

Onderzoek Elsterveld

Ten zuiden van Vosbergen en De Zuiling ligt Elsterveld. De gemeente wil dit gebied beter gaan gebruiken, ook voor de bestaande omliggende buurten. Dit kan door hier een landschappelijke overgangszone tussen het dorp en buitengebied te creëren. Om op deze wijze een kwalitatieve overgangszone te maken, is eerst ontwerpend onderzoek verricht. Dit document bevat de aanleiding en schetst de opgave zoals die volgt uit het onderzoek. Inclusief de wijze waarop deze opgave tot stand kwam. Het document gaat ook in op het vervolg; welke vervolgstappen nog gepland zijn om het onderzoek af te ronden en (op basis hiervan) een koers te kiezen.

Aanleiding

Diverse beleidsnota's bevatten kaders en doelstellingen voor het gebied Elsterveld. Daarbij besloot de gemeenteraad in 2013 het gebied ten zuiden van Vosbergen en De Zuiling te reserveren en mogelijke ontwikkeling van een woonbuurt te verschuiven naar de lange termijn. Dit resulteerde in de vraag: hoe kun je deze overgangszone de komende decennia vormgeven en daarbij de potentie als mogelijke toekomstige woningbouwlocatie behouden?

Analyse

De buurten Vosbergen, De Zuiling en Kersenbongerd hebben nog niet zoveel met het buitengebied. De zuidelijke randen van deze buurten zijn namelijk planmatig van opzet, relatief gesloten en hebben weinig contact met het omliggende gebied. Op één 'wandlronkje' na (via het slipdepot) zijn er geen paden naar of verbindingen met het omliggende agrarische landschap. Het gebied wordt monofunctioneel gebruikt; de laatste 20 à 30 jaar zijn alle boomgaarden verdwenen. Daardoor kent het gebied nu kent een schrale inrichting. Er is een 'harde' dorpsrand ontstaan waarbij hoogspanningsleidingen prominent in het blikveld staan. Gelukkig blijken er kansen om dit te verbeteren.

Opgave

Uit het onderzoek volgen kansen om in Elsterveld een passende overgangszone tussen dorp en buitengebied te creëren. Door met landschap en recreatieve routes een nieuwe structuur te maken, wordt het gebied beleefbaar voor mensen de omliggende buurten. Deze structuur biedt de kans bestaande paden en zichtlijnen een vervolg te geven. De groene structuur biedt mogelijkheden voor spelen, sporten, rusten, recreëren en ontmoeten. Binnen deze structuur kan in de toekomst (nabij of wat verder weg) ook een beperkt aantal nieuwe functies een plek krijgen. Uiteindelijk vormt de zone een passende verbinding tussen buitengebied en de kern van Elst; *de dynamiek van het dorp, de rust van het veld*.

Visiebeeld

Het huidige agrarisch gebruik van de omgeving omsluiten we met een structuur van landschap en groen. Deze structuur wordt dé drager van een overgangszone van dorp naar buitengebied. Dit nieuwe landschap gaat een meerwaarde genereren voor inwoners van Vosbergen, De Zuiling en Kersenbongerd. Hier moeten mensen dus kunnen spelen, sporten, rusten, ontmoeten en recreëren. Tevens kan binnen de nieuwe landschappelijke structuur in de toekomst (nabij of wat verder weg) een beperkt aantal nieuwe ('gebouwde') functies een plek krijgen. De structuur zoals die volgt uit het ontwerpend onderzoek, is verbeeld in het visiebeeld, zie volgende pagina.

Let op: Dit is geen exacte verkaveling. Het geeft een concept weer met daarin een mogelijke ordening van functies die passend zijn om deze overgangszone vorm te geven.

Visiebeeld Elsterveld



Legenda

-  Woonveld oost (lange termijn: potentie voor nieuw woongebied)
-  Ecologisch wonen
-  Groene zichtas
-  Route gemotoriseerd verkeer
-  Route langzaam verkeer
-  Maatschappelijke functie
-  Water (zeeg), oevers met rietkraag
-  Waterpartij parkvijver
-  Bosperceel
-  Waardevolle zichtrelatie
-  Solitaire bomen
-  Overgangszone naar open landschap

Verbinding met en door landschap

De nieuw te creëren landschappelijke structuur sluit aan op de historische rechtlijnige kavelstructuur, zodat het karakter van het oude dorp Eist hier meer herkenbaar wordt. De structuur sluit opent zich naar het omringende landschap. De groene structuur sluit ook aan op routes en zichtlijnen in de bestaande buurten. Hierdoor gaat dit gebied veel meer bij Vosbergen, De Zuiling en Kersenberg horen én kan ook als zodanig worden gebruikt. Een voorbeeld hiervan zijn wandelroutes die in het nieuwe landschap een plek krijgen, met volop mogelijkheden voor wandelingen in de directe woonomgeving. In de vorm van een verhard pad, soms ook als informele struinroute rekenen erop dat de natuurwaarde van het gebied ook toeneemt na realisatie van de robuuste landschapsstructuur.

