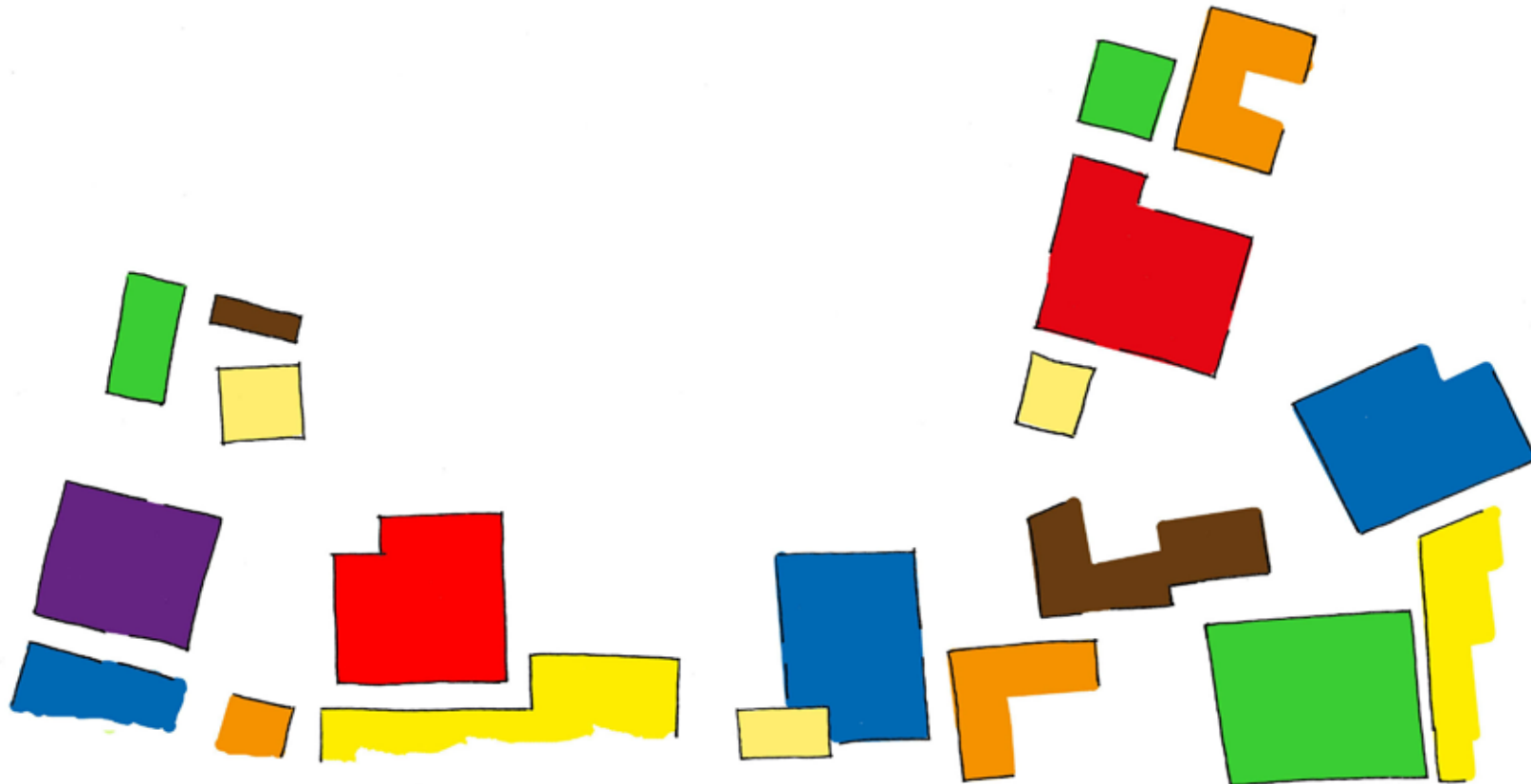


De Pas

Ontwikkelingsvisie



februari 2015

gemeente **Overbetuwe**



DE PAS

Ontwikkelingsvisie

Gemeente Overbetuwe
10 februari 2015



Inhoudsopgave

Voorwoord	7	H3	Analyse	27
		3.1	Ruimtelijke configuratie	27
		3.2	Markeringspunten	31
		3.3	Orientatie	31
		3.4	Besloten kamers	31
		3.5	Routes en zichtlijnen	35
		3.6	Aanknopingspunten	35
		3.7	De Zuidrand	37
Inleiding	9	H4	Ruimtelijke ontwikkelingsvisie	39
De Pas, ruimte voor ontwikkeling	9			
Opbouw rapportage	9			
Plangebied	11	H5	Uitvoeringsstrategie	47
H1	Aanleiding en doelstelling	15		
1.1	Aanleiding	15		
1.2	Doelstelling	15		
H2	Inventarisatie	17	Bijlagen	51
2.1	Eigendommen	17		
2.2	Historie	19		
2.3	Ondergrond	21		
2.4	Groen en water	23	Colofon	61
2.5	Infrastructuur	23		
2.6	Bebouwing	23		
2.7	Milieuhinder	25		

Voorwoord

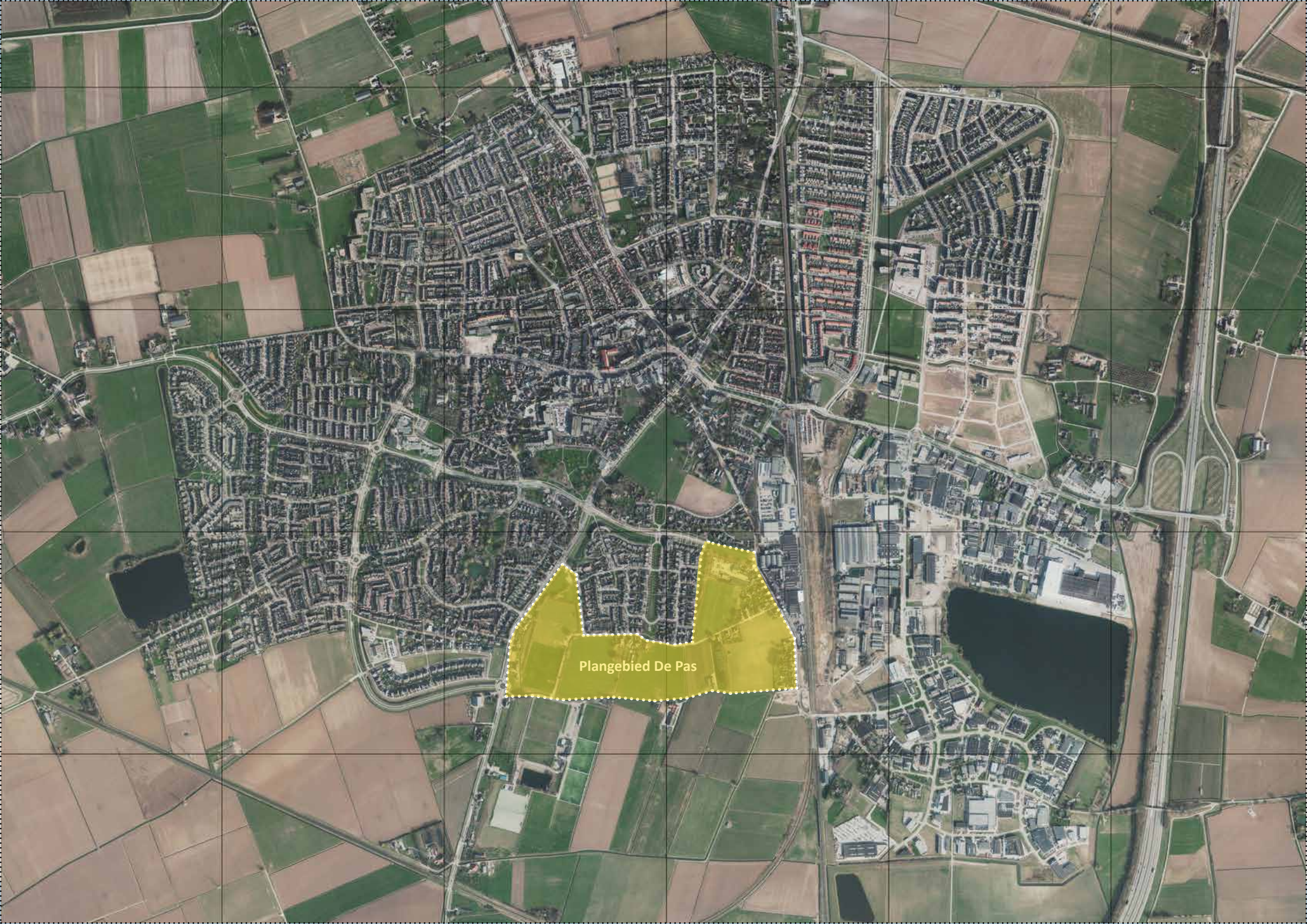


*Jan van Baal
wethouder ruimtelijke ontwikkeling*

“Elst heeft een aantrekkelijke positie in het hart van de Stadsregio, vlakbij de steden Arnhem en Nijmegen. De bestaande kern kent al vele aantrekkelijke woonmilieus, waaraan het goede voorzieningenniveau ook bijdraagt. In lijn met de Toekomstvisie+ is in ons coalitieprogramma dan ook opgenomen dat Elst plaats biedt aan verdere groei van woningen door het creëren van aantrekkelijke en aanvullende woonmilieus.

Deze groei voorzien we ook in het gebied De Pas. Hier willen we de komende jaren samen met vele partijen gaan werken aan ontwikkeling van een nieuwe wijk. Een wijk met woningen die voorzien in een behoefte, bijzonder vormgegeven in een groen kader wat een gevarieerd aanbod levert. Een wijk die zeker ook kan bijdragen aan een levendige kern met een duidelijk eigen karakter en identiteit.

Ik ben trots dat ik deze visie aan u mag voorleggen. Een visie die op hoofdlijnen alle relevante essenties voor ontwikkeling van De Pas verwoordt en verbeeld. Een scherpe stip op de horizon, die het mogelijk maakt de wijk op organische wijze te laten ontstaan. Ik wens u veel leesplezier toe en reken op veel positieve energie die bijdraagt aan ontwikkeling van dit mooie gebied.”



Plangebied De Pas

Inleiding

Deze visie gaat over de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling. Tekeningen kennen dan ook geen exacte grenzen en kennen een bepaalde marge. De visie geeft weer hoe de gemeente haar taken en bevoegdheden zal hanteren bij ontwikkeling van De Pas ('zelfbinding'). Inwoners en andere belanghebbenden kunnen erop vertrouwen dat de gemeente de visie als referentiekader hanteert. De visie schept geen juridische rechten of plichten naar derden.

afbeelding: het plangebied van De Pas aangegeven op een luchtfoto van Elst

De Pas, ruimte voor ontwikkeling

Rond 2040 ervaren we dat op fietsafstand van het dorpscentrum en andere voorzieningen een nieuwe woonwijk zijn plek heeft gevonden. Woonwijk De Pas sluit naadloos aan op de wijk Brienenshof en op de karakteristiek van het dorpse Elst dat ligt tussen de grote steden. Binnen een robuust groen en landschappelijk raamwerk is ruimte gevonden om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen binnen het wonen.

Juist het landschap vormt dé grote waarde in deze wijk, het vormt de ruggengraat van dit gebied. Tezamen met de historische elementen in landschap en bebouwing aan de Groenestraat vormen deze landschapselementen een perfecte aanleiding voor spelen, recreëren en ontmoeten voor bewoners van De Pas en aanliggende wijken.

Doordat ook gewerkt is aan specifieke ruimtelijke markeringen die zijn aangebracht bij zichtlijnen en knooppunten, leidt de eigentijdse mix van groen, historie en nieuwe bebouwing tot een aantrekkelijk woonmilieu. De bewoners ervaren het als heel herkenbaar. Het besluit in 2014 om een basis structuur vast te leggen waarbij in woonvelden veel vrijheid was om te ontwikkelen heeft geleid tot een flexibele invullingen. Kortom, De Pas is een wijk die een waardevolle toevoeging vormt op de bestaande Elster woonwijken.

Slechts een enkeling denkt in 2040 nog terug aan de start van de ontwikkeling van de wijk. Want in april 2013 besloot de gemeenteraad in te zetten op

realisatie van een passend woonmilieu in De Pas in Elst. Aanleiding hiervoor was toen de wens om ook na 2015 te kunnen (blijven) voldoen aan de woonbehoefte, zoals die bleek uit woonbehoefteonderzoek (WoOn2012) en onderliggende prognoses. Op basis van het raadsbesluit is deze visie opgesteld. Een rapport met aansprekende teksten en beelden, maar bovenal de start van een proces. Deze visie omschrijft en verbeeldt daarvoor de ambitie.

Opbouw rapportage

Hoe maken we een nieuwe woonwijk in Elst? De hoofdlijnen van het plan worden geschetst, inclusief enkele spelregels voor uitwerking. Na een korte inleiding verwoordt deze visie in hoofdstuk 1 de aanleiding en doelstellingen voor de nieuwe woonwijk.

Vervolgens gaat hoofdstuk 2 in op wat aanwezig is in het plangebied. Daarna bevat hoofdstuk 3 de analyse welke de sterke en zwakke punten van het gebied beschrijft.

Op basis van deze inventarisatie en analyse is vervolgens de ontwikkelingsvisie geformuleerd. Dit resulteert in hoofdstuk 4 in de belangrijkste kaders en uitgangspunten, zodat duidelijk is waaraan het dorpse Elster woonmilieu moet gaan voldoen.

Tenslotte geeft hoofdstuk 5 de uitvoeringsstrategie aan hoe we de ambitie met alle betrokken partijen kunnen realiseren.



Plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden 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.

Door de komst van de Olympiasingel en andere ontwikkelingen en veranderingen in de omgeving verandert ook de context van de wijk. Deze ontwikkelingsvisie geeft aan hoe een nieuwe woonwijk in deze nieuwe context zijn vorm kan krijgen.

afbeelding links: Het plangebied in zijn ruimtelijke context.

afbeelding rechts: De ruimtelijke opbouw en verschillende sferen in het dorp Elst

afbeelding volgende pagina's: Plangebied De Pas nu, herkenbare meer open en besloten groene ruimten









1

Aanleiding en Doelstelling

Waarom een nieuwe woonwijk?

