

Visie Elst Zuidoost

27 maart 2012



Royal Haskoning
Enhancing Society



Inhoudsopgave

	Elst Zuidoost 2025	5			
1.	Inleiding	9	4.	De Visie	33
1.1	Aanleiding voor de visie	9	4.1	Samenhang in drie aspecten	33
1.2	Ligging plangebied	9	4.2	Kiezen voor een modern terrein	35
1.3	Doel van de visie	11	4.3	Geleidelijk meer segmenteren	35
1.4	Open planproces	11	4.4	Duidelijker profilering	37
1.5	Werkwijze en vorm	13	4.5	Ruimtelijke structuur versterken	43
1.6	Leeswijzer	13	4.6	Nieuwe kansen slim benutten	49
			4.7	Opties voor de langere termijn	51
2.	Verkenning	15	5.	Strategie	55
2.1	Ontstaansgeschiedenis	15	5.1	Rol en taak van de gemeente	55
2.2	Eerste bedrijvigheid	17	5.2	Grondstrategie	55
2.3	Ruimtelijk beeld	19	5.3	Uitvoeringstrategie	57
2.4	Functionele opbouw	23			
2.5	Quick-scan milieuaspecten	25		BIJLAGEN	67
2.6	Eerste stappen naar de toekomst	25	I	Quicksan milieu	67
2.7	Lange termijn ontwikkelingen	27	II	Kaderstellende plannen	68
			III	Swot analyse	71
3.	De Opgave	29	IV	Drie ontwikkelrichtingen	74
3.1	Kansen en knelpunten	29			
3.2	Strategische vraagstukken	29			



Elst Zuidoost 2025

Het is april 2025. Op een avond van de ondernemersvereniging Elst ZO! praten ondernemers in De Droom enthousiast over de aantrekkelijke omgeving waarin hun bedrijf is gevestigd. Niet alleen de basisvoorwaarden zoals goede ontsluiting en parkeerfaciliteiten zijn op orde, de structuur en beleving zijn goed én veel bedrijven kunnen groeien en zich ontwikkelen in het gebied. De gemeentelijke strategie om als bedrijf in het gebied carrière te kunnen maken, blijkt een gouden greep en heeft tot vele nieuwe initiatieven geleid. Pioniers en koplopers zijn naar het gebied gekomen en hebben in voordelige, tijdelijke huisvesting kunnen ontdekken of hun ideeën succesvol zijn. Verschillende initiatiefnemers zijn daarna op een permanente locatie succesvol verder gegaan met het uitbouwen van hun onderneming en hebben daarmee een nieuw type bedrijvigheid aan het terrein toegevoegd.

Het bedrijventerrein is vitaal en op een goede manier ingepast in zijn directe omgeving. De

ondernemers en omwonenden hebben goede verhoudingen met elkaar en zich aandienende zorgpunten worden in onderling overleg door wederzijds begrip steeds opgelost. Hierin heeft de speciaal voor dit gebied nieuw opgerichte ondernemersvereniging Elst ZO! een belangrijke rol gespeeld. De vereniging heeft parkmanagement opgezet en is aanspreekpunt geworden voor het hele gebied. Dat heeft geleid tot goede communicatie met omgeving en gemeente. Het onderling vertrouwen is zo groot dat de gemeente ermee heeft ingestemd dat het nieuwe beheersplan op initiatief van Elst ZO! wordt opgesteld.

De ruimtelijke structuur is toegesneden op de vestigingswensen van eigenaren en gebruikers en beschikbare ruimte wordt efficiënt benut. Het terrein is duidelijk herkenbaar doordat rondom een duidelijke begrenzing aanwezig is en door een markante vormgeving van de verschillende entrees. Elst Centraal, het gebied rond het station, heeft als knooppunt in het dorp gestalte gekregen

en een originele verbinding gelegd tussen dorpscentrum en bedrijventerrein. Bedrijven in de directe omgeving zijn hierop gaan inspelen en hebben hun uitstraling veranderd. Een enkeling is verhuisd naar een locatie die beter bij zijn activiteiten paste. Ook het spooreplacement, de Nieuwe Aamsestraat en het gebied rondom de Eisenhowerplas zijn hierdoor in (verdere) ontwikkeling gekomen. Deze deelgebieden hebben een groot aandeel in de groei van hoogwaardige bedrijvigheid op het terrein.