Ontmoetingszone

De nieuwe landschappelijke structuur schept aan de noordzijde ruimte voor een 'ontmoetingszone'. Dit kan dé groene verbinding worden tussen oud en nieuw. Deze zone kan ingevuld worden met bijvoorbeeld moestuinen, weitjes, boomgaarden, pluktuinen en speeltuinen (door en voor bewoners). Deze zone lijkt geschikt voor kleinschalige buurtactiviteiten.

Water

Aan de zuidzijde biedt de structuur ruimte om de Elsterveldse Zeeg beleefbaar te maken. Nu valt deze watergang nauwelijks op. Dit kan een belangrijke drager van het gebied worden. Door hier het profiel te verbreden en te voorzien van beplanting (bv. riet), ontstaan mogelijkheden voor waterberging, waterzuivering, natuur, spelen en wandelen.

Verkeer

Het gebied wordt aan verschillende kanten ontsloten voor langzaam verkeer. Deze padenstructuur draagt straks in belangrijke mate bij aan het karakter van Elsterveld. Hoofdontsluiting voor auto's is mogelijk via de Bussel. Hier kan de bestaande aansluiting op de Morel veranderd worden in een kruispunt die ook het nieuwe gebied ontsluit. Ondergeschikte auto ontsluitingen zijn aansluitend op bestaande structuren via Vosbergen of De Zuiling mogelijk. Om sluipverkeer te voorkomen, mogen deze auto ontsluitingen niet gekoppeld worden aan de hoofdontsluiting via de Bussel.

Flexibiliteit voor nieuwe functies

De nieuwe landschappelijke structuur moet ook mogelijkheden genereren voor een beperkt aantal nieuwe ('gebouwde') functies. Op het moment dat daaraan behoefte is, kunnen dergelijke functies hier een logische plek vinden. In de nabije toekomst of veel later. Deze organische aanpak maakt het mogelijk dat de komende 10 à 20 jaar hier nieuwe functies gaan ontstaan. De landschappelijke structuur zorgt ervoor dat de potentie voor mogelijke toekomstige woningbouwlocatie behouden blijft. Vooralsnog is realisatie van een nieuwe woonwijk niet aan de orde. Die behoefte wordt voorlopig opgevangen in gebied De Pas.

De landschappelijke hoofdstructuur in Elsterveld is bij uitstek geschikt om hier ontwikkeling in kleine plukjes op te pakken. Groene en 'rode' ontwikkelingen kunnen hierbij samengaan en in kleinere samenhangende fasen worden gerealiseerd. Mogelijkheden voor de lange termijn worden hierbij behouden, zonder dat dit in de tussentijd een 'onaf' gevoel geeft. In de tussentijd is een tijdelijke inrichting en bijbehorend gebruik mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan tijdelijke agrarisch gebruik of misschien wel een tijdelijk park van zonnecollectoren!

Het visiebeeld gaat dus uit van flexibel ontwikkelen en realiseren. We bepalen nu geen uitgewerkt eindbeeld. De nu ontworpen landschappelijke structuur biedt -door het openbare karakter van het groen- direct al meerwaarde voor bewoners in omliggende buurten. Afhankelijk van de vraag, is de structuur ook geschikt voor ontwikkelingen die pas op (middel)lange termijn plaats vinden. Hieronder beschrijven we twee functies die de komende jaren wellicht al een plekje kunnen krijgen in dit gebied en onderdeel kunnen zijn van de gewenste landschappelijke structuur.

Collectief landschappelijk wonen

Samen met een collectief van nieuwe potentiële bewoners en gebruikers wil Bv6 woningen in een groene leefomgeving realiseren. Klimaatbestendig en ecologisch opgezet. Geen gewone projectontwikkeling, maar Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij men samen met de toekomstige bewoners en gebruikers de eigen buurt en woning vorm geeft.