Wat is de behoefte (kwantitatief en kwalitatief voor het gehele gebied De Pas) en vraag?

Wat zijn gewenste woonmilieu's, welke maatschappelijke ontwikkelingen stellen nieuwe ruimtelijke en woontechnische vragen (woonvisie)?

Kunnen we hier al uitspraken over doen? Zo nee, wat zijn daarvan de consequenties?

1.1 Aanleiding

Provincie, woningcorporaties en Stadsregionaal samenwerkende gemeenten hebben afspraken gemaakt over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie. Om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte, krijgt de Stadsregio in het provinciale Kwalitatief Woningprogramma 2010-2019 (KWP3) een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. Inmiddels zijn de gemeenten in de Stadsregio bezig nadere afspraken te maken over de 'binnenregionale verdeling' van dit programma. Afspraken over woningbouwprogrammering verfijnen we tot subregionaal niveau.

Basis voor het woningbouwprogramma is vanzelfsprekend de woonbehoefte. Hiervoor wordt periodiek onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (WoOn 2012 en daarop gebaseerde analyses uit 2014) is gebaseerd op diverse data en input, waaronder demografische prognoses.

Deze actuele prognoses wijzen op een doorgaande groei van het aantal huishoudens in Overbetuwe tot in ieder geval na 2030 met name aan de oostzijde van de gemeente. Dit past bij de verwachting voor de gehele subregio. De prognoses en onderzoeken houden rekening met de bestaande woningvoorraad en met in voorbereiding zijnde plannen. Omdat de mogelijkheden tot inbreiding in Elst beperkt zijn, is er nu behoefte aan een nieuwe locatie van 400 woningen voor de komende 10 à 15 jaar.

1.2 Doelstelling

Er is dus behoefte aan een nieuwe locatie. Maar met welke woningen 'vul' je deze locatie, hoe gebruik je deze ruimte, hoe voldoe je aan die vraag? Op dit moment kennen we wel de kwantitatieve behoefte (woningaantallen) tot 2040. Aan welke soort woningen behoefte is (kwalitatief), hebben we daarnaast voor de periode tot 2020 ook redelijk in beeld.

Voor de jaren na 2020 kennen we - naast de kwantitatieve behoefte - voor de soort woning (kwalitatief) alleen de algemene maatschappelijke trends. Voor het gehele plangebied en de gehele looptijd geldt dat we streven naar een eigentijds dorps woonmilieu op de schaal van Elst (overwegend grondgebonden), waarbij de woningen iets moeten toevoegen aan de bestaande voorraad en de plannen in voorbereiding. Hiervoor moet nu een ruimtelijk casco worden ontworpen, waarbinnen flexibel en organisch de toekomstige behoefte opgevangen kan worden.

Thema's die het woonmilieu kunnen versterken zijn duurzaamheid (woonlasten en energielasten combineren) en woon-zorg (bv. kangoeroe-woningen, aanbieden van zorgcomponenten) en flexibiliteit binnen het casco (bv. vraaggericht bouwen middels (collectief) particulier opdrachtgeverschap). We willen sturen op de essentie maar daarbinnen ruimte laten aan marktpartijen en toekomstige bewoners.



2

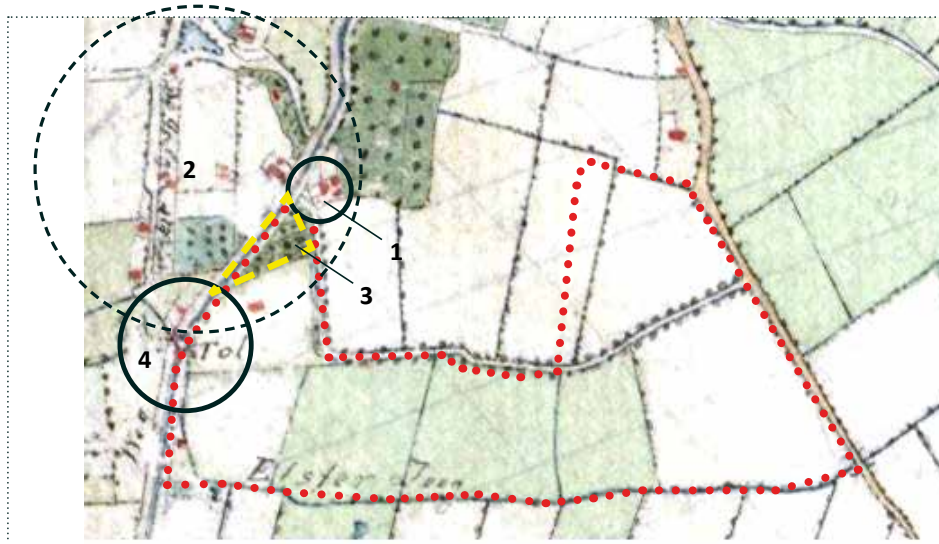
Inventarisatie

De inventarisatie gaat over de feiten van de ruimtelijke opbouw in het plangebied.

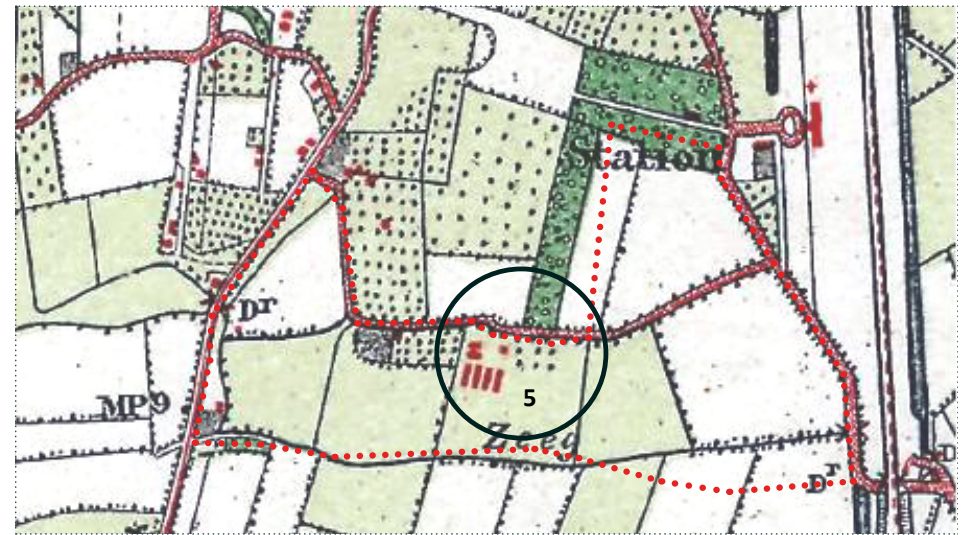
2.1 Eigendommen

De gronden binnen het plangebied zijn in hoofdzaak in economisch of juridisch eigendom bij vier grote partijen, de gemeente, BPD (Bouwfonds Property Development), Amvest en Ten Brinke Portier Romein. Direct aan grenzend aan deze eigendommen zijn openbare ruimte en groenelementen, grotendeels in eigendom van de gemeente. Overige omliggende gebieden zijn in hoofdzaak in eigendom van particulieren. Op deze percelen bevinden zich voornamelijk woningen.

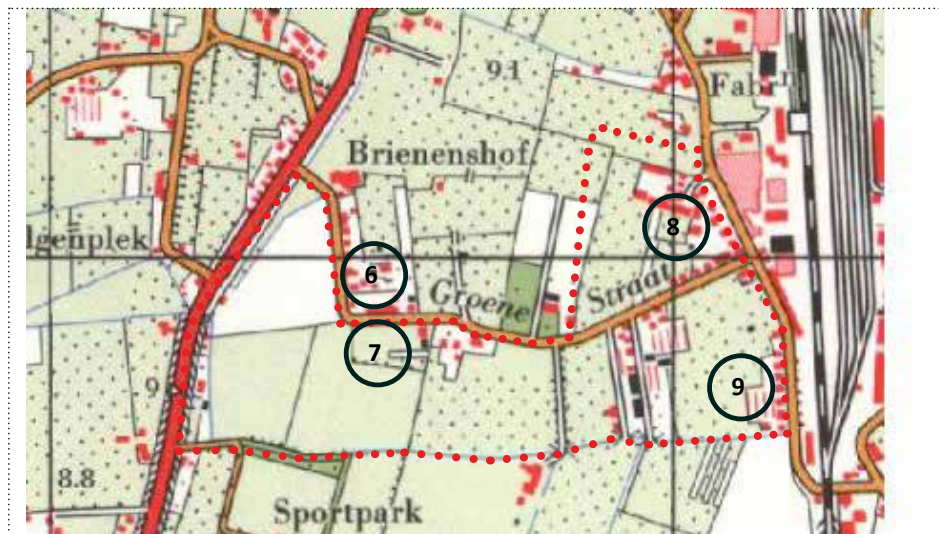
afbeelding: eigendomsverhoudingen binnen het plangebied van De Pas. Met de klok mee, gemeente, BPD (Bouwfonds Property Development), Ten Brinke Poortier Romijn en Amvest.



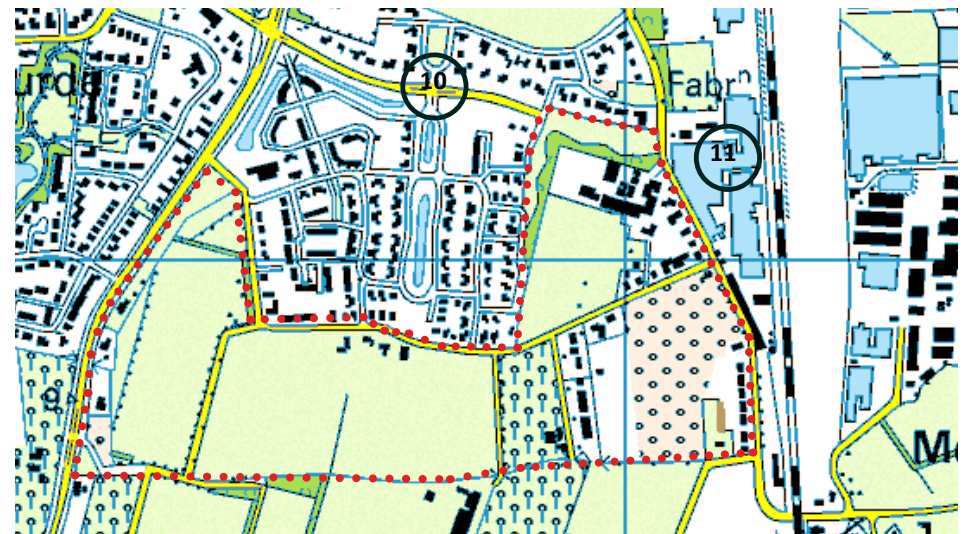
1845



1900



1957



1995

2.2 Historie

De landschappelijke ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied en zijn omgeving wordt aan de hand van een viertal historische topografische kaarten aangeduid.

1845

De Groenestraat vormt de ontginningsbasis van een onregelmatige blokverkaveling. Aan de Groenestraat bevinden zich voornamelijk bouwlanden met houtwallen (wit). Opvallend zijn de lager gelegen graslanden met sloten in het midden van het gebied.

Grenzend aan het plangebied ligt het boerenerf de Brienenshof (1), onderdeel van een krans van erven en boomgaarden rondom een complex van bouwlanden (2). De aanleg van de Grift en de Griftdijk doorsnijdt deze structuur. Opvallend is de driehoekvormige boomgaard bij het erf de Brienenshof (3). Nabij de tolplaats van De Grift is bebouwing ontstaan (4).

1900

Aan de zuidzijde van de Groenestraat is de eerste bebouwing ontstaan. De erven bestaan uit een woonhuis, grote schuren en boomgaarden (5). Aan de noordzijde van de Groenestraat zijn meer

boomgaarden aangeplant. De Groenestraat en de Bemmelseweg worden begeleid door bomenrijen. Opvallend is de parkachtige groenstructuur met een laan naar het stationsgebouw.

1957

Er is een toename van bebouwing ontstaan in het gebied. Naast meer agrarische erven is langs Groenestraat nu ook lintbebouwing ontstaan (6). Ook aan de Bemmelseweg is lintbebouwing ontstaan (8,9), net zoals aan de Rijksweg ter hoogte van de aansluiting met de Groenestraat. Er is ook een erf verdwenen (7).

Direct ten zuiden van het plangebied is de huidige boerderij Olympiasingel 1 gebouwd, die wordt ontsloten via een pad over de perceelgrens, en is het sportpark aangelegd. Tussen de Bemmelseweg en het spoor is bedrijfsbebouwing ontstaan.

Het ruimtegebruik wordt in grote mate bepaald door boomgaarden en weides. De oorspronkelijke kavelstructuur is nog intact.

1995

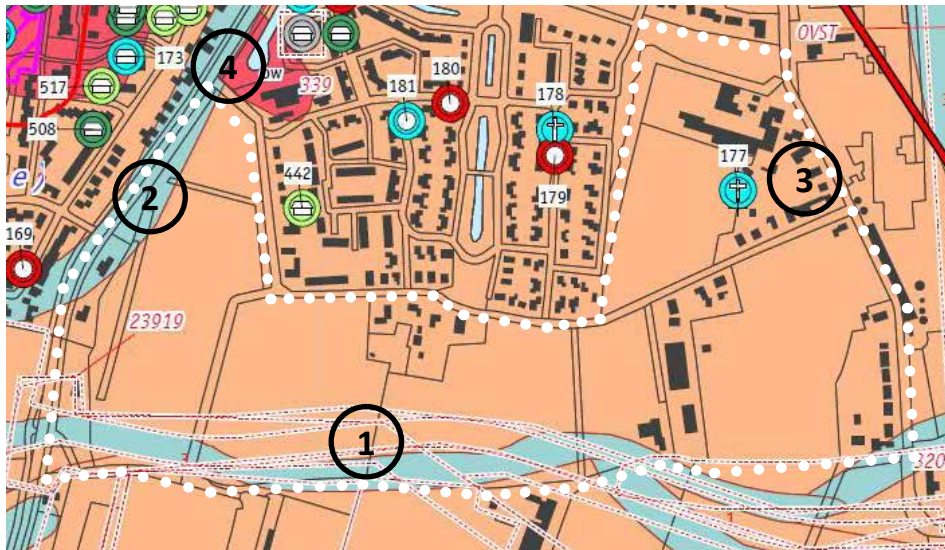
De omgeving heeft een transformatie ondergaan. Grenzend aan het plangebied zijn woonwijken (o.a. de Brienenshof) en een bedrijventerrein aangelegd. De Lange Dreef en Taminiausingel vormen

een nieuwe wegenstructuur (10). Ten noorden van de Taminiausingel is de groene ruimte van 't Kruis ontstaan. De vele boomgaarden zijn bijna allemaal verdwenen.

