



**TEN  
BRINKE.**



Bewust



Bekwaam



Betrokken

# Agenda

- Wie zijn wij 🕒 19.00
- Wie is en wat doet Ten Brinke
- Terugblik 'kennismaking' met direct aanwonenden
- wUrck aan het woord 🕒 19.10 – 20.00
- Geef uw reactie 🕒 20.00 – 20.30

# 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

# Recente ontwikkelingen

DE PAS NOORD – ELST



NIJMEGEN – ZWANENPARK



DOETINCHEM – KEPPELPLANTSOEN



## Lokale ontwikkeling

De Terp, De Hoeve, 't Hoge Veld - Herveld



# Terugblik 'Kennismaking'

Het proces

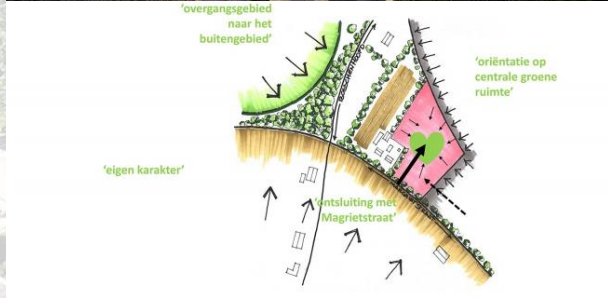


Gebiedsanalyse/belangenkaart



# Stedenbouwkundige wûrck

Stedenbouw, landschap en architectuur





wUrck  
aan het woord

Omwonendenbijeenkomst 24 mei 2023



# 't Kruis Elst

STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING: KANSEN EN KADERS

TEN  
BRINKE.

wUrck  
architectuur stedenbouw landschap





**project**verhalen



FIETSER STALT RIJWIEL  
VOORTAAN IN  
'ONDERWATERMUSEUM'

**architectuur**nu



FIETSENSTALLING  
AMSTERDAM CS OFFICIEEL  
GEOPEND  
De fietsenstalling  
Stationsplein aan de  
voorzijde van Amsterdam CS  
is vanochtend officieel

**stedenbouw**nu



NIEUW ONTVANGSTGEBIED  
MEDICAL CAMPUS UTRECHT  
MOET ZIEKENHUIZEN GAAN  
VERBINDEN  
Het UMC Utrecht heeft  
wUrck opdracht gegeven om  
het nieuwe ontvangstgebied

**landschap**nu



PROJECT KERCKEBOSCH ZEIST  
WINT NRP GULDEN FENIKS  
2022  
Het is gelukt! Het project  
Kerckebosch heeft de NRP  
Gulden Feniks 2022  
gewonnen in de categorie

**infrastructuur**nu



JANUSSCHERM  
Twee jaar geleden al  
opgeleverd, maar nu dan  
ook vastgelegd door de  
fotograaf: het Janusscherm  
in Lansingerland. Het ligt aan  
de N209 tussen het idyllische

Projecten

nieuws

bureau

projecten

contact

discipline

- architectuur
- stedebouw
- landschap
- infrastructuur

type

locatie

status



De Bossche Hoeve  
Bosschenhoofd



Bospatiovilla's  
Zeist



Vestdijk  
Eindhoven



Landgoed De Hoven  
Rotterdam



Kloostercomplex Mariadal  
Roosendaal



Kerckbosch  
Zeist



Vliegbasis Soesterberg  
Soesterberg



Forum Noordas  
Breda



Jericho en Jeruzalem  
Amersfoort



Krekenwoud  
Heerenveen



Buitenstad  
Zaltbommel



Lindenhof  
Leiden



Het nieuwe dorp op Heijplaat  
Rotterdam



Melkweg  
Bilthoven



Thurlede  
Schiedam



Traverse Dieren  
Rheden



Weezenlanden-Noord  
Zwolle



Nesselande Noorderstrand  
Rotterdam



Groene Cascade  
Zeist



Akkerlanen  
Waalwijk



Poort van Hoorn  
Hoorn



SPvE Buitenstad  
Zaltbommel



Fertilizing Küçükçekmece  
Istanbul



Santwijkse Poort  
Tiel



Traverse  
Amstelveen



Stationsomgeving  
Etten-Leur



Bosrijk  
Eindhoven



Tromptuinen  
Dordrecht



Winkelcentrum Tolberg  
Roosendaal



Reclameuitingen A12  
Lansingerland



Buckower Felder  
Berlijn



Meerrijk  
Eindhoven



Anastasia Demidova  
landschapsarchitect



Antoine Griffon  
visualisator / architect



Arie-Jan Bakker  
architect



Celinda Versluis  
grafisch vormgever /  
secretariaat



Daam van der Leij  
bouwkundig ingenieur



Ernst van Rijn  
partner / architect



Ernst van Rijn  
partner / architect



Florentine Collens  
landschapsontwerper



Gijs Wolfs  
partner / stedenbouwkundige



Dijkshoorn  
rent assistente



Jakob Grambow  
stedenbouwkundige



Kelvin Li  
architect



Mieke van der Arend  
landschapsontwerper



Mieke van der Arend  
landschapsontwerper



Mieke van der Arend  
landschapsontwerper



Oriol Casas Cacer  
partner / architect /  
stedenbouwkundige



Paul Kersten  
partner / landschapsarchitect



Pim van Adrichem  
ontwerper



Remco Bangma  
architect



Roelands Bornebroek  
architect



Stephan Nierop  
architect



Svet Gavrilov  
architect



Tom Raats  
landschapsontwerper



**Mieke van der Arend**  
*landschapsontwerper*




**Ernst van Rijn**  
*architect/ stedenbouwkundige*



**Pim van Adrichem**  
*stedenbouwkundig ontwerper*

klankbord

- 
- Een wandeling door het gebied
  - Stedenbouwkundige analyse en ambitie
  - Terugkoppeling Omwonendenbijeenkomst #1 en Kansenkaart
  - Vervolg

