

## Verslag bijeenkomst #2 't Kruis 24 mei 2023

### 1 Aanleiding

Op 24 mei 2023 heeft de tweede participatiebijeenkomst voor de planlocatie 't Kruis plaatsgevonden in Heerenboerderij De Hucht met als onderwerp de 'ruimtelijke analyse'. In totaal bezochten circa 45 personen de bijeenkomst. Het merendeel hiervan woont in de directe omgeving van het plangebied. Verder waren vertegenwoordigers van Ten Brinke en wUrck aanwezig.

Deze bijeenkomst was een vervolg op de eerste kennismaking met omwonenden die direct aan het plangebied wonen. Bij deze eerste bijeenkomst hebben direct aanwonenden de gelegenheid gehad om hun visie op het gebied te delen. Het doel van deze tweede bijeenkomst was om de ruimtelijke vertaling van de stedenbouwkundige van de eerder opgehaalde belangen, te delen met omwonenden en om hen de gelegenheid te geven om daar weer op te reageren. Dit keer was een grotere groep omwonenden en personen die zich via de website [www.tkruiselst.nl](http://www.tkruiselst.nl) ingeschreven hadden, uitgenodigd voor de bijeenkomst.



Dit verslag omvat een beknopte weergave van de besproken onderwerpen. In de bijlage van dit verslag is de getoonde presentatie toegevoegd.

#### 1.1 Inleiding

Martijn Bax van Ten Brinke heeft de rol van dagvoorzitter, verwelkomt de aanwezigen en licht kort de agenda van de avond toe. Hij vertelt in het kort over het bedrijf Ten Brinke, blikt terug op de kennismaking met direct aanwonenden en geeft een toelichting hoe Ten Brinke bij stedenbouwkundigbureau wUrck uitgekomen is.

Ernst van Rijn, architect/ stedenbouwkundige van wUrck vertelt over het bureau wUrck en de aanwezigen op de avond (bestaande uit Pim van Adrichem (stedenbouwkundig ontwerper) en Mieke van der Arend (landschapsontwerper)). Vervolgens vertelt hij over de werkzaamheden die wUrck tot nu toe heeft verricht.

wUrck heeft de afgelopen weken het gebied bestudeerd en geanalyseerd. Het team heeft ter plaatse een wandeling gemaakt, door het gebied en door het dorp. Aan de hand van een presentatie wordt het publiek meegenomen in deze wandeling door het gebied, en hoe Ernst als professional kijkt naar het gebied en de uitdagingen en ambities van deze ontwikkeling.

Tijdens de presentie was het mogelijk om vragen te stellen. Na de presentatie konden bezoekers in gesprek gaan met de vertegenwoordigers van Ten Brinke en wUrck en hun reactie geven.

## 1.2 Ten Brinke en wUrck

Ten Brinke is een bouwende ontwikkelaar met ruim 1400 medewerkers. Met vestigingen in Nederland, Duitsland, Griekenland en Portugal. De ontwikkeling van 't Kruis wordt opgepakt vanuit de vestiging in Doetinchem. Enkele ontwikkelingen van de vestiging Doetinchem zijn: "De Pas Noord" in Elst, "Zwanenpark" in Nijmegen en "Keppelplantsoen" in Doetinchem. Daarnaast heeft Ten Brinke een project in Herveld met in totaal 108 woningen, van starterswoningen tot levensloopbestendige woningen ontwikkeld en gerealiseerd.

Op deze plek in Elst ligt een opgave op zowel landschappelijk als stedenbouwkundig niveau. wUrck is als stedenbouwkundig bureau betrokken bij deze ontwikkeling, omdat zij diverse plannen hebben ontworpen op het snijvlak van stedenbouw en landschap. wUrck bedrijft op hetzelfde niveau landschap, architectuur én stedenbouw. Met als specialisme; woningenbouwplannen in een landschappelijke omgeving. wUrck is een bureau met in totaal 25 mensen die voor het projectteam als klankbord fungeren.

