

# LAND VAN TAP, Elst

## STEDENBOUWKUNDIG - EN BEELDKWALITEITPLAN



## COLOFON

buro Ontwerp & Omgeving  
P3688.01



formaat: A4

bezoekadres:  
Velperweg 157  
6824 MB  
Arnhem

correspondentieadres:  
Postbus 2033  
6802 CA  
Arnhem

T: 026-4432663  
I: [www.ontwerpenomgeving.nl](http://www.ontwerpenomgeving.nl)  
E: [info@ontwerpenomgeving.nl](mailto:info@ontwerpenomgeving.nl)

Met medewerking van:



## ***INHOUDSOPGAVE***

<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>5</b>
<b>ONTWIKKELVISIE &amp; PARTICIPATIE</b>	<b>7</b>
<b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	<b>9</b>
Programma	9
Duurzaamheid	10
Openbare ruimte	10
<b>BEELDKWALITEIT</b>	<b>27</b>
Algemeen	27
Massa, hoofdvorm en positie	27
Materiaal, kleur en detail	29









### *Huidige situatie*

Het Land van Tap is in de huidige situatie in gebruik als parkeerplaats ten behoeve van het centrum van Elst. Het ligt achter de winkels en woningen van de Dorpsstraat, het centrumgebied van Elst. Het ligt ook achter de woningen aan de Rijksweg-Zuid en de woningen aan de Wagenmakersstraat. Vanaf de parkeerplaats kijk je vooral naar de omringende achtertuinen en naar de aanwezige garageboxen.

Het gebied ligt wat lager dan zijn omgeving, waardoor regenwater vanuit een deel van het centrum van Elst richting het gebied stroomt. Waterberging is dus een belangrijke opgave in dit gebied. Vroeger liep de Zeeg door het gebied, een watergang die het water van de hoger gelegen Dorpsstraat opving en afvoerde.



-  **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

## Ontwikkelvisie & Participatie

Er wordt al geruime tijd nagedacht over herontwikkeling van het plangebied. Het ruimtelijke programma voor het gebied is de resultante van een intensief en participatief traject tussen gemeente Overbetuwe, omwonenden, ondernemers en overige belanghebbenden. Het traject is in 2019 gestart met de 'creatieve verkenning voor het Land van Tap, december 2019' (o.l.v. Fresh Forward) gevolgd door de 'ontwikkelvisie Land van Tap, oktober 2020 (buro Ontwerp & Omgeving). Het ruimtelijk programma voorziet in parkeerplaatsen voor centrum bezoekers en toekomstig bewoners, woningen en eventueel een centrum versterkende functie.

In mei 2021 is de ontwikkelvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De visie vormt het uitgangspunt voor de uitwerking naar het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.

Een eerste concept van het stedenbouwkundig plan en de daarbij behorende 3D-sfeerpresentaties, zijn tijdens een tweetal participatieavonden in februari/maart 2023 aan de omgeving en belanghebbenden toegelicht. De 3D-verbeeldingen geven een goede sfeerimpressie van de mogelijke inrichting en vormgeving van de openbare ruimte, die onlosmakelijk is verbonden met het ontwerp van het nieuwe woongebouw. We hebben het plan op de volgende onderdelen aangepast, naar aanleiding van de inbreng tijdens de participatiebijeenkomsten, overleg met particulieren in het plangebied en met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie):

- het parkeren hebben we ingepast op de grond van de gemeente en het perceel met de garageboxen. De weg is hierdoor verschoven. We hebben geprobeerd om binnen de ruimtelijke

kwaliteit zo veel mogelijk parkeervakken aan te leggen. We gaan nu uit van in totaal 170 parkeerplaatsen in het openbare gebied. Daarnaast kan men parkeren op de particuliere terreinen, zoals bij theater De Kik.

- het groen hebben we aangepast door groen toe te voegen rondom het gebouw, en door hagen bij de parkeervakken in te tekenen.

3D sfeerimpressies in dit document zijn gebaseerd op het 1e concept stedenbouwkundig plan voor het participatietraject. Het plan is op enkele kleine onderdelen aangepast. Het aangepast stedenbouwkundige plan is op de volgende pagina afgebeeld.





## Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de ontwikkelvisie. De openbare ruimte is ontworpen met de in de ontwikkelvisie beschreven uitgangspunten:

- Een groene overgang naar de omringende percelen;
- Een goede ontsluiting (richting Wagenmakersstraat en Rijksweg Zuid) en voldoende parkeerplaatsen;
- Goede bereikbaarheid van winkel/bedrijf en theater de Kik in de noord-oost hoek van het plan;
- Inpassen van het Sikkepaadje als langzaamverkeer verbinding tussen Dorpsstraat en Rijksweg-Zuid;
- Het realiseren van een verblijfsplek aan het Sikkepaadje tussen nieuwbouw, theater en de Dorpsstraat;
- Inpassen van enkele bestaande bomen;
- Een gebouw binnen de aangegeven footprint, 3 bouwlagen hoog met eventueel een opbouw als 4e laag aan de centrumzijde (noord-zijde).
- Een alzijdig gebouw, met aandacht voor voldoende zicht op de openbare ruimte;
- Een verwijzing naar de Zeeg in de groen/water structuur. Deze lijn komt tevens overeen met de zichtlijn richting de toren van de monumentale St. Maartenskerk (kenmerkend voor Elst zijn de vele zichtlijnen in het dorp richting de kerktoren).

Het ontwerp van het gebouw en de omringende openbare ruimte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het ontwerp voor de openbare ruimte wordt door de gemeente opgesteld en de contouren hiervan liggen in grote lijnen vast. Het ontwerp voor het gebouw wordt door de aanbestedende partij ingebracht. Beide ont-

werpen worden op elkaar afgestemd. Ten behoeve van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is door GAJ/VBW Architecten een schetsontwerp voor het gebouw gemaakt. Met als doel inzicht in het (woningbouw)programma, bouwvolume, kansen en knelpunten, ontsluiting en als input voor de 3d visualisatie en communicatie met omwonenden.

## Programma

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)**

In de plannen is de mogelijkheid opgenomen om ca. 150 m2 gbo op te nemen ten behoeve van een maatschappelijke, centrumverstrekkende functie. Dit gaat dan ten koste van 2 woningen, waardoor het totaal op 34 woningen uitkomt (12-10-12).

Bewoners van het nieuwe gebouw parkeren in het openbaar gebied. In het openbaar gebied zijn 170 parkeerplaatsen voorzien.

Op belendende percelen ontstaat door de herontwikkeling van het Land van Tap een verbetering van de bereikbaarheid. Dit geldt voor de adressen Dorpsstraat 37, 39 en 45 t/m 53. Een deel heeft een parkeerplaats aan de kant van het Land van Tap, anderen hebben ook een entree. Deze percelen vallen buiten de planontwikkeling. In het stedenbouwkundig plan zijn suggesties opgenomen voor een mogelijke herinrichting.

## Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling heeft oog voor de volgende thema's:

- klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- energietransitie.
- circulaire economie.

### Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Vaker optredende hemelwaterpieken, grotere neerslaghoeveelheden, een oplopen de temperatuur en langere perioden van droogte. Het zijn reëel te verwachten en nu al merkbare effecten van een structurele klimaatverandering. De planontwikkeling houdt hier op de volgende manieren rekening mee:

- Robuuste waterberging: voor de ontwikkeling van het Land van Tap wordt gezocht naar een structurele oplossing voor de berging van het hemelwater. Deze zal buiten het plangebied gerealiseerd moeten worden.
- Verhard oppervlak wordt beperkt door het toepassen van waterpasserende verharding.
- In het plan is aandacht voor het lokaal vasthouden of vertraagd afvoeren van regenwater via een gescheiden rioolstelsel.
- Hitteproof: bestaande en nieuwe bomen zorgen voor schaduw. Gevelgroen, plantvakken en (indien mogelijk) een groen dak dragen bij aan verkoeling van het gebied. Het streven is minimaal 30% van het openbaar gebied te bedekken met boomkronen.
- Een prettig binnenklimaat bij hitte en koude wordt meegenomen in het ontwerp van het gebouw, zoals de benodigde technische installaties en gebruik van materialen.
- Er wordt natuurinclusief gebouwd. Natuurinclusief bouwen is zodanig bouwen dat ook de natuur er baat bij heeft door proactief te handelen. Dit verhoogt de waarde van de omgeving voor inwoners, dieren en planten. Op basis van ecologisch onderzoek worden maatregelen genomen die reeds aanwezige diersoorten een plek bieden en nieuwe soorten stimuleren. Deze maatregelen vinden we terug in gebouw en openbare ruimte.

