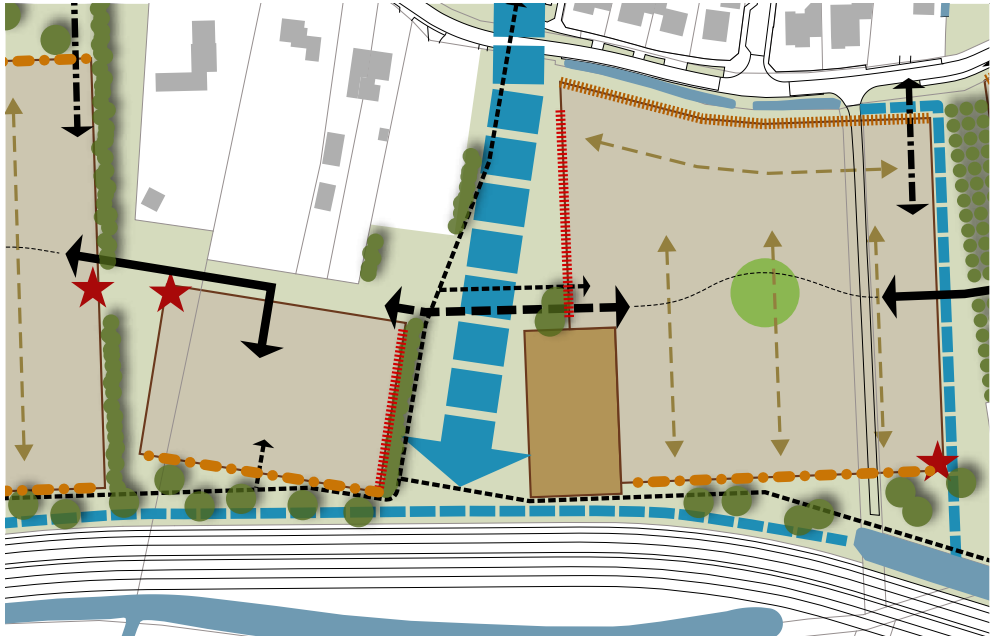


gemeente Overbetuwe

KADER VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

DE PAS - ELST

gemeente Overbetuwe

september 2018

KADER VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

DE PAS - ELST

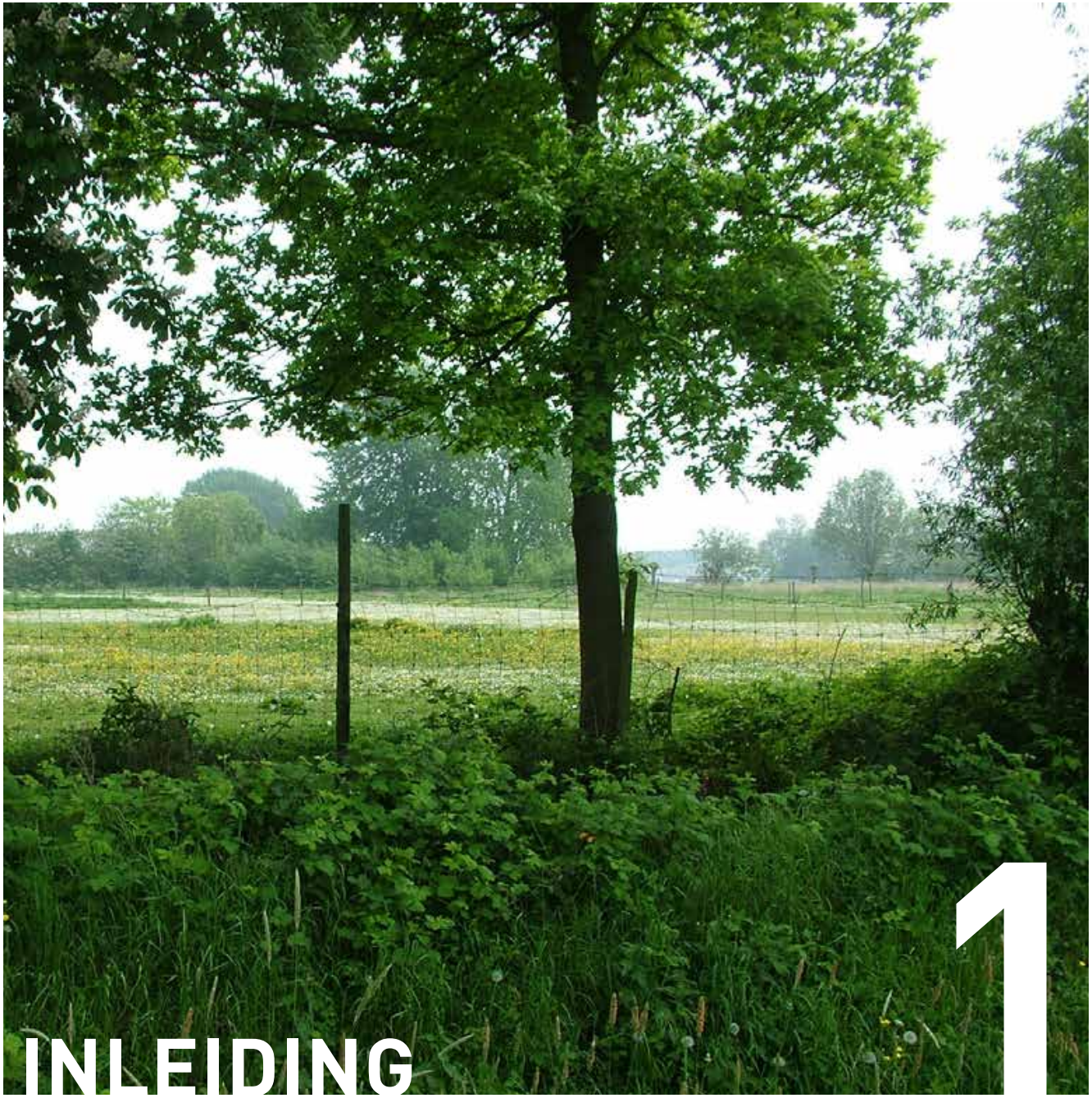
INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1. Inleiding
1.1 Aanleiding 9
1.2 Doel van het rapport 9
1.3 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2. Ontwikkelingsvisie
2.1 Ruimtelijke context 12
2.2 Ontwikkelingsvisie 14
2.3 Uitwerking van de visie 15

Hoofdstuk 3. Ruimtelijke Hoofdstructuur
3.1 Ruimtelijke Hoofdstructuur 21
3.2 Groen & water 23
3.3 Infrastructuur 25
3.4 Woonsferen 29
3.5 Openbare ruimte 31

Hoofdstuk 4. Deelgebieden
4.1 Deelgebieden 34
4.2 Deelgebied 1 35
4.3 Deelgebied 2 36
4.4 Deelgebied 3 37
4.5 Deelgebied 4 38
4.6 Deelgebied 5 39



1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In 2015 is de Ontwikkelingsvisie De Pas door de gemeenteraad van Overbetuwe vastgesteld. Hierin is de ruimtelijk structuur vastgelegd waarbinnen woonwijk de Pas kan ontwikkelen. Het geeft richting aan groen, water, infrastructuur en bebouwing van de wijk.
In navolging op deze visie is nu het ruimtelijk kader voor de verdere uitwerking opgesteld. Hierin is een aantal doelstellingen geformuleerd die als leidraad dienen bij de uitwerking. Deze doelstellingen bieden enerzijds handvatten om de beoogde visie ook daadwerkelijk te realiseren en geven anderzijds voldoende flexibiliteit om door te ontwikkelen wanneer een aanpassing gewenst is.

1.2 DOEL VAN HET RAPPORT

Dit rapport moet een leidraad zijn voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk De Pas. Het geeft de ontwerpers van de wijk de ruimtelijke randvoorwaarden mee voor de uitwerking van de visie tot stedenbouwkundige plannen. Tevens vormt het een belangrijke basis voor het bestemmingsplan, de beeldkwaliteitplannen en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

1.3 LEESWIJZER

In navolging op de ontwikkelingsvisie is daarom een verdiepingsslag gemaakt van de visie naar de definitieve ruimtelijke hoofdstructuur. Deze wordt toegelicht in Hoofdstuk 3. Binnen de hoofdstructuur zijn de belangrijkste ruimtelijke aspecten voor de verdere uitwerking opgenomen zoals groen & water, infrastructuur, woonsferen en de openbare ruimte.
Vervolgens worden in Hoofdstuk 4. het plangebied opgedeeld in deelgebieden om vervolgens per deelgebied de gewenste ambitie en de ruimtelijke randvoorwaarden te beschrijven. De hoofdstructuur en de deelgebieden vormen samen het ruimtelijk kader voor de verdere uitwerking.