De ambities luiden als volgt:

- >oog voor elkaar;
- >sociale samenhang en betrokkenheid bij de buurt;
- >sprankelend van creativiteit;
- >ruimte voor natuur, landschap en groen;
- >ecologische materialen en milieubewust;
- >woningen zijn betaalbaar, flexibel en aanpasbaar.

Men wil samen met nieuwe bewoners een balans creëren tussen energie, water, groen, mobiliteit, ecologie, materiaal en afval, leefbaarheid, proces, bewustwording en wonen.

Het collectief Bv6 is een team van professionals, dat mensen wil helpen hun woondroom waar te maken. Vooral die mensen die samen leven willen combineren met ecologisch wonen. Hoeveel er samen gedaan wordt, bepalen de bewoners zelf. Hoe ecologisch het project wordt ook. Het streven is wel dat deze aspecten volop aandacht krijgen en er bewuste keuzes gemaakt worden. Het team is ervan overtuigd dat bouwen meer is dan stenen stapelen. Wonen heeft veel meer te maken met goed contact met de buren en leven in een groene omgeving, waar je als bewoner ook zeggenschap over hebt. Het collectief Bv6 bestaat uit architecten (bureaus inTex en D+B), begeleider van processen in zorg, milieu en CPO (De Kok & Partners), een stedenbouwkundige en landschapsarchitect (SAB adviseurs) en een vrijwilliger met ervaring bij ontwikkeling van woningen en maatschappelijk vastgoed.

Crematorium in het groen

De overgangszone tussen dorp en landschap kan ook ruimte bieden voor gedenken en afscheid nemen van overledenen. Yarden Uitvaartorganisatie ziet behoefte aan en mogelijkheden voor een crematorium in deze omgeving. Binnen de structuur past een landschappelijke tuin, met daarin een zorgvuldig ontworpen gebouw voor deze twee functies. Op afstand van woningen kan zo - aan de rand van het gebied - een rustige en passende plek ontstaan. Parkeren wordt ingepast. Als mogelijke optie is een gedenkpark in beeld, te combineren met de landschappelijke tuin. Bij crematoria die de laatste jaren worden ontworpen, wordt iedere relatie met schoorstenen en dergelijke vermeden. Er is dan ook geen schoorsteen zichtbaar. Tenslotte kan het gebouw zodanig vormgegeven worden dat de aula gericht wordt op (de verbinding met) het open landschap in het zuidwesten.

Yarden is één van de drie grootste uitvaartorganisaties van ons land en kent een verenigingsstructuur. Deze vereniging telt bijna één miljoen leden en heeft geen winstoogmerk. Yarden heeft 41 uitvaartcentra, 23 crematoria, 26 franchisenemers en 7 begraafplaatsen in heel Nederland. Yarden heeft de ervaring dat een betekenisvolle manier van afscheid nemen helpt bij het rouwproces. Daarom ondersteunt en inspireert zij als uitvaartspecialist nabestaanden bij het organiseren en verzorgen van een begrafenis of crematie. Maximale persoonlijke aandacht staat voor Yarden centraal. Voor, tijdens en na het afscheid. Duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen staan bij Yarden hoog in het vaandel.

Vervolg

Het onderzoek willen we samen met bewoners van de omliggende buurten en andere belanghebbenden in april 2015 afronden. Met ervaringskennis van mensen die het gebied ook goed kennen, willen we het onderzoek verbreden. Zodat de gemeente besluiten kan nemen over de voorgestelde koers. Zodat andere partijen op basis hiervan beslissingen kunnen nemen over het vervolg.

In maart en april 2015 bespreken we de onderzoeksresultaten met bewoners van de omliggende buurten en andere belanghebbenden. Op basis van het visiebeeld, vragen we hen naar verwachtingen die zij hebben over mogelijke beelden en ervaringen die je in Elsterveld kunt ondergaan. Zodat je hiermee de voorgestelde structuur kunt 'vullen', door en voor toekomstige gebruikers van het gebied.

Wij betrekken de gemeenteraad ook. Immers, dit onderzoek geeft ook invulling aan het diverse door hen vastgestelde ambities.

In mei 2015 ronden we het onderzoek af. We vertrouwen erop dat het onderzoeksresultaat een goede basis is voor het vervolg. We denken hierbij aan uitwerken van de landschapsstructuur en bijbehorende functies, start van bestemmingsplanprocedure of het (binnen de groene structuur) aanbieden van 'plukjes' grond aan geïnteresseerden.

Gemeente Overbetuwe, 3 maart 2015