

Sfeerverslag Kennismaking 't Kruis

Inhoud

Sfeerverslag Kennismaking 't Kruis	1
1 Inleiding	1
2 Doorkijk (het vervolg)	1
3 Sfeer	1
4 Reacties	2
Bijlage I: Presentatie	4
Bijlage II: Overzichtsfoto's opgehaalde reacties	11

1 Inleiding

Omwonenden die direct aan het plangebied wonen zijn op 1 maart 2023 tussen 18:30 en 21:00 uitgenodigd voor de kennismaking over de ontwikkeling 't Kruis te Elst. In totaal bezochten ca. 20 personen de bijeenkomst die plaatsvond bij Herenboerderij De Hucht te Elst. Vanuit Ten Brinke waren er drie vertegenwoordigers aanwezig.

Doel van deze bijeenkomst was een eerste kennismaking vanuit Ten Brinke met omwonenden die aan het plangebied wonen. Daarnaast konden de omwonenden op hun beurt kennismaken met het bedrijf Ten Brinke en de betrokken medewerkers. Plenair is er een middels een presentatie (bijlage I) toelichting gegeven op het beoogde (ontwikkel)proces, waar Ten Brinke momenteel in het (ontwikkel)proces staat en waar Ten Brinke verwacht te zijn over enige tijd, en hoe er wordt nagedacht over de betrokkenheid van de buurt. Een plan is nog niet gepresenteerd; de eerste stap in de ontwikkeling is namelijk het opstellen van een gebiedsanalyse. Ten Brinke heeft plenair een toelichting gegeven op de manier waarop zij over de gebiedsanalyse nadenkt en daarbij de omwonenden uitgenodigd om hun bijdrage te leveren aan de analyse.

Vervolgens is de groep omwonenden verdeeld in drie groepen en is aan drie tafels inhoudelijk doorgepraat over de gebiedsanalyse. Middels Post-Its zijn de reacties op een grote afbeelding van het plangebied achtergelaten. Deze reacties dienen als input voor een stedenbouwkundige.

2 Doorkijk (het vervolg)

Ten Brinke zoekt en selecteert een stedenbouwkundige en geeft dit verslag mee als input voor de volgende bijeenkomst. De reacties die bij de kennismaking zijn opgehaald zal de stedenbouwkundige in een ruimtelijke analyse vertalen. Tijdens de volgende bijeenkomst zal dit gepresenteerd worden en zal initiatiefnemer Ten Brinke verder in gesprek gaan met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij zal ook de stedenbouwkundige aanwezig zijn om een toelichting op de ruimtelijke vertaling van de opgehaalde input.

3 Sfeer

De sfeer was goed. Bezoekers waren belangstellend, constructief en af en toe kritisch. Diverse omwonenden hebben aangegeven dat zij het jammer vinden dat er ideeën zijn om op deze plek bebouwing te realiseren. Hierbij werd aangegeven dat men dit jammer vindt omdat het uitzicht zal veranderen en/of omdat het 'dorpse karakter' verdwijnt. Echter waren ook diverse omwonenden van mening dat er (op termijn) hoe dan ook op deze plek toch gebouwd zal worden. Enkele personen hebben aangegeven dat als er dan toch gebouwd gaat worden ze mogelijk geïnteresseerd zijn in een woning in het plangebied.

Tijdens de presentatie werden inhoudelijke (kritische) vragen gesteld. Bij de tafelgesprekken was er eerst tijd voor een voorstelronde, waarna in de gesprekken iedereen aan bod kwam en er gelegenheid was om ideeën, zorgen en wensen te uiten en op te schrijven. Iedereen deed actief mee, wat resulteerde in de vele reacties die zijn opgehaald.

4 Reacties

Er zijn tijdens de tafelgesprekken inhoudelijke opmerkingen gemaakt. Via Post-Its en de gesprekken die gevoerd zijn, hebben omwonenden hun reacties achtergelaten.

De reacties hebben betrekking op de ontwikkeling 't Kruis, maar ook over problemen/aandachtspunten in de omliggende wijken.

Een aantal aandachtspunten kwamen meerdere keren aan bod. Deze aandachtspunten zijn hieronder beschreven. De opgehaalde aandachtspunten en/of opmerkingen kunnen teruggelezen worden in Bijlage II. De reacties zijn in zes thema's gegroepeerd:

4.1 Verkeer

De omliggende wegen; Rijksweg-Zuid, Marga Klompélaan en Stationsstraat zijn drukke wegen. De Marga Klompélaan en Stationsstraat zijn vooral druk als er dienstenwisseling is bij de Heinzfabriek. Ook is de uitgang van de Eshofsestraat druk. Daarnaast zijn er onoverzichtelijke situaties aan de Rijksweg-Zuid (voor omwonenden) en het kruispunt Stationsstraat/ Marga Klompélaan.

Diverse ideeën over langzaam verkeerverbinding zijn genoemd:

- een verbinding tussen de Rijksweg-Zuid en de Stationsstraat;
- vanuit de Rijksweg-Zuid naar de Brienenshof;
- achter de huizen aan de Marga Klompélaan (2-4);
- in het noorden van het plangebied naar de Rijksweg-Zuid.

Er zijn diverse meningen over een ontsluiting vanuit het plangebied op de (drukke) Rijksweg-Zuid. Een enkeling geeft aan geen ontsluiting op de Rijksweg-Zuid te zien zitten, anderen geven aan juist een voorkeur hebben om op meerdere plekken een ontsluiting te realiseren op de Rijksweg-Zuid. Ook wordt genoemd om een ontsluiting en rotonde (tegenover de Tango) aan te leggen om de snelheid uit de Rijksweg-Zuid te halen. Bij ontsluitingen op de andere wegen zoals de Stationsstraat en Marga Klompélaan is de boodschap, goed te onderzoeken waar dit mogelijk is in verband met de huidige intensiteit op de wegen. Tevens is het begin van de Stationsstraat druk in verband met de kinderdagopvang. Bewoners die in dit gebied wonen, hebben als idee meegegeven om aan de achterkant van de huizen (in het plangebied) een nieuwe ontsluiting te realiseren om niet via de Stationsstraat te hoeven rijden. Een andere ontsluitingsmogelijkheid die genoemd wordt is langs de erfgrans van Herenboerderij De Hucht.

4.2 (woon-)programma

Voor het woonprogramma wordt meegegeven rekening te houden met diverse doelgroepen zoals bijvoorbeeld starters en senioren. Hierbij kan gedacht worden aan (kleinere)woningen met tuin, maar ook aan een appartement.

Bewoners uit de omgeving Stationsstraat vinden dat de omgeving Stationsstraat/ Marga Klompélaan vraagt om hoogwaardige invulling in verband met de mooie en karakteristieke huizen en monumenten aan de Stationsstraat. Dorps wonen in het groen met passende materialisering.

Daarnaast wordt ook gesproken over 'hoogbouw'. Hoogbouw wordt door meerdere personen gezien als een gebouw met meer dan drie bouwlagen. Sommige hebben meer de voorkeur voor 'gewone huizen' dan voor 'hoogbouw'. Als er 'hoogbouw' gepland wordt, dan goed kijken waar dit in het plan het beste tot z'n recht komt. De woningen zoals de Stationsstraat 11 en Rijksweg-Zuid 11 vallen in de smaak qua architectuur. Deze architectuur is goed denkbaar om toe te passen bij appartementencomplex(en).

4.3 Openbare ruimte en groen

De huidige uitstraling van het gebied is karakteristiek voor dorpse karakter. Men wil dat tenminste een deel behouden blijft, in combinatie met zichtlijnen.

Suggesties die gedaan worden voor de invulling van het openbaar groen zijn:

- voor een deel park aanleggen;
- bestaande groenstructuren behouden en daarop voortbouwen;
- hoog niveau groen, openbare ruimte, structuur;
- (fruit) bomen aanplanten.
- de realisatie van een heemtuin

4.4 Water

Waterhuishouding in het plangebied is op dit moment een probleem, bij veel regen ontstaan er sloten. De Rijksweg ligt hoger dan het weiland/ plangebied. Momenteel is er wateroverlast bij de Stationsstraat. Een nader onderzoek naar de waterhuishouding en waterdoorlatendheid ('waterbalans') wordt aangeraden.

Er wordt gesuggereerd om de watergang vanuit Brienenshofsingel door te trekken en een combinatie te maken met een zichtlijn naar de kerk. Andere ideeën voor watergangen zijn langs de Rijksweg-Zuid (voormalig De Grift) en langs de Stationsstraat.

4.5 Stedenbouw

Een belangrijke zorg bij veel omwonenden is dat het uitzicht straks minder wordt, terwijl het nu mooi gevonden wordt. Zichtlijnen worden meermalen genoemd als oplossing om mooi uitzicht te behouden. Diverse personen geven ideeën mee voor zichtlijnen, bijvoorbeeld een zichtlijn door het plangebied op de kerk, naar het Brienenshof of van de Rijksweg-Zuid naar de Stationsstraat.

De Stationsstraat wordt aangemerkt als een karakteristieke straat voor Elst. Hier staan > 10 monumenten en de straat heeft een recreatieve functie, er wordt veel gewandeld en gefietst. Ook oude elementen zoals de bomen en het hekwerk geven de straat een karakteristiek karakter. Zorg daarnaast dat de Herenboerderij De Hucht tot zijn recht komt.

Sluit aan op de omliggende woningen (grote percelen en woningen). Juist niet massaal ontwerpen zoals nieuwbouwenwijken als Schuygraaf en het Westeraam. Aan de Rijksweg-Zuid eerst een stuk groen laten en geen blinde gevels ontwerpen. Ook wordt genoemd langs de Rijksweg-Zuid de sloot te behouden, ventweg erlangs en voordeuren eraan. Daarnaast is er zorg voor uitzicht op schuttingen, zoals in een typische nieuwbouwwijk.

4.6 Algemeen/ overige

- Niet heien;
- Veel zakking en zetting, problematisch sinds rioolproject aan Stationsstraat;
- Duidelijk de plancontour aangeven op de kaart;
- Geluidproductie Herenboerderij De Hucht meenemen bij het ontwerp;
- Uitzicht in kaart te brengen vanuit alle perspectieven en randen.

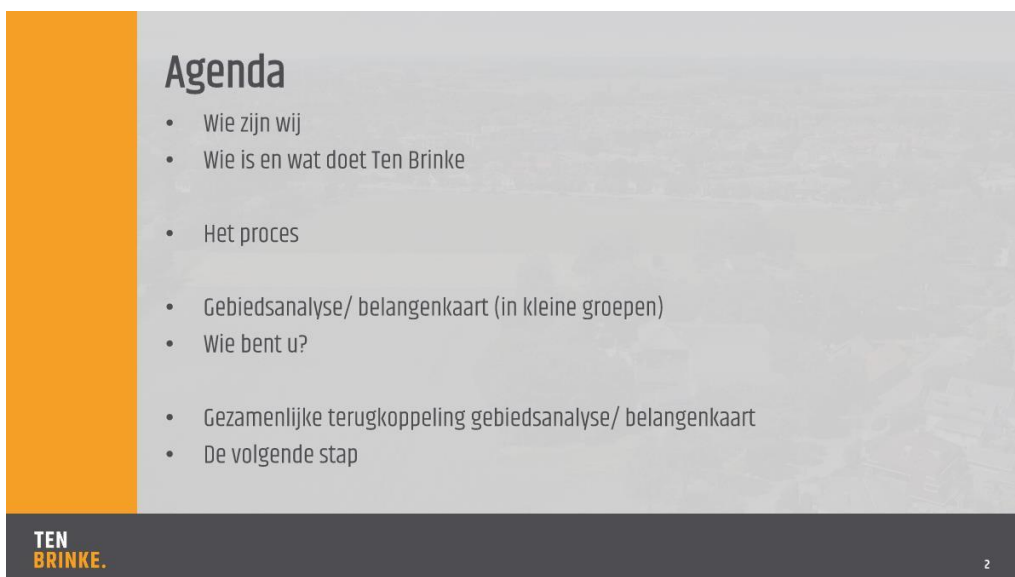
Bijlage I: Presentatie



TEN BRINKE.

-  Bewust
-  Bekwaam
-  Betrokken

TEN BRINKE. 1



Agenda

- Wie zijn wij
- Wie is en wat doet Ten Brinke
- Het proces
- Gebiedsanalyse/ belangenkaart (in kleine groepen)
- Wie bent u?
- Gezamenlijke terugkoppeling gebiedsanalyse/ belangenkaart
- De volgende stap

TEN BRINKE. 2



Wie zijn wij?

TEN BRINKE.

Hinke Bessem
Paul Hemmen
Martijn Bax

TEN BRINKE.

Wie is en wat doet Ten Brinke

- Bouwende ontwikkelaar
- Familiebedrijf
- Hoofdvestiging in Varsseveld, Nederland
- Kennis van en ervaring met gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling.
- Van acquisitie en commerciële ontwikkeling tot realisatie, verkoop en beheer zowel van openbare ruimte als opstal.
- Wonen, werken, retail, leisure en zorg.



Opgericht in 1902
Sinds 120 jaar een familiebedrijf



Diensten
Bouw, projectontwikkeling, verkoop, verhuur, property, facility- en assetmanagement



>1300 medewerkers
En we groeien nog steeds!



20 locaties
Nederland, Duitsland, Spanje, Portugal en Griekenland

TEN BRINKE.

5

Vestiging Doetinchem

TEN BRINKE.



Referenties

DE PAS NOORD - ELST

Wonen - bijzondere functies zoals zorg
 - 75 tot 100 woningen
 hondenspeelweide - speeplek
 bijzonder woongebouw
 30% betaalbare huurwoningen - 20%
 betaalbare koopwoningen - 50% vrije
 invulling - gebiedsontwikkeling -
 verwacht bouwjaar: 2024



**TEN
BRINKE.**



HARDENBERG - MARSLANDEN ERVE ODINCK



ALKMAAR - RINGERSFABRIEK



RIJSSEN - WETHOUDER H.H. KORTEBOSLAAN



DOETINCHEM - KEPPELPLANTSOEN



NIJMEGEN - ZWANENPARK



BADHOEVEDORP - BONHEUR

**TEN
BRINKE.**

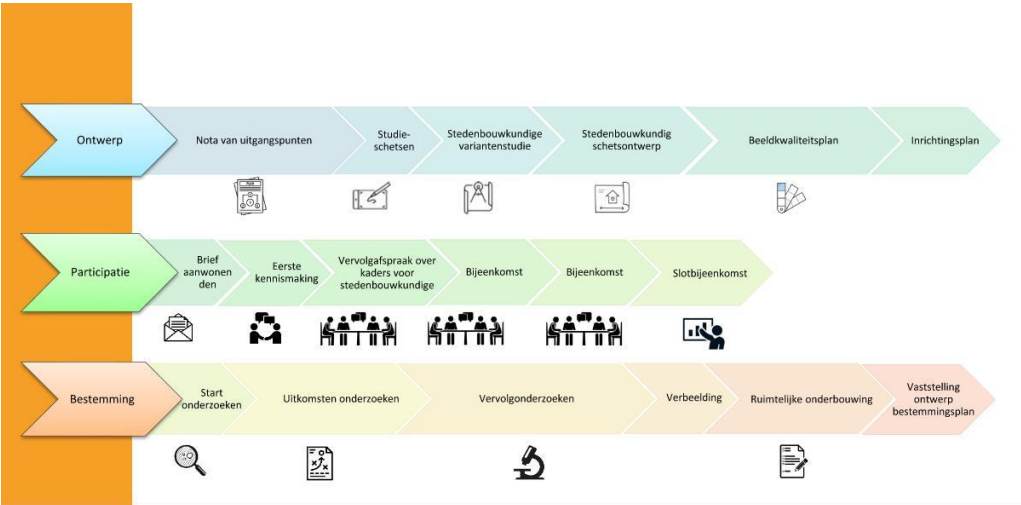
Recente ontwikkelingen

9

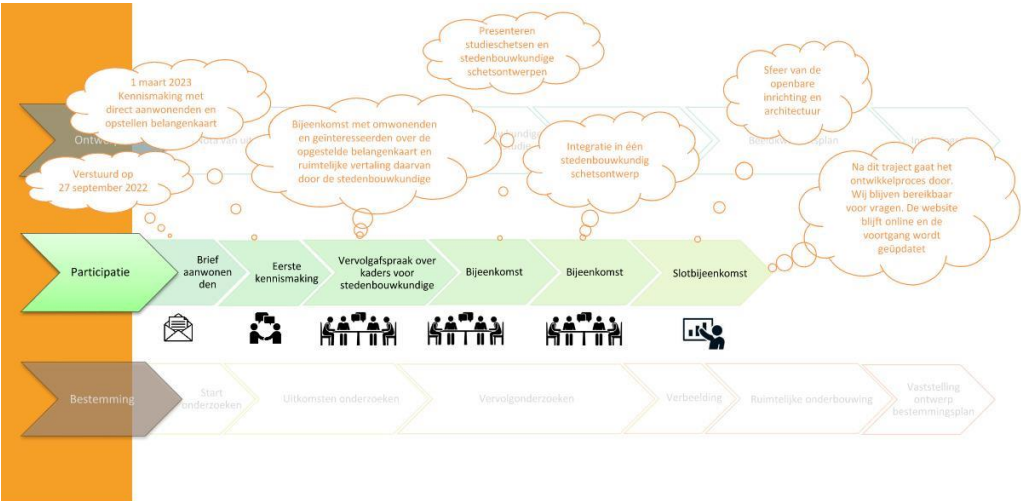
Het proces

**TEN
BRINKE.**

10



TEN BRINKE. **Het proces** 11



TEN BRINKE. **Het participatieproces** 12

Gebiedsanalyse/ belangenkaart

Wij zien dit... Wat ziet u?

Zichtlijn Maartenskerk



Rijksweg-Zuid



Stationsstraat



**TEN
BRINKE.**

Marga Klompélaan



**TEN
BRINKE.**

De omgeving



**TEN
BRINKE.**

Ruimtelijke
analyse

TEN
BRINKE.



Gezamenlijke terugkoppeling
gebiedsanalyse/belangenkaart

TEN
BRINKE.

21

De volgende stap

TEN
BRINKE.

22

Bijlage II: Overzichtsfoto's opgehaalde reacties