# 't Kruis Elst



LOCATIE 'LANDELIJK GEBIED' BINNEN DE BEBOUWDE KOM

't Kruis



Stationsstraat/ Marga Klompélaan

**LOCATIE 'LANDELIJK GEBIED' BINNEN DE BEBOUWDE KOM**

**'t Kruis**



Stationsstraat

LOCATIE KARAKTERISTIEK DORPSMILIEU

't Kruis



De Hucht

LOCATIE HISTORISCHE HERENBOERDERIJ OP LOMMERRIJK ERF

't Kruis





Naast parkeerterrein De Hucht

**LOCATIE WEILAND, FRUITBOMEN EN PAARDENWEI**

**'t Kruis**



Rijksweg Zuid

**LOCATIE** DRUKKE HISTORISCHE ROUTE

**'t Kruis**



Rijksweg Zuid

**LOCATIE HOOGTEVERSCHIL EN 'BINNENHORIZON'**

**'t Kruis**



Brienenshofsingel

**LOCATIE** ZICHTLIJN OP DE MAARTENSKERK

't Kruis



Marga Klompélaan

**LOCATIE** OMHEIND AKKERLAND

**'t Kruis**



LOCATIE AAN DE VOET VAN HET CENTRUM

't Kruis



MAARTENSKERK BAKEN VAN ELST

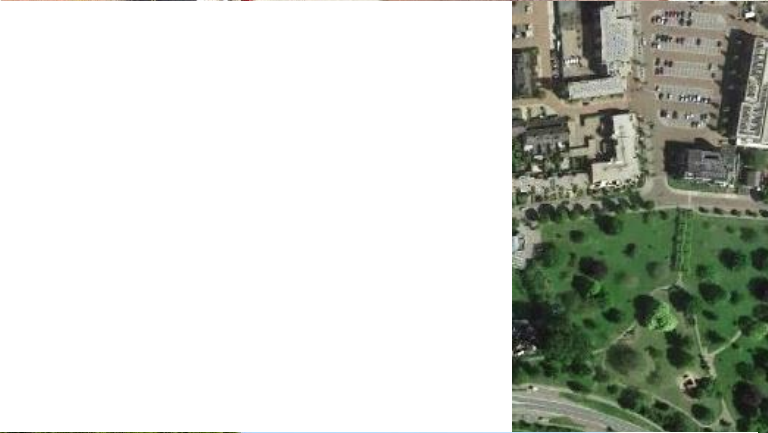
't Kruis



Dorpsstraat / Centrum



Kruising Dorpsstraat / Rijksweg



Burgemeester Galamapark

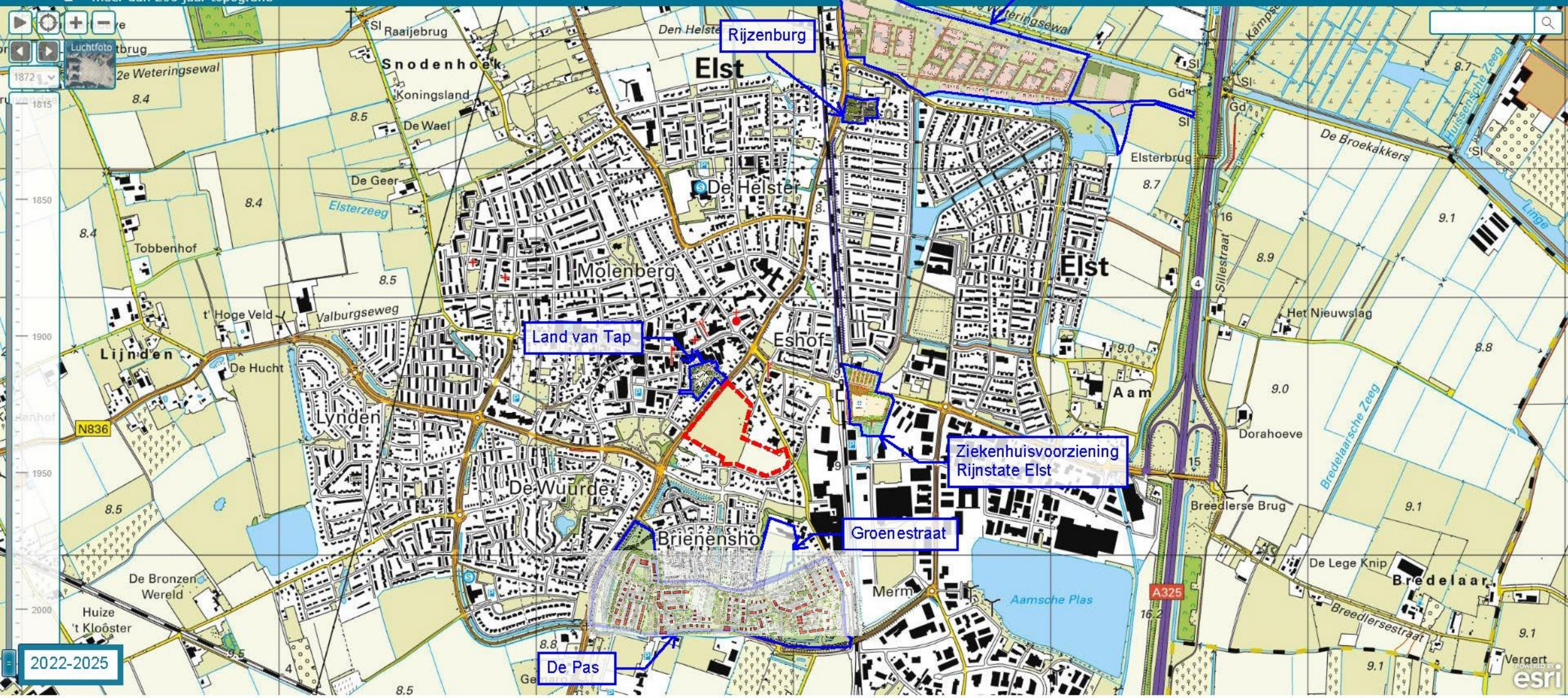


Station Elst

LOCATIE HART VAN HET DORP MET ALLE VOORZIENINGEN

't Kruis

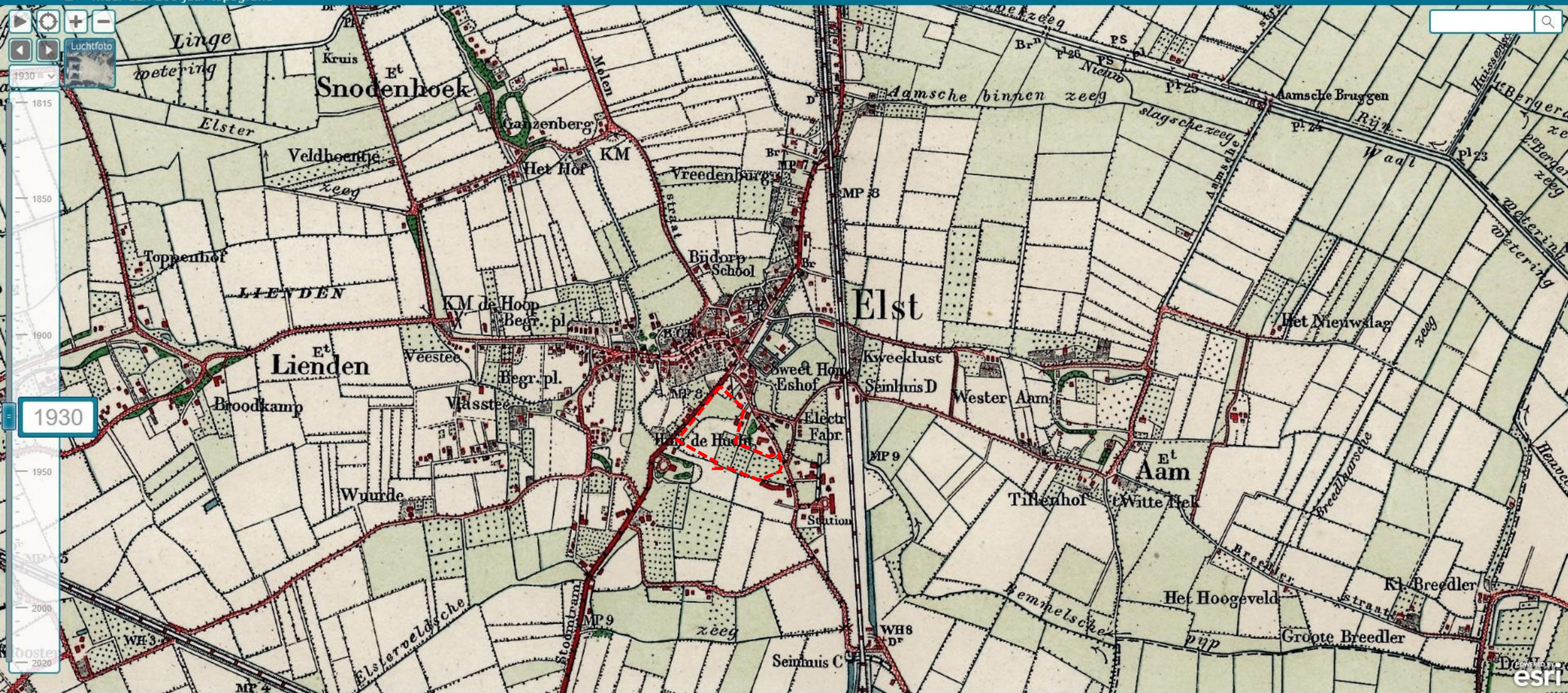




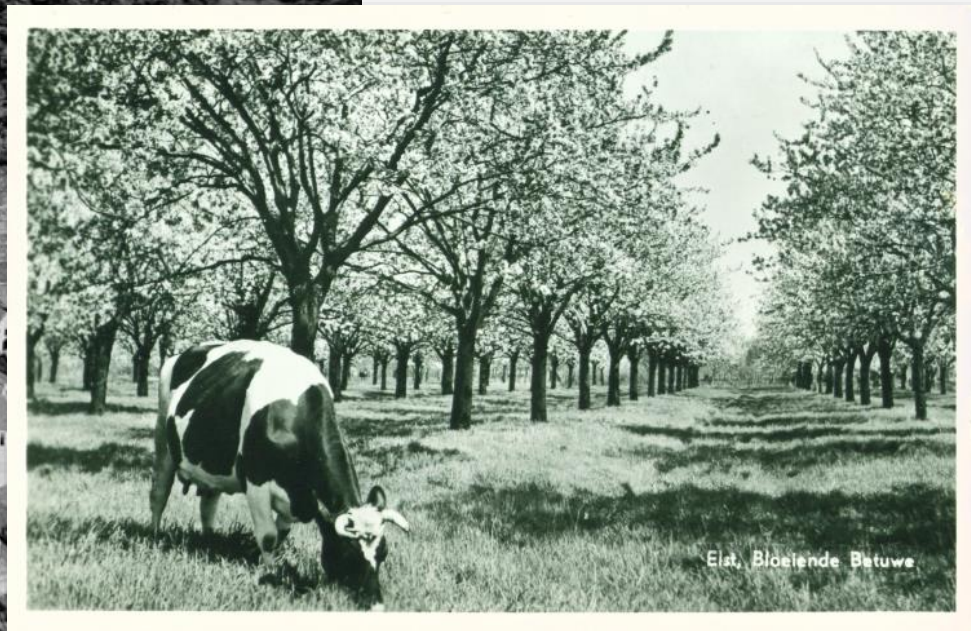


ELST 2023 : EEN COMPLEET DORP

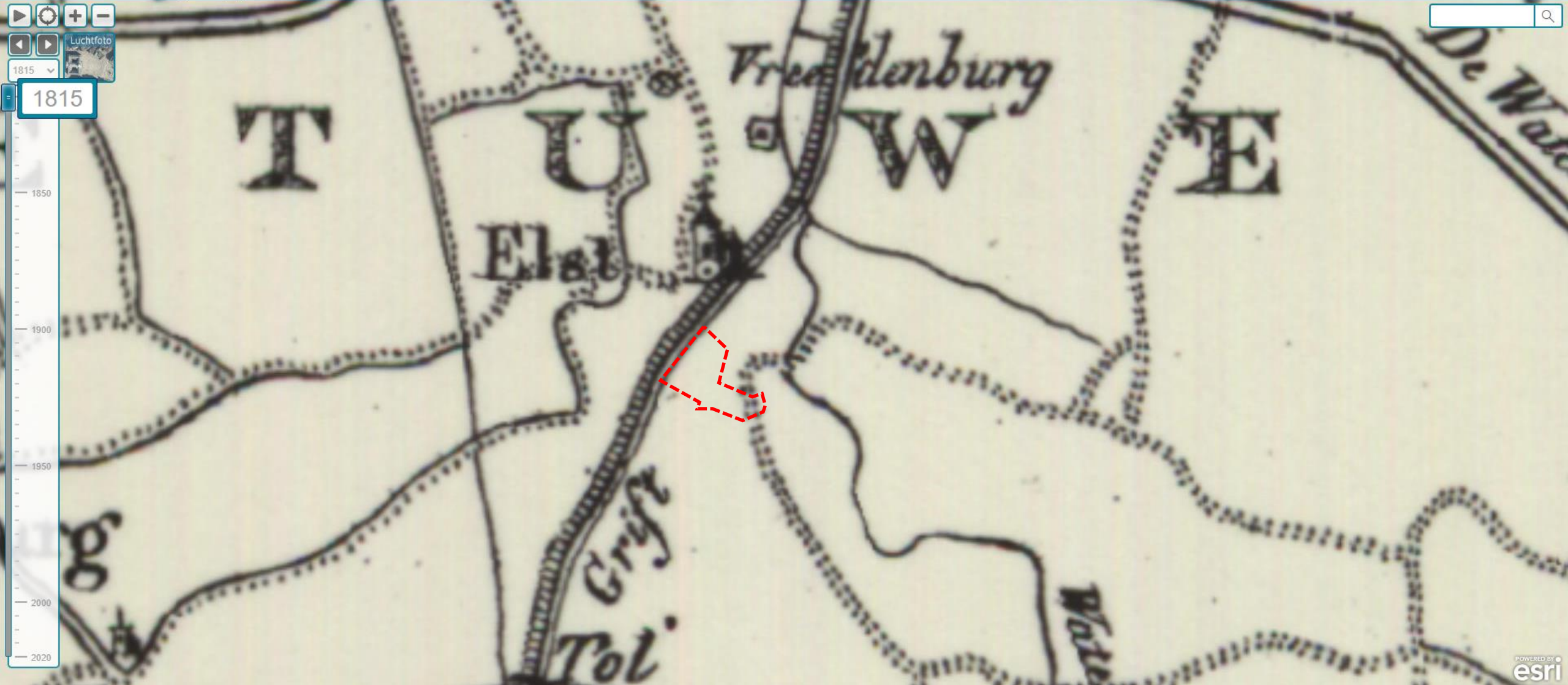
't Kruis



ELST 1930 : LINTEN, AKKERS EN BOOMGAARDEN

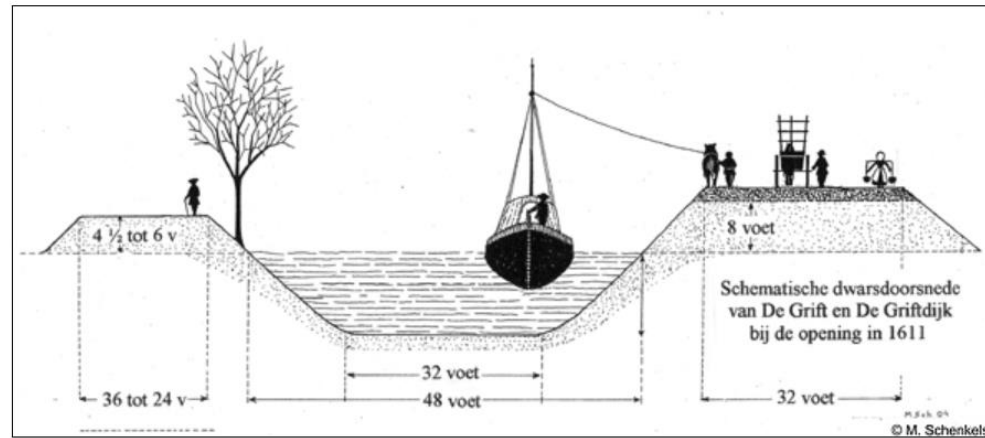


**ELST 1930 : LINTEN, AKKERS EN BOOMGAARDEN**





Afb. 11a: De landkaart van voor 1700 laat zien hoe omslachtig het