ONTWIKKELINGSVISIE 2

2.1 RUIMTELIJKE CONTEXT

Situering

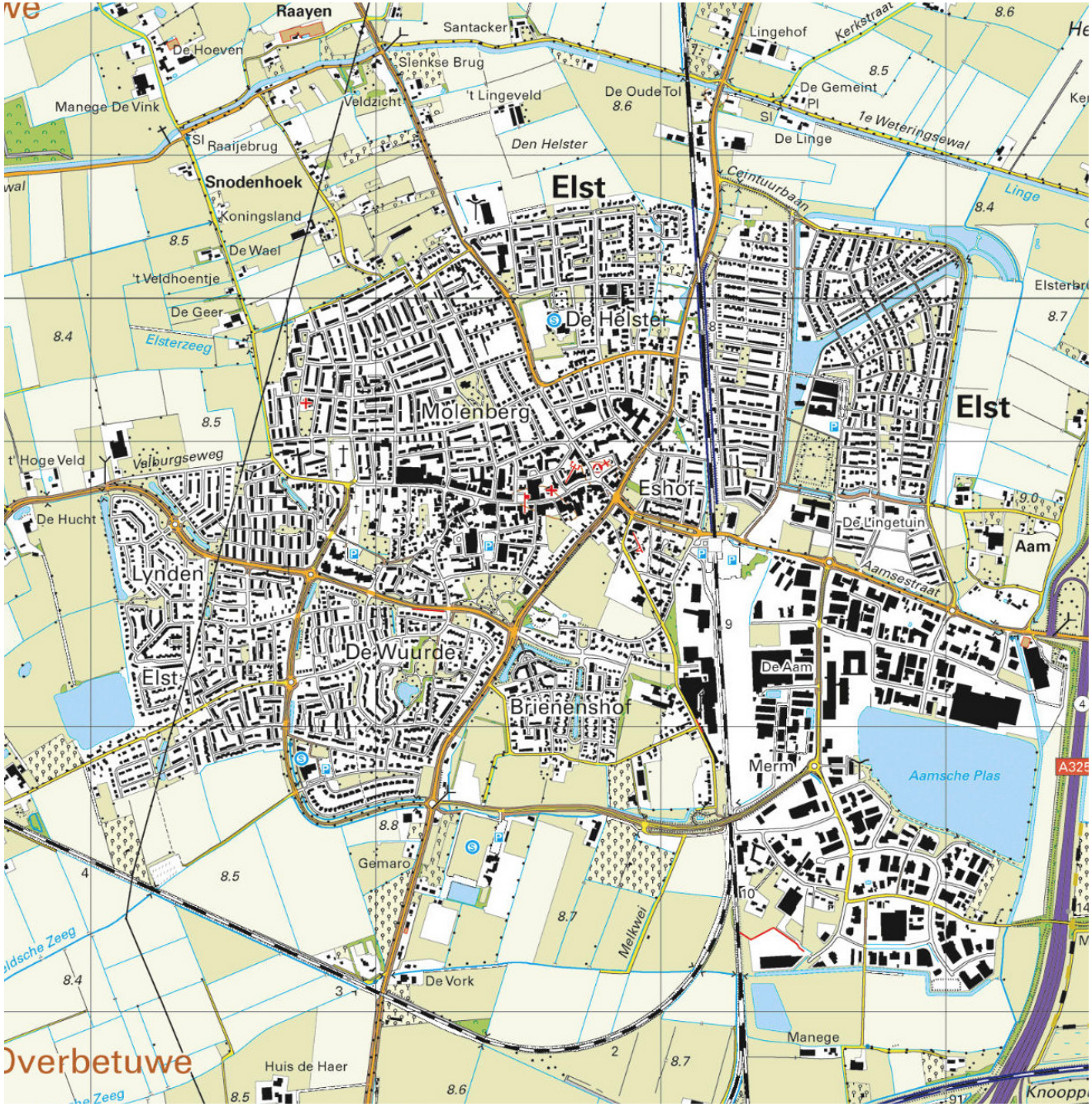
Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Elst en wordt omsloten door de Taminausingel, Bemmelseweg, Olympiasingel en Rijksweg Zuid. De Groenestraat vormt deels een rand en loopt deels door het plangebied.

Het plangebied vormt een onderdeel van het oudere en dorpse deel van Elst. Bijzonder is de huidige groene setting van het gebied. Noordelijk van het studiegebied bevinden zich de verspreid gelegen weides van 't Kruis en het Galamapark.

De wijk Brienenshof, waar De Pas naadloos op aansluit, wordt door het groen van het plangebied als een hoefijzer omsloten. De combinatie van het groen (weilanden, boomgaarden, parkzones) en het weefsel van historische erven geeft het gebied een hele bijzondere, dorpse karakteristiek. De Pas sluit aan op dit kleinschalige deel van het dorp en vormt de overgang van Elst naar het buitengebied.

Met de komst van de Olympiasingel is de context van het gebied veranderd en is het nog duidelijker de rand van Elst geworden. Ondanks dat de Olympiasingel een harde grens vormt is het niet de bedoeling dat de Pas een harde dorpsrand krijgt. Dit gebied vraagt juist om een goede verweving tussen dorp en landschap.

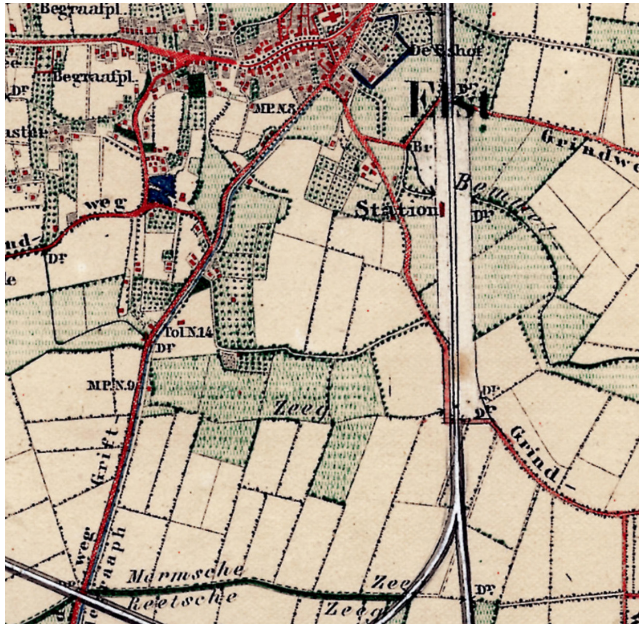
50 m
00 ft



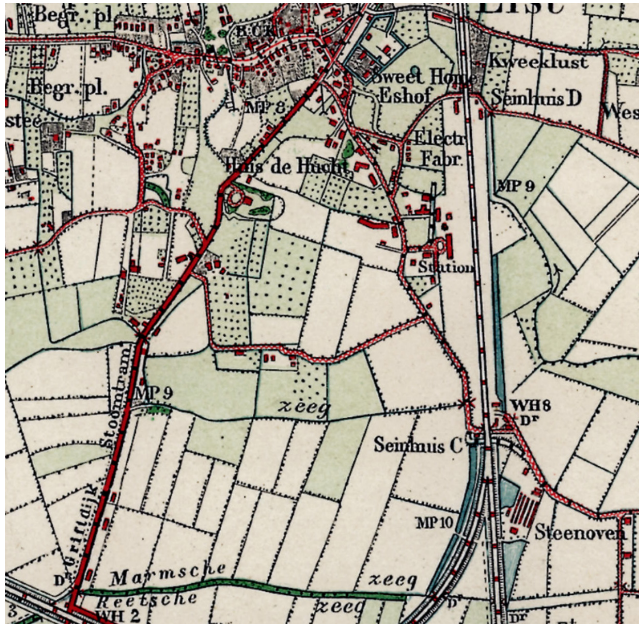
Historie

Kijkende naar de landschappelijke ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied valt op dat de Groenestraat de basis vormt voor de ontginning van een onregelmatige blokverkaveling. Aan de Groenestraat bevinden zich voornamelijk bouwlanden met houtwallen met lager gelegen graslanden met sloten in het midden van het gebied.
Op de kaart van 1880 is het boerenerf van de Brienenshof al herkenbaar.
Na 1900 ontstaat aan de zuidzijde van de Groenestraat is de eerste bebouwing met daaromheen boomgaarden.
De bebouwing neemt vervolgens geleidelijk toe en hierdoor verandert de Groenestraat in een dorpslint.
Tussen 1960 en 1980 gebeurt er weinig in de directe omgeving maar met de ontwikkeling de Brienenshof komt hier serieus verandering in. Ook de bedrijvigheid bij het spoor heeft invloed op de directe omgeving.
Met de recente aanleg van de Olympiasingel is het gebied duidelijk begrenst. Het is onderdeel geworden van het dorp maar heeft door de openheid nog een agrarisch karakter.

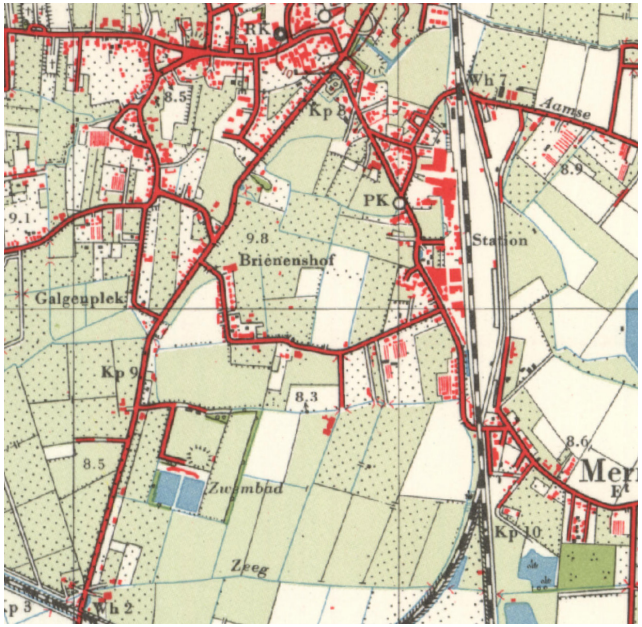
topografische kaart



1880

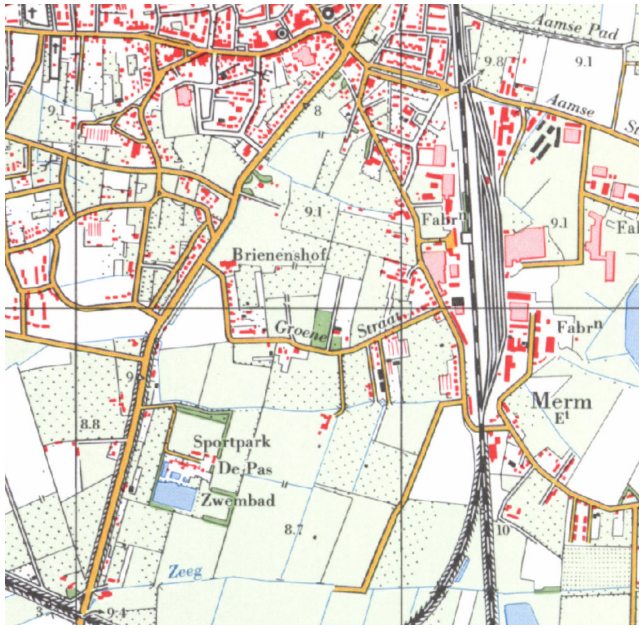


1930

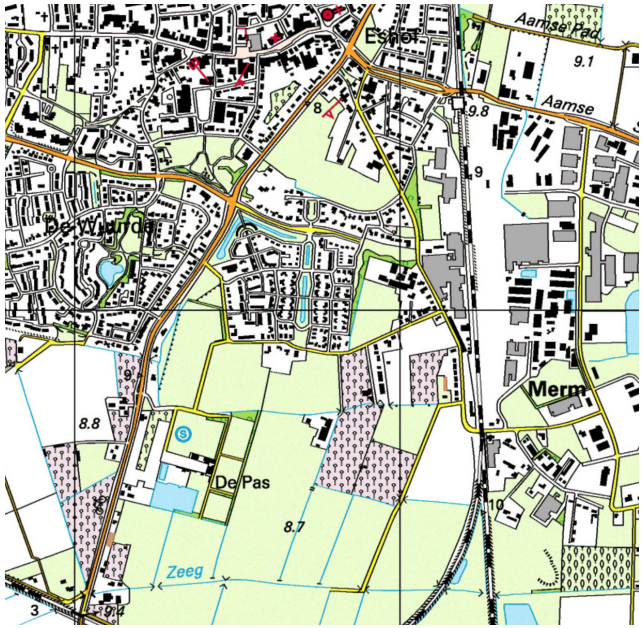


1960

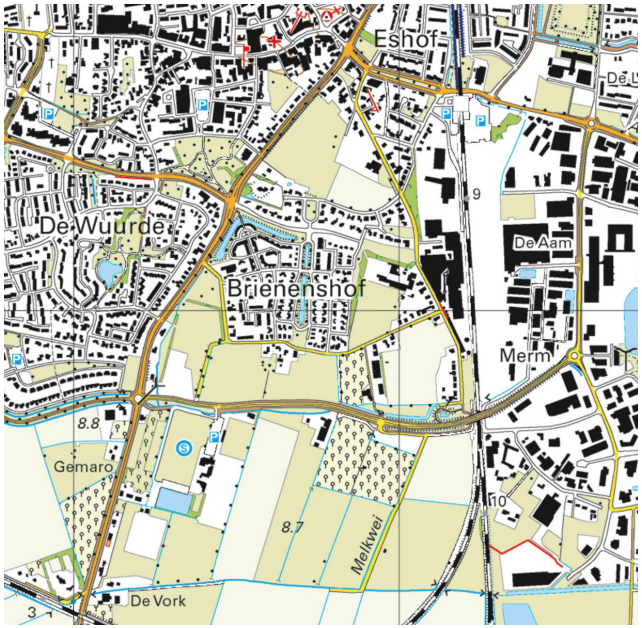
1980



2000



2015



2.2 ONTWIKKELINGSVISIE

Ontwikkelingsvisie

De Ontwikkelingsvisie, welke is vastgesteld door de gemeenteraad, geeft de ruimtelijk hoofdstructuur voor de ontwikkeling van de woonwijk De Pas. In deze visie is onderzocht op welke wijze (nieuwe) bebouwing aan het plangebied toegevoegd kan worden.

Ten behoeve van de visie is een analyse gemaakt van het plangebied en de directe omgeving. Dit heeft de basis gevormd voor de ruimtelijke structuur.

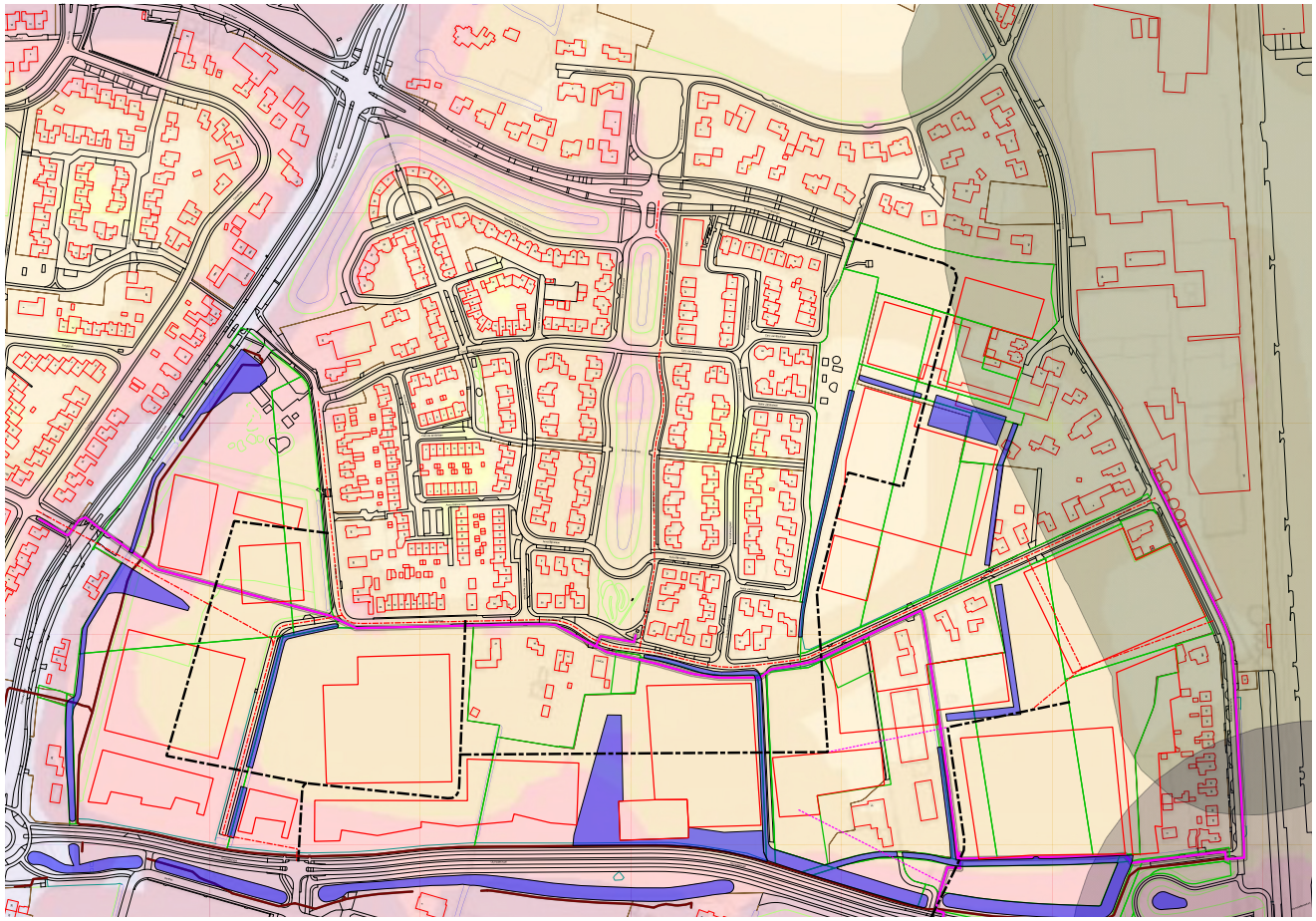
Zo zijn in de visie de lagen die door de geschiedenis zijn gevormd, zoveel mogelijk gerespecteerd. Dit is aangevuld met de nieuwe, eigentijdse laag van de woonvelden.
De ruimtelijke beleving van deze wisselwerking tussen het bestaande landschap en de nieuwe bebouwing staat centraal bij de ontwikkelingsvisie.

