

SAMENVATTING INSPIRAKREACTIES OP HET CONCEPT MASTERPLAN IJSSELDISTRICT			
Nr.	Thema's	Vragen Opmerkingen inwoners	Reactie vanuit gemeente Rheden
1	Verkeer (parkeren, verlichting)	Er zijn veel kleinere gezinnen, veel 2 verdieners met beiden een auto. Kunnen jullie alle auto's onder de grond parkeren? Om meer leefbare straten en trottoirs te krijgen? En ook veiliger!	De ontwikkelende partijen streven er naar om het grootste deel van de parkeernorm voor de toekomstige bewoners op eigen terrein op te vangen. Dat kan ik een gebouwde parkeervoorziening of binnen in het bouwblok zijn. Hierdoor zal alleen parkeerruimte voor bezoekers een plek in de openbare ruimte krijgen. Het aantal plekken voor bezoekers is kleiner dan dat voor de bewoners en dit komt de leefbaarheid en uitstraling van het gebied ten goede.
2		Op de inloop avond van 11 oktober 2021 heb ik meerdere collega's van u gesproken over de verlichting van het Hendrik Kerkkampd pad dat we al 3 jaar meldingen hebben gedaan dat deze niet goed is verlicht is (80 % hiervan kapot) en hierdoor gevaarlijke situaties zijn ontstaan. Is het mogelijk dat u hierover een melding wil maken naar de betreffende afdeling zodat er dan eindelijk eens een keer iets aan wordt gedaan.	De melding over de verlichting is bij ons bekend en het wederom doorgegeven aan onze wegbeheerder en Liander.
3		Expliciete aandacht voor de groep kwetsbare weggebruikers, we denken dan bijvoorbeeld aan mensen en kinderen op fietsen, ouders met wandelwagens, scootmobielen, elektrische rolstoelen en andere vervoermiddelen voor enigszins in hun beweging beperkte verkeersdeelnemers. Duidelijke, logische en vrijliggende fietsroutes, die op gelijke hoogte liggen met het wandelgedeelte. Geen randjes, stoepjes en dergelijke. Fietspaden voldoen aan de breedtenormen van het CROW. De maximale snelheid in de wijk is 30 km/u. Uitgangspunt is zoveel mogelijk auto's parkeren in de parkeergarage(s). Voordelen: er ontstaat een rustiger beeld in de wijk, er is meer ruimte en aandacht voor levendigheid op straatniveau, het is veiliger voor kinderen en ouderen op straat, bovendien draagt meer groen in de wijk bij aan een beter leefklimaat en vermindering van hittestress. Plaats voldoende collectieve afsluitbare fietsparkeerruimtes. Met name door de grote diversiteit aan fietsen zijn ruime voorzieningen met elektrische oplaadpunten belangrijk. Reserveer ruimtes voor de stalling van oplaadbare deelauto's, zoals bijvoorbeeld mywheels. In steden zien we grote belangstelling voor deelfietsen, dit is ook een punt om mee te nemen in deze visie. Goede fietsverbindingen vanuit de wijk Ijsseldistrict in de	De genoemde punten krijgen een plek in de verdere planuitwerking. Door de gewenste groene uitstraling wordt geprobeerd geparkeerde auto's zo veel mogelijk uit het openbare gebied te weren of voor het parkeren een plek te vinden op de te ontwikkelen percelen. Binnen het bouwplan is voorzien in fietsroutes en logische fietsverbindingen.
4		• richting Hoofdstraat • richting Presikhaaf • aansluiting op de snelfietsroute Arnhem-Nijmegen • ontsluiting fietsroute naar de Beemd • ontsluiting fietsroute naar het oosten met een aansluiting op de snelfietsroute Arnhem Dieren	
5		Verkeersvraagstuk: a Verkeerskundig onderzoek (evt. op meerdere toetsmomenten van realisatie) b Fietsvriendelijk maken, ook veilig voor overig 'langzaam' verkeer en kwetsbare verkeersdeelnemers.	Door de stedenbouwkundige opzet met een groen centraal middengebied krijgt het langzame verkeer vanzelf een prominente rol. Deze keuze houdt onder meer in dat de wijk in de basis al meer fietsvriendelijk wordt.
6		Zijn er voldoende laadpalen te plaatsen voor de enorme aantallen auto's?	Er is aandacht voor de ontwikkelingen op het gebied van laadinfrastructuur. Dit wordt de toekomst en wordt meegenomen in het plan.
7		Zoals het plan laat zien komen vanuit de nieuw te bouwen wijk drie nieuwe wegen uit op de Broekstraat, ongetwijfeld zal hierdoor het aantal verkeersbewegingen significant toenemen.	In het Masterplan is opgenomen dat er maximaal 400 woningen ontsloten mogen worden op de Broekstraat. Deze keuze is bewust gemaakt om de verkeerstoename op de kruising Broekstraat - Waterstraat te beperken tot maximaal 2000 mvt/etmaal. Er zal dus wel een verkeerstoename zijn op de Broekstraat ten opzichte van de huidige intensiteit, maar met deze verkeerstoename zijn er geen onoverkomelijke verkeersproblemen te verwachten.
8		Benadrukt wordt te onderzoeken of de Broekstraat en de Waterstraat de toename van het autoverkeer als gevolg van het plan (naast de autonome ontwikkeling) op een acceptabele manier verwerkt kan worden.	Voorafgaand aan het opstellen van het Masterplan is er een onderzoek gedaan hoeveel het verkeer kan toenemen op de Broekstraat en Waterstraat, zonder dat dit onoverkomelijke verkeersproblemen veroorzaakt. Naar aanleiding van dit onderzoek is er in het Masterplan voor gekozen om maximaal 400 woningen op de Broekstraat te ontsluiten. Met dit aantal woningen en de daarbij behorende toename van ca. 2000 verkeersbewegingen is er sprake van een goede verkeersafwikkeling op de kruising Broekstraat en Waterstraat.
		Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid van langzaam verkeer op de Broekstraat en een veilige oversteekbaarheid van de Waterstraat. Het voor gemotoriseerd verkeer afsluiten van het tunneltje onder de A12 zal de verkeersveiligheid verbeteren.	De Broekstraat is onderdeel van een 30 km zone. Bij de nieuwe situatie wordt hier zo veel mogelijk invulling aan gegeven zodat het beeld van de weg hierbij aansluit. Vooral nog is het niet nodig om, in verband met de verkeersveiligheid als gevolg van het bouwplan, het tunneltje Broekstraat af te sluiten voor het gemotoriseerd verkeer.

SAMENVATTING INSPIRAKREACTIES OP HET CONCEPT MASTERPLAN IJSSELDISTRICT			
Nr.	Thema's	Vragen Opmerkingen inwoners	Reactie vanuit gemeente Rheden
9	Groen	Kunnen de woningen begane grond verplicht tuinen krijgen? Ivm milieu en waterafvoer?	Uitgangspunt bij de nieuwe ontwikkelingen is om hemelwater zo veel mogelijk op eigen terrein te verwerken. De nieuw op te richten bouwwerken mogen niet met hun hemelwaterriolering op de gemengde riolering aansluiten. De keuze om op de begane grond woningen met of zonder (eigen) tuin te situeren komt aan de orde bij de uitwerking. Daarbij is het beleid om het hemelwater af te koppelen en vast te houden (infiltreren), vervolgens te bergen en als het niet anders kan (vertraagd) afvoeren. Bovengrondse maatregelen prevaleren ten opzichte van ondergrondse (technische) maatregelen/oplossingen. Bovengrondse maatregelen, zoals vergroenen, dragen bij aan het verminderen van het risico op hittestress en is een meekoppelkans voor biodiversiteit. De keuze om op de begane grond woningen met wel of geen (eigen) tuin te situeren is aan de orde bij de uitwerking.
10		Volgens het geschetste ontwerp lijken de bosschages langs de Waterstraat en hoek Broekstraat het veld te moeten ruimen. Het sneuvelen van deze bestaande groene ruimte met veel bosschages aan de buitenzijde van het plangebied gaat ten koste van het vrije groen uitzicht zoals dat nu bestaat vanaf o.a. de Waterstraat en ten koste van vele nestel- en schuilplekken van vogels en andere dieren. Er wordt in het Masterplan gesteld dat 'wat vooral opvalt de grote groene ruimte' is, maar wat mij vooral opvalt is dat in het noordelijk en westelijk deel van het plangebied (Waterstraat/Broekstraat) dus ook heel veel groen in de vorm van bestaande bomen en bosschages zal sneuvelen! Tegenover het geplande centrale park zal ook heel veel groen aan de buitenrand aan de Waterstraat/Broekstraatzijde worden opgeofferd zo te zien! Ook op dit punt graag aandacht voor royale groene aansluiting op de buitenzijde van het plangebied en voor de groene entree tot Velp Zuid vanaf de Waterstraat.	Aan de noord en westzijde van het plangebied bevinden zich veel bossages. Er is ruimte om enige (gemeentelijke) bossages en bomen aan de Waterstraat, ten zuiden van de watergang, te behouden. Ook aan de westzijde hopen we enkele bomen te kunnen behouden in het entreeparkje. Dat heeft onze aandacht in een volgende uitwerking en is afhankelijk van de kwaliteit van de bomen.
11		Ook hoop ik dat er goed gekeken gaat worden naar de groen voorziening in dit plan welke bomen er geplaatst gaan worden. Ik hoop dat deze zo laag mogelijk blijven ivm uitzicht belemmering.	In het beplantingsplan wordt goed gekeken naar de toe te passen boomsoorten. Het is belangrijk dat we de juiste boom op de juiste plek zetten, dus de bomen die we planten moeten de ruimte hebben om uit te kunnen groeien. Hierbij kijken we ook naar de uiteindelijke hoogte van de bomen.
12		Het geplande park en overige groene ruimtes kunnen bijdrage leveren aan sociale cohesie bevorderende activiteiten, zoals samen opzetten en onderhouden van een tuin of meerdere buurttuinen. Zie hiervoor als voorbeeld de activiteiten van het Groene Hart in Giessen.	Dank voor het mooie voorbeeld. Het geplande park moet een plek worden worden waar veel bewoners gebruik van kunnen. Bij de uitwerking van het park zal aandacht zijn voor participatie, onderhoud en het ruimte bieden aan verschillende doelgroepen. We zorgen bij de inrichting dat er voldoende ruimte is voor ontmoetingen en activiteiten.
13		Meer ruimte voor groen/water om minder vervuilende lucht te bereiken. Elektrische motorvoertuigen stimuleren/bevoorrechten. Verbetert de waarde/kwaliteit van het totale project.	Groen en water zijn ruim vertegenwoordigt in het plan. Hier nog meer ruimte voor vrijmaken gaat ten koste gaan van bijvoorbeeld wonen en bereikbaarheid, omdat daarvoor dan immers minder ruimte is.
14		Mooi plan, vooral de groene structuur zo handhaven	Dank voor uw opmerking. We gaan de groene structuur zeker handhaven.
15		Wij zouden graag zien dat de groenstrook met bomen aan de oostkant van de Broekstraat in stand wordt gehouden.	Deze groenstrook met bomen vervalt inderdaad. Wel worden er (nieuwe) bomen geplant langs de watergang aan de westkant van de Broekstraat.
16	Duurzaamheid	Ik zie alleen maar platte daken, waarom niet verplicht zonnepanelen erop?	De grote hoeveelheid platte daken in het plan zorgt diverse gebruiksmogelijkheden waaronder het toevoegen van zonnepanelen. Daarnaast zouden ook groene daken kunnen worden toegepast die bijdragen aan de waterbergingsopgave en het versterken van de biodiversiteit. In het plan wordt op het gebied van duurzaamheid gestreefd naar BREEAM "Very good" of vergelijkbaar. Het toevoegen van zonnepanelen is een van de methodes om BREEAM "Very good" of vergelijkbaar te behalen.
