Ontwikkelvisie Land van Tap

Resultaten participatietraject



29 oktober 2020

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Colofon

Opdrachtgever:
Gemeente Overbetuwe

opdrachtnemer:
Buro Ontwerp & Omgeving

projectnummer:
P3196.01
status:
Definitief
datum:
29 oktober 2020
formaat:
A4 liggend





















Inhoud

1. Inleiding ***6***

2. Analyse ***8***
- Ruimtelijke analyse 8
- Locatieonderzoeken 12
- Resultaten creatieve sessies 14

3. Ontwerpend onderzoek ***18***
- Drie concepten 18
- Model 1 20
- Model 2 22
- Model 3 24

4. In gesprek met de omgeving ***26***
- Proces 26
- Resultaten enquête 26
- De Oogst 36
- Voorkeursmodel 38

5. Ontwikkelvisie; uitgangspunten vanuit participatietraject ***42***
- Gebouw 42
- Parkeren 42
- Openbare ruimte 44
- Groen en water 44

6. Financiële haalbaarheid en vervolg ***46***
- Financiële haalbaarheid 46
- Vervolg 47

Bijlagen ***48***
1. Resultaten enquête
2. Samenvatting reacties op voorkeursmodel



Hoofdstuk 1
Inleiding

Het plangebied betreft globaal de gronden omsloten door de Dorpsstraat, Rijksweg Zuid en de Wagemakersstraat in Elst. In de huidige situatie doet het plangebied grotendeels dienst als tijdelijke parkeervoorziening voor het centrum en is deels sprake van braakliggend terrein. In de Nota van Uitgangspunten uit 2009 en het beeldkwaliteitplan Centrum Elst uit 2010 is het Land van Tap als ontwikkellocatie beschreven. Voor het plangebied bestaan reeds geruime tijd plannen voor herontwikkeling, echter door wisselende beelden en visies vanuit verschillende invalshoeken is nooit tot een concrete invulling van het plangebied gekomen.
In 2019 is in een intensieve samenwerking tussen gemeente en dreamteam in het zogeheten Fresh Forward-traject gekomen tot een drietal ontwikkelconcepten te weten, verwelkomen, verbinden en verwonderen. Ook is er een globaal ruimtelijke programma geformuleerd, welke voorziet in circa 150 parkeerplaatsen, woningbouw (in verband met woningvraag bij voorkeur (senioren)appartementen) en een eventuele centrum versterkende functie.

Het vervolg op het zogeheten Fresh Forward traject is de vertaling van het ruimtelijk programma en de drie ontwikkelconcepten naar een concrete ontwikkelvisie die uitspraken doet over de invulling van het plangebied.

De ontwikkelvisie doet uitspraken over het programma en daarmee samenhangend de financiële haalbaarheid, de uiterlijke verschijningsvorm, bouwhoogtes, beeldkwaliteit, ontsluiting, parkeren, groen en water. Daarmee vormt de ontwikkelvisie de basis waarop de verdere ontwikkeling van het plangebied vorm kan krijgen.

De ontwikkelvisie is in samenspraak met klankbordgroep en dreamteam opgesteld aan de hand van een aantal werkateliers waarin een concrete vertaling in modellen besproken is. De input uit de werkateliers is verwerkt in de uiteindelijk op te stellen ontwikkelvisie, welke ter besluitvorming aan college en raad wordt voorgelegd.









Foto's bestaande situatie


Dorpsstraat
Het Fort
Het Wiel
Wagenmakersstraat
Rijksweg Zuid
Onderzoeksgebied Land van Tap

Hoofdstuk 2
Analyse

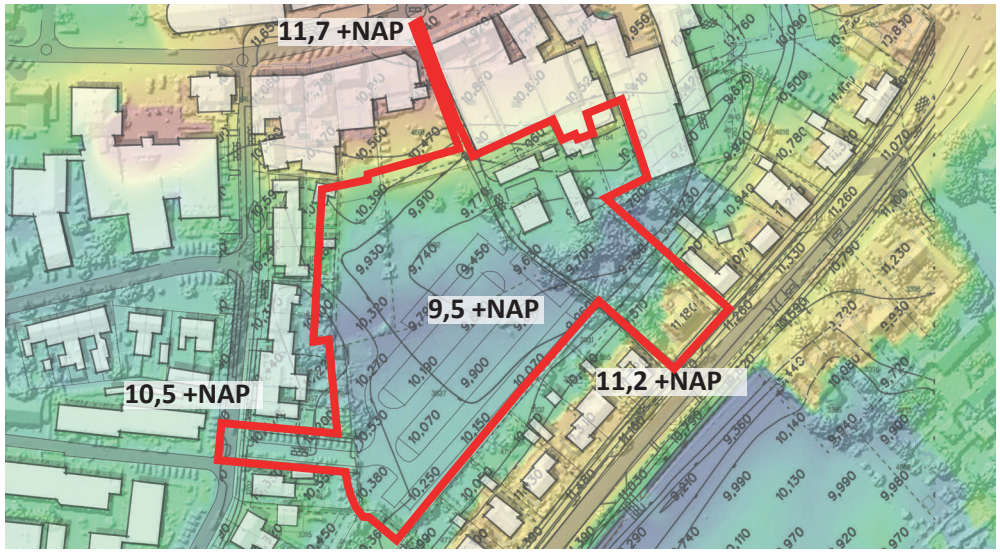
Ruimtelijke analyse

Het Land van Tap is een uniek gebied in de dorpskern van Elst. Het is van oudsher een stuk agrarisch land, gelegen tegen de historische dorpskern aan. Het bijzondere is dat het nooit tot ontwikkeling gekomen is dat het vervolgens door de explosieve groei van de kern Elst compleet ingesloten is in het stedelijk gebied. Dit is goed te zien in de reeks historische kaartjes. Dat de tijd een beetje heeft stilgestaan in het Land van Tap blijkt ook uit het feit dat er geen bestemmingsplan is voor het gebied.

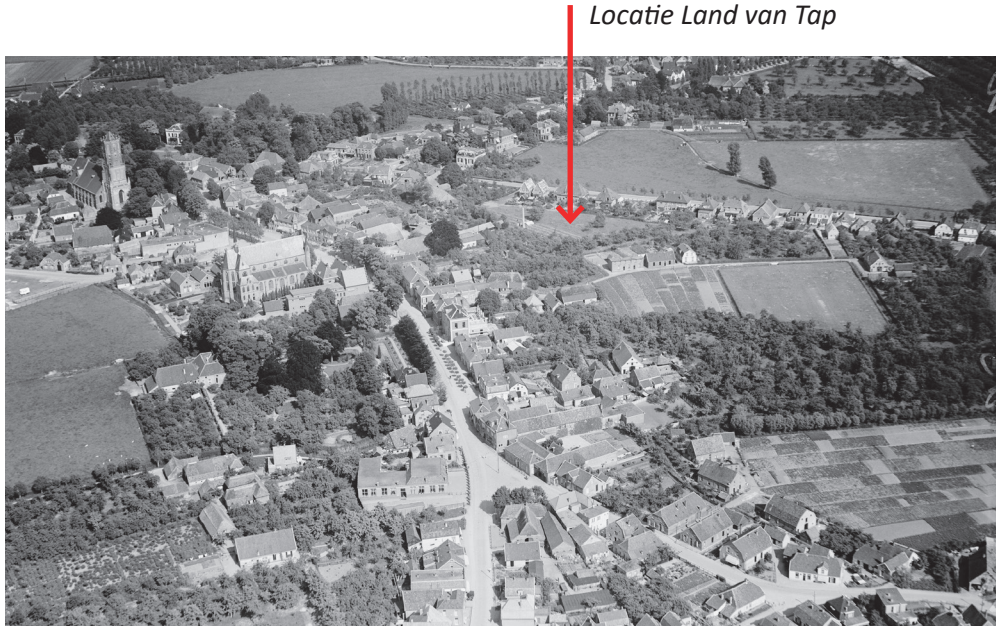
Een aantal elementen herinneren aan de historie van het gebied, namelijk het Sikkepaadje, een voetpad tussen de Rijksweg en de Dorpsstraat en enkele bomen. Op de overgang van de hoger gelegen dorpskern naar de lager gelegen weide heeft ooit een watergang gelopen, de zeeg. Deze volgde waarschijnlijk de richting van de verlande restgeul.

Elst is een zeer oude kern, zo is er al bewoning bekend uit de Romeinse tijd. Er zijn op verschillende plekken in Elst resten van onder andere Romeinse tempels aangetroffen. Het landschap rond Elst is gevormd door de rivieren die in deze omgeving stromen, met name de Rijn. Er is daardoor een landschap met hoogteverschillen ontstaan, de hoger gelegen stroomruggen en de lagere komgronden. Deze hoogteverschillen zijn ter plaatse van het plangebied duidelijk aanwezig. De Dorpsstraat ligt een stuk hoger dan het plangebied. Ook de Rijksweg ligt hoger. De verschillen bedragen ruim 1,5 meter. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een verlande restgeul tussen de hoger gelegen meandergordels ten noorden en zuiden ervan. Op de randen van de hoger gelegen delen zijn archeologische vondsten gedaan uit de volle en late middeleeuwen.

Het gebied ligt tussen de achterzijden van omringende woningen en bedrijven. Dat maakt het gebied bijzonder maar ook kwetsbaar. Er dient aandacht te zijn voor deze situatie bij de verdere invulling van het terrein. Aan de west- en zuidzijde grenst het gebied aan achtertuinen. Aan de noordzijde zien we de achterterreinen van winkels en kantoren die gelegen zijn aan de Dorpsstraat. Naast het Sikkepaadje, in de noordelijke hoek van het terrein liggen wel enkele voorkanten, namelijk de entree van de fietsenwinkel Walt Bikes en Theater de Kik, een theater dat gevestigd is op een onverwachte plek, namelijk achter een aantal garageboxen.



Hoogtekaart, bron AHN.nl



Luchtfoto uit 1940, bron: NIMH

1871



Plangebied grenzend aan historisch lint de Dorps-straat Plangebied deels bebouwd en deels in gebruik als weide

1932



Plangebied deels bebouwd en in gebruik als boomgaard

1966



Uitbreiding Elst in noorde-lijke richting
Plangebied in gebruik als boomgaard en weide

2016



Uitbreiding Elst in zuid-westelijke richting
Plangebied in gebruik als tijdelijke parkeerplaats en weide

Historische kaarten, bron topotijdreis.nl



Analyse groenstructuur.



Analyse functies

Hoofdstuk 2
Analyse

Locatieonderzoeken

Voor een toekomstige herontwikkeling van het Land van Tap heeft er bodemonderzoek, archeologisch onderzoek en onderzoek naar de waterhuishouding plaatsgevonden. Hieronder wordt kort ingegaan op de uitkomsten van deze onderzoeken en de eventuele consequenties/aandachtspunten voor de verdere planvorming voor het Land van Tap.

Bodemonderzoek
(Verkennend bodem- en asbestonderzoek land van Tap Elst, ref.nr.: R01-77350.15.01-ASL, Ingenieursbureau Land, oktober 2018)
De gemeentelijke percelen zijn onderzocht. Aandachtspunt hierbij was de gedempte sloot (Elster Pijp) in het midden van het plangebied. Uitkomst onderzoek is dat de bovengrond grotendeels bestaat uit een zwak tot matig zandige klei met een variabele dikte van 1,40-2,00 m. Ter plaatse van de Elster Pijp is een oude sliblaag aangetroffen. De bodemkwaliteit van de percelen vormt geen belemmering voor een toekomstige ontwikkeling met woningbouw. Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek. De particuliere percelen (met garageboxen en het achterliggende perceel) zijn niet onderzocht.

Archeologie
(Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Elst, Land van Tap, ref.nr.: A-19.0140, BAAC, november 2019)
Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is daarom archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Daarna zijn er vijf proefsleuven gegraven.

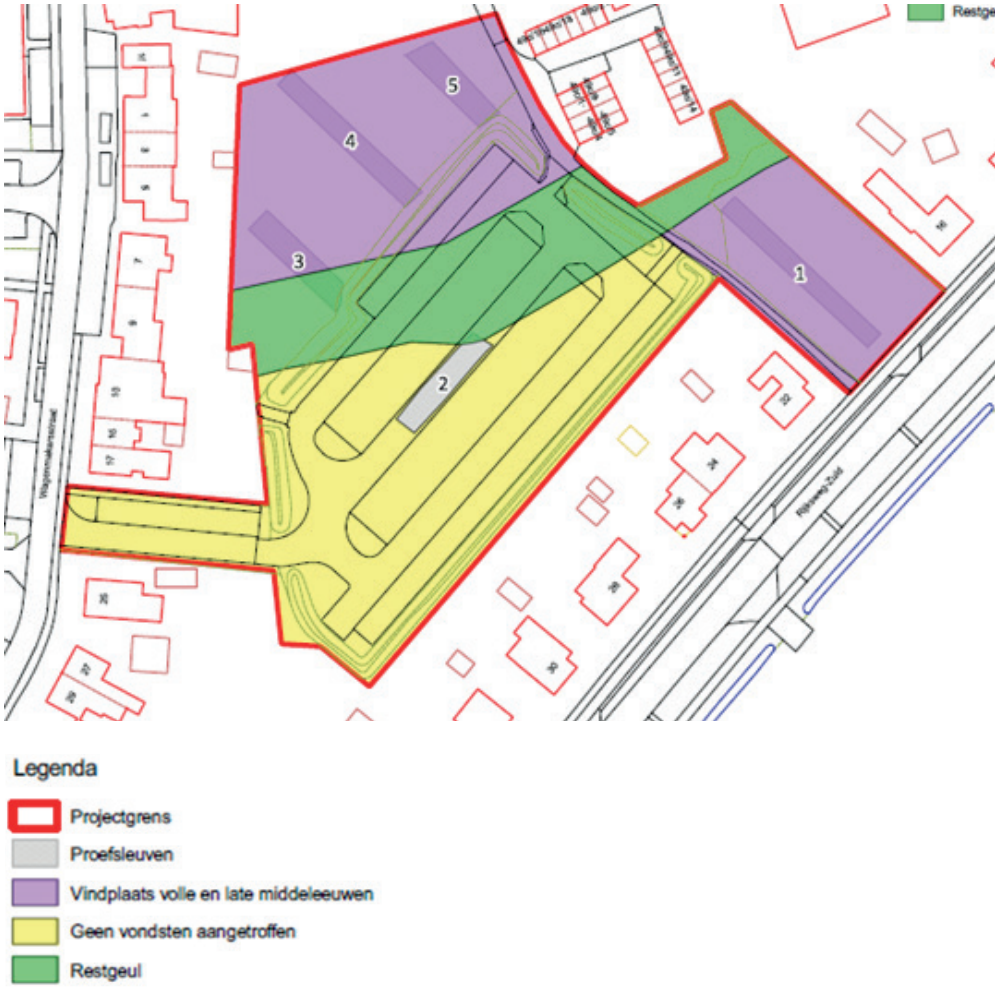
1. Vindplaats volle/late middeleeuwen (paarse gedeelte, zie kaart pagina 13):
De aanwezige vindplaatsen bevinden zich op de oeverafzetting, zowel ten noorden als ten zuiden van de restgeul. Ten noorden van de restgeul (grasland achter bebouwing Dorpsstraat) liggen meerdere vindplaatsen. De diepteligging van de archeologische laag varieert aan beide zijden van de restgeul.
Ter plaats kan archeologisch vriendelijk worden gebouwd. Geadviseerd wordt om gelet op de archeologische vindplaatsen, in dit gebied, geen verdiepte voorzieningen te realiseren.

2. Restgeul (groene gedeelte, zie kaart pagina 13):
Kenmerkend voor het Land van Tap zijn de grote hoogteverschillen. Het middengebied, waar de restgeul ligt, ligt ca. 1,5 meter lager dan de omgeving. Het onderzochte deel van de restgeul heeft geen archeologische sporen opgeleverd, maar er geldt nog steeds een hoge verwachtingswaarde. Afhankelijk van de planontwikkeling (bijvoorbeeld een verdiepte parkeergarage) kan om nader archeologisch onderzoek worden gevraagd. Geadviseerd wordt om een budget te reserveren voor eventueel onderzoek bij de uitvoering.

3. Restgebied (geel gedeelte, zie kaart pagina 13):
In dit gebied, gelegen ten zuiden van de restgeul, zijn geen archeologische vondsten aangetroffen. Ook hier geldt dat dit gebied nog steeds een hoge verwachtingswaarde heeft. Afhankelijk van de planontwikkeling (bijvoorbeeld verdiepte parkeergarage) kan om nader archeologisch onderzoek worden gevraagd. Geadviseerd wordt om een budget te reserveren voor eventueel onderzoek bij de uitvoering.

Waterhuishouding
(Waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden ontwikkeling Land van Tap, Elst, ref.nr.: SWNL0235089, Sweco, 2018)
Bij een herontwikkeling van het Land van Tap zal de verharding toenemen en dient er voldoende waterbergingscapaciteit te worden gerealiseerd. Van belang hierbij is dat het plangebied lager ligt dan de gebieden ten noorden en zuidoosten ervan. Afstromend hemelwater stroomt nu naar het midden van het gebied. Daarnaast bestaat de bodem uit een slecht waterdoorlatende kleiige deklaag waardoor infiltreren in de bodem geen optie is. Er zal gezocht moeten worden naar bergingscapaciteit binnen het plangebied (bijvoorbeeld door een wadi als droogvallende retentie of vegetatiedaken) maar ook buiten het plangebied zoals met een duiker aansluiten op de watergang langs de Rijksweg Zuid. Deze watergang dient dan bijvoorbeeld verbreed, verlengd en verbonden te worden met een watersysteem richting de Taminiausingel. Bij de verdere planvorming dient dan ook rekening gehouden te worden met de uitvoeringstechnische en financiële consequenties van de waterberging voor het Land van Tap.

