

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES LAND VAN TAP - 09/01/2024

De raad is voornemens om op het uitvoeringsplan Land van Tap een amendement in te dienen. De raad verzoekt te onderzoeken of er meer woningen gerealiseerd kunnen worden op deze locatie. De raad vraagt concreet:

- Hoeveel woningen realiseren we als we 1 bouwlaag toevoegen en hoeveel bij 2 extra lagen?
- En hoeveel woningen levert het op als we uitgaan van kleinere woningen?

In dit advies gaan we in op de resultaten uit rekenmodellen en onderzoek waaruit naar voren komt dat appartementen vanaf 75 m2 gerekend worden tot vrije sector koop.

Terugblik

Het stedenbouwkundig plan voor Land van Tap is de resultante van een proces dat doorlopen is vanaf 2019. In eerste instantie onder leiding van Fresh Forward (Creatieve verkenning voor het Land van Tap) en later door BOO.

De stedenbouwkundige verkenning (onder begeleiding van BOO) ging verder met de resultaten van de Creatieve verkenning. Enkele belangrijke uitgangspunten/inspiratie hieruit zijn:

- Poort naar Elst, startpunt/entree Centrum;
- Parkeren met kwaliteit/uitstraling;
- Ontmoeten;
- Tonen van Elst;
- Spelelementen/prikkelen;
- Relatie met theater de Kik meer ruimte geven;
- Sikkepaadje als bijzondere route.

Aanvullend hieraan werden de volgende concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Realiseren woningbouw (i.v.m. woningbehoefte bij voorkeur (senioren)appartementen) en de mogelijkheid creëren voor evt. centrumversterkende voorzieningen;
- Maximaal aantal parkeerplaatsen, ca 150 pp (i.v.m. de parkeervraag vanuit het centrum);
- Een goede ontsluiting en bereikbaarheid;
- Een complicerende factor is dat er hoge archeologische verwachtingen zijn hetgeen ondergronds of half-verdiept parkeren bemoeilijkt en/of duurder maakt.

Drie ruimtelijke concepten zijn gemaakt om het gesprek met de klankbordgroep aan te gaan. Participatie met de klankbordgroep is zeer bepalend geweest bij de keuze van het voorkeursmodel.



Advies

Belangrijke pluspunten van dit model t.o.v. de overige twee waren:

- Alzijdigheid/representativiteit gebouw rondom;
- Afstand tot belendende bebouwing;
- Groene randen;
- Sociale veiligheid openbare ruimte;
- Verkeerscirculatie;
- Voorkomen sluipverkeer;
- Mogelijkheid dubbelgebruik parkeerplaatsen (alles openbaar);
- Mogelijk maken aanbouw appartementen en ontsluiting Dorpsstraat 53

Het voorkeursmodel is opgenomen in de Ontwikkelvisie Land van Tap. De raad heeft deze visie geamendeerd vastgesteld. De ontwikkelvisie vormde de basis voor de verdere uitwerking naar stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft hierop een positief advies gegeven.

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan max 36 appartementen, waarvan:

- 12 stuks van 60 m² gbo (33,33 % sociale huur)
- 12 stuks van 75 m² gbo (33,33 % betaalbare huur/koop)
- 12 stuks van 95 m² gbo (33,33 % vrije sector koop)

Hiervoor zijn circa 66 parkeerplaatsen nodig die gebruik maken van het totaal van ca. 170 aanwezige parkeerplaatsen (39%).



Toevoegen woningen

Toevoegen van extra lagen heeft op de volgende aspecten gevolgen:

- Extra hoogte heeft invloed op het dorpsbeeld;
- Extra hoogte zorgt voor een andere opbouw in hoogte en aansluiting op de omringende bebouwing;

- Extra hoogte heeft invloed op privacy/inkijk;
- Extra hoogte heeft invloed op schaduwwerking;
- Bij meer woningen zijn meer bergingen nodig, hetgeen invloed heeft op bijvoorbeeld de begane grond laag;
- Meer woningen betekent dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn, dit heeft impact op de openbare ruimte.

Het vertrekpunt voor het advies is de huidige situatie. Het centrum van Elst (Dorpsstraat e.o.) heeft een centrum-dorps karakter met bebouwing in overwegend 2 bouwlagen met een kap daarop en enkele uitschieters naar 3 en 4 lagen met een kap daarop. Wat ook voorkomt is een plat afgedekt woongebouw, waarbij de bovenste laag vaak een andere materialisering heeft of een set-back.

