
Verkeersveiligheid, vooral met de bouw. het is nu al heel druk in de mr van Coothstraat, hou mijn hart vast voor de schooljeugd!	Oversteekpunt jan van galenstraat naar van Coothstraat, en natuurlijk Ruitersstraat oversteek naar Ooievaar straat!
verhouding hoogbouw - laagbouw	Goed dat er gekozen is voor laagbouw aan de zijde Jan van Galenstraat ivm de aansluiting bij bestaande woningen. Toch vinden wij een appartementengebouw van 5 verdiepingen niet in deze omgeving passen
Verkeersregulerende maatregelen	Vanuit de wijk Tichellande fietsen er veel kinderen door De Ruitersstraat en de Jan van Galenstraat naar de basisschool De Kubus. Dus vragen wij aandacht voor veilige fietsroutes en verkeersdrempels in de Ruitersstraat en de Jan van Galenstraat.
Het betrekken van de rest van de straat.	Betrek gezien de frisse uitstraling van de nieuwbouw ook de rest van de aanliggende straten erbij door bijv. het opruisen van o.a de voetpaden
Speelmogelijkheden	Meer mogelijkheden voor de (jonge) kinderen om buiten te spelen.
Hondenuitlaatplek	Meer buurtbewoners, meer honden in de buurt. Een hondenuitlaatvoorziening, zodat ze geen reden meer hebben om de honden te laten poepen op de groenstrook naast ons huis.
Parkeergelegenheid	De buurt is berucht om een te kort aan parkeergelegenheid, wat gaat er gebeuren met parkeergelegenheid van bijvoorbeeld de woningen aan de zijstraat Jan van Galenstraat?
Eengezinswoning	Wij zouden graag zien het gehele terrein bestemd wordt voor eengezinswoning woningen. Ik begreep op de info avond dat dit niet uitgaat met de kosten. Daar heb ik mijn twijfels over. Hier zouden wij graag de berekeningen van zien. Sociale huurders zouden immers ook in een eengezinswoning moet kunnen wonen. Daarnaast zijn we ook bang dat het bouwen van hoogbouw een vrijbrief is om de rest van kerkeland in de toekomst ook vol te bouwen met hoogbouw. In de plannen is de herontwikkeling van de hele buurt niet meegenomen als er een forse bevolkingsstijging in deze wijk gaat komen zal dit gevolgen voor de hele wijk hebben. Denk aan verkeersdruk, speeltuin, verkeersveiligheid, druk op het elektriciteitsnet ivm zonnepanelen bij piek dagen, riolering die schijnen slecht te zijn, schaduw op bestaande zonnen panelen, hondenpoep overlast, enz... Nogmaals als er gekozen wordt voor enkel eengezinswoningen zal de impact aanzienlijk kleiner zijn en de draagkracht in de wijk groter.
Nulmeting	Wordt er vooraf een nul meting gedaan. Mocht er schade door de bouw aan omringende gebouwen ontstaan.
Parkeergelegenheid	Deze bestaande parkeergelegenheid op prive terrein moet blijven bestaan
Hoogbouw	Niet te hoog bouwen i.v.m. de privacy
Verkeers drukte	Door het aantal woningen / appartementen zal de verkeers intensiteit ook toenemen. dit verkeer zal dan via de Ruijter straat / jan van Galenstraat naar de Mr. van Coothstraat gaan . aangezien dat de Mr. van Coothstraat al een drukke straat is omdat dit een van toegangswegen naar het centrum en Kerkeland en richting haven is . ook is de kruising Mr. van Coothstraat Ruijterstraat en Ooievaarstraat erg druk ,en gevaarlijk voor overstekende school jeugd uit de achterliggend wijk Tichellande . mijn voorstel is om een nieuwe ontsluitingsweg via Kerkeland naar de van Heemstraweg de N 322 te maken . en de Jan van Galenstraat en Ruijterstraat eenrichtings verkeer te maken .
Groen	Veel Groen

bedrijven Jan van Galenstraat /Ruijterstraat	Waarom nog bedrijven rond de nieuwbouw ?
Hoogte bouw van appartementen	Waar komen de ramen van de woontoren dit ivm privacy tuinen Jan v Galenstraat
Parkeren/bouwverkeer	Welke norm wordt gehanteerd? Wordt er een rijd route gecreëerd voor bouwwerken?
Vernieuwing bestaande groenstrook	Is het mogelijk dat groenstrook aan Karel Doormanstraat opgeknapt wordt? Komen er voldoende vuilnisbakken voor hondenpoep?
Hoogte bouwwerk	Dusdanige hoogte bouwwerk dat privacy van bewoners in huidige woonomgeving gewaarborgd blijft. Het moet geen bouwobject zijn dat hoog boven andere bouwwerken uitsteekt. Een bouwlaag van 5 verdiepingen is absoluut onacceptabel.
Laagbouw met groene daken	In plaats van bouwen in de hoogte t.b.v. groen, laag bouwen met groene daken, om daar te recreëren, waardoor de mogelijkheid bestaat om meer woningen laag te bouwen in plaats van de hoogte in.
Inrit De Ruyterstraat verplaatsen naar Karel Doormanstraat	De Ruyterstraat is zeer drukke straat, veel auto- en fietsverkeer. Drukke is door nieuwe achtergelegen wijk toegenomen. Inrit De Ruyterstraat zorgt voor onveilige situatie. De Karel Doormanstraat is relatief rustiger en een beter punt voor een inrit.
Verkeersdrukke De Ruyterstraat in combinatie met kruising Mr van Coothstraat	Kruising De Ruyterstraat/Mr van Coothstraat is nu al onoverzichtelijk, Mr van Coothstraat is drukke af- en aanvoerroute en tevens busroute. Meer verkeer op deze kruising is in de huidige situatie niet wenselijk.
Nieuwe doorgang naar Van Heemstraweg	Aan- en afvoer van extra verkeer via nieuwe doorgang naar Van Heemstraweg, bijvoorbeeld door Kerkeland. Ter voorkoming van extra verkeer De Ruyterstraat.
Onvoldoende parkeergelegenheid in De Ruyterstraat	Per woning in ontwerp slechts 1 parkeerplaats. Verwachting dat bezoekers of tweede auto's in De Ruyterstraat geparkeerd gaan worden. Blokkade van in- en uitritten, en onveilige situaties voor fietsers.
Geen water in het groen	De Waal met de uiterwaarden ligt in de achtertuin. Een waterpartij is daarom niet nodig. Bovendien risico ongedierte en verwaarlozing, hangjongeren, vernieling en andere overlast.
Patiowoningen en groen als centrum	Voor appartementen in plaats van groen naast pand, patio-opstelling met groen binnen in complex. Balkons ook naar binnen gericht : privacy voor omgeving zal minder worden geschonden, meer sociale contacten binnen het complex en betrokkenheid bij groenonderhoud. Kinderen kunnen veilig en in het zicht spelen.
<naam>	parkeer plaatsen voldoende zijn en buurt opknappen
bankjes trek hang jeugd	leeg
Afstand bedrijven en wonen	Er worden woningen gebouwd welke te dicht bij de bedrijfspanden liggen. Bewoners zouden kunnen klagen overs geluids- of verkeersoverlast.
Flat van 5 verdiepingen	Een flat van 5 verdiepingen hoog past niet in de omgeving. Een toren van 15-20 meter hoog verpest het uitzicht van de omwonenden. Hierdoor gaat het woonklimaat van de buurt achteruit. Ook wordt de privacy geschonden, omdat een flat van 5 verdiepingen hoog veel inkijk geeft in de tuinen, kamers en badkamers van omwonenden.
Parkeermogelijkheden Jan van Galenstraat	In het huidige ontwerp zijn geen parkeermogelijkheden opgenomen voor de bedrijfspanden aan de Jan van Galenstraat 2A tm 2E. Ook is er weinig ruimte om te manoeuvreren met bijvoorbeeld een busje met aanhanger.
Verkeershinder	De komst van 50 woningen/appartementen geeft een enorme verhoging van de verkeersdrukke. Deze wordt veel te hoog. Het is nu al zo dat de verkeersintensiteit enorm toegenomen is door Tichellande. Dit zorgt voor onveilige situaties in deze wijk met veel kinderen.