Kaart resultaten proefsleuvenonderzoek



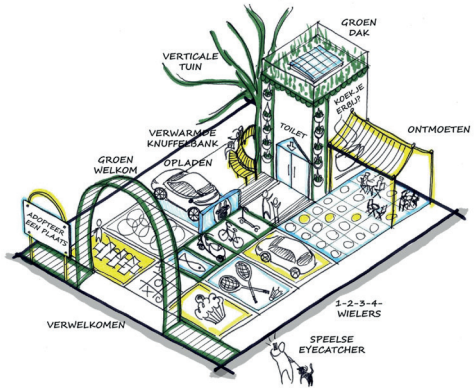
Bron: 20192711 Memo nav proefsleuven Land van Tap

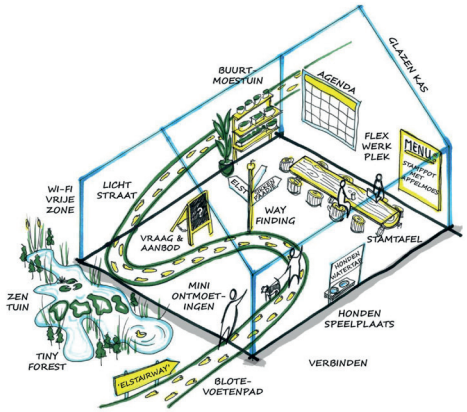
Resultaten creatieve sessies

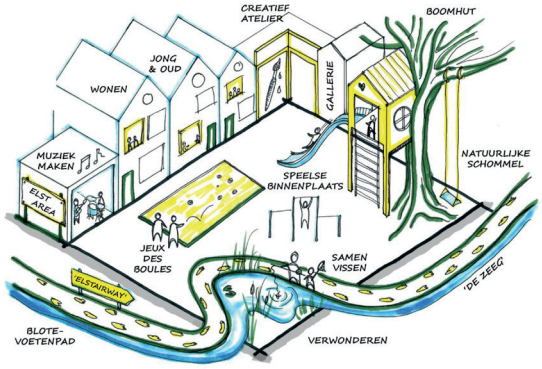
In de periode januari tot december 2019 hebben het college van B&W en het ‘dreamteam’ bestaande uit stakeholders; omwonenden, ondernemers in het gebied, eigenaren, centrummanagement Elst, woningcorporatie en vertegenwoordigers sociaal domein (vanuit jongeren, welzijn en zorg), onder leiding van het bureau Fresh Forward gewerkt aan een verkenning van de drie pijlers voor het Land van Tap. Vanuit de ‘dromen voor het Land van Tap’ heeft men drie pijlers onderzocht (verbinding, welzijn en prikkeling), waarden beschreven en uiteindelijk drie concepten geformuleerd. Samen met de klankbordgroep en dreamteam hebben we onderzocht hoe we de resultaten op een goede manier konden vertalen naar concrete ruimtelijke ontwerpen. In de enquête en tijdens drie digitale bijeenkomsten hebben we daarom de vraag gesteld in hoeverre men vindt dat dit geslaagd is.



Bron: Inspiratieboek ‘Uitkomsten creatieve verkenning Land van Tap’, december 2019







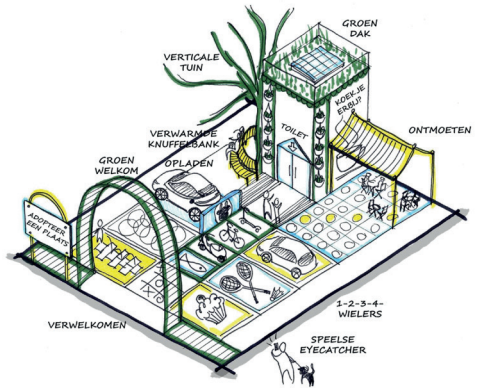
Verwelkomen

Het ‘verwelkomen’ vertaalt zich onder andere in het maken van een groene omgeving met kwaliteit en uitstraling, géén standaard parkeerplaats, in een duidelijke en directe verbinding met het centrum, informatievoorziening en de mogelijkheid om even tot jezelf te komen na je reis.

- Groene omgeving, geen standaard parkeerplaats
- Parkeerplaats met kwaliteit en uitstraling
- Directe en duidelijke verbinding naar het centrum
- Informatievoorziening
- Even acclimatiseren na een reis...even zitten, naar het toilet, kopje koffie...

Een centrale plek in Elst waar iedereen wordt welkom geheten. Een welkome (parkeer)plek voor de start van je bezoek aan Elst.

- De poort naar Elst: startpunt, de entree om Elst en omgeving te ontdekken; wat is er waar te doen?
- Gastvrij, creatief parkeren in een groene omgeving
- Parkeren op gedichten of quotes of schilderingen
- Boter/kaas/eieren of 4 op een rij parkeren met prijs
- Voor bewoners, bezoekers en ondernemers
- Parkeren voor 1, 2, 3 en 4 wielers
- Parkeerrouting, digitaal kunnen zien waar je kunt parkeren
- Kunnen opladen voor verdere reis (auto, fiets, persoon, duurzame oplaad-punten)
- Voor iedereen, toegankelijk, bereikbaar, ongedwongen
- Pauzeplek, een openbaar toilet
- Verwarmde knuffelbanken
- Groene ontvangst, verticale tuinen, energie-neutraal, hergebruikte materialen, verborgen containers, modulair wateropvang systeem, vijver, riviertje de zeeg terug laten komen.



Bron: Inspiratieboek ‘Uitkomsten creatieve verkenning Land van Tap’, december 2019

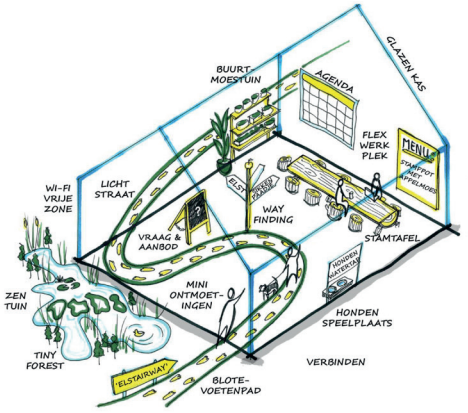
Verbinden

Het ‘verbinden’ vertaalt zich onder andere in het maken van een bijzondere route naar het centrum, een route die opvalt, het mogelijk maken van ontmoetingen en het tonen van wat Elst te bieden heeft. Het Sikkepaadje en de grote eik (de liefdesboom) worden als beeldbepalende elementen herkend. Verder zijn er ideeën als flexibele werkplekken, een pocket-parkje enzovoorts.

- Directe verbinding naar de rest van het centrum -> bijzondere route
- Ontmoeten, bijvoorbeeld in horeca voorziening
- Ontmoeten in besloten en intieme setting.
- Tonen van Elst, visueel laten zien wat Elst biedt (kunst, producten)

Een centrale plek in Elst voor verbinding. Verbinding met jezelf (even opladen/flexibele werkplek), met elkaar (sociaal ontmoeten) en met het diverse aanbod van de omgeving.

- Diversiteit van mensen, bewoners, bezoekers, ondernemers, generaties
- Verbinden met de rest van het centrum, waardoor het centrumversterkend werkt
- Ontmoeten van regionale producten en ondernemers
- Sociaal ontmoeten (‘gezellige hangplek’) voor Jong en Oud
- Voor en door Elstenaren (spijkerbroekactie)
- Plantenziekenhuis
- Hondenspeelplaats als ontmoetingsruimte
- Zentuin, verborgen plekje, tiny forest
- Oppasservice op elkaars woning/dier
- No-wifi zone
- De sikkepaadje – de liefdesboom
- Flexibele werkplekken
- Prikbord ‘ik vraag’ vs ‘ik bied aan’ (bijv. wie wil mijn hond uitlaten? Ik bak een cake retour)
- Adopteren van gebied (b.v. wisselende collecties)
- Horeca voor ontmoetingen, moestuin voor de buurt op het dak.



Bron: Inspiratieboek ‘Uitkomsten creatieve verkenning Land van Tap’, december 2019

Verwonderen

Het ‘verwonderen’ vertaalt zich onder andere in het realiseren van ‘spel’ elementen, het prikkelen van het kind in je, het Sikkepaadje als bijzondere (kunst)route, het versterken van de relatie met theater De Kik ook in de openbare ruimte. Een creatieve ontdekkingsplaats voor jong en oud.

- Spelelementen, prikkelen van het kind in je
- Informatie over Elst, hoe kom ik waar ik zijn moet, historie van Elst
- Sikkepaadje als bijzondere route
- Relatie met het Theater De Kik meer de ruimte geven, invloed in de openbare ruimte.

Een centrale plek in Elst voor verwondering.
Waar jong & oud kunnen spelen, ontdekken en creëren.

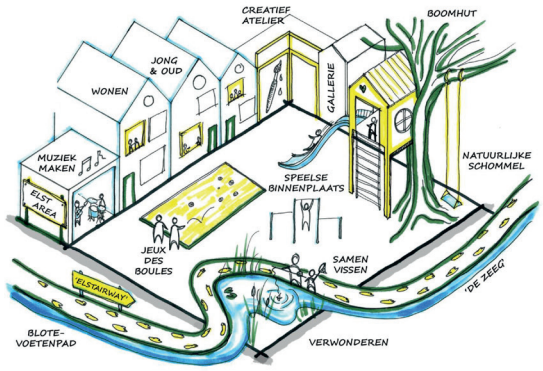
Speelse ontdekkingsbinnenplaats voor jong & oud:

- Jeux de boules
- Virtuele games
- Kinderspeeltuin met ouderen als beheerders
- Vissen in de zeeg, natuureducatie

Ontdekken van de omgeving:

- Roadmap van centrum van Elst, natuurlijke bewegwijzering, 3 herkenbare toegangen
- Virtuele route, lichtstraat
- Meerdere wandel- & looproutes, freedom trail
- Meer openheid en verbondenheid met de Dorpsstraat.

- Creatieve ontdekkingsplaats voor jong & oud:
  - Een glazen huis, werken, activiteiten om mee te doen en te kijken
  - Atelier voor kunst, creatieve werkplaats met kleinschalige maakindustrie, hergebruik, repair café
  - Aansluiting met het theater
  - Innovatief centrum rond digitale middelen
  - Historie van Elst en het gebied (Romeins DNA, archeologisch, Familie Tap, Land van Tap)
  - Bank van de toekomst, Dutch Design week.



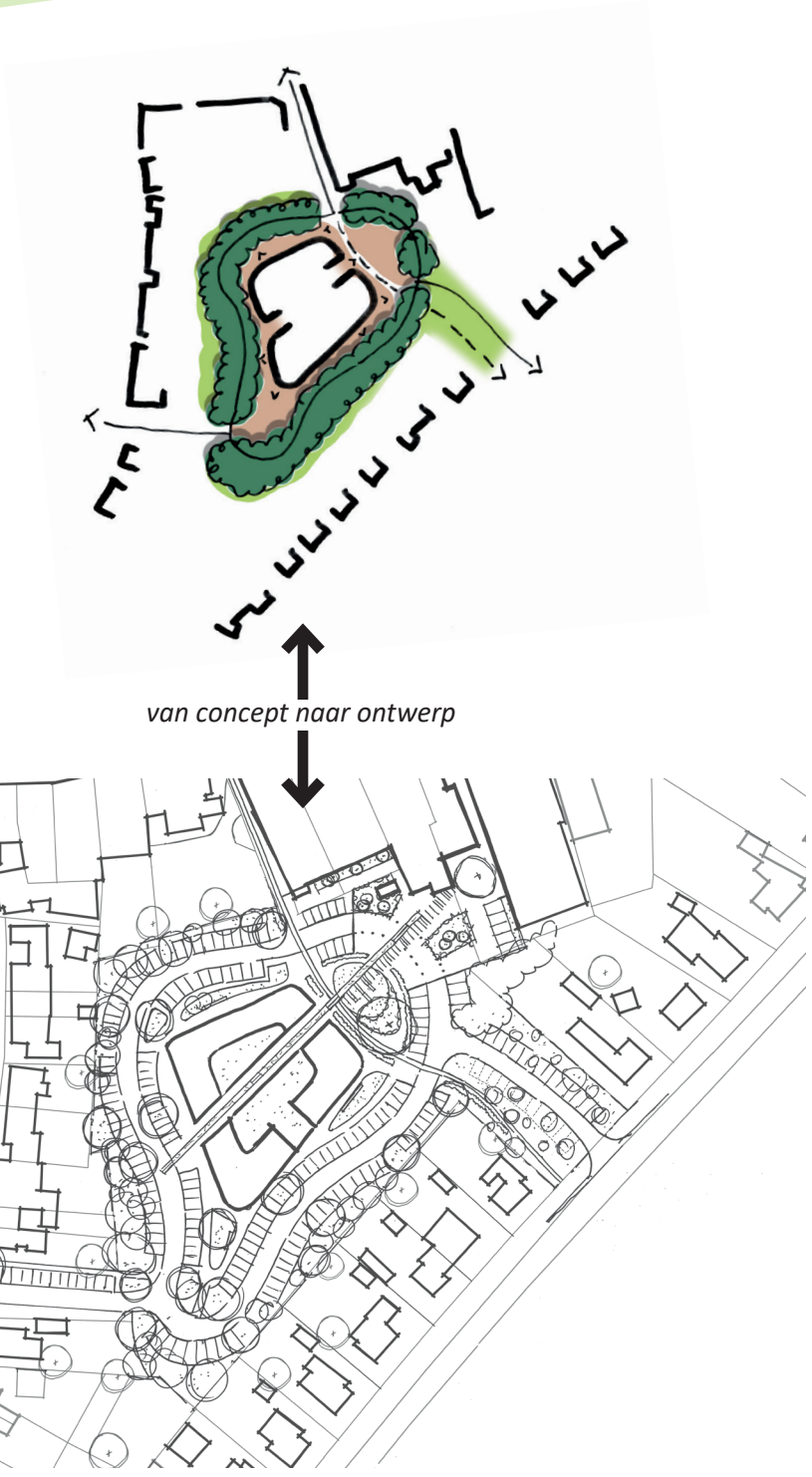
Bron: Inspiratieboek ‘Uitkomsten creatieve verkenning Land van Tap’, december 2019

Hoofdstuk 3
Ontwerpend onderzoek

Drie concepten

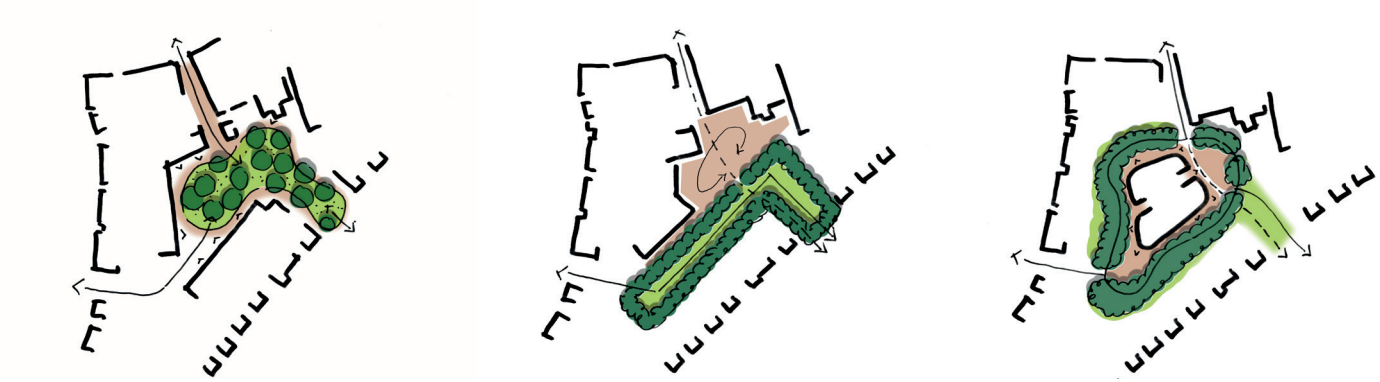
Op basis van de analyse en de programmatische uitgangspunten zijn drie ruimtelijke concepten ontwikkeld. De drie concepten hebben verschillende ruimtelijke uitgangspunten met het doel de inhoudelijke discussie over het gebied te versterken en de keuzes inzichtelijk te maken.

Het tabel op bladzijde 21 toont de belangrijkste uitgangspunten per model.



van concept naar ontwerp

Concept en vertaling



	Model 1	Model 2	Model 3
Bebouwing	Randen van het gebied, zowel noord-oost als zuid.	Noord-oostelijke rand van het gebied.	Centraal in het gebied.
Parkeren	Centraal in het gebied.	Zuidelijke rand, tussen Wagenmakersstraat en Rijksweg Zuid.	Rondom, langs de randen.
Openbare ruimte	Parkeerplaats als belangrijkste groene ruimte, openbare ruimte hier rondom.	Pleintje tussen nieuwbouw en theater de Kik.	Rondom het gebouw en voor theater de Kik.
Groen en water	Parkeerplaats als belangrijke groene ruimte, met bomen voor schaduw en infiltratie van regenwater.	Bomencarré rondom parkeren. Waterdoorlatende verharding. Stedelijk groen en water op pleintje.	Bomen en groen rondom het gebouw, als overgang naar achterzijden omringende woningen, boomgaard bij Rijksweg Zuid.
Ontsluiting	Van drie zijden naar centrale parkeerplaats.	Parkeerroute tussen Wagenmakersstraat en Rijksweg Zuid. Sikkepaadje als voetgangersverbinding naar het centrumgebied.	Parkeercircuit rondom, ontsloten vanaf Wagenmakersstraat en Rijksweg Zuid. Sikkepaadje als voetgangersverbinding naar het centrumgebied.

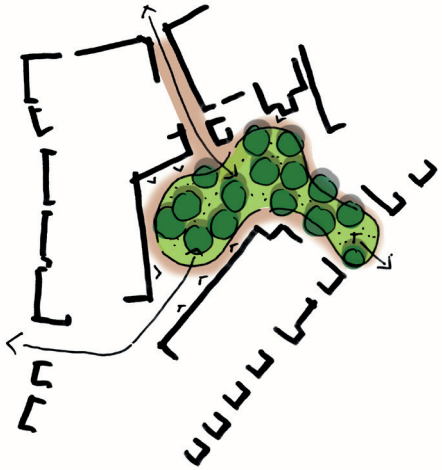
Hoofdstuk 3
Ontwerpend onderzoek

Model 1

De bebouwing wordt geplaatst tegen de achterzijden van de omringende woningen. Daarmee worden deze achterkanten weer voorkanten. Aan de noord-oostzijde betreft het appartementen in drie lagen en aan de zuidzijde betreft het patiowoningen.

De ruimte die overblijft wordt vormgegeven als ruim opgezette groene parkeerplaats. De parkeerplaats ligt lager waardoor de auto's aan het zicht onttrokken worden. Grote bomen worden geplaatst tussen de parkeerplaatsen, ook de grote beeldbepalende eik wordt hierin opgenomen. De organische en eigenzinnige vorm van de parkeerplaats zorgt voor samenhang in het gebied.

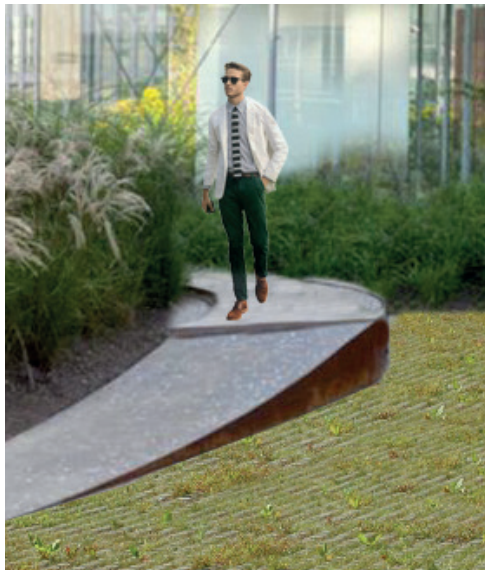
Rondom de parkeerplaats wordt een aantrekkelijke rondgang/collonade (als verwijzing naar de Romeinse geschiedenis van Elst) gerealiseerd in samenhang met de aangrenzende bebouwing. De rondgang wordt geflankeerd door bloeiende plantenborders. De woningen hebben eigen parkeerplaatsen die niet openbaar zijn.