Deze 'hogere' gestapelde bouw zien we terug tegen de randen van de Dorpsstraat (Pr. Irenestraat-Grote Molenstraat, rondom Europaplein en Randweg) of op stedenbouwkundig markante plekken zoals op de kruising Kleine Molenstraat-Dorpsstraat en op de kruising Wagenmakersstraat-Dorpsstraat. Het Europaplein wijkt in deze wat af omdat alle wanden rond dit parkeerplein 'hoger' zijn.

Over het algemeen is de gestapelde bouw zorgvuldig opgenomen in het stedelijk weefsel, rekening houdend met een zorgvuldige overgang in hoogteopbouw, het afronden van stedenbouwkundige eenheden (bouwblokken/ensembles), aandacht voor privacy en een goede overgang tussen openbaar en privé. Het Europaplein wijkt door zijn maat en schaal (van het plein en ook van de wanden) af van de gangbare situatie in de rest van het centrum van Elst.

Dit centrum-dorpse beeld gaat snel over naar een dorps bebouwingsbeeld met woningbouw in 2 lagen met een kap in een lagere dichtheid. Zo ook de zuidelijke en westelijke randen van Land van Tap: woningen in 2 lagen met een kap (Wagenmakerstraat en Rijksweg Zuid).

De vraag is of het gebouw op Land van Tap extra lagen kan verdragen tot maximaal 5 lagen met een accent in 6 lagen.

Vanuit het beeld van het centrum van Elst bezien is het denkbaar om in 4 of 5 lagen te bouwen en daarmee aan te sluiten op het heersende/kenmerkende beeld van

Advies

Elst. Uiteraard mits de hierboven beschreven overgangen en afronding ook gerealiseerd kunnen worden. Dit zal met name aandacht vragen voor het ontwerp van de overgang naar de woningen ten zuiden en westen van het plangebied.

Het plangebied Land van Tap kenmerkt zich door het feit dat er vooral achterkanten grenzen aan het plangebied. Dit zijn de achterkanten van de winkels gelegen aan de Dorpsstraat en de tuinen van de woningen grenzend aan de Wagenmakerstraat en de Rijksweg zuid. Deze bijzon-



Het bestaande stedenbouwkundig plan (basismodel) met profielen

dere situatie is ook een belangrijk aandachtspunt in de beoordeling van de gevolgen van het toevoegen van woningen.

Advies

Het 3d model van het gebouw in het huidige plan (basismodel) is doorontworpen om de gevraagde toevoeging te onderzoeken. Er zijn 4 modellen getekend, deze zijn in de bijlage opgenomen:

1. Model 1 (A en B) gaat uit van het toevoegen van 1 laag. Model 1A voegt 1 extra laag toe aan het basismodel. De basis is dan 4 lagen, met een extra laag als accent op de noordelijke punt (5 lagen). Model 1B is als model 1A met het verschil dat we uitgaan van kleinere appartementen.
2. Model 2 (A en B) gaat uit van het toevoegen van 2 lagen. Model 2A voegt 2 extra lagen toe aan het basismodel. De basis is dan 5 lagen, met een extra laag als accent op de noordelijke punt (6 lagen). Model 2B is als model 2A met het verschil dat we uitgaan van kleinere appartementen.

In alle modellen is sprake van het zoveel mogelijk benaderen van de 1/3, 1/3, 1/3 verdeling van de prijsklassen. In de B modellen is gewerkt met kleinere woningen, mede onder invloed van het advies om de grens van vrije sector te stellen op woningen groter dan 75 m².

Het toepassen van kleinere appartementen leidt niet tot een recht evenredige groei in het aantal appartementen omdat de stramienmaat niet heel veel smaller kan. Het appartement zal dus vooral minder diep worden. Dit heeft een positief effect op de grootte van het binnen-gebied en is goedkoper bouwen, maar zal niet heel veel extra appartementen opleveren. Bijvoorbeeld: in plaats van 3 grote appartementen (95m²) op een rij zou je er 4 kleine van kunnen maken (50 m²).

Bij de beoordeling van de modellen gaan we ervan uit dat de footprint van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte (inrichting/aantal parkeerplaatsen) gelijk blijven.

Model 1A

Het ophogen met 1 laag levert **45** woningen op, dit is 9 woningen meer dan het basismodel.

De bevindingen:

- Het dorpsbeeld (hoogte, hoogteopbouw), gezien vanuit het centrum, is stedenbouwkundig acceptabel.
- Een goede overgang in hoogte vanuit Wagenmakerstraat en Rijksweg zuid komt onder druk. Het verschil is (te) groot, vooral aan de kant van de Wagenmakersstraat waar het gebouw het dichtst op de perceelgrens staat. Privacy/inkijk wordt door de extra laag ook een groter risico. Het verhogen tot 4 lagen rondom is niet op alle plekken stedenbouwkundig acceptabel.
- Bergingen nemen een groter deel van de begane grond laag in beslag. Dit zorgt voor een minder aantrekkelijke plint. Door dit slim te verdelen kan dit acceptabel worden opgelost.
- Het binnengebied ervaart meer schaduw hetgeen ook de woonkwaliteit niet ten goede komt.
- Parkeren: bewoners nemen 73 pp in, dat is 43% van het aantal parkeerplaatsen voor hun rekening. Dit is een substantieel deel van de openbare parkeerplaatsen.

Model 1B

Het ophogen met 1 laag en het toepassen van kleinere plattegronden levert **49** woningen op, dit is 13 woningen meer dan het basismodel.

De bevindingen zijn over het algemeen gelijk aan die van model A. Het parkeren neemt nog wat toe: bewoners nemen 75 pp in, dat is 44% van het aantal parkeerplaatsen voor hun rekening. Dit is een substantieel deel van de openbare parkeerplaatsen.

Model 2A

Het ophogen met 2 lagen levert **57** woningen op, dit is 21 woningen meer dan het basismodel.

De bevindingen:

- Het dorpsbeeld (hoogte, hoogteopbouw), gezien vanuit het centrum, is stedenbouwkundig gezien twijfelachtig. Er wordt een nieuwe beeldtaal toegevoegd aan het centrum (6 lagen plat) en het Land van Tap is daar niet de meest geschikte plek voor.
- Een goede overgang in hoogte vanuit Wagenmakerstraat en Rijksweg zuid is niet mogelijk. Het verschil is

(te) groot, vooral aan de kant van de Wagenmakersstraat waar het gebouw het dichtst op de perceelgrens staat. Privacy/inkijk wordt door de extra laag ook een groter risico. Het verhogen tot 5 lagen rondom is stedenbouwkundig niet acceptabel.

- Bergingen nemen een groot deel van de begane grond laag in beslag. Dit zorgt voor een minder aantrekkelijke plint met op grote delen blinde gevels. Dit is stedenbouwkundig niet acceptabel. Een alternatief is om de bergingen deels in het binnengebied te leggen maar dit zorgt op zichzelf ook voor flinke uitdagingen daar.
- Het binnengebied ervaart veel schaduw hetgeen ook de woonkwaliteit niet ten goede komt.
- Parkeren: bewoners nemen 92 pp in, dat is 54% van het aantal parkeerplaatsen voor hun rekening. Dit is een substantieel deel van de openbare parkeerplaatsen.

Model 2B

Het ophogen met 2 laag en het toepassen van kleinere plattegronden levert **62** woningen op, dit is 26 woningen meer dan het basismodel.

De bevindingen zijn over het algemeen gelijk aan die van model A. Het parkeren neemt nog wat toe: bewoners nemen 95 pp in, dat is 56% van het aantal parkeerplaatsen voor hun rekening. Dit is een substantieel deel van de openbare parkeerplaatsen.

Concluderend

Het ophogen van het basismodel met 1 of 2 lagen staat op gespannen voet met de gewenste kwaliteit voor het centrum van Elst.

Een opbouw in bouwhoogte vanaf de westelijke en zuidelijke rand is noodzakelijk om stedenbouwkundig een aanvaardbaar beeld te realiseren. Dit is in de onderzochte modellen niet mogelijk.

Wanneer het aantal woningen sterk stijgt is ook de invloed daarvan op het gebruik van de openbare ruimte groot. De private claim op de parkeerplaatsen neemt toe en dit staat haaks op het uitgangspunt om een groot deel beschikbaar te hebben voor bezoekers van het centrum.

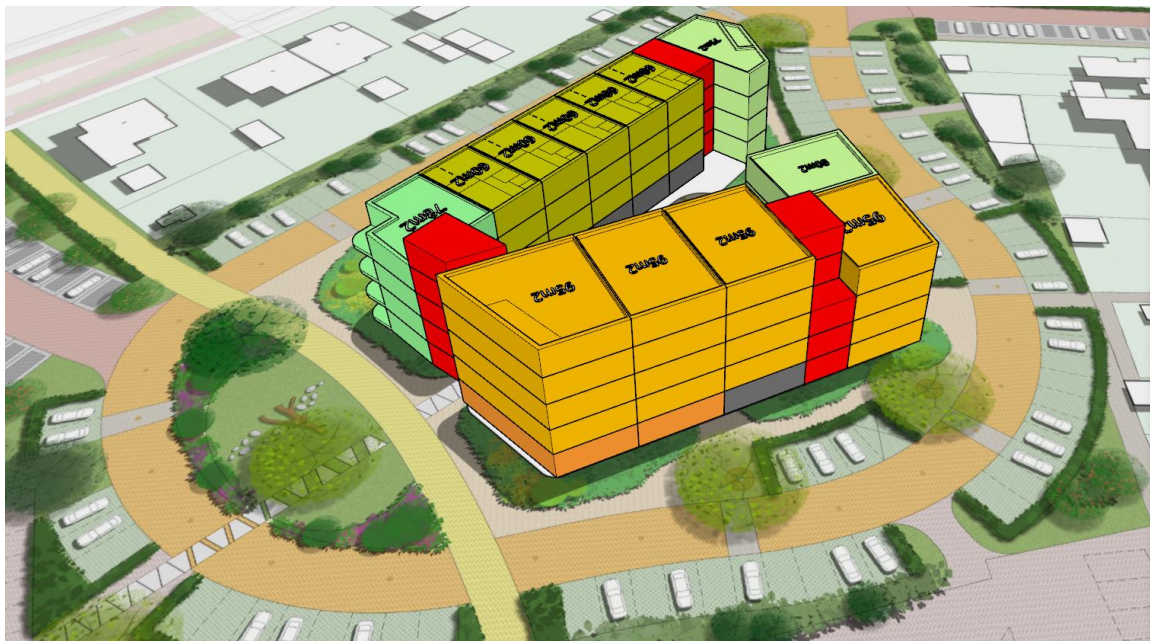
Advies

Wanneer het streven is het aantal woningen te maximaliseren adviseren we een alternatief stedenbouwkundig plan te maken. De nieuwe uitgangspunten verschillen immers behoorlijk van de uitgangspunten van het ingediende voorstel (voorkeursmodel). Er ligt dan ruimtelijk een geheel andere opgave.

In dit plan zal de nadruk moeten liggen op het afronden van het stedenbouwkundig ensemble Wagenmakerstraat-Dorpsstraat. Hierin kan een zorgvuldige opbouw in hoogte gerealiseerd worden. Ook dient onderzocht te worden of bergingen en parkeerplaatsen voor bewoners in of onder bebouwing een plek kunnen krijgen. Hierop kan bijvoorbeeld een daktuin gerealiseerd worden. Ook gestapeld parkeren behoort tot de denkbare oplossingen. De openbare parkeerplaatsen (centrumparkeren) en eventueel een klein deel van bewoners- en bezoekers-parkeren krijgen dan een plek in de openbare ruimte.

Wanneer toch binnen de huidige contouren gezocht wordt naar extra woningen dan moet rekening gehouden worden met een geleidelijke opbouw in hoogte en met een kwalitatief hoogwaardige begane grond.

Model 1a



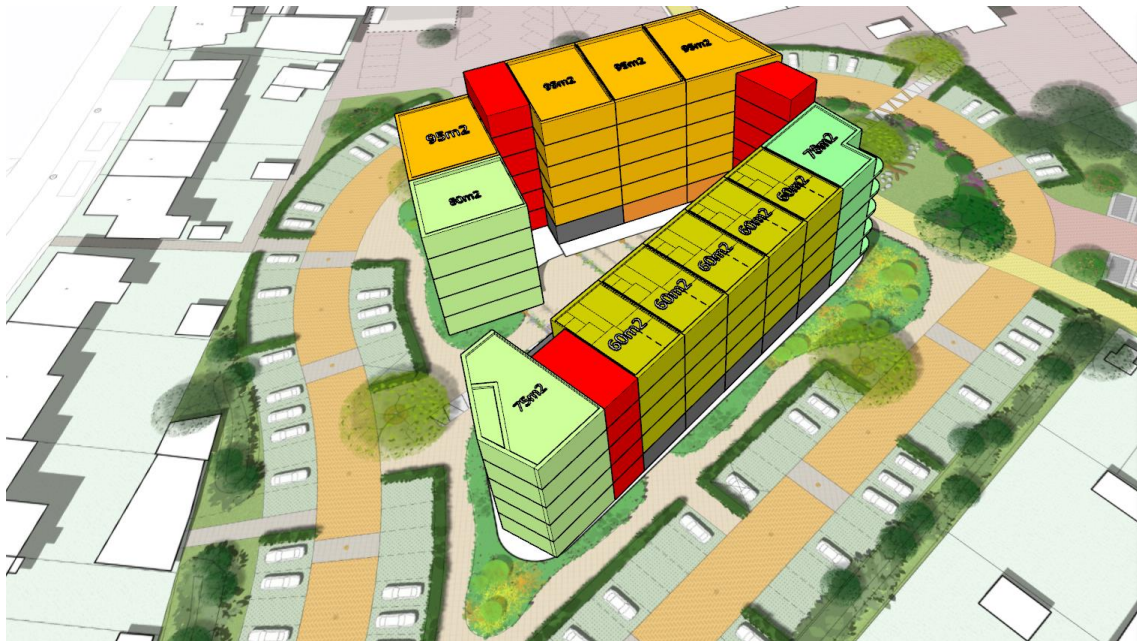
- 60m2 15 stuks
- 75m2 4 stuks
- 78m2 4 stuks
- 80m2 4 stuks
- 95m2 16 stuks
- 95m2 2 stuks
- 45 eenheden
- 45x8m2 = 360m2 bergingen.

Model 1b



	50m2 18 stuks	49 eenheden	
	60m2 15 stuks	49x8m2 = 392m2 bergingen.	
	75m2 4 stuks		
	78m2 4 stuks		
	80m2 4 stuks		
	95m2 4 stuks		

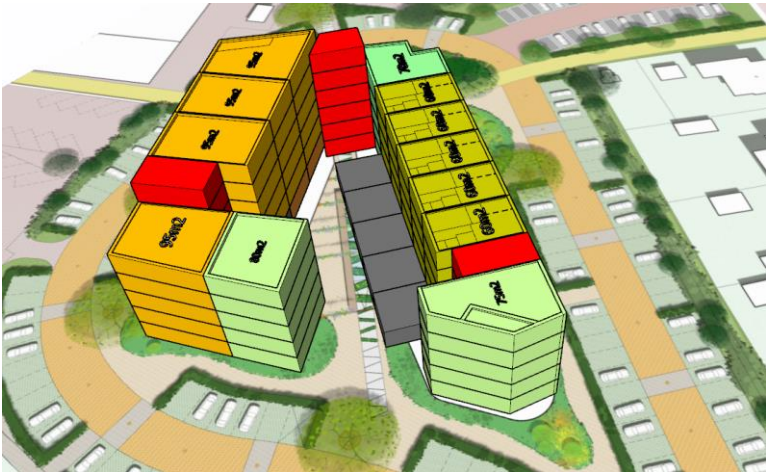
Model 2a



- 60m2 20 stuks
- 75m2 5 stuks
- 78m2 5 stuks
- 80m2 5 stuks
- 95m2 20 stuks
- 95m2 2 stuks

57 eenheden

57x8m2 = 456m2 bergingen. Dat betekend dat er een uitbouw in de binnentuin komt



Model 2b



- 50m2 22 stuks
- 60m2 20 stuks
- 75m2 5 stuks
- 78m2 5 stuks
- 80m2 5 stuks
- 95m2 5 stuks

62 eenheden

62x8m2 = 496m2 bergingen.

Dat betekend dat er een uitbouw van de bergingen in de binnentuin komt