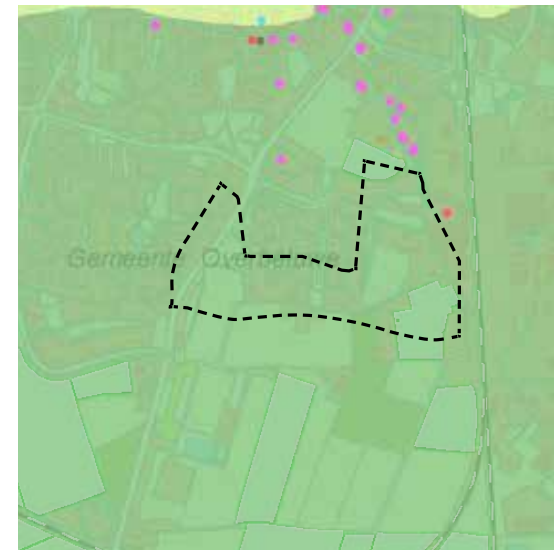
Afgezien van het bedrijf M. van Dijk (11), dat meer ruimte heeft genomen, is het plangebied vrij gebleven van nieuwe bebouwing. Het grondgebruik is verschoven naar hoofdzakelijk weides.

Aandachtspunten voor ontwikkeling:

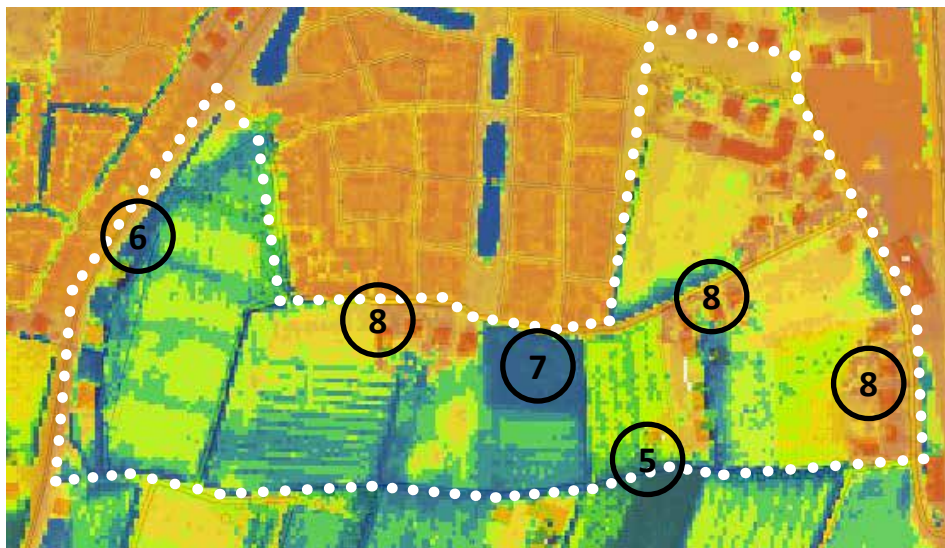
- De karakteristiek van de Groenestraat is door de jaren heen weinig veranderd. Behoud van de samenhang tussen bebouwing en groen is wenselijk.
- De (bedrijfs)bebouwing aan de Korte Bemmelseweg geeft aanleidingen om hier op in te spelen. (Villa Heinz, oude stationslocatie, bebouwing M. van Dijk (11))
- Rondom de boerderij Brienenshof is de ruimtelijke situatie al jaren gelijk. Vooral de groene driehoekige ruimte voor de boerderij is cultuur-historisch waardevol om te behouden.
- Behoud van landschapselementen die al jaren aanwezig zijn is wenselijk of kunnen verder ontwikkeld worden zodat ze beter in beeld komen, zoals de Grift en Elsterveldse Zeeg en ander kleine landselementen als hagen en bomen.



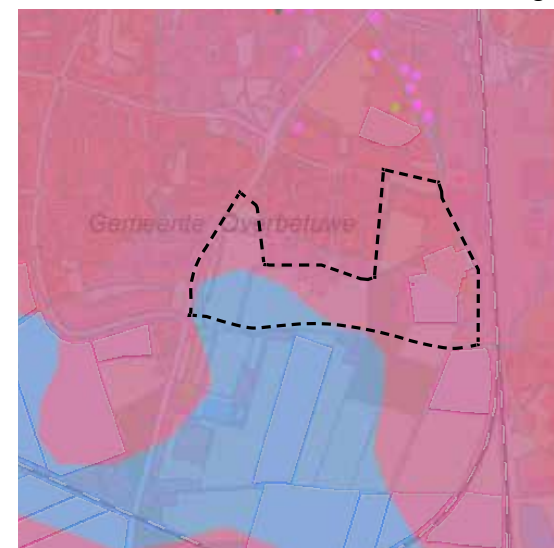
Archeologie



Geomorfologie



Hoogtekaart



Bodem

2.3 Ondergrond

Archeologie

Het studiegebied maakt deel uit van een oeverwal-complex. In de bodem zijn restgeulen van de meandergordel van Ressen (blauw, 1 + 2) aanwezig, net als een archeologische vindplaats (aangeduid met 177, 3). Het historische erf de Brienenshof heeft een hoge archeologische verwachting (rood + 4).

Hoogtekaart

De hoogtekaart geeft een goed beeld van de verhouding tussen de hoger (oranje-geel) gelegen bebouwde ruimte en de lager (groen-blauw) gelegen (water)structuren, gevormd door de ElsterZeeg (5) en fragmenten van de Grift (langs de Rijksweg) (6) en de meandergordel van Ressen. Centraal in het plangebied ligt een perceel beduidend lager dan de omgeving (7). De lintbebouwing en de (bestaand en verdwenen) erven in het gebied (Rijksweg, Groenestraat (8), Bemmelsweg) vallen op door hun hogere ligging.

Geomorfologie

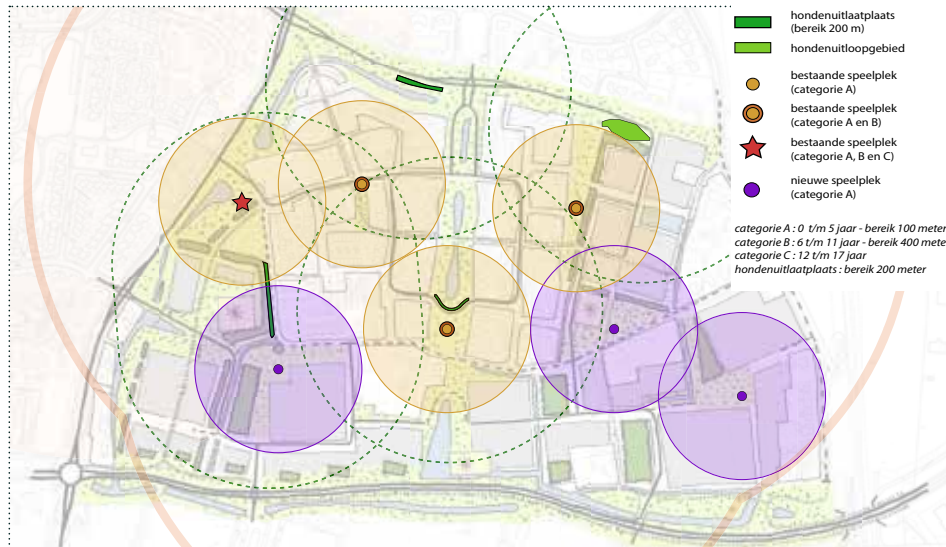
Het onderzoeksgebied behoort tot een fossiele holocene meandergordel (groen op de kaart). Waar mogelijk zijn restgeulen van deze meandergordel (zie kopje archeologie) weer beleefbaar te maken in De Pas.

Bodem

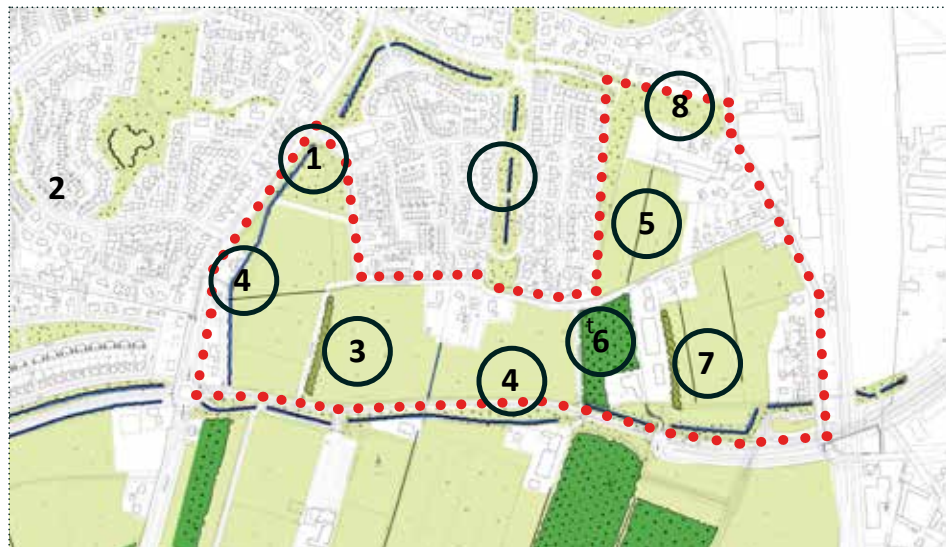
Het bodemtype is die van de poldervaaggronden (kleigronde). Er zijn weinig tekenen van bodemvorming. In het met roze aangeduide gebied kan het bodemprofiel ca. 80 centimeter onder het maaiveld tekenen van oxidatie vertonen. In het blauwe deel bedraagt dit 50cm.

Aandachtspunten voor ontwikkeling:

- In aansluiting tot de historie kunnen de meandergordels elementen vormen die bijdrage aan de zichtbaarheid van de historische ondergrond in de hedendaagse tijd.
- De ondergrond geeft aanleiding om ten aanzien van de hoogte rekening te houden met de wateropgave in het nieuwe woongebied. Dit ook om te voorkomen dat voor de nieuwe woonvelden de ondergrond geheel wordt afgedekt met bouwgrond. Tevens kunnen waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hooglaag, droog-nat) behouden blijven.
- De bodem en geomorfologie geven aanleiding om bij nieuwe beplanting vooral te kiezen voor soorten die bij deze grondsoorten horen en typisch voor de Betuwe hier goed gedijen



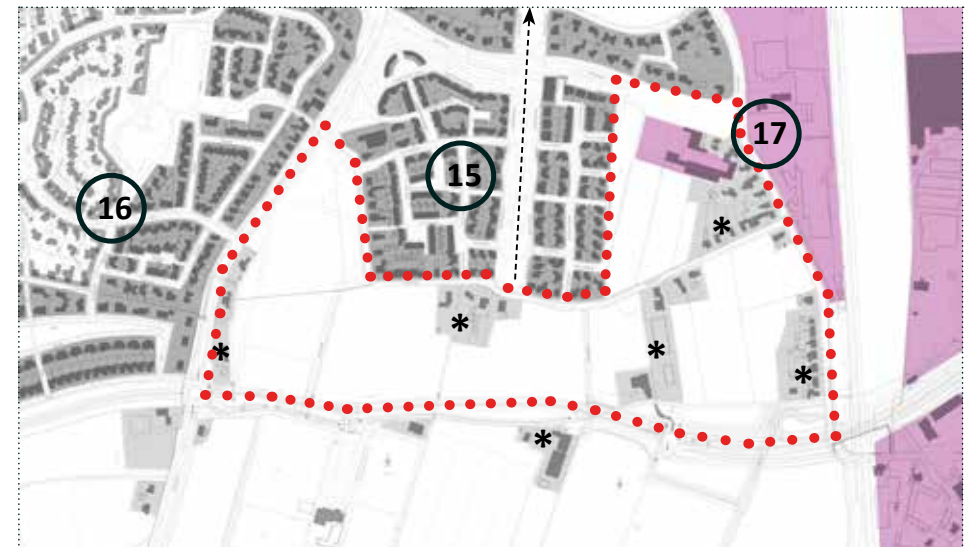
Speelplekken en honden uitlaatplekken



Groen en water



Infrastructuur



Bebouwing

2.4 Groen en water

Opvallende groene elementen in de bestaande situatie zijn het parkje met skatebaan in oksel Groenestraat - Rijksweg Zuid (1) en de zichtas (groene ruimte) op de kerktoeren van Elst (2) waarin zich in het zuidelijk stuk ook een speelplek bevindt. Op basis van kengetallen dienen in het plangebied minimaal drie, zo mogelijk meer, speelplekken voor de kleinste jeugd worden toegevoegd. In aansluiting op het groen dient er ook aandacht te zijn voor wandelen en honden uitlaatplekken.

In het westelijk deel van het plangebied zijn langs de oude weg naar de sportvelden de knotwilgen (3) en hoog opgaand groen en bosschages aanwezig die opvallen en dit deel duidelijk inkaderen.

De A-watgangen in het gebied (4), de Grift en Elsterveldse Zeeg zijn betrekkelijk smal en het waterpeil ligt duidelijk lager dan het maaiveld waardoor het water slecht zichtbaar is.

Tussen de Groenestraat en de Korte Bemmelseweg, zuidelijk van het bedrijf M. van Dijk (5), is een weetje ingeklemd tussen de bebouwing.

Tegenover deze weide liggen boomgaarden (6) en markant herkenbaar een rij populieren (7).

In het verlengde van de Taminiausingel ligt een groene zone die aansluit op de Bemmelseweg (8). Deze zone is qua inrichting duidelijk anders van karakter dan in het zuidelijk deel van het plangebied; parkgroen versus meer agrarisch groen.

Er is ook verschil zichtbaar in de inrichting van het groen rond de tangent (parkway Olympiasingel) en laanbeplanting aan de radialen (Rijksweg Zuid).