^ *Concept model 1*











Model 1 - 1:2000

Programma:

- 21 appartementen (ca. 34P) (1,6p.w.)
- 7 patiowoningen (ca. 12P) (1,6p.w.)

- 47 parkeerplaatsen prive
- 141 parkeerplaatsen openbaar

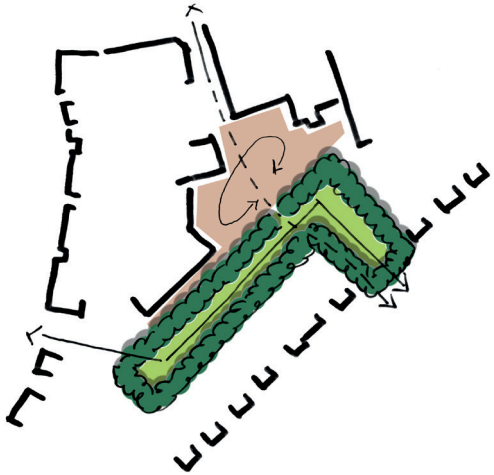
188 parkeerplaatsen

Model 2

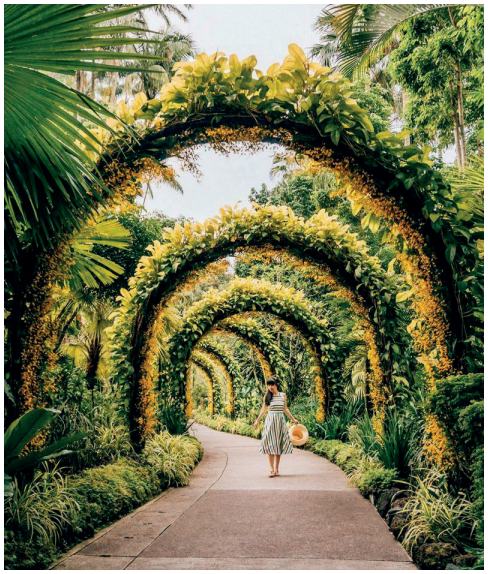
De bebouwing wordt benut om het ensemble bestaande gebouwen aan de Dorpsstraat en Wagenmakersstraat af te ronden. Samen met de winkel van Walt Bikes en theater de Kik vormt het de begrenzing van een plein ruimte.
De zuidelijke rand van het gebied wordt met een bomencarré afgezoomd. Hierbinnen worden de parkeerplaatsen ingepast. De overgang tussen de parkeerzone en het plein wordt gevormd door een waterelement dat een knipoog is naar de Zeeg.

Op het plein zijn een horeca gelegenheid of kiosk voorzien met ruimte voor bijvoorbeeld een terras, een waterelement, groenelementen en kunst. Het Sikkepaadje loopt als bijzondere element door het gebied. Het voorstel is om het pad onder een berceau te laten lopen.

De woningen hebben eigen parkeerplaatsen die niet openbaar zijn.



^ *Concept model 2*











Model 2 - 1:2000

Programma:

- 16 stadswoningen (ca. 26P) (1,6p.w.)
- 26 parkeerplaatsen prive
- 141 parkeerplaatsen openbaar

167 parkeerplaatsen

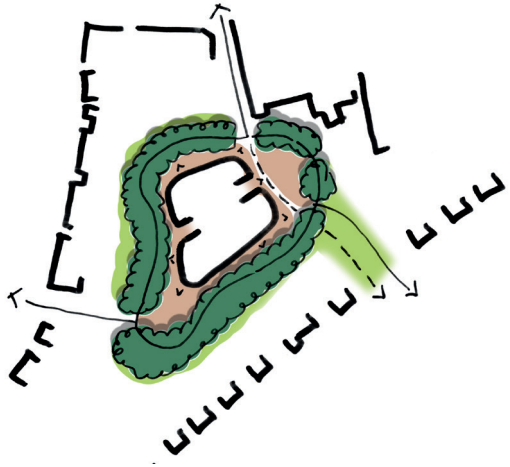
Model 3

Er wordt een gebouw centraal in het gebied geplaatst. Het gebouw biedt plaatst aan appartementen en een centrum ondersteunende functie. Het gebouw krijgt een bijzondere ‘verwonderende’ vormgeving.

Rondom het gebouw is een parkeer rondgang voorzien. De slingerende route negeert de rechte en hoekige bestaande perceelgrenzen en zorgt daarmee voor een nieuwe vormgeving en zachte overgang. De perceelgrenzen worden groen aangekleed en ingepast. De parkeerplaatsen worden in waterdoorlatende verharding gemaakt. Rond en tussen de parkeerplaatsen zijn bomen bedacht.

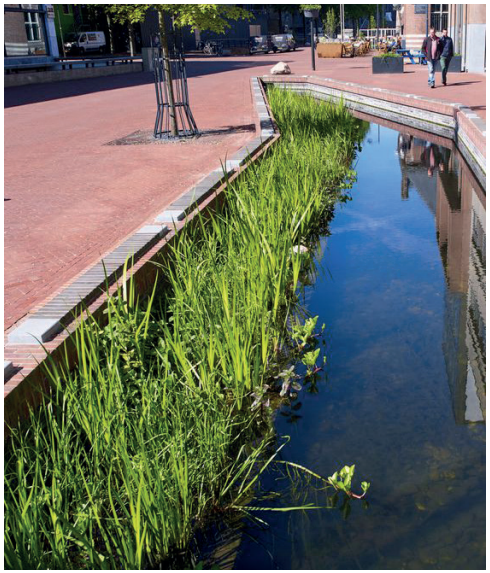
Tussen het nieuwe gebouw en theater de Kik zijn een pleintje en een pocket park rond de monumentale eik bedacht. Een waterbergend groenelement, als knipoog naar de Zeeg, vormt een verbindende as door het gebied heen. Het Sikkepaadje slingert als onafhankelijk element tussen alles door richting het centrum.

Alle parkeerplaatsen zijn openbaar, de bewoners van de appartementen parkeren hier ook. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is daardoor mogelijk.



^ *Concept model 3*











Model 3 - 1:2000

Hoofdstuk 4
In gesprek met de omgeving

Proces

In een aantal stappen zijn we tot een voorkeursmodel en de ontwikkelvisie gekomen.

Vanaf 8 mei t/m 24 mei is een film en enquête over de modellenstudie ter beschikbaar gesteld om te bekijken en in te vullen. De deelnemers van het participatieproces (klankbordgroep en dreamteam) hadden daardoor de mogelijkheid deze vaker terug te kijken terwijl ze bezig waren met het invullen van de enquête. De modellenstudie is tijdens de eerste digitale bijeenkomst op 12 mei 2020 toegelicht aan de deelnemers van het participatieproces.

De vragen in de enquête gingen, per model, over de ligging van de bebouwing, de architectuurbeelden, de openbare ruimte, de aansluiting op de omringende percelen, de mogelijkheden voor recreatie en spel, de parkeervoorzieningen, groen en water en de wijze waarop de concepten uit de creatieve verkenning terugkomen in de modellen (verwelkomen, verbinden en verwonderen). In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de reacties van de deelnemers van de enquête.

Tijdens de digitale bijeenkomst op 16 juni werden de resultaten van de enquête besproken en werd het voorkeursmodel ter beoordeling aangeboden. De circa 20 deelnemers konden toen ook nog aangeven wat men er van vond.

Op 7 juli 2020 werd besproken hoe de resultaten vertaald worden naar de ontwikkelvisie. In bijlage 2 is een samenvattend overzicht opgenomen van de reacties van de deelnemers op het aangepast model 3 (voorkeursmodel) tijdens de digitale bijeenkomsten van 16 juni en 7 juli 2020.

Het proces verliep voorspoedig, met als resultaat een voorkeursmodel waar de klankbordgroep achter staat. Er werd waardering uitgesproken voor het doorlopen proces en het eindresultaat.

Resultaten Enquête

De enquêtevragen zijn zoals gezegd per thema geordend. Men kon op vragen over bijvoorbeeld het thema ‘Bebouwing’ een waardering aangeven, van 1 t/m 5. Daarnaast kon men opmerkingen plaatsen bij elk model en bij de vergelijking van de modellen. Er zijn circa 60 opmerkingen geplaatst. De enquête is door 17 personen namens de klankbordgroep ingevuld. De schaal was als volgt:

1. Zeer slecht (rood)
2. Slecht (oranje)
3. Neutraal (geel)
4. Goed (lichtgroen)
5. Zeer goed (donkergroen)

We hebben in de bijlage de enquêteresultaten integraal opgenomen. Onderstaande beschrijving is onze interpretatie van de resultaten. Deze interpretatie is ook gedeeld met de deelnemers. De gekozen citaten illustreren de algemene strekking van de reacties.

Wat hebben we samen gedaan tot dusver?

januari-december 2019	Creatieve sessies met Fresh Forward.
maart - juli 2020	Stedenbouwkundige verkenning Land van Tap in overleg met de Klankbordgroep.
8-24 mei 2020	De periode waarin de film en enquete ter beschikking zijn gesteld.
12 mei 2020	• Eerste digitale bijeenkomst waarin film en enquete werden gepresenteerd.
16 juni 2020	• Tweede digitale bijeenkomst, enqueteresultaten worden besproken en voorkeursmodel ter beoordeling aangeboden.
7 juli 2020	• Derde digitale bijeenkomst, besproken worden de feedback uit tweede digitale bijeenkomst en een doorkijk naar de inhoud van de ontwikkelvisie.

Wat komt er in de ontwikkelvisie Land van Tap?

- Samenvatting van de resultaten.
- Vertaling uitkomsten creatieve verkenning met Fresh Forward
- Ruimtelijke analyse.
- Beschrijving van de drie modellen/concepten.
- Beschrijving van het (digitale) participatietraject en de geleverde input (enquete, mail, input tijdens bijeenkomsten).
  - Woordelijk beschreven
  - Enquete resultaten
  - Oogstkaart
- Beschrijving van het voorkeursmodel en PvE.
  - Programma (parkeren, wonen, groen, etc)
  - Verschijningsvorm bebouwing en openbare ruimte
  - Bouwmassa
  - Ontsluiting
  - Financiele doorrekening

Beschrijving van het proces.

Hoofdstuk 4
In gesprek met de omgeving

Resultaten bebouwing

Uit de enquête blijkt dat naarmate de bebouwing verder gelegen is van bestaande woonbebouwing, het model beter wordt gewaardeerd. Afstand tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw vindt men dus belangrijk.

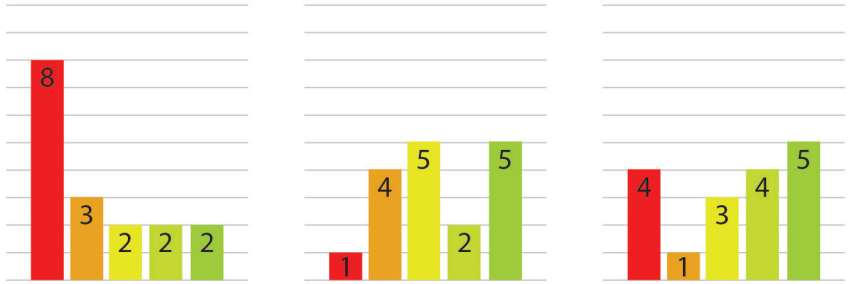
Voor wat betreft architectuur spreken model 2 en 3 het meest tot de verbeelding. Opgemerkt wordt dat de 'kleinschalige' architectuur uit model 2 iets beter scoort. De bijzondere architectuur die wordt getoond bij model 3 levert zowel goedkeurende als afkeurende reacties. Sommigen waarderen het 'verwonderende' karakter van de architectuur, anderen vinden het niet bij Elst passen.

Enkele citaten over model 1:
- 'Hoogbouw op korte afstand van woningen is niet acceptabel.'
- 'Geen directe bebouwing strak aan de percelen Rijksweg Zuid.'

Enkele citaten over model 2:
- 'Uitvoering met grondgebonden woningen heeft de voorkeur ivm inkijk in tuinen bij appartementen.'
- 'Prettig dat groen en parkeren tussen de bebouwing en de bestaande woningen is getekend.'

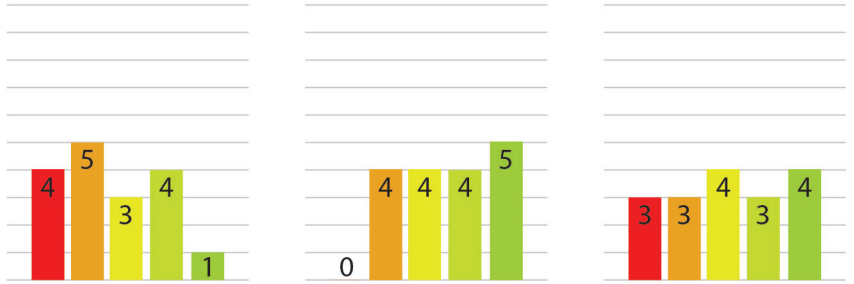
Enkele citaten over model 3:
- 'Een mooi groen gebouw in het midden op afstand van omwonenden en veel sociale controle is goed, architectuur is aandachtspunt.'
- 'Het is van groot belang dat de bebouwing een aanwinst is voor het dorp qua architectuur en functionaliteit.'

Ligging van de bebouwing



model 1 *model 2* *model 3*

Sfeerbeelden architectuur



model 1 *model 2* *model 3*



Oogstkaart bebouwing.

Resultaten openbare ruimte

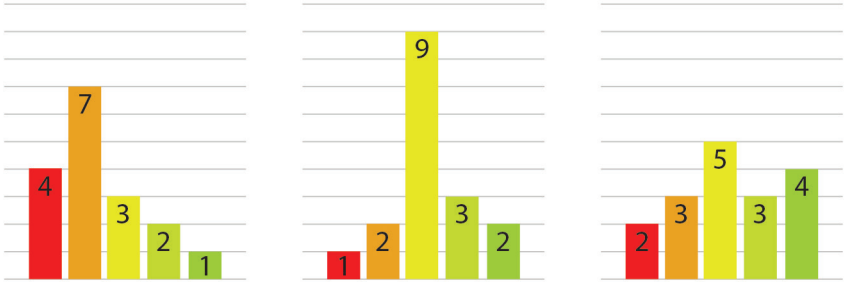
Uit de enquête blijkt dat het combineren van de functies parkeren en een plein uit model 1 minder gewaardeerd wordt. De aanwezigheid van een wat meer besloten openbare ruimte uit de modellen 2 en 3 wordt het best gewaardeerd, waarbij een kleinschalige centrum versterkende functie het beste scoort (geen horeca). Een groene overgang op de omgeving wordt ook gewaardeerd.

Enkele citaten over model 1:
- ‘Er is sprake van een rommelig model, horeca in een woonwijk is niet passend en de loop van het historische sikkepaadje verdwijnt.’
- ‘Door achterpad aan achterkanten te koppelen ontstaan er mogelijk onveilige plekken.’
- ‘Het idee van de historische loopverbinding (sikkepad) is hier niet aanwezig.’

Enkele citaten over model 2:
- ‘Pleinfunctie is mooi, maar moet geen concurrentie met het dorp ontstaan, horeca is niet gewenst.’

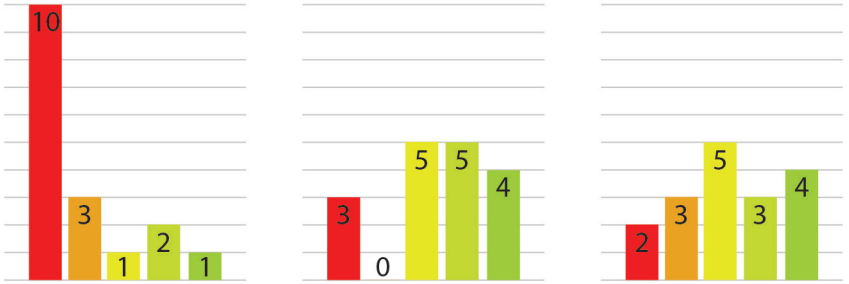
Enkele citaten over model 3:
- ‘Mooie sociale veilige openbare ruimte met goede elementen als de zeeg en is uitnodigend voor rondgang met spelen en bewegen.’
- ‘Ruimte voor kunst en cultuur is hier goed in te voegen.’

Centrumversterkend



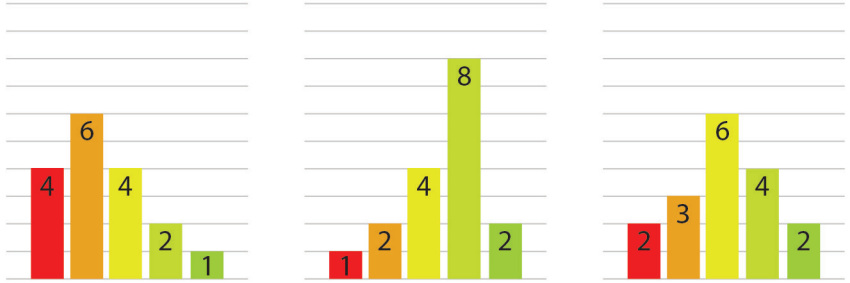
model 1 *model 2* *model 3*

Aansluiting op omringende percelen



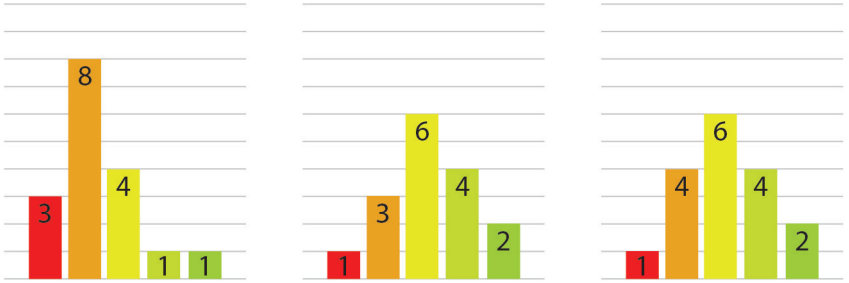
model 1 *model 2* *model 3*

Uitstraling en sfeer gehele gebied



model 1 *model 2* *model 3*

Mogelijkheid voor recreatie/spel



model 1 *model 2* *model 3*





Voorziening niet concurrerend met centrum

Plek voor recreatie/sport/spelen

Zicht op openbare ruimte ivm sociale veiligheid

Groen Sikkepaadje (autovrij)

Kleinschalige centrale ontmoetingsplek (pleintje)

Groene overgang naar omliggende percelen

Oogstkaart openbare ruimte.