17		De gemeente Rheden dient qua milieu het goede voorbeeld te geven t.a.v. elk aspect van milieu, energie en duurzaam bouwen! Als groene gemeente.	De gemeente streeft naar een gezonde duurzame leefomgeving. Daarom is dit ook verwerkt in het Masterplan IJsseldistrict. In dit Masterplan wordt op dit gebied van duurzaamheid gestreefd naar BREEAM "Very good" of vergelijkbaar. Hiermee geven we het goede voorbeeld.
18	Participatie	Meer onderzoek bij huidige bewoners van heel Velp naar hun meningen, opmerkingen, suggesties.	Bij iedere fase in het proces van deze ontwikkelingen maken we een communicatie en participatieplan, juist om meningen, opmerkingen en suggesties op te halen.
19		Rheden dient m.i. goed te kijken naar voorbeelden van vergelijkbare projecten/realisaties elders. De (dorps)gemeenschap en aspirant-bewoners kunnen in die verkenning worden meegenomen. Naast het papier: plattegronden en profielen, maquettes en inloopbijeenkomsten, ook voldoende tijd inruimen voor het kijken naar wat al bestaat in vergelijkbare urbane projecten in dorps context in Nederland.	Dank je wel voor de tip om naar voorbeelden van vergelijkbare projecten/realisaties elders te kijken en ook om (dorps-)gemeenschap en aspirant-bewoners in die verkenning mee te nemen. Het sluit heel erg aan bij de werkwijze van dit project tot nu toe en blijft ook zeker een werkwijze die wij voor ogen hebben voor het vervolgproces waarbij de plannen worden uitgewerkt.
20		Het is een belachelijke situatie dat zonder overleg / informatie het eerste plan van 350 wooneenheden zomaar van tafel is geveegd. En dat de gemeente zomaar met een nieuw masterplan met 1100 wooneenheden aan komt zetten, hierdoor voel ik mij als burger van de gemeente Rheden niet meer serieus genomen.	Op basis van de kadernota heeft nader stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat het binnen de ruimtelijke contouren van de kadernota mogelijk is om geen 350-400, maar ca. 1100 woningen te realiseren binnen het gehele onderzoeksgebied. Deze kans heeft het college van BenW aangegrepen om zo op een ruimtelijk verantwoorde wijze een nog grotere bijdrage te kunnen leveren aan het terugdringen van het woningtekort in onze gemeente en dan in eerste instantie gedacht. Binnen het onderzoeksgebied bevinden zich op dit moment ook woningen, de totale toename van woningen is dus minder dan de genoemde ca. 1100 woningen.
21		Een park voor, door en met inwoners. Ontwerp van het nieuwe park verdient een participatief ontwerpproces. Met huidige en toekomstige bewoners. In dit traject valt volgens mij veel te behalen.	Dank voor de suggestie voor een participatief ontwerpproces voor het park. De uitwerking van het Masterplan vindt per deelgebied plaats. Het park zit in deelgebied F en behoort samen met deelgebied A tot de eerste deelgebieden die gerealiseerd worden. Participatie voor de invulling van het park is gewenst. Hoe het participatieproces er exact uit komt te zien communiceren we via de nieuwsbrief zodra dat aan de orde is.

SAMENVATTING INSPIRAKREACTIES OP HET CONCEPT MASTERPLAN IJSSELDISTRICT			
Nr.	Thema's	Vragen Opmerkingen inwoners	Reactie vanuit gemeente Rheden
22	Wonen	Veel woningen voor jongeren bouwen waar veel te weinig woningen voor zijn. Groei en wonen in breder perspectief (toekomst, regio): a Wat is het 'intrekgebied' van de woningbehoefte waarin IJsseldistrict voorziet? b Gemeente Rheden kan beter dan nu in de collegebrief het geval is, toelichten hoe zij realisatie van vrij massale woningbouw op plan IJsseldistrict plaatst in de visie op groei in de regio. Inclusief de grenzen daaraan.	In het IJsseldistrict streven we naar een mix van doelgroepen, dus ook woningen voor jongeren. Er komen kleine en grotere woningen in verschillende prijsklassen: sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop en duurdere koopwoningen. Elke 3 jaar laten we in de regio Arnhem-Nijmegen een woningbehoefteonderzoek uitvoeren. Op basis daarvan worden de prognosecijfers per gemeente bepaald. Uit het woningbehoefteonderzoek uit 2019 komt een woningbouwopgave voor de gemeente Rheden van ca. 550 woningen t/m 2026. In de Woonvisie 2020-2026 zijn we van deze opgave uitgegaan. De eerste twee fases van het plan IJsseldistrict worden in deze periode gerealiseerd en omvatten ca. 400 woningen. Hiermee passen de aantallen binnen de regionale en gemeentelijke opgave. Het is al bekend dat er ook na 2026 een forse woningbouwopgave is in de regio en onze gemeente. De woningen in het IJsseldistrict, die gebouwd worden na 2026 zijn dus ook zeer welkom.
23		Onderbouwing woningbehoefte (koop- en huursector) . Bouwen voor Velp of ook voor regio?	Het regionale woningbehoefteonderzoek laat per gemeente zien aan welk type woningen behoefte is. Voor de gemeente Rheden zijn dit met name middeldure en dure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Vanuit de Woonvisie zetten we daarom in de hele gemeente in op 70% betaalbare nieuwbouw, dit geldt ook voor het IJsseldistrict. Met betaalbaar wordt bedoeld: sociale huur, middeldure huur tot 1.000 euro per maand en koop tot de NHG grens. In de eerste twee fases van het plan willen we ook 50 sociale huurwoningen toevoegen, zodat er in kwetsbare wijken in Velp sociale huurwoningen kunnen worden omgezet in vrije sector huur of koop.