2.5 Infrastructuur

Aan de west- en zuidrand van het plangebied zijn belangrijke ontsluitingswegen aanwezig, Rijksweg Zuid (radiaal) (9) en de Olympiasingel (tangent) (10). Ter hoogte van het plangebied zijn op de Olympiasingel twee aansluitpunten voorbereid. De Groenestraat (11) is een belangrijke structuurdrager in en langs het plangebied. Voor het autoverkeer heeft het nauwelijks nog een functie. De weg vormt nu de overgang tussen de bebouwing van Elst en het plangebied.

De Taminiausingel (12) is te 'groot' gedimensioneerd (men ging bij aanleg nog uit van doortrekking tot Bemmelseweg). Het is een 30km weg maar voldoet niet aan de gestelde inrichtingseisen.

De Groenestraat komt aan de oostzijde uit op de Korte Bemmelseweg (13), deze had vroeger ook een belangrijke verbindingfunctie richting het oosten. Door de komst van de Olympiasingel is het laatste zuidelijke stukje Bemmelseweg doodlopend geworden. Het straatbeeld is nu meer van een gewone woonstraat.

Vanuit de wijk Brienenshof loopt vanouds een langzaam verkeersroute (14) naar de zuidelijk gelegen sportvelden. Ook het oostelijk gelegen spoor heeft zijn invloed op het plangebied.

2.6 Bebouwing

De Pas sluit aan op de woonwijken Brienenshof (15) en de westelijk gelegen woonwijk De Wuurde (16). Deze wijken zijn planmatig ontwikkeld en zijn "achter" de oudere bebouwingslinten zoals de Groenestraat, Rijksweg Zuid en Korte Bemmelseweg gebouwd. De wijken zijn gelijkmatig van opzet met veel overeenkomende bebouwing en betrekkelijk in zich zelf gekeerd.

Aan de oostzijde van het plangebied is bedrijfsbebouwing aanwezig van vooral Heinz (17), maar ook het voormalige bedrijf van M. van Dijk is in schaal en vormgeving duidelijk afwijkend van de woonbebouwing.

Het meest kenmerkend zijn een aantal kleinschalige clusters lintbebouwing en voormalige agrarische erven (* op de kaart), gelegen aan de Groenestraat, de Bemmelseweg en de Rijksweg, met open ruimtes daartussen.

Aandachtspunten voor ontwikkeling:

- De karakteristiek van de Groenestraat in groen, infrastructuur en bebouwing is een kans om het gebied identiteit te geven.
- De verschillen in inrichting van groen en het herkenbaar maken van water zijn elementen die om aandacht vragen bij de ontwikkeling van het plangebied.
- De infrastructuur vraagt aandacht voor goede en veilige verbindingen zonder dat er overlast in de bestaande woongebieden ontstaat.



Cumulatiekaart geluidsbelasting dGmR 2007

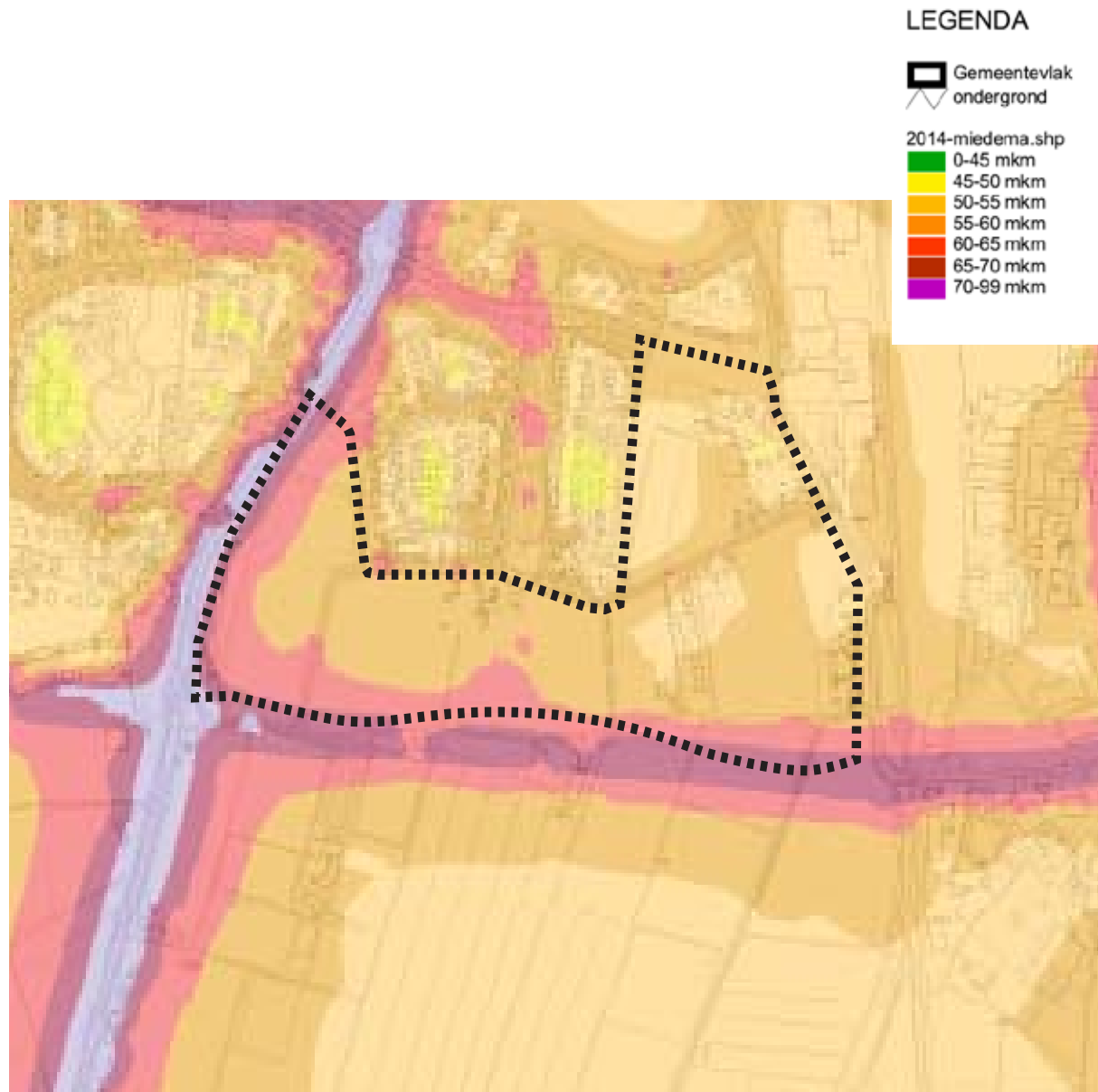
2.7 Milieuhinder

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk dient aandacht te zijn voor nader onderzoek ten aanzien van eventuele milieuhinder. Zo dient er aandacht te zijn voor de externe veiligheid van gevaarlijke stoffen over de oostelijk gelegen spoorverbinding. Hiervan moet de toename van het groepsrisico gemotiveerd worden.

Voor geluid is er de cumulatiekaart geluidsbelasting veroorzaakt door wegen en spoor (uit 2007). Bij uitvoering dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en industrielawaai. Uit naastgelegen afbeelding blijkt dat de Olympiasingel en de Rijksweg Zuid een aanzienlijke geluidscontour van alleen wegverkeer hebben, echter dat deze binnen de ontheffingswaarde blijft.

Ook is naast de hinder van geluid ook onderzocht welke inrichtingen met milieuhinder er aanwezig zijn. Bijvoorbeeld of er nog hinder kan zijn van geur en stof en welke milieucategorie de inrichting betreft. Van de onderzochte bedrijven vraagt Heinz enige aandacht voor hinder in de omgeving.

Bij uitvoering dient de bodem op vervuiling nader onderzocht te worden, niet alles is nog in beeld gebracht. Ten westen van de zichtas is enige lichte vervuiling bekend. Bij vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen zal dit tijdig in beeld zijn.



Geluidsbelasting wegverkeer



3

Analyse

De analyse behandelt de aspecten van de inventarisatie gecombineerd met meningsvorming. Waarom is wat wel en wat niet van belang.

Belangrijke vragen: Wat is de ruimtelijke structuur en vormgeving. (Grenzen (nieuwe dorprand?, reactie linten + Groenestraat). Wat zijn knopen, routes, zichtlijnen, markeringspunten, plekken en gebieden. Hoe ervaar je als mens de omgeving, be-sloten/open, groen/stedelijk. Welke consequenties zijn te trekken op basis van analyse van ruimtelijke structuur en vormgeving?

afbeelding: De ruimtelijke configuratie van het plangebied De Pas en zijn context. Opvallend zijn de veranderende kavelrichtingen in het plangebied.

3.1 Ruimtelijke configuratie

De analyse gaat in op de waardering van de feitelijke elementen die in het plangebied aanwezig zijn en hoe het plangebied reageert op zijn context. Hoe beïnvloeden elementen als groen, water, infrastructuur en bebouwing de ruimtelijk waarneming en ervaring van het plangebied.

De waarneming en ervaring wordt in belangrijke mate bepaald door de begrenzing van de ruimte door massa. Deze massa kan bebouwing zijn maar ook opgaand groen of meer civiele elementen als taluds voor bruggen en elektriciteitsmasten. De waarneming van de ruimte wordt vastgelegd in de ruimtelijke configuratie van een gebied. Daarbij spelen markeringspunten en de oriëntatie van de bebouwing een belangrijke rol.

Wanneer we kijken naar de bestaande open ruimte die bepaald wordt zijn context, valt daarvan op dat deze open ruimte in zekere zin opgedeeld in verschillende delen met een eigen verkavelingsrich-

ting. In de open ruimte van akkers en graslanden zijn reeds sloten, omheiningen en beplantingslijnen aanwezig. Deze worden aangevuld met enkele solitaire bomen en boomgroepen. Opvallend zijn ook de aanwezige hoogteverschillen die de eigenheid van het gebied versterken.

Binnen de open ruimten die agrarisch van karakteristiek zijn, valt het op de verkavelingsrichting steeds knikt; de verschillende vlakken en lijnen lijken wel te zijn georiënteerd op de kerktoeren van Elst.

Deze landschapselementen zijn dus blijkbaar heel eigen voor het gebied. De zijn reeds lang aanwezig en verlenen het identiteit. Behoud van deze landschapselementen is daarom waardevol.

Daarbij moet worden opgemerkt dat sommige landschapselementen, zoals de rij populieren die reeds aardig op leeftijd zijn, in het oostelijk deel van het plangebied niet altijd bijdragen aan lange termijn ontwikkelingen.



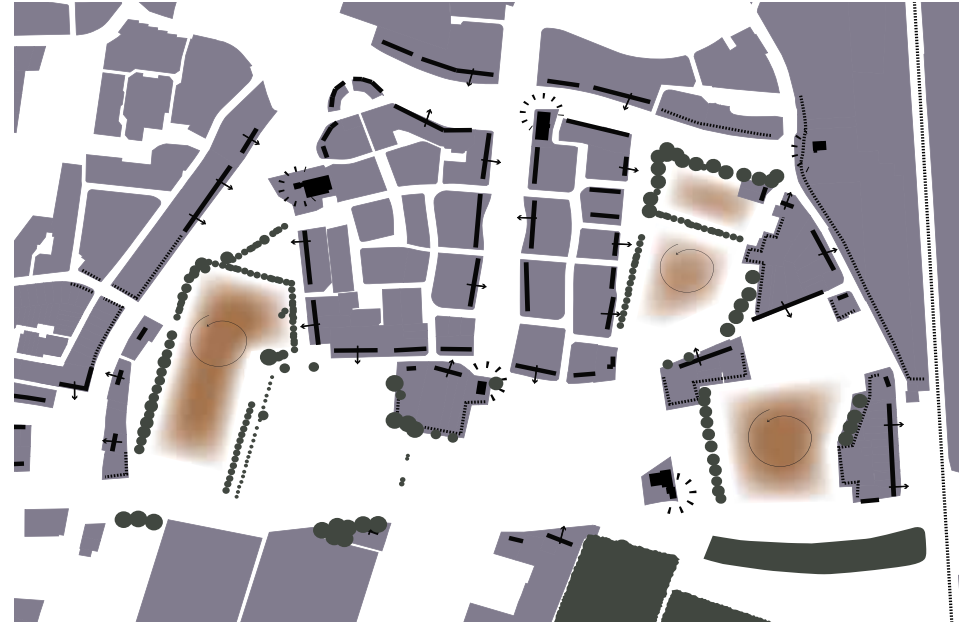
Ruimtelijke configuratie



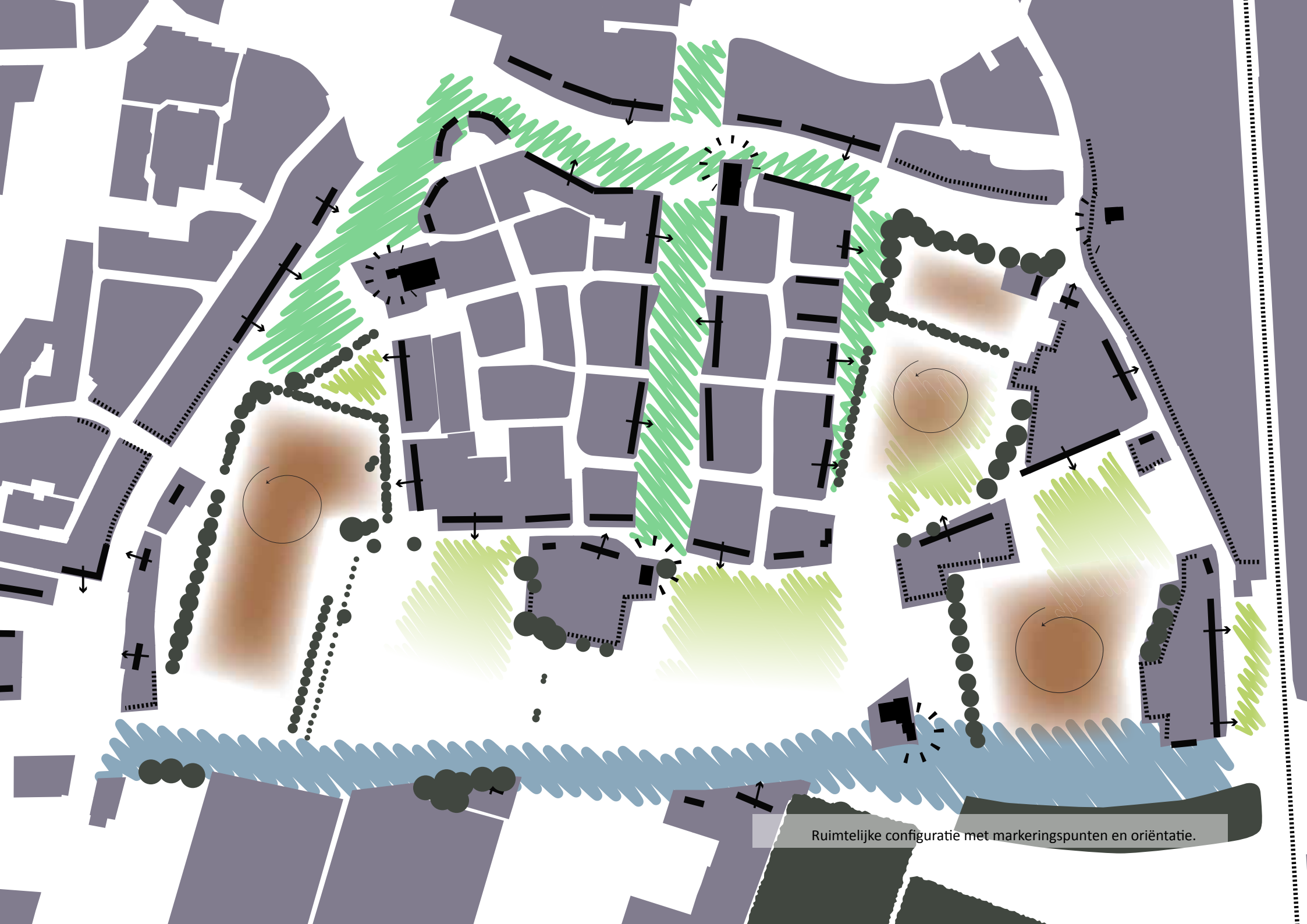
Oriëntatie



Oriëntatie en groen



Besloten kamers



Ruimtelijke configuratie met markeringspunten en oriëntatie.