Hoofdstuk 4
In gesprek met de omgeving

Resultaten parkeervoorzieningen

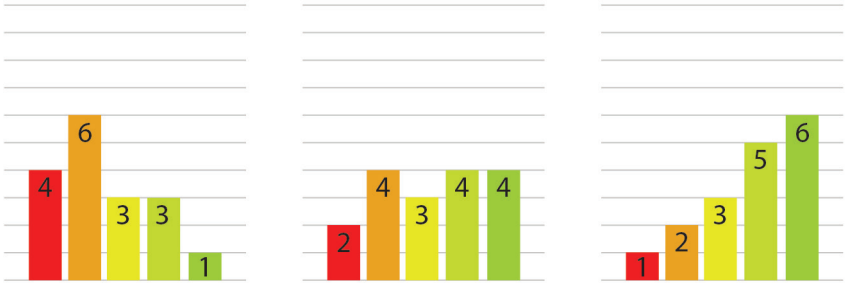
Uit de enquête blijkt dat het combineren van de functies parkeren en een plein uit model 1 minder gewaardeerd wordt. De aanwezigheid van een wat meer besloten openbare ruimte uit de modellen 2 en 3 wordt het best gewaardeerd, waarbij een kleinschalige centrum versterkende functie het beste scoort (geen horeca). Een groene overgang op de omgeving wordt ook gewaardeerd.

Enkele citaten over model 1:
- ‘Rommelige parkeerplaats en parkeren ook lastig toegankelijk en een slechte routing door het gebied.’
- ‘Aan en afvoer via Rijksweg Zuid is een belangrijk waardevolle aanwinst.’
- ‘Jammer dat de particuliere parkeerplaatsen niet openbaar inzetbaar zijn.’

Enkele citaten over model 2:
- ‘Parkeren in het groen is mooi, echter verwachting dat men gaat rondrijden via Wagemakersstraat en Rijksweg Zuid.’
- ‘Het Sikkepaadje moet autovrij gemaakt worden.’
- ‘Parkeren erg afgesloten dus veiligheid zeker in de avond onvoldoende.’

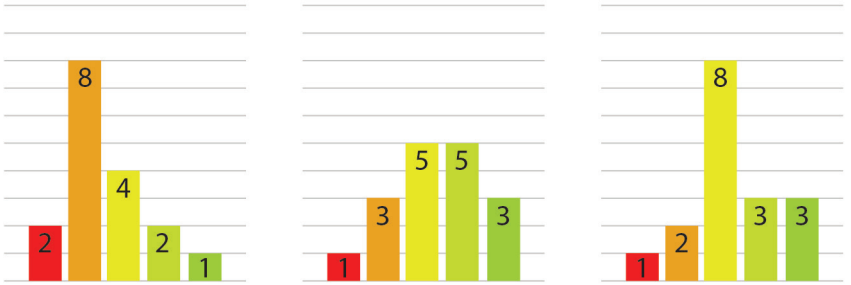
Enkele citaten over model 3:
- ‘Meest beschikbare parkeerplaatsen met veel sociale controle, parkeren is de beste van de 3 modellen.’
- ‘Verkeersafwikkeling ziet er veel beter uit en vriendelijker indeling van het hele gebied.’
- ‘Een goede bereikbaarheid van de Kik is belangrijk. Ook voor bevoorading en mensen die slecht ter been zijn.’

Ligging/gebruiksgemak parkeren

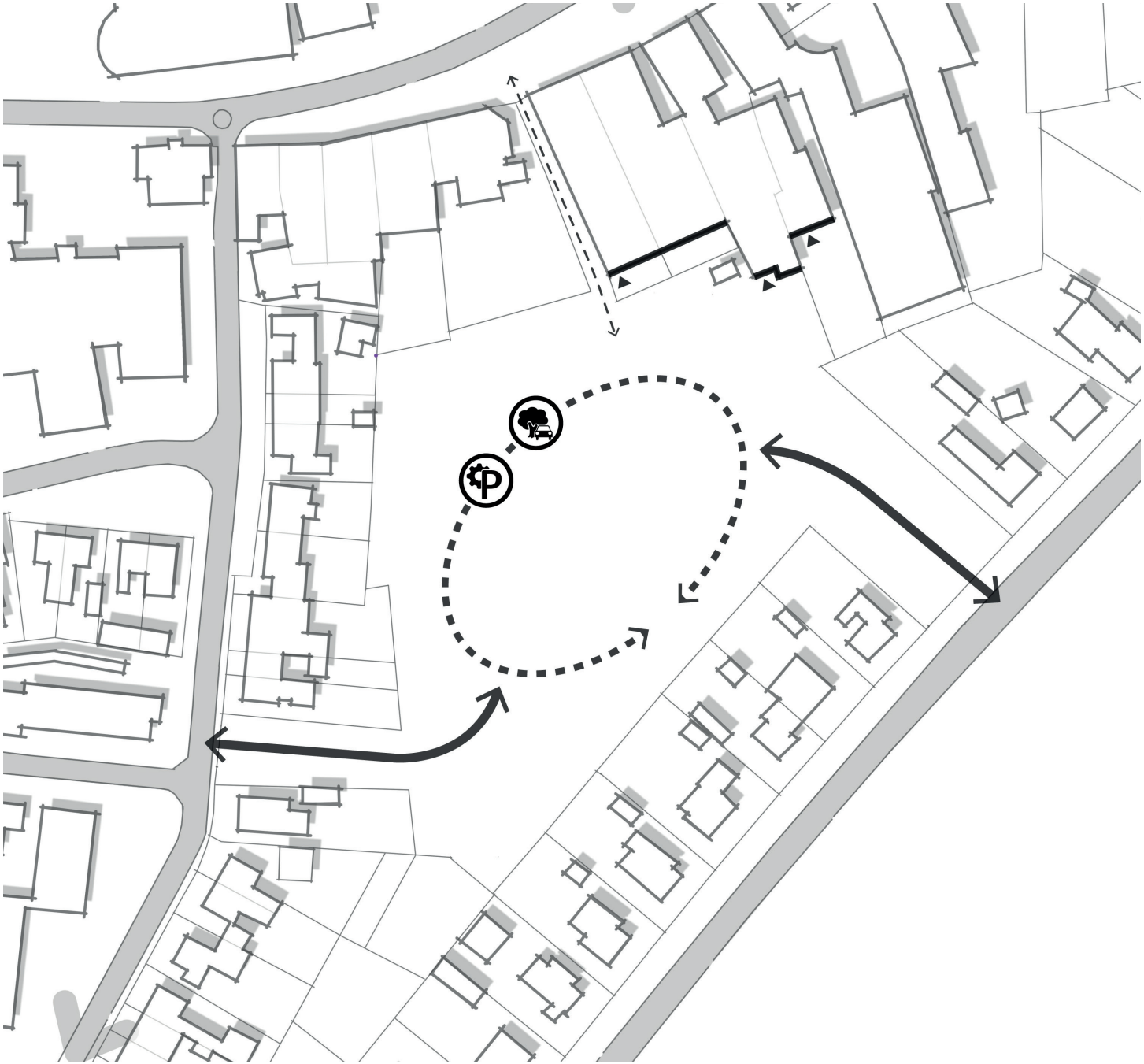


model 1 *model 2* *model 3*

Sfeerbeelden/uitstraling parkeren



model 1 *model 2* *model 3*





Parkeren in het groen

Functionele parkeerplaats

Ontsluiting auto op aangrenzende wegen

Mogelijkheid tot rondgang (geen sluiproute)

Sikkepaadje voor langzaam verkeer

Bereikbaarheid ingangen winkel, theater en drukkerij

Oogstkaart parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 4
In gesprek met de omgeving

Resultaten groen- en watervoorziening

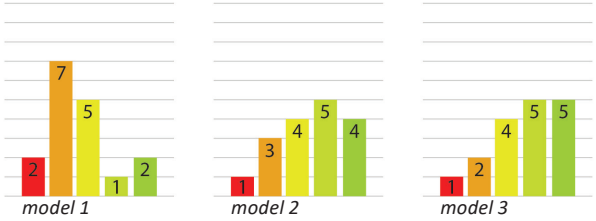
Uit de enquête blijkt dat model 2 en 3 vergelijkbaar scoren op de ligging van groen en water. Zowel qua bebouwing als openbare ruimte scoren beide goed. Een groene omgeving met bomen scoort. De boomgaard uit model 3 wordt zeer gewaardeerd.

Enkele citaten over model 1:
- ‘Gevelbeplanting aan zijkant van woningen geeft een mooie uitstraling.’
- ‘Verlaagde parkeerplaats niet gewenst ivm de waterhuishouding.’

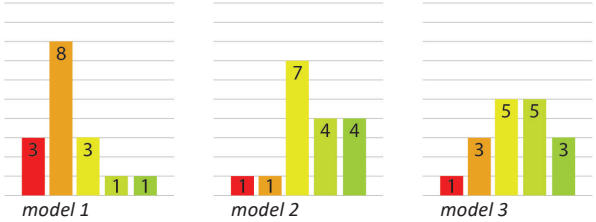
Enkele citaten over model 2:
- ‘Waterelement de zeeg is erg mooi evenals het Sikkepaadje mits die autovrij is.’
- ‘Groene verbinding met pergola bij Sikkepaadje is sfeervol.’

Enkele citaten over model 3:
- ‘Verrassend qua vorm met een mooi groen gebouw en een sociaal veilige ruimte die mogelijkheden biedt voor sport en spel en de boomgaard wordt erg gewaardeerd.’
- ‘Boomgaarde bij entree Rijksweg Zuid wordt zeer op prijs gesteld.’

Ligging van het groen en water



Sfeerbeelden groen en water

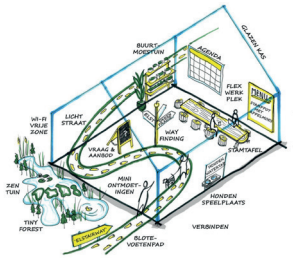


Resultaten creatieve verkenning

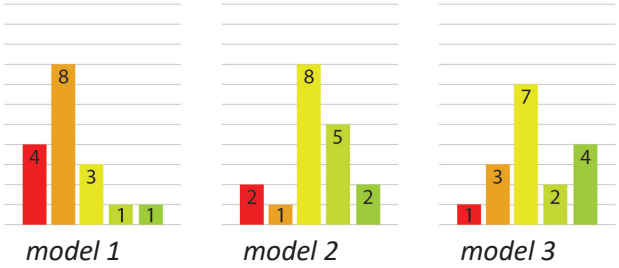
Uit de enquête blijkt dat men zich niet kan herkennen in model 1 in relatie met het voortraject. Eigenlijk sluiten model 2 en 3 het beste aan bij de verwachtingen, waarbij model 3 het meest verwondert en model 2 het best verbindt.

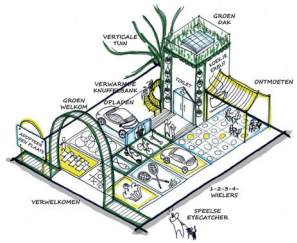
Verwonderen





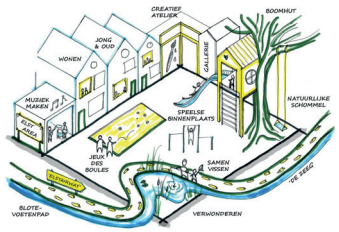
Verwelkomen

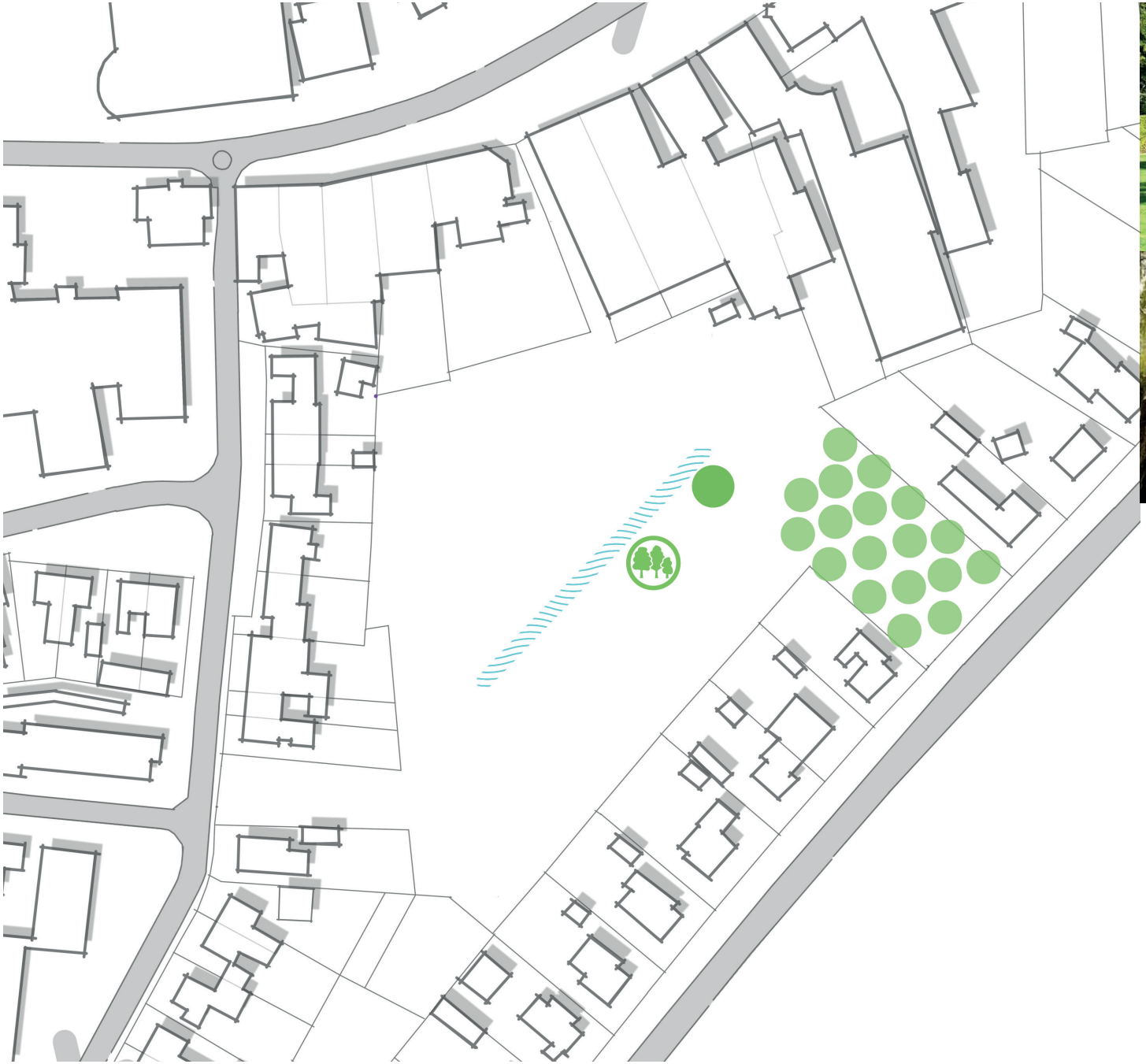




Verbinden













Boomgaard structuur bij ingang

Behoud oude eik

Groene uitstraling van het gebied

Referentie naar de zeeg in groen/ water structuur

Oogstkaart groen- en watervoorziening..

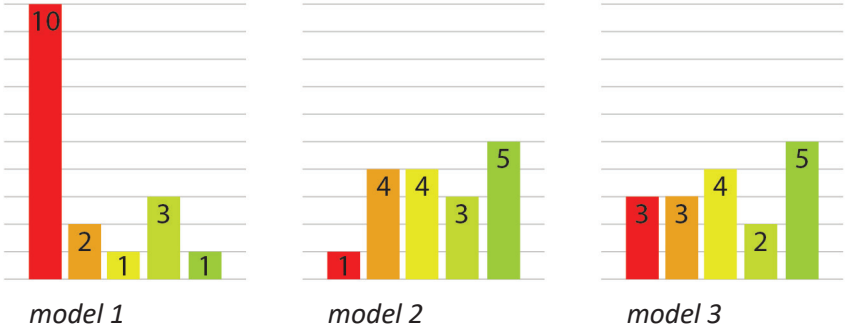
De Oogst

Model 1 scoort in alle opzichten het minst, terwijl model 2 en 3 vergelijkbaar scoren. Uit de opmerkingen blijkt een voorkeur voor model 3 en dat de voorkeur voor model 2 minder wordt als er sprake is van appartementen.

Met name de positionering van de bebouwing in model 3 sluit aan bij de wensen van de deelnemers van het participatietraject. Verschillende deelnemers van het participatieproces geven aan dat wat hen betreft drie lagen de maximale hoogte is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ruimtelijk gezien ook verantwoord om een deel van het gebouw in 4 lagen de bouwen. Die mogelijkheid willen we dan ook bieden in de ontwikkelvisie.

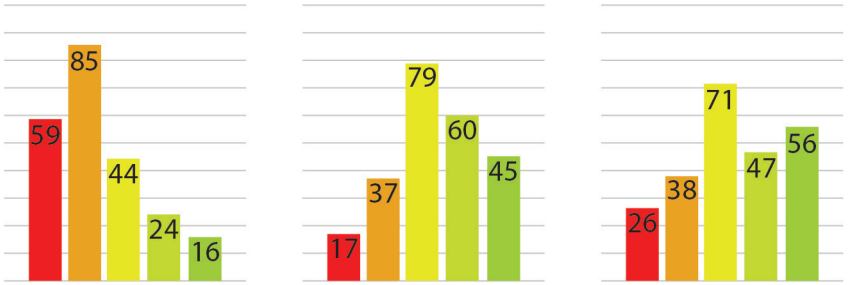
In de openbare ruimte ziet men graag een autovrij Sikkepaadje, min of meer op de huidige plek, een groene overgang naar de omringende percelen, een kleinschalige ontmoetingsplek bijvoorbeeld in de vorm van een pleintje of mini parkje, een voorziening die niet concurreert met het centrum en aandacht voor sociale veiligheid in de openbare ruimte. Het parkeren in het groen wordt gewaardeerd, men ziet graag dat sluipverkeer geweerd wordt, dat er in de uitwerking aandacht blijft voor het aantal parkeerplaatsen en men ziet graag de bereikbaarheid van de winkel, het theater en de drukkerij gewaarborgd. Het behouden van de monumentale eik wordt gewaardeerd, evenals het voorstel voor een boomgaard en de verwijzingen naar de oude Zeeg in het gebied.

