



**Informatie-
bijeenkomst
college (IBC)
aan raad op
9 maart 2020**

**Concept
Ontwikkelvisie
Land van Tap**





Inhoud presentatie

- I. Inleiding (historie-heden)
- II. Concept Ontwikkelvisie, resultaat participatietraject
- III. Financiële haalbaarheid
- IV. Vervolgstappen (voorstel aan raad, argumenten, uitvoeringsplan en planning)





Historie -> heden (1)

- Nota van Uitgangspunten, Beeldkwaliteitplan Centrum
- Aankoop binnenterrein en tweekapper Rijksweg
- Tijdelijke parkeren i.v.m. herinrichting winkelgebied
- Reservering vanuit woningbouwprioritering
- Opdracht: Herontwikkelen met woningbouw, parkeren en evt. centrumversterkende voorzieningen
- Aankoop perceel ABN-AMRO
- Wens raad: betrekken omgeving en andere stakeholders bij planontwikkeling





Historie -> heden (2)

- Locatieonderzoeken (parkeren, centrumvoorziening, bodem, archeologie, waterhuishouding)
- Participatietraject traject doorlopen -> resultaat wordt nu gepresenteerd
- Financiële doorrekening, opties met consequenties
- Ontwikkelvisie is geen uitvoeringsplan. Geen effect op begroting (cf BBV).
- Vervolgstappen ná vaststelling raad



Ontwikkelvisie Land van Tap

Resultaten participatietraject

9 maart 2021

- Het proces
- Analyse: een gezamenlijk startpunt formuleren
- Ontwerpend onderzoek
- Resultaten ontwerpend onderzoek
- Voorkeursmodel
- Ontwikkelvisie: het ruimtelijke raamwerk

PROCES - Hoe zijn we tot de ontwikkelvisie gekomen?

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 enquête ter beschikking zijn gesteld.
12 mei 2020	Eerste digitale bijeenkomst waarin film en enquête 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 (enquête, 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 - Financiële doorrekening

Beschrijving van het proces.

Resultaten Creatieve Sessies

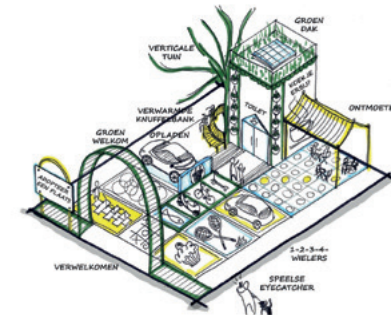
Verwelkomen

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 schilderijen
- 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

Resultaten Creatieve Sessies

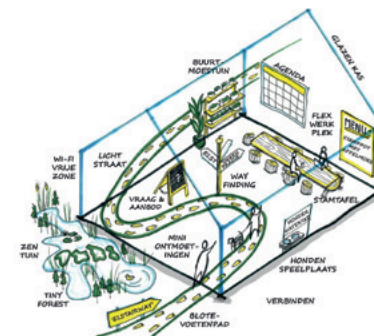
Verbinden

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

Resultaten Creatieve Sessies

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

ANALYSE - Analyse huidige situatie

In beeld brengen van de kenmerken, kansen en knelpunten in de huidige situatie.

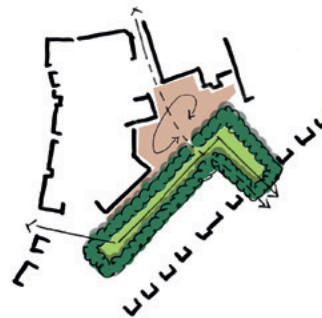
Dit hebben we gedeeld met de klankbordgroep met als doel om allemaal met dezelfde bril naar de situatie te kijken.

Onderzocht is o.a.:

- Historische ontwikkeling
- Hoogte situatie
- Bestaand groen
- Ontsluitingen en parkeren
- Functies
- Bodemonderzoek
- Archeologie
- Waterhuishouding



ONTWERPEND ONDERZOEK - Drie modellen



	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.

ONTWERPEND ONDERZOEK - Model 1



188 parkeerplaatsen

ONTWERPEND ONDERZOEK - Model 2



Programma:

- 16 stadswoningen (ca. 26P) (1,6p.w.)