3.2 Markeringspunten

Wanneer we naar de massa van de bebouwing kijken vallen een aantal gebouwen als objecten op. Zij zijn markeringspunten die mensen helpt zich te oriënteren. Deze gebouwen staan op een opvallende plek of hebben zelf een bijzonder karakter.

Zo valt de boerderij Brienenshof duidelijk op door zijn afwijkende uitstraling. Verder is ook Villa Heinz aan de Korte Bemmelseweg opvallend te noemen omdat hij in het zicht staat aan het eind van de Taminiausingel. Deze singel wordt bij de zichtas naar de ook onderbroken door een appartementengebouw.

Ook staat de boerderij op Groenestraat 13 opvallend in de zichtas. Tenslotte kan ook de kleine boerderij aan de zuidoostkant van het gebied als een opvallend element worden gezien.



3.3 Oriëntatie

Wanneer we kijken naar de bebouwing is de oriëntatie van belang. Zijn het achterkanten of voorkanten en waarop is dat georiënteerd?

Wanneer we kijken naar de wijk Brienenshof zien we dat deze vooral met voorkanten op het plangebied is georiënteerd. Bij deze wijk is de oriëntatie het resultaat van doelbewust ontwerp. Het richt zich op een ontworpen groenzone, wat heeft geresulteerd in verzorgd parkgroen. Het vormt de rand van de wijk bij de Taminiausingel en een centrale groenzone aan de Brienenshofsingel.

Opvallend is dat dit sterk verschilt met de historische gegroeide situatie en bebouwing aan de Groenestraat en in mindere mate de Korte Bemmelseweg, die vooral georiënteerd zijn op weiderond zijn met een agrarisch karakter. De bestaande erven langs de Rijksweg, Groenestraat en Bemmelseweg grenzen veelal met achterkanten aan het plangebied.

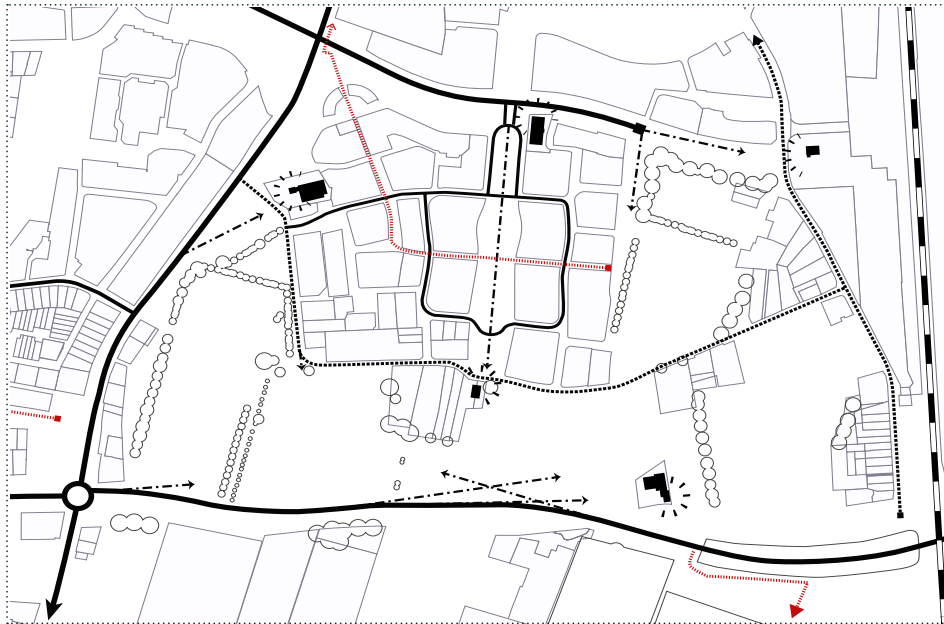


3.4 Besloten kamers

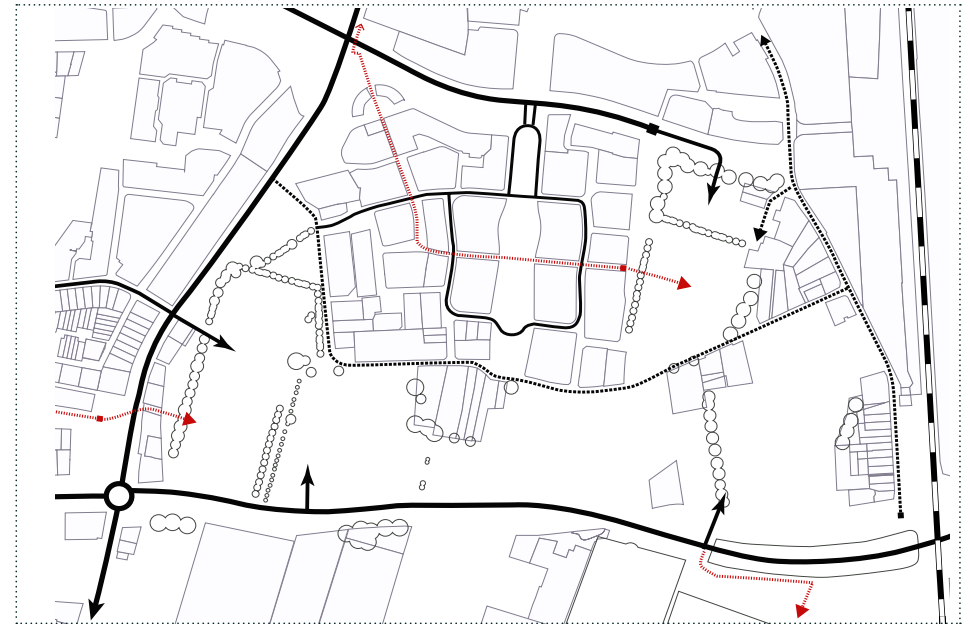
Een aantal open gronden worden omsloten door opgaande groen en voor een enkele keer een achterkant (Korte Bemmelseweg en Rijksweg Zuid). Deze kunnen worden ervaren als besloten kamers. We zien deze ruimten vooral aan de flanken van het plangebied. Door de beslotenheid van deze kamers is er sprake van een interne gerichtheid die, behalve met de directe rand, weinig met de omgeving doet.



De centrale zichtas in de wijk Brienenshof, met duidelijk de kerktoren in het zicht maar in de andere richting beperkt zicht op het buitengebied



Routes en zichtlijnen



Aanknopingspunten



Zichtlijnen en groenstructuren



Aanknopingspunten en besloten kamers



Routes met zichtlijnen, markeringspunten en besloten kamers



Zicht op Heinz aan het eind van de Taminiausingel



Olympiasingel richting het oosten



Markering bocht in de Groenestraat met mooie kastanje



Olympiasingel richting het westen

3.5 Routes en zichtlijnen

Een andere belangrijk element in de waarneming en ervaring van het plangebied zijn routes. Door de beweging door en langs het plangebied kan men zichtlijnen ervaren. De zichtlijnen zijn vaak gekoppeld aan markeringspunten of knopen van routes. In het plangebied is er één zichtlijn die bepalend is voor heel Elst, de zichtlijn op de kerktoren in het centrum. Deze zichtlijn is niet automatisch in twee richtingen. Richting het zuiden is er niet een markeringspunt waarop het zicht is gevestigd. Net naast de zichtas staat aan de Groenestraat nummer 13 een karakteristiek boerderijtje. Het zicht naar het zuiden wordt verder niet bepaald, misschien op de achtergrond soms de energiecentrale in Nijmegen zichtbaar maar die staat niet in de zichtas. Afronding van de zichtas is wenselijk.

Bij de routes langs het plangebied zijn een aantal andere markeringspunten aanwezig die opvallen. Vanaf de Rijksweg kan men namelijk een mooi beeld verkrijgen van de boerderij Brienenshof, die het historische karakter van de Groenestraat markeert. De groene ruimte voor deze boerderij maakt deze zichtlijn mogelijk. Samen met de andere markeringspunten vormt het een waardevol aanknopingspunt voor de ontwikkeling van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie.

Een opvallende route is de doodlopende Taminiau-

singel. Een lange structurerende route door Elst vanaf de Valburgseweg in het westen, via de Lange Dreef loopt hier dood in een groenzone. Zicht is er op de oude villa van Heinz en als men de wijk Brienenshof in rijdt op een groene restruimte die de wijk scheidt van het bedrijfsperceel van Van Dijk.

De nieuwe route van de Olympiasingel heeft een samenspel met direct omliggend groen. Dit geeft aanleidingen voor een sprekende vormgeving van onderdelen van De Pas. Zo bieden de krommingen in de Olympiasingel en het aangelegde groen de passerende automobilist op een aantal plaatsen goed zicht op het gebied. Hier zou met bebouwingsfronten of markeringspunten op kunnen worden gereageerd (zie ook 3.7). Het bijzondere verloop van de Groenestraat geeft door zijn ook aanleiding voor bijzondere zichtlijnen op of ruimtes in het plangebied van De Pas.

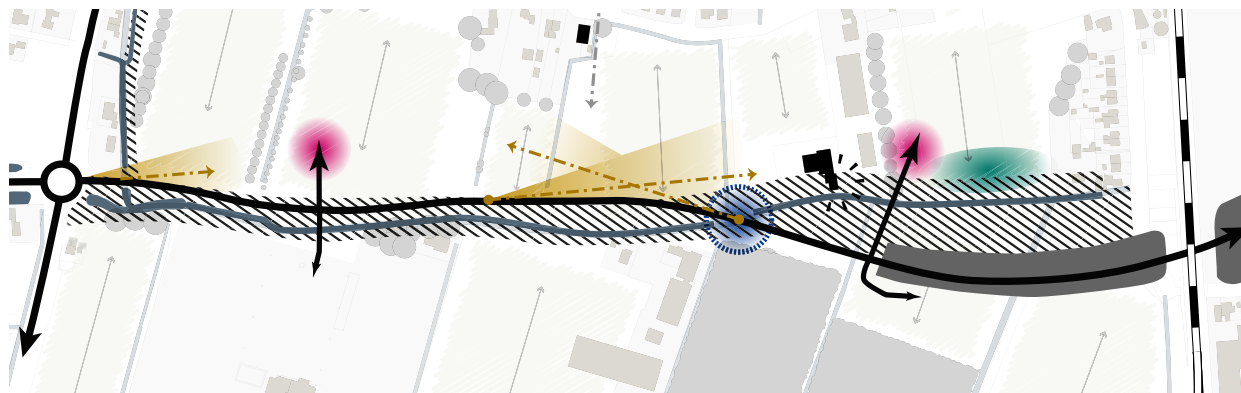
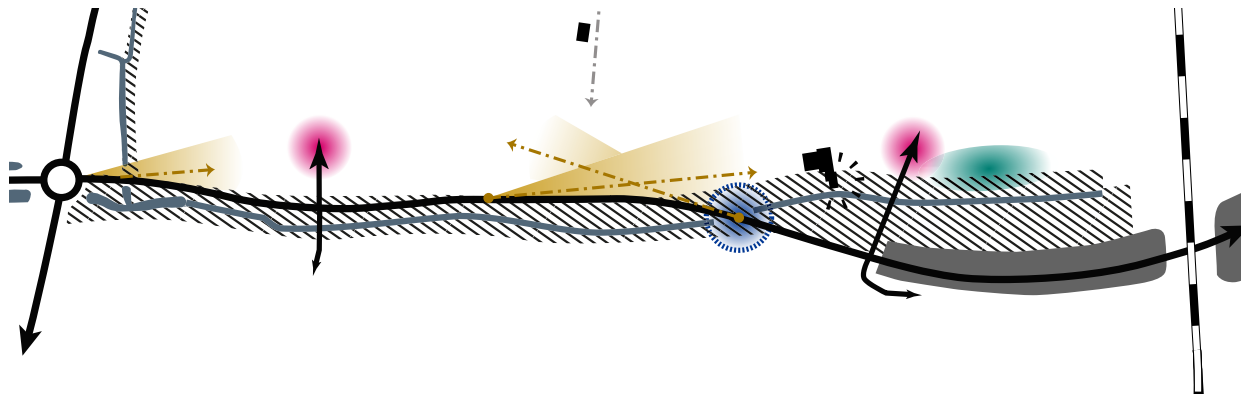
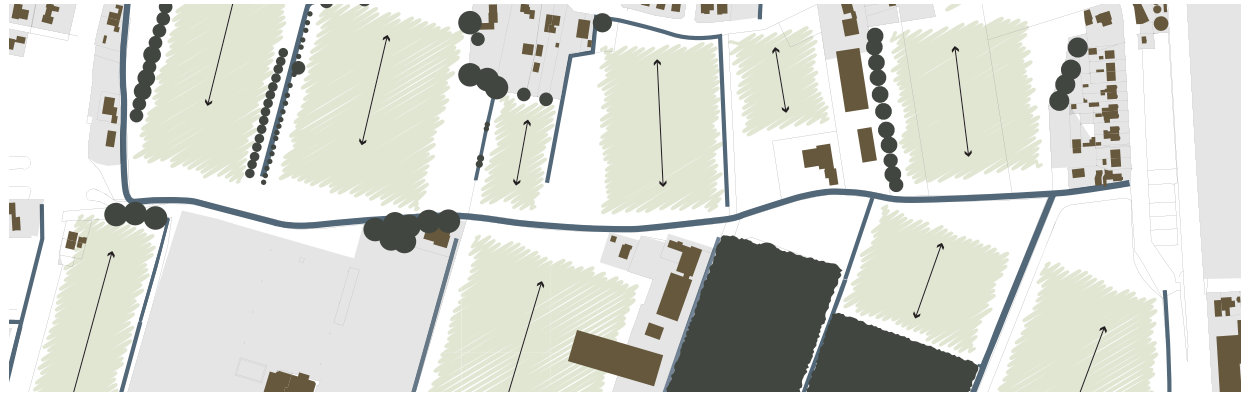
3.6 Aanknopingspunten

Het plangebied zal worden ontsloten door een omliggende wegen waarop moet worden aangesloten. Aan de Olympiasingel zijn de twee meest primaire ontsluitingspunten gesitueerd. Deze punten vormen ruimtelijk belangrijke aanknopingspunten voor nieuwe routes. Verder zijn er een aantal secundaire punten waarop kan worden aangesloten. Deze liggen langs de Rijksweg Zuid, Taminiausingel en aan de Korte Bemmelseweg. Gezien het histori-

sche karakter van de Groenestraat en het aanwezige profiel wordt deze weg niet als een ontsluitingsweg voor het plangebied gezien.

Verder kan met De Pas worden aangetakt op een aantal fietsroutes. Het fietspad dwars door de Brienenshof, dat eindigt op de Aletta Jacobslaan, biedt hiervoor een kans. Ook kan voor een directe verbinding met het station worden gezorgd door middel van een verbinding met de Korte Bemmelseweg aan de noordzijde. Daarnaast zal worden bekeken of een fietsverbinding met de Meikers, ten westen van het plangebied, van waarde kan zijn. Echter vanwege de verkeersintensiteit van de Rijksweg Zuid is een extra oversteekpunt niet wenselijk, zeker in relatie tot het scholencluster aan de Bussel.

Wat opvalt is dat de belangrijkste zichtlijnen op De Pas geen sterke relaties hebben met de nieuwe aanknopingspunten van de wijk. Deze aanknopingspunten zijn namelijk niet in het verlengde van bestaande wegen of groenzones gesitueerd, maar op plekken die niet direct in het oog springen. De meeste aanknopingspunten hebben echter wel een relatie met de genoemde 'besloten kamers'. De toegangen gaan vaak door een bestaande groenstructuur heen en/of zijn gekoppeld aan een omsloten ruimte.



3.7 De Zuidrand

Aan de zuidelijke rand van het plangebied komen veel verschillende bestaande en nieuwe elementen samen. Hierdoor is deze rand op het eerste oog moeilijk te 'lezen'. Door in deze paragraaf hier bij stil te staan, kunnen beter aangeven hoe de nieuwe wijk hierop zou kunnen reageren.

Belangrijke reden is dat deze rand ook een nieuwe dorpsrand gaat vormen. De gehele dorpsrand van Elst kent veel verschillende vormen en aangezichten. Ook deze rand zal weer anders zijn dan de bestaande dorpsranden van het dorp. Ditmaal wordt gezocht naar een rand die zowel een grens als een overgang vormt en specifiek op de locatie situatie inspeelt. Dat betekent dat er geen gesloten rand (zoals bij veel zogenaamde bloemkoolwijken uit de jaren '70) of harde rand (zoals bij veel wijken uit de jaren '90) wordt nagestreefd, maar een afwisselende rand met verschillende kenmerken.

3.7.1 Landschappelijker onderlegger

De basis van de zuidrand wordt gevormd door de bestaande bebouwings- en landschapselementen. Wij herkennen hierin de volgende ruimtelijke kenmerken:

- Reeds benoemd is dat het verkavelingspatroon in noord-zuidrichting dat geleidelijk draait. Door aanwezige landschapselementen zijn deze richtingen goed waarneembaar;
- De slingerende Elsterveldse Zeeg onderbrak dit rechthoekige patroon. Deze golvende lijn had zijn eigen beloop en zorgde voor overhoeken.

3.7.2 Ruimtelijke ingrepen

Met de komst van de nieuwe Olympiasingel en de nieuwe, ruimere zeeg zijn in de bestaande randzone een aantal ingrepen gedaan met een duidelijke ruimtelijk impact. Bij het ontwerp van de nieuwe woonwijk moet hierop worden geanticipeerd. De volgende ruimtelijke aspecten zijn hiervan van belang:

- De singel is vormgegeven als parkway. De weg slingert ogenschijnlijk willekeurig door het landschap, maar is daar geen onderdeel van. Het tracé speelt weliswaar in op het landschap, en laat de automobilist dit landschap beleven, maar heeft duidelijk zijn eigen beloop. De parkway gaat dus dwars door bestaande patronen heen;
- Vanaf de parkway geniet de automobilist een aantal doorzichten op het landschap en de toekomstige wijk. Deze doorzichten liggen met name in het middengebied (bij en rondom de zichtas op de Elster toren), omdat de weg hier de langste bocht maakt;
- Juist op deze plek kruisen ook de parkway en de zeeg elkaar. Op de plek van deze 'crossover' wordt de aanwezigheid van de zeeg door de automobilist het beste ervaren. Juist vanaf dit punt wordt vanaf de parkway ook het beste doorzicht op De Pas verkregen. Het ligt voor de hand om hier markeringspunten te situeren;
- Door de komst van het talud voor het viaduct van de Olympiasingel over het spoor is het zicht op het buitengebied vanaf De Pas beperkt. Zoals ook de randen van het sportpark

met haar lichtmasten de relatie met het buitengebied vanaf De Pas beperkt;

- Naast de parkway zoekt de zeeg verder zijn beloop. Deze loop wordt niet veel aangepast, maar de zone rond de zeeg wordt ruimer en meer landschappelijk. Aan de oostzijde ligt deze zone direct tegen het plangebied aan. Hier wordt de zone ook duidelijk begrensd door het talud van het viaduct van de Olympiasingel. Op deze plek kan een deel van de Pas kan op de groene ruimte van de aanwezige zeeg worden georiënteerd;
- De aanknopingspunten voor ontsluiting van De Pas aan de Olympiasingel liggen op plekken waar reeds aansluitingen in zuidelijke richting liggen. Toch hebben de entrees geen relatie met de landschappelijke onderlegger. Ze volgen geen bestaande lijn, maar hebben hun eigen richting.

3.7.3 Aandachtspunten voor ontwikkeling:

Wanneer we de ruimtelijke ingrepen over landschappelijke onderlegger heen leggen, dan kunnen we zien dat de verschillende patronen en richtingen maar gedeeltelijk samenvallen. Het ontwerp voor De Pas dient hiervoor aandacht te hebben. Het is de kunst om hier een zone van te maken met zowel voldoende samenhang als afwisseling. Er zal relatief weinig direct zicht op het buitengebied zijn. Een markering en daarmee het maken van een specifieke relatie van het zicht met het buitengebied is gewenst.



Het groene kader vanuit het landschap

4

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

Hoe maak je een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor een woonwijk voor de komende 10 à 15 jaar waarvan je voor de latere jaren de specifieke kwalitatieve woonbehoefte niet goed kent? Waarvan je de invloed van maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld in de zorg, onduidelijk is?

Het kernachtige antwoord hierop is **flexibiliteit**. Wat ook inspeelt op maatschappelijke behoefte van diverse partijen en betrokkenen om mee te praten over hun toekomstige woning en woonomgeving. Echter zonder vooruit te denken en structuren efficiënt te voorzien, leidt flexibiliteit tot veel ad hoc beslissingen die met hogere maatschappelijke kosten gerepareerd moeten worden. Dit betekent dat een aantal essentiële keuzes gemaakt moeten worden.

In dit stadium leggen we alleen de hoofdlijnen vast. Informatie uit de inventarisatie en analyse dienen daarbij als uitgangspunten. In dit stadium willen we echter allen die hoofdlijnen vastleggen die noodzakelijk zijn. Binnen de hoofdlijnen dient ook voldoende open gelaten te worden. Dit uit zich soms ook in plekken en woonvelden die enige tijd braak

kunnen blijven liggen. Dit is reservering van ruimte voor de toekomst.

Het landschap als basis

Vanuit een duurzaam beheer van onze leefomgeving is het startpunt van de visie; **de bodem**. Wat is er in het plangebied aanwezig dat vanuit landschappelijk standpunt van waarde is? De analyse maakt helder dat het landschap nu nog de wijk Brienenshof als een hoefijzer omsluit. Door het besluit om in het plangebied te gaan bouwen zal dit structureel veranderen. Het huidige groene karakter van weides in het gebied zal door bebouwing daardoor drastisch in beeld wijzigen. Reden om vooral op behoud van groen in te zetten.

Voor de visie wordt de keuze gemaakt om **het bestaande landschap en het daarbij behorende groen en water** een belangrijk eerste leidend principe te laten zijn voor de ontwikkelingsvisie. Uit de analyse blijkt dat niet alle groen even waardevol is. Om een prettig woonklimaat te ontwikkelen is het nuttig om bestaande landschapselementen aan te vullen met nieuw groen. Hiermee kan het aange-



Groen en water



Woonvelden in het Groen



Groen, Water en Infrastructuur



Bestaande en nieuwe infrastructuur

zicht van de wijk worden verfraaid en kan een geleidelijke overgang worden gecreëerd vanuit het bestaande parkgroen naar meer agrarisch groen. Tevens worden middelen gezocht om goed aan te sluiten op groenstructuren langs de belangrijke infrastructuur van de Rijksweg Zuid (laanbeplanting) en Olympiasingel (parkway beplanting). Daarbij ontstaat een onderscheid tussen het westelijk deel van het plangebied en het oostelijk deel. Rond de zichtlijn naar de kerktoren buigt de Olympiasingel naar het zuiden en de Elsterveldse zeeg naar het noorden. De groene ruimte rondom de zeeg vormt een buffer vanaf het talud over het spoor naar het plangebied. Deze buffer ontbreekt in het westelijk deel van het plangebied. Om de nieuwe woonwijk niet als bij De Bussel hard te laten confronteren met de Olympiasingel is het noodzakelijk om met groen afstand tot de weg te creëren. Beoogd wordt om de bebouwing daar in wisselende richtingen op het groen te oriënteren.

Een belangrijke keuze in aansluiting op het bestaande is de nieuwe wateropgave. Thans is het moment om de nieuwe waterstructuur van het plangebied te bepalen. Hierin wordt ook gekozen om aan te sluiten op de bestaande waterstructuur en die te vergroten om het afkoppelen van water in de wijk Brienenshof mogelijk te maken.

In het landschappelijk raamwerk dient ook ruimte te worden gevonden voor voldoende speelplekken voor de diverse leeftijdsgroepen (met strikte afstandseisen) van de jeugd. Voorzien is dat de huidige speelplek nabij de kruising Groenestraat - Rijksweg Zuid en die in de zichtlijn behouden blijft.

Afgeleid van het landschappelijk raamwerk van groen en water ontstaat als resultante ruimte voor **woonvelden** waar bebouwing mogelijk is.

De woonvelden zijn op de kaarten van de ontwikkelingsvisie als grijze vlakken aangegeven. De lijn om het vlak geeft aan dat hierbinnen de nieuwe woningbouw een plek krijgt. Binnen de woonvelden gaat echter om de woonomgeving als totaal. Het is een samenspel van woningen, voor- en achtertuinen en mogelijk ook gemeenschappelijke buitenruimten. Maar ook voor de woonstraten of erven, het parkeren en eventueel een groen plantsoen moet ruimte binnen het woonveld worden gevonden. Hoewel de woningbouw binnen de woonvelden een plek krijgt zal het woonveld ook benaderd moeten kunnen worden. Dit betekent dat vanaf de getekende hoofdinfrastructuur woonstraten en afhankelijk van de ruimte die de groene hoofdstructuur biedt ook parkeerruimte een plek buiten de woonvelden kunnen krijgen. Het groene landschappelijke raamwerk blijft daarbij leidend bij de invulling buiten de woonvelden.

Cultuurhistorie vergroot diversiteit

Het tweede leidende principe is **aandacht voor (cultuur)historie**. In aansluiting op de historische resten van de meandergordels in de ondergrond zijn aan de grenzen van het plangebied een paar oude historische structuurdragers van Elst aanwezig. Door zijn ligging langs en deels in het gebied is de Groenestraat daarbij belangrijk voor de toekomstige karakteristiek van De Pas. Erven worden afgewisseld door groene ruimtes. Dit geeft de

Groenestraat een typisch dorps karakter. De eigen structuur en het kenmerkende smalle profiel van de Groenestraat als slingerende oude dorpsweg kan het gebied een bijzondere sfeer en identiteit geven. Essentieel daarvoor is het behoud van de afwisseling aan (historische) bebouwing, erven en de open groene plekken.

Deze groene plekken variëren in grootte langs de Groenestraat. Niet altijd is het even groot, zodat de diversiteit van de straat behouden blijft. De woonvelden liggen daarom ook op wisselende afstand van de Groenestraat. Bestaande bomen en boschages worden zo veel mogelijk behouden.

Door het historische karakter van de Groenestraat aan te zetten, als contrast met de meer eigentijdse dorpse bebouwing in De Pas, wordt de ruimtelijke differentiatie van het te ontwikkelen gebied versterkt.

Ook het behoud van het in het landschap aanwezige reliëf is ook belangrijk om de oude historische karakteristiek van het landschap zichtbaar te houden. Door juist in het plangebied dit herkenbaar te maken zal De Pas een typische eigenheid krijgen.

Belangrijke andere historische dragers zijn de Rijksweg Zuid en Korte Bemmelseweg. Hier liggen niet veel aanleidingen om de nieuwe woonwijk op te oriënteren. In relatie tot het landschappelijke raamwerk wordt soms bewust ruimte gehouden tussen de bestaande bebouwing en nieuwe woonvelden. Dit is goed zichtbaar bij de Rijksweg Zuid waar tussen het woonveld en de bestaande bebouwing ruimte is gehouden om de bestaande



begroeiing en de aanwezige Zeeg de ruimte te geven. Soms is echter sprake dat woonvelden bewust wel grenzen aan bestaande bebouwing. De nieuwe woonvelden zijn van deze bestaande bebouwing afgekeerd en richten zich op de omgeving. Hiermee wordt de bestaande bebouwing afgerond en kan voldoende privacy geborgd worden.

Ruimtelijkheid in het ontwerp

In de analyse is uitgebreid ingegaan op de waarneming en ervaring van de omgeving. Het blijkt dat zichtlijnen, markeringspunten en oriëntatie belangrijke aanknopingspunten geven voor de ruimtelijke structuur van de nieuwe woonwijk. Het derde leidend principe is dat **ruimtelijke markering** een duidelijke rol moet spelen in de ontwikkeling van de woonwijk. Een samenspel van het landschappelijk raamwerk met nieuwe bebouwing moet nieuwe ruimtes vormen. De besloten kamers geven aanleiding om hierin woonvelden te plaatsen. In tegenstelling daarmee komt je bijna altijd binnen via een groene ruimte.

Ten behoeve van de differentiatie van de woonomgeving worden op strategische plekken in het ruimtelijk ontwerp 'specials' geïntroduceerd. De meest markante vormt de 'special' die geplaatst is ter beëindiging van de zichtlijn vanaf de kerk. Juist daar buigt de Olympiasingel waarmee de woonwijk even gemarkeerd wordt in de bocht. Dit punt is ook belangrijk omdat hier de zichtlijn een scharnierpunt kan zijn in de kavelrichtingen ten zuiden van de Olympiasingel zodat op de plek waar het

kan, een nieuw contact wordt gelegd met het buitengebied.

Niet verbonden of gericht op de Groeneweg vervult de westelijke special een nadrukkelijke rol bij het ontvangst in de wijk vanaf de Rijksweg Zuid. Hij ligt niet aan de Rijksweg omdat hij dan gaat concurreren met de bestaande boerderij Brienenshof. Ter markering van de entree staat hij juist gedraaid ten opzichte van de daar liggende woonvelden. Op afstand tot de Groeneweg en afgeschermd door het te behouden groen staat deze special binnen de besloten kamer in het westelijk deel van het plangebied van De Pas.

De oostelijke special vervult een belangrijke rol in de koppeling tussen het zuidelijk langs de Olympiasingel gelegen plangebied en het plangebied van De Pas ten zuiden van de Taminiausingel. De open groene ruimte langs de Groenestraat moet hier geborgd, maar moet ook gemarkeerd worden. Met de ten noorden van de special toegevoegde boschage krijgen de woonvelden vanaf de Taminiausingel meer het karakter van een besloten kamer zodat er een duidelijk contrast ontstaat met de special in open groene ruimte aan de Groenestraat.

Deze drie leidende principes in het ontwerp waarborgen de mogelijkheden om een op Elst aansluitend maar daarnaast ook een kwalitatief onderscheidend en interessant woonmilieu te ontwikkelen. Naast deze drie leidende principes vragen de volgende drie principes in deze fase van de ontwikkeling van de wijk ook nadrukkelijk aandacht.

Infrastructuur

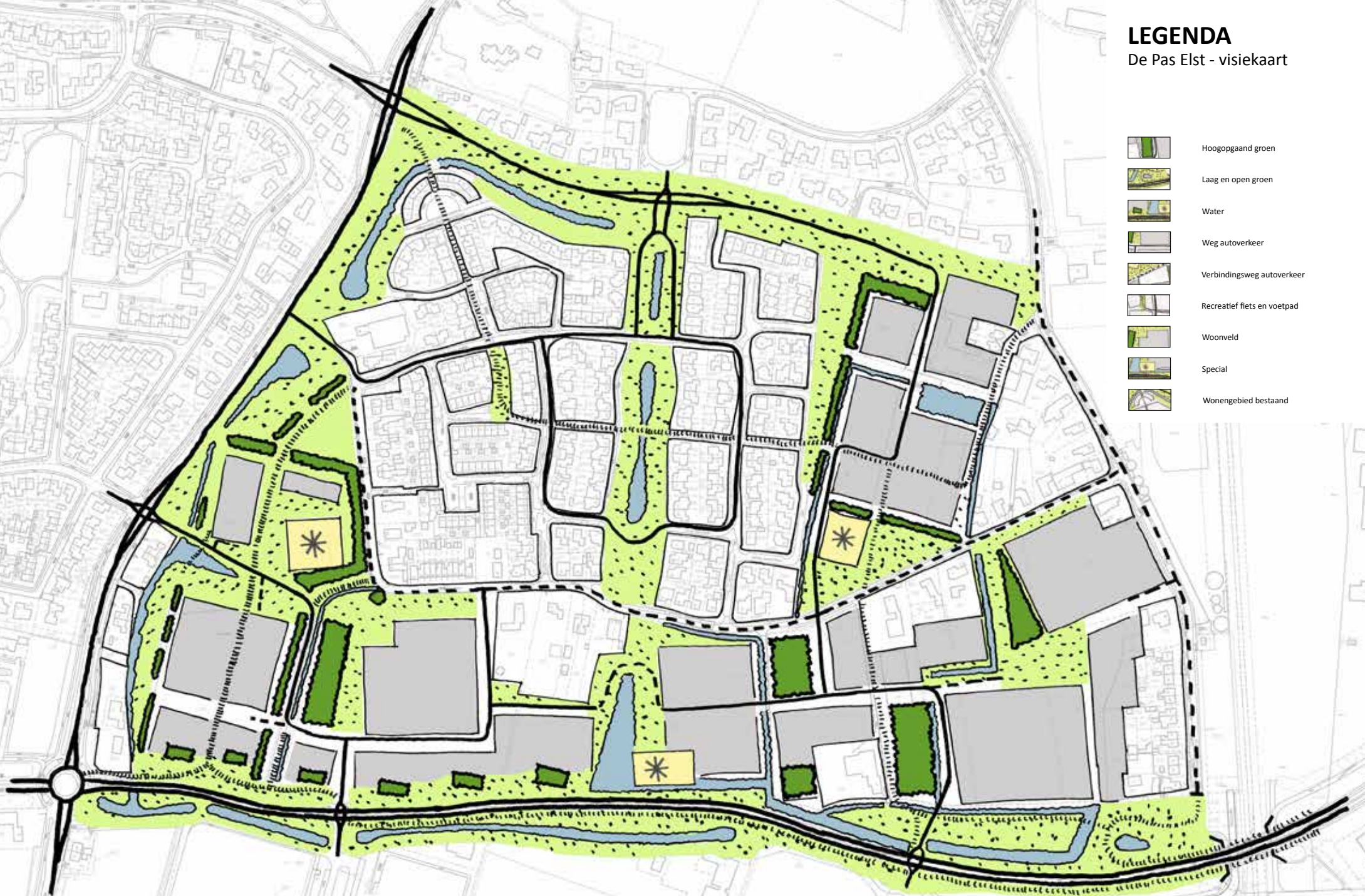
In aansluiting op de ruimtelijke markering is reeds benoemd dat de infrastructuur een belangrijke rol speelt in de beleving van de wijk. In de ruimtelijke structuur biedt de infrastructuur aanleidingen om plekken te markeren. De entree tot de wijk is veelal via een groene ruimte om aan te sluiten op de landschappelijke structuur. Daarmee wordt de wijk bij binnenkomst direct een landschappelijke setting mee gegeven. Daarnaast reageren de woonvelden met hun bebouwing op de hoofdstructuur waarmee kleine accenten ter oriëntatie kunnen aangebracht. Zo heeft nieuwe bebouwing samen met het te behouden groen bijvoorbeeld de functie om de Taminiausingel te laten afbuigen richting de nieuwe wijk. Ook worden veelal korte rechtstanden en relatief smalle profielen gekozen om op de landschappelijke structuur aan te sluiten.

De woonwijk De Pas krijgt zijn eigen ontsluitingsstructuur. In de aanleg van de Olympiasingel is hier al rekening mee gehouden. De primaire auto-ontsluiting van de wijk vanaf deze tangent ligt voor de hand omdat daarmee ook de Groenestraat als ontsluitingsweg kan worden afgewaardeerd. Een secundaire aansluiting op de Rijksweg-Zuid is mogelijk. Een verlengde Taminiausingel wordt benut voor de noordelijke ontsluiting van de wijk. De Taminiausingel wordt niet doorgetrokken tot de Bemmelseweg. Het is ruimtelijk niet logisch dat de westelijke ontsluiting vanaf Valburg verder loopt dan de Rijksweg Zuid. Ook verkeerskundig is de aansluiting niet wenselijk. De aanpassing van de ruimtelijke karakteristiek en profiel van de Taminiausingel

LEGENDA

De Pas Elst - visiekaart

-  Hoogopgaand groen
-  Laag en open groen
-  Water
-  Weg autoverkeer
-  Verbindingsweg autoverkeer
-  Recreatief fiets en voetpad
-  Woonveld
-  Special
-  Woninggebied bestaand



Het ruimtelijk kader van de ontwikkelingsvisie

als buurtontsluitingsweg naar Brienenshof en De Pas is gewenst.

De aanknopingspunten voor doorgaande fiets- en wandelsroutes worden benut voor een doorgaand netwerk van recreatieve routes en een goede verbinding met het sportpark. In verband met de verkeersveiligheid wordt hiervoor geen nieuw oversteekpunt bij de Rijksweg Zuid gemaakt.

Door nieuwe wandel en fietsroutes aan te laten sluiten op bestaande structuren ontstaat een samenhangend netwerk van routes. Hierdoor kunnen in de Brienenshof samen met De Pas leuke ommetjes gerealiseerd worden.

Ook wordt relatie gelegd met Elst Centraal door de fietsroute vanuit de Brienenshof door te laten lopen en aan te laten sluiten op de Bemmelseweg.

Differentiatie woonvormen

Binnen het landschappelijk raamwerk wordt beoogd een prettige woonomgeving te maken. Daarbij wordt het landschappelijk raamwerk onderdeel van de open(bare) ruimte. Het goed vormgeven van deze open(bare) ruimte leidt tot een schoonheid waaraan de architectuur van de woningen ondergeschikt is. Daarmee wordt bedoeld dat een goed vormgegeven openbare ruimte een grote diversiteit en flexibiliteit creëert voor de architectuur van de bebouwing. Hiermee wordt ook beoogd om een kleinschalig eigentijds dorps woonmilieu te creëren. Er wordt dus niet één architectuurbeeld nagestreefd. Verschillende beelden zijn mogelijk. Wel van belang is hoe het samenspel is van woning, perceel en omgeving. Staat de auto dichtbij of moet je een stukje lopen. De auto niet voor de

deur kan een veilige en autovrije woonomgeving opleveren. Bij de woonvelden is er ook de keuze; Zit het groen op de kavel of meer in de buitenruimte? In de bijlage zijn niet uitputtende voorbeelden van verschillende woonmilieu's toegelicht die binnen de woonvelden een plek kunnen krijgen.

De woningopgave geeft aan dat in het plangebied vooral grondgebonden woningen in één of twee bouwlagen met eventueel een kap of kleine plat afgedekte topverdieping zullen worden gerealiseerd. Dit is gelijk aan de bestaande woningbouw in de omgeving zoals de wijk Brienenshof.

Soms kan dit wonen ook gecombineerd worden met nieuwe vormen van zorg (bijvoorbeeld kangoerewoningen) of werken aan huis, echter detailhandel is in principe in het plangebied uitgesloten. Er is ruimte voor organisch ontwikkelen, ontwikkelingsplanologie. Omdat we een gevarieerde wijk nastreven zijn er geen specifieke plekken voor huur of koop, in het gehele plangebied dient hiervan een menging aanwezig te zijn.

In de benoemde specials bestaat de mogelijkheid om afhankelijk van de behoefte ruimte te reserveren voor bijzondere combinaties van functies en buurtontmoeting. Gezocht worden functies die aanvullend zijn op het wonen in de wijk. Een special biedt ruimte voor bijvoorbeeld zorg, of recreatie, of dienstverlening en cultuur in samenhang met woningen. De ruimte wordt gereserveerd tot er zich een interessant initiatief aandient. Van deze specials kan de bouwhoogte ook meer zijn. De specials moeten de plek waar ze liggen nadrukkelijk markeren. Gedacht wordt aan drie tot vier bouwlagen. De vierde bouwlaag kan een rol spelen in de

accent werking van het gebouw en zal dus in principe kleiner zijn dan de derde bouwlaag. Met bijzondere architectuur in samenhang met het omliggende groen moet de special de omgeving een toegevoegde waarde geven. Een fors rechthoekig gebouw van vier bouwlagen geeft niet de markering die bedoeld is. De voorgestelde hoogte is het dus slechts gering hoger dan de woningbouw in de omgeving. Om te massieve bebouwing te voorkomen is het ook niet de bedoeling de gele vlakken van de specials voor 100 % te bebouwen. Bij de uitwerking van de specials zal door een zorgvuldig ontwerp en passende beeldkwaliteit duidelijk moeten worden dat de hoogte volledig past bij de opzet van de wijk. Daarbij is respect voor de aanwezige (historische) bebouwing, worden open gebied gemarkeerd en wordt het beoogde karakter in de wijk De Pas versterkt.

Circulaire economie

In het kader van de huidige maatschappelijke ontwikkelingen wordt ook aandacht gevraagd voor de circulaire economie. Dit gaat over het maken van gesloten kringlopen in water, energie, voedsel, grondstoffen en de vele varianten die hierop denkbaar zijn. In de huidige fase van de ontwikkelingsvisie zijn er verschillende vormen denkbaar waar nu reeds de structuren voor moeten worden vastgelegd en ruimte voor moet worden gereserveerd. In deze fase van de ontwikkelingsvisie gaat het vooral om het (achterliggende) doel van de gesloten kringlopen. De gemeente wil dit kunnen faciliteren. Dit in samenhang met tijdelijk bestemmen en flexibel ontwikkelen.

5

Uitvoeringsstrategie

Deze visie geeft een eerste beeld op de woonmilieus die De Pas kan gaan bevatten. De hoofdlijnen van deze visie geven voldoende zekerheid, herkenbaarheid en structuur. Hierbinnen willen we nu samen met de corporatie, projectontwikkelaars, bouwers en bestaande en nieuwe inwoners verder werken aan de brede scope van (woon)kwaliteiten die De Pas kan bieden. Hiermee kunnen we goed inspelen op degene die een woning zoekt. Nu, maar ook in het komende decennium. Deze vraaggerichte werkwijze is de achterliggende gedachte van deze visie.

Deze vraaggerichte werkwijze moet zeker ook startpunt zijn bij het uitwerken van een passend woonconcept. Bij realisatie van de visie moeten we verder invulling geven aan het concept 'vraaggericht ontwikkelen'. We kiezen daarom voor een faciliterende en uitnodigende rol van de gemeente. Hiermee kan - binnen de hoofdstructuur van deze visie - meer organisch ontwikkeling van delen van de wijk plaatsvinden. Hierbij kunnen vele betrokken partijen op hun eigen manier - bottom up - een

bijdrage leveren aan de opgaven. Bij uitwerking naar woonvelden is het van belang dat bestaande en nieuwe inwoners dus bij de planvorming worden betrokken.

Organische gebiedsontwikkeling heeft meer het karakter van een proces dan van een project. Dit maakt dat de wijze waarop de gemeente haar faciliterende rol invult anders wordt.

Allereerst is voor uitnodigen van marktpartijen belangrijk om een wervend perspectief te schetsen voor het gebied. Dit kan een heldere koers schep-
pen; welke ambities heeft de gemeente. Deze visie bevat die koers. Naast het feit dat deze visie wellicht tot ontwikkeling aan kan zetten, biedt zij ook enige zekerheid voor investeringsbeslissingen. De realiteit kan nog vergroot worden door vooraf een marktverkenning te doen; een vrijblijvend contact over hoe marktpartijen aankijken tegen de kansen van de voorgestelde ontwikkeling.



Die zekerheden kunnen vergroot en verduidelijkt worden als de gemeente samen met de ontwikkelaars onderzoekt wat in essentie de opgave is qua woonbehoefte op deze plek. Bottum-up ingaan op de specifieke locatie en situatie vergroot de kansen voor ontwikkeling. Hierdoor is het mogelijk de randvoorwaarden en de opgave duidelijk te verwoorden op doelniveau. Partijen weten dan waar ze aan toe zijn. Zoals gezegd kan dat positief werken voor de investeringsbereidheid van initiatiefnemers maar de randvoorwaarden hebben evengoed een functie om inefficiënt en (onderling) onverenigbaar grondgebruik tegen te gaan.

De Pas zal ontwikkeld worden in verschillende onderdelen (denk aan de verschillende woonvelden of stukken daarvan). We denken dat dit in totaal 10 à 15 jaar zou kunnen duren. Belangrijk is dat de hoofdstructuur voldoende sterk is om realisatie van verschillende delen mogelijk te maken. Zonder sterke hoofdstructuur neemt de verwevenheid en afhankelijkheid van buurtjes van elkaar sterk toe en dat kan belemmeringen opwerpen voor vraaggericht ontwikkelen. Een sterke hoofdstructuur maakt het mogelijk dat - in het geval een initiatief in dat deel aantoonbaar aansluit bij de vraag en iets toevoegt aan bestaande voorraad en andere projecten - deze op zichzelf opgepakt kan worden. Zonder dat die bijvoorbeeld jaren moet wachten op voltooiing van het naastgelegen deel.

Realisatie van de hoofdstructuur vraagt nu al om fysieke maatregelen, wellicht dat een deel van

het groen nu al aangeplant kan worden. Ook zullen ontbrekende eigendommen die van belang zijn voor de hoofdstructuur aangekocht moeten worden. Tenslotte dient vermeld te worden dat een sterke hoofdstructuur ook de 'no regret' strategie mogelijk moet maken; elke fase moet ook een acceptabel eindbeeld kunnen zijn. Het is niet wenselijk dat een rand gedurende vele jaren een 'onaf' gevoel geeft en de woon- en verblijfskwaliteit daar aantast.

Op dit moment is wel duidelijk welk deel van De Pas als eerste ontwikkeld wordt. De gemeente heeft reeds besloten om het westelijk deel van De Pas hiervoor te benutten. We beginnen dus met het deel dat omsloten wordt door de Brienenshof, de wijken de Wuurde en Kersenbongerd én sportpark De Pas. In dit deel is in de komende jaren ruimte en vraag om 80 tot 90 woningen te realiseren. De woningen moeten in prijsklasse aansluiten bij het gevarieerde beeld dat we in de gehele woonwijk De Pas nastreven; een evenwichtig en gedifferentieerd profiel van verschillende maandlasten in zowel koop als huur. Samen met de corporatie, projectontwikkelaars en bouwende partijen gaan we kijken hoe we de vorm en het exacte type van de woning zoveel mogelijk aan kunnen laten sluiten op de vraag van de toekomstige bewoner.

Voor de ontwikkeling van de volgende woonvelden kan nog geen exacte planning worden opgesteld. Belangrijk bij gemeentelijke keuzes over ontwikkelingsdata is de wijze waarop betrokken partijen en

grondeigenaren passend bij kwantitatieve prognoses overtuigend aan kunnen sluiten bij kwalitatieve behoefte en iets toe kunnen voegen aan bestaande voorraad en andere woningbouwplannen.

Hiervoor ontwerpen we een proces waarin we afspraken maken over manier waarop initiatieven beoordeeld worden. Het proces wordt tussentijds begeleid door een projectregisseur en ruimtelijk begeleid door een ontwerpende discipline. Voor wat betreft kwantitatieve woonbehoefte zijn demografische prognoses vanuit Primos leidend voor de geprognosticeerde behoefte. Dit beschouwen we als leidraad voor de programmatische ruimte waarvan we in De Pas gebruik kunnen maken. Tevens moet de behoefte door middel van een woningmarktonderzoek op basis van het Socrates model worden aangetoond

Ten behoeve van de kwalitatieve beoordeling willen we samen met de betrokken partijen een ruimtelijk beoordelingskader opstellen dat het beoogde ruimtelijk beeld van de verschillende woonvelden nader specificeert. Dit om in te kunnen spelen op de gewenste flexibiliteit. Op basis van dit gezamenlijke opgestelde kader voor de verschillende woonvelden beoordelen we de verschillende initiatieven. In samenhang met kwalitatieve behoefte zal daarin de mate en de wijze waarop men met de woonvelden in ruimtelijke zin binnen de opzet van de ontwikkelingsvisie een aantrekkelijk woon- en verblijfskarakter creëert een belangrijke rol spelen.

Bijlagen

Stepekolk- Helmond



Kenmerken:

- Gekromde straten en een centrale brink;
- Rustige, intieme sfeer;
- Eenvoudige architectuur met landelijke uitstraling;
- Architectuur geïnspireerd op Brabants langgevelboerderij;
- Veel aandacht voor goede verhoudingen (gouden snede) en hoekoplossingen.

Kengetallen

32 wo/ha

35 % rijenwoningen

5 % openbaar groen

Reflectie voor De Pas

- > Typisch voorbeeld hoe ruimtelijkheid in het ontwerp kan worden toegepast;
- > De bebouwing wordt ingezet als ruimtevormend element;
- > Samenhang tussen de hoeveel groen op de kavel en in openbare ruimte
- > Overgang naar landelijke omgeving kan geleidelijk worden vormgegeven.



Stepekolk- Helmond





Kenmerken:

- Deel van de gronden gemeenschappelijk bezit bewoners;
- Vloeiende overgang tussen het privé gebied en de gemeenschappelijke tuin. Geen afscheiding met schuttingen geplaatst, maar met beukenhagen.
- Parkeren aan de randen van het plan;
- Idee afkomstig uit Denemarken. Ook Deense architectuur.

Kengetallen

26 wo/ha

100 % rijenwoningen

70 % openbaar/collectief groen

Reflectie voor De Pas

- > Kenmerkend voorbeeld voor de samenhang van bebouwing en groen;
- > Het groen is collectief;
- > Groen kan gebiedseigen zijn;
- > Geen ruimte voor eigen invulling;
- > Goede overgang naar landelijke omgeving.





Kenmerken:

- Historisch tuinderscomplex
- Tuinpadengrid verdicht tot dichte woonwijk
- Overmaat in kavels, smalle woonpaden
- Kavels kennen een zeer divers gebruik: parkeren, verblijven, siertuin, moestuin, paardeweitjes, zwembaden, etc.
- Smalle paden: geen parkeren aan de weg mogelijk

Kengetallen
5 wo/ha
0 % rijenwoningen
0 % openbaar/collectief groen

Reflectie voor De Pas

- > Veel mogelijkheden voor diversiteit in woningtypen, informele sfeer en groene setting
- > Groen kan gebiedseigen zijn;
- > Zeer veel ruimte voor eigen invulling;
- > Zeer goede overgang naar landelijke omgeving.



buurtschap Steenenkamer - Voorst



Numansgors - Numansdorp



Kenmerken:

- Korte rijen geschakelde woning in clusters
- Woningen gelegen op een gors (hoger gelegen grond, buitendijks)
- Oorspronkelijk vakantiewoningen
- Centrale parkeervoorziening in het cluster, aanlegplaats aan het water
- Beheerd door vereniging met ballotinge

Kengetallen

9 wo/ha

100 % (geschakelde) rijenwoningen

40 % openbaar/collectief groen



Reflectie voor De Pas

- > Informele sfeer, beslotenheid en groene setting;
- > Ruimte voor collectief en privé;
- > Groen kan gebiedseigen zijn;
- > Beperkte ruimte voor eigen invulling;
- > Goede overgang naar landelijke omgeving.

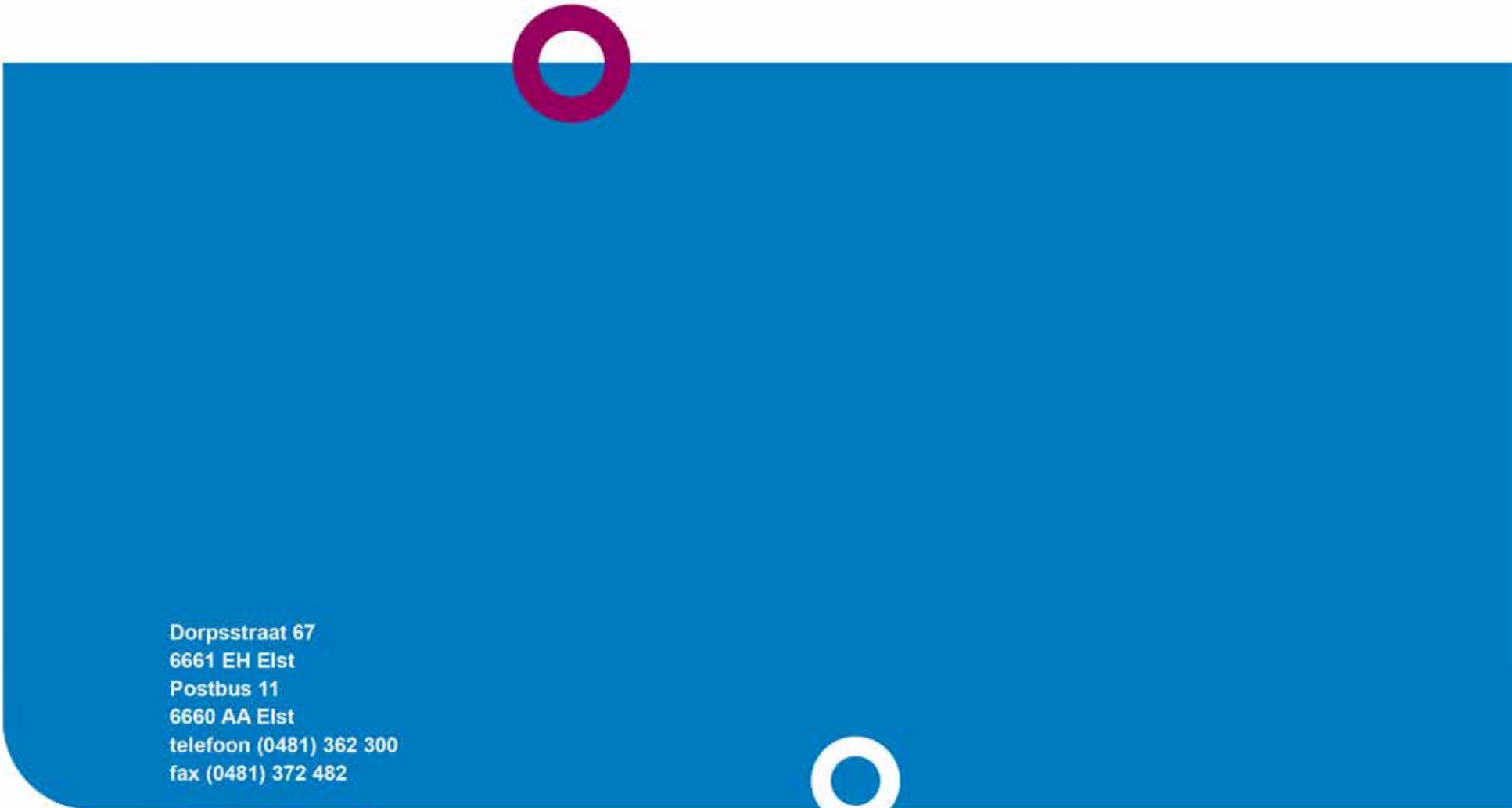


Numansgors - Numansdorp





Opdrachtgever	gemeente Overbetuwe
Titel	De Pas - Ontwikkelingsvisie Versie ter vaststelling van de gemeenteraad na inspraak
Projectcode	GOB102
Datum	10 februari 2015
	Tivolilaan 205 6800 AA ARNHEM tel. 026 4423342 fax 026 4458512 e-mail info@oostzee.nl



Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente **Overbetuwe**