24		Nader onderzoek zou aantonen dat meer woningen mogelijk zijn dan aanvankelijk gedacht, maar daarvoor werd wél de minimum-maat van de woningen verlaagd van 100 m2 naar 70 m2! Het is ons niet duidelijk op hoe grote schaal deze kleine woningmaat wordt aangehouden?	In de Woonvisie 2020-2026 is de minimale maat voor woningen in Velp verlaagd van 100m2 naar 70m2. Dit heeft te maken met een toename van het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens, die een woning zoeken. Voor hen is een grotere woning vaak onbetaalbaar.
25		1. Wat betekent deze ontwikkeling (eerste fase/plangebied) voor het huidige gebruik van de bestaande bebouwing van Vivare? In het ontwerp is een aantal aandachtspunten te onderkennen die voor Vivare een risico vormen voor het huidige gebruik. Vivare vraagt daarvoor aandacht en eventuele aanpassing bij de verdere uitwerking. Het stedenbouwkundig ontwerp zoals in het masterplan geschetst wringt met de huidige bebouwing en gebruik van het terrein. Het gaat om het leggen van de ontsluiting van het gebied waardoor parkeerterrein lastiger bereikbaar wordt. De beoogde nieuwe bebouwing heeft onvoldoende afstand t.o.v. bestaande bebouwing. En een nieuw aan te leggen verbindings-as botst tegen de flat Heuvelmaat aan. De stedenbouwkundige opzet sluit daarmee niet goed aan op een tussen- of eindfase waarbij het bestaand bezit van Vivare behouden blijft. 2. Wat biedt deze ontwikkeling voor Vivare door het mogelijk realiseren van 50 nieuwe sociale woningen binnen het plangebied? In het masterplan worden doelgroep en programma beschreven als streven naar een mix van typen woningen in aansluiting op de vraag van de markt waarbij het toevoegen van sociale huur belangrijk is voor een gezonde mix. De beschrijving blijft daarin globaal en zonder dat concrete aantallen of grenzen worden gesteld. Vivare pleit voor een specifieke omschrijving zodat ook de afspraken uit Veerkracht in de gemeente Rheden worden geconcretiseerd en verankerd in het masterplan. 3. Welke toekomstige ontwikkelmogelijkheden biedt het masterplan (onderzoeksgebied) wanneer Vivare beleid ten aanzien bestaande bebouwing anders wordt? Afhankelijk van een verandering van het beleid ten aanzien van de bestaande bebouwing biedt het masterplan in de toekomst kansen. Voor Vivare is het belangrijk dat het masterplan (en een daarop gebaseerd bestemmingsplan) ruimte biedt voor verschillende ontwikkelmogelijkheden. Niet alleen vervangende nieuwbouw maar tevens een optie met behoud van (gehele of gedeeltelijke) bestaande bebouwing, optoppen daarvan en uitbreiden met nieuw bouwvolume. Het masterplan voorziet daar nu niet in. Aanvullende aandachtspunten en vragen: 1. Er wordt gesproken over 750 – 800 woningen (inleiding bladzijde 7). Gaat dit over het aantal wat er in het plangebied exclusief de overige delen in het onderzoeksgebied, (zoals aangegeven op bladzijde 8) wordt beoogd? Hoeveel woningen worden er voorzien in het onderzoeksgebied?	1. zie samenvattende reactie onder punt 5 hieronder. 2. In het Masterplan stond al benoemd onder hoofdstuk 7 (p. 23) punt 12 dat er minimaal 50 sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd in fase 1 en 2. Dit wordt aangevuld met: door een toegelaten instelling. Zo is het namelijk ook verwoord in de intentieafspraken met de ontwikkelaar 3. zie samenvattende reactie onder punt 5 hieronder. 1. Het aantal van 750-800 woningen gaat over het plangebied, zoals getekend op pag. 8. In het totale onderzoeksgebied denken we aan ca. 1100 woningen, incl. vervanging van bestaande woningen. 2. Hoeveel woningen er mogelijk blijken te zijn per grondeigenaar is afhankelijk van de planontwikkeling. 3. Voor de eerste twee fases kunnen we de afspraken concreter opnemen, maar voor de volgende fases willen we juist flexibiliteit behouden om in te kunnen spelen op de woningbehoefte. In 2022 wordt er namelijk weer een nieuw woningbehoefteonderzoek gedaan, waardoor de woningbouwopgave voor Rheden misschien aangepast moet worden. 4. zie samenvattende reactie onder punt 5. 5. Samenvattende reactie op de punten 1, 3 en 4: Het Masterplan vormt het kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in de komende jaren in het gebied kunnen plaatsvinden. Op basis hiervan kunnen (deel)plannen worden gemaakt en uiteindelijk bestemmings- of omgevingsplannen worden opgesteld. Het stedenbouwkundig plan dat in het Masterplan is geschetst zal niet in 1 keer gerealiseerd worden, maar bestaat uit verschillende fasen. Sommige partijen wensen snel tot planvorming over te gaan, andere partijen hebben minder urgentie. Hierdoor zullen er in het gebied situaties ontstaan waarbij het ene perceel wordt ontwikkeld, terwijl het andere (voorlopig nog) in de huidige vorm blijft voortbestaan. Het uitgangspunt van het Masterplan is dat de verschillende fasen zelfstandig uitgevoerd kunnen worden. Daarbij zorgen we voor een stedenbouwkundig goede afronding zodat het gebied ten alle tijde goed kan functioneren. Een deelontwikkeling mag dan ook niet beperkend zijn voor bestaande situaties, bijvoorbeeld ten aanzien van ontsluiting. Het Masterplan vormt het ruimtelijke, functionele en programmatische raamwerk voor ontwikkelingen in het gebied. Wanneer maatschappelijke trends en ontwikkelingen in de toekomst zorgen voor een aangepaste visie (bijvoorbeeld beleidswijziging bij Vivare), zal op dat moment moeten worden beoordeeld wat dit betekent voor het Masterplan en eventueel een nadere afweging worden gemaakt. Maar in feite is dat met alle kaders of al het beleid het geval. Wanneer Vivare haar huidige vastgoed wenst te herontwikkelen vormt het Masterplan het kader hiervoor. Er is nu geen aanleiding om te voorzien in de mogelijkheid om het bestaande volume van Vivare op te toppen.