Eerste indruk voorkeursmodel



model 1 *model 2* *model 3*

Opsomming



model 1 *model 2* *model 3*



Oogstkaart.

Bebouwing
- Afstand bestaande bebouwing
- Bouwhoogte beperkt
- Architectuur model 2 en 3

Openbare ruimte
- Kleinschalige centrale ontmoetingsplek (pleintje)
- Plek voor recreatie/sport/spelen
- Voorziening niet concurrerend met centrum
- Sikkepaadje met berceau (autovrij)
- Groene overgang naar omliggende percelen
- Zicht op openbare ruimte ivm sociale veiligheid

Parkeren
- Bereikbaarheid ingangen winkel, theater en drukkerij
- Ontsluiting auto op aangrenzende wegen
- Mogelijkheid tot rondgang (geen sluiproute)
- Parkeren in het groen
- Functionele parkeerplaats

Groen- en waterstructuur
- Referentie naar de zeeg in groen/water structuur
- Groene uitstraling van het gebied
- Behoud oude eik
- Boomgaard structuur bij ingang

Hoofdstuk 4
In gesprek met de omgeving

Voorkeursmodel

Het voorkeursmodel is een doorontwerp van model 3.

Uit de enquête kwam naar voren dat modellen 2 en 3 het beste scoorden. Uit de opmerkingen bij de enquête en tijdens de digitale bijeenkomst blijkt een voorkeur voor model 3. Op basis hiervan is model 3 verder door ontworpen:

- De ruimte tussen het nieuwe gebouw en theater De Kik is ingericht als plein c.q. minipark, met bijvoorbeeld een shared space inrichting. De beste elementen uit model 2 (een plein) en 3 worden daardoor gecombineerd.
- De centrale plaatsing van de bebouwing sluit goed aan bij de wens om afstand te houden tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw (privacy), de groene uitstraling van het gebied te bewaren en de mogelijkheid van goede sociale controle in alle hoeken van het gebied.
- De mogelijkheid van dubbelgebruik van het parkeren is een pré omdat het overdag extra parkeerplaatsen voor het centrum biedt, de rondgang zorgt ervoor dat de bereikbaarheid gewaarborgd is en dat sluipverkeer tegengegaan kan worden.

In de digitale bijeenkomst wordt door de deelnemers bevestigd dat het doorontwerp van model 3 het voorkeursmodel is vanuit de participatie. In de laatste digitale participatiebijeenkomst is aan elke deelnemer nogmaals gevraagd of dit voorkeursmodel aansluit bij de wensen. Hierop wordt instemmend gereageerd. Er worden wel nog aandachtspunten genoemd, zoals het zorgen voor voldoende parkeren, de ontsluiting vanaf de Rijksweg en het aantal bouwlagen. In de bijlage is een samenvattend overzicht opgenomen van de opmerkingen.

Wanneer we kijken naar de vertrekpunten, namelijk:

- realiseren woningbouw (i.v.m. woningbehoefte bij voorkeur (senioren) appartementen) en de mogelijkheid creëren voor evt. centrumversterkende voorzieningen;
- maximaal aantal parkeerplaatsen (i.v.m. de parkeervraag vanuit het centrum);
- en een goede ontsluiting en bereikbaarheid.

dan blijkt ook dat het voorkeursmodel (doorontwerp van model 3) hierbij het beste aansluit.

Het voorkeursmodel kan gezien worden als een voorbeelduitwerking voor de ontwikkelvisie. In hierna volgende pagina's zijn sfeerbeelden bij dit voorkeursmodel opgenomen voor wat betreft architectuur, De Zeeg, centrale ontmoetingsruimte, parkeren, Sikkepaadje en boomgaard.

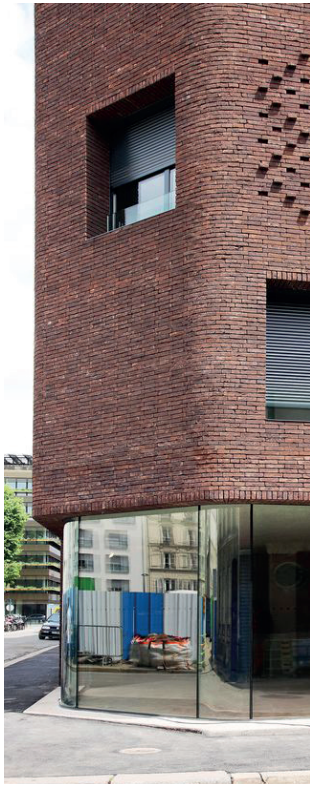
Het voorkeursmodel is in hoofdstuk 5 vertaald naar een stedenbouwkundig programma van eisen. In een ruimtelijk kader wordt het resultaat van het participatietraject samengevat: de ontwikkelvisie voor het Land van Tap.



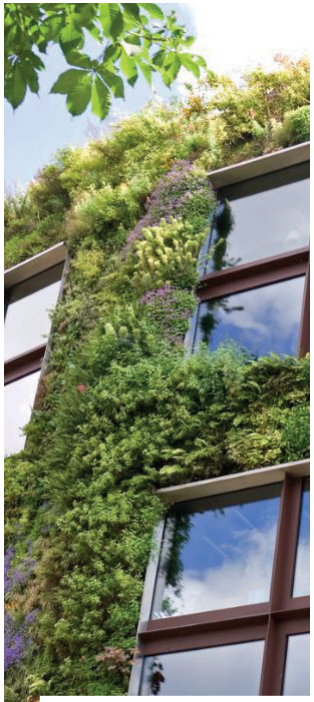
Voorkeursmodel als voorbeelduitwerking van de ontwikkelvisie

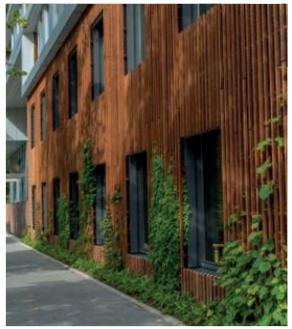
Architectuur

Afgeronde hoek
(vriendelijk)

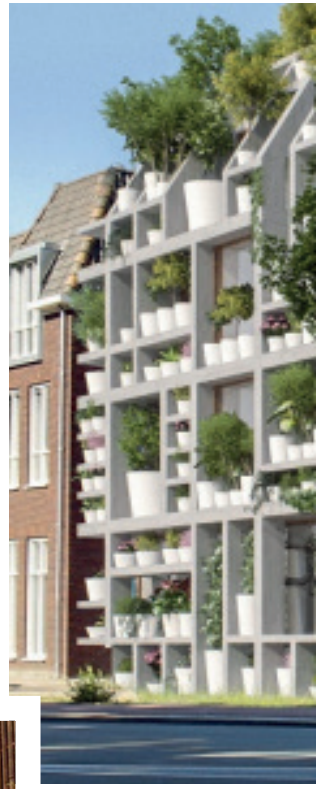


\+ Groene gevel
(Past bij Elst, duurzaam)

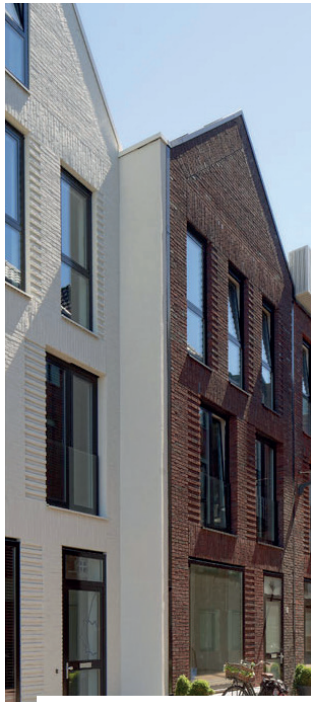




\+ Verwondering
(het mag best bijzonder zijn)

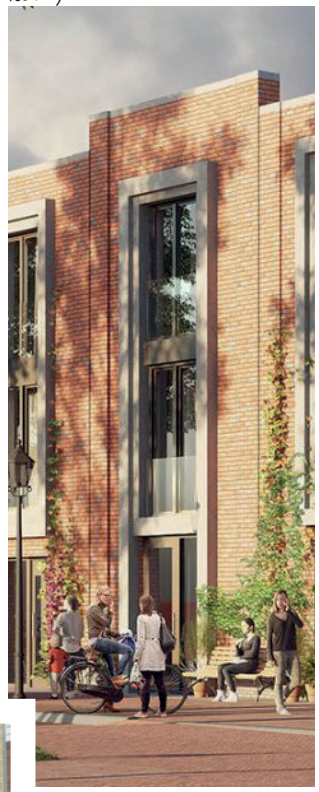


\+ Geleding van de gevel
(Past bij Elst)





\+ Levendige plint
(geen dooie boel, wees welkom)



\+ Afgeronde hoek
(vriendelijk)

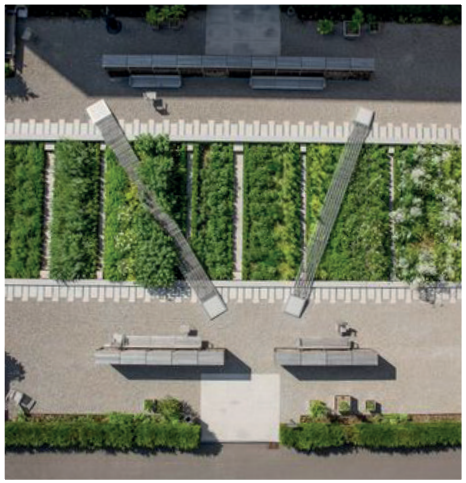


Sfeerbeelden bij het voorkeursmodel.

De Zeeg







Centrale ontmoetingsruimte















Sfeerbeelden bij het voorkeursmodel.

Parkeren









Sfeerbeelden bij het voorkeursmodel.

Sikkepaadje









Boomgaard







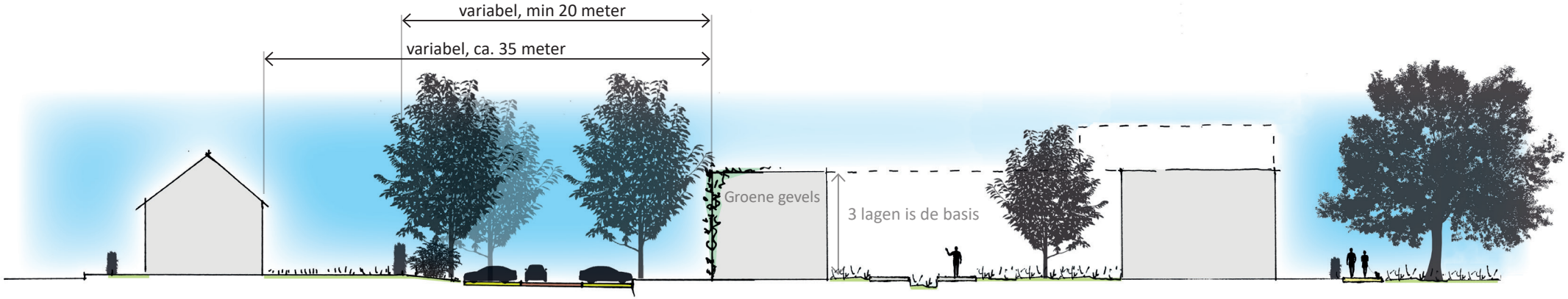
Stedenbouwkundig programma van eisen

Het hiervoor beschreven voorkeursmodel mag worden beschouwd als een voorbeelduitwerking. De definitieve uitwerking van het gebied moet in ieder geval voldoen aan de volgende criteria:

Gebouw
- Centraal in het gebied, alzijdige oriëntatie.
- Basishoogte: 3 bouwlagen.
- Eventueel (deels) een 4e laag. Ruimtelijk vinden wij een 4e bouwlaag mogelijk. De omgeving vindt 4 bouwlagen te hoog. Een gedeeltelijk 4e bouwlaag in de noordoostelijke hoek heeft niet de voorkeur, maar kan eventueel wel.
- Maximaal 35 appartementen in een mix van woningtypen (evt. 30% sociaal).
- In de plint komt een centrum versterkende voorziening, die niet concurreert met het centrum. Deze bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw gericht naar de Dorpsstraat.
- Een bijzonder gebouw met een beeldbepalende uitstraling.
- Toepassen van groene gevels;
- Geleding van de gevel, opdelen in kleinere eenheden, passend bij maat en schaal van Elst;
- Levendige plint, geen dode gevels maar levendigheid op straatniveau.

Parkeervoorziening
- Parkeren langs de randen van het gebied, in een groene opzet. Bomen tussen de parkeerplaatsen, plantvakken, eventueel hagen om bomen aan het zicht te ontrekken en in waterdoorlatende verharding of halfverharding.
- Minimaal 180 parkeerplaatsen, waarvan ca. 63 toe te rekenen aan woningbouw (35x1,8).
- Geen toewijzing van parkeerplaatsen aan woningen, dubbelgebruik is mogelijk.
- Rondgang mogelijk, winkels en theater bereikbaar.
- Voorkomen sluipverkeer Rijksweg Zuid – Wagenmakersstraat.





Wagenmakersstraat

Woning en tuin

Groene overgang tuinen - LvT

Parkeren tussen bomen

Nieuwbouw in drie lagen met evt één laag hoger op de hoek

Sikkepaadje

Doorsnede

Openbare ruimte

- De openbare ruimte is zichtbaar vanuit het gebouw, sociale veiligheid is belang rijk.
- De randen van het gebouw worden groen aangekleed, daarbij worden bomen geplant, maar ook bloeiende planten, de parkeerplaatsen krijgen een halfverharding, de erfafscheidingen rondom krijgen een groen en samenhangend beeld.
- De ruimte tussen de nieuwbouw, het Sikkepaadje en de Kik/Walt Bikes wordt als plein of mini-park ingericht. Er wordt voorzien in zitgelegenheid, creatieve uitingen (kunst, informatie), plantvakken en kleine speelaanleidingen.
- Het Sikkepaadje krijgt een prominente plek in de openbare ruimte. Het verbindt het gebied met de Dorpsstraat. Het Sikkepaadje wordt autovrij gemaakt. Het valt op in het gebied door zijn afwijkende vormgeving en materiaalgebruik.
- Waar het nieuwe gebouw, het pleintje, het Sikkepaadje en de Zeeg samenkomen ontstaat een bijzondere plek, het brandpunt van het gebied.

Groen en water

- Het perceel aan de Rijksweg wordt ingericht als een combinatie van parkeren en boomgaard. Daarbij worden bomen geselecteerd die zo min mogelijk overlast veroorzaken van vallend fruit.
- De monumentale eik wordt ingepast en krijgt een prominente plek in het openbaar gebied.
- Een groen/waterstructuur met de historische Zeeg als inspiratie. Het element kan dienst doen ten behoeve van de infiltratie van regenwater dat in het gebied valt.



Zoekzone bebouwing, op afstand van omringende woningen

Basishoogte, maximaal 3 lagen

Zoekzone accent, tot 4 lagen

Voorziening niet concurrerend met centrum

Ruimte voor recreatie/sport/spel, binnen het gebied

Sociale veiligheid, zicht op openbare ruimte

Sikkepad, dragend element in het ontwerp, autovrij

Kleinschalige ontmoetingsplek, bijvoorbeeld een pleintje of miniparkje.

Groene overgang, tussen omringende percelen en Land van Tap

Groen parkeren, groene inrichting en aandacht voor optimalisatie

Ontsluiting, op aangrenzende wegen

Mogelijkheid tot rondgang, geen sluiproute

Bereikbaarheid ingangen, van de winkel, theater en drukkerij

Boomgaard en parkeren, bij entree vanaf de Rijksweg

Behoud en inpassing oude eik, als centraal onderdeel van de inrichting

Groene uitstraling, een groen welkom voor het centrum van Elst

De Zeeg, Verwijzing naar de Zeeg in de groen/water structuur

Ontwikkelvisie, uitgangspunten vanuit het participatietraject

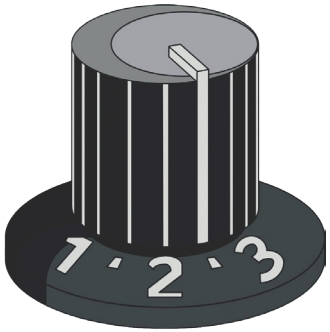
Hoofdstuk 6
Financiële haalbaarheid en vervolg

Financiële haalbaarheid

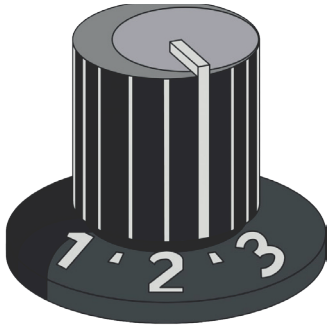
Er is, met kengetallen en aannames, gerekend aan de financiele haalbaarheid van het plan. De eerste verkenning laat een verlies van ca. 8 à 9 ton zien. De uitkomst van deze berekeningen hangt sterk samen met de keuzes die worden gemaakt:

- Hoe gaan we om met het tekort op de financiën, hoe hoog is verantwoord?
- Ga je meer woningen realiseren, dan worden de opbrengsten hoger;
- Tegelijkertijd zijn er meer parkeerplaatsen nodig die dan niet ten behoeve van het centrum ingezet kunnen worden;
- Ook wordt het gebouw hoger (bouwmassa), waar omwonenden moeite mee hebben.
- De kosten voor de openbare ruimte kunnen naar beneden worden bijgesteld maar doet dit recht aan het doorlopen proces en de uitgesproken ambities?

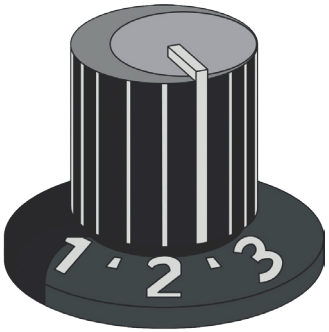
Kortom, er kan aan verschillende knoppen worden gedraaid:



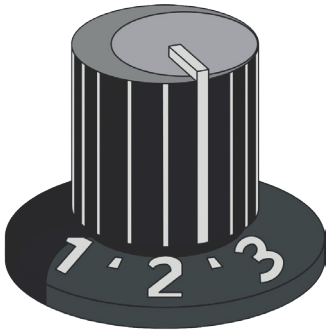
Parkeerplaatsen



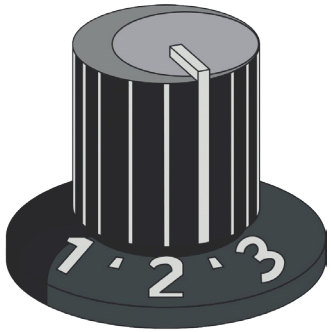
Woningbouw-programma



Bouwmassa



Financiën



Kosten openbare ruimte

Vervolg

Deze Ontwikkelvisie is het resultaat van een uitgebreid participatietraject. Onder begeleiding van het creatief bureau Fresh Forward en daarna het stedenbouwkundig bureau Buro Ontwerp en Omgeving is de gemeente met de diverse stakeholders een creatief- en een ontwerpproces ingegaan. Het was een ontdekkingstocht waarvan de uitkomst vooraf niet duidelijk was.

