



Verslag participatie Land van Tap

Inleiding

In 2021 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie Land van Tap geamendeerd vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen na advies van omwonenden, ondernemers, Centrummanagement Elst en maatschappelijke organisaties. Het college van B&W en de gemeenteraad willen hiermee verder gaan. Dit memo is een verslag van het vervolg van de participatie.

Participatiebijeenkomsten

Ongeveer 50 deelnemers hebben meegedaan aan de participatiebijeenkomsten op 14 februari en 7 maart 2023. Uitgenodigd waren de eerdere participatiedeelnemers en de bewoners en ondernemers rondom het plangebied.

De getoonde presentaties gingen over: het planontwikkelingsproces, het concept stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan, het verkeersonderzoek en andere onderzoeken nodig voor de verdere planontwikkeling.

Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan

De ontwikkelvisie is het uitgangspunt voor de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan (hierna SBP & BKP). Voor de uitwerking naar een SBP & BKP is een schetsontwerp voor het gebouw gemaakt. Dit schetsontwerp is een voorbeeld van een mogelijk ontwerp dat een toekomstige bouwer zou kunnen maken. De gemeente bouwt en beheert het gebouw immers niet zelf. Doel van dit schetsplan voor het gebouw was om inzicht te krijgen in het mogelijke bouwprogramma en een 3D visualisatie te kunnen geven aan de participatiedeelnemers. Van de 3D visualisatie is een filmpje gemaakt.

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.

Het stedenbouwkundig plan en de beoogde beeldkwaliteit (sferbeelden en getoonde 3D impressies) hebben we toegelicht in het concept rapport SBP & BKP.

Verkeersonderzoek

De kaders in de ontwikkelvisie zijn het uitgangspunt voor het verkeersonderzoek. We hebben een onderzoek uitgevoerd naar het parkeren, de verkeersgeneratie en de ontsluiting van het Land van Tap. In de presentaties bij de participatiebijeenkomsten hebben we nog gerekend met een voorlopig programma van circa 38 appartementen. Het programma is iets bijgesteld naar aanleiding van het schetsplan en het huidige woonbeleid. Het woningbouwprogramma gaat nu uit van 36 appartementen waarvan 1/3 sociale huur, 1/3 betaalbare huur of koop en 1/3 vrije sector. In het conceptverkeersonderzoek hebben we de berekening hierop aangepast.

Vragen en antwoorden

We hebben een overzicht gemaakt van alle vragen die gesteld zijn tijdens de participatierondes. Privé-vragen hebben we rechtstreeks beantwoord. In het overzicht hieronder staan ook de reacties die we kregen via formulieren met de vragen: “Wat vindt u van de uitwerking? Wat verdient volgens u nog extra aandacht? Wat wilt u ons meegeven?”.

Vervolg

De rapportages maken deel uit van het uitvoeringsplan dat we in het najaar ter besluitvorming aan het college van B&W en de gemeenteraad voorleggen.