- 26 parkeerplaatsen prive
- 141 parkeerplaatsen openbaar

167 parkeerplaatsen

ONTWERPEND ONDERZOEK - Model 3



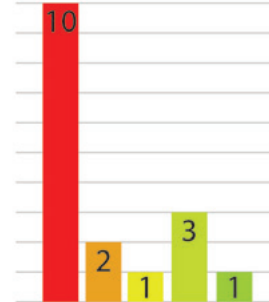
ONTWERPEND ONDERZOEK - Resultaten

De resultaten zijn gemeten middels een enquête waarin een waardering gegeven kon worden over verschillende aspecten van de drie modellen:

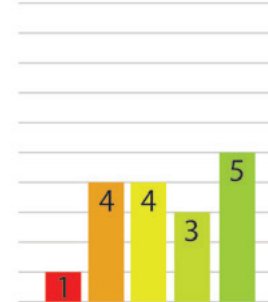
- Bebouwing
- Openbare ruimte
- Parkeren
- Groen en water
- Resultaten creatieve sessies
- Eerste indruk

Daarnaast kon men open reacties geven.

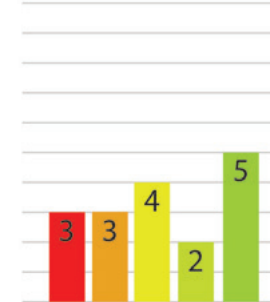
Eerste indruk voorkeursmodel



model 1

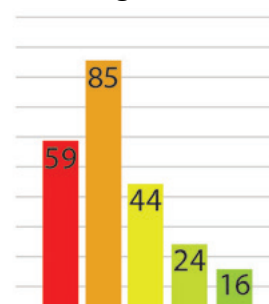


model 2

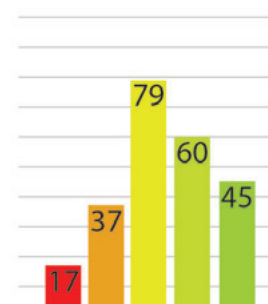


model 3

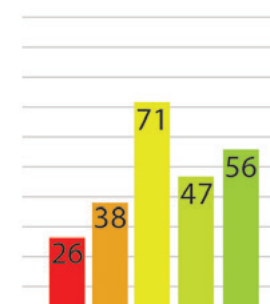
Opsomming



model 1



model 2



model 3

ONTWERPEND ONDERZOEK - Resultaten verwerkt in oogstkaart



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 zee in groen/water structuur
- Groene uitstraling van het gebied
- Behoud oude eik
- Boomgaard structuur bij ingang

VOORKEURSMODEL - Schetsontwerp (1:1000)

Bijzonder woongebouw in 3 en evt 4 lagen:
150 m2 centrum ondersteunende voorziening
35 appartementen (ca. 100 m2 bvo) rondom
binnentuin

De zeeg als waterelement

Parkeren op halfverharding

Stedelijke ruimte met planten-
bakken met zitelementen

Theater de Kik

Ontmoeten / verblijfplek met zitranden
onder monumentale eik

Pad door boomgaard

180 P

Programma:

- 35 appartementen (gem. 1,8 pp/w)
- 180 parkeerplaatsen in het gebied
- 63 parkeerplaatsen tbv woningen, dubbelgebruik mogelijk

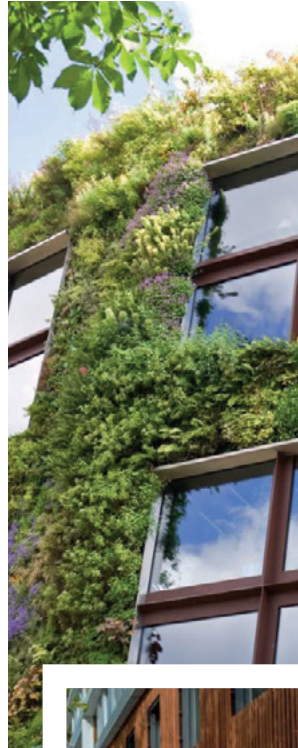
VOORKEURSMODEL - Sfeerbeelden

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 doolie boel, wees welkom)

