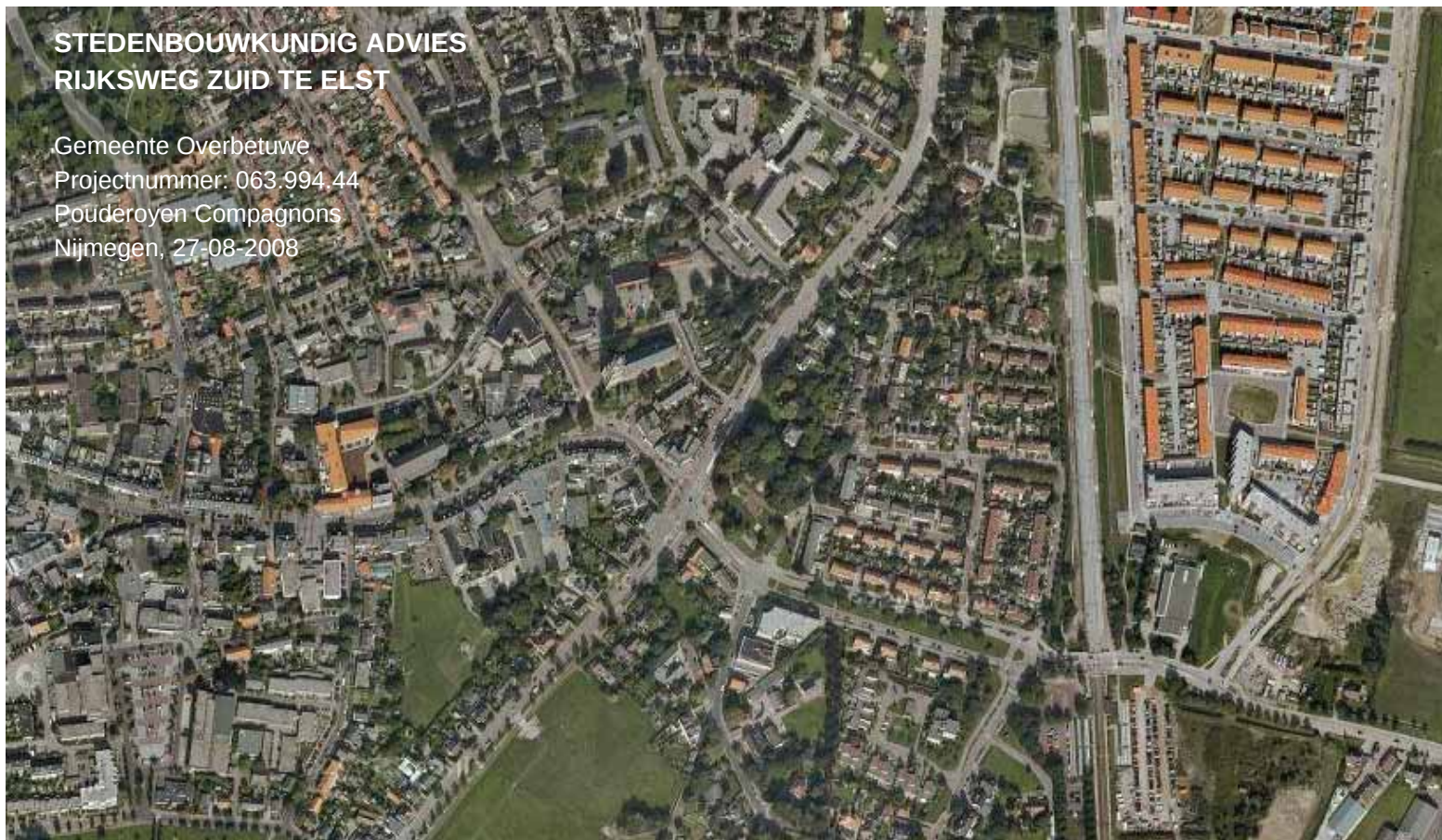


**STEDENBOUWKUNDIG ADVIES
RIJKSWEG ZUID TE ELST**

Gemeente Overbetuwe
Projectnummer: 063.994.44
Pouderoyen Compagnons
Nijmegen, 27-08-2008



INLEIDING

Onlangs is een verzoek ingediend voor het herontwikkelen van de percelen Rijksweg Zuid (hoek Eshofsestraat / Stationstraat) te Elst. Een eerste stap in dit ontwikkelingsproces is het opstellen van een Programma van Eisen (PvE). Hiertoe zullen diverse disciplines binnen de gemeente worden geraadpleegd. Aan Pouderoyen Compagnons is gevraagd een advies op te stellen over de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de bovengenoemde locatie.

1. BESCHRIJVING LOCATIE

Ligging

De locatie betreft de percelen op de hoek Rijksweg Zuid en de Eshofsestraat, inclusief het gemeentelijke monument Rijksweg Zuid.



Ligging locatie in stedenbouwkundige context

De kruising is een belangrijk punt in de stedenbouwkundige structuur van Elst. De Rijksweg Zuid vormt de oorspronkelijke verbinding tussen Arnhem en Nijmegen. De

Eshofsestraat vormt (ter plaatse) een onderdeel van de verbinding richting het station en het dorpscentrum.

Historische context

De onderhavige locatie is gelegen op het kruispunt van een aantal invalswegen. De invalswegen van de dorpen in Overbetuwe vormen de oudste gedeelten van deze kernen. De dorpen zijn hierlangs ontstaan. De invalswegen zijn meestal licht gekromd en volgen de stroomruggen of dijken van het rivierenlandschap. Dit geldt ook voor onderhavige locatie.

De hoofdverbinding wordt gevormd door de Rijksweg Zuid, de oude route tussen Arnhem en Nijmegen. Hierlangs was sprake van verspreid gelegen bebouwing. Vanaf deze route is sprake van een aantal aftakkingen. De Dorpsstraat is gelegen op de oeverwal en vormt een verbinding met Valburg e.v.

Archeologisch onderzoek ter plaatse van de kerk heeft aangetoond dat hier reeds in de Romeinse tijd sprake was van bebouwing. In de ruimtelijke structuur is veelal zicht op de markante toren van de kerk. Dit komt deels voort uit oude routes richting de kern.

Het station lag oorspronkelijker zuidelijker ten opzichte van het huidige station. Dit verklaart de ligging van de Stationsstraat ten zuiden van onderhavige locatie. De Eshofsestraat vormt hiervan een afsplitsing welke om de locatie heen gaat en direct aansluit op de Dorpsstraat. De Johan de Wittstraat / Van Oldenbarneveltstraat is pas bij verplaatsing van het station tot stand gekomen. Deze verbinding met het station sluit aan op de wel van oorsprong aanwezige Aamsestraat, zodat er een doorgaande oost-west verbinding door het dorp tot stand is gekomen, naast de noord-zuid gerichte Rijksweg Zuid.



Huidige context (situatie 2006)

Er was op en rondom de locatie sprake van losse bebouwing. Hoewel enige verdichting heeft plaatsgevonden is deze karakteristiek nog herkenbaar. Bebouwing was rondom georiënteerd, dus zowel op de Rijksweg Zuid, Eshofsestraat als de Stationsstraat.

Ook in het centrum was sprake van een min of meer losstaande bebouwingsstructuur. Ten noorden van de locatie was sprake van een door middel van opgaand groen omzoomd terrein met daarop meerdere gebouwen. In de huidige situatie is dit terrein nog grotendeels aanwezig en resteert tevens het landhuis. Direct aansluitend aan de Eshofsestraat is het terrein ingericht als speelgelegenheid.



Historische context ca. 1900



Uitsnede historische kaart

Huidige situatie

Zoals gezegd is de locatie gelegen op een kruispunt van invalswegen. De bebouwing is in situering en vormgeving gevarieerd. Kleinschalige woningen overheersen, maar ook andere functies waaronder grote (openbare) gebouwen komen voor. De bebouwing bestaat (oorspronkelijk) hoofdzakelijk uit vrijstaande gebouwen en is in verschillende tijden en voor uiteenlopende doelen gebouwd. Later heeft enige verdichting plaatsgevonden. Het gevarieerde beeld gevormd door de individuele gebouwen is kenmerkend en bepaalt ook de kwaliteit van de invalswegen. Dit bebouwingsbeeld geeft een contrast met de direct erachter gelegen woonwijken die vaak een grotere eenheid vormen.

Dorpsstraat

In het centrum van Elst staan de panden dicht op elkaar. Hier is het straatprofiel nauwer en bevindt de bebouwing zich dicht op de weg. Het bebouwingsbeeld is overwegend kleinschalig.

De Grote kerk markeert het begin van de straat. Halverwege de Dorpsstraat bevindt zich een plein met het gemeentehuis. Hierna vernauwt de weg zich. De lintbebouwing wordt minder aaneengesloten waarna het centrum geleidelijk overgaat in minder stedelijke bebouwing. Ten zuiden van de Dorpsstraat bevindt zich het Europeplein omzoomd door grootschalige bebouwing. De maatvoering van het plein en de bebouwing vormt een contrast met de Dorpsstraat en zijn bebouwing.