	Vragen van de participatiedeelnemers	Antwoorden van de gemeente
I	Verkeer	
1	Wordt de toegang tot Land van Tap vanaf de Dorpsstraat uitgesloten voor autoverkeer en waarom?	Er komt een nieuwe verkeersontsluiting vanaf de Rijksweg-Zuid. Het autoverkeer hoeft dan niet meer via de Dorpsstraat en de smalle toegangsweg naar het Land van Tap. Deze toegangsweg (het Sikkepaadje) wordt dan een langzaamverkeersverbinding voor voetgangers en fietsers.
2	Wordt het daardoor niet drukker in de Wagenmakerstraat?	Het huidige verkeer vanaf de Dorpsstraat naar Land van Tap gaat uit via de Wagenmakerstraat. Straks is er ook een directe verbinding met de Rijksweg-Zuid. Het zal daardoor minder druk worden in de Wagenmakerstraat.
3	De nieuwe ontsluiting vanaf de Rijksweg, is dat in- én uitgaand verkeer?	De nieuwe ontsluiting wordt een inrit voor ingaand en uitgaand verkeer.
4	Ingang Rijksweg: Is de weg breed genoeg zodat 2 auto's elkaar kunnen passeren?	Het profiel wordt breed genoeg voor 2 auto's naast elkaar.
5	Op de Rijksweg rijden veel fietsers, leidt dit in de toekomst niet tot gevaarlijke situaties?	De nieuwe ontsluitingsweg wordt een inrit met een oversteekstrook voor fietsers en voetgangers op de Rijksweg en een zogeheten middengeleider waar ze kunnen wachten op verkeer. Voetgangers, fietsers en automobilisten hebben hier goed zicht op elkaar. Ter vergelijking met de inrit naar de Randweg: deze heeft geen oversteekstrook of middengeleider, uitrijdende auto's hebben minder zicht op aankomende fietsers en er is meer autoverkeer van/naar de Randweg dan straks van/naar het parkeerterrein.
6	Is ter plaatse van de inrit en uitrit Rijksweg een rotonde niet een betere oplossing?	We kiezen niet voor een rotonde, omdat de hoeveelheid verkeer dat niet nodig maakt. De inrit is geen verkeerspunt waarbij we verschillende stromen en soorten verkeer moeten verdelen, zoals bij een kruising. Een rotonde is niet in alle situaties doelmatig of veiliger dan een gewone kruising, iets wat wel vaak wordt gedacht.
7	Is er rekening mee gehouden dat met de reconstructie van deze nieuwe verkeerskruising er een aantal parkeerplaatsen komt te vervallen aan de Rijksweg?	Het klopt dat er enkele parkeerplaatsen aan de Rijksweg komen te vervallen. We verwachten dat er in de toekomst genoeg parkeerplaatsen op loopafstand zijn. De haaksparkeerplaatsen bij de entree zijn ook bedoeld voor de bewoners en bezoekers van de woningen aan de Rijksweg.
8	Hoe worden de winkels bevoorrad?	De bevoorrading blijft bij voorkeur zo veel mogelijk hetzelfde. De Hema wordt nu aan de voorkant bevoorrad. De fietswinkel en het theater worden

	Vragen van de participatiedeelnemers	Antwoorden van de gemeente
		vanaf het Land van Tap bevoorraad. In het ontwerp houden we hier rekening mee.
9	Wordt het Sikkepaadje echt afgesloten voor autoverkeer en brommers?	In de ontwikkelvisie staat dat het Sikkepaadje wordt afgesloten voor auto's vanaf ingang Dorpsstraat 51. Brommers kunnen er wel doorheen. Voor autoverkeer komt er vanaf de Rijksweg-Zuid een nieuwe ontsluitingsweg.
10	Hoe willen jullie het autoluw maken van de Dorpsstraat realiseren als alle leveranciers daar laden en lossen?	Autoverkeer kan straks vanaf de Dorpsstraat niet meer naar het Land van Tap rijden. Dat kan nog wel vanaf de Wagenmakersstraat en de nieuwe in- en uitrit via de Rijksweg Zuid. De winkels in de Dorpsstraat worden straks op dezelfde manier bevoorraad als nu.
11	In- en uitrit op Rijksweg-Zuid zeer positief, al denk ik dat uiteindelijk een rotonde zoals op Rijksweg-Noord een veilige oplossing zou kunnen zijn, dan kan al het uitgaande verkeer in eerste instantie alleen zuidwaarts vertrekken.	We kiezen niet voor een rotonde, omdat de hoeveelheid verkeer dat niet nodig maakt. De inrit is geen verkeerspunt, waarbij we verschillende stromen en soorten verkeer moeten verdelen, zoals bij een kruising. Een rotonde is niet in alle situaties doelmatig of veiliger dan een gewone kruising, iets wat wel vaak wordt gedacht.
12	Afwikkeling Rijksweg-Zuid	De nieuwe ontsluitingsweg op de Rijksweg Zuid wordt een inrit met een oversteekstrook voor fietsers en voetgangers op de Rijksweg en een zogeheten middengeleider waar ze kunnen wachten op verkeer. Voetgangers, fietsers en automobilisten hebben hier goed zicht op elkaar.
13	Attentie voor sluipverkeer van Dorpsstraat naar Land van Tap (via Wagenmakersstraat??);	Er is straks geen autoverbinding meer vanaf de Dorpsstraat naar de Wagenmakersstraat via het Land van Tap.
II	Parkeren	
1	Tellen de parkeerterreinen achter de twee winkels aan de Dorpsstraat mee in de parkeeraantallen?	De particuliere parkeerterreinen achter de Dorpsstraat tellen niet mee.
2	Gaat het in de toekomst om lang- of kort parkeren op het Land van Tap?	Uitgangspunt is langparkeren, zoals dat nu ook zo is.
3	Zijn de aan te leggen parkeerplaatsen straks alleen voor de bewoners?	De parkeerplaatsen zijn voor bewoners, maar ook voor bezoekers van het centrum.
4	Komen er oplaadpunten voor elektrische auto's?	Er komen oplaadpunten in het plan. Het aantal oplaadpunten wordt bij de uitwerking nader bepaald.
5	Is de mogelijkheid van ondergronds parkeren onderzocht?	Het doel is om een openbare, vrij toegankelijke en ruime parkeervoorziening aan te leggen. Er zijn 3 redenen om niet te kiezen voor een parkeergarage: <ul style="list-style-type: none"> • Een ondergrondse parkeergarage vraagt om een afgesloten situatie die niet past bij de gewenste openbare parkeervoorziening. Een niet afgesloten situatie is vanuit sociale veiligheid snel een niet gewenste situatie. • De aanleg van een ondergrondse parkeergarage is duur. Ons doel is dat het parkeren gratis blijft. • Vanwege de archeologische waarde is geadviseerd om geen ondergrondse parkeergarage te bouwen.
6	Behoud van het huidige aantal openbare parkeerplaatsen.	De ontwikkelvisie gaat in op parkeren voor het centrum. In de uitwerking naar het stedenbouwkundig plan is het doel om zoveel mogelijk parkeerplaatsen aan te leggen. Voorwaarde