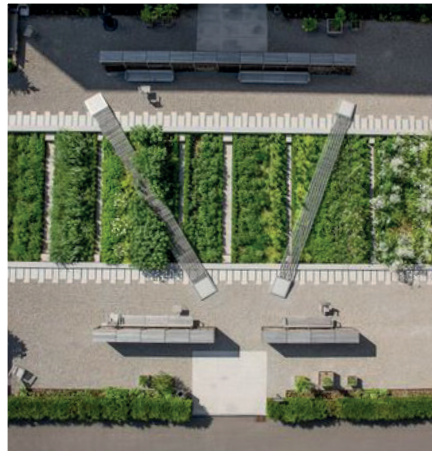


+ Afgeronde hoek
(vriendelijk)

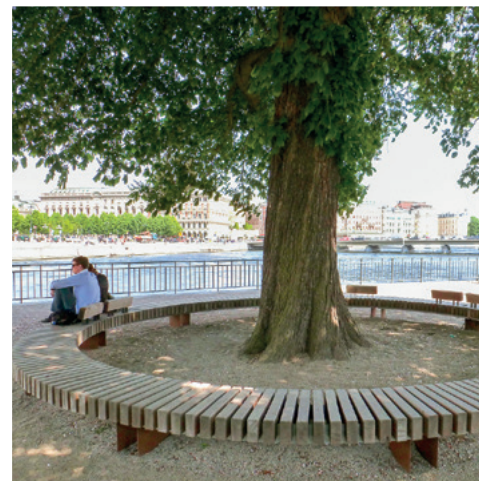
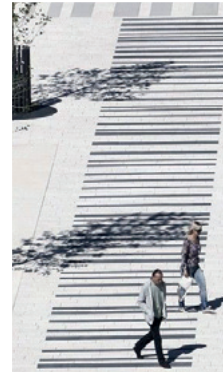


VOORKEURSMODEL - Sfeerbeelden

De Zeeg



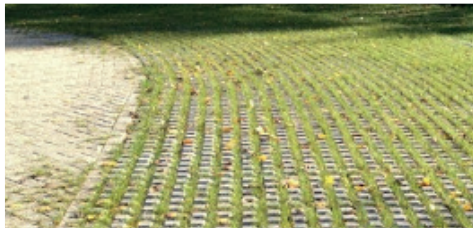
Centrale ontmoetingsruimte



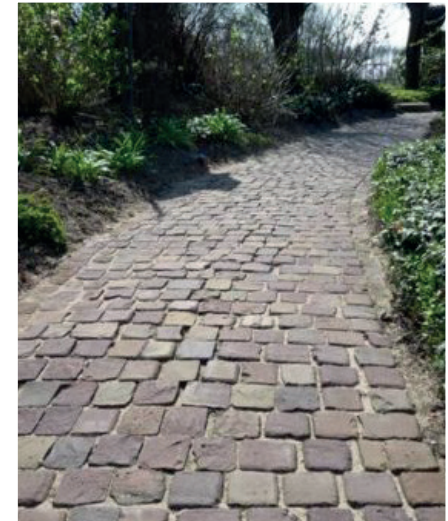
Sfeerbeelden bij het voorkeursmodel.

VOORKEURSMODEL - Sfeerbeelden

Parkeren



Sikkepaadje



Boomgaard



Sfeerbeelden bij het voorkeursmodel.

ONTWIKKELVISIE - Ruimtelijk raamwerk voor de ontwikkeling



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



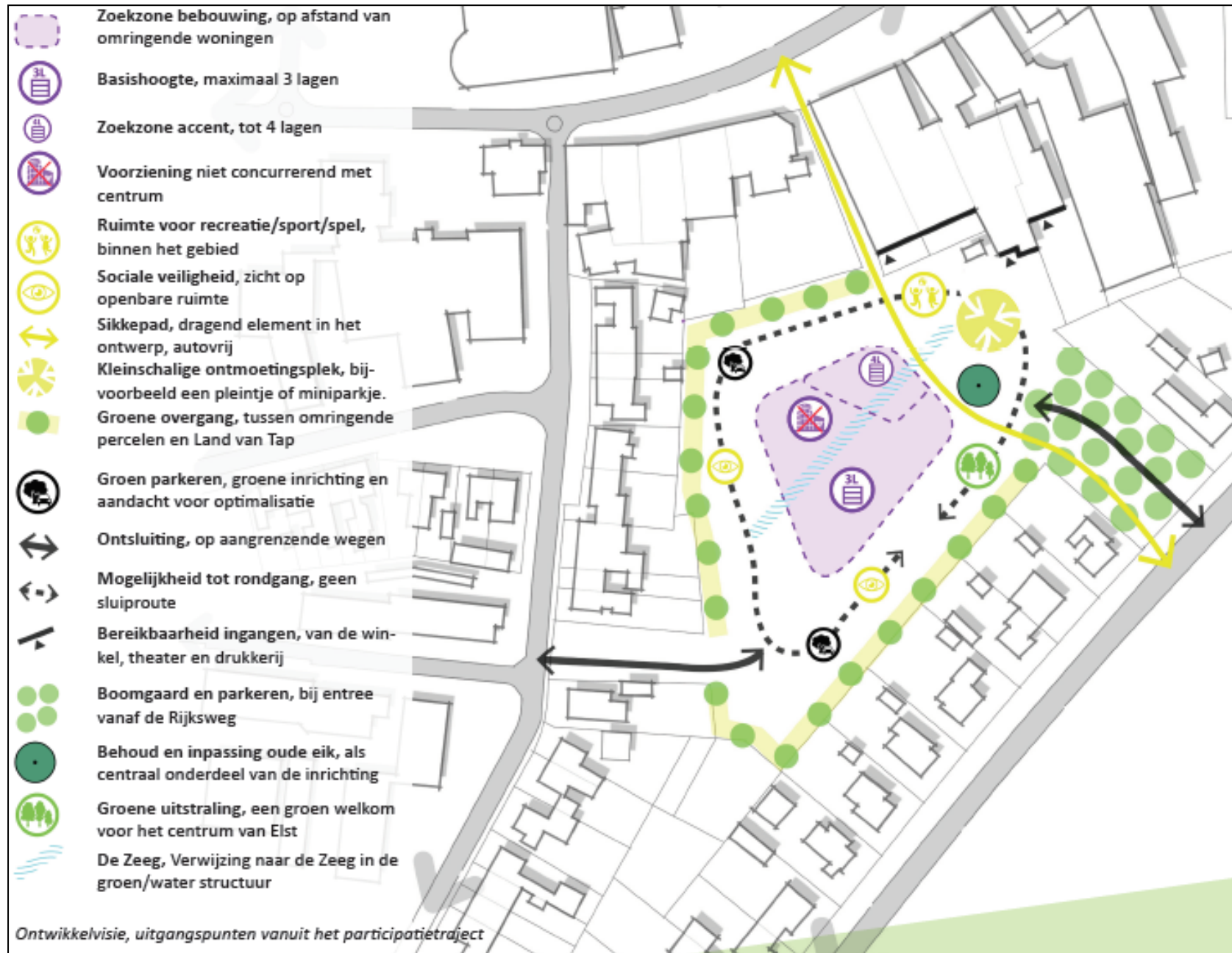
De Zeeg, Verwijzing naar de Zeeg in de groen/water structuur



Resultaat participatietraject: voorkeursmodel (aangepast model 3):



Ontwikkelvisie, uitgangspunten vanuit participatietraject:





Financiële haalbaarheid (1)

bepalend voor berekening:

Veel kosten:

- hoge boekwaarde i.v.m. perceel Rijksweg 18-20
- verwervingskosten perceel garageboxen
- ontsluiting Rijksweg
- veel openbare ruimte (parkeren centrum)
- centrumkwaliteit openbare ruimte
- meerkosten door archeologie
- waterberging in en buiten plangebied





Financiële haalbaarheid (2) **bepalend voor berekening:**

Weinig opbrengsten:

- laag bouwprogramma en 70% koopwoningen

Knoppen waaraan men kan draaien:

- meer bebouwing (groter oppervlakte en/of extra bouwlaag) en daardoor minder parkeren
- ander programma (minder sociaal)
- lager kwaliteitsniveau openbare ruimte
- financiën: voor bovenwijkse voorzieningen (ontsluiting, parkeren, water buiten plangebied) bijdrage uit Fonds bovenwijks en/of GRP?



