

Verslag bijeenkomst Dorpshuis Elst

Datum	11 december 2025, 19.30-21.30 uur
Aanwezig	Ongeveer 30 inwoners en vanuit de gemeente: <ul style="list-style-type: none">- Gert van Laar – wethouder- Nicole Smits - projectleider- Jantien de Jong – participatieadviseur

Inleiding

Jantien de Jong geeft een toelichting op de avond. Dit traject heeft al een voorgeschiedenis, hier bouwen we op voort. De inbreng van vanavond gebruikt de gemeente bij het aanpassen van het programma van eisen. Wat maakt dat u hier bent? Mensen antwoorden dat ze voornamelijk interesse hebben om er te komen wonen, er zijn ook enige omwonenden aanwezig.

Wethouder Gert van Laar heet iedereen welkom.

Projectleider Nicole Smits geeft met een presentatie een toelichting op de kaders, die de gemeenteraad in september heeft vastgesteld.

Hieronder een samenvatting van het gepresenteerde.

Deze kaders gaf de Raad mee voor de ontwikkeling van woningbouw:

- **Op locatie de Dorpshuis komen geclusterde woningen voor senioren en andere 1- en 2-persoonshuishoudens.**
 - minimaal 40% goedkope koop (max. € 308.439 VON - of middenhuur)
maximaal 5 duurdere koopwoningen
de rest betaalbare koop (max. € 405.000 VON - of het equivalent in huur)
 - relatief kleine woningen (1 en 2 persoons)
 - alle woningen levensloopbestendig: rolstoeltoegankelijk gebouw en rollator-toegankelijke woningen, relatief kleine woningen met gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting
 - ruimte voor ontmoeting binnen en buiten
 - bewoners kijken naar elkaar om en helpen elkaar lang zelfstandig te blijven wonen
 - behoud van de monumentale voorkant
 - behoud van twee grote bomen op het achterterrein
 - bushalte blijft liggen
 - Randvoorwaarden uit 2022 blijven uitgangspunt. Wel update.
 - (...)
- **Stedenbouwkundige kaders:**
 - bouwvlak zoals de bestaande bebouwing
 - bouwhoogte: niet hoger dan de monumentale bebouwing = circa 2 bouwlagen met daar bovenop kap of terugliggende derde laag
Dit is een laag minder dan in de vorige verkoopprocedure.
 - (...)

Er zijn enkele reacties en vragen naar aanleiding van de presentatie.

- Vraag: de gemeente heeft maximale prijzen vastgesteld voor de verschillende soorten woningen. Is de minimale grootte van de woningen ook vastgesteld?
Antwoord: nee, dat is nog niet vastgesteld. Dat is een goede tip voor het programma van eisen.
- Vraag: de gemeente heeft de voorkant van het Dorpshuis monumentaal verklaard. Als een deel gesloopt wordt terwijl de gevel moet blijven staan, zal dat ingewikkeld zijn voor de bouwer. Kan die monumentenstatus heroverwogen worden? Een deel van de aanwezigen vindt behoud van de voorgevel niet of niet zo belangrijk.
Antwoord: het college heeft de voorgevel monumentaal verklaard. Het staat op dit moment niet ter discussie.
- Hoeveel van de appartementen gaan naar Elstenaren?
Antwoord: we proberen zoveel mogelijk te sturen op economisch of sociaal gebonden aan Elst. De wet beperkt ons. We zoeken uit hoever we hierin mogen gaan.

Na de opening, vragen en presentaties gaat de groep uiteen in 2 subgroepen.

GROEP A

Dorpshuis & de omgeving

Vraag: U heeft de presentatie gezien over het concept-programma van eisen. Wat vond u daarin opvallend goed of juist slecht? Wilt u daarop reageren?

- In de presentatie ging het wel over maximale prijzen voor de woningen, maar er zijn geen oppervlaktes bepaald. Mensen willen zoveel mogelijk waarde voor hun geld. Geef in het PvE het minimum aantal m² per woning, bij die prijzen.
- Als de gemeente het verkoopt, gaat de gemeente dan voor zo hoog mogelijke opbrengst? Dan zou de kans kleiner zijn dat er Elster senioren komen te wonen en komen er daardoor in Elst ook minder woningen vrij voor jongere woningzoekenden. Antwoord: de gemeente zal waarschijnlijk selecteren op een combinatie van prijs en kwaliteit.
- Zorg ervoor, dat als de woningen te koop aangeboden worden aan toekomstige bewoners, dat dan bekend is welke servicekosten nog bovenop de aanschafprijs zullen komen.

Vraag: Wat moet er beslist behouden blijven op het terrein van het Dorpshuis, of de aansluiting op de straat/stoep?

- Er zijn veel stukken van het Dorpshuis behoudenswaardig. De voorkant is monumentaal, 2 grote bomen zijn ook beschermd. Antwoord: de gemeente heeft er bewust voor gekozen om niet nog meer van het gebouw monumentaal te verklaren. Het is aan de ontwikkelaar om te kiezen of hij het pand verder sloopt of gebruikt om te renoveren.
- Uitzicht naar de Rijn.

Vraag: Wat vindt u belangrijk bij het ontwerp van het appartementengebouw en het terrein eromheen?

- Wat als de stroom uitvalt? De lift moet het altijd blijven doen. Aggregaat?
- Bouwen in een U zou mooi zijn. Zicht op de rivier heeft grote waarde. Met een U zijn zoveel mogelijk woningen die zicht hebben naar de Rijn.
- Je wilt buiten kunnen zitten, ook met een verjaardag met een grotere groep. Mensen ontmoeten. Gemeenschappelijke tuin. Samen tuin onderhouden is hartstikke leuk.
- Je wilt ook bij je eigen woning buiten kunnen zitten. Eigen balkon.
- Ramen aan de voorkant in het Dorpshuis zijn heel hoog. Dat is vreselijk als ouderen dan niet naar buiten kunnen kijken.
- Willen we hier ook deel voor Elstenaren? Antwoord: we proberen zoveel mogelijk te sturen op economisch of sociaal gebonden aan Elst. De wet beperkt ons. We zullen kijken hoeveel we in het programma van eisen op kunnen nemen.
- Veilige uitrit ivm bushalte. De bushalte belemmert het zicht vreselijk.

Aanvullingen n.a.v. het concept-verslag:

- Een deelnemer vindt het textielmuseum in Tilburg een mooi voorbeeld van de combinatie van oud en nieuw. Het spiegellende glas is kenmerkend. De weerspiegeling van de omgeving in het gebouw is genoemd als pluspunt. (NB: spiegeling kan ook overlast geven voor de omgeving.)
- Aanvulling bij balkons: belangrijk is een open zicht en dat er veel licht de woningen binnen kan komen. Ook dat er veel groen is op de balkons.
- Om kosten te besparen zou het ook fijn zijn dat iedereen zijn eigen ramen kan wassen.
- Bij het ontwerp van de uitrit moet er rekening mee gehouden worden dat bewoners aan de overkant geen last hebben van de koplampen van de auto's die de uitrit gebruiken.

De toekomstige bewoners en hun behoeften

Vraag: wat zou maken dat u (of uw naaste) naar het Dorpshuis zou willen verhuizen?

- Voor de verkoop is het belangrijk dat de verkoopinfo klopt. Dat ging bij een ander project in Elst verkeerd. Niet verwijzen naar het verkeerde Elst.
- Is de plek niet te mooi voor deze kwaliteit? Het zouden mooie duurdere woningen kunnen worden met groot balkon. Antwoord: de meeste dure woningen gaan naar mensen uit de Randstad.
- We bespreken een voorbeeld in Opeusden, op de dijk: Grebbezicht. Stijl is mooi. Riet gedekt, ziet er ouder uit, maar wel mooi modern. Mevrouw vindt dat een heel mooi voorbeeld.



- Ander voorbeeld: Het Oude Huis in Bodegraven. Daar is een grote overdekte ruimte om rollators neer te zetten en scootmobiel en elektrische fietsen op te laden. Is erg handig. Gelijkvloerse overdekte ruimte voor opladen en stallen elektrische voertuigen.
- Voldoende bergruimte per woning.
- Mag je ondergronds bouwen? Antwoord: dat kunnen we onderzoeken.

Vraag: Op deze plaats komen ook woningen voor 1- en 2 persoons huishoudens. Wat kan voor hen bijzonder belangrijk zijn om hier te willen wonen?

- Hetzelfde als is gezegd hierboven voor senioren.

Vraag: wat hebben senioren nodig om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen op deze plek?

- Dat de lift het altijd doet.
- Geen drempels, brede deuren etc.
- Voorzorgcirkel
- In Rhenendael durfden mensen de straat niet over te steken. Het Dorpshuis ligt aan een drukke weg. Er is een zebrapad. Is dat veilig genoeg? Kunnen automobilisten de drukke weg wel opdraaien vanuit de uitrit? Iemand anders antwoordt dat dat op zich geen probleem is. Wel moet de uitrit verkeersveiliger worden (bushalte belemmert het zicht). Bijv. combineren met de parallelweg.

Ontmoeting in de buurt

Vraag ontmoeting: We willen graag ontmoeting en naar elkaar omkijken stimuleren in de buurt via dit complex, zowel binnen als buiten.

Vraag: Wat zorgt nu in de buurt voor ontmoeting?

- Ontmoeting gebeurt in Het Bestegoed.

Vraag: Hoe zouden we dit kunnen uitbreiden of versterken?

- Voorzorgcirkel zou mevrouw best willen organiseren. Als iemand dan iets nodig heeft, belt die persoon de coördinator. De coördinator belt naar iemand met de vraag om dat te doen. In De

Klamp komen strookjes of iemand coördinator of lid wil worden. Daar kan Dorpshuis ook op aansluiten.

- Zorg bijv. voor faciliteiten in het Dorpshuis. Bijv. kapper die aan huis komt. Een ander vindt dat privé dingen, dat moet in eigen huis.
- Gemeenschappelijke ruimte om feestjes te vieren. Voorbeeld zoals in Het Oude Huis in Bodegraven: daar wonen mensen die dingen organiseren. Dat zouden we in Dorpshuis ook wel willen. Maar gaat dat niet teveel richting verzorgingshuis? Als mensen hier komen wonen, hebben die daar wel behoefte aan? Mensen die de behoefte hebben, zoeken dat wel op bij de gym club ofzo. Maar een gezamenlijke ruimte is wel fijn voor verjaardagen. Of om samen te eten. Het hangt er echt vanaf of de bewoners dat willen. Het moet geen verzorgingstehuis worden.

GROEP B

Vraag: wat vindt u belangrijk bij het ontwerp van het complex en de ruimte er omheen?

(op volgorde van hoe vaak genoemd)

- Dat er voldoende parkeergelegenheid is, indien mogelijk een garage. Niemand is tegen een parkeergarage. De suggestie wordt gedaan om te onderzoeken of de garage wellicht dubbel dienst zou kunnen doen als schuilruimte voor de gemeenschap van Elst. Veel aanwezigen vinden dit een goede suggestie.
- Dat er uitzicht is op de Rijn voor zoveel mogelijk appartementen (meerdere mensen doen de suggestie dat er in een 'U' wordt gebouwd om dit te maximaliseren). Momenteel zijn er hoge / dichte bomen en struiken in de strook van het Utrechts Landschap die dit uitzicht blokkeren, dit zou dus opgelost moeten worden.
- Dat er een gemeenschappelijke ruimte komt (een aantal mensen geeft hierbij aan dat deze aan de voorgevel geplaatst moet worden).
- Dat alle appartementen een eigen buitenruimte / balkon / terras hebben.
- Dat er een gemeenschappelijke tuin en/of terras komt (een aantal mensen geeft hierbij aan dat er uitzicht op de Rijn moet zijn).
- Dat er duurzaam gebouwd wordt, dus energiezuinig. Een groen dak heeft niet speciaal de voorkeur.
- Dat het onderhoudsarm is. Denk aan minimaliseren van schilderwerk en dakpannen ipv bitumen dakbedekking.
- Dat het zo geluiddicht mogelijk wordt gebouwd ivm de drukke weg aan de voorzijde.
- Dat er goede klimaatbeheersing is. Er zijn veel gebouwen waar het lastig is te luchten of voldoende frisse lucht binnen te laten.
- Dat het gebouw open en luchtig wordt vormgegeven.
- Dat de omgeving groen wordt ingericht, met mooie en diverse beplanting.
- Dat er diverse groottes (zoals 60-80 m²) zijn, en wellicht de mogelijkheid om 2 kleinere eenheden te kopen om hier 1 van te maken.
- Invloed op de plattegrond en / of een flexibele plattegrond (als voorbeeld wordt genoemd iemand die ivm een aandoening graag 2 toiletten zou willen hebben).
- Dat er een gezamenlijke fietsenstalling is.
- Dat er een prijsverschil is tussen de appartementen gelegen aan noordzijde en zuidzijde.

Vraag: wat zou er moeten komen om ontmoeting onderling en met de omliggende wijk te ondersteunen?

Als verreweg het meest helpend wordt genoemd een gemeenschappelijke ruimte, met de volgende ideeën voor de invulling:

- Samen eten, dus ook een keuken
- Bewegen

- Ruimte om te hobbyen
- Feestje geven (want eigen appartement is te klein)
- Qua sfeer een gezellige huiskamer met diverse hoekjes (geen 'instellingsinrichting')
- Aanwezigheid van een biljart en/of een piano en/of spellen
- Ruimte om te kaarten
- Voorzieningen voor audio / wifi / televisie
- Logeervoorziening

Er zijn ook kritische noten over de gemeenschappelijke ruimte, namelijk dat dit zonde is want het gaat ten koste van oppervlakte om te wonen en dat het te duur zou worden.

Opties om ontmoeting te stimuleren zijn verder:

- Een gezamenlijke (moes)tuin
- Samen gereedschap delen

Om in het beheer te voorzien kan onder de bewoners gezocht worden naar een beheerder of conciërge, en misschien ook een klussendienst. Er moet dan een commissie komen.

Vraag: wat hebben toekomstige bewoners nodig om hier lang zelfstandig te kunnen wonen?

- o Met stip op 1: een veilige route naar de voorzieningen. Hiervoor wordt concreet een suggestie gedaan voor een paadje tegenover de Wok.
- o Bankjes op de route naar voorzieningen
- o Rondweg à la Veenendaal voor langzaam verkeer / fietsers

Meer informatie over dit project? Bekijk de [website](#), hier staat ook de link naar de raadsvergadering waar het Dorpshuis besproken wordt. U vindt daar ook de bijbehorende documenten.