	Vragen van de participatiedeelnemers	Antwoorden van de gemeente
		is wel dat dit past binnen de ruimtelijke kwaliteit van het plan.
7	Tijdens bouwfase alternatieve locatie voor dezelfde hoeveelheid openbare parkeerplaatsen.	Wij begrijpen het belang van voldoende parkeerplaatsen. We kunnen hier nu nog geen concrete uitspraken over doen. We nemen deze vraag mee bij de uitwerking van de plannen voor de bouwfase.
8	Ik zie dat de parkeerplaats nu al de hele week vol tot overvol bezet is. Ik maak me zorgen of het geplande aantal parkeerplekken voor de toekomst voldoende is.	De ontwikkelvisie gaat in op parkeren voor het centrum. In de uitwerking naar het stedenbouwkundig plan is het doel om zoveel mogelijk parkeerplaatsen aan te leggen. Voorwaarde is wel dat dit past binnen de ruimtelijke kwaliteit van het plan.
III	Stedenbouwkundig plan / bouwlagen / bouwplan	
1	Waarom het gebouw niet meer opschuiven naar het Noorden toe; richting De Kik? Zo hebben minder bewoners last van de hoge inkijk.	Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de ontwikkelvisie die de raad heeft vastgesteld. In die visie ligt het gebouw in het midden, met parkeren eromheen.
2	Maximaal 3 lagen wordt toch hoger dan de woningen Wagenmakersstraat, dus zoals altijd gezegd dat dit zou gebeuren en wat de gemeente altijd ontkende.	Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de van de ontwikkelvisie die de raad heeft vastgesteld. In die visie heeft het gebouw 3 bouwlagen, met aan de noordoosthoek een 4e bouwlaag.
3	Aandacht voor bouwhoogte en ruimte voor omwonenden.	Het stedenbouwkundigplan is een uitwerking van de ontwikkelvisie die de raad heeft vastgesteld. De ontwikkelvisie gaat uit van een gebouw in het midden van het plan in 3 bouwlagen, met aan de noordoosthoek een 4e bouwlaag.
4	Voor wat betreft het aanzicht vanaf de Rijksweg: Hoe hoog zijn de schuttingen ingetekend?	De schuttingen zijn 2 meter hoog ingetekend. Hoger mogen erfafscheidingen niet zijn.
5	Is het 'groene dak' zeker?	Het bouwplan is een voorbeelduitwerking. Het is niet zeker of er een groen dak komt. Wij zullen dit wel stimuleren.
6	Krijgt het gebouw een gele kleur?	Het getoonde schetsontwerp voor het gebouw is indicatief, d.w.z. het is een voorbeeld van een mogelijk ontwerp. De gele kleur is ook indicatief. Het streven is om de omgeving groen in te richten. Het gebouw speelt hierbij ook een rol. Kleur- en materiaalgebruik willen we hierop afstemmen. De beoogde beeldkwaliteit gaat uit van warme en natuurlijke kleuren.
7	Het verzoek is om rekening te houden met parkeerplaatsen voor gehandicapten, geen open bestrating op de parkeerplaatsen, centrale looproutes voorzien van blindegeleide/markeringstegels/ waarschuwingstegels, bij bankjes opstelruimte voor rollators e.d. en speeltuintjes voorzien van halfverharding/berijdbare ondergronden.	In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een inrichtingsplan voor de openbare ruimte nemen we parkeerplaatsen voor gehandicapten op. De gebruikelijke norm is 2% van het aantal parkeerplaatsen. We stemmen met SGO af waar deze plaatsen komen. En ook hoe we het gebied inrichten rekening houdend met bezoekers met een beperking.
IV	Programma	
1	Hoeveel woningen komen er maximaal in het appartementengebouw?	Het precieze aantal woningen weten we pas bij de concrete bouwplanontwikkeling. Het huidige