De straatwanden worden gevormd door overwegend tweelaagse bebouwing met langskappen. Het betreft dikwijls individueel vormgegeven panden. Doordat ze aaneengesloten zijn gebouwd is er een stedelijke wand ontstaan. Ondanks verschillen in bouwstijl, hoogte en detaillering is er een grote mate van ruimtelijke eenheid

langs de Dorpsstraat. Afwijkingen hierop vormen de nieuwere gebouwen bij het gemeentehuis en het postkantoor. Dit zijn meer individueel vormgegeven gebouwen die dikwijls hoger en breder zijn dan in hun omgeving.

De rooilijn wordt gevolgd. Er zijn geen voortuinen. De recente bebouwing is overwegend grootschalig en hoger. Het zijn complexen van gebouwen met winkels en meerdere lagen appartementen erboven (3 en 4 lagen met een kap). De daken zijn plat of voorzien van een eigentijdse kapvorm. In het straatbeeld zijn ze goed herkenbaar als latere invullingen.

Rijksweg Noord en Zuid

In de loop van de tijd heeft langs de Rijksweg Noord en Zuid verdichting plaatsgevonden. Tussen de (statige) bebouwing zijn woningen gerealiseerd. Hierbij is de losse bebouwingsstructuur echter gehandhaafd, zodat de Rijksweg nog duidelijk herkenbaar is als historisch lint. De panden langs de Rijksweg liggen niet altijd strikt in een dezelfde rooilijn. Ze richten zich echter wel altijd met een (kop)gevel naar de weg. Wel is over het algemeen sprake van een herkenbaar voorerf tussen bebouwing en openbare ruimte en daarmee een eenduidig profiel. Uitzonderingen vormen enige oudere (statige) landhuizen die ruimschoots terugliggen ten opzichte van de weg op een groot perceel. De bebouwing langs de Rijksweg is overwegend kleinschalig van karakter en heeft een hoogte van één of twee lagen met een kap. Bebouwing is ook hier individueel herkenbaar. Samen met de kromming van de weg ontstaat er gevarieerd straatbeeld.

De Rijksweg Zuid is niet altijd tweezijdig bebouwd. Soms bevinden zich hierlangs nog percelen met een

(semi)agrarische functie. Ook is sprake van enkele grote tuinen behorende bij statige landhuizen. Ook de percelen ten zuiden van de locatie hebben een ruim voorerf, waardoor sprake is van een groene entree tot het dorp.

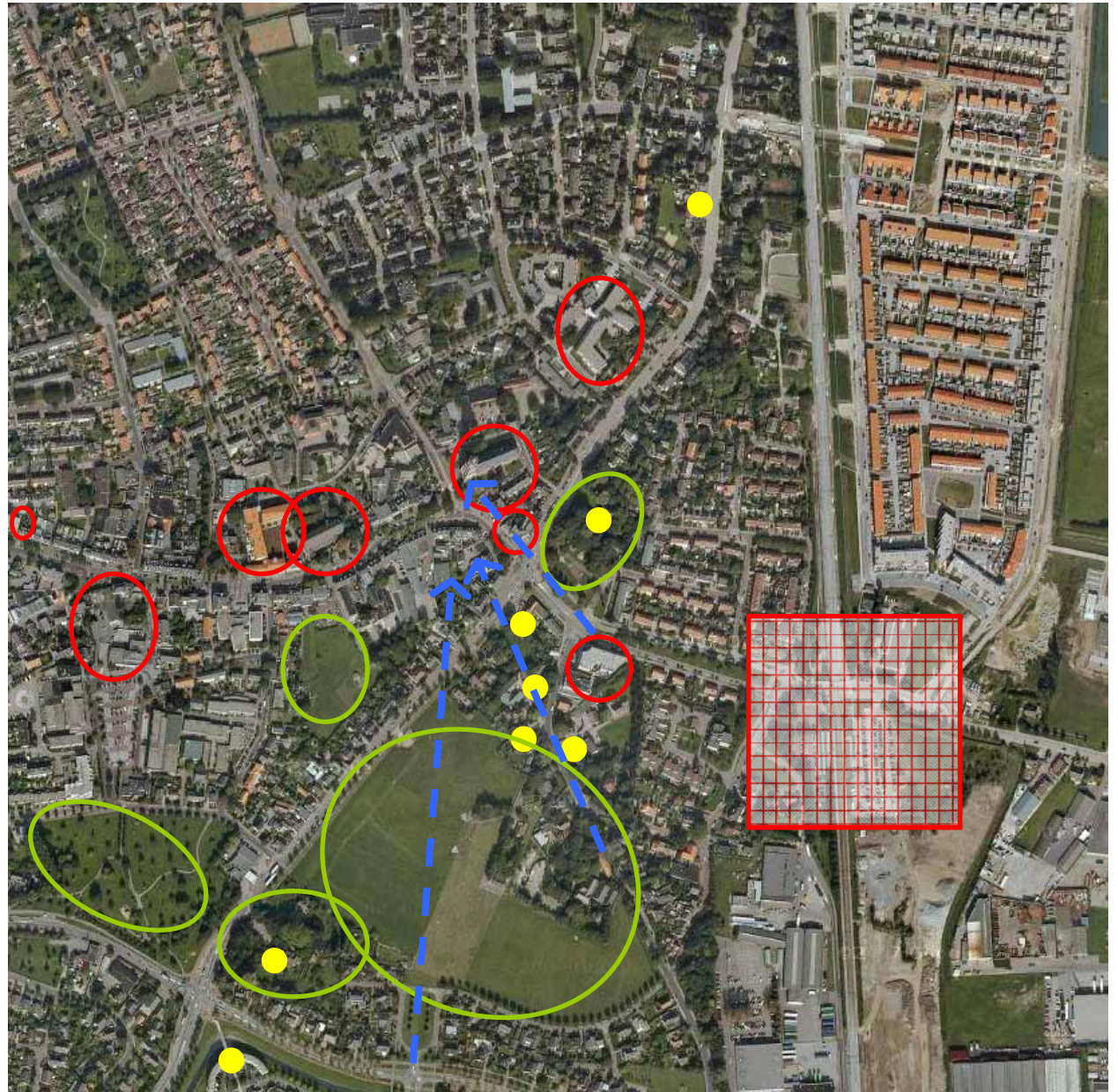
Johan de Wittstraat / Van Oldenbarneveltstraat