2.3 UITWERKING VAN DE VISIE

De visie heeft als basis gediend voor de verder uitwerking van de ruimtelijke hoofdstructuur. Aanvullend is nog gekeken naar enkele randvoorwaarden die nog ingepast dienden te worden. Bij deze doorvertaling van de ontwikkelingsvisie is onder andere gekeken naar:

- aanwezige gasleiding in het gebied
- aanwezige hogedrukpersleidingen in het gebied
- eigendomsverhoudingen
- ontsluitingsmogelijkheden
- geluidshinder vanaf de omliggende wegen
- invloed van de nabij gelegen bedrijvigheid
- verkavelingsmogelijkheden van de woonvelden
- optimalisatie van de groenstructuur

Randvoorwaarden



HOOFDSTRUCTUUR 3

ruimtelijke hoofdstructuur

- voorkant naar het groen
- zachte rand
- dorpslint
- bomen-bosschage
- markering
- richting woonveld
- voetganger
- fiets-voetganger
- auto-fiets-voetganger (optioneel)
- auto-fiets-voetganger
- entree van de wijk
- wijkparkje
- waterstructuur - bestaand
- waterstructuur - nieuw
- S speelplek
- H hondenspeelweide
- openbaar groen
- woonveld

3.1 RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

De uitwerking van de ontwikkelingsvisie heeft geleid tot de ruimtelijke hoofdstructuur.
Deze hoofdstructuur is opgebouwd uit 4 aspecten:

- Landschap als basis (groen & water)
- Verbinden met de omgeving (infrastructuur)
- Wonen in een dorpse omgeving (woonsferen)
- Dorpse verblijfskwaliteit (openbare ruimte)

Deze 4 leidende aspecten moeten er samen voor zorgen dat De Pas een bijzondere woonwijk wordt waar het landschap en het dorp samenkomen. Hiervoor is de kruisbestuiving tussen de verschillende aspecten essentieel waarbij de dorpse bebouwing en de landschappelijke omgeving elkaar versterken en inspireren. Zo kan de Pas een woonwijk worden waar kleinschaligheid, diversiteit en de menselijke maat centraal staan. De 4 aspecten worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Door de bestaande landschappelijke structuren en kenmerken te gebruiken is er een variatie gecreëerd in woonvelden en groene ruimtes.

landschap als basis

- bomen-bosschage
- open groene plek
- richting woonveld
- waterstructuur - bestaand
- waterstructuur - nieuw
- S speelplek
- H hondenspeelweide
- openbaar groen

3.2 LANDSCHAP ALS BASIS
groen & water

Het bestaande en nieuw toegevoegde landschap bepaalt voor een aanzienlijk deel de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de wijk. Het totaal van kavelpatronen, bodem, water en begroeiing vormt het landschappelijk raamwerk van de wijk. Dit wordt aan de hand van de volgende onderdelen toegelicht:
- Landschappelijke kavelrichting
- Groen raamwerk
- Lint als groene verbinder
- Groene ruimtes, hoogteverschillen en zichtlijnen
- Doorlopende waterstructuur
- Besloten groene kamers
- Agrarisch landschap

Landschappelijke kavelrichting
De landschappelijke ondergrond met zijn eigen kenmerkende kavelrichtingen heeft de basis gevormd voor de positie, richting en omvang van de woonvelden. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de woonvelden is de kavelrichting daarom ook leidend. Er kan in grote lijnen afgeweken worden zolang de kavelrichtingen van het veld maar worden gerespecteerd.

Groen raamwerk
Het landschapsplan wordt gevormd door het groene raamwerk. Dit zijn de randen van het gebied maar ook de noord-zuid verbindingen die door het plan lopen en aansluiten op de richting van het landschap en de groenstructuur van de Brienenshof. Deze structuur moet duidelijk leesbaar blijven en waar mogelijk versterkt worden. Belangrijke structuurdragers van het groene raamwerk zijn o.a. de inpassing van de Olympiasingel als "Parkway", het karakteristieke laantje naar de sportvelden en de verlengde centrale groene ruimte van de Brienenshof.

Lint als groene verbinder
Aanvullend op het groene raamwerk is het bestaande karakteristieke lint van de Groenestraat. Dit lint dient zijn karakteristiek te behouden waarbij de groene dorpse uitstraling versterkt kan worden. Hiermee wordt het, de ontbrekende oost-west verbinding in de groenstructuur. Het lint rijgt de open groene plekken in de wijk aan elkaar waarbij de aanwezige afwisseling langs het lint herkenbaar dient te blijven. Tevens dienen de aangrenzende groene plekken en hoogteverschillen in de bodem zo veel mogelijk behouden te blijven om het als historisch lint herkenbaar te houden.

Groene ruimtes, hoogteverschillen en zichtlijnen
De groene ruimtes zijn de longen van de wijk. Deze zijn essentieel voor het functioneren van de wijk en dienen tevens als verbinders tussen de verschillende deelgebieden. Door de landschappelijke uitstraling sluiten ze aan bij het aanliggende landschap en creëren de geleidelijke overgang van dorp naar buitengebied. Onderdeel van de landschappelijke uitstraling zijn de bestaande hoogteverschillen in het gebied. Door deze te respecteren in de groene ruimtes blijft de verbinding met het voormalige gebruik van de plek behouden.
Belangrijk verder zijn de zichten door het gebied zoals het zicht vanaf de Olymiasingel op de kerktoren.
De groene ruimtes bieden ook ruimte aan voorzieningen die essentieel zijn voor het functioneren van de wijk zoals speelplekken en hondenspeelweides.

Doorlopende waterstructuur
In de Brienenshof is een waterstructuur aanwezig die van grote waarde is voor de belevingswaarde en de groene kwaliteit van de wijk. Het is wenselijk om deze doorlopende structuur uit te breiden en te versterken voor de beleving en als structurerend element.
De waterstructuur heeft naast de verblijfskwaliteit tevens een belangrijke functie als waterberging voor de nieuwe ontwikkeling. Hiervoor dient voldoende ruimte gereserveerd te worden. Op deze manier wordt het functioneren van de wijk ook zichtbaar gemaakt.

Besloten groene kamers
De bestaande besloten groene kamers zijn van grote kwaliteit voor de woonbeleving en zijn structuurdragend voor het gehele plan. Deze groene opstanden worden behouden en waar nodig versterkt. De met bosschages omsloten woonvelden krijgen hierdoor een unieke besloten en groene woonkwaliteit.

Agrarisch landschap
Om de relatie te leggen met het buitengebied wordt bij de inrichting aansluiting gezocht bij het agrarische karakter van de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld met extensief beheer en het inpassen van bestaande landschapselementen, zoals hoogteverschillen, bosschages, hagen en sloten. De wijk vormt hiermee de overgang van het aangelegde parklandschap van Brienenshof naar het meer ruige en agrarische buitengebied.

verbinden met de omgeving

- voetganger
- fiets-voetganger
- auto-fiets-voetganger (optioneel)
- auto-fiets-voetganger
- entree van de wijk
- wijkverbinding
- woonveld

3.3 VERBINDEN MET DE OMGEVING
infrastructuur

De infra is de verbinder van de wijk. Deze dient daarom logisch en structurerend te zijn. Helder leesbaar zonder sluipverkeer aan te trekken.

Door te bewegen door de wijk ontstaan indrukken die door goede vormgeving gestuurd kunnen worden. Fiets- en wandelroutes zijn daarbij even belangrijk als autoroutes. Het is belangrijk dat er samenhang is in deze verbindingen. Dat gebeurt enerzijds door het wegprofiel en anderzijds door het samenspel met de bebouwing en de groene ruimtes. Dit samenspel is essentieel voor een goede leefbare wijk. Om hier goed op in te spelen wordt de wijk in het geheel 30 km-zone.

Autoverkeer
Voor het autoverkeer is gekozen om per woonveld de beste ontsluitingsmogelijkheid te bekijken. Het gebied ten noorden van de Groenestraat wordt ontsloten vanaf een aansluiting op de Taminiausingel. Het gebied ten zuiden van de Groenestraat wordt ontsloten vanaf twee aansluitingen op de Olympiasingel. De Groenestaat wordt van noord naar zuid niet doorkruist met autoverkeer. Het verkeer wordt op deze manier verdeeld over de wijk. De woonvelden worden voor het autoverkeer alleen met elkaar verbonden wanneer hier een noodzaak voor is vanuit de bereikbaarheid.
De bebouwing die is georiënteerd op de Groenestraat zal op deze straat wel een aansluiting krijgen. De woonstraat van de noordwestelijke bebouwing in deelgebied 1 sluit ook aan op de Groenstraat. Dit gebied is verder niet verbonden met de overige woonvelden. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats binnen de woonvelden en waar mogelijk op eigen kavel om de parkeerdruk in de wijk te minimaliseren. Hierbij wordt uitgegaan van de meest actuele gemeentelijke parkeernorm. Dit in combinatie met de laatste CROW publicatie "kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Incidenteel kan gezocht worden naar parkeerruimte buiten de woonvelden zolang dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijk wordt ingepast.

Fietsverkeer
Voor de fietser wordt een fijnmazig netwerk voorgesteld dat aansluiting zoekt op de bestaande structuur. Verbindingen met zowel de bestaande wijk als tussen de woonvelden zijn essentieel. Dit wordt binnen een 30 km/uur zone in principe gecombineerd met de ontsluiting voor auto- en voetgangersverkeer. De Groenestraat vormt een belangrijke verbinder tussen De Pas en Brienenshof voor het fietsverkeer, daarbij hoort een straatprofiel dat hierbij aansluit. Het is essentieel dat de woonvelden met een fietsverbinding worden aangesloten op de Groenestraat. Het bestaande Wilgenlaantje krijgt een belangrijke rol in de route vanuit de wijk naar de sportvelden.

Voetganger
De Pas dient een voetgangersvriendelijke wijk te worden die verbonden is met zowel het dorp als het buitengebied. De wijk wordt volgens het principe van Duurzaam Veilig als 30 km/uur zone ingericht. Daarbij moeten er goede verbindingen met de Brienenshof komen. Ook hierbij heeft de Groenestraat een belangrijke rol als verbinder.

Openbaar vervoer
Om de wijk goed aan te sluiten op het (hoogwaardig) openbaar vervoersnetwerk komt er een fiets- en voetgangersverbinding met de Korte Bemmelsweg. Dit om de relatie met het treinstation te leggen. Daarnaast komen er directe fiets-en voetgangersverbindingen naar de openbaar vervoershaltes aan de Rijksweg Zuid. De hier gelegen bushaltes hebben directe verbindingen naar Arnhem en Nijmegen.

Verbindende structuur
Bij de uitwerking van de woonvelden is het van belang dat er een ruimtelijke relatie wordt gelegd tussen de woonvelden. Het streven is daarom om de velden met elkaar te verbinden, al dan niet voor autoverkeer. Door deze koppelingen ontstaat er, waar mogelijk, een doorlopende structuur die steeds langs de centrale groene plek van ieder woonveld loopt. Hierdoor ontstaat een op zichzelfstaande duurzame route die zorgt voor eenheid, overzicht en structuur.

Verbindingsprofiel

Groenestraat

Profielen

Voor de beeldkwaliteit is het belangrijk dat er een samenhang is binnen de verschillende infrastructuurstromen. Om duidelijke samenhang te creëren is een aantal principeprofielen vastgelegd.

Verbindingsprofiel

Belangrijk is het profiel buiten de woonvelden. Hiermee wordt aangesloten op de Olympiasingel en Taminiausingel. De laatste dient op basis van dit profiel te worden gereconstrueerd. Tevens is het profiel ook van toepassing op de verbindingswegen tussen de woonvelden.

Het profiel is als volgt opgebouwd:

- Breedte rijbaan; 5,50 m (klinkerverharding)
- Beide zijde groenstrook van 2,00 m breed.
- Beide zijde verhoogd trottoir van 1,80 m

Bij de Olympiasingel dient goed gekeken te worden hoe de fietspaden op het profiel worden aangesloten. Waar gewenst wordt dit profiel begeleid met bomen, tussen de woonvelden is de voorkeur om de openheid te bewaren.

Woonstraten

Voor de ontsluiting binnen de woonvelden wordt geen dwingend profiel voorgeschreven. Dit geldt ook voor de aansluiting van het noordwestelijke veld op de Groenestraat. Wel is van belang dat goed en logisch wordt aangesloten op het verbindingsprofiel. Verder wordt de rijbaan uitgevoerd in gebakken klinkers of een vergelijkbaar materiaal wat betreft uitstraling en kwaliteit. Bij de vormgeving moet voldaan worden aan de eisen zoals die gesteld worden door het CROW voor een 30 km/uur zone.

Groenestraat
Bij het profiel van de Groenestraat ligt de nadruk op het behouden van de cultuurhistorische karakteristiek. Een rijbaan met aansluitend een trottoir en aan de andere zijde van de rijbaan een bermstrook die tevens benut kan worden voor langsparkeren.

Langzaamverkeersverbinding
Het profiel voor langzaamverkeer is een gecombineerd fiets/voetpad dat tevens, waar gewenst, begeleid wordt met laanbomen. In materialisering is duidelijk onderscheid tussen fiets- en voetpad.

Laantje naar sportvelden
Het laantje naar de sportvelden, formeel een zijtak van de Groenestraat, is een oude route naar de sportvelden. Heel karakteristiek is hier de samenhang van weilanden, sloten en bosschages. Het bestaande profiel van dit laantje mag een opwaardering krijgen en zal gebruikt gaan worden als langzaamverkeersverbinding. Hierbij is het van belang dat de bestaande karakteristiek behouden blijft.

Langzaamverkeersverbinding

Laantje naar de sportvelden

besloten kamer
voorkant naar het groen
zachte rand
dorpslint
hart van woonveld
markering
richting woonveld
woonveld
N

3.4 WONEN IN EEN DORPSE OMGEVING
woonsferen

De Pas is een wijk op de rand van het dorp en het buitengebied. Het is daarom ook vanzelfsprekend dat het woonmilieu in uitstraling zowel dorpse als landschappelijke elementen heeft. Dit dorpse karakter wordt gekenmerkt door een organische en kleinschalige groei en opbouw. Geen grootschalige planmatige stedenbouwkundige gebaren maar eerder een bescheiden en "niet-ontworpen" gevoel.
Belangrijk hierbij is dat er voldoende ruimte en lucht is binnen de ruimtelijke opzet met beperkte repetitie in de bebouwing. Er is zowel samenhang als verscheidenheid.
De samenhang in stedenbouwkundige opzet en architectuur moet de sociale samenhang die typerend is voor het dorpse leven versterken. De wijk moet ruimte bieden voor ontmoeting zonder dat dit geregisseerd is.
Bij het dorpse woonmilieu past een bescheiden dorpseigen bouwstijl. Bijvoorbeeld door een eigentijdse vertaling van bestaande karakteristieke woningtypen. Zeker voor de bebouwing in de linten is dit van groot belang.
Daarnaast is er een sterke verweving met het landelijke gebied eromheen. Er is een voelbare relatie met het landschap en het aanwezige groen binnen de wijk bestaat uit volwassen beplanting.
Daarom is het van groot belang dat bestaande structuren van zowel het landschap als de Brienenshof worden verweven met de ruimtelijke opzet van De Pas.

Dit dorpse karakter dient zijn uitwerking te krijgen in zowel de stedenbouwkundige opzet, de architectonische vormgeving als de inrichting van de openbare ruimte.

Woonvelden
De ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit verschillende woonvelden. Deze woonvelden hebben door hun positionering en omvang allen een eigen karakteristiek en een eigen specifieke context. Dit zal worden versterkt door de ontwikkeling in de tijd aangezien ze zullen inspelen op de gevraagde woonvormen van dat moment.

Bij de toelichting van de deelgebieden wordt verder ingegaan op de specifieke karakteristieken van ieder afzonderlijk woonveld. In het algemeen kan gezegd worden dat bij ieder woonveld een duidelijke richting is aangegeven op basis van de landschappelijke onderlegger. Deze richting is bepalend voor de stedenbouwkundige uitwerking.
Verder dient er specifiek aandacht te worden besteed aan toegangen, doorzichten en routes zowel tussen de woonvelden onderling als met de omgeving. Dit voor een goede verankering.
Hierbij komt dat in elk woonveld in het bijzonder aandacht besteed wordt aan de randen, aangezien deze het beeld van de wijk vormen en de relatie leggen met de omgeving.

Bij de architectonische uitwerking wordt bij voorkeur voor ieder woonveld gekozen voor (een) andere ontwerper(s). Dit om eenvormigheid tegen te gaan en de kwaliteit te bevorderen.

Randen van de woonvelden
Binnen de Pas wordt op verschillende manieren omgegaan met de randen van de woonvelden. Deze worden hieronder beschreven.

Het dorpslint
Ten eerste is er het historische dorpslint (Rijksweg Zuid, Groenestraat en Korte Bemmelseweg). De samenhang van bebouwing en buitenruimte langs deze linten geeft een karakteristieke sfeer aan het gebied die behouden dient te worden. Het aanwezige beeld dient vrij letterlijk overgenomen te worden waarbij het streven is om dit zo min mogelijk te veranderen. Hiervoor moet goed gekeken worden naar de korrel van het lint, de diversiteit in verschijningsvorm en het spel tussen openheid en bebouwing.

De besloten kamer
Binnen het plan zijn drie besloten groene kamers opgenomen. Dit zijn met groen omkaderde woonvelden waarbinnen een besloten en vertrouwde sfeer ontstaat. Deze beslotenheid geeft samenhang aan het woonveld maar maakt het tevens mogelijk om vanuit iedere straat zicht te hebben op het groen. Hierdoor heeft iedere woning binnen de kamer een relatie met de groene rand.

Voorkant naar het groen
Binnen de Pas zijn verschillende locaties waarbij bewust is gekozen om een duidelijke rand te maken naar het groen. De bebouwing heeft hier een oriëntatie op het groen en vormt de afbakening tussen groen en bebouwing. Deze randen dienen in samenhang te worden vorm gegeven zodat geen rommelig beeld ontstaat. Geen grootse gebaren met veel repetitie maar samenhang in verscheidenheid.

Zachte randen
Naast de "harde" randen zijn er ook de randen waar gezocht wordt naar een verweving van de woonvelden met de groene omgeving. Deze randen worden de zachte randen genoemd. Hier is het samenspel van bebouwing en groen essentieel. Geen harde eenduidige randen waar nadruk op wordt gelegd maar meer transparantie en diversiteit. Dit met een zorgvuldige overgang naar het groen zodat het geen rommelige achterkant wordt maar een groene levendige voorkant.

Markeringen
Aan de randen van de woonvelden zijn enkele plekken die bijzondere aandacht vragen door de specifieke ligging. Deze plekken zijn op de kaart gemarkeerd met een ster en zijn plekken die of de entree van een woonveld markeren of een duidelijke zichtlocatie zijn vanuit de directe omgeving. In zowel de stedenbouwkundige uitwerking als de architectonische verschijningsvorm dienen deze plekken extra aandacht te krijgen. Dit kan door een bebouwingsaccent zoals een bijzonder vormgegeven woning of rijtje woningen dat zich in architectuur onderscheidt. Het zijn de locaties die beeldbepalend zijn voor de sfeer van een woonveld.

Specials
Een bijzondere positie binnen de Pas hebben de specials. Deze vormen een verbijzondering in zowel het programma als de verschijningsvorm.
Voor deze specials is het een uitgangspunt dat wonen ondergeschikt aan de bijzondere functie. Gecombineerd aan de bijzondere functie zit ook een onderscheidende vormgeving met een duidelijke en herkenbare beeldtaal en een hoge beeldkwaliteit. Belangrijk hierbij is een alzijdige oriëntatie waarbij de bebouwing en buitenruimte in samenhang zijn ontworpen. Parkeren gebeurt binnen de contouren van de special en zoveel mogelijk uit het zicht. Ondanks het onderscheidende karakter dienen de specials goed aan te sluiten bij zowel de directe woonomgeving als het aanliggende landschap. De specials staan solitair en zijn als zodanig herkenningspunten binnen de wijk.

Materiaalgebruik
Het materiaalgebruik van de bebouwing speelt een belangrijke rol in het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp en daarmee in de beeldkwaliteit. De gevel van een gebouw legt een belangrijk verband met de buitenruimte. Daarin speelt ook de schaal, kleur, textuur en reliëf van het materiaal een belangrijke rol. Om de aansluiting met de omgeving en de verbinding met haar cultuurhistorie tot uitdrukking te brengen is het veelvuldig gebruik van baksteen in het plangebied wenselijk. Verder dient gewerkt worden met duurzame materialen die aansluiten bij het dorpse karakter. Dit kan door klassieke materialen op een innovatieve eigentijdse manier toe te passen. Nieuwe innovatieve materialen kunnen worden toegepast wanneer deze een meerwaarde hebben vanuit bouwtechnisch en duurzaam aspect en geen aantasting vormen van de dorpse karakteristiek. Het streven is om een duurzame wijk te bouwen. Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen is hierbij essentieel. Voor de meer inzicht in de duurzame ambitie van De Pas wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

3.5 DORPSE VERBLIJFSKWALITEIT
inrichting openbare ruimte

Voor het functioneren van een wijk is het essentieel dat er met zorg wordt omgegaan met het openbare domein. De openbare ruimte is de verblijfs- en ontmoetingsruimte van een wijk. Deze dient in uitstraling aan te sluiten bij het dorpse karakter van de woonsferen.
Hierbij gaat het niet alleen om de openbare ruimte binnen de woonvelden maar juist ook om de groene ruimtes waar gespeeld kan worden.

Woonvelden
Binnen de woonvelden moet ruimte zijn om te ontmoeten. De hele wijk is 30km-zone dus de straatprofielen kunnen hierop worden afgestemd. De woonvelden kennen een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte met toepassing van groenelementen. Voor de bestrating wordt uitgegaan van gebakken klinkerverharding, of een vergelijkbaar materiaal in uitstraling en kwaliteit, aansluitend bij het dorpse karakter.

Groen raamwerk
Het groene raamwerk is, zoals al beschreven de ruimtelijke drager van het plan. Deze openbare ruimte bestaat uit bestaand en aangelegd landschappelijk groen, bomen, bosplantsoen, bloemrijke weiden en gazon en water. Binnen deze groenstructuur is er ruimte om te verblijven voor zowel oud als jong.

Verbindingen
De samenhang tussen de verschillende woonvelden en structuren komt tot uiting door de verbindingen. Het maken van verbindingen zorgt voor verwevenheid met elkaar en met de omgeving. Het streven is daarom ook om de woonvelden optimaal met elkaar te koppelen middels formele en informele langzaamverkeersverbindingen.

Voorzieningen
Essentieel voor de wijk is dat er ruimte komt voor ontmoeting. Hiervoor worden langs wandelpaden en interessante plekken zitbankjes gerealiseerd. Daarnaast wordt er voldoende ruimte opgenomen voor speelruimte. In de wijk zijn voldoende grote, centraal gelegen formele speelplekken voorzien met speelgelegenheid voor verschillende doelgroepen. Dit wordt aangevuld met informele speelruimte in de openbare ruimte binnen de woonvelden. Van het gebied dat zal worden ontwikkeld ten behoeve van woondoeleinden, wordt per hectare minimaal 300 m2 gereserveerd als formele speelplek.

Hondenuitlaatvoorzieningen
In de wijk dienen hondenuitlaatvoorzieningen te worden opgenomen. Op 400 meter van iedere woning is een losloopmogelijkheid voor honden. Op 200 meter afstand van iedere woning is een hondenuitlaatplaats aanwezig. Een uitlaatplaats bestaat uit een rechthoekig terrein of een langgerekte smalle strook (circa 20 m lang).

3.6 DUURZAAMHEID

De Pas is voor de komende jaren de grootste uitbreiding van Elst. Het vormt de rand van het dorp aan de zuidkant en het is daarom ook belangrijk dat er met zorg wordt omgegaan met deze ontwikkeling.
De ontwikkeling krijgt door de bijzondere ligging tussen dorp en landschap een groene uitstraling. Dit dient zich ook te vertalen in het functioneren van de wijk. Zowel op de stedenbouwkundig niveau als bouwkundig wordt gestreefd naar een duurzame wijk.
Bij de vaststelling van de ontwikkelingsvisie is daarom het amendement "Duurzaam Overbetuwe in de Pas" meegenomen. Dit amendement wordt in deze nota verder uitgewerkt.

Duurzaam bouwen en wonen is een breed begrip en kan op vele manieren worden ingevuld. Omdat er niet één waarheid is zijn voor de ontwikkeling van de Pas eigen richtlijnen opgesteld. De aspecten die in deze richtlijn zijn opgenomen hebben betrekking op: energie, water, materialen, gebruiksmogelijkheden, sociale aspecten en relatie met de omgeving.

Uitgangspunt is in basis dat nieuwe woningen niet meer worden aangesloten op gas.
Hieronder is per aspect het streven aangegeven

waarbij het uitgangspunt is dat de ontwikkeling een gemiddelde scoort van ++.

Materialen
+ Milieuvriendelijk
++ Hergebruik
+++ Cradle to Cradle

Gebruik
+ Aanpasbaar
++ Vrij indeelbaar
+++ Transformeerbaar

Energie
+ Slimme besparing
++ Nul op de meter
+++ Energieleverend

Water
+ Gebruik regenwater
++ Hergebruik water
+++ 0-waterconcept

Beleving
+ Harmonie
++ Zichtbaar duurzaam
+++ Vernieuwend

Sociaal
+ Zichtbaar
++ Samen bouwen
+++ Goed voor elkaar

DEELGEBIEDEN 4

4.1 DEELGEBIEDEN

Om locatiespecifieke doelstellingen te kunnen geven voor de uitwerking is het plangebied van De Pas opgedeeld in 5 deelgebieden. Deze deelgebieden worden allen afzonderlijk toegelicht. De benaming van de deelgebieden staat los van de fasering van de realisatie.

4.2 DEELGEBIED 1

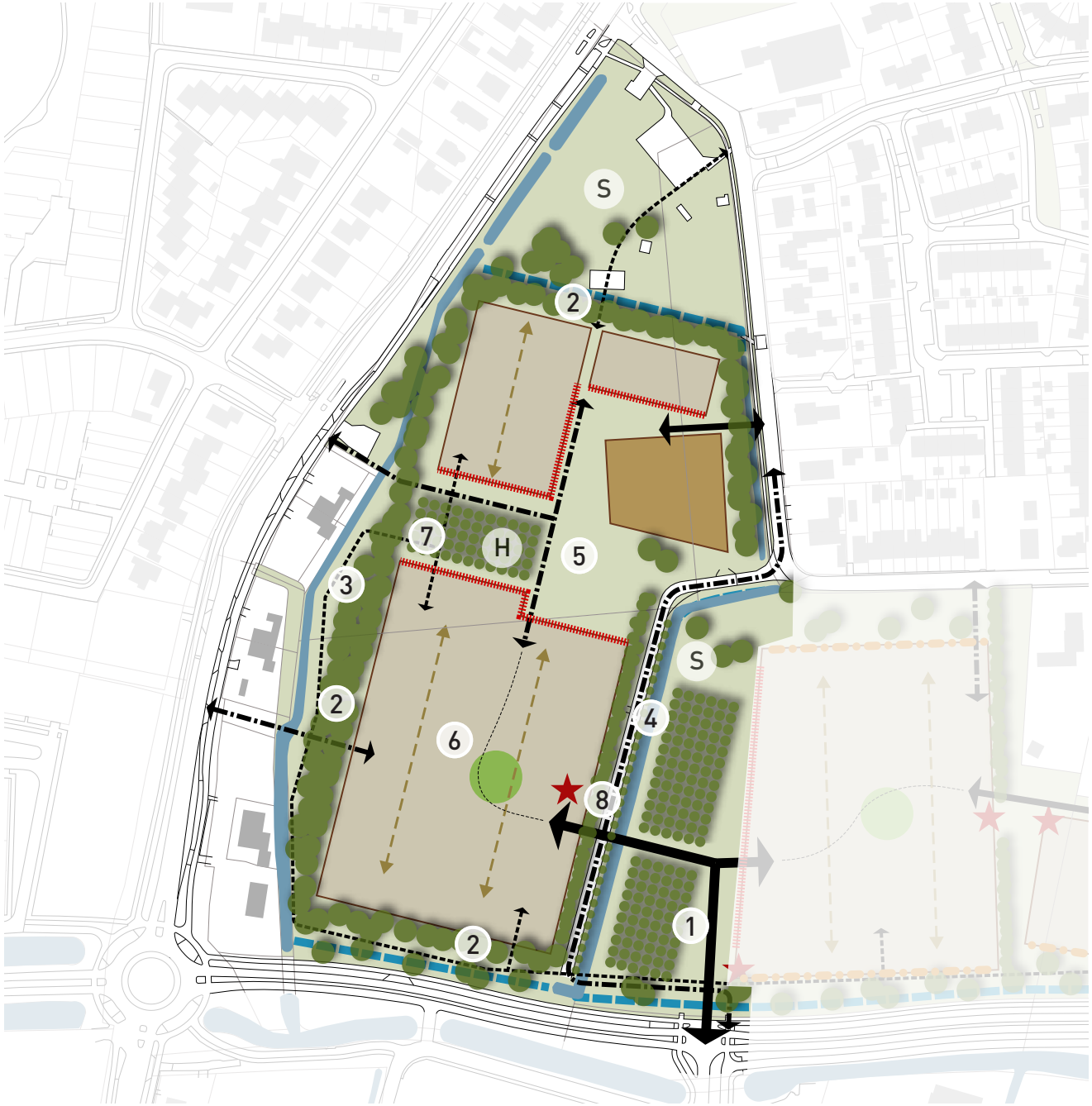
Ambitie

Deelgebied 1 krijgt een besloten groen karakter met een zorgvuldig ontworpen 'verborgen' binnengebied waar de groene omgeving overal voelbaar is. De zuidelijke entree aan de Olympiasingel wordt landschappelijk ingepast en loopt door de groene ruimte. De aansluiting van het noordelijke deel op de Groenestraat zorgt voor de ontsluiting en wordt begeleid door de special. De centrale groene open ruimte, die ingekaderd wordt door bebouwingsranden geeft identiteit aan het gebied en zorgt voor ruimte.

Waar het noordelijk cluster stevig is ingepakt kent het zuidelijk cluster doorkijkjes naar de Zeeg die achter de woningen aan de Rijksweg-Zuid loopt en is er een fraaie zichtrelatie vanaf de groene ruimte naar de Groenestraat.

Randvoorwaarden

1. De entree vanaf de Olympiasingel refereert met zijn groene uitstraling naar het agrarisch landschap.
2. Besloten groene kamer handhaven incl. doorkijkjes
3. De verborgen zone langs de Zeeg wordt een groene oase met bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers.
4. Het intieme, groene karakter van het oude laantje wordt versterkt.
5. De centrale groene ruimte wordt begeleid door duidelijke bebouwingsranden.
6. De bebouwing is dorps, kleinschalig en passend qua maat- en schaal.
7. Deelgebied 1 kent een goede dooradering met wandelroutes die aansluiten op de directe omgeving.
8. Markeren van entree met een verbijzondering in de bebouwing.



4.3 DEELGEBIED 2

Ambitie

Deelgebied 2 presenteert zich duidelijk aan de omgeving. Beide woonvelden hebben een eigen karakteristieke dorpse uitstraling, waarbij de randen als vanzelfsprekend inspelen op hun specifieke context. De opgaande groenstructuren zijn beeldbepalend en verdelen het deelgebied in kleine eenheden die inspelen op de maat-en schaal van dit kleinschalige landschap.

Aan de oostzijde kennen beide woonvelden een stevige groene rand, die de landschappelijke beleving versterkt. De woonvelden zijn verwant aan elkaar maar tevens ook onderscheidend wat betreft vormgeving. Dit wordt ondersteunt door de stedenbouwkundige invulling.