	Vragen van de participatiedeelnemers	Antwoorden van de gemeente
		woonbeleid gaat uit van 1/3 sociale huur, 1/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector. Wat de precieze verdeling wordt, hangt af van de oppervlakte per woning, de prijsklasse en de ruimtelijke mogelijkheden, zoals het binnenterrein en de ligging van de bergingen. In de verdere uitwerking houden we rekening met 36 appartementen.
2	Wat wordt verstaan onder 'commercieel' in het programma?	Daarmee bedoelen we een voorziening die niet concurrerend is met het centrum. Dus geen winkel, maar wel bijvoorbeeld een maatschappelijke functie of zakelijke dienstverlening.
V	Eigendom/grondverkoop	
1	Is er aandacht voor en overleg met betreffende particulieren die nog eigendom hebben in het plangebied?	We zijn en gaan in overleg met particulieren die eigendom hebben in het plangebied.
2	Wordt het hele gebied verkocht? Uiteindelijk traject: verkoop door gemeente aan woningbouwvereniging en commerciële gedeelte; dekt dat het hele grondgebied?	We verkopen de grond voor de bebouwing aan een toekomstige bouwer en de woningcorporatie. De rest van het gebied wordt openbaar gebied en blijft eigendom van de gemeente.
3	Benodigde perceel voor ontsluiting Rijksweg-Zuid: hoe lang gaat dat duren? Eventueel onteigening?	De gemeente is eigenaar van het perceel aan de Rijksweg-Zuid waar de in- en uitrit moet komen.
VI	Overig	
1	Wordt er in de realisatiefase rekening gehouden met de stabiliteit en risico's op schade aan funderingen van de bestaande woningen rondom het plangebied?	We begrijpen deze zorg en zullen dit verzoek meenemen bij de verdere uitwerking. De gemeente vraagt aan uitvoerende partijen om rekening te houden met de bestaande woningen rondom het plangebied. Een aannemer of bouwer kan gevraagd worden om een nulmeting bij oudere gebouwen rond een plangebied uit te voeren. Een nulmeting is een bouwkundige vooropname van de technische staat van een gebouw. Een nulmeting en rapportage hiervan moet vóór de start van de werkzaamheden uitgevoerd worden/zijn. De uitvoerende partij is aansprakelijk voor aantoonbare schade die veroorzaakt wordt door de werkzaamheden.
2	Verplichte Nutmeting door uitvoerend bouwbedrijf van de oude huizen / panden rondom. Al veel scheuren in de panden aan de Wagenmakersstraat na verbouwing gemeentehuis.	We begrijpen deze zorg en zullen dit verzoek meenemen bij de verdere uitwerking. De gemeente vraagt aan uitvoerende partijen om rekening te houden met de bestaande woningen rondom het plangebied. Een aannemer of bouwer kan gevraagd worden om een nulmeting bij oudere gebouwen rond een plangebied uit te voeren. Een nulmeting is een bouwkundige vooropname van de technische staat van een gebouw. Een nulmeting en rapportage hiervan moet vóór de start van de werkzaamheden uitgevoerd worden/zijn. De uitvoerende partij is aansprakelijk voor aantoonbare schade die veroorzaakt wordt door de werkzaamheden.
3	Bouwschade: meer en effectiever kijken naar bouwschade oude huizen Wagenmakersstraat (1923). Enerzijds door de bouw, anderzijds door meer	We begrijpen deze zorg en zullen dit verzoek meenemen bij de verdere uitwerking. De gemeente vraagt aan uitvoerende partijen om rekening te houden met de bestaande woningen