Er is voor gekozen om met een brede groep te participeren, zowel vanuit huidige gebruikers als vanuit eventuele toekomstige gebruikers. De Klankbordgroep en Dreamteam bestond uit omwonenden, ondernemers in het gebied (fietsenzaak en Theater de Kik), eigenaar terrein garageboxen, vertegenwoordigers Centrummanagement Elst, vertegenwoordiger woningcorporatie Vivare en vertegenwoordigers vanuit het sociaal domein (vanuit jongeren, welzijn en zorg: Forte Welzijn, Sociaal Kernteam en Driestroom).

De gemeente heeft nu input opgehaald bij de diverse stakeholders. Het participatietraject is hiermee afgerond. Het college en de raad zijn nu aanzet om de verdere koers voor het Land van Tap te bepalen. Daarbij wordt deze Ontwikkelvisie gebruikt, maar wordt er ook een afweging gemaakt waarbij ook andere belangen een rol spelen, zoals financiën, parkeerbehoefte, woningbehoefte en exploitatie/ realisatiemogelijkheden van deze visie.

Het huidige ontwikkelkader voor het Land van Tap is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten (hierna NvU) uit 2009 en het beeldkwaliteitplan Centrum Elst uit 2010 (hierna BKP). Wanneer de raad de Ontwikkelvisie voor het Land van Tap vast stelt, wordt dat een herziening van de ontwikkelschets en het toetsingskader voor het Land van Tap zoals opgenomen in de NvU en BKP.

De gemeente koppelt naar de deelnemers terug hoe de verdere besluitvorming over het Land van Tap gaat. Wanneer er afwijkingen komen op deze Ontwikkelvisie wordt aan de deelnemers toegelicht waarom er een andere keuze is gemaakt.

Bijlage

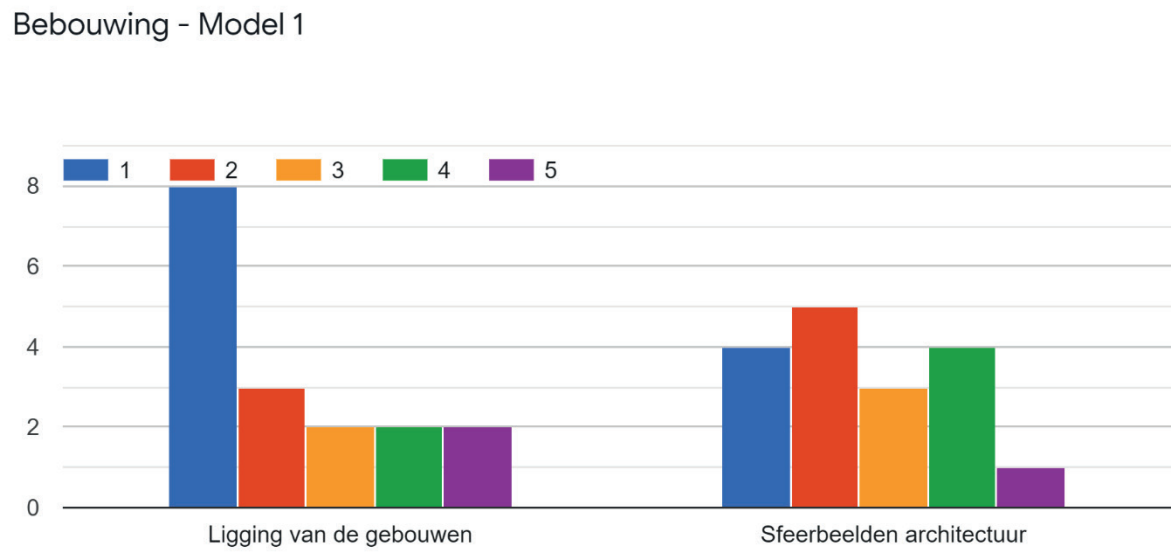
1. Resultaten enquête

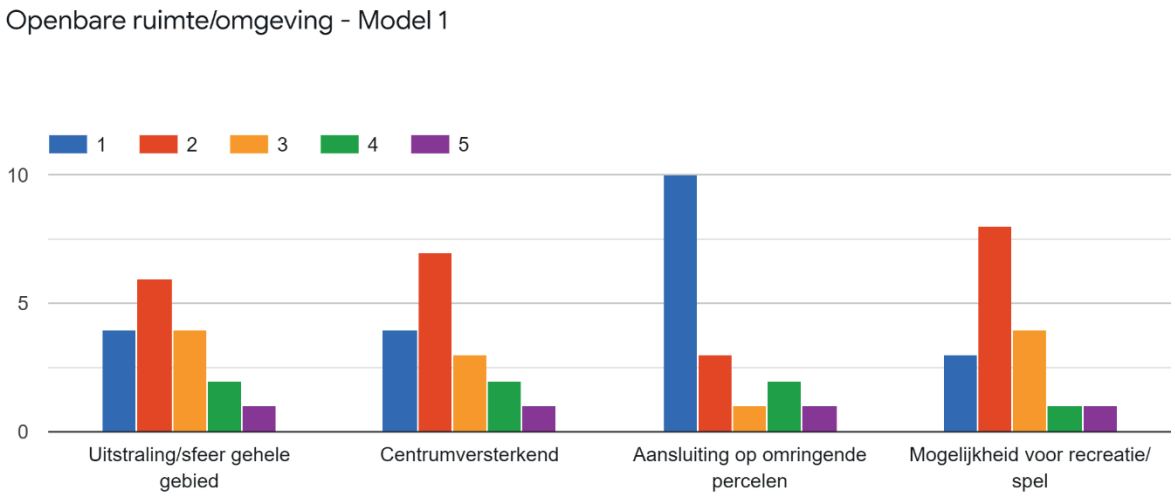
Resultaten Enquête

17 keer ingevuld in totaal.

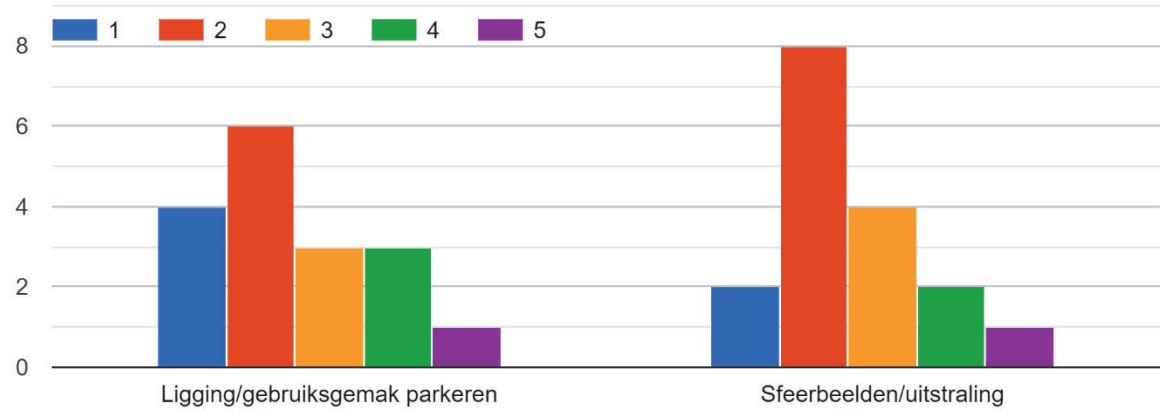
Schaal:
1 = Zeer slecht (blauw)
2 = Slecht (oranje)
3 = Neutraal (geel)
4 = Goed (groen)
5 = Zeer goed (paars)

Model 1:

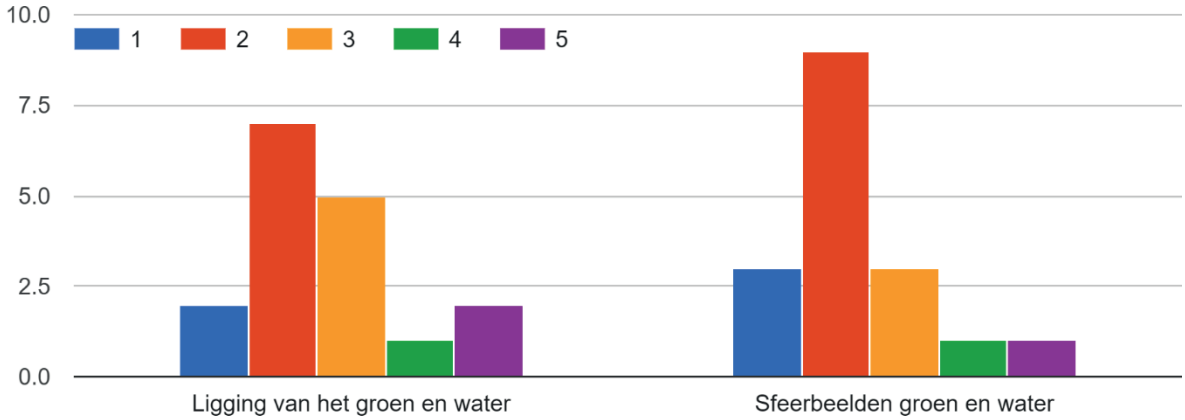




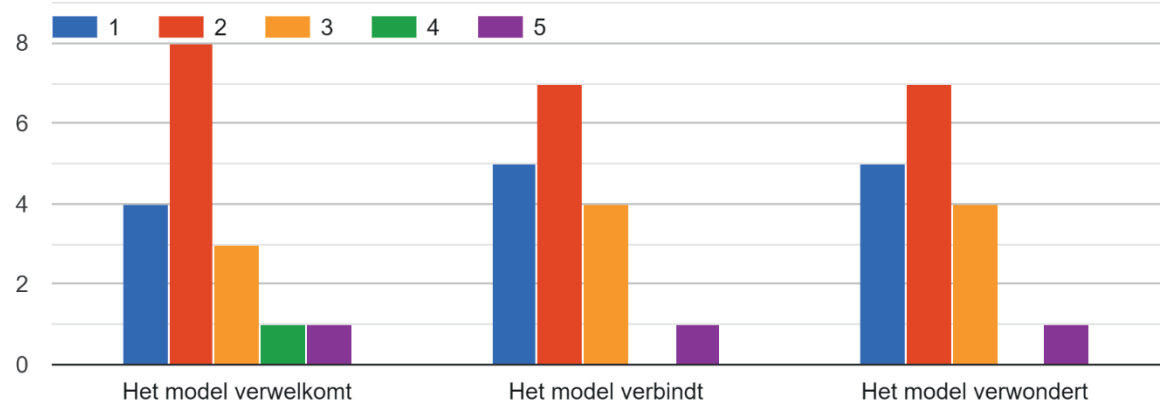
Parkeervoorziening - Model 1



Groen- en watervoorziening - Model 1



Uitkomst creatieve verkenning - Model 1



Opmerkingen Model 1:

1) Wij schrikken vd hoogte vd appartementen. Hierdoor verliezen wij onze privacy totaal. Onze voorkeur: geen directe bebouwing strak aan percelen rijksweg zuid. En helemaal geen hoogbouw.

2) Model 1 vond ik in eerste instantie goed. Ligging van het parkeerterrein is m.i. niet goed. Verder kan ik mij voorstellen dat dit model stuit op weerstand bij de omwonenden. Ontmoetingsplek horeca en kiosk kan m.i. nimmer kostendekkend worden geëxploiteerd. Dit geldt ook voor model 3.

3) De hoogte van de bebouwing is niet te zien maar gaat uit van 3-lagen; kijken dus zo in de aangrenzende tuinen. De waterhuishouding is niet goed geregeld in dit gebied, wordt dus nog meer overlast voor de aangrenzende percelen en de parkeerders in het midden van het gebied

4) Toegang Rijksweg: in- en uitrijdende auto's vanwege brede vaatwijdte. Toegang Wagenmakersstraat: uitsluitend inrijdende auto's vanwege smalle vaatwijdte Wagenmakersstraat en gevaarlijke kruising Wiel/Wagenmakersstraat/LvT. Geen kiosk. Geen horeca vanwege Nieuwe Normaal: 70% horeca verdwijnt, niet bouwen voor leegstand. Geen horeca in woonwijk vanwege overlast; Bestaande kwetsbare woningen hebben slaapkamers aan achterzijde. Voorkeur: huidige half-verharding. Ook gevelbeplanting aan zijkant van woningen. Model 1 past het beste bij het Nieuwe Normaal.

5) - vrij veel overlast bestaande bewoners - patiobungalows nemen veel grondoppervlak in beslag - gebied /toegang naar Kik prima met mogelijkheden - zie niet dat de colonnade echt gebruikt wordt omdat hij eigenlijk nergens naar toe leidt - parkeren lastig toegankelijk, veel achteruitsteken doordat er geen doorgaande weg is - jammer dat de particuliere parkeerplaatsen niet openbaar inzetbaar zijn

6) Het is voor ons (Theater De KiK) belangrijk dat mensen die slecht ter been zijn met een auto voor de deur kunnen komen of afgezet kunnen worden. 2) We moeten ons pand kunnen bereiken met een vrachtwagen ivm toelevering horeca en laden/lossen van techniek van artiesten.

7) Dit vinden wij (als bewoners van de Wagenmakersstraat 3) veruit het slechtste plan. In dit model wordt er praktisch tegen onze achtertuin een appartementen complex gerealiseerd, waar wij uitzicht op de achterkant zullen hebben. Als in dit plan het appartementen complex wordt vervangen voor een soortgelijke bebouwing als aan de RIjksweg zijde is gesitueerd zouden we hier aanzienlijk minder bezwaar tegen hebben.

8) Door achterpad aan achterkanten te koppelen ontstaan er mogelijk onveilige plekken, ook de pergola maakt het pad donker. Differentiatie oppervlakten/ doelgroepen gewenst. Voor functie wonen overheerst het parkeren in dit ontwerp.

9) Kiosk is leuk daar.Huizen voelen bedreigend voor de reeds bestaande huizen op de lokatie waar ze gesitueerd zijn.Ik vraag me ook af of de mensen van de Rijksweg hiervan op de hoogte zijn gebracht. Pad met pergola is mooi evenals de glazen orangerie. De huizen met grote metalen pilaren vind ik echt niet naar de oudheid verwijzen. Kil en afstandelijk voelt het voor mij.Dan zouden palen van steen zoals bij het gevonden oude kerkje nog wel leuk zijn.Er zijn afbeeldingen van. Verzoek de ingang naar de tuin van wagenmakersstraat 13 monique Timmermans ,die nu reeds aanwezig is ...Kan die toegankelijk blijven ?

10) Geen optimale routing 150 vrije parkeerplaatsen, geen plein de Kik, slechte privacy voor de omliggende percelen. Pluspunt geen dure waterpartij, geen natuurlijke habitat.

11) rommelig geheel. niet centrum versterkend

12) Rommelige parkeerplaats , niet mijn voorkeur.

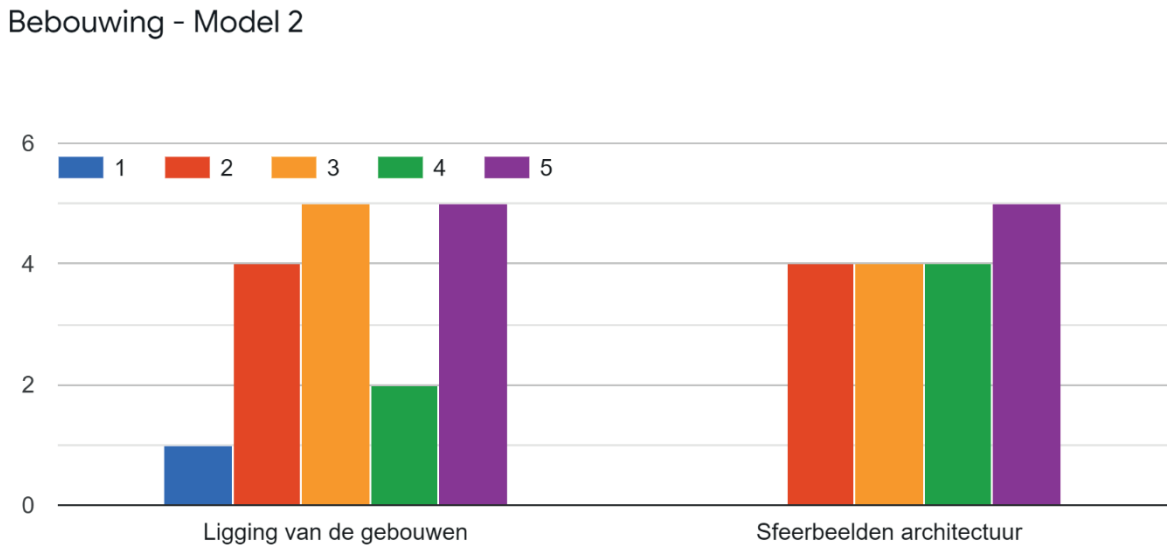
13) voor alle omwonende een belastend model, paardje in achtertuin of voor alle omwonende van woningen beton?