Zoals gezegd zijn de Johan de Wittstraat / Van Oldenbarneveltstraat in latere periode aangelegd. Het bestaat uit een breed groen profiel met gescheiden rijbanen. Grotendeels wordt deze verbinding van station naar het centrum begeleidt door twee- en driekappers bestaande uit twee lagen met een kap. Op de hoek Eshofsestraat/ Van Oldenbarneveltstraat is recentelijk een tweetal meer grootschaliger gebouwen gerealiseerd met een kantoorfunctie en politiebureau.

Stationsomgeving

Rondom de stationslocatie is op dit moment sprake van een onduidelijke ruimtelijke structuur. Bovendien is de verbinding richting het centrum door de gelijkvloerse kruising niet optimaal. Het gebied heeft duidelijke potentie om de knooppuntfunctie verder uit te bouwen.

Voor het gebied is dan ook een ontwikkelingsplan opgezet. Het karakter van het gebied zal ingrijpend veranderen. Hierbij zal tevens een schaalvergroting van bebouwing (korrelgrootte en hoogte) plaatsvinden. Ten westen van het station zal bijvoorbeeld bebouwing met een hoogte van 17 meter worden gerealiseerd.



Accenten, markante gebouwen, beeldbepalende ruimten en zichtlijnen



Directe omgeving locatie

Plangebied

In en direct om het plangebied is de historische structuur en korrel van het gebied nog gedeeltelijk herkenbaar door de aanwezigheid van monumentale en waardevolle bebouwing (villa's). Het pand Rijksweg Zuid 3-5 is aangewezen als gemeentelijk monument. De bebouwing is in de loop van de tijd meer aanééngesloten geworden, toch zijn langs de Rijksweg Zuid de afzonderlijke panden nog goed herkenbaar.

Aan zijde van de Eshofsestraat is achter de hier gelegen bebouwing een uitbreiding gerealiseerd. Tevens zijn in de naoorlogse periode ten noordoosten van het bouwblok geschakelde woningen gerealiseerd. De vormgeving van deze bebouwing is ingetogen. Sprake is van een horizontale geleding, waardoor de oorspronkelijke structuur van losstaande bebouwing (= verticale geleding) hier niet meer herkenbaar is.

De bebouwing binnen het plangebied is, afgezien van het gemeentelijke monument, als niet-waardevol aan te merken. Ook hier geldt dat bebouwing overwegend kleinschalig van karakter is. De hoeksituatie Rijksweg Zuid – Eshofsestraat blijft daardoor echter onderbelicht.

De groene zone ten zuiden van de locatie ligt ter plaatse van de oorspronkelijke aansluiting van de Stationsstraat en de Rijksweg Zuid. Door het groengebied loopt een langzaam verkeersroute en is dus openbaar toegankelijk. Door het opgaande groen wordt de ruimte tussen de aanwezige bebouwing zichtbaar gemaakt. Vanwege de huidige flankering met achterzijden van bebouwing en achtererven is het, als wezenlijk onderdeel van de historische en ruimtelijke structuur, echter onvoldoende herkenbaar. Maar is wel onderdeel gebleven van een meer informeler routenetwerk.

2. UITGANGSPUNTEN

Conclusie analyse

Het bovenstaande beschouwend kunnen we concluderen dat de locatie geen gemiddeld onderdeel is van het omliggend stedelijk weefsel. De locatie ligt om meerdere redenen op een bijzonder punt. De onderstaande conclusies vormen de basis voor het opstellen van de uitgangspunten (en randvoorwaarden) voor de verdere ontwikkeling van de locatie:

- De locatie wordt (vrijwel) omgeven door historische lijnen.
- Deze historische structuren zijn door verschillende redenen niet overal goed zichtbaar meer.
- De bebouwing langs de Rijksweg Zuid heeft zijn kleinschalige en individuele karakter behouden. De individuele herkenbaarheid wordt versterkt doordat de bebouwing veelal “autonoom” is (niet geschakeld).
- Langs de Dorpsstraat is door de verdichting meer een bebouwingswand ontstaan. Hierdoor is deze straat duidelijk als centrumgebied herkenbaar ten opzichte van de andere straten in de omgeving. Binnen deze wand blijven de verschillende panden wel individueel herkenbaar, waardoor de organisch gegroeide structuur zichtbaar is.
- Langs de as (huidig station – Dorpsstraat) hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden, waar sprake is van een schaalvergroting. Hiermee is het belang van deze as benadrukt. Doordat het solitaire ontwikkelingen betreft en niet over c.q. langs de gehele as (wandwerking), is een sprake van enige aansluiting op de individualiteit van gebouwen.

- Het (opgaande) groen aan de zuidzijde van de locatie is van groot belang binnen de (historische) context.
- Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om enkele “weeffouten” in de structuur te herstellen.

Ruimtelijke benadering

De conclusie uit de analyse dat het plangebied op de overgang tussen stedenbouwkundige structuren ligt, biedt handvatten om tot een passende ruimtelijke ontwikkeling te komen. Het plangebied gaat als een soort scharnierpunt of koppelstuk fungeren.

Door het treffen van de verschillende stedenbouwkundige structuren, is een bijzonder punt ontstaan, dat vraagt om enige accentwerking. Vanuit de ligging aan de kruising Rijksweg Zuid / Eshofsestraat is enige accentwerking gewenst.

In zijn algemeenheid kan accentwerking op verschillende niveaus en op verschillende manieren worden gerealiseerd. De benadering voor onderhavige locatie is om accentwerking in bouwhoogte te zoeken. Hierbij de nieuwe stedenbouwkundige invulling (gedeeltelijk) in hoogte af van zijn directe omgeving.

Door te kiezen voor de benadering van accentwerking door hoogte doet de ontwikkeling mee in het spel van accenten op belangrijke punten. Een afwijkende korrelgrootte is hier niet gewenst. De korrelgrootte zou juist moeten aansluiten op het oorspronkelijke karakter, om ruimtelijke conflicten te voorkomen en een relatie te leggen met de historische betekenis van deze locatie. Verankering in de historische context zal leiden tot een ruimtelijke meerwaarde van de ontwikkeling.

Daarbij is het van belang om een tweetal aspecten nader te benoemen.

Het ingediende plan gaat uit van sloop van het gemeentelijke monument. Behoud van dit pand zou tot een letterlijke verankering van de historie leiden en daardoor de genoemde ruimtelijke meerwaarde extra betekenis geven.

De identiteit van de plek wordt versterkt en er kan een interessant samenspel tussen “oud” en “nieuw” plaatsvinden. Sloop komt slechts voort uit financiële belangen, de ruimtelijke meerwaarde voor de plek ten opzichte van behoud is dan ook niet aanwezig.

De geschakelde woningen aan de Eshofsestraat zijn geen onderdeel van de plannen. Om een ruimtelijk optimale situatie te creëren is het echter zeer wenselijk deze panden mee te nemen in de herontwikkeling. De woningen zullen zich als gebiedsvreemd object in het totale bouwblok manifesteren.

Zolang er echter geen volledige zekerheid bestaat ten aanzien van sloop (en integrale herontwikkeling) van dit blok, dienen deze woningen als ruimtelijk gegeven te worden beschouwd en moet rekening gehouden worden met de belangen van de bewoners. Het plan moet dan zorgdragen voor een goede stedenbouwkundige overgang naar deze woningen.

3. RANDVOORWAARDEN

Gezien bovenstaande gelden de navolgende randvoorwaarden bij herontwikkeling van de locatie. Daarbij moet gezegd worden dat deze randvoorwaarden zijn geschreven vanuit de optiek dat het monument gesloopt wordt, omdat deze situatie de meeste ruimtelijke impact heeft (meer nieuwbouw). De voorwaarden zijn echter zo opgezet dat deze ook bij behoud van het monument voldoende inzicht bieden in de stedenbouwkundige mogelijkheden en vereisten. Dit betekent nadrukkelijk niet dat sloop op voorhand aan de orde is. Integendeel, zoals hiervoor bepleit, is behoud van het pand essentieel voor het karakter en de kwaliteit van de plek.

Accentwerking

Zoals eerdere gememoreerd is de locatie gelegen op een belangrijke kruising van (historische) routes. Daarnaast maakt het onderdeel uit van de verbinding station – Dorpsstraat. Een accent op deze hoek kan deze structuur versterken. De hoogte is daarbij afgestemd op de hoogte van de ontwikkelingsplannen rondom het station en de onlangs gerealiseerde plannen in het centrum (Dorpsstraat-Europaplein). Daarmee is voor onderhavige locatie een maximale hoogte van 4 lagen met een kap mogelijk. Deze hoogte is alleen op de hoek Rijksweg Zuid – Eshofsestraat mogelijk, naar de buitenranden van de locatie zal door middel van lagere bebouwing danwel open ruimte gezorgd moeten worden voor logische overgangen naar de omgeving.

Indien het gemeentelijk monument behouden blijft, bedraagt de maximale hoogte 3 lagen met een kap. Een hoger accent zou het monument ruimtelijk teveel gaan domineren c.q. “wegdrukken”.

De hoofdmassa (accent) heeft een maximale maat van 15 x 15 meter. Hiermee wordt, gecombineerd met de toegestane hoogte, verticaliteit gecreëerd, waarmee het gebouw een statiger uiterlijk kan verkrijgen. Tevens resteert zo voldoende aansluiting met de korrelgrootte van de omgeving.

Overgangen

Om te komen tot goede ruimtelijke overgangen met de omgeving, is het “afbouwen” van de hoogte noodzakelijk.

De hoogte van de buitenranden van de locatie (Rijksweg Zuid en Eshofsestraat) betreft maximaal 2,5 laag met een (herkenbare) kap, het aantal woonlagen is hier dus maximaal 3.

De hoogte van de bebouwing aan de Stationsstraat bedraagt, vanwege de situering en de aanwezige informele structuur, 2 lagen met een kap, waardoor tevens de stedenbouwkundige hiërarchie herkenbaar wordt gemaakt.

Naast het afbouwen van de hoogte is het noodzakelijk om voldoende afstand te bewaren naar omliggende percelen. De afstand naar zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 5 meter bedragen. Daarnaast dient ook in de plattegrond en gevelindeling in voldoende mate de privacy van omwonenden gegarandeerd worden.

Deze ruimten krijgen een invulling als tuin, waarmee het autonome (en statige) karakter van de bebouwing verder wordt verkregen. Door middel van de aanplant van bomen vindt tevens verdere geleding van de ruimte plaats.

De afstand van de achtergevel van het bouwdeel aan de Stationsstraat tot de achterperceelsgrens van de bestaande

woningen aan de Eshofsestraat bedraagt, mede in verband met privacy en bezonning, minimaal 8 meter. Vanwege de relatief beperkte ruimte en gezien de behoefte aan privacy zijn hier dan ook alleen grondgebonden woningen toegestaan. Deze hebben hun voordeur en woongedeelte (of woonkeuken) aan de zijde van de Stationsstraat, waardoor een duidelijke voorzijdesituatie wordt gecreëerd en de Stationsstraat (nog) meer een openbaar karakter krijgt. De voordeuren zijn alleen met voetpaden bereikbaar, autoverkeer in het groene gebied is niet toegestaan.

Geleding

Zowel de Rijksweg Zuid als de verbindingroute van station richting Dorpsstraat wordt gekenmerkt door een losse bebouwingsstructuur. Dit geldt ook voor de bebouwing ten zuiden en zuidoosten van de locatie. Bebouwing heeft een eigen karakter en is daarmee individueel herkenbaar. Dit wordt nog eens versterkt door de onderlinge ruimte tussen de bebouwing. Hiermee onderscheidt het zich duidelijk van de aanéenschakeling van (individuele) bebouwing in de Dorpsstraat.

Om aan te sluiten op de korrelgrootte van het gebied is het aanbrengen van verticale geleding door middel van terugspringende gebouwdelen (tussenleden die de hoofdmassa's verbinden) noodzakelijk. Hiermee ontstaat een individuele herkenbaarheid van de verschillende "panden". De tussenleden hebben een minimale breedte van 2,5 meter en krijgen een platte afdekking, waarbij de hoogte gelijk is aan de aanliggende (laagste) goothoogte. Deze tussenruimte mag niet vervolgens weer volledig "opgevuld" worden met balkons, waardoor er een schijngeleding ontstaat. De balkons doen namelijk mee in de

totale massabeleving, waardoor de verschillende panden toch aan elkaar groeien.

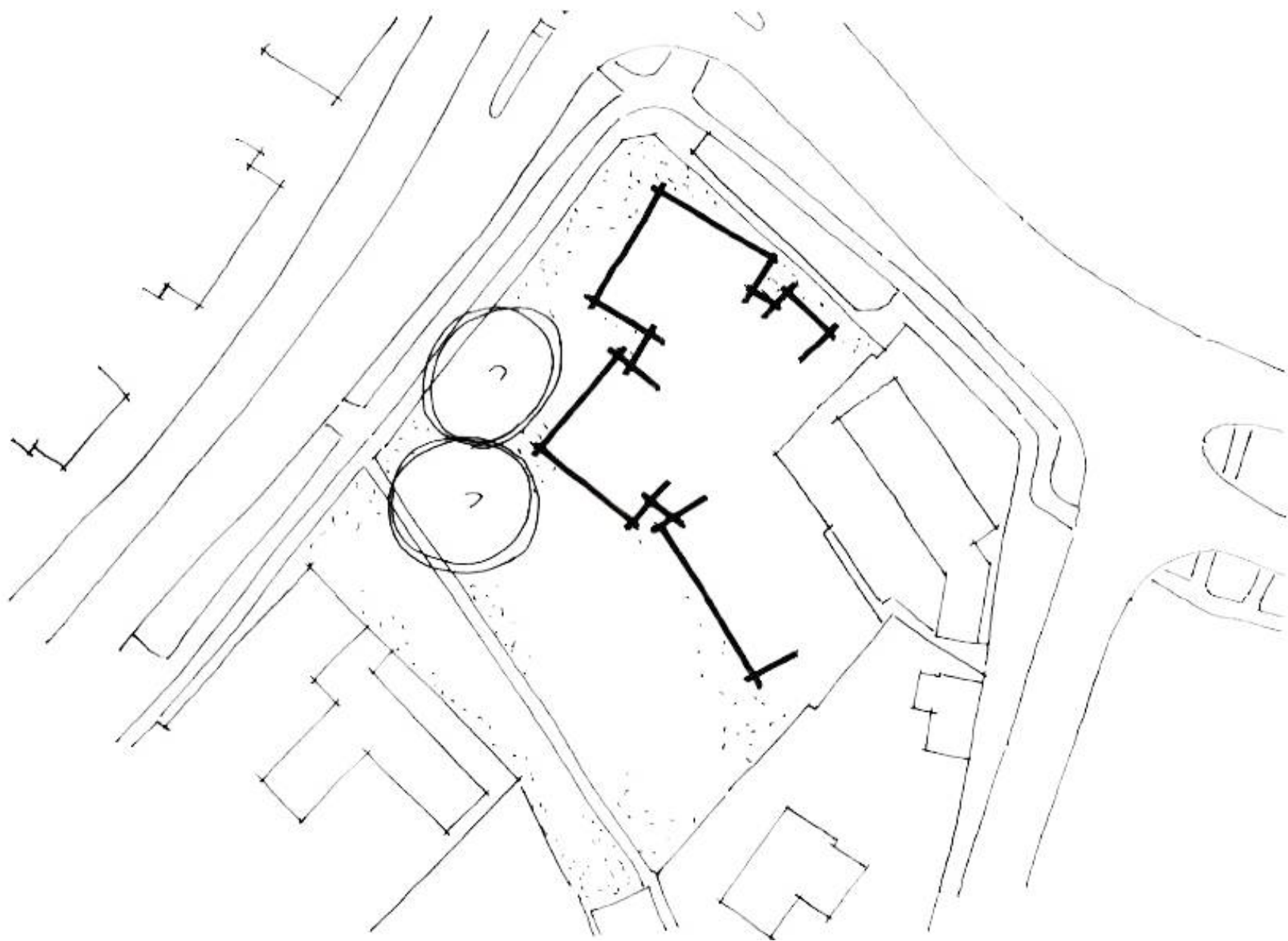
Geleding wordt verder verkregen door tussen de architectonische uitwerking van de verschillende panden te variëren in kleurstelling e.d. Daarnaast moet elk pand voorzien van een eigen kap en kapvorm.

Rooilijnen

Om het onderscheid in verschillende panden te versterken is ook een wisselende rooilijn en oriëntatie noodzakelijk. Dit biedt tevens de mogelijkheid om optimaal op de omgeving te reageren, waardoor de verschillende (historische) verbindingen weer geheel tot hun recht komen in de stedenbouwkundige structuur.

Om het doorgaande ruimtelijk profiel van de Rijksweg en voldoende overzicht over het kruispunt te behouden is het slechts beperkt toegestaan de rooilijn op de hoek naar voren op te schuiven (maximaal circa 2 meter, hiermee resteert circa 20 meter tot de as van de weg). Zoals gezegd vindt de accentwerking plaats door middel van hoogte, en dus niet door vernauwing van het profiel.

Het hoekaccent is vanwege de cultuurhistorische verankering evenwijdig aan de (as van de) Rijksweg Zuid gesitueerd. Hierdoor ontstaat tevens een hoekverdraaiing ten opzichte van de Eshofsestraat. De hoekpunt van bebouwing mag hier de huidige gevel niet doorbreken. Het gebouwdeel tussen het accent en de bestaande woningen (2,5 laag met en kap) is evenwijdig aan de Eshofsestraat gesitueerd. Het is duidelijk teruggelegen ten opzichte van het hoekaccent.



De rooilijn van het gebouwdeel op de hoek Rijksweg Zuid en Stationsstraat (uitgaande van sloop monument, nogmaals dit vormt geen ruimtelijke meerwaarde) staat significant naar achteren geplaatst ten opzichte van het accent (minimaal 5 meter). Hierdoor blijft de Stationsstraat als onderdeel van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur zichtbaar. Ook dit gebouwdeel is evenwijdig aan de Rijksweg Zuid gesitueerd.

Hierbij is tevens van belang dat de bestaande bomen, welke mede de kwaliteit van deze plek bepalen, behouden blijven. Om dit te bewerkstelligen moet de bebouwing buiten de kroonprojectie + 1 meter werkruimte blijven.

De ruimte tussen het gebouw en de grens van de openbare ruimte wordt als collectieve tuin ingericht. Hiermee krijgt deze ruimte een representatieve invulling, passend bij de karakteristiek van de Rijksweg.

Het gebouwdeel langs de Stationsstraat volgt de bestaande kadastrale grens. Bebouwing kan hierop ook gelegen zijn, er kan in dat geval geen sprake zijn van particuliere tuin aan de voorzijde. Het areaal openbaar groen mag niet worden verkleind. In geval de bebouwing naar achter wordt gepositioneerd ten opzichte van de kadastrale grens, wordt een eenduidig en groene erfscheiding mee-ontworpen en gerealiseerd.

Een kleine overschrijding van de kadastrale grens is slechts noodzakelijk indien dit leidt tot een kwaliteitsverbetering van het plan. Daarbij geldt als voorwaarde dat het oppervlak verloren groen zichtbaar gecompenseerd moet worden door een deel van de locatie aan de zijde van de Stationsstraat aan het openbaar groen toe te voegen.

Aanwezig en te verwijderen groen dient gecompenseerd te worden. Gezien de in te richten zijerven met opgaand groen en de voorruimten tussen bebouwing en openbare ruimte, zijn hier voldoende mogelijkheden toe.

Oriëntatie

Het gebouw is meerzijdig georiënteerd en biedt representatieve gevels richting de Rijksweg Zuid, Eshofsestraat en Stationsstraat.

Detailering

Gezien de ligging van de locatie dient de kwaliteit van de architectuur hoogwaardig te zijn. Detailering is daarbij een belangrijk aspect. In detailering kan tevens het onderscheid in verschillende panden worden versterkt. De hoofdmassa's zullen rijker van detail zijn dan de tussenleden.

Tevens is aandacht besteed aan de uitwerking van de halverdiepte parkeervoorziening. Tussen hellingbaan en perceelsgrens (met aanliggend trottoir) moet voldoende plat vlak aanwezig zijn. Deze fungeert als "rustmoment" om (met voldoende overzicht) conflictsituaties met voetgangers te voorkomen.

De Eshofsestraat vormt onderdeel van de belangrijke route voor voetgangers van station naar de Dorpsstraat. Door het optillen van het gebouw moet voorkomen worden dat voetgangers langs een dichte wand lopen, en sprake is van een slechte ruimtelijke kwaliteit op maaiveldniveau. De ruimte tussen onderkant gevelopeningen en maaiveld bedraagt maximaal 1,5 meter.