Bij de eerste 'kennismaking' is gesproken over het proces. Er lopen drie processen (ontwerp, participatie en bestemming) parallel aan elkaar. De gebiedsanalyse, het uitvoeren van de eerste onderzoeken en de kennismaking met de buurt zijn de eerste stappen in die processen. Daarnaast is tijdens de 'kennismaking' aan drie tafels gesproken over de gebiedsanalyse en zijn de belangen vanuit de buurt op de kaart geschreven. Het uiteindelijke doel is om te komen tot een vraagstelling aan de gemeente; om medewerking te verlenen aan uitwerking van een bepaald plan.



## 2 Ruimtelijke analyse

De reacties van de vorige bijeenkomst zijn door Ten Brinke als belangrijke randvoorwaarden en aandachtspunten meegegeven aan wUrck. De reacties zijn door wUrck geanalyseerd en verwerkt in kansencarten. wUrck heeft de reacties gegroepeerd in thema's: ruimtelijk karakter, dorps karakter en doelgroepen, groen & water & boden en mobiliteit.

Onderstaand wordt een beknopte samenvatting weergegeven van hetgeen verteld door Ernst is.

### 2.1 Ruimtelijk karakter

Één van de vraagstukken van de stedenbouwkundige analyse is: "wat is de essentie en historie van het gebied en hoe kun je dit meenemen in de verdere toekomst?".

Aan de hand van historische kaarten laat Ernst zien dat het dorp Elst in de loop van de jaren een cirkelvormig is dorp geworden. Vanuit de Maartenskerk is Elst snel uitgegroeid tot een volwaardig en compleet dorp, met een 'open gebied' in het midden van het dorp. Merkwaardig is, dat in het 'open gebied', in het midden van het dorp, een weiland en akkerland behouden is. Vanuit sommige hoeken voelt het zelfs alsof je juist aan de rand van het dorp bent. Daarnaast is het weliswaar een onbebouwd, groen gebied, maar is het afgesloten en kun je het niet betreden of benutten.

In het huidige bestemmingsplan wordt het 'open gebied' benoemd. Als het gebied ontwikkeld zou worden, dan krijgt het een ander karakter. Er zou vermoedelijk geen landbouw meer plaats vinden en het groen zou publiek toegankelijk, parkachtiger, ecologisch waardevoller kunnen worden.

De ambitie voor dit gebied, vertelt Ernst, is het ontwerpen van een woongebied waarbij de landschappelijke kwaliteit in samenhang met woningen wordt gekoesterd. Samen met Ten Brinke is de opgave geformuleerd om een gezond leefgebied te integreren in een landschappelijke omgeving dat past in woonagenda van de gemeente.

Waar wUrck en Ten Brinke ook naar op zoek zijn, is op welke manier de ecologische waarde vergroot kan worden. Op dit moment zijn er enkele vogels, vleermuizen en marterachtigen in het gebied te vinden. Ernst vertelt dat het gebied meer ecologische waarde kan krijgen in samenhang met een woonomgeving. De ambitie daarbij is om de biodiversiteit te vergroten: 'natuurinclusief' ontwikkelen waar mens en dier samenwonen in een landschappelijk woongebied, met voorzieningen zoals nest- en vleermuiskasten, diversiteit aan planten en bomen en gebieden waar water makkelijk weg kan.

Een ander belangrijk aspect van het gebied zijn de zichtlijnen. Eén van die zichtlijnen die er nu al is, is 'de zichtlijn' vanuit het Brienenshof op de Maartenskerk. De kerk is zichtbaar als baken in het dorp. Ernst vindt het bijzonder dat de Maartenskerk op diverse plekken in het dorp opduikt. Niet alleen vanuit duidelijke zichtlijnen maar ook op diverse plaatsen boven bebouwing uit. Op deze plek kun je daar ook op een subtiele manier mee omgaan, in plaats van een geforceerde zichtlijn op de kerk. In de uitwerking van de plannen zullen op diverse plekken ook zichtlijnen worden toegepast.

## 2.2 Dorpse karakter en doelgroepen

Het gebied ligt letterlijk aan de voet van het historisch centrum met een dorpsstraat, rijk aan voorzieningen. Aan de Stationsstraat staan veel oude villa's met mooie bomen. Verder heeft het dorp een eigen station met treinverbindingen naar o.a. Arnhem, Nijmegen, Zutphen en busverbindingen naar dorpen in de directe omgeving. Elst profileert zich als dorp, met haar eigen dorps karakter. Dat maakt Elst een dorp in een stedelijke omgeving en verstedelijkende dynamiek. Binnen de Groene Metropoolregio, met haar opgave op het gebied van leefomgeving, bereikbaarheid, economie en de totale woningbouwopgave, vertaalt zich dat in Elst tot het verstedelijken op een groene, dorps manier met een voorkeur om dat te doen binnen de huidige dorpsgrenzen.

Daarnaast zal in de ontwikkeling oog zijn moeten zijn voor diverse doelgroepen. Naast beleid van gemeente zal ook worden gekeken naar de behoefte van doelgroepen zoals starters, senioren en alleenstaanden.

## 2.3 Groen & water & bodem

Er zijn diverse plekken die relatief laag liggen. De laagste plek van de locatie ligt langs de Rijksweg-Zuid. Bijzonder is, is dat langs de huidige Rijksweg-Zuid een trekvaart (De Grift) heeft gelopen. Het getoonde fragment van De Grift dateert uit 1740. De Grift is korte tijd de verbinding tussen Arnhem en Nijmegen geweest, voordat het Pannerdensch Kanaal is gegraven.

Bij de uitwerking van de plannen zal goed gekeken worden naar de waterhuishouding. Op het gebied van groen en water is door omwonenden meerdere keren gewezen op de waterhuishouding van het

gebied en reeds aanwezige problemen bij hun woningen. Er dient voldoende berging (retentie) en afvoer voorzien te worden.

Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is dat de wateropgave in het plangebied opgelost wordt en dat omliggende percelen geen wateroverlast ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. Dit kan door meer variatie in hoogtes toe te voegen in het gebied. Om water te bergen kunnen oppervlaktewater of wadi's aangelegd worden. Daarnaast biedt waterberging een interessante kans om meer natuur het gebied in te trekken.

## 2.4 Mobiliteit

Bij mobiliteit gaat het om: verkeer, parkeren, fietsen en wandelen. Eén van de vragen is aan welke kant(en) kan het gebied ontsloten worden. Onder meer is er aandacht gevraagd voor de Rijksweg. "Kun je dit verbeteren door een rotonde?" Maar ook de andere omliggende wegen en kruispunten worden als druk en onoverzichtelijk ervaren. Deze vragen moeten op verkeerskundig niveau verder onderzocht worden.

Daarnaast is er een opgave om op een goede manier het fietsnetwerk (fijnmazigheid) te versterken: noord-zuid en oost-west. Dit gaat ook een meerwaarde opleveren voor mensen die in de buurt wonen. Verder moet er ook rekening gehouden worden met de geluidproductie van de Rijksweg-Zuid.

## 2.5 Vervolg

Tot slot is er een doorkijk gegeven naar het vervolg. In eerste instantie is het belangrijk om in kaart te brengen wat er al is. Er is een reeks van onderzoeken die allemaal in gang gezet moeten worden om plannen te kunnen maken. Het gaat daarbij om onderzoeken zoals bijvoorbeeld; bodem, waterberging, archeologie, ecologische, bomen, geluid, verkeerskundig onderzoek. Ook zal de historische context verder in kaart worden gebracht. Naast de input vanuit de buurt zijn de hiervoor genoemde aspecten randvoorwaarden voor het plan om tot planvorming over te kunnen gaan.

Als de randvoorwaarden globaal in beeld zijn, dan kunnen de scenario's en schetsontwerpen uitgewerkt worden. Naar verwachting zullen de scenario's nog voor de zomervakantie gepresenteerd worden. Ook deze zullen bedoeld zijn als "praatprenten".

Hierna is iedereen gevraagd op te staan en achter in de zaal rond om de projectie (in de vorm van een vloerkleed) van de kanskaart te gaan staan en reactie te geven.



### 3 Reacties

Hieronder is geprobeerd de reacties en antwoorden zo goed mogelijk weer te geven. Daarna zijn de losse aandachtspunten opgesomd. Alle reacties worden in het vervolgeproces meegenomen.

#### 3.1 Vragen en antwoorden

De burgemeester heeft aangegeven dat deze plek goed is voor een boomgaarde. En er blijkt Europese regelgeving te zijn tegen ontbossing.

- ➔ De regelgeving is nog niet beslecht in het Europees parlement. Dit betekent overigens niet dat er nooit meer woningen gebouwd kunnen worden, je kunt het bijvoorbeeld juist combineren; woningen en een boomgaard.

Goede ruimtelijke analyse. Probeer te ontwerpen vanuit de 'sense of place'. In termen van bouw, aparte dingen te doen.

- ➔ wUrck werkt graag aan plannen die een meerwaarde creëren. Ook deze plek vraagt om een bijzonder antwoord. Er zal daarbij gekeken worden naar de doelgroep, kwaliteit, ontsluiting en duurzaamheidsconcepten.

Is het niet oneerlijk om een grasveld te vergelijken met een ingericht gebied. Vindt u dat neerzetten van veel bakstenen "grasfalt" een kwaliteit?

- ➔ De kans en uitdaging is om het gebied aantrekkelijker te maken dan het nu is. Ja, het is nu een bijzondere plek. Je moet opzoek naar een nieuwe kwaliteit en nieuwe kwaliteiten toevoegen zoals; het gebied toegankelijk maken en bijvoorbeeld een nieuwe fietsroute integreren. Het is nu bijzonder als beeld. Met name als je er langs rijdt. De plek is nu niet toegankelijk. Het toegankelijk maken van de plek kan ook als nieuwe kwaliteit ervaren worden. Daarnaast zal in kaart gebracht worden wat er nu is en wat wij kunnen verbeteren. Dit gebied kan ook aanvulling bieden op woningtypes die niet zo veel voor komen in Elst zoals voor alleenstaanden, starters en ouderen.

In Elst zijn er de komende jaren diverse nieuwbouwprojecten. Zijn er voor dit plan kaders voor doelgroepen meegegeven?

- ➔ Nee, nog niet. Gemeente heeft van ons nog niet de concrete vraag gehad. Wij zullen in elk geval rekening houden met de kaders zoals die zijn vastgelegd in de Woonagenda van de gemeente.

Hoe wordt dit gebied ontsloten?

- ➔ Wij hebben ons al afgevraagd waar zou je op kunnen ontsluiten. In de kansenkaart zijn diverse plekken weergegeven. Vanuit verkeerskundig oogpunt zal dit nader bekeken worden waarbij rekening wordt gehouden met aspecten zoals: ontsluiting, autoverkeer, langzaamverkeer.

Er zijn meerdere losse projecten, wie heeft de regie over het geheel?

- ➔ De ontwikkeling van het grotere geheel wordt bewaakt vanuit bijvoorbeeld de Groene Metropool Regio, op 4 aspecten aandachtsgebieden om alles goed op orde te krijgen en te houden. Wij kunnen binnen de contouren van ons plan iets doen. Daarbuiten moet dat door bijvoorbeeld de gemeente en provincie gedaan worden.



---

Is er vanuit de gemeente al een standpunt ingenomen over deze locatie?

- ➔ Er is vanuit de gemeente nog geen standpunt ingenomen over deze locatie. Voordat wij met de gemeente in gesprek gaan, willen wij eerst de belangen en voorwaarden van omwonenden in kaart brengen. Dit is in lijn met de nieuwe Omgevingswet die begin volgend jaar van kracht gaat. De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. In die zin lopen wij met dit proces daarop vooruit.

Op welke termijn is deze ontwikkeling te verwachten?

- ➔ Voor een locatie als deze duurt de planvorming circa 4 jaar. Vervolgens zal de realisatie naar verwachting in fases opgedeeld worden.

Hoe wordt er omgegaan met de hoogteverschillen in het gebied en belangrijker nog met de aansluiting op de omliggende percelen van omwonenden?

- ➔ Als eerste wordt begonnen met de hoogtes in en rondom het gebied in kaart te brengen. Uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is dat de wateropgave in het plangebied opgelost wordt en dat omliggende percelen geen wateroverlast ondervinden van de nieuwe ontwikkeling. Dit kan door meer variatie in hoogtes toe te voegen in het gebied. Om water te bergen kunnen oppervlaktewater of wadi's aangelegd worden. Daarnaast is het in relatie met waterberging een interessante kans om meer natuur het gebied in te trekken.

Is er duidelijkheid over de bebouwingsdichtheid?

- ➔ Hierop is nog geen exact antwoord te geven. Kengetallen van vergelijkbare ontwikkelingen liggen tussen de 20 tot 45 woningen per hectare.

Hebben jullie kennisgenomen van de complexe wateropgave in De Pas?

- ➔ Ja, hiervan hebben wij kennisgenomen. Ten Brinke ontwikkeld ook een deel van de ontwikkeling De Pas, bij die ontwikkeling is ook een adviseur betrokken. Voor deze ontwikkeling zal Ten Brinke in een vroeg stadium een adviseur voor de wateropgave betrekken bij de plannen.

### 3.2 Gegroepede aandachtspunten

#### Verkeer

- Het fietspad langs de Rijksweg-Zuid aan één kant verbreden.
- Houdt rekening met het vrachtverkeer van de Heinz-fabriek.
- Verkeer, sluiproute via Marga klompélaan. Fietsers via Brienenshof naar het dorp.

#### Groen/water

- Water bij Rijksweg, van vroeger uit. Zo'n gebied kan het open karakter en een groene buffer vormen voor het gebied.
- In het kader van duurzaamheid; gasloos, opgaven van duurzaamheid, natuurinclusief ontwikkelen, 'meer dan normaal', circulaire wijk.

#### Stedenbouw

- Er is flink gevochten in de omgeving tijdens de oorlog, wellicht interessant te onderzoeken welke historie vergaan is;
- Kijk naar de stedenbouwkundige structuur van het Westeraam, bijvoorbeeld wat betreft de zichtlijnen richting de Maartenskerk;



- Aandacht voor andere woonsoorten, bijvoorbeeld éénpersoonshuishoudens. Ook is er voor starters momenteel weinig aanbod in de omgeving;
- Architect Spon valt in de smaak bij de bewoners;
  - Mazen, deuren, ronde ramen, vierkanten kozijnen, metselwerk, kapvorm
- Ook de nieuwe Albert Heijn valt in de smaak qua architectuur;



### 3.3 Reactieformulieren

Ook was er de mogelijkheid om een reactieformulier via de link [www.tkruiselst.nl/meedenken](http://www.tkruiselst.nl/meedenken) in te vullen. Er zijn twee reacties binnengekomen. De letterlijke reacties zijn:

- Het zou mooi zijn als het een parkachtig karakter krijgt.
- Hofjes maken waar jongeren en ouderen samen kunnen leven auto's weren, plaats voor gezamenlijke deelauto Veel groen