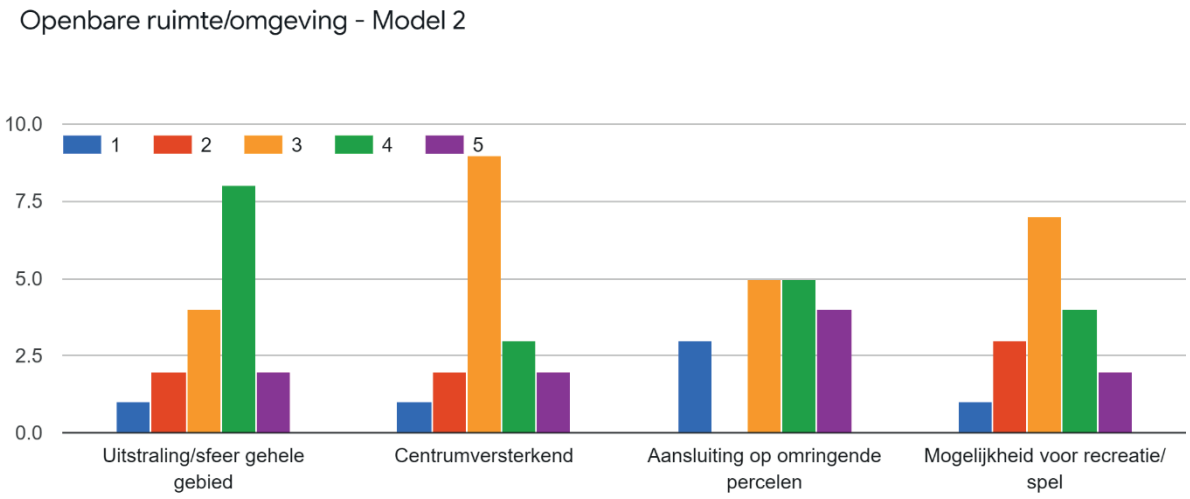
14) het idee van de historische loopverbinding (sikkepad) is nu helemaal weg. je moet nu over een parkeerplaats tussen de auto's door lopen

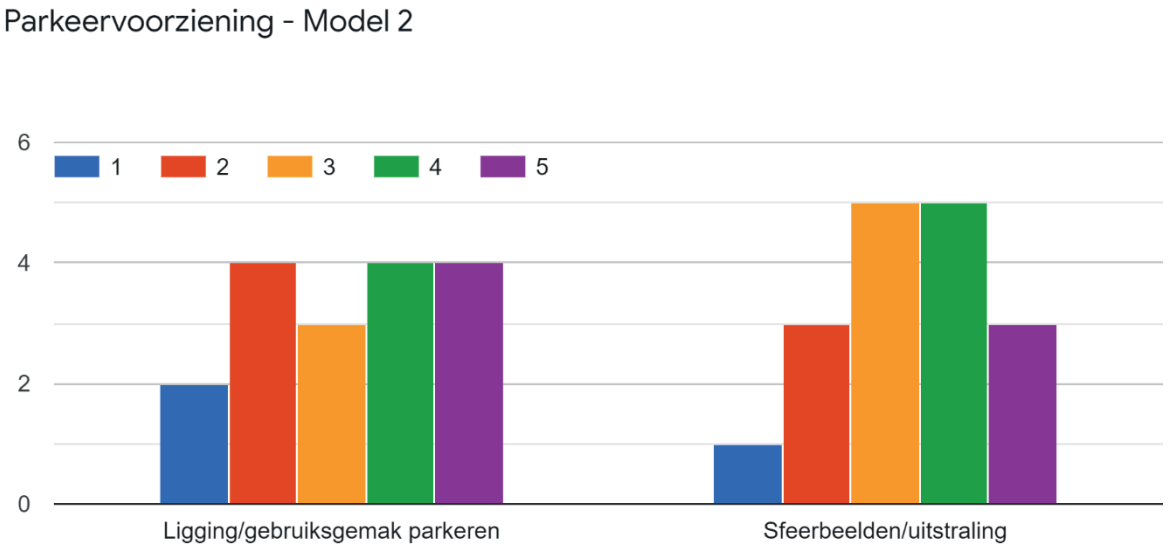
15) De schets met o.a. 7 patiowoningen. Er staan 8 blokjes getekend. Ik neem aan dat het 8ste blokje (meest rechtse bezien van links naar rechts) per abuis is getekend. En dat dit een rechthoekige oppervlakte moet zijn zoals getekend bij de overige patiowoningen. Gaarne uitleg. Tevens aan hoeveel woonlagen wordt er gedacht? Een schets is een schets maar toch.....

16) In verhouding nemen de 7 Patio woningen te veel ruimt in beslag t.o.v. het geheel • De achterzijde van de Patiowoningen liggen dicht op de woningen aan de Rijksweg Zuid • Te weinig appartementen • Aan en afvoer via Rijksweg Zuid is een belangrijk waardevolle aanwinst

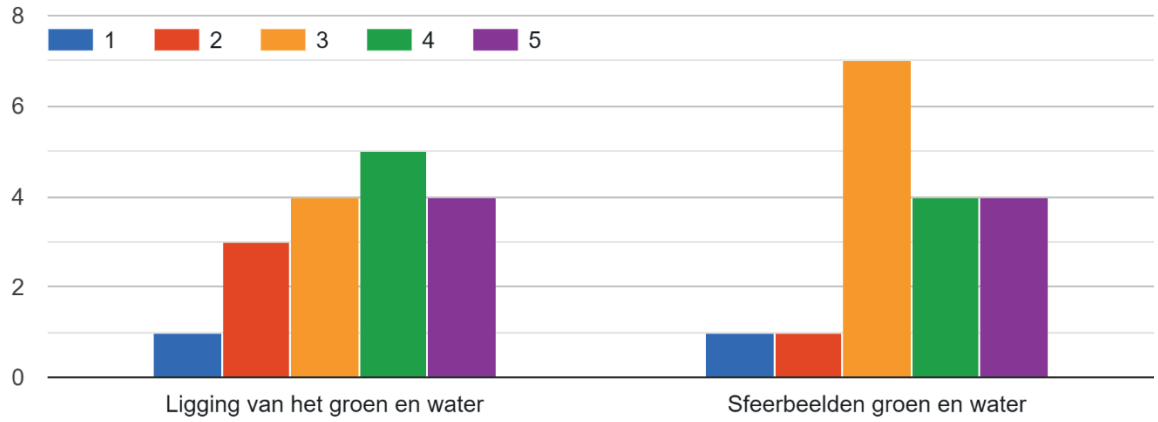
Model 2:


Bebouwing - Model 2
6
4
2
0
1
2
3
4
5
Ligging van de gebouwen
Sfeerbeelden architectuur

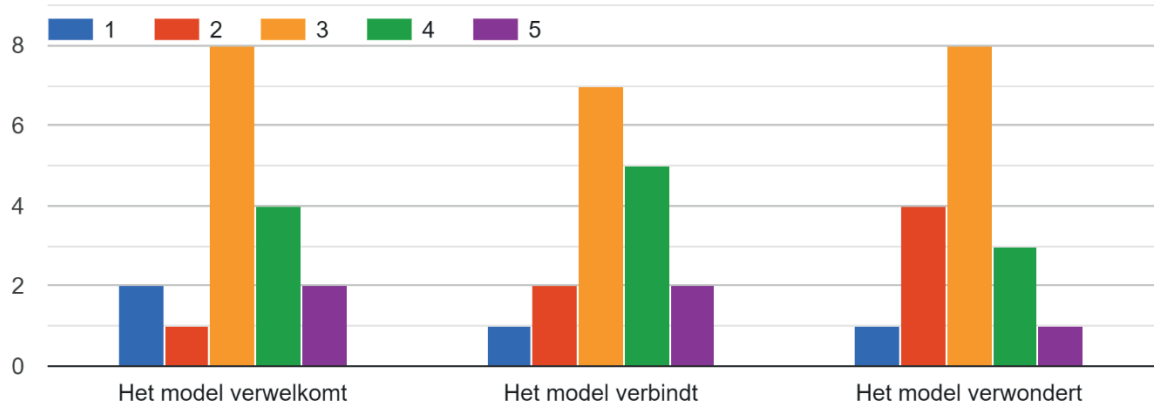

Openbare ruimte/omgeving - Model 2
10.0
7.5
5.0
2.5
0.0
1
2
3
4
5
Uitstraling/sfeer gehele gebied
Centrumversterkend
Aansluiting op omringende percelen
Mogelijkheid voor recreatie/ spel


Parkeervoorziening - Model 2
6
4
2
0
1
2
3
4
5
Ligging/gebruiksgemak parkeren
Sfeerbeelden/uitstraling

Groen- en watervoorziening - Model 2



Uitkomst creatieve verkenning - Model 2



Opmerkingen Model 2:

1) Er wordt veel over groen gesproken, maar zijn dit bomen van 4m of 15m dat maakt nogal verschil. Wel prettig dat groen en parkeren tussen de bebouwing en ons is getekend.

2) Waterelement de Zeeg vind ik erg leuk. Parkeren daarentegen slecht, ik verwacht dat mensen gaan rondrijden via de Wagenmakersstraat en de Rijksweg Zuid. De 14 parkeerplaatsen bij de Kik zal wel worden opgeofferd en het paadje moet m.i. autovrij zijn. Voor wat betreft de exploitatie van de horeca verwijs ik naar mijn opmerking bij model 1.

3) Ik zie een in/uit rit op de Rijksweg Zuid; daar zijn juist veel bezwaren tegen in de politiek. Hoe wilt U dat bezwaar overbruggen?? Minder overlast voor omringende bebouwing lijkt bij dit Model

4) Toegang Rijksweg: in- en uitrijdende auto's vanwege brede vaatwijdte. Toegang Wagenmakersstraat: uitsluitend inrijdende auto's vanwege smalle vaatwijdte inrit op LvT en woonstraatje Wagenmakersstraat en gevaarlijke kruising met Het Wiel/Wagenmakersstraat/LvT. Geen kiosk. Geen horeca vanwege Nieuwe Normaal: 70% horeca verdwijnt. Geen horeca bouwen voor leegstand. Geen horeca in woonwijk vanwege overlast. Voorkeur voor huidige half-verharding. Geen zeeg: gevaarlijk voor kleine kinderen.

5) _ gebouwen zouden wat hoger moeten zijn zodat er minder oppervlak nodig is en er meer ruimte voor parkeren overblijft en ze meer achter bank en accountant komen. - door ligging 14 parkeerplaatsen geen autovrije toegang vanuit dorpsstraat, slecht, dus waarschijnlijk doorstrepen hiervan, ontoelaatbaar! - invulling "plein" moet geen concurrentie zijn van echte Plein in dorp, mensen moeten uiteindelijk het dorp in voor hun bestedingen, dus vraagtekens bij grootte hiervan. - door inrichting parkeerplaats ontstaat in feite eenrichtingsverkeer, waardoor je als je niet direct een plaats vindt je het terrein moet verlaten, veel onrust of onwenselijk gedrag. - parkeren erg afgesloten dus veiligheid zeker in de avond onvoldoende.

6) Het is voor ons (Theater De KiK) belangrijk dat mensen die slecht ter been zijn met een auto voor de deur kunnen komen of afgezet kunnen worden. 2) We moeten ons pand kunnen bereiken met een vrachtwagen ivm toelevering horeca en laden/lossen van techniek van artiesten.

7) Als dit model uitgevoerd zou worden zo als het nu getekend is, d.w.z. woningen met achter tuinen, hebben wij het minste bezwaar tegen. Als er echter sprake is van appartementen zou dit wel belastender voor ons als omwonende zijn.

8) Mooi ontwerp. Meer ruimte per functie, draagt meer bij aan de doelstellingen, logische routing en veilige situatie rondom parkeren, aandacht voor veiligheidsgevoel bij gebruik pergola. Sikkenpaadje en plein autovrij houden. Differentiatie in doelgroepen en oppervlakten wenselijk.

9) Het type huis dat wordt geschetst is op zich mooi .Maar totaal anders dan de huizen die eromheen staan.Ik zou de schuine daken net zo laten lopen als de huizen eromheen.De zeeg is prachtig evenals de oude eik.Het eerste rijtje huizen bij binnenkomst van af de wagenmakersstraat mag van mij iets meer naar rechts (van de bestaande huizen af) De andere woningen staan op zich met voldoende afstand van de huidige bebouwing. Verzoek de ingang naar de tuin van wagenmakersstraat 13 monique Timmermans ,die nu reeds aanwezig is ...Kan die toegankelijk blijven ?

10) Een verwonderend woongebouw met aan de achterkant of eronder parkeren eigen terrein achter ABNAMRO en CTB accountantskantoor ter afsluiting van de lelijke achterkant, voldoende ruimte over voor 150 + vrije parkeerplaatsen in de huidige opzet met de huidige goede routing en mogelijk iets uitbreiden op lokatie garageboxen, plein de Kik met invulling. Geen waterpartij, geen natuurlijke habitat.

11) Berceau sikkepad is erg mooi

12) Geniet niet mijn voorkeur

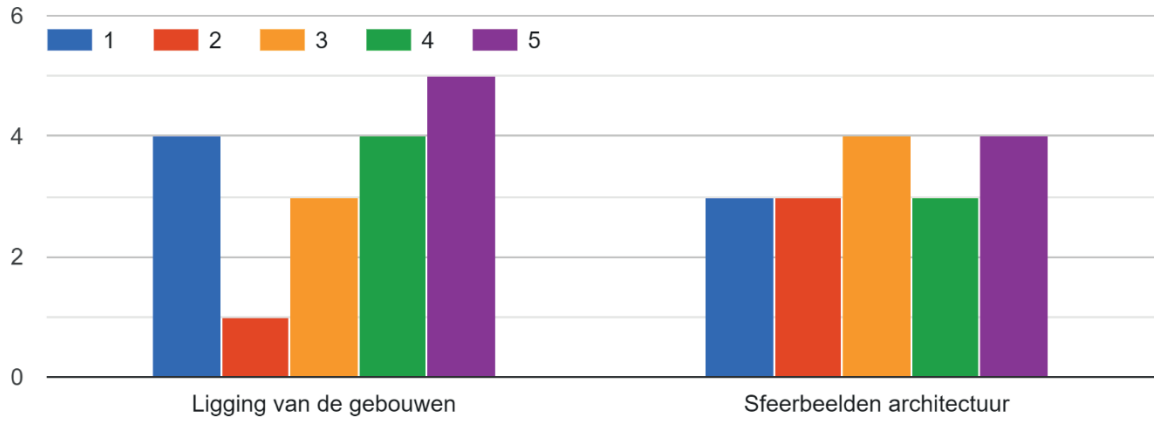
13) meer afstand van de woningen rondom. Echter onduidelijk of aan Wagenmakerszijde woningen of appartementen komen. Groene verbinding Pergola bij Sikkepaadje sfeervol

14) wij vinden het belangrijk dat het loopgedeelte (sikkepad) tussen Rijksweg en dorpstraat autovrij is. dat is nu aan de dorpsstraat niet het geval. Mooi dat het groene parkeerdeel gescheiden is van de rest

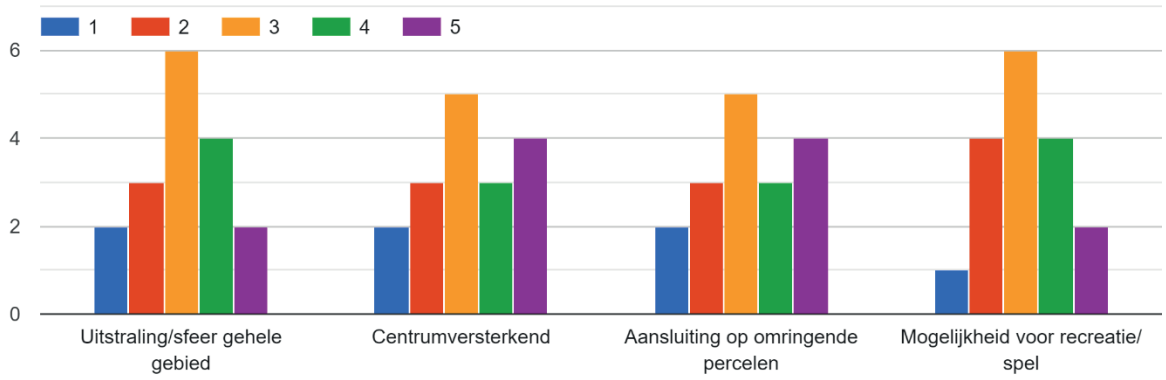
15) De liggingen van de gebouwen oogt erg druk • Liever geen stadswoningen • Het paadje is erg mooi en past goed bij het vele groen • Horeca en eventuele kiosk nodig is dan als onderdeel bij Theater de Kik positioneren • Aan en afvoer via Rijksweg Zuid is een belangrijk waardevolle aanwinst

Model 3:

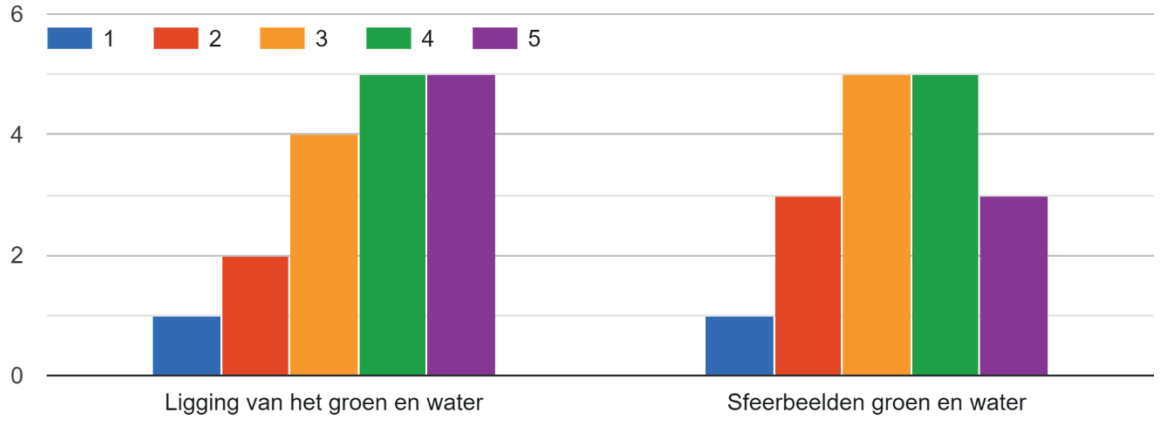
Bebouwing - Model 3

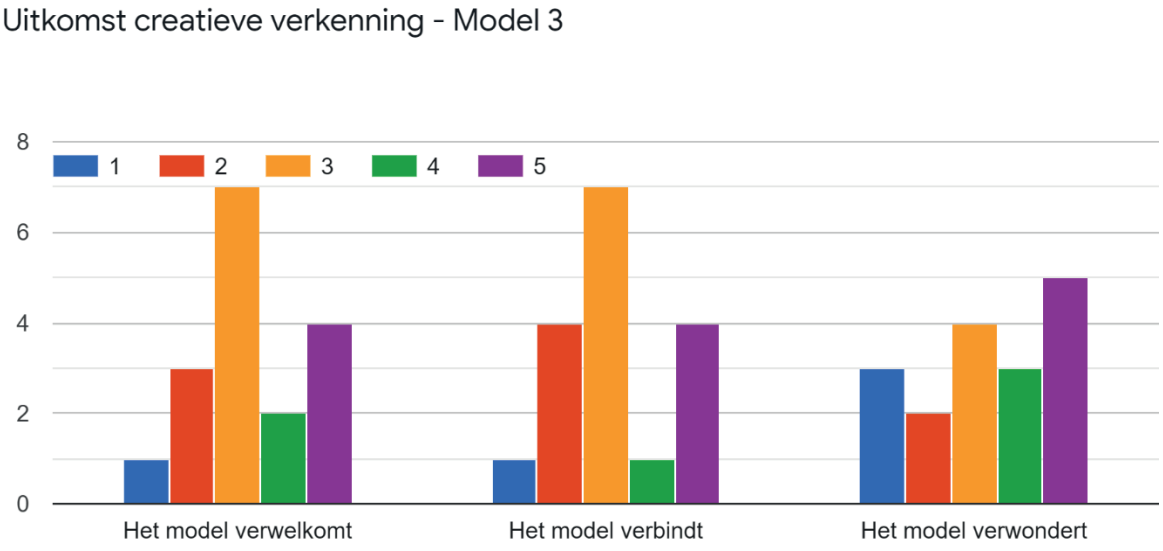


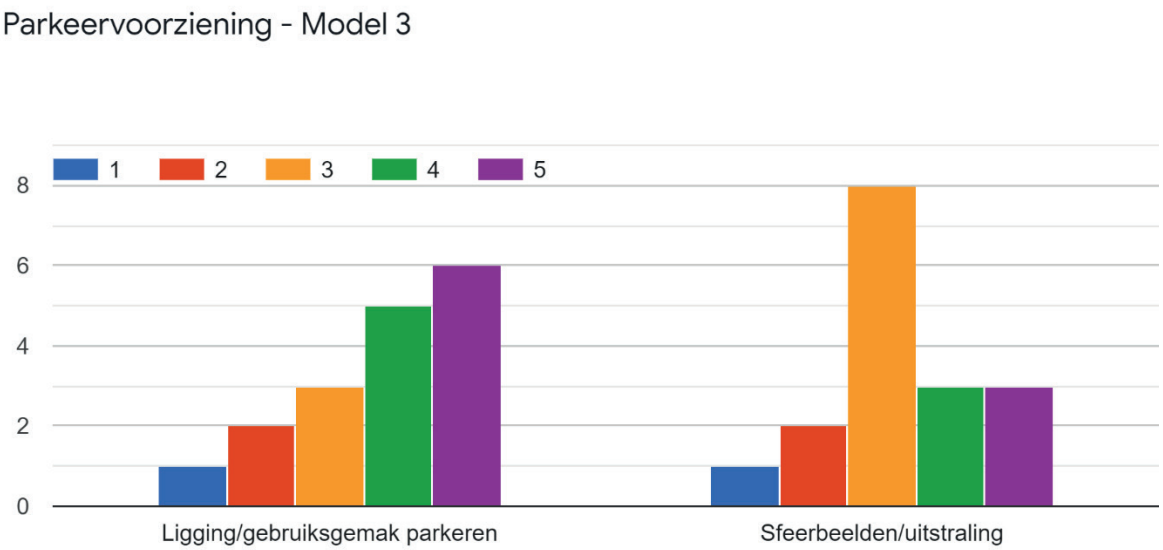
Openbare ruimte/omgeving - Model 3



Groen- en watervoorziening - Model 3







Opmerkingen Model 3:

1) Een gebouw in het midden is prima, maar dan laagbouw. Past totaal niet bij de karakteristieke bebouwing van het oude centum, waaronder de rijksweg. Wij zien geen enkel plan terugkomen zonder bebouwing, terwijl daar tot nu toe ook steeds over gesproken is.

