

Stedenbouwkundige uitgangspunten



Juni 2022

Multifunctioneel
Sportcentrum Elst



Inleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe haar voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van een nieuw Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) op locatie De Woongaard in het plangebied van Elst Centraal. De locatie voor het MFSC in De Woongaard komt voort uit een locatie onderzoek (d.d. 28 juli 2021). Met name de bereikbaarheid van de locatie met openbaar vervoer speelde hierbij mee evenals het aspect stedenbouwkundige structuur in verband met de te verwachten schaalgrootte ten opzichte van in de omgeving aanwezige gebouwen.

Voor de verdere ontwikkeling van dit gebied zijn nu de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld die benut kunnen worden bij de verdere ontwikkeling van het gebied en de aanbesteding van het MFSC. Ook zijn inspiratie beelden opgenomen voor de uitstraling van het MFSC in zijn omgeving.

Dit document bevat de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het MFSC t.b.v. de aanbesteding. De ruimtelijke kaders voor aanpalende voorzieningen (bijv. onderwijs) en gebieden krijgen hun uitwerking in een afzonderlijk traject. Soms wordt er wel kort op ingegaan om kansen voor synergie alvast in beeld te brengen.



Ontwikkelstrategie Elst Centraal

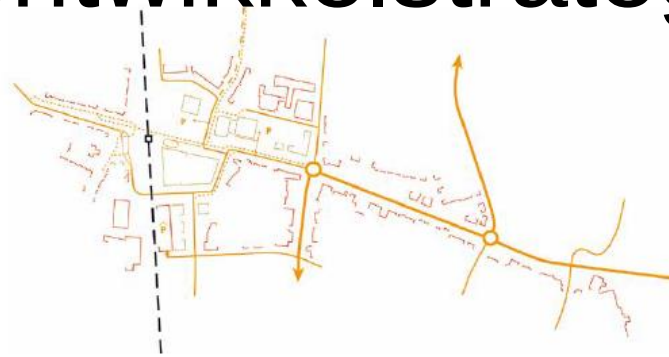


Figuur: Verbeelding, mogelijke denkrichting plangebied, 2020

Ruimtelijk concept ontwikkelstrategie



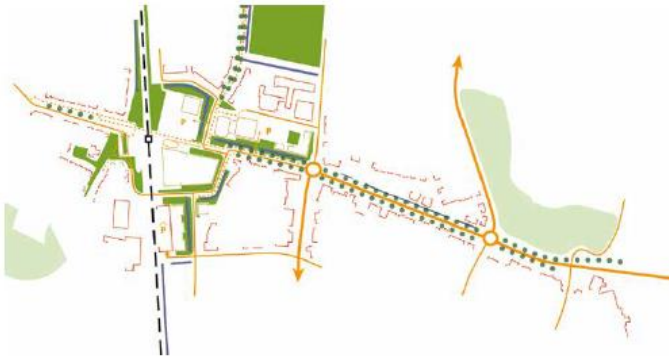
Bebouwing - bestaand en nieuw



Bebouwing en verkeer



Bebouwing en groen



Bebouwing, verkeer en groen

Ontwikkelingsstrategie Woongaard



Figuur: Verbeelding, mogelijke denkrichting, 2020

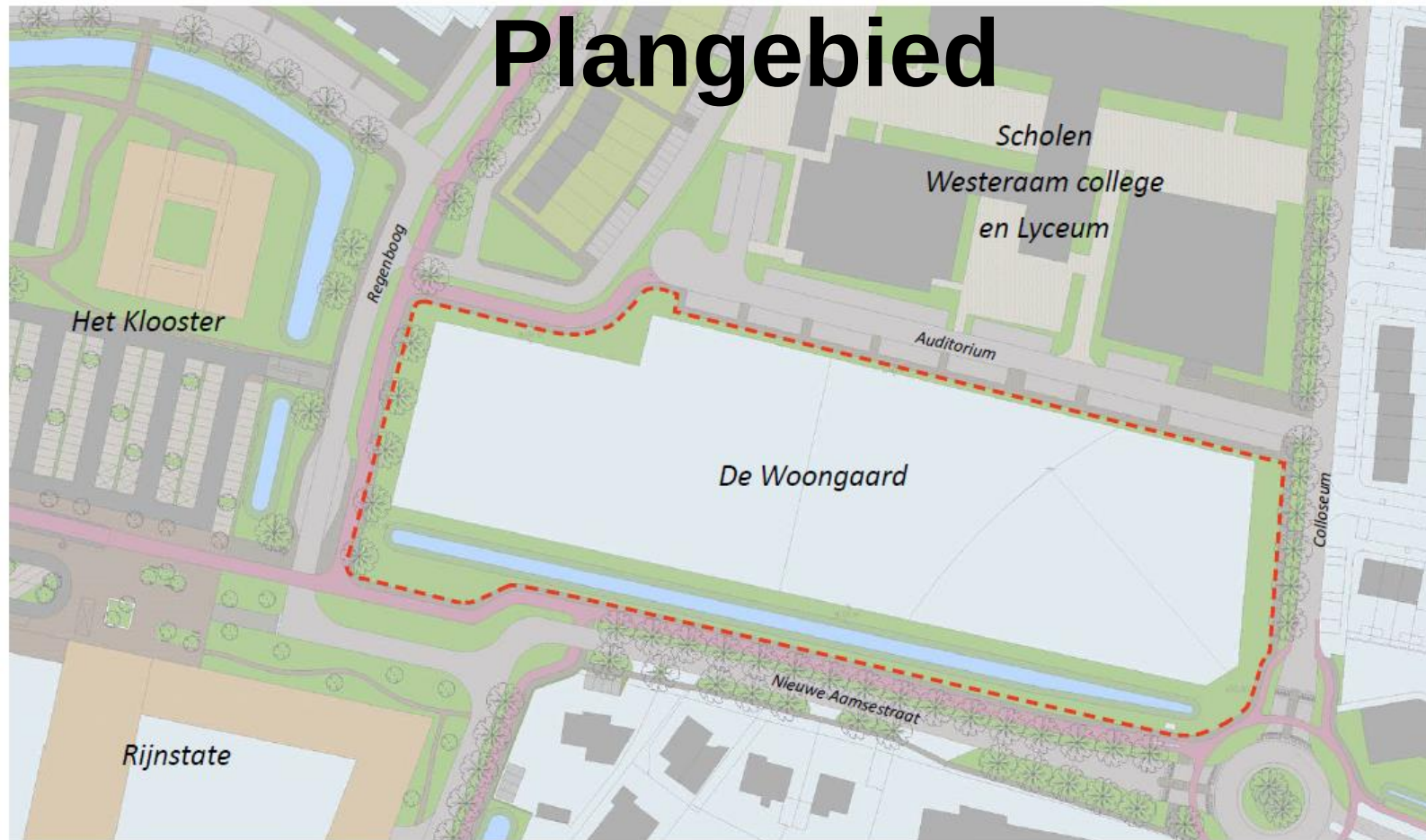
In het deelgebied De Woongaard van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal is voorzien in:

- **Het Multifunctioneel Sportcentrum** (ca. 6.700 m² BVO)
- De ontwikkeling van onderwijs (PO/VO) (ca. 4.500 -7.000 m² BVO) met bijbehorende voorzieningen zoals buiten speelruimte voor het onderwijs en parkeerplaatsen (minimaal 143 voor het MFSC en 40 voor onderwijs PO/VO) en fietsenstallingen.

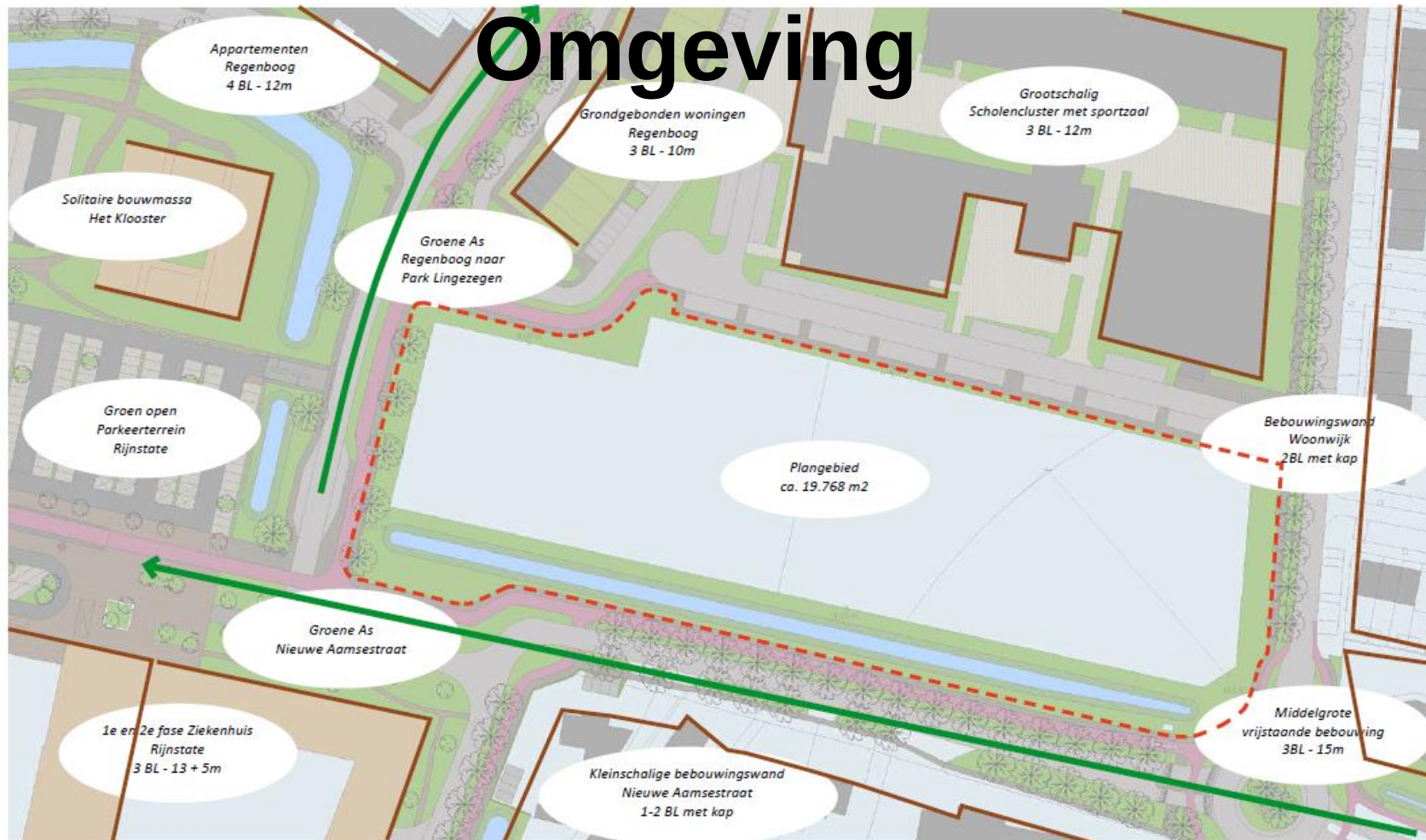
NB In de verbeelding (2020) is nog géén rekening gehouden met de hindercirkel (LPG).

Daarnaast dient het plangebied te voorzien in een open A - watergang met onderhoudsstrook. Dit in samenhang met een nieuwe bomenlaan langs de Nieuwe Aamsestraat buiten het plangebied.

Plangebied



Omgeving



Bebouwingsgrenzen



Ruimtelijke uitgangspunten





Toelichting uitgangspunten

De locatie maakt onderdeel uit van ontwikkeling stationsgebied Elst Centraal. Het gebied dient hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld te worden met een combinatie van woningbouw, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen (zoals gezondheidszorg, onderwijs sport en recreatie). Het is zeer geschikt als een verbindende schakel tussen het centrum van Elst en het oostelijk gelegen woongebied Westeraam en sluit goed aan bij de nieuwbouw van ziekenhuis Rijnstate.

Streven van de ontwikkeling is het versterken van de relatie tussen het MFSC met het bestaande en het eventueel nieuw te ontwikkelen scholencluster. In de toekomst wordt een nieuwe vestiging van primair / voortgezet onderwijs voorzien op De Woongaard voor de leeftijdscategorie van 10 tot 19 jaar. Hierdoor ontstaat een onderwijs en sport cluster. Door de korte loopafstand tussen beide voorzieningen kan het verlies van onderwijs tijd voor leerlingen worden beperkt. Het toekomstige scholencluster vraagt om ruimte voor eigen parkeerplaatsen, fietsenstalling en een schoolplein. De ontwikkeling van het MFSC en het nieuwe scholencluster loopt niet gelijktijdig. Daarom dient bij de ontwikkeling van het MFSC rekening worden gehouden met ruimte voor het scholencluster in relatie tot de hinderzone van het LPG vulpunt.

Uitgangspunten voor de bebouwing

Het MFSC dient in de westelijke zone van het plangebied te komen. Het oostelijk deel is voor het scholencluster. Om de gebieden te scheiden, is een zonegrens aangegeven. Daarbij is het programma van Eisen van het MFSC in de aanbesteding bepalend voor omvang en opbouw van het gebouw.

Op de pagina's hiervoor zijn de bebouwingsgrenzen aangegeven. Deze kunnen aan de westnoord- en oostzijde niet worden overschreden. Aan de zuidzijde wordt gezocht naar een attractieve interactie met het groen en water. Daartoe mag de bebouwingsgrens worden overschreden mits het functioneren en onderhoud van de A-watergang gegarandeerd zijn. Tevens moet eventueel verlies van groen gecompenseerd worden. Een eventueel benodigd talud met groen kan vanaf de rand van de trottoirs worden gerealiseerd. Dit om de alzijdige kwaliteit van het MFSC te versterken. Zowel het zwembad als de sporthal hebben (deels) gesloten gevels, desondanks dient het een hoogwaardige ruimtelijke uitstraling bereikt te worden.

Het MFSC vraagt om een logische en duidelijk zichtbare representatieve entree. De relatie met de parkeerplaatsen -vooral die voor minder validen -is evident. Ook de interactie met het ziekenhuis Rijnstate is gewenst in het kader van de doelstellingen van Elst Centraal. De horeca, laagdrempelig en openbaar, kan daarin een rol spelen. Daar speelt de positie ten opzichte van de scholen ook een rol. Voor het onderwijs is juist het stimuleren van gezonde voeding en beweging van belang.





Toelichting uitgangspunten

Voor het MFSC is tevens van belang dat rekening wordt gehouden met zon bij het zwembad en met privacy van zwembad bezoekers. Er wordt van uitgegaan dat technische ruimten, bergingen, fietsenstalling personeel en dergelijke geen invloed hebben op de gewenste hoogwaardige uitstraling. Ook de gebruikte materialen ondersteunen langdurig de positie van het bebouw in zijn omgeving.

Uitgangspunten voor de buitenruimte

De ruimtelijke as van de Nieuwe Aamsestraat moet versterkt worden door de transformatie naar een bomenlaan met de doorlopende groen- en waterstructuren. Ook krijgt verblijven en langzaam verkeer door het nieuwe fietspad een nadrukkelijke rol. De landschappelijke kwaliteit van de stedelijke ontwikkelingsas van Elst wordt versterkt door de aanplant van nieuwe laanbomen. Langs de oevers van de watergang komt een bloemenrijk grasmengsel. Deze groene kwaliteit moet in het plangebied doorgezet worden om de uitstraling te versterken. De interactie van bebouwing, verblijf, groen en water geeft ruimte voor bijzondere gebouwen die de gebiedsontwikkeling van Elst Centraal markeren.

Aan de zijde van de Regenboog, het station en Rijnstate vraag de groene omkadering van het ziekenhuis met een botanische boomgaard als knooppunt van Elst Centraal aandacht. Daarbij wordt de groene as langs de Regenboog naar Park Lingezegen tot dit knooppunt verlengd. Vanwege het al aanwezige parkeerterrein voor Rijnstate is aan de westzijde geen parkeerterrein mogelijk.

Zowel het scholencluster als het MFSC trekken veel verkeer aan. Voor het MFSC ligt de piekbelasting in de avonden en weekenden. Voor het scholencluster is dat in de ochtend en namiddag. Scheiden van verkeersstromen en veilige routes zijn van groot belang. De entree voor het parkeerterrein van het MFSC ligt aan de Nieuwe Aamsestraat. Gescheiden van de parkeervoorzieningen aan het Auditorium. Langzaam verkeer kan het gebied van alle zijden benaderen, daarbij wel rekening houdend met de nieuwe fietspaden. Bij dit aantal parkeerplaatsen moet aandacht zijn voor groene inpassing zodat hittestress wordt voorkomen. Dit in aansluiting tot de kwaliteitseisen voor de openbare ruimte van de gemeente Overbetuwe.

Bij de scholen vraagt de uitwerking van het schoolplein in relatie tot parkeren en fietsersstromen met de benodigde fietsenstallingen aandacht. Mogelijk kan ligging van het schoolplein op het dak een bijdrage leveren. De hinderzone van het LPG vulpunt vraagt om nadere aandacht. Een ruimtelijk accent bij de rotonde met het Colosseum wordt verwacht. Sanering van de LPG zou een efficiëntere ruimte verdeling mogelijk maken en met daardoor meer bebouwing die gewenste hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit ondersteunt.





Uitstraling MFSC



Zwembad - Helmond



Zwembad - Nunspeet

Het MFSC is ontworpen vanuit een eenduidig, integraal goed concept, dat consequent is uitgevoerd. De publieke ruimten als centrale hal, de algemene ruimten en horeca hebben een laagdrempelige, toegankelijke en gastvrije uitstraling. Sfeer is van groot belang. De horeca is ook toegankelijk voor niet sporters en verbindt zich met de hoge ruimtelijke kwaliteit van Elst Centraal. Het dient gezellig te zijn voor een brede doelgroep.



Zwembad - Veldhoven



Zwembad - Zaandam

De sfeer en uitstraling sluiten aan op de lange groene lijnen die rond het plangebied lopen. En reflecteert op de centrale boomgaard rond ziekenhuis Rijnstate. Eventuele gesloten dichte wanden zijn aantrekkelijk gemaakt door verschillend materiaal gebruik of aantrekkelijke groene wallen.

Bijgevoegde beelden geven een indruk van mogelijke hoogwaardige ruimtelijke uitstraling (rechten afbeeldingen bij de respectievelijke ontwerpers).



Zwembad - Zaanstad



Zwembad - Zutphen