- In het beplantingsplan wordt rekening gehouden met de biodiversiteit, bijvoorbeeld door het toepassen van kwalitatief hoogwaardig groen.
- In de gemeentelijke beleidsstukken IKP-OR en LIOR zijn sfeerbeelden en maatregelen opgenomen rondom biodiversiteit en klimaatadaptatie.

### Energietransitie

- De gemeente Overbetuwe heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Dit betekent dat we het energieverbruik verminderen en de energie die we nog nodig hebben duurzaam opwekken.
- De benodigde energie wordt zoveel mogelijk lokaal duurzaam opgewekt. Daar waar zich kansen voordoen wordt gekeken naar aansluiting bij omliggende ontwikkelingen rondom de warmtetransitie en de impact op de energie infrastructuur.
- In de inrichting van de openbare ruimte wordt voorzien in de aanleg van voldoende laadpalen om daarmee duurzame mobiliteit te stimuleren.

### Circulaire economie

- Het gebouw heeft in elk geval 0.5 MPG (milieu prestatie gebouwen) score.
- Circulariteit wordt meegenomen in de afwegingen voor het ontwerp van de openbare ruimte en wordt meegewogen als criterium bij inkoop.

## Openbare ruimte

In de volgende pagina's worden de inrichtingsprincipes van de openbare ruimte getoond en beschreven.

De openbare ruimte wordt door de gemeente ontworpen en aangelegd. Belijning, beplanting en kleur en -materiaalgebruik wordt afgestemd op de architectuur van het gebouw. De positie van rijbaan, parkeerplaatsen ligt in grote lijnen vast. Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan openbare ruimte. Hierbij zal onder andere rekening worden gehouden met bezoekers met een beperking (minder validen).





Wagenmakersstraat

Dorpsstraat



Rijksweg Zuid















Entree Wagenmakersstraat



Entree Rijksweg Zuid



Entree Dorpsstraat







Ooghoogte rijbaan





*Sikkepaadje richting het noorden*





Walt-Bikes

Sikkepaadje richting het zuiden





Schervenpad richting theater de Kik





Schervenpad richting het appartementencomplex





*Sikkepaadje ter hoogte van het appartementencomplex*





*Kruising Sikkepaadje en schervenpad*





Groenvakken rond appartementencomplex





Binnengebied appartementencomplex





*Binnengebied appartementencomplex*





AFGERONDEN HOEKEN, BUITENRUIMTE/BALKONS



RELATIE TOT OPENBARE RUIMTE



## Beeldkwaliteit

### Algemeen

#### Eisen

- De huidige situatie (ongedefinieerd uitstraling) vraagt om een gebouw met een eigen identiteit en beeldtaal.
- Het gebouw heeft een directe relatie tot de omringende openbare ruimte. Daartoe worden de centrumversterkende voorzieningen op de begane grond vanaf de buitenzijde ontsloten.
- Het gebouw heeft afgeronde hoeken, deze dragen bij aan de alzijdigheid van het gebouw en aan de zichtbaarheid van alle hoeken van het gebied.
- De binnenzijde van het gebouw, heeft in hoofdzaak een functie voor de bewoners en gebruikers van het gebouw. Alle woningen worden ontsloten vanaf de binnenzijde van het gebouw. Omdat het gebouw van alle zijden zichtbaar en benaderbaar is zal de binnenzijde ook zichtbaar en wellicht zelfs betreedbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Het belang van een kwalitatief hoogwaardig ontworpen en gematerialiseerde binnenzijde van het gebouw is dan ook groot. De balans tussen de (semi)openbaarheid van de binnenzijde en de benodigde functionaliteit (ontsluiting, bergingen) is een belangrijke ontwerpopgave.

#### Wensen

- In de ontwikkelvisie wordt het hart van het gebouw doorsneden door 'de Zeeg' als een groen/blauw element. De Zeeg als symbolisch element is benoemd door de Elstenaren die betrokken waren bij het participatie traject. Het is daarom een wens dat dit element terugkomt in het ontwerp. In het stedenbouwkundig plan is dit vertaald als een lijnvormig element, opgebouwd uit scherven die afhankelijk van de situatie een pad vormen of een (waterbergend) plantvak.

- De ligging van de Zeeg correspondeert met de zichtlijn op de kerktoren van de Maartenskerk. Het is daarom tevens een wens dat deze zichtlijn op de toren door en vanuit de binnenzijde van het gebouw beleefbaar is.

### Massa, hoofdvorm en positie

#### Eisen

- Het betreft één gebouw, één geheel, eventueel te parceleren in delen.
- Het gebouw is in basis drie lagen hoog, met eventueel een opbouw in de vorm van een vierde laag op de noordelijke punt.
- Het gebouw past binnen de contouren van de footprint zoals getoond in het stedenbouwkundig plan.
- Minimale overschrijdingen cq afwijkingen zijn mogelijk mits dit niet ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden van de omringende openbare ruimte.
- De contour rondom de footprint zoals getoond in het stedenbouwkundig plan is ca. 1850 m<sup>2</sup> groot. Daarvan is max 75% bebouwd.
- Over maximaal 25% van de footprint kan een opbouw in de vorm van een vierde laag worden gerealiseerd;
- De binnenzijde van het gebouw is zichtbaar vanuit het publiek domein, licht en lucht kan er ruimschoots binnentreden. Daarom heeft het gebouw op minimaal één plek een ruime opening, in ieder geval over de 1e, 2e en 3e verdieping.
- (Buiten) bergingen voor de woningen en de centrumversterkende voorziening worden inpassend opgelost.
- Afval: ondergrondse container op te nemen in openbare ruimte.





BAKSTEEN,  
HOUT,  
KERAMIEK,  
GROENE GEVEL



BINNENTERREIN: GROENE (GEMEENSCHAPPELIJKE) BUITENRUIMTE



### Wensen

- Het binnenterrein is vrij van bebouwing en kan dan ook als tuin/verblijfsruimte worden ingericht. Dit kan tevens een rol spelen als gezamenlijke tuin.

### **Materiaal, kleur en detail**

#### Eisen

- Het streven is de omgeving groen in te richten, het gebouw speelt hierin ook een rol. Kleur- en materiaalgebruik hierop afstemmen.
- Warme, natuurlijke en ingetogen kleuren toepassen. Te gebruiken materialen zijn baksteen, keramiek, hout. Het gebouw wordt aaibaar, mede door de afgeronde vormen en eventueel toe te passen groene gevels.
- Het gebouw is natuurinclusief ontworpen. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met aanwezige fauna in de omgeving (obv ecologisch onderzoek) en dat er gezocht wordt naar versterking van de habitat voor kansrijke soorten in de omgeving.
- Buitenruimte voor de woningen op begane grond bevinden zich aan de buitenzijde van het gebouw. De buitenruimte valt (deels) binnen de contouren van het hoofdgebouw. Daar waar ruimte is voor groenvakken rondom het gebouw kan de buitenruimte wat verder naar buiten vallen (buiten de contour van het gebouw).
- Afscheidingen bij de buitenruimte bij woningen op de begane grond worden mee ontworpen en gematerialiseerd in lijn met de architectuur voor het totaal.
- Buitenruimte op de verdiepingen valt binnen de hoofdmassa van het gebouw en/of zijn een integraal onderdeel van het gevel ontwerp en materialisering. Géén balkons die aan de gevel geplakt worden.

### Wensen

- De wens is om groene gevels toe te passen, dit wordt gezien als een goede bijdrage aan het groene beeld van de omgeving en aan de natuurinclusiviteit van het gebouw.
- Klimaat: regenwater dat valt op de footprint van het gebouw wordt op eigen plot geborgen, bijvoorbeeld door het toepassen van een groen/blauw dak.
- PV panelen worden op voldoende afstand van de dakrand geplaatst zodat deze niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld. Indien extra panelen nodig zijn dan is er de mogelijkheid enkele pergola's te plaatsen boven de parkeerplaatsen.



# LAND VAN TAP, Elst

## STEDENBOUWKUNDIG - EN BEELDKWALITEITPLAN