2) Dit model voldoet m.i. het beste aan de parkeerwens. Het is wel van groot belang dat het pand een aanwinst is voor het dorp qua model en qua functionaliteit.

3) Verkeersafwikkeling ziet er veel beter uit en vriendelijker indeling van het hele gebied. Maar ruimte voor recreatie en sport-en spel zie ik niet. Ook vraag ik me af waar al die onderdelen moeten inpassen in dit stuk gebied. Model 3 is overvol , te zien op het filmpje

4) Toegang Rijksweg: in- en uitrijdende auto's: brede vaatwijdte. Toegang Wagenmakersstraat: uitsluitend inrijdende auto's vanwege smalle vaatwijdte Wagenmakersstraat/gevaarlijke kruising Wiel/Wagenmakersstraat/LvT. Geen horeca/centrumondersteunende voorzieningen vanwege Nieuwe Normaal: 70% horeca verdwijnt: niet bouwen voor leegstand. Geen horeca/voorzieningen in woonwijk vanwege overlast. Plantenbakken zonder zitelementen: verstopt tussen auto's: geen zichtlocatie, voorkoming hangjeugd drugsdeals.Verbinden op pleinen past niet binnen Nieuwe Normaal: Geen pleinaanleg. Voorkeur huidige halfverharding. Geen zeeg: kleinekinderen!

5) door centrale bebouwing weinig overlast voor omwonenden, veel veiligheid en sociale cohesie in het gebied, ook 's avonds zeer positief voor parkeren, beleving van het hele gebied en toegang voor het theater. - goede en spannende architectuur is wel een uitdaging, kiezen uit meerdere ontwerpen? kan echt verwonderen en verbinden. - aantal parkeerplaatsen onder "Walt"verschuiven om zo betere entree voor Kik te krijgen. - boomgaard leuk idee, wel met parkeren. - gedeelde parkeerruimte zeer positief, tevens goed toegankelijk en gebruiksvriendelijk en geeft goede verbinding naar centrum.

6) Het is voor ons (Theater De KiK) belangrijk dat mensen die slecht ter been zijn met een auto voor de deur kunnen komen of afgezet kunnen worden. 2) We moeten ons pand kunnen bereiken met een vrachtwagen ivm toelevering horeca en laden/lossen van techniek van artiesten.

7) De ligging van de bebouwing in dit model is voor alle omwonende de meest gunstig met dien verstande dat de bebouwing niet meer dan 3 woonlagen zou zijn en op de begane grond geen sprake is van detail handel.

8) Risico op rondrijdende automobilisten ivm parkeerplekken, door weg ontstaat minder verbinding, gebouw hoog/kolossaal. Boomgaard leuk idee!

9) Dit model vind ik aan alles voldoen.Ontzettend verwonderend en genoeg plek om omheen te ZIJN.Genoeg afstand van andere woningen.Goed voor de sociale controle ,met zicht op de boomgaard en op de plek voor de Kik.De meest beschikbare parkeerplaatsen.Inderdaad iets te hoog ,maar verrassend van vorm.Privacy en uitkijk en niet zo saai strak.Misschien toch aan te vullen met priveparkeerplaatsen onder het gebouw.Verticale tuinen die een eigen balkon deels afschermen tegen zon en ivm privacy ,maakt dat je TOCH lekker buiten kunt zitten.(en meteen de boel beneden in de gaten kunt houden (gratis camera's) Het is mooi dat je eromheen kunt lopen en aan de lijn de hond kunt uitlaten. Misschien is een soort route waar je kunt springen,hangen,klimmen iets met water doen of een computerspel leuk.(ontdekkend en tegen hangen en vervelen)Mogelijkheid tot opladen elektrische auto's???en de mobiele telefoon ..gezien bij fresh forward. Kunnen de pony's weer ergens terugkomen ? Verzoek de ingang naar de tuin van wagenmakersstraat 13 monique Timmermans ,die nu reeds aanwezig is ...Kan die toegankelijk blijven ?

10) Een verwonderend woongebouw met aan de achterkant of eronder parkeren achter ABNAMRO en CTB accounts als afsluiting lelijke achterkant met architectuur zoals

voormailig Liduinaterrein in Bemmel en Turfstraat Arnhem, voldoende ruimte over voor 150 + vrije parkeerplaatsen in de huidige goede routing met mogelijk uitbreiding op een gedeelte van de garageboxen, plein de Kik met invulling. Geen waterpartij, geen natuurlijke habitat.

11) Hoogbouw niet gepast in LvT

12) Met in het midden een mooi groen gebouw, de beste optie. Ook het parkeren de beste van de drie. Een mooi gebouw staat of valt in het ontwerp.

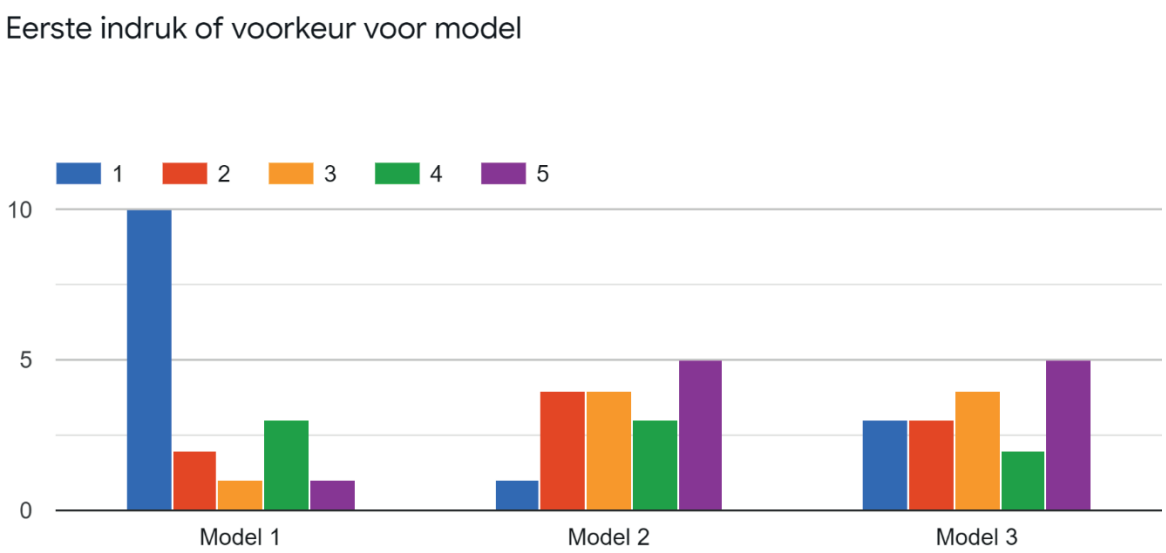
13) afhankelijk van hoogte van gebouw, hoogbouw is niet de wens van de omwonende, maar komt in alle plannen terug, weer gemiste kans (maar verbaasd ons niet) Geen winkels op land van tap!!

14) Hoogbouw en architectonische uitspattingen op LVT spreekt niet aan

15) Fruitbomen bij entree rijksweg-zuid zeer goed.

16) Het gebouw dat moet echt verwonderen • Het gebouw moet een stuk verleden van Elst herbergen • De binnenplaats zal als ontmoeten en ontspannen zal verrassend overkomen • Ruimte voor kunst en cultuur is hier goed in te voegen. Zeker aandacht bij De Kik • De positie van de parkeerplaatsen is erg goed een plaats zal hier snel gevonden worden • Aantal parkeerplaatsen beantwoord het beste aan de behoefte • Ook hier is de aan en afvoer via Rijksweg Zuid is een belangrijk waardevolle aanwinst

Vergelijking van de modellen:



Nadere toelichting:

1) Model 2 en 3 integreren zoals voorgesteld in de eerder genoemde opmerkingen

2) Het mag duidelijk zijn dat model 3 voor mij veruit het mooiste model is. De verwachting is dan ook erg hoog. Denk dat dit het centrum van Elst maar ook de hele gemeente in de schijnwerpers zal zetten. Het is een aanwinst voor de gemeente Overbetuwe. Het is dan ook een van onze ambities om de branding van de Overbetuwe een boost te geven. Ben er van overtuigd dat dit model gaat verwonderen en men zal bij binnenkomst van het LvT een bijzonder Wouw gevoel krijgen. Persoonlijk zou ik dit model als een beloning zien voor alle tijd en energie die er is ingestoken gekozen gaat worden. Heel veel sterkte en fantasie met de verdere uitwerking Paul te Wierike.

3) De mooie openheid van het Land van Tap wordt bij model 1 en 2 intact gehouden. Bij het 3e model verdwijnt die openheid door het gebouw. 2) Het is voor ons (Theater De KiK) belangrijk dat mensen die slecht ter been zijn met een auto voor de deur kunnen komen of afgezet kunnen worden. 3) We moeten ons pand kunnen bereiken met een vrachtwagen ivm toelevering horeca en laden/lossen van techniek van artiesten.

4) In eerste instantie ging ik voor model 1 maar na bestudering van de modellen heeft model 3 toch echt mijn voorkeur.

5) Bij de modellen 1 en 2 vind ik de gebruiksvriendelijkheid van het parkeren en de uiteindelijke haalbaarheid van de aantallen een probleem. Qua verwondering en uitdaging is drie veruit koploper. De overlast voor omwonenden lijkt in dit model het minst. Op gebied van veiligheid wint model drie door de centrale bewoning die duistere plekken voorkomt. Het gebied als geheel biedt door het groene gebouw en de groene rand een mooie groene uitstraling.

6) Nog wat ideeen omdat daar behoefte aan is; nu ; oudere mannen zitten vaak onder het afdakje bij de bushalte bij de kruising waar de pizzeria en Zeeman ook aan liggen. Is het mogelijk (deze mannen bekijken het bewegende verkeer en kletsen samen) om een bestraat stukje met afdak te creeeren vooraan de boomgaard bij de rijksweg.Een eenvoudig punt waar alleen koffie verkrijgbaar is en een rolstoeltoegankelijk toilet zou ideaal zijn daar.Of het toilet iets meer naar het centrale parkeergedeelte plaatsen is misschien beter , zodat andere parkeerders daar zich even kunnen instaleren en welkom voelen. nu ; In de bibliotheek is elke donderdag een ontmoetingsmoment van mensen,met name ouderen.De groep heet "de huiskamer van Elst.De bibliotheek is te klein gebleken nu er steeds meer mensen komen.Misschien is (2x per week of)een permanent beschikbare ruimte ideeal om vereenzaming tegen te gaan in het nieuwe centraal gelegen gebouw.Hier zou ook een goed begaanbaar toilet in gesitueerd kunnen worden.Bijv met ingang aan buitenzijde. Jeu de boule ???bij de boomgaard ? of een klein werkplaatsje ? Ik denk ineens aan de vorm van het oude kerkje dat tentoongesteld is bij de grote kerk.Het allereerste kerkje in Elst. Zo een soort afdak zou super passend zijn.

7) Verzoek de ingang naar de tuin van wagenmakersstraat 13 monique Timmermans ,die nu reeds aanwezig is ...Kan die toegankelijk blijven ?

8) Wat wij met name graag zouden willen weten is: 1. Voor welke doelgroep wordt gebouwd (oudere, gezinnen, etc.)? 2. Wat voor type woningen zijn het huur of koop? 3. Hoe wordt er om gegaan met het hoogte verschil tussen het land van tap en de Dorpsstraat? In één van de modellen is er sprake van verlaagd parkeren, is dit dan op het niveau van het Land van Tap of nog lager? En hoe zit het met de bebouwing en parkeren in de overige situaties, is dit op het niveau van de Dorpsstraat of het Land van Tap?

9) smoelt goed, maar erg zweverig, benieuwd naar de uitvoer en blijvend onderhoud van alle mooie gedachtenspinsels. Maar niets gedaan met de wens van alle omwonende, max 2 hoog. Wat heeft de inspanning van alle omwonende voor een zin?? Woningen koop of huur bestemming??

10) Het liefst zouden we de parkeerplaats willen behouden, zoals hij nu is. Verder zien wij het liefst geen bebouwing. Maar bij noodzaak geven we de voorkeur aan laagbouw. Passend bij de huidige bouwstijlen.

11) Ik moet een keuze maken in een gebied waarvan ik weet dat de waterhuishouding nu al zorgt voor overbelasting van de omliggende huizen en tuinen vooral in de wintermaanden. Te nat en algengroei. Dit neemt nog meer toe bij meer bebouwing.

12) wij vinden het belangrijk dat de omgeving niet verleidt voor hangjongeren. Dat is in de zomer nu wel het geval. Gaan in de hoeken van de parkeerplaats staan. Zorgen voor veel rommel en geluidsoverlast. Verder moet het Sikkepad autovrij zijn

13) Het plan is gemaakt voor aanvang van Coronacrisis-uitbraak. De Rijksoverheid heeft verordonneerd dat wij voortaan leven in Nieuw Normaal voor nu/toekomst. Uw plan is gebaseerd op uitgangspunten die in Nieuwe Normaal niet meer van toepassing zijn en/of in strijd zijn met Nieuwe Normaal. Nieuwe Normaal heeft grote consequenties voor

uitgangspunten van verbinden, ontmoeten, voorzieningencentrum, etc. Er komen zware economische tijden, dus nog zorgvuldiger omgaan met gemeenschapsgeld. Opzet, ruimte en centrumindeling etc. zal in Nieuwe Normaal moeten voldoen aan andere eisen. Het huidige plan dient te worden ingetrokken en uitgangspunten moeten voldoen aan Nieuwe Normaal in alle facetten.

Bijlage
2. Samenvatting reacties op voorkeursmodel

Samenvattend overzicht van de reacties van de klankbordgroep en het dreamteam Land van Tap op aangepast schetsmodel 3 (voorkeursmodel) tijdens de digitale bijeenkomsten (op 16 juni en 7 juli 2020).

Algemeen:
Gemeente is transparant in terugkoppeling van de resultaten van de enquête.
Aangenaam verrast. Goed doorvertaling. Enthousiast. Men voelt zich gehoord.
Veel belovend. Goede presentaties.
Model 3 met aanvulling voldoet aan verwachtingen Centrummanagement Elst (CME).
Het voorkeursmodel is de uitkomst van het participatietraject

Gebouw
Gebouw in het midden. Bebouwing op bepaalde afstand. Privacy is belangrijk.
Aandacht voor architectuur dat past bij Elst. Afronden achterkanten.
Aandacht voor hoogte van het pand. Maximaal 3 bouwlagen. 4 bouwlagen is hoog.
Een 4de laag in hoek eventueel.
Hoogteverschil in het gebied (1,5 meter). Gebouw op laagste punt. Hoger deel flexibel?
Meer hoogte leidt tot meer parkeren.
Functie in gebouw dat past met sociale huur- en koopwoningen.
Toekomstige bewoners betrekken.
Prijsvraag?
Plint: 150 m2 gereserveerd voor centrumfuncties. Rest woningen.

Verkeer/parkeren
Sikkepad -> auto vrij is belangrijk.
Parkeren aan de randen gebied.
Parkeren en fruitbomen (appel op auto).
Ondergronds parkeren en risico kosten archeologie/water.
Toegangsweg Rijksweg 1 of 2 richtingen? Alleen toegang? Verder verkeerskundig advies benodigd.
Een zorg is dat aantal parkeerplaatsen daalt bij meer bebouwing.

Groen/water/recreatie
Veel groen, rond wandelen, fruitbomen.
Plein is een mooie toevoeging. Sociale samenhang.
Meeste kansen voor sociaal ontmoeten. Nodigt uit voor recreatie. Ruimte om elkaar te kunnen treffen, buiten en in een gebouw.
Zeeg is leuk/mooi. Visueel water. Klimaat adaptatie. Technische mogelijkheden?
Sikkepaadje: geen kinderkopjes (i.v.m. mensen die slecht ter been zijn)

Financiën
Hoge verwachtingen. Financieel haalbaar?
Kwaliteit openbare ruimte. Wat gaat er straks weggestreept worden?
Financiële beperkingen als gevolg van coronacrisis?



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving