

**Communicatie- en participatieplan
voor het project
Herontwikkeling locatie De Helster te Elst
Fase II (2025)**

1 Inleiding

De gemeente Overbetuwe vindt het belangrijk om omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij de planontwikkeling. Een zorgvuldig participatieproces betekent dat belanghebbenden op tijd worden geïnformeerd, mee kunnen denken binnen duidelijke kaders en weten wat er met hun inbreng gebeurt. Om dit te waarborgen, is het belangrijk om aan het begin van het proces helder te maken wat de mogelijkheden en grenzen van participatie zijn.

Dit communicatie- en participatieplan gaat over de herontwikkeling van locatie De Helster in Elst. Over de nieuwe locatie voor de tennisbanen vindt apart participatie plaats. In dit plan beschrijven we hoe en wanneer we welke belanghebbenden betrekken bij het opstellen van een ontwikkelvisie voor dit gebied.

1.1 Aanleiding

Het terrein van zwembad en sporthal De Helster komt vrij zodra het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) bij het station klaar is. In oktober 2019 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat De Helster een geschikte locatie is voor woningbouw. De plek ligt binnen de hindercirkel van de tennis- en padelbanen. Daarom zoekt de gemeente, samen met tennisvereniging ETV, een nieuwe locatie voor de banen.

1.2 Proces tot nu

Op 12 maart 2024 vond een informatiebijeenkomst plaats voor omwonenden en belanghebbenden van locatie De Helster. Tijdens deze bijeenkomst werd toegelicht hoe de gemeenteraad eerst kaders voor de herontwikkeling van deze locatie wilde vaststellen. Pas na vaststelling van deze kaders wordt gestart met participatie.

Op 11 februari 2025 stemde de gemeenteraad in met de kaders en uitgangspunten voor de volgende fase van participatie. Daarbij spraken zij de wens uit om alle (toekomstig) belanghebbenden waaronder woningzoekenden te betrekken, zodat meerdere belangen worden afgewogen in de ontwikkelvisie. Daarnaast zijn twee belangrijke uitgangspunten vastgesteld:

- De tennisbanen worden verplaatst en de kosten hiervan worden gedekt uit de opbrengsten van de grondverkoop.
- De gemeente wil de locatie zo efficiënt mogelijk benutten voor woningbouw om het woningtekort in Elst te verkleinen. De gemeenteraad heeft ingestemd met het voorstel om zoveel mogelijk woningen te laten bouwen, voor zover dat kan binnen de ruimte die er is en de voorwaarden voor een leefbare en prettige woonomgeving. Dat betekent dat er ruimte wordt vrijgemaakt voor onder meer groen, spelen, parkeren en waterberging. En mogelijk ook een maatschappelijke voorziening.

Nu de kaders en uitgangspunten voor het participatieproces zijn vastgesteld, kunnen we verder met de volgende stappen in het proces.

2 Rol van de gemeente

De gemeente is initiatiefnemer en daarmee verantwoordelijk voor de uitvoering van de participatie.

2.1 Eigendom grond plangebied

Het plangebied wordt omringd door Grote Molenstraat, Brahmsstraat, Schubertstraat en Griegstraat. De gemeente is nu nog eigenaar van het terrein van de sporthal en zwembad, maar heeft deze als optie tot koop aangeboden aan Vof Westeraam voor de bouw van woningen. De grond van de tennisbanen is eigendom van de gemeente. De tennisvelden zijn in erfpacht bij de tennisvereniging. Het perceel aan de Griegstraat is in eigendom van marktpartij van Wanrooij. Hiernaast ligt een particulier perceel waarvan de eigenaar graag wil dat wij dat meenemen bij de planontwikkeling. Deze gebieden worden optioneel meegenomen bij de herontwikkeling

2.2 Spelregels participatie

Dit zijn de spelregels voor de participatie:

- Participatie krijgt zo vroeg mogelijk in het proces een plek.
- De inbreng van iedere belanghebbende nemen we mee in het proces, voordat we onherroepelijke besluiten nemen.
- We hebben aandacht voor de toegankelijkheid en bereikbaarheid van alle doelgroepen.
- We zijn vanaf het begin duidelijk over wie welke rol heeft (gemeente, marktpartijen, belanghebbenden en overige stakeholders) en wat we van eenieder verwachten.
- We beschrijven hoe we belanghebbenden willen bereiken en wat we met de input van de opgehaalde informatie willen doen.
- We maken een verslag over de participatie en geven aan of en hoe de uitkomsten van de participatie tot aanpassing van het plan hebben geleid. Als we bepaalde input niet kunnen verwerken in de plannen, leggen we ook uit waarom niet. Het participatieverslag publiceren we via kanalen als website en/of nieuwsbrief. Of we koppelen het persoonlijk terug via een bijeenkomst.
- We gebruiken de volgende participatieladder:



3 Belanghebbenden

Quick-scan Omgevingsanalyse Stakeholder: iemand die belang heeft of betrokken is bij de ontwikkeling van het project; Waarom: hebben ze een belang of zijn ze betrokken (wat is hun doelstelling); Wat: is hun invloed, waar moet je rekening mee houden (wat is hun boodschap); Hoe: kunnen we daarop inspelen (welk medium); Wanneer: moeten wij dit doen en Wie: moet dit doen.						
Nr.	Stakeholders	Waarom	Wat is hun invloed	Welke kanalen	Wanneer	Wie
1	Karel Grimm	Bestuurlijk opdrachtgever herontwikkeling Helster	Opdrachtgever	AT	Vanaf start	PM
2	Wijnte Hol	Bestuurlijk opdrachtgever verplaatsen ETV	Opdrachtgever	AT	Vanaf start	PM
3	Teammanager Beleid & Projecten Fysiek	Ambtelijk opdrachtgever	Opdrachtgever	Bila's en AT	Vanaf start	PM
4	VOF Westeraam II	Koopoptie, ontwikkelcompensatie	€, ontwikkelaar	Samenwerken in visievorming, AOK	Vanaf start	PM
5	Andere grondeigenaren in of rondom het plangebied	Grond/opstal eigenaar	€	IOK, EOK	Vanaf start	PM
6	Vivare	Evt. afnemer sociale huurwoningen	€, afhankelijk van partijen	IOK, samenwerking andere partijen	Vanaf start	PM
7	Omwonenden	Belanghebbenden	Participatie, adviseur eindspraak Bezwarenprocedure	ntb	Vanaf start participatie	PM/OM
8	Woningzoekenden en makelaars	Belanghebbenden	Informatie	Via ontwikkelaar/Vivare/eigen kanalen/makelaars	Vanaf start participatie	OM
9	Gemeenteraad	Besluitorgaan	Besluitvorming	Raadsmemo en raadbesluiten	Vanaf start	PM
10	Provincie	Besluitorgaan	Adviseren/subsidies	ntb	ntb	PM
11	Woningbouwprioritering	Continueren project	Programmaruimte	ntb	ntb	PM/OM
12	ETV De Helster	Pacht gronden in gebied belanghebbende	Samenwerken in locatieonderzoek	Overleggen	Vanaf start	PM
13	Liander	Aansluiting elektriciteit	Aanleg voorziening	Tijdig afstemmen	ntb	PM/OM
14	Project MFSC Elst	Realisatie is voorwaarde voor vrijkomen oude locatie Helster	Randvoorwaarden	Afstemmen tussen projectmanagers	Vanaf start	PM
15	Huurdersvereniging Overbetuwe	Belanghebbende	Adviseren	ntb	Vanaf start participatie	OM
16	Fietzersbond	Belangen fietsers	Adviseren	Regelmatig overleg	Vanaf start participatie	OM
17	SGO	Belangen gehandicapten	Adviseren	Regelmatig overleg	Vanaf start participatie	OM
18	Waterschap	Besluitorgaan	Samenwerken	ntb	Vanaf start	PM/OM
19	Andere interne afdelingen	betrekken	Adviseren	ntb	Vanaf start	PM/OM
20	Petanquevereniging Batouwe	Maakt gebruik van gronden in plangebied, belanghebbende	Onderzoeken inpassen in plangebied	ntb	Vanaf start	PM/OM
21	Zorgpartijen	Onderzoeken mogelijkheden/kansen in plangebied	Adviseren	ntb	Vanaf start participatie	OM
22	Lijst is niet limitatief	Andere stakeholders gedurende proces betrekken	Adviseren	ntb	Vanaf start participatie, ntb	OM

4 Doelen van participatie

We hebben vier doelen met dit participatieproces:

- Belanghebbenden informeren en betrekken, zodat zij op de hoogte zijn van het project en de gevolgen voor hen.
- De denkkraft van een brede groep belanghebbenden benutten om tot een betere ontwikkelvisie te komen, die past bij het algemeen belang.
- Zorgen voor een transparant en zorgvuldig proces waarin belanghebbenden weten hoe en wanneer ze kunnen meepraten.
- Bijdragen aan de acceptatie van de ontwikkelvisie door helder te maken hoe belangen zijn afgewogen en keuzes tot stand zijn gekomen.

5 Fasering en participatieruimte

5.1 Fasering

Een project doorloopt meerdere fases. De initiatiefase is afgerond, en we starten nu met de definitiefase. Aan het einde van deze fase stelt de gemeenteraad de ontwikkelvisie vast. In dit plan richten we ons alleen op de communicatie en participatie voor de definitiefase. De volgende fases volgen later.

- Initiatiefase (idee): opstarten project, verkennende onderzoeken, haalbaarheidsonderzoek en bepalen kaders en uitgangspunten
- Definitiefase (wat): verdere onderzoeken en opstellen ontwikkelvisie met grondexploitatie
- Ontwerpfase (hoe)
- Voorbereidingsfase (hoe uit te voeren)
- Realisatiefase (uitvoeren)

5.2 Participatieruimte

Bij de herontwikkeling van De Helster is ruimte voor participatie, maar sommige keuzes liggen al vast. De gemeenteraad heeft hierover uitgangspunten en kaders bepaald. Binnen deze kaders kunnen belanghebbenden meedenken over de invulling van de ontwikkelvisie.

Wat ligt al vast?

- De tennisbanen worden verplaatst. De kosten hiervoor worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Dit betekent dat de verkoopopbrengst voldoende moet zijn om de verplaatsing mogelijk te maken.
- De locatie wordt zo efficiënt mogelijk benut voor woningbouw. De gemeenteraad heeft ingestemd met een maximaal bouwprogramma: er worden zoveel mogelijk woningen gebouwd binnen de beschikbare ruimte, met aandacht voor een leefbare en prettige woonomgeving. Dit betekent dat er ook plek is voor groen, spelen, parkeren en waterberging. Daarnaast wordt onderzocht of er ruimte is voor een maatschappelijke voorziening.

Daarnaast zijn er inhoudelijke kaders vastgesteld op basis van beleid, zoals het woningbouwprogramma, parkeernormen, verkeersprincipes, groen en waterberging. Deze kaders zijn [hier](#) terug te vinden.

Waarover kunnen participanten nog meedenken?

Binnen bovenstaande uitgangspunten en kaders kunnen belanghebbenden meedenken over de invulling van de ontwikkelvisie. Op basis van een of meerdere varianten gaan we in gesprek met participanten. In deze varianten gaan we uit van meer gestapelde woningen, of een combinatie van grondgebonden en gestapelde woningen.

Dit heeft invloed op hoe de wijk wordt ervaren en op hoeveel ruimte er overblijft voor groen en andere voorzieningen in de openbare ruimte. In de participatie staan de volgende aandachtspunten centraal:

- Plaats en hoogte van gebouwen
- Verkeer en parkeren
- Behoud en/of inpassing van groen, speelgelegenheid en hondenuitlaatveld
- Beeldkwaliteit (sfeer en uitstraling) van gebouwen en openbare ruimte
- Maatschappelijke voorziening

Daarnaast houden we zoveel mogelijk rekening met aandachtspunten voor een leefbare wijk voor iedereen.

5.3 Participatieniveau

Hieronder staat op welk niveau we met de belangrijkste stakeholders willen samenwerken en participeren.

Ontwikkelaars en corporatie

Het participatieniveau voor ontwikkelaars en corporatie is samenwerken. Om te voldoen aan gemeentelijk woonbeleid zal minimaal 30% van de realiseren woningen in de categorie sociale huur vallen. Vivare is als enige woningbouwcorporatie actief in Elst. Daarom is het van belang om Vivare vroeg te betrekken als beoogd afnemer en/of mede-ontwikkelaar van de sociale huurwoningen binnen het plan.

Gemeenteraad

Het hoogste participatieniveau voor de gemeenteraad is beslissen. De gemeenteraad beslist over de ontwikkelvisie.

Aanwonenden

De aanwonenden hebben directe belangen bij de planontwikkeling. De gevolgen van de ontwikkeling zijn voor deze groep groot en vragen om een zorgvuldige benadering. Binnen de afgesproken kaders kunnen ze adviseren over de aandachtspunten. We nemen de opgehaalde ideeën en aandachtspunten mee in de eventuele keuze van een variant en de verdere uitwerking daarvan.

(Toekomstig) belanghebbenden

Woningzoekenden, makelaars, huurdersverenigingen en zorgpartijen hebben belang bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Door hun stem mee te nemen, ontstaat een betere

afweging tussen verschillende belangen. Binnen de afgesproken kaders kunnen ze adviseren over de aandachtspunten. We nemen de opgehaalde ideeën en aandachtspunten mee in de eventuele keuze van een variant en de verdere uitwerking daarvan.

Buurtbewoners en andere belangengroepen

Buurtbewoners en andere belangengroepen worden betrokken op het niveau van adviseren, omdat de herontwikkeling impact heeft op hun leefomgeving of belangen. Zij mogen meedenken over de aandachtspunten. We nemen de opgehaalde ideeën en aandachtspunten mee in de eventuele keuze van een variant en de verdere uitwerking daarvan.

6 Aanpak

6.1 Participatieaanpak

We organiseren de participatie op de volgende manier:

1. Informatieavond (mei 2025)

Doelgroep: Direct omwonenden

Participatieniveau: Informeren en adviseren beginspraak

Inhoud: We geven informatie over het woningbouwproject, de vastgestelde kaders en ruimtelijke claims. Daarnaast geven we inzicht in het speelveld met samenwerkingspartners en belanghebbenden, de participatieruimte en het participatieproces eruit. We beantwoorden vragen en halen alvast aandachtspunten op.

Resultaat: Een verslag met vragen en aandachtspunten. Deze verwerken we in het ontwikkelen van de twee varianten.

2. Ateliersessie (juni 2025)

Doelgroep: Direct omwonenden, buurtbewoners en andere belanghebbenden, zoals woningzoekenden, zorgpartijen, makelaars, de huurdersvereniging, ketenpartners en belangengroeperingen (niet limitatief).

Participatieniveau: Adviseren

Inhoud: We gaan in gesprek over één of meerdere varianten en bespreken wat belangrijk is voor een leefbare en prettige wijk. We laten zien hoe eerder opgehaalde aandachtspunten en kaders zijn verwerkt in het ontwerp of de ontwerpen. Daarnaast bespreken we aandachtspunten als: plaats en hoogte van gebouwen, de beeldkwaliteit, verkeer en parkeren, spelen, groen, hondenuitlaatveld, maatschappelijke voorziening en groen. De bijeenkomst biedt daarnaast ruimte voor vragen en aanvullende aandachtspunten. Aanwezigen kunnen zich opgeven voor een werkgroep.

Resultaat: Een verslag met wensen, vragen en aandachtspunten. Deze verwerken we in het aanscherpen van de varianten en het voorbereiden van de werkgroepen. Daarnaast een lijst met personen en hun contactgegevens voor de werkgroepen per thema.

3. Werkgroepen per thema (na zomervakantie 2025)

Doelgroep: Omwonenden en andere belanghebbenden die zich hebben opgegeven.

Participatieniveau: Adviseren

Inhoud: In werkgroepen verdiepen we de verschillende thema's en werken we deze verder uit voor de ontwikkelvisie. We verkennen mogelijke oplossingen binnen de vastgestelde

kaders. Dit gebruiken we om de conceptscenario's aan te scherpen en een goed onderbouwde ontwikkelvisie op te stellen.

Resultaat: Een verslag per werkgroep met daarin de mogelijke oplossingen. De uitkomsten van de werkgroepen verwerken we in de ontwikkelvisie.

4. Presentatie ontwikkelvisie (najaar 2025)

Doelgroep: Belangstellenden (omwonenden, buurtbewoners en woningzoekenden)

Participatieniveau: Informeren

Inhoud: We informeren belanghebbenden over de ontwikkelvisie voordat deze ter besluitvorming naar het college gaat. We geven inzicht in hoe eerdere input is verwerkt, leggen uit welke afwegingen zijn gemaakt en waarborgen transparantie in het proces. Er is ruimte om vragen te stellen, maar deze fase is gericht op informeren, niet op participeren.

Bovenstaande informatie- en participatiemomenten zijn fysiek, omdat we het gesprek voeren belangrijk vinden. Dit stelt ons in staat om door te vragen en beter in te gaan op zorgen, vragen en ideeën. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat informatie toegankelijk en transparant is. Daarom zetten we ook online middelen in om belanghebbenden goed te informeren.

6.2 Communicatiemiddelen

Voor de communicatie en participatie rondom dit project zetten we verschillende middelen in. Als het nodig is breiden we deze uit met aanvullende of nieuwe middelen, zoals een online participatieplatform.

- Fysieke informatie- of participatiebijeenkomsten
- Brief voor direct omwonenden
- Gerichte communicatie via telefoon, brief of e-mail om belanghebbenden of ketenpartners te informeren en uit te nodigen voor de participatie.
- Optioneel: kanalen van derden om oproep voor participatie te delen (op basis van vrijwilligheid).
- Projectwebsite en/of het participatieplatform
Hierop staat actuele informatie over het project en het laatste nieuws. Belangstellenden en participanten kunnen zich hier aanmelden voor de digitale nieuwsbrief.
- Digitale nieuwsbrief via LaPosta voor regelmatige updates over het project per e-mail.
- Gemeentepagina en (gerichte) sociale mediakanalen voor het delen van belangrijke mijlpalen in het project.
- Eén aanspreekpunt voor participanten (omgevingsmanager) voor vragen en opmerkingen over het proces.
- Centraal project e-mailadres voor vragen