26		Hoeveel woningen worden er voorzien in het onderzoeksgebied?	
27		Graag betaalbare woningen, ook voor ouderen op de begane grond.	In het plan IJsseldistrict wordt 70% van de woningen betaalbaar en in principe worden alle woningen levensloopgeschikt.

SAMENVATTING INSPIRAKREACTIES OP HET CONCEPT MASTERPLAN IJSSELDISTRICT			
Nr.	Thema's	Vragen Opmerkingen inwoners	Reactie vanuit gemeente Rheden
28	Hoogbouw	Ten eerste 'moet hoogbouw met aandacht worden ingepast i.v.m. het uitzicht van omwonenden'. Ten tweede staat in Masterplan PIJLER 1: 'Aan de randen aansluiting vinden bij de omliggende bebouwing': In het Masterplan wordt belang gehecht aan o.a. de aansluiting van de bebouwing van het gedeelte aan de Broekstraat/Waterstraat bij de laagbouw aan de overkant van de kruising Broekstraat/ IJsselstraat/Waterstraat. In de Kadernota staat op pagina 42 geschetst dat de nieuwbouw rondom het kruispunt Broekstraat/Waterstraat aan moet sluiten bij de kleinschaligheid van de tegenoverliggende wijk, met een bouwhoogte van 2-4 bouwlagen. In het Concept Masterplan is ineens sprake van 3-4 woonlagen op het gedeelte in o.a. blok A; dit is dus een ingeslopen verhoging t.o.v. de Kadernota!	Het Masterplan voorziet in een kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Met het opstellen van het Masterplan is beoogd om op een verantwoorde manier invulling te kunnen geven aan een woningbouwplans. En deze tevens te begrenzen. In de kadernota is deze bouwhoogte begrenst van 2 tot 4 lagen. In het concept Masterplan is dit per abuis gewijzigd naar 3-4 bouwlagen. Dit zal worden hersteld. Ook wordt in het Masterplan een maximum gesteld aan het percentage van de bebouwing dat de hoogste bouwhoogte mag hebben. Gelet op deze begrenzing van de bouwhoogten, de vastgelegde diversiteit hierin en de afstanden van de beoogde nieuwbouw tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Waterstraat en Broekstraat wordt de ruimtelijke aansluiting gezocht bij de omgeving. En ook geven we invulling aan de stedelijke ambitie die geldt voor het plan- en onderzoeksgebied. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden kan nader onderzocht worden hoe het hoogtespel binnen de bouwblokken gestalte kan krijgen.
29		De verdichting door overwegend bouwen in de hoogte roept wel vragen op. Wat garandeert het creëren én behouden van een prettig leef- en verblijfsklimaat in de nieuwe wijk, zowel sociaal als fysiek? Mijn grootste probleem is de vele hoogbouw dat ons uitzicht zal verminderen / bederven.	In het Masterplan is goed gekeken naar de ligging van bebouwing tot opzichte van elkaar en de samenhang in het gebied. Ook wordt er in het Masterplan nadrukkelijk aandacht gegeven aan het onbebouwde gebied zoals de inrichting van de buitenruimte en het openbare gebied. Op basis van het Masterplan kunnen ruimtelijke ontwikkelingen tot stand komen die het uitzicht voor omwonenden kunnen veranderen. Het is dan ook de insteek van het Masterplan om dit gebied ruimtelijk en functioneel te transformeren. Het uitgangspunt hierbij is een afwegingskader te bieden waarmee deze ontwikkelingen op een verantwoorde wijze en met respect voor het woongenot van omwonenden en ruimtelijke samenhang in het gebied tot stand te brengen. In het Masterplan is daarom rekening gehouden met de bouwhoogten in het gebied en de positionering van hoogbouwaccenten in relatie tot zichtlijnen vanuit bestaande bebouwing in de omgeving.
30			
31	Overlast	Overlast bij bouw en fysieke omgeving: Er wordt al jaren heel veel gebouwd, aangelegd, gerenoveerd en ontwikkeld in de nabijheid van Velperbroek. Daarnaast is er veel, en toenemend, verkeersoverlast. Zowel het woongenot als de fysieke bodemkwaliteit zijn kwetsbaar. Het is een uitdaging om: a overlast door bouwactiviteit bij realisatie van plan IJsseldistrict te minimaliseren, en b. effect op grondwater en fysieke bodemkwaliteit waar nodig te monitoren.	Bouwactiviteiten gaan gepaard met geluid, verkeersbewegingen, etc. dat als hinderlijk kan worden ervaren door omwonenden of andere gebruikers in de omgeving. Hierover zullen in de realisatiefase met partijen (en aannemers) afspraken moeten worden gemaakt om deze activiteiten in goede banen te leiden en overlast tot een minimum te beperken. Vanzelfsprekend mag de bouwactiviteit geen verslechtering van de grond- en grondwaterkwaliteit opleveren. Met de ontwikkelaar wordt gesproken over de maximale hoeveelheid te verharden terrein. Bij de aannemer(s) zal aandacht gevraagd worden voor het beperken van zwaar bouwverkeer ten behoeve van het behoud van een goede fysieke bodemkwaliteit. Het monitoren van de grondwaterstand is geen uitdaging op zich. Door middel van meetapparatuur in een peilbuis kan de grondwaterstand ter plekke gemeten worden. Bij ontwikkelingen op locaties waar de grondwaterstand van nature hoog staat, doet men er goed aan om de grondwaterstand vóór de bouwactiviteiten te monitoren. Op deze manier wordt inzicht verkregen in de nulsituatie. Door vervolgens te blijven monitoren – ook een tijdje na afloop van de ontwikkelactiviteiten – kan een eventueel effect op de grondwaterstand geconstateerd worden. De exact te stellen eisen met betrekking tot de uitvoering worden gesteld na een nadere uitwerkingsslag van de deelgebieden en voorafgaand aan de uitvoering.