Geen flat	Om het woongenot, privacy en leefklimaat van de buurt niet in gevaar te brengen, is een flat van 5 verdiepingen te hoog. Alles dient laagbouw te worden zoals de 12 woningen. Hierdoor is er geen schending van de privacy. Verlaging van de verkeersdrukke en bevorderingen van de verkeersveiligheid.
Hoogte appartementencomplex	De hoogte van het beoogde appartementencomplex beperken tot maximaal 3 woonlagen.
Geen appartementen	Het bouwen van appartementen past totaal niet in de bestaande omgeving en door het aantal bewoners zullen er rond dit complex allerlei problemen ontstaan. Denk aan geluidsoverlast en parkeren
Niet passende hoogbouw	Wij vinden de hoogbouw niet passend. Maximaal 3 woonlagen met een maximum van gevel/goothoogte van 9 meter hoog. Dit zou passend zijn in de huidige woonwijk. Alles hoger is horizon vervuiling.
Niet passende hoogbouw	leeg
Hoogbouw is niet passend	Test
Woningdichtheid	De huidige cq aangrenzende woonwijk bestaat enkel uit woonhuizen, aangevuld met industrie. Door de gemeente is in een vroeg stadium aangegeven (maart 2022) dat de woningdichtheid in het oude plan van 3 woonlagen te hoog was. In het huidige plan is de woningdichtheid nog meer toegenomen, hoe verhoudt zich dit met de eerdere zorgen om de woningdichtheid van de gemeente?
Mobiliteit infrastructuur	De straten rondom het Balles terrein worden momenteel intensief gebruikt als ontsluitingsgebied van Tichellande en andere achterliggende wijken. De infrastructuur van de huidige wijk is in de 50-er jaren opgezet toen het auto gebruik nog laag was. De huidige infrastructuur kan een dergelijke toevoeging van verkeer nu al niet aan en die gaat met (veel) nieuwe woningen nog veel erger worden. De verkeersdrukke zal toenemen en hiermee gepaard ook de verkeersonveiligheid. Er zijn weinig wegen welke vanuit onder andere Tichellande richting het centrum gaan. De Ruyterstraat is de weg welke het kortst is en de Ruijterstraat komt uit op de meester van Coothstraat welke een drukke weg is en een van de weinige wegen is Druten in. Rondom de schooltijden komen er zeer veel auto's, fietsers en voetgangers over onder andere de Ruijterstraat welke op de kruising De Ruijterstraat en meester van Coothstraat tot zeer gevaarlijke situaties leid. Andere weg inrichting zal ons inziens weinig meerwaarde hebben rondom kruising coothstraat en de Ruijterstraat gezien het grote aantal mensen die gebruik maken van de weg.
Ontsluiting terrein	De Ruijterstraat en Jan van Galenstraat zijn wegen welke richting de coothstraat gaan en zijn veel drukker dan de Karel Doormanstraat. Een uitgang via de Karel doormanstraat zou passender zijn.
Privacy	Woningen die hoger zijn en uitkijken op andere percelen moeten dusdanig ingericht worden dat ze geen zicht hebben op andere percelen met woningen of woonbestemming. Hierbij is het passend een blinde muur te creëren en ze mogen geen balkon hebben.
Privacy /groen	Om het zicht op andere percelen te onttrekken/belemmeren vinden wij het noodzakelijk om (hoge) bomen die ook in de winter blad hebben te plaatsen rondom woningen die hoger zijn en uitkijken op andere percelen.
Plaats en aanzicht van de hoogbouw	1. De hoogbouw biedt aan de bewoners deze bouw ruim zicht op ons perceel. Daardoor wordt de privacy van ons ernstig in gevaar gebracht. 2. De hoogbouw zal voor een deel van de dag veel zon uit de tuin houden. 3. De hoogbouw houdt de zon tegen, zodat de opbrengst van de zonnepanelen een stuk lager zal zijn. 4. Er zal meer geluid en rumoer om onze woning komen. 5. De waarde van de woning kan door bovenstaande punten in gevaar komen.
Verkeersveiligheid	1. De Ruyterstraat is op dit moment een ontsluiting voor langzaam verkeer voor Klein Afferden en de Tiggellanden. Alle schoolgaande jeugd maakt gebruik van deze weg. Door dit plan wordt de Ruijterstraat extra gevaarlijk. 2. Er zal meer verkeer via de Meester van Coothstraat Druten verlaten en ook weer binnen komen. Denk aan woon werk verkeer. Dit betekent dat de kruispunten Meester van Coothstraat/Jan van Galenstraat en Meester van Coothstraat/Ruijterstraat gevaarlijke kruispunten worden.

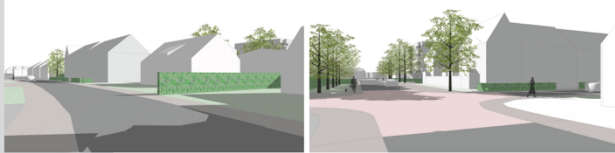
Beeldbepalend omgeving	1. Het Ballesterrein wordt gesitueerd in een omgeving met uitsluitend laagbouw. Het is niet logisch om hier een gebouw te plaatsen dat 5 verdiepingen telt en dus 16 meter hoog wordt. Dit zal heel ontsierend werken in de omgeving. En is totaal niet passend. 2. Op dit moment zijn alle woningen en bedrijfspanden voorzien van schuine daken. Het nieuw te bouwen appartementen gebouw zal er uitzien als een vierkant hoog blok. 3. Beter zou zijn om 2 gebouwen van 3 verdiepingen te plaatsen om zo toch voldoende wooneenheden te kunnen bouwen.
GEEN Hoogbouw/Appartementen	Op het gehele terrein alleen maar eengezinswoning woningen bouwen.
GEEN Hoogbouw/apprtementen	Als er dan toch Hoogbouw gaat komen dient deze het maximum van 3 lagen NIET te overschrijden
Herontwikkeling overige industriezones	In welke mate wordt rekening gehouden met de herontwikkeling van de overige industriezones en hoe di tpast in het gehele plaatje
Infrastructurele capaciteit bestaande wijk	De huidige voorziene bouw van 50 woningen zal een beslag leggen op zaken als riool, elektriciteitsnet, denk aan zonnepanelen etc. verkeersveiligheid. Door te kiezen voor alleen laagbouw zal dit alsnog impact hebben op de bestaand infrastructuur
PARKEERPROBLEEM	De huidige situatie is al dat er een parkeerprobleem is vanaf het eind v.d. middag zodra mensen thuis komen van hun werk. Kareldoorman, trompstraat bewoners zetten vaak hun auto in de Jan van Galenstraat en met de toename van het aantal woningen zal deze parkeerdruk alleen maar verder toenemen! De hier vaak aangehaald parkeernorm die is toegepast op de Karel Doorman, trompstraat zijn niet gebaseerd op de huidige aantallen auto's per gezin.
Groen zone weglaten	De nu bedachte groenzone a weg. Het drutens bosje is op loopafstand. Maak er parkeerplekken van, hetgeen de problemen in de wijk mbt parkeerdruk kan verlichten. Daarnaast zijn de nu bedachte picknicktafels een uitroep voor hangjeugd en ander overlast situaties.
weglaten groen zone	Parkeerplekken en geen hangjeugd op zogenaamde "leuke" picknicktafels waar niemand gaat zitten. Dit is wachten op problemen.
Geen groenzone	eerder aangegeven waarom niet.
Verkeersveiligheid	Het is nu al druk in de ruijterstraat. Fletsverkeer vanuit Tichelland. De uitbreiding met zoveel woningen zal extra verkeersdrukte opleveren en de verkeersveiligheid moet hierop worden aangepast. Op de hoek meester van Cooth en de ruijterstraat ontstaan nu al vaak gevaarlijke situaties op de kruising
Passende hoogbouw	Nergens in de Zeeheldenbuurt staat een hoog appartementencomplex. Een hoogbouwcomplex van 5 lagen is daarom ook veel te hoog. Vijflaags zou een aantasting van de privacy van direct omwonenden zijn plus dat het de horizon vervuult, want zulke hoge hoogbouw neemt ruimte weg.
Beleid voor bedrijfsauto's	In de Karel Doormanstraat staan nu de grotere bedrijfsbussen van aanwonenden uit de Zeeheldenbuurt. Ook hebben we in de straat overlast van kleinere bedrijfsbussen die in de parkeerhavens staan en ons uitzicht bederven. Dergelijke bussen horen niet in het straatbeeld. Als er gebouwd wordt op het Ballesterrein is het noodzakelijk om ook naar parkeerbeleid voor bedrijfsbussen te kijken. Als er veel sociale huur is, komen daar ook meer bedrijfsbussen bij. Kijk maar in Druten-zuid, bij de wat goedkopere woningen, daar stikt het van de witte bussen.
Parkeerdruk personenauto's	In de Zeeheldenbuurt en met name in de Trompstraat, is de parkeerdruk hoog. De oude straten zijn niet ingericht op meerdere auto's per woning en daarom parkeert men dan in de Jan van Galenstraat, waardoor daar de parkeerdruk ook toeneemt. Met de komst van al deze nieuwe woningen wordt de druk nog groter, zeker wanneer jullie rekenen met 1.0 bij sociale huur (niet haalbaar) en 1.3 bij koopwoningen. Dit is niet realistisch, al helemaal niet in Druten waar duurzaamheid en mobiliteit nog in de kinderschoenen staat. Dus zorg voor voldoende plekken, want wij staan 'de onze in de straat' niet zomaar af.
Kruispunt en verkeersdruk	We hebben jaren geleden al gevraagd om een herinrichtingsplan voor de Zeeheldenbuurt en met name de Jan van Galenstraat. De weginrichting is zodanig dat het een racebaan is. De kruising is niet ongevaarlijk en als hier veel meer verkeer komt, dan is dit voor onze kinderen een gevaarlijke situatie. In 2000 is ons sowieso een drempel/punaise beloofd op de kruising Jan van

	Galenstraat/Karel Doormanstraat en die is er ook nooit gekomen... De inrit aan de Jan van Galenstraat moet dan ook geen uitrit worden.
Aanleggen trottoirs	Rondom het Ballesterrein ontbreken nu de trottoirs, dus die moeten in het nieuwe plan wel aangelegd worden.
Vergroenen gehele buurt	We hebben al een aantal keren gevraagd om het vergroenen van de Jan van Galenstraat. Dit is toen niet gehonoreerd en nu kan het opeens wel op dit perceel. Dit steekt en dat stemt droevig. De Jan van Galenstraat is een versteende omgeving waar slecht onderhouden perken liggen en waar een nieuwe meanderende inrichting voor heel veel kwaliteit van leven kan zorgen. Dus als KlokBouw het Ballesterrein groen inricht, vergeet dan vooral de rest van de Jan van Galenstraat niet. Hier hebben we zelf al een mooi inrichtingsidee voor.
Speeltuin	Dit jaar zijn we samen met Jörgen Damman van gemeente Druten bezig geweest om zelf de speeltuin aan te pakken. Dit is hopelijk in 2023 het geval, want als er veel huizen bij komen is het oude aftandse speeltuintje natuurlijk helemaal niet meer geschikt. Het zou dan ook een mooi gebaar van gemeente en KlokBouw zijn om de speeltuin volledig te renoveren tot een natuurspeeltuin. Ook hier hebben we een bestaand idee plus tekening voor.
RIOLERING!!!!	Jullie moeten goed onderzoek doen naar de riolering. De Zeeheldenbuurt heeft een zwakke riolering waar veel problemen mee zijn, vooral in de Trompstraat en de Piet Heinstraat. Hier staan geregeld de kelders/kruipruimtes blank en komt het rioolwater omhoog uit de wc's. Dus als er zoveel mensen bijkomen, dan kan dit niet goed gaan met het gemengd riool dat er nu ligt. Ons voorstel is om naast de gehele hoofdriolering een HWA aan te leggen. En als je dan toch het wegdek uit de Jan van Galenstraat trekt om dit HWA aan te leggen, dan kun je meteen de inrichting aanpakken. Bijvoorbeeld met haakse parkeervakken aan één kant en toevoegen van groenvakken in het wegdek.
Slecht gevoel bij plan vanwege eerdere vragen	Het plan voor het Ballesterrein geeft gewoon een slecht gevoel. Wij zitten al jaren in een omgeving die aftakelt, nooit wordt er bij ons in de buurt wat opgeknapt of aangepakt, een stoepje verlagen voor de buurvrouw met de rollator was al teveel gevraagd en de speeltuin moet met liefde en 4000 euro van Jörgen Damman (die overigens heel fijn meedacht) opgeknapt worden. Nu komt Van de Klok en mag er een flat neergeplempt worden, wordt 'opeens alles groen' en mooi en dan kan het wel. Dit sentiment zorgt ervoor dat veel buurtgenoten het plan ook niet zien zitten. Daarbij past de 5-laagse hoogbouw écht niet in onze wijk en zitten we straks te koekeloeren met een grote kolos in onze achtertuinten. Het hele terrein is nu natuurlijk ook niet om aan te gluren, maar het appartementencomplex zou hoogstens 3 lagen hoog moeten worden om voor iedereen, inclusief de nieuwe buurtgenoten, het woongenot optimaal te houden. En richt daarbij de buurt dan ook opnieuw in. Daar heeft iedereen dan baat bij. We nodigen jullie dan ook van harte uit voor een schouw in de Zeeheldenbuurt en dan niet om 12 uur 's middags wanneer iedereen werken is. Maar zo rond een uur of half 6, wanneer de bewoners thuiskomen.
Bouwhoogte appartementencomplex	De bouwhoogte voor 5 bouwlagen geeft veel inkijk in de omliggende tuinen en woningen. Niet alleen voor de aangrenzende woningen maar ook voor de woningen die verder weg liggen.
Kruising de Ruyterstraat - Mr van Coothstraat	Deze kruising is nu al bijzonder druk en gevaarlijk. Toegang tussen nieuwe wijk Tichellande en basisschool de Kubus, veel (jonge) fietsers. 50 wooneenheden erbij zal om extra verkeersmaatregelen vragen
hoogte van de huizen en inkijk	Ik woon op Jan van Galenstraat <nr> en woonde vrij. Nu heb ik mensen die bij mij naar binnen kijken. Ik wil graag dat er niet te hoog gebouwd wordt en dat het zicht van de nieuwe bewoners richting mij wordt beperkt. Dit kan door blinde ramen of door aanbrengen van bomen bijv leilindes
Algemeen	Wij vinden het vreemd dat er op de bijeenkomst van 5 oktober nog geen duidelijkheid was en nu komen deze plannen naar voren. Dan hadden wij kunnen zeggen dat wij niet achter het plan staan om pal achter onze locatie een appartementencomplex te plaatsen. Wij gaan eerdags stoppen en dan hebben wij plannen om onze plaats voor andere doeleinden te gebruiken.

hoogte van de huizen en inkijk	Ik woon op Jan van Galenstraat <nr>. Ik heb nu geen last van mensen die inkijken. Dan wel. Moeten de huizen echt met een 2e verdieping die zo hoog begint. Zo zijn de andere huizen niet aan de J v galenstraat. Of wellicht geblindeerde ramen en op zijn minst een aantal bomen (leilindes) om de nieuwe mensen niet rechtstreeks in mijn tuin te laten kijken
hoogte huizen en inkijk	Ik woon op Jan van Galenstraat <nr>. Ik heb nu geen last van mensen die inkijken. Dan wel. Moeten de huizen echt met een 2e verdieping die zo hoog begint. Zo zijn de andere huizen niet aan de J v galenstraat. Of wellicht geblindeerde ramen en op zijn minst een aantal bomen (leilindes) om de nieuwe mensen niet rechtstreeks in mijn tuin te laten kijken
niet te hoog, zicht	Ik woon op Jan van Galenstraat <nr>. Ik heb nu geen last van mensen die inkijken. Dan wel. Moeten de huizen echt met een 2e verdieping die zo hoog begint. Zo zijn de andere huizen niet aan de J v galenstraat. Of wellicht geblindeerde ramen en op zijn minst een aantal bomen (leilindes) om de nieuwe mensen niet rechtstreeks in mijn tuin te laten kijken
niet te hoge huizen / inkijk	Ik woon op Jan van Galenstraat <nr>. Ik heb nu geen last van mensen die inkijken. Dan wel. Moeten de huizen echt met een 2e verdieping die zo hoog begint. Zo zijn de andere huizen niet aan de J v galenstraat. Of wellicht geblindeerde ramen en op zijn minst een aantal bomen (leilindes) om de nieuwe mensen niet rechtstreeks in mijn tuin te laten kijken
hoogte huizen en inkijk	Ik woon op Jan van Galenstraat <nr>. Ik heb nu geen last van mensen die inkijken. Dan wel. Moeten de huizen echt met een 2e verdieping die zo hoog begint. Zo zijn de andere huizen niet aan de J v galenstraat. Of wellicht geblindeerde ramen en op zijn minst een aantal bomen (leilindes) om de nieuwe mensen niet rechtstreeks in mijn tuin te laten kijken
parkeren bedrijven	ingang jan van galenstraat 2 / 4 voor bedrijven achter. Moet alleen toegankelijk zijn voor die bedrijven. Niet voor de nieuwe bewoners. Volgens mijn is dat ook zo getekend

Wonen

Standpunten uit massamodel van de omgeving en de voorgestelde nieuwe ontwikkeling



Zichtlijn A

Zichtlijn B

Privacy vanuit bestaande huizen / Zicht op bestaande huizen



Ruijterstraat
Jan van Galenstraat



Zichtlijn C

Zichtlijn D

Bezinning

Bezinning en schaduwwerking inzichtelijk gemaakt vanuit massamodel van de omgeving



Zomer 08:00



Winter 08:00



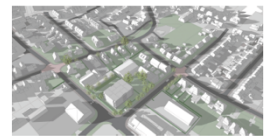
Zomer 12:00



Winter 12:00



Zomer 15:00



Winter 15:00

Ruijterstraat
Jan van Galenstraat



De zon komt op in het oosten en gaat weer onder in het westen

Wonen Beeldkwaliteit

groen en ontmoeten

ontmoeting tussen bewoners stimuleren



wonen aan het park

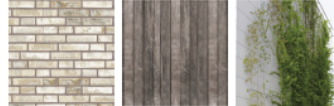


Daken vergroenen
Als er weinig ruimte voor groen op de locatie aanwezig is, kunnen de daken van de gebouwen en bergingen uitgeweid worden in vegetatiebedden. Groen zorgt voor minder opwarming en een betere waterregulatie en stimuleert de biodiversiteit.



weelderig groen

Hoekaccent
De hoek Jan van Galenstraat - Karel Doormanstraat vormt een akkoord van een bovenzicht. Een accent op deze locatie kan een architectonische verwijzing zijn. Denk bijvoorbeeld aan een dierstap, een akter of een schijnende materialisatie.



natuurlijke materialen

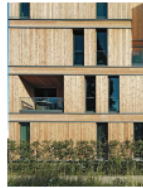
circulair en natuurlijk



Niet-traditioneel bouwen
Niet-traditioneel bouwen heeft de toekomst. Er komen steeds meer initiatieven van de grond om niet in steenachtige materialen te bouwen. Ook bij KlokGroep. Hoe kijkt u om tegen niet-traditioneel bouwen, bijvoorbeeld in hout?

passend in zijn omgeving

glas tot aan de grond



dichte of glazen borstwering



erfafscheiding



Ruijterstraat
Jan van Galenstraat



gevelsprong

Opknippen van bouwvolume door gevelsprong of ander materiaal. Door een gevelsprong toe te voegen, wordt een bouwvolume optisch verkleind. Er kan ook gekozen worden voor een schijnende fase. Gevelsprongen of kleurverandering kunnen zowel bij de appartementen als de woningen toegevoegd.



12 reactieformulieren onder elkaar – letterlijke tekst op de formulieren

Zeer ernstig bezorgd over de hoogte van het app.gebouw. Dit gebouw wordt zó hoog dat de privacy in onze tuin ernstig wordt aangetast. Wij zijn ernstig geschrokken van de animatie platen waarop dit duidelijk te zien is. De bovenste drie lagen van het appgebouw kijkt direct onze tuin in. Wij raken geheel onze vrijheid in de tuin kwijt.

Als directbetrokkene op Jan van Galenstraat 2 wil ik naast het overleg met de belendende percelen ook bij het overleg met eigenaren BVG en huurders zijn. Mijn riool zit nu op riool Balles. Strook langs mijn huis is mijn eigendom. Etc. + pand 5 hoog is wel heel hoog + ziet iedereen wel heel erg dominant.

Het complex van sociale woningbouw van 5 hoog is veel te hoog binnen de omgeving/buurt. Verlies van privacy en uitzicht! Bovendien helemaal niet passend binnen de overige bebouwing/type woningen. Wat is er mis met het ontwerp wat was bijgevoegd bij het principebesluit? Zeer bezorgd over parkeerdruk en verkeersontsluiting, vooral kruisingen met MVC-sstraat. Die zijn nu al heel erg druk en gevaarlijk!

Flat van 5 verdiepingen is te hoog voor de woonomgeving. Het bouwen van dit appartementencomplex moet geen reden worden om meerdere flats in deze buurt te bouwen. Door toename van verkeer komt er meer vervuiling en fijnstof. 71 auto's.

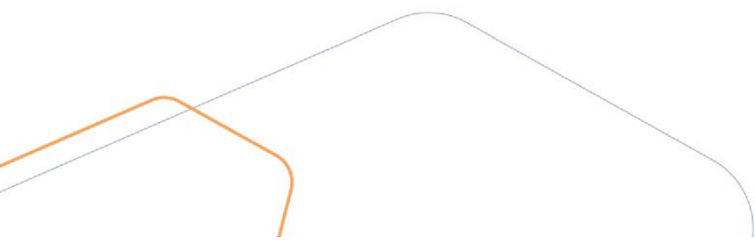
5 woonlagen: geen optie. Verkeersintensiteit wordt veel te hoog: bijna-ongevallen worden ongevallen. Jammer dat de gemeente de voorgestelde uitgangspunten niet eerder met een buurt(comité) gecommuniceerd heeft. We hadden graag vooraf onze inbreng gegeven. Tabaksveld, Tiggelande: nieuwe wijk met honderden woningen, maar geen sociale huur woningen. Vreemd toch.

De uitgangspunten van het project zijn buiten de bewoners om gegaan. Daardoor moeten er nu 50 eenheden komen. Eigenlijk teveel voor dit kleine gebied. Dus hoogbouw. (Dan gaat het met name om de uitgangspunten Koopwoningen NHG + sociale woningbouw.

5 verdiepingen geeft een verstoord beeld t.o.v. de omgeving. 3 max 4 verdiepingen is voldoende. Verkeersdrukke op de Mr. Van Coothstraat neemt behoorlijk toe met dit aantal extra woningen. Goed de verkeersveiligheid meenemen in de uitwerking van dit plan. Jammer dat er vanuit de gemeente niet eerder met de buurt is gesproken over deze plannen.

5 bouwlagen is echt te hoog. De schaduw in de winter is slecht voor de zonnepanelen. Verkeerssituatie aanpakken. Parkeerdruk wordt veel hoger. Gewoon eengezinswoningen bouwen en niemand heeft daar een probleem mee.

Zorgen blijven over parkeren JvG. Er wordt geen rekening gehouden met busjes/auto's die nu bij Balles parkeren. M.i. moet er meer parkeergelegenheid komen.



Om de verkeersintensiteit te verminderen zou de De Ruijterstraat eenrichtingsverkeers moeten worden. Deze weg wordt door erg veel bewoners van Tichellande gebruikt, lopend en met de fiets. Eenrichtingsweg alleen voor (vracht)auto's, niet voor fietsers.
<tekening bijgevoegd>

- 5 hoog blijft te hoog! Hoe gaan we hierover in gesprek. Wij zijn perceel 1.3.
 - Verkeersintensiteit is nu te hoog, is dit ook al getoetst? Bijv. om 8:15? Of om 18:15?
 - Parkeerdruk met name voor bedrijfsbusjes. Die staan nu bij Balles. Waar blijven die? Lagere SES = meer busjes!
 - Verhard oppervlak neemt niet af. Niet significant. Daarbij zitten we op klei en slecht doorlaatbare grond. Is de riolering al getest? Ligt er al meer dan 25 jaar. Nooit gereconstrueerd. Ook geen HWA in de oude straten.
 - Zeer geïnteresseerd om mee te werken aan inrichtingsplan. Zeker ook voor de speeltuin en herinrichting Jan van Galenstraat. Rechte weg niet meer van deze tijd.
-

Beter kijken hoogbouw. Parkeer en veiligheid verkeer.



Verslag

Betreft: Verslag overleg [REDACTED]
Datum: 13 maart 2023
Referentie: 2303-4446 v0.1
Pagina: 41 van 48
Project: 24020004 Druten De Ruijterstr/Jan vGalenstr (Kerkeland)

Aanwezigen

[REDACTED]
[REDACTED]

Feedback op het plan

De zorgen zitten op

1. Het 5-laagse appartementengebouw:

- Het uitzicht verdwijnt voor een deel (we kijken nu weg en dat wordt in de nieuwe situatie anders).
 - Hoe komt het appartementengebouw eruit te zien? Welke stenen? Mogen er schotels aan de balkons?
- Reactie Van de Klok: De definitieve uitwerking van het gebouw vindt pas plaats in een volgende fase. Tijdens de participatieronde is deze informatie ook opgehaald en zal ook zoveel mogelijk door het ontwerpteam worden opgenomen in het plan. De terugkoppeling hiervan zal nog plaatsvinden dit voorjaar.*

2. Het parkeren

- Waar gaan de bedrijfsauto's straks parkeren die nu parkeren binnen het plangebied? De vrees is dat deze busjes zich verplaatsen naar de Jan van Galenstraat en er daardoor een parkeerprobleem ontstaat.
- Het appartementengebouw is sociale huur. Wat betekent dit voor de toename van witte bedrijfsbusjes in de wijk?

Reactie Van de Klok: Bij de berekening van de het aantal nieuwe parkeerplaatsen wordt de parkeernormering van de gemeente Druten gevolgd. Wij zullen deze zorg ook delen met de gemeente Druten en nog terugkomen met een officiële reactie vanuit de gemeente.

3. Riolering

- In een ander deel van de wijk zijn problemen met de riolering. Het nieuwe plan zal worden aangesloten op de bestaande riolering. Wordt dit probleem verergert door de komst van het nieuwe plan en krijgen wij daar als 'tussenliggende' bewoners tussen deze 2 buurten last van?

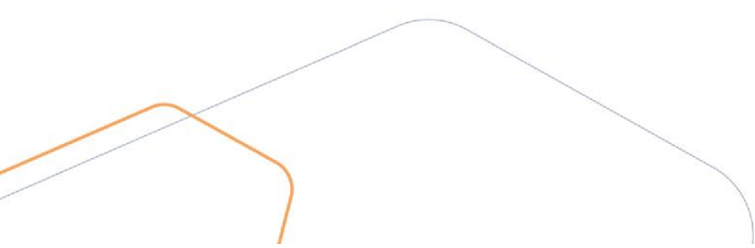
Reactie van de Klok: Het plan voldoet aan de laatste normen tbv de riolering. Wat de effecten zijn op de omliggende wijken is een verantwoordelijkheid van de gemeente Druten. Van de Klok volgt hierin het advies van de gemeente. Wij zullen deze zorg ook delen met de gemeente Druten en nog terugkomen met een officiële reactie vanuit de gemeente.

4. Onderhoud/ vergroening van de bestaande wijk

- De bestaande buurt wordt door de gemeente niet goed onderhouden. Aan de speeltuin in de Jan van Galenstraat is al jaren niks gedaan en de bewoners hebben in overleg met de gemeente afgesproken dat ze deze in eigen beheer gaan onderhouden. Daarnaast is er weinig groen in de buurt.

5. Overig

Het is niet handig geweest dat de omliggende bewoners via Facebook te horen kregen dat het plan de Groene Admiraal heette en dat er informatie werd gedeeld over het verkooptraject terwijl het participatietraject nog niet was afgerond. Tip aan Van de Klok is om dit intern beter af te stemmen.



Afgesproken acties n.a.v. het overleg

1. Het 5-laagse appartementen gebouw:

Van de Klok gaat een voorstel maken voor het plaatsen bomen in de tuinen van 5 percelen die mogelijk hinder ondervinden van het 5-laagse appartementengebouw. V.w.b. de [REDACTED] gaat het om de nummers [REDACTED]. De bewoners van deze percelen tekenen een overeenkomst met Van de Klok dat hiermee het recht op planschade vervalt en er geen bezwaar wordt ingediend op het plan ten tijde van de bestemmingsplanprocedure.

2 & 3. Parkeren en riolering

We zullen deze zorgen onder de aandacht brengen bij de gemeente en hier nog een terugkoppeling op geven.

4. Onderhoud/vergroening van de bestaande wijk

- Van de Klok wil meedenken hoe de bestaande wijk om het plan kan vergroenen. [REDACTED] geeft aan dat de bewoners uit de wijk ook graag zelf de handen uit mouwen steken hierin en als de nieuwe wijk wordt aangelegd en er zijn materialen voorhanden dan zou het mooi zijn als er wat extra's besteld kan worden, zodat wij als bewoners dit zelf kunnen aanleggen. Voorstel is nu om een werkgroep op te richten die dit gaat vormgeven.

- [REDACTED] stuurt de technisch tekening op de van de speeltuin naar [REDACTED].

5. Overig

- [REDACTED] koppelt intern bij de Van de Klok terug hoe dit is ontvangen bij de bewoners en dat er betere interne afstemming moet plaatsvinden tussen verkoop en participatie.

Verslag

Betreft: Verslag [REDACTED]
Referentie: 2304-3014 v0.1
Pagina: 42 van 48
Project: 24020004 Druten De Ruijterstr/Jan vGalenstr (Kerkeland)
Datum: 3 april 2023 – 15.30 uur

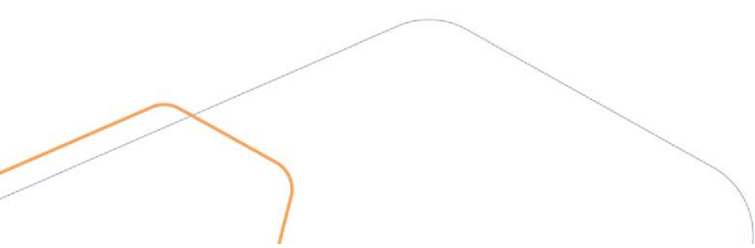
Aanwezigen

[REDACTED]
[REDACTED]

Feedback op het plan

De zorgen zitten op:

- Toekomst; als er eenmaal hoogbouw komt in de wijk, wat gaat er dan gebeuren met de locatie pal achter ons huis? Komt daar ook hoogbouw in de toekomst? Dit willen we natuurlijk niet. *Reactie Van de Klok: deze zorg snappen we uiteraard. Er zijn op dit moment geen plannen bekend die in die richting wijzen.*
- Waarom de hoogte in? *Reactie Van de Klok: In samenwerking met de gemeente Druten is gezocht naar een plan dat minder stenig is dan het eerder ingediende ontwerp van het principeverzoek. Door plaatselijk wat meer de hoogte op te zoeken, ontstaat er elders in het plan meer ruimte voor openbare inrichting en groen. De appartementen die ontwikkeld worden vallen in het sociale segment, en dat zorgt er ook voor dat er een bepaald programma nodig is om dit te kunnen realiseren.*



- Wat gaat de hoogbouw doen voor de opbrengst van mijn zonnepanelen? Die liggen nu op het platte dak van de schuur en op het schuine dak aan de achterkant van de woning. → *Van de Klok geeft aan dat d.m.v. een zonnestudie in kaart kan worden gebracht wat het effect gaat zijn.*

Vragen/ oplossingen gaan over:

- Van de Klok geeft uitleg over de werking van een wadi en wat deze doet in het plan. In het nieuwe plan zijn wadi's voorzien.
- Bij de inrichting/ indeling van de balkons wordt er geprobeerd om zo weinig mogelijk confrontatie te krijgen met de direct omliggende woningen om privacy zoveel als mogelijk te waarborgen.
- Is het mogelijk om de groenstrook aan de zijkant van het huis te kopen? Dit om elf extra parkeerplaatsen te realiseren ivm zorg vwb parkeren als de nieuwe wijk er eenmaal is.
- Voorstel om de groenstrook die bij [REDACTED] wordt geplaatst doortrekken wordt positief ontvangen.

Afgesproken acties n.a.v. het overleg

- Van de Klok gaat d.m.v. een zonnestudie in kaart brengen wat het effect gaat zijn voor de opbrengst van de zonnepanelen van [REDACTED].
- Van de Klok gaat een voorstel maken voor het plaatsen bomen in de tuinen van [REDACTED]. De bewoners van deze percelen tekenen een overeenkomst met Van de Klok dat hiermee het recht op planschade vervalt en er geen bezwaar wordt ingediend op het plan ten tijde van de bestemmingsplanprocedure.
- Van de Klok gaat een virtueel standpunt maken vanuit de tuin van [REDACTED]; met en zonder de bovenstaande groenoplossing.
- Van de Klok overlegt met de gemeente wat de mogelijkheden zijn v.w.b. het kopen/ in beheer nemen van de groenstrook aan de zijkant van de woning.

Verslag

Betreft: Verslag [REDACTED]
Referentie: 2304-3019 v0.1
Pagina: 43 van 48
Project: 24020004 Druten De Ruijterstr/Jan vGalenstr (Kerkeland)
Datum: 5 april 2023 – 10.30 uur

Aanwezigen

[REDACTED] XXXX
[REDACTED]

Feedback op het plan

De zorgen zitten op 3 aspecten:

1. Inkijk/ privacy
2. Drukke van de weg door de komst van extra woningen (Ruyterstraat)
3. Waardevermindering van de woning.

Het gaat vooral om de hoogte van het 5-laagse appartementengebouw. De bewoners geven aan dat ze bezwaar gaan indienen op het plan tijdens de bestemmingsplanprocedure als het 5 lagen hoog blijft. Voor de bewoners verandert er pas wat als de hoogte wordt aangepast.



Het aanbod om een standpunt te laten maken vanuit de tuin waarop zichtbaar wordt wat de daadwerkelijke gevolgen zijn van inkijk/ verlies van privacy van de bewoners wordt niet positief ontvangen. Dit standpunt is al gezien op de participatieavond van 19 oktober jl waar dit voor nummer 14 zichtbaar werd gemaakt.

Bewoners geven nogmaals aan dat het hen voornamelijk gaat om behoud van privacy. Van de Klok geeft aan dat er wordt gestart met de verdere uitwerking van het plan. Bij de inrichting/ indeling van de balkons wordt er geprobeerd om zo weinig mogelijk confrontatie te krijgen met de direct omliggende woningen om privacy zoveel als mogelijk te waarborgen.

Bewoners geven aan dat er op dit moment geen definitief plan (bij hen) bekend is voor de bouw, dus dat ze op dit moment niet kunnen aangeven wat voor ons de consequenties zullen zijn. Er wordt vooralsnog door de bewoners geen gebruik gemaakt van een aanbod om bijvoorbeeld groenaanplant te plaatsen achter in de tuin om inkijk/ verlies van privacy te voorkomen.

Opmerkingen/ vragen

- Beiden bewoners zijn [REDACTED]. Ze waren beide niet uitgenodigd voor de bedrijvenbijeenkomst op het gemeentehuis van 5 oktober jl. Mochten er nog bijeenkomsten komen in de toekomst specifiek voor de bedrijven, graag meenemen in de uitnodigingenronde.

Afgesproken acties n.a.v. het overleg

- Van de Klok koppelt de verdere uitwerking van het plan terug waarbij er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met het behoud van de privacy. Hiervoor wordt een nieuwe afspraak ingepland door Van de Klok. We blijven graag in goed gesprek met elkaar.

Verslag

Betreft: Verslag [REDACTED]
Referentie: 2304-3022 v0.1
Pagina: 44 van 48
Project: 24020004 Druten De Ruijterstr/Jan vGalenstr (Kerkeland)
Datum: 5 april 2023 – 11.30 uur

Aanwezigen

[REDACTED]
[REDACTED]

Feedback op het plan

De zorgen zitten op 3 aspecten:

1. Verlies van privacy door inkijk; Het is het ouderlijke huis van [REDACTED] en de bewoners wonen er sinds [REDACTED]. De vrijheid en privacy in de tuin van de bewoners is erg belangrijk. Het bedrijfsverzamelgebouw dat er nu zit heeft geen ramen en daardoor is er van niemand inkijk.
 2. Het effect op de opbrengst van de zonnepanelen. Wat gaan de gevolgen zijn voor de opbrengsten van onze zonnepanelen. Krijgen ze nu meer schaduw?
 3. Waardevermindering van de woning; doordat er straks minder privacy in de tuin is; is de verwachting van de bewoners dat de taxatiewaarde van de woning daalt met zo'n 15 a 20.000 euro.
- 

De bewoners geven aan in dit verhaal voor zichzelf te gaan en wat goed is voor hen. Ze hebben advies ingewonnen bij een collega-ontwikkelaar van Van de Klok en geven aan open te staan om de bovenstaande 3 punten op te lossen.

Afgesproken acties n.a.v. het overleg

Op basis van het bovenstaande worden de volgende afspraken gemaakt:

1. Van de Klok gaat in beeld brengen wat de exacte afstand is tot aan het 5-laagse appartementencomplex. Dan weten we waar we met elkaar over praten. Vervolgens wordt er gekeken op welke plek er extra groen geplaatst kan worden om de privacy zoveel mogelijk te waarborgen. Ook dit wordt visueel in kaart gebracht en in en vervolgspraak teruggekoppeld aan de bewoners.
2. Aan de hand van een zonnestudie gaat Van de Klok kijken wat de gevolgen zijn op de zonnepanelen. Ook dit koppelen we terug in de vervolgspraak.
3. Van de Klok gaat laten berekenen wat de waardevermindering van de woning gaat zijn en komt ook hier op terug tijdens de vervolgspraak.

Verslag

Betreft: Verslag [REDACTED]
Referentie: 2304-3018 v0.1
Pagina: 45 van 48
Project: 24020004 Druten De Ruijterstr/Jan vGalenstr (Kerkeland)
Datum: 5 april 2023 – 09.30 uur

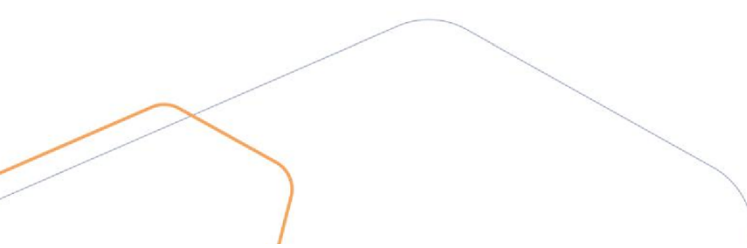
Aanwezigen

[REDACTED]
[REDACTED]

Feedback op het plan

- [REDACTED] zijn aanwezig geweest op de bijeenkomst voor de bedrijven op 5 oktober 2022 in het gemeentehuis. Niet op participatiebijeenkomsten van 19 oktober 2022 en 16 november 2022.
- Van de Klok licht nogmaals het plan toe aan de hand van de panelen van de laatste bijeenkomst op 19 oktober 2022.
- De bewoners maken zich zorgen over de verkeersafwikkeling op het kruispunt met de Ruyterstraat. Wordt het daar niet te druk? Deze zorg kwam ook uit de participatiebijeenkomsten naar voren en is ook teruggekoppeld aan de gemeente.
- De bewoners zijn ook benieuwd hoe het eruit komt te zien. Van de Klok geeft aan dat dit nog niet bepaald is en in een latere fase wordt uitgewerkt. Bij de inrichting/ indeling van de balkons wordt er geprobeerd om zo weinig mogelijk confrontatie te krijgen met de direct omliggende woningen om privacy zoveel als mogelijk te waarborgen.
- Verder hebben de bewoners geen aanvullingen/ bezwaren op het plan.

Overig

- Er wordt door de bewoners geen gebruik gemaakt van het voorstel om groenaanplant te plaatsen achter in de tuin om inkijk te voorkomen.
- 

Verslag

Betreft: Verslag [REDACTED]
Datum: 3 mei 2023
Referentie: 2305-9184 v0.1
Pagina: 46 van 48
Project: 24020004 Druten De Ruijterstr/Jan vGalenstr (Kerkeland)

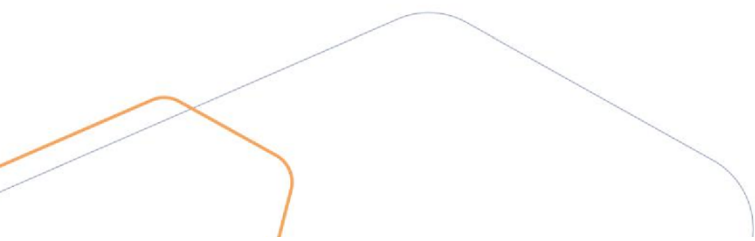
Op 3 mei jl. kwamen wij opnieuw bij elkaar. U had naar aanleiding van het eerdere overleg een aantal vragen aan ons gesteld;

1. Verlies van Privacy; we hebben u op 3 mei jl. meegenomen in het model (op werkelijke coördinaten) dat we hebben opgesteld om u een beeld te geven van de afstanden tot de perceelsgrenzen en de huidige bebouwing i.r.t. de geplande nieuwbouw.
2. Het effect op de opbrengst van de zonnepanelen: Uit het model komt naar voren dat de geplande nieuwbouw geen significant effect zal hebben op uw zonnepanelen.
3. Waardevermindering van uw woning; doordat er straks minder privacy in de tuin is, heeft u de verwachting dat uw woning minder waard gaat worden. Uw verwachting is 15 á 20 duizend euro. Wij hebben door een onafhankelijk adviseur een planschadeanalyse op laten stellen, daaruit komt geen significante waardevermindering van uw woning naar voren.

We hebben met elkaar het volgende afgesproken op volgorde van 1 naar 3;

1. U blijft van mening dat u inboet aan privacy. Wij hebben aangegeven u te willen compenseren in de vorm van groen waar dat mogelijk is, als we daarmee uw zorgen en een kans op bezwaar van uw kant weg kunnen nemen;
2. We hebben de zorgen m.b.t. de opbrengst van uw zonnepanelen kunnen wegnemen. In bijlage 2302-9188 ook het model en de schaduw- en zonnestudie zoals aan u gepresenteerd;
3. Wij hebben u toegezegd de passages uit de planschadeanalyse toe te sturen. In bijlage 2302-9193 de passages uit de analyse die is opgesteld door Gloudemans. Wij begrijpen dat u dit niet voor waarheid aanneemt en hebben u daarom geadviseerd om door een eigen adviseur eenzelfde soort rapportage op te laten stellen.

Of- en wanneer de bestemmingsplanprocedure start, is afhankelijk van de gemeente. In onze planning streven we naar begin juni dit jaar. Graag zouden we vooraf nog een keer bij elkaar komen om te bezien of we tot verdere afspraken kunnen komen. Wilt u aan ons laten weten of u van dit aanbod gebruik wilt maken? Dan wordt er gezamenlijk een datum gepland. Mocht u nog aanvullende vragen hebben, of bovenstaande incompleet of onjuist verwoord is, horen wij het ook graag.



Verslag

Betreft: Verslag [REDACTED]
Referentie: 2305-9156 v0.1
Pagina: 47 van 48
Project: 24020004 Druten De Ruijterstr/Jan vGalenstr (Kerkeland)
Datum: 12 mei 2023


Aanwezigen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Algemeen

- Aan de hand van een zonnestudie (zie presentatie in de bijlage) zijn de effecten van de huidige situatie en het nieuwe plan in kaart gebracht v.w.b. schaduw en de opbrengst van de zonnepanelen. De effecten zijn nagenoeg nihil.
- Door middel van virtuele standpunten vanuit de tuinen is in kaart gebracht hoe de huidige en de nieuwe situatie eruit zien zonder en met de toevoeging van extra bomen. De bewoners geven aan de oplossing van het toevoegen van extra bomen een goed idee te vinden. Ook wordt de vraag gesteld of het slim is om ze nu al te planten waarop Van de Klok aangeeft dat dit een goed idee is.
- Hoe staat het met het tijdspad van de ontwikkeling? En qua overlast? *De bestemmingsplanprocedure moet nog opgestart worden. De totale bouwtijd duurt ongeveer een jaar. Qua overlast wordt de buurt tijdig geïnformeerd. Van de Klok werkt vaak met de [BouwApp](#) (mobiele applicatie) waarop meldingen worden gedaan van verwachte werkzaamheden waar men mogelijk hinder van kan ondervinden. Ook kun je via deze app contact opnemen met het bouwteam ter plaatse. De BouwApp wordt ruim voor aanvang van de bouw geactiveerd en alle omwonenden ontvangen hier een brief over.*
- Is het dak van de loods van het Ballesterrein asbesthoudend? *Dat weten we nog niet.*
- Worden er bodemonderzoeken gedaan? *Ja, is verplicht. Je moet aantonen dat de grond van goede kwaliteit is voordat je kunt gaan bouwen. Als deze niet van goede kwaliteit is, wordt de grond eerst gesaneerd.*
- Kan het zijn dat het langer duurt als ze daar iets vinden? *Ja, maar dat weten we nu nog niet.*
- Hoe zit het met airco's? *Alle installaties komen op het dak. Het zijn huurwoningen. Het hele complex wordt overgenomen door een corporatie.*

Afgesproken acties n.a.v. het vorige overleg

- Van de Klok maakt een vaststellingsovereenkomst met daarin een voorstel met bladhoudende bomen.
 - Van de Klok geeft aan dat de bewoners zelf een verzoek moeten indienen bij de gemeente voor overname/ in beheer nemen van de groenstrook aan de zijkant. Het advies is om via [REDACTED] na te vragen wie je nodig hebt bij de gemeente. Handig om ook aan te geven in het verzoek waarom je de grond wilt overnemen. Als kopen niet kan, wellicht is dan afrastering een optie?
 - Technische tekening van de speeltuin is niet terug te vinden; advies van Van de Klok aan de bewoners is om dit ook te bespreken met/ via [REDACTED]. Bewoners geven aan dat als er
- 

grondgebonden woningen bij komen, daar waarschijnlijk ook kinderen komen te wonen. Hoe wordt daarin voorzien in het plan? Is het mogelijk om een werkgroep samen te stellen met de buurtbewoners zelf om aan de slag te gaan met de speelgelegenheden?

Verslag

Betreft: Verslag overleg [REDACTED]
Referentie: 2306-2791 v0.1
Pagina: 48 van 48
Project: 24020004 Druten De Ruijterstr/Jan vGalenstr (Kerkeland)
Datum: 7 juni 2023

Aanwezigen

[REDACTED]
[REDACTED]

Besproken items

- Van de Klok geeft aan dat het zeker nog een jaar duurt voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit tijdspad is afhankelijk van veel factoren (sanering eventueel vervuilde grond, archeologische vondsten, de zienswijzen die worden ingediend tijdens de bestemmingsplanprocedure etc.). Pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan er gestart worden met de bouw.
- De hoogte gaat van 12 meter (huidige pand) naar 16 meter (nieuwe appartementengebouw).
- Bewoners geven aan niet blij te zijn met de bouwhoogte i.v.m. privacy verlies. Dit is voor hen het grootste struikelblok.
- Ook over de nieuwe verkeersuitrit aan De Ruijterstraat maken de bewoners zich zorgen; alle schoolgaande kinderen vanuit Tichellande komen hierlangs op weg naar school. Het is meer een wijkontsluiting issue dat nu in de bestaande situatie ook al een probleem is. Het is overal druk in Druten. Mensen die in Afferden wonen, fietsen hier ook langs nu ze tussendoor kunnen. Oplossing kan zijn om de nieuwe uitrit te verplaatsen naar de Karel Doormanstraat of misschien kun je de weg eenrichting maken. Van de Klok geeft aan dat de locatie van de inrit op de huidige locatie is ontworpen om de groenzone zo veel mogelijk te behouden. De opmerking m.b.t. de wijkontsluiting zal van de Klok aangeven bij de gemeente Druten.
- Door middel van virtuele standpunten vanuit de tuinen is in kaart gebracht hoe de huidige en de nieuwe situatie eruitzien. Deze beelden worden gedeeld en meegezonden met dit gespreksverslag.
- Bewoners geven aan het jammer te vinden dat het oude plan is afgeketst; daar konden ze meer mee leven dan met wat er nu ligt.
- Van de Klok vraagt of we nog iets kunnen doen om het bezwaar weg te nemen? Het is geen geldkwestie.
Als je gaat van 5 naar 4 lagen dan geven de bewoners aan geen bezwaar te maken, maar als het 5 blijft dan wel. De bewoners geven aan wel graag in gesprek te blijven. Dat is dan ook wat er in gezamenlijkheid is afgesproken.