	Vragen van de participatiedeelnemers	Antwoorden van de gemeente
	zwaar verkeer door die straat. Nu al veel scheuren in binnenmuren na verbouwing gemeentehuis.	rondom het plangebied. Een aannemer of bouwer kan gevraagd worden om een nulmeting bij oudere gebouwen rond een plangebied uit te voeren. Een nulmeting is een bouwkundige vooropname van de technische staat van een gebouw. Een nulmeting en rapportage hiervan moet vóór de start van de werkzaamheden uitgevoerd worden/zijn. De uitvoerende partij is aansprakelijk voor aantoonbare schade die veroorzaakt wordt door de werkzaamheden.
4	Verzoek om het toekomstige bouwverkeer voor het Land van Tap niet via de Wagenmakersstraat te laten plaatsvinden.	Het bouwverkeer voor de ontwikkeling van het Land van Tap zal naar verwachting rechtstreeks vanaf de Rijksweg Zuid plaatsvinden.
5	Ik vond de uitwerking bijzonder positief, lag dicht tegen de uitkomsten van 'het dreamteam' en het verkeersmodel. Complimenten voor het projectteam! Blijft belangrijk om in de loop van het proces niet nog meer parkeerplaatsen te verliezen	Dank voor het compliment. In de uitwerking naar het stedenbouwkundig plan is het doel om zoveel mogelijk parkeerplaatsen aan te leggen. Voorwaarde is wel dat dit past binnen de ruimtelijke kwaliteit van het plan.
6	Heel mooi en aanwinst voor het centrum.	Fijn.
7	Complimenten voor het plan.	Dank.
8	Is er zicht op warmtepompen op het dak van het gebouw?	We weten nu nog niet hoe de warmtevoorziening zal zijn. Wij zullen deze zorg meenemen bij de verdere ontwikkeling van dit plan.
9	Wordt het warmtenet tegelijkertijd aangelegd?	We weten nu nog niet hoe de warmtevoorziening zal zijn. Er zijn nu nog geen concrete plannen rondom Elst centrum voor een warmtenet.
10	Wordt er glasvezel aangelegd?	Dat is nog niet bekend.
11	Waar komt de aantakking van de riolering? In de Wagenmakersstraat is al veel schade aan rioleringsbuizen dichtbij de woningen linkerzijde door zwaar bouwverkeer tijdens verbouwing gemeentehuis.	We weten nu nog niet hoe de aantakking op het rioelstelsel zal zijn. Bij de planuitwerking wordt dit verder onderzocht.
12	Ik pleit voor een bewaakte fietsstalling in het plan. Met een dak van zonnepanelen om de elektrische fietsen op te laden. Zo'n stalling stimuleert bezoekers van het centrum om op de fiets te komen en de auto thuis te laten. En de fietsen staan droog en beschermd. Bewaking kan ook met een camerasysteem.	Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de ontwikkelvisie die de raad heeft vastgesteld. Een bewaakte fietsenstalling is geen onderwerp in de ontwikkelvisie.