32	Naamgeving plan/ historie	Naamgeving wijk, park, historisch a Ligt de naam IJsseldistrict vast voor de nieuwe wijk? Het klinkt eerder urbaan dan Rhedens en past niet bij onze dorpengemeente. b Prijsvraag voor naamgeving van het park. c De naam van lokaal historicus Hendrik Kerkkamp moet terugkomen in de realisatie van het plan.	A) nee, de naam ligt zeker nog niet vast. B) dat is zeker een leuk voorstel, bedankt voor de suggestie C) we nemen uw wens zeker mee als het zover is. Uiteraard moet er dan ook rekening gehouden worden met andere wensen.
33	Volume woningen	Gefaseerde uitbreiding van het aantal woningen. Van 350 (Kadernota) in concept-Masterplan via verdubbeling(!) 750/800 naar uiteindelijk 1100 woningen. Is dit verantwoord en kan dit in de Velpse situatie?	Zie beantwoording van inspraakreactie 20
34		Er is met verwondering kennisgenomen van het Masterplan dat ruimte biedt voor 1100 woningen in tegenstelling tot de eerder gepresenteerde 350 woningen. Er zijn zorgen over de toename van het autoverkeer, de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, luchtkwaliteit en aantasting van het groen.	Zie beantwoording van inspraakreactie 20
35		Dat er gebouwd moet worden ivm de bestaande woningnood snap ik wel maar ik vind dit te veel wooneenheden voor deze opervlakte / m2. Vraag is niet zozeer of bouwen extra woningen mogelijk is, als wel of dit wenselijk is? Wat is reden de lat extra hoog te leggen? Realisering voorgestelde extra woningen betekent namelijk accepteren aanzienlijke hoogbouw. Effect van deze hoogbouw op het realiseren van de ambities op gebied van, verkeer, parkeren, groen- speelvoorzieningen etc. Dit verdient nader onderzoek vóórdat gekozen kan worden voor hert realiseren van voorgestelde extra-woningen.	Zie beantwoording van inspraakreactie 20 Zie beantwoording van inspraakreactie 20; aanvullend: het Masterplan geeft richting aan de ontwikkeling op hoofdlijnen. Dit geldt zowel voor de bouwhoogte, als het te realiseren woningaantal en ook de ambities op het gebied van verkeer, parkeren, groen- en speelvoorzieningen. In de uitwerking moet inderdaad nog op een gedetailleerder niveau nader onderzocht worden hoe deze ambities gezamenlijk worden uitgewerkt in een plan per deelgebied. Deze plannen worden getoetst aan de kwaliteitsambities van het Masterplan. Op basis van deze uitgewerkte plannen maakt de gemeente een keuze om het bestemmingsplan wel of niet in procedure te brengen en wel of niet vast te stellen. Tot slot nog een aanvulling naar verwijzing gebiedstypologie: veel hoogbouw in de omgeving, ook in de Structuurvisie Velp staat voor deze omgeving de mogelijkheid voor hoogbouw benoemd.
36			

SAMENVATTING INSPIRAKREACTIES OP HET CONCEPT MASTERPLAN IJSSELDISTRICT			
Nr.	Thema's	Vragen Opmerkingen inwoners	Reactie vanuit gemeente Rheden
37		Teveel woningen/bewoners t.o.v. het beschikbare grondoppervlak: de 1100 geplande woningen zijn maar liefst het drievoudige van het oorspronkelijke plan in de Kadernota voor 350 woningen! Dat is een fors hogere woningdichtheid. Met als te verwachten gevolgen: Toename stedelijke problematiek: - Met zo'n groot aantal woningen geconcentreerd in 'hoogbouw met stedelijke uitstraling' haal je ook stedelijke problematiek hiernaartoe: • Door (te) grote concentratie van woningen voelen bewoners zich niet/minder verantwoordelijk voor de leefomgeving doordat er men elkaar niet kent; • daardoor overlast door dumpen van afval waar het niet hoort (zoals nu bijv. al het geval in vernieuwde wijken in Presikhaaf) • of te verwachten geluidsoverlast van mensen die groepsgewijs gebruik zullen maken van de gezamenlijke buitenruimte. • Mensen in de nieuwe wijk zullen door het grote aantal geplande woningen weinig eigen buitenruimte/privacy hebben door de opzet met gezamenlijk park en gedeelde (binnen-)tuinen. Er is wel rekening gehouden met gevolgen van klimaatomstandigheden zoals hittestress, maar niet met de stress van teveel mensen op een in relatie tot het te verwachten aantal bewoners toch zeer beperkte buitenruimte met weinig privacy.	Het aantal van 350 woningen genoemd in de Kadernota gold voor het plangebied. De 1100 woningen in het Masterplan gelden voor het totale gebied. Dit is een wezenlijk verschil, ondanks dat er sprake is van een verruiming van het geplande aantal woningen. In het Masterplan zijn er ca. 750 - 800 woningen in het plangebied gepland. Zie ook de beantwoording van inspraakreactie 20; aanvullend hierop: het klopt dat gekozen is voor een stedelijk gebied met hoogbouw in plaats van een keuze voor alleen grondgebonden woningen met relatief veel privacy en ruimte per woning. Zowel de huidige woningmarkt als deze locatie vragen om deze keuze. Dit wil niet zeggen dat er hierdoor automatisch sprake is van stedelijke problematiek en minder verantwoordelijkheid van toekomstige bewoners.