scheepvaartverkeer tussen Nijmegen en Arnhem functioneerde. Men moest toen naar Arnhem een lange omweg stroomopwaarts via Schenkenschans maken. De Grift betekende een aanzienlijke verkorting van die weg tussen beide steden met als nadeel dat de grote Rijnzeilers daarvan geen gebruik konden maken en de goederen twee keer moesten worden overgeslagen.

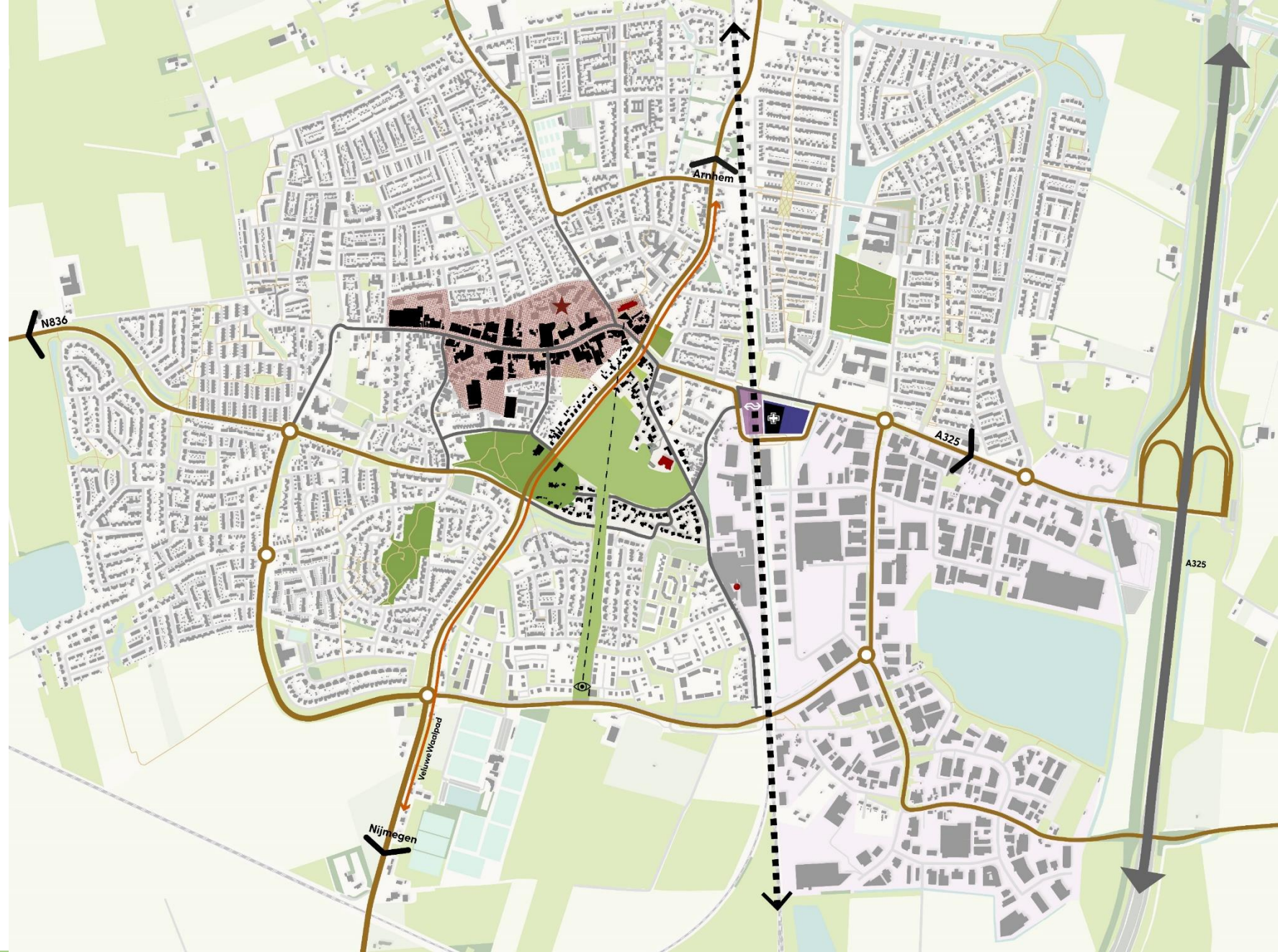


Afb. 11c: De aanleg van de trekschuitvaart de Grift betekende onteigening van cultuurgronden. De eigenaars hebben zich zonder succes hiertegen verzet. Het betekende een tolgeld volgens de sleutel 75% voor Nijmegen en 25% voor Arnhem werden geïnd. Omdat Nijmegen 75% van de investeringen in de vaart had gefinancierd.



17. ELST 1744.

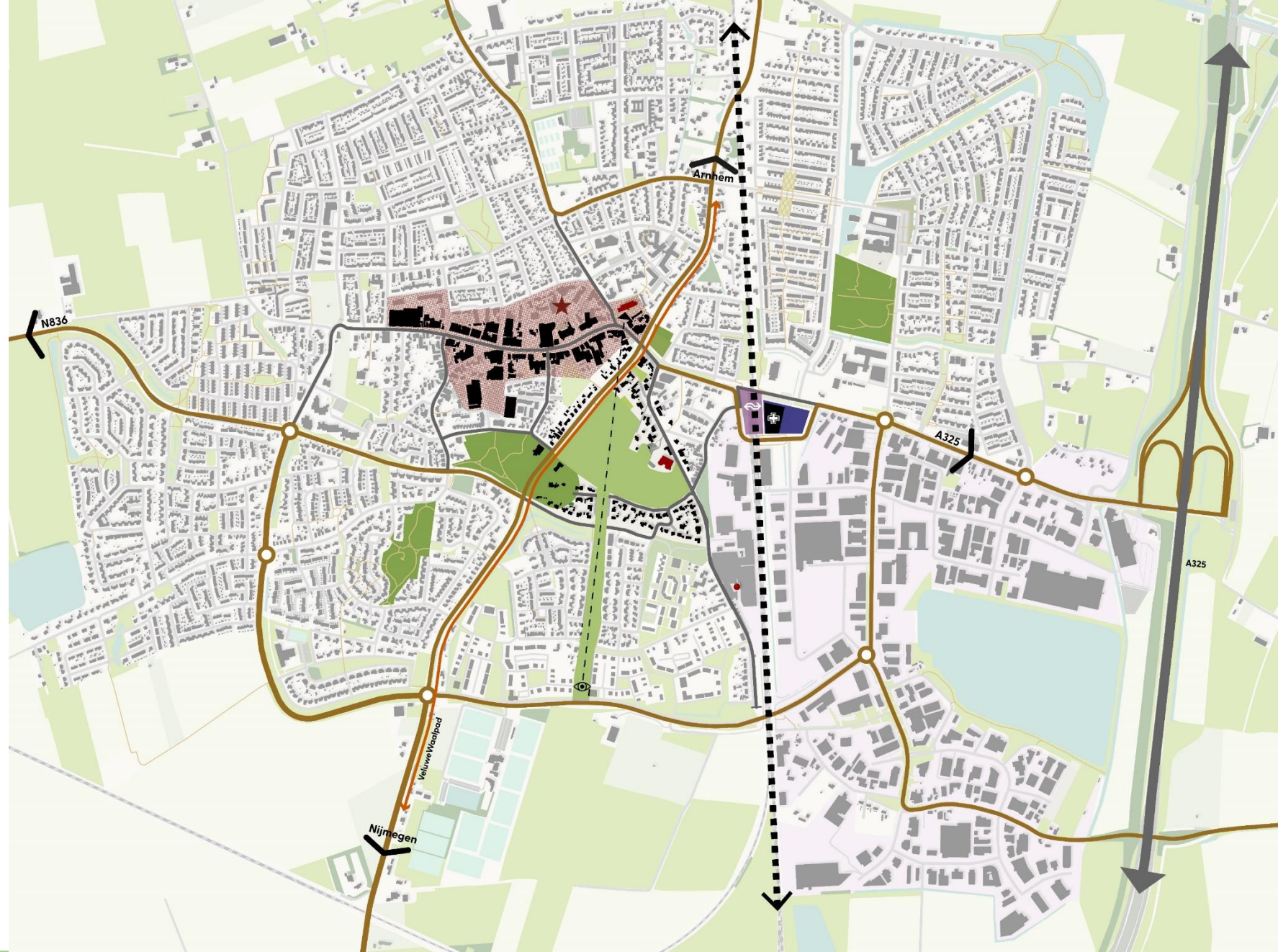
Een **radiaalstructuur** is de basis voor de ontwikkeling van Elst. **Historische routes** zoals de Rijksweg – eeuwenlang de belangrijkste wegverbinding tussen Arnhem en Nijmegen -, de Grote Molenstraat en de Valburgseweg vormden naast de **oude kern rond de Sint Maartenskerk** de eerste bewoningsplaatsen van het dorp. Ook de historische villa's en landgoederen, die Elst nog steeds karakteriseren, zijn gelegen aan deze invalswegen. Vanaf het einde van de negentiende eeuw fungeert **het station** als nieuwe pool in de structuur van het dorp. Na de Tweede Wereldoorlog groeide en transformeerde Elst in rap tempo tot het **concentrische dorp** zoals we dat nu kennen.



Ingeklemd tussen de Rijksweg en de Stationsstraat en **pal naast de historische kern** van Elst is de locatie 't Kruis het laatste **open, 'landelijk' gebied binnen de bebouwde kom** van het dorp. De locatie draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de **beleving van Elst als in het landschap ingebed dorp**.

Tegelijkertijd heeft het **onbetreedbare gebied** in de huidige situatie slechts een beperkte functie voor het inmiddels uit de kluiten gewassen onderdeel van de Groene Metropool.

Dat maakt de opgave een uitdagende: het creëren van een **aantrekkelijke en toekomstvaste woonomgeving** kan en moet hier ook een **meerwaarde voor het hele dorp Elst** opleveren...





### Opbouw

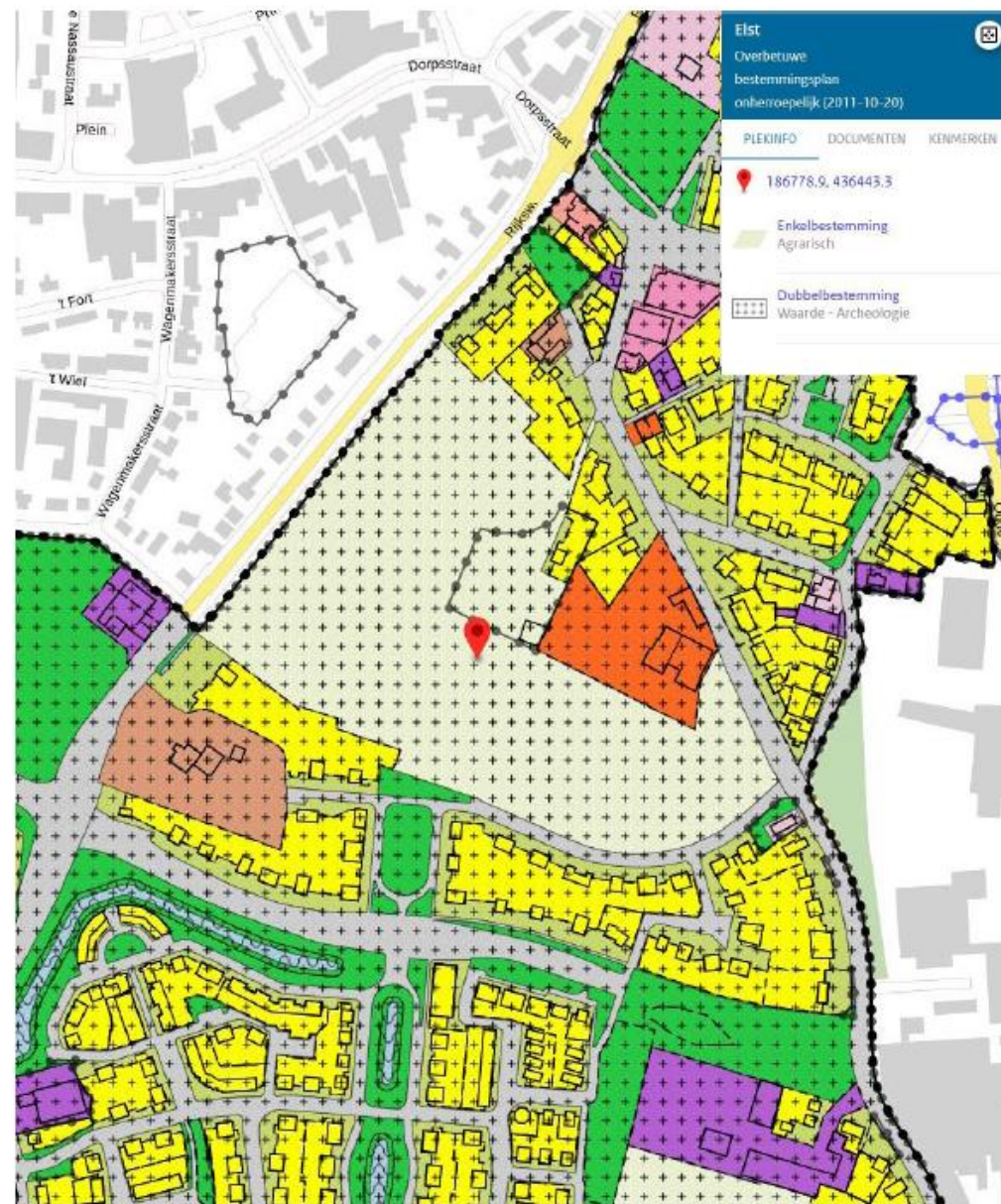
Tot de jaren vijftig is het dorp sporadisch gegroeid met kleine wijken rondom de oude kern of aan de invalswegen. Rondom het station is een vooroorlogse wijk ontstaan met riante woningen en villa's van rijke boeren en notabelen. Toch zijn het nog relatief kleinschalige uitbreidingen, gekoppeld aan de lintenstructuur en het radiaal wegenpatroon. **Opvallend binnen deze uitbreidingen is het open blijven van het gebied tussen de Rijksweg-Zuid en de Eshofsestraat. Dit groene gebied, genaamd 't Kruis, is een driehoekige ruimte met op de achtergrond de schoorsteen van de Heinz-fabriek die als een soort landmark fungeert.** Er is nog duidelijk een overgang te zien tussen de historische lintbebouwing en villa's en het landelijk gebied. Na de Tweede Wereldoorlog werden, tijdens de zogenaamde wederopbouwperiode, in hoog tempo woningen gebouwd. De Molenberg en de Eshof in Elst zijn typische wijken uit deze periode. Deze wijken worden gekenmerkt door een rechthoekige structuur en stratenpatroon. In de jaren daarop volgend werden wijken als De Helster en De Wuurde ontwikkeld. Deze wijken uit de zeventiger en tachtiger jaren worden gekenmerkt door stempelbouw met veel groene ruimtes en een hoven/ervenstructuren. Het zijn relatief grote wijken aan de toenmalige randen van het dorp. In de jaren negentig ontstaan de wijken Lynden en Brienenshof. Het betreft hier planmatig opgezette uitbreidingen aan de randen van het dorp. De meest recente woonwijken, deels nog in aanbouw, zijn de Kersnbongerd en de Vinexwijk Westeraam. De Kersnbongerd vormt de zuidelijke rand van de woonkern.

### Kwaliteiten

De woonkern bezit enkele bijzondere historische elementen of relictten die verwijzen naar het dorps karakter van weleer. De buitenplaatsen/villa's aan de Rijksweg Noord en de groene open driehoek 't Kruis aan de Rijksweg Zuid zijn voorbeelden hiervan. **De driehoek 't Kruis is een authentiek agrarisch gebied met een lage ligging. Het agrarische karakter versterkt de eigenheid van het Elst, ofwel het dorps karakter.** De buitenplaatsen bepalen voor een deel het karakter van Elst (identiteitsdragers). Een aantal historische kenmerken van een voormalig landhuis zijn helaas verloren gegaan. De buitenhuizen vormen nog altijd bebouwing met hoge architectonische waarden, die gerespecteerd en blijven behouden voor de identiteit van Elst.

De heldere structuur en opzet van de naoorlogse wijken uit de wederopbouwperiode van de jaren '50 en '60 vormen eveneens een kwaliteit. De oriëntatie in deze wijken is goed door de heldere opzet. De groene (open) ruimtes vormen een meerwaarde voor het dorp. De parken en overige groene ruimtes maken het dorp aantrekkelijk en leefbaar. Parken als het Beatrixpark, het Galamapark en park De Wuurde vormen bijzonder plekken in Elst.

Binnen Elst is een groot open groengebied gelegen. **Dit groene gebied, genaamd 't Kruis heeft veel potenties om als uitloopegebied te gaan fungeren.** De zogenaamde groene driehoek kent een bepaalde mate van **verweving tussen het landschap en het dorp.** De lintbebouwing is gekoppeld aan de open groene ruimte. De lintbebouwing en de openheid vormen een dorps karakter met vele doorzichten naar het achterliggende gebied. Het gebied 't Kruis vormt een bijzondere kwaliteit voor Elst.





## HET VERHAAL VAN ELST

In het hart van het van oudsher waterrijke rivierenland, op een verhoogde plek waar zanderige stroomruggen samenkomen, ligt Elst. Een centrale plek tussen Arnhem en Nijmegen waar al eeuwenlang wegen elkaar kruisen en mensen elkaar ontmoeten.

Van Bataven en Romeinen tot Christelijke zendelingen en pelgrimangers: allemaal vonden ze hun weg naar het centrum dat uitgroeide tot een plek van handelaren en ambachtslieden. De rijke geschiedenis en uitstekende bereikbaarheid zorgen ervoor dat Elst tegenwoordig nog steeds een centrale plek is waar mensen willen wonen, werken, winkelen, recreëren en elkaar ontmoeten. De nabijheid van de natuur in de Betuwe en de stedelijke voorzieningen van Arnhem en Nijmegen geven de plek iets extra's.

Het is de combinatie van de groene leefomgeving, het eigenzinnige dorpse karakter, de cultuurhistorie van het gebied en de nabijheid van stedelijke dynamiek die Elst tot een aantrekkelijke plek maken om te bezoeken en naar terug te keren. Hier vind je de ruimte die je nodig hebt om te leven en je dromen waar te maken.

*Persoonlijke aandacht, ambachtelijke kwaliteit en het eigenzinnige karakter van de Elstenaren maken daar een vitaal onderdeel van uit. Dit alles zorgt ervoor dat Elst een plek is waar je vindt wat je zoekt; een plek waar je blijft.*



Het is de combinatie van de groene leefomgeving, het eigenzinnige dorpse karakter, de cultuurhistorie van het gebied en de nabijheid van stedelijke dynamiek die Elst tot een aantrekkelijke plek maken om te bezoeken en naar terug te keren. Hier vind je de ruimte die je nodig hebt om te leven en je dromen waar te maken.

<https://elst.nl/het-verhaal-van-elst/>

# concept VERSTEDELIJKINGS- STRATEGIE

## Meer landschap meer stad

Groene Metropool Arnhem Nijmegen Foodvalley 2040

### LEEFOMGEVING

**Verstedelijkingsstrategie:** ruimteclaims ordenen in het landschap en het landschap verder versterken

**Ambitie:** een aantrekkelijk, groen-blauw, gezond woonmilieu, waar volop kansen liggen voor gezond leven, werken en recreëren.

### BEREIKBAARHEID

**Verstedelijkingsstrategie:** inzetten op bereikbaarheid van stedelijk netwerk A-N-F en verbindingen van dit netwerk met de Randstad, met het noorden en zuiden + ontwikkeling mob. hubs.

**Ambitie:** woon- en werklocaties koppelen aan (met name OV-) infrastructuur.

### ECONOMIE

**Verstedelijkingsstrategie:** in kaart brengen welke ruimtelijke voorwaarden leiden tot maximale uitwisseling tussen bedrijven, kennisinstellingen en voorzieningen.

**Ambitie:** verbeteren van economische groei en versterking van het economisch vestigingsklimaat.

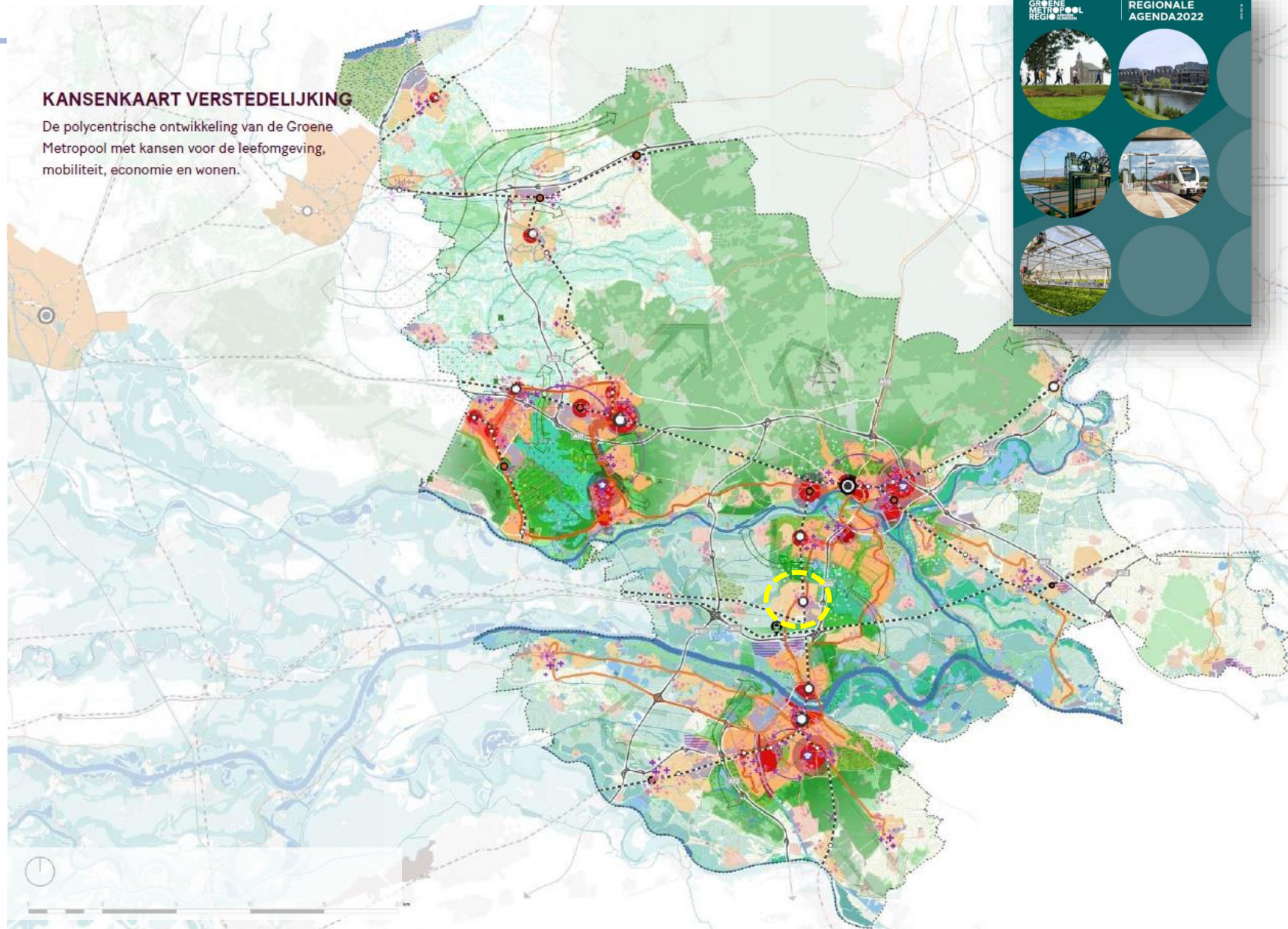
### WONEN

**Verstedelijkingsstrategie:** inzichten en handvatten voor afstemming en besluitvorming omtrent groei, die aansluiten bij de identiteit van het gebied.

**Ambitie:** divers programma aanbieden dat aansluit bij de kwalitatieve vraag.

### KANSENKAART VERSTEDELIJKING

De polycentrische ontwikkeling van de Groene Metropool met kansen voor de leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen.





AMBITIE : LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN KOESTEREN ÈN TOEGANKELIJK MAKEN 't Kruis



## Woonagenda 2025 Gemeente overbetuwe



Januari 2022



gemeente Overbetuwe



AMBITIE : EEN AANTREKkelijk EN GEZOND WOONGEBIED VOOR IEDEREEN

't Kruis



Vleermuis Steenuil Roek



Vleermuis Steenuil Roek Vlinders Egel Bijen Mees/Mus Kikker



AMBITIE : ECOLOGISCHE WAARDE VERGROTEN

't Kruis





Tafel 1

- Aantakken op rijksweg dmv **rotonde** om snelheid uit Rijksweg te halen
- Voor **een deel park** aanleggen
- Ontwikkeling van **doelgroepen** anderen
- **Geen hoogbouw**
- **Open gebied** karakteristiek voor **Dorpse Karakter** – behoud tenminste een deel, in combinatie met **zichtlijn vanuit Brienenshofsingel**
- **Doorgang voor fietsers/ voetgangers** tussen Rijksweg en Brienenshof (via invulling zichtlijn)
- Omgeving (Stationsstraat/ klompélaan) vraagt om **hoogwaardige invulling**
- **Waterhuishouding** een probleem
- **Ontsluiting** langs erfgrans de Hucht
- Trek **watergang vanuit Brienenshofsingel** door conform zichtlijn
- **Ontsluiting via Taminiausingel**, denk aan verkeersdruk Marga Klompélaan
- **Niet direct aan de Rijksweg bouwen**, breed stuk grond (groen)



Tafel 2

- Niet heien (want funderingsproblematiek)
- Zorg dat de waarde van **(monument) de Hucht tot zijn recht** komt
- **Geen hoogbouw**
- **Authenticiteit van de Stationsstraat**
- Veel **zakking en zetting** problematiek
- Hier staan > 10 **monumenten in Stationsstraat**
- Duidelijk de plancontour aangeven op de kaart
- **De Rijksweg is al heel druk**
- Zorg: uitzicht op schuttingen
- **Geluidsproblematiek van De Hucht**, belemmert nieuwe woningen
- Rijksweg ligt hoog, Weiland ligt laag. (**waterbalansproblemen**) Er is wateroverlast bij Stationsstraat
- **Uitzicht in kaart brengen** vanuit alle perspectieven en randen
- Het **“groene Hart” behouden**
- **Dorps wonen**, in max 20 woningen in het groen, hoogkwaliteits laagbouw profiel, gespiegeld bouwen
- **Achtertuintje naar achtertuintje, voordeur naar voordeur**
- Niet vergelijkbaar met Schuytgraaf = niet mooi, = geen referentie. Wel: huurlingsedam wijchen → nieuwe, **variatie**
- **Bestaande groenstructuren behouden en daarop voortbouwen**
- **Maak mooie zichtlijnen**
- **Hoog niveau openbare ruimte, dorps verkaveling, lage parkeernorm**



Tafel 3

- **Meerdere ontsluitingen op de Rijksweg-Zuid**
- **Senioren woningen**
- **Water/ sloot** langs rijksweg-zuid
- Goed nadenken over **materialisering**
- Recreatieve functie van de **stationsstraat**
- **Starterswoningen**
- Ontsluiting, **fietsverbinding naar het station/ ziekenhuis**
- **Fruitbomen**
- Aansluiten aan woningen van aanliggende wegen
- **Water/sloot** in de hoek stationsstraat Marga klompélaan
- Stationsstraat Marga Klompélaan **onoverzichtelijk kruispunt**





- Aantakken op rijksweg dmv **rotonde** om snelheid uit Rijksweg te halen
- De **Rijksweg is al heel druk**
- **Meerdere ontsluitingen op de Rijksweg-Zuid**
- Recreatieve functie van de **Stationsstraat**
- Stationsstraat - Marga Klompélaan **onoverzichtelijk kruispunt**
- **Ontsluiting** langs erfgrans de Hucht
- **Ontsluiting via Taminiausingel**, denk aan verkeersdruk Marga Klompélaan
- Ontsluiting, **fietsverbinding naar het station/ ziekenhuis**
- **Doorgang voor fietsers/ voetgangers** tussen Rijksweg en Brieneshof (via invulling zichtlijn)
- Aansluiten aan woningen van aanliggende wegen
- **Hoog niveau openbare ruimte, dorpse verkaveling, lage parkeernorm**



- Voor een deel park aanleggen
- **Open gebied karakteristiek voor Dorpse Karakter** – behoud tenminste een deel, in combinatie met **zichtlijn vanuit Brienenshofsingel**
- **Niet direct aan de Rijksweg bouwen**, breed stuk grond (groen)
- Het **“groene Hart”** behouden
- **Bestaande groenstructuren behouden en daarop voortbouwen**
- **Fruitbomen**
  
- **Waterhuishouding** een probleem
- Trek **watergang vanuit Brienenshofsingel** door conform zichtlijn
- Rijksweg ligt hoog, Weiland ligt laag. (**waterbalansproblemen**) Er is wateroverlast bij Stationsstraat
- **Water/ sloop** langs rijksweg-zuid
- **Water/sloop** in de hoek stationsstraat Marga klompélaan
  
- Veel **zakking en zetting problematiek**
- Niet heien (want **funderingsproblematiek**)



- Ontwikkeling voor andere **doelgroepen**
- **Senioren woningen**
- **Starterswoningen**
- **Dorps wonen**, in max 20 woningen in het groen, hoogkwaliteits laagbouw profiel, gespiegeld bouwen
- **Achtertuintuin naar achtertuintuin, voordeur naar voordeur**
- Zorg: uitzicht op schuttingen
- **Geen hoogbouw**
- Niet vergelijkbaar met Schuytgraaf = niet mooi. Wel: Huurlingsedam Wijchen: **variatie**
- **Hoog niveau openbare ruimte, dorps verkaveling, lage parkeernorm**
- Goed nadenken over **materialisering**
- Omgeving (Stationsstraat/ Klompélaan) vraagt om **hoogwaardige invulling**
- Hier staan > 10 **monumenten in Stationsstraat**
- **Authenticiteit van de Stationsstraat**
- Zorg dat de waarde van (monument) **de Hucht tot zijn recht komt**
- **Geluidsproblematiek van De Hucht**, belemmert nieuwe woningen
- **Uitzicht in kaart brengen** vanuit alle perspectieven en randen
- **Maak mooie zichtlijnen**







1 - De georganiseerde Wildernis



2 - De weelderige Wildernis



3 - De gezellige Wildernis





VERVOLG : EEN NIEUW PERSPECTIEF...

TEN  
BRINKE.

wUrk  
architectuur stedenbouw landschap

't Kruis