Randvoorwaarden

1. Elk woonveld vormt een buurt met een eigen karakteristieke en dorpse uitstraling
2. Nieuwe zachte rand neemt duidelijk afstand van de Groenestraat.
3. Zachte bebouwingsranden langs de Olympiasingel
4. Samenhang in ontwerp randen woonveld en uitstraling van het openbaar groen.
5. De ontsluitingsweg kent een logische routing en wordt zorgvuldig begeleid door bebouwing en openbaar groen.
6. Markering (Kastanje)boom in bocht Groenestraat.
7. Markeren entrees met bijzondere bebouwing.

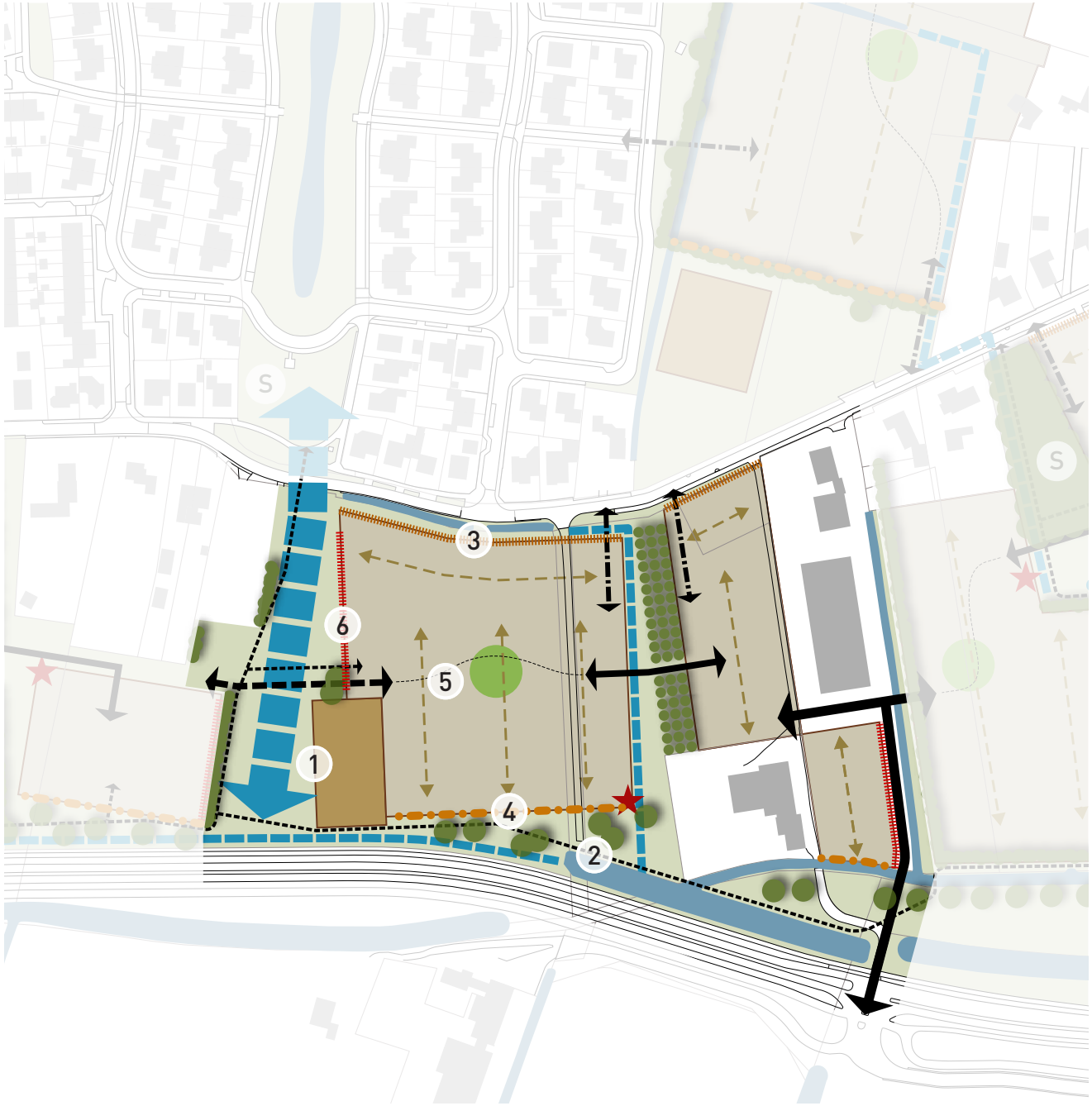
4.4 DEELGEBIED 3

Ambitie

Deelgebied 3 is het meest centraal gelegen woonveld. Hier komt de overgang van dorp naar buitengebied het meest tot uitdrukking met het zicht op de kerktoren van Elst. Deze wordt begeleid door bebouwing met een markant punt aan de Olympiasingel. Aan de Groenestraat wordt reageert op de bestaande dorps-landschappelijke historische karakteristiek.
Daarachter hebben de woonvelden een andere uitstraling. Hier wordt aansluiting gezocht bij de landschappelijke kavelrichting en de dorpse maat en schaal met doorkijkjes tussen de bebouwing door naar de grote groene ruimtes tussen de woonvelden. De auto-ontsluiting door het deelgebied wordt in samenhang vormgegeven met de aanliggende woonvelden.
Aan de Olympiasingel is ruimte voor een landschappelijke inpassing in de vorm van een Parkway.

Randvoorwaarden

1. Begeleiden van de zichtas op de kerktoren met markante bebouwing aan de Olympiasingel.
2. Landschappelijke inpassing aan de Olympiasingel.
3. Aansluiten op dorps-landschappelijke karakteristiek van de Groenestraat.
4. Bebouwing staat niet in 1 lijn en heeft doorkijkjes naar achteren.
5. De Oost-westroute door het deelgebied is in samenhang ontworpen met de andere deelgebieden.
6. Geen parkeren aan de rand om de relatie met landschap te optimaliseren.



4.5 DEELGEBIED 4

Ambitie

Deelgebied 4 is opgebouwd uit 2 woonvelden die in verschijningsvorm totaal verschillend zijn.
Het westelijke woonveld vormt een besloten groene kamer terwijl het oostelijke woonveld aansluiting zoekt bij de bestaande dorpslinten. Tussen de velden ligt een centrale groene ruimte met een landschappelijk ingepaste waterpartij. De entrees van de woonvelden aan de groene ruimte worden geaccentueerd door een verbijzondering in de bebouwing. Door de groene ruimte loopt een recreatief wandelpad vanaf de Groenestraat richting de Melkwei.
De bebouwing ligt in dit deelgebied op afstand van de Olympiasingel. Hierdoor ontstaat een ruime groene zone waar ook de ontsluiting van het deelgebied is gesitueerd.
Dit deelgebied biedt ruimte om de relatie te zoeken tussen oud en nieuw. Aansluiting zoeken op de dorpse karakteristiek middels een moderne vertaling.

Randvoorwaarden

1. Landschappelijk ingepaste ontsluiting.
2. Markeren entrees met bijzondere bebouwing.
3. Besloten wonen heeft relatie met groene randen.
4. Reactie op bestaande kavels met bebouwing vragen om afstemming in schaal.
5. Aansluiten op dorpse karakteristiek van de Groenestraat en de Korte Bemmelseweg.

4.6 DEELGEBIED 5

Ambitie

Deelgebied 5 is een groot woonveld met een bijzondere positie. Door de ligging naast de Brienenshof en de ontsluiting vanaf de verlengde Taminiausingel ligt deze enigszins los van de rest van het plan. Bij dit deelgebied is voornamelijk het samenspel met de Brienenshof en de bestaande bebouwing aan Groenestraat en Korte Bemmelseweg essentieel. Dit deelgebied kan op deze manier een eigen uitstraling en verschijningsvorm krijgen.
Het woonveld wordt ontsloten vanaf het noorden waar de weg wordt begeleid door de groene rand van de besloten kamer. Het veld heeft een duidelijke kavelrichting die afwijkt van de Brienenshof. Hierdoor ontstaat er een groene wig tussen de bestaande bebouwing en het woonveld.
Ten zuiden van het woonveld ligt een special die een bijzondere positie krijgt in de open weide.

Randvoorwaarden

1. Behoud van de weide aan de Groenestraat. De plek wordt geaccentueerd door de special.
2. De special wordt rugdekking gegeven door aanleg van een strook bosschages met hoog opgaand groen die aansluit op de bestaande bosschages langs de wijk Brienenshof.
3. Hoogteverschillen in het maaiveld benutten.
4. Noordelijke rand, in het verlengde van de Taminiausingel wordt het zicht op de villa op de Heinz-locatie behouden.
5. Binnen woonveld zal ruimte gevonden dienen te worden voor waterberging.
6. Markeren entrees met bijzondere bebouwing.

gemeente Overbetuwe

september 2018