Financiële haalbaarheid (3)

	Opties vanuit financieel oogpunt.	Resultaat excl. Plankosten	Opmerking/kanttekening
1	Voorkeursmodel (3 bouwlagen). In totaal 4.000 m2 BVO: 35 appartementen waarvan 70% koop (24) en 30% sociaal (11).	Ca.€ -8 à -9 ton	Uitkomst participatietraject. Voor integrale ontwikkeling is het terrein met garageboxen benodigd.
2	Voorkeursmodel (klein deel met 4 bouwlagen). In totaal 4.350 m2 BVO: 38 appartementen waarvan 70% koop (26) en 30% sociaal (12).	Ca.€ -6 à -7 ton	Uitkomst participatietraject, al wil men liever geen 4de bouwlaag. Klein deel 4e bouwlaag in noordoosthoek vond een aantal deelnemers een goede oplossing. Idem opm. bij optie 1.
3	Raming model 1 en model 2.	Ca. €-1 mio	Modellen niet gekozen in participatietraject. Kosten zijn vergelijkbaar, maar opbrengst is lager. Minder optimalisatie mogelijkheden dan voorkeursmodel.
4	Voorlopig niets doen. Tijdelijk parkeerterrein handhaven, geen verbetering terrein garageboxen en verbinding Theater De Kik	Ca. €-5 à -6 ton	Geen actie n.a.v. participatietraject. Wateroverlast neemt toe door ontbreken watervoorziening. Geen verbetering terrein garageboxen en verbinding Theater De Kik.
5	Definitief opknappen parkeerterrein. Realiseren waterberging, verwerven perceel garageboxen en verkoop kavel Rijksweg Zuid.	Ca. €-1,5 à -2 mio	Geen actie n.a.v. participatietraject. Centrum parkeren gerealiseerd. Verloren kans bouw woningen waaraan een groot tekort is. Omgeving verwacht dat verbinding vanaf Rijksweg op termijn wordt gerealiseerd.



Voorstel aan raad

1. De Ontwikkelvisie Land van Tap vast te stellen;
2. Het college de opdracht te geven om in een uitvoeringsplan een sluitende exploitatie te onderzoeken.





Argumenten

- 1.1. Gelet op het tijdsverloop is het wenselijk om het ruimtelijk kader voor het LvT in de Nota van Uitgangspunten uit 2009 en het Beeldkwaliteitplan Centrum Elst uit 2010 te actualiseren.
- 1.2. Er wordt een concreet gevolg geven aan het participatietraject.
- 2.1. Op een aantal aspecten is nader onderzoek benodigd.
- 2.2. Handhaven huidige situatie heeft op termijn ook financiële consequenties.



Vervolgstep: opstellen Uitvoeringsplan

met daarin:

- > onderzoek naar een sluitende exploitatie (bijdrage uit Fonds bovenwijks, GRP, subsidie?);
- > verkennen mogelijkheid om gemeentelijke percelen in concurrentie op de markt aan te bieden d.m.v. bijvoorbeeld een prijsvraag;
- > aanpak particuliere percelen en verdere onderzoeken, zoals de ontsluiting op de Rijksweg-Zuid.





Planning

Korte termijn:

- Voorbereidende raad is verschoven (n.t.b. door de raad;
- Raadsbehandeling is verschoven (n.t.b. door de raad.

Lange termijn:

- Er is op een aantal aspecten nadere studie benodigd. Gezien de financiële situatie op dit moment zal het nog een tijd duren voordat er een uitvoeringsplan ligt.
- Ná de vaststelling van een uitvoeringsplan volgt de verdere planvorming en aanbesteding. Naar verwachting zal dit niet eerder zijn dan het jaar 2023.





Vragen?