38	Aansluiting omliggende bebouwing	In de Kadernota staat op pagina 42 geschetst dat de nieuwbouw rondom het kruispunt Broekstraat/Waterstraat aan moet sluiten bij de kleinschaligheid van de laagbouw in de tegenoverliggende wijk/IJsselstraat: o Het belang van aansluiten bij de kleinschaligheid van de aanwezige laagbouw aan het betreffende kruispunt Broekstraat/ IJsselstraat zou ook moeten worden doorgetrokken naar de laagbouw aan de Waterstraat over de breedte van het blok tussen de IJsselstraat/ Merwedestraat. Dit sluit ook aan bij de beoogde geleidelijke opbouw in bouwhoogte vanaf de Broekstraat richting de hoogbouw aan de Kennedylaan. Met meer aansluiting bij de bestaande laagbouw aan de Waterstraat wordt de opbouw in bouwhoogte daarmee iets geleidelijker, wat een vriendelijker en opener beeld aan de Noordzijde van het plangebied zou opleveren. Het wat verder laten doorlopen van de geplande laagbouw grenzend aan de Waterstraat zou meer rekening houden met het uitzicht van de omwonenden van het plangebied aan de Waterstraat. Dit omdat volgens de tekening in het Concept Masterplan de bewoners aan de Waterstraat tussen IJsselstraat en Merwedestraat straks ineens een woonblok van 4 woonlagen voor hun huis zouden krijgen, wat het uitzicht belemmert.	Het Masterplan voorziet in een kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Met het opstellen van het Masterplan is beoogd om op een verantwoorde manier invulling te kunnen geven aan een woningbouwplans. En deze tevens te begrenzen. In de kadernota is deze bouwhoogte begrenst van 2 tot 4 lagen. In het Masterplan is dit per abuis gewijzigd naar 3-4 bouwlagen. Dit zal worden hersteld. Voorts wordt in het Masterplan een maximum gesteld aan het percentage bebouwing dat de hoogste bouwhoogte mag hebben. Gelet op deze begrenzing van de bouwhoogten, de vastgelegde diversiteit hierin en de afstanden van de beoogde nieuwbouw tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Waterstraat en Broekstraat wordt de ruimtelijke aansluiting gezocht bij de omgeving. Ook wordt invulling gegeven aan de stedelijke ambitie die geldt voor het plan- en onderzoeksgebied. Bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden kan nader onderzocht worden hoe het hoogtespel binnen de bouwblokken gestalte kan krijgen.
39	Milieuaspecten	Verzocht wordt om een zorgvuldig onderzoek naar te verwachten geluidsniveau uit te voeren met betrekking van weerskaatsing van verkeersgeluid op de gevels van de Ulenpas. Gerefereerd wordt naar de hinder die op dit aspect is ondervonden ten tijde van de tijdelijke bebouwing van Casa Intermezzo.	Wanneer een ontwikkelaar met een concreet plan komt voor de invulling van het gebied, zal moeten worden aangetoond dat het past binnen de milieuwet- en regelgeving. Daarbij moet ook worden aangetoond dat men onder de normen van geluidsbelasting blijft.
40		Verzocht wordt een onderzoek naar de verslechtering van de luchtkwaliteit door autoverkeer uit te voeren als gevolg van deze planontwikkeling en aan te tonen of het uiteindelijke niveau voor de bewoners van de Ulenpas en andere gebruikers in de omgeving acceptabel is.	Wanneer een ontwikkelaar met een concreet plan komt voor de invulling van het gebied, zal moeten worden aangetoond dat het past binnen de milieuwet- en regelgeving. Daar vallen ook de normen voor luchtkwaliteit onder.
41	Arbeidsmigranten	Wat gaat er gebeuren met de arbeidsmigranten?	De verwachting is dat de huisvesting voor arbeidsmigranten de komende jaren nog in het onderzoeksgebied blijft. De gemeente heeft wel een visie huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten vastgesteld. Hierin staat dat we concentratie van huisvesting voor arbeidsmigranten willen tegengaan en dat we streven naar gelijkmatige spreiding van huisvesting voor arbeidsmigranten over de kernen. Op dit moment is er op het ziekenhuisterrein in Velp een grote concentratie van huisvesting voor arbeidsmigranten. Mocht een exploitant van de huisvesting voor arbeidsmigranten ideeën hebben voor meer spreiding, dan staan wij daar als gemeente open voor.
42		Straks zitten de arbeidsmigranten in onze achtertuin van de nieuwe wijk, wat gaat de gemeente daar aan doen?	Zie bovenstaand antwoord (bij inspraakreactie 41).
43	Nieuwsbrief	Graag ontvang ik de nieuwsbrief	Dank voor uw aanmelding. Vanaf heden staat u op de mail lijst voor de nieuwsbrief.
44		Hierbij geef ik mij op voor de nieuwsbrief mailing	Dank voor uw aanmelding. Vanaf heden staat u op de mail lijst voor de nieuwsbrief.
45		Wij ontvangen graag de nieuwsbrief en andere informatie op aangegeven adres	Dank voor uw aanmelding. Vanaf heden staat u op de mail lijst voor de nieuwsbrief.

SAMENVATTING INSPIRAKREACTIES OP HET CONCEPT MASTERPLAN IJSSELDISTRICT			
Nr.	Thema's	Vragen Opmerkingen inwoners	Reactie vanuit gemeente Rheden
OVERZICHT (AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN IN HET MASTERPLAN IJSSELDISTRICT TEN OPZICHT VAN HET CONCEPT MASTERPLAN IJSSELDISTRICT			
1	tekstueel (datum)	kaft en 1 ^e pagina: 'december 2021' gewijzigd in 'januari 2022'	
2	tekstueel (voorwoord)	Pag. 7: Toevoeging aan laatste zin in op1 na laatste alinea "en geeft een boost aan het winkelcentrum."	verduidelijkt de meerwaarde van de gebiedsontwikkeling voor Velp
3	Wind, zon en schaduw	Op pagina 20 - Raamwerk; onder kopje 'Stedelijke accenten' na 1e alinea: toevoegen tekst "Bij de uitwerking van de verschillende deelplannen zal worden gekeken naar de effecten van nieuwe bebouwing op het gebied van wind, zon en schaduw. Om een goed beeld te krijgen van effecten is eerst een verdere uitwerking van de deelplannen nodig."	Het aandachtspunt van zon, schaduw en wind was al aangegeven in het concept Masterplan (zie pagina 40). Met deze tekst is verduidelijkt dat dit nog bij de uitwerking beoordeeld wordt en dat hiervoor eerst een uitwerking van de deelplannen nodig is.
4	algemene uitgangspunten	Pag 23: 2 ^e zin: "Deze zijn waarnodig nog flexibel voor een verdere uitwerking." Deze zin weghalen	deze zin schept onduidelijkheid
5	algemene uitgangspunten	Pag 23, punt 3: Toevoeging '(in fase A en F, zie pagina 44)	dit verduidelijkt op welke fasen dit punt van toepassing is.
6	bouwhoogte	Op pag. 23 – Algemene Uitgangspunten; Punt 10: "In de zone 3/4 bouwlagen ...hebben." vervangen door "In de zone 2/4 bouwlagen ... hebben."	In de Kadernota staat op pagina 42 geschetst dat de nieuwbouw rondom het kruispunt Broekstraat/Waterstraat aan moet sluiten bij de kleinschaligheid van de tegenoverliggende wijk, met een bouwhoogte van 2-4 bouwlagen. In het concept Masterplan is dit per abuis gewijzigd naar 3-4 bouwlagen. Met deze aanpassing sluit het Masterplan weer aan op de Kadernota.
7	sociale woningbouw	Op pag. 23 – Algemene Uitgangspunten; Punt 12: "In het gebied moeten minimaal 50 sociale huurwoningen worden toegevoegd in fase 1 en 2." Vervangen door: "In het gebied moeten minimaal 50 sociale huurwoningen worden toegevoegd in fase A en F (zie pagina 44) door een toegelaten instelling."	In de intentieovereenkomst met de ontwikkelaars is afgesproken dat er 50 sociale huurwoningen worden toegevoegd in de eerste 2 fasen door een toegelaten instelling. Dit is ook afgesproken tussen Gemeente en Vivare in Veerkracht in de gemeente Rheden. Deze afspraken willen we terug laten komen in het Masterplan. De benaming van de fasen is consequent doorgevoerd zoals aangegeven op pagina 44 van het Masterplan.
8	Prijspeil bijdrage ontwikkelende partijen	Pag 23, punt 15: Toevoegen "(prijspeil 2021)" achter "m2 BVO".	sluit aan op afspraken in intentieovereenkomst
9	proces van kadernota naar masterplan	Op pag. 27 - Doelgroep en programma, onder het kopje 'woonprogramma': toevoegen "Bij de ontwikkeling van dit masterplan heeft er stedenbouwkundig onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat binnen de ruimtelijke contouren van de Kadernota het mogelijk is om geen 350- 400, maar 750-800 woningen te realiseren binnen het plangebied. We zijn blij dat we op deze manier een nog grotere bijdrage kunnen leveren aan het terugdringen van het woningtekort in onze gemeente dan aanvankelijk gedacht. Deze toename kan plaats vinden zonder te kort te doen aan alle ambities uit die in de kadernota staan omschreven. "	Deze tekst geeft een toelichting welke stap is gezet van de Kadernota naar het Masterplan. In het concept Masterplan stond deze toelichting nog niet omschreven.
10	doelgroep	Op pag. 27 – Woonprogramma, alinea voorhet kopje 'functiemix': In het concept Masterplan werden o.a. studenten benoemd als doelgroep. De studenten als doelgroep uit de tekst schrappen.	In onze Woonvisie hebben we beschreven dat er voldoende studentenhuysvesting is in de gemeente Rheden, deze willen we dus niet toevoegen.
11	niet-woonprogramma	Op pag. 27 - Woonprogramma en functiemix: onder functiemix toegevoegde tekst: "Het Masterplan biedt 2400 m2 ten behoeve van andere functies zoals maatschappelijk, zorg en kleinschalige horeca. Ook biedt het de mogelijkheid om kantoren te realiseren op de plaatsen die door milieuregelgeving te beperkend blijken voor gevoelige bestemmingen zoals woningbouw. Het driehoekige paviljoen grenzend aan Park Nieuw Velp is de perfecte plek voor kleinschalige horeca. Deze functies moeten de buurt nog meer doen bruisen!	In het concept Masterplan stond onder het woonprogramma ook de m2 voor een niet woonprogramma benoemd, terwijl onder het kopje 'functiemix' dit verder is toegelicht. Met deze wijziging staan deze twee teksten in het Masterplan bij elkaar onder het kopje 'functiemix'. Ook is nu duidelijker aangeven op welke plekken in het Masterplan er met name kansen zijn voor een kantoorprogramma, namelijk de plekken die door milieuregelgeving beperkend blijken voor gevoelige bestemmingen zoals woningbouw.
12	sociale veiligheid	Op pag. 37 - Landschap en openbare ruimte, onder kope 'Park Nieuw Velp': Toevoegen tekst: "Voor de inrichting van het park zal ook aandacht moeten zijn voor de sociale veiligheid in het gebied. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van goede straatverlichting. Het toevoegen van nieuwe woningen zal leiden tevens leiden tot meer sociale controle en ogen op de straat."	Ook met het concept Masterplan was het al de bedoeling om de sociale veiligheid in het gebied te verhogen. Met deze toevoeging is dit nu duidelijk aangegeven in het Masterplan.
13	subsidie	Pag 49: kopje Woningbouwimpuls en cofinanciering Provincie: Laatste zin: "Voor beide regelingen is een aanvraag ingediend" wijzigen in "Voor beide regelingen is een aanvraag ingediend en toegekend"	actualisatie