Rondom de verkleinde Eisenhowerplas is een uniek werkmilieu ontstaan. Daar hebben bedrijven zich op en aan het water gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn gecombineerd met waterberging, natuurontwikkeling en wat bescheiden recreatie. Bijzonder is dat het werkmilieu dat in deze voormalige zandwinplas is ontstaan geheel energieneutraal is. Bij de demping is meteen ingespeeld op mogelijkheden van warmte/koudeopslag in de nieuwe bodem en bij de oriëntatie van gebouwen



Elst Zuidoost 2025

is rekening gehouden met maximale benutting van zonne-energie.

De overige delen van het bedrijventerrein vormen samen een bedrijventerrein dat getypeerd wordt als *modern gemengd*. Dit kenmerkt zich door een gezonde mix van bedrijven. Zij bieden gevarieerde werkgelegenheid die goed aansluit bij de bevolkingsopbouw van Overbetuwe. De inrichting van het terrein biedt voldoende flexibiliteit en goede ontsluiting. Dit vertaalt zich in gezonde bedrijven en weinig leegstand.

Het omringende landschap manifesteert zich als een grotendeels groen decor rond Elst Zuidoost. Dichterbij vormt de zich scherp aftekenende infrastructuur een ruimtelijk kader voor het gebied zelf. Door gericht beleid waarbij openheid is behouden en randen zijn versterkt, zijn op vele plekken boeiende contrasten ontstaan in een dynamisch woon-werklandschap. Tot veler verrassing heeft dit nieuwe recreatiekwaliteit opgeleverd.

Het gebied tussen Merm en Betuweroute is nog steeds landbouwgebied. Het beheer is geëxtensieerd waardoor de groene belevingswaarde van het gebied is toegenomen. In het gebied is bij een boer een natuurlijke lunchplek ontstaan waar werknemers steeds vaker naar toe gaan. Onder het motto *gezond lunchen bij de boer* is bij de boerderij een lunchroom ingericht waar biologische producten worden geserveerd.

Tussen de Betuweroute en de A15 zijn bomen aangeplant en is water aangelegd. Landbouw vindt hier niet meer plaats. Er komen weinig mensen en er is een eigen, kleine wereld ontstaan waarin de biodiversiteit is toegenomen en de natuur zijn gang kan gaan: een gebied dat Nijmegen en Elst op natuurlijke wijze uit elkaar houdt.

Aan het einde van de inspirerende avond denkt er iemand aan De Pas. "Waren daar in 2010 ook geen plannen voor?", herinnert zij zich. De wethouder schuift aan en vertelt dat het nieuwe bestemming-

plan voor De Pas net is vastgesteld en de dorpsrand van Elst hier nu echt wordt afgerond. Er is een regeling in het plan opgenomen die het vergroten van de openheid ten zuiden van de Olympiasingel bevordert. Wat daar verdwijnt mag in tweevoud worden teruggebouwd in De Pas. Zo ontstaat een mooi contrast en een krachtige rand.

Ligging plangebied



Elst Centraal

Aamsepoort Noord (oude Intratuinlocatie)

Heinz

Aamsepoort Zuid (nieuwe Intratuinlocatie)

Elsteraam (voormalige Nestléterrein)

Voormalig spooreplacement

Luxanterein

Eisenhowerplas

Zuidtangent



Studiegebied



Plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de visie

Aan de zuidoostkant van het dorp Elst ligt een gevarieerd gebied dat grotendeels door bedrijven in gebruik is genomen. Het staat nu bekend als De Aam en Merm. Middenin ligt een grote waterpartij die ontstaan is door zandwinning. Deze plas die lang bekend stond als de Aamseplas heet tegenwoordig Eisenhowerplas.

De geleidelijke groei van het gebied heeft ertoe geleid dat oudere delen inmiddels aan vernieuwing toe zijn, terwijl nieuwe delen (op Merm) nog ontwikkeld worden. In en om het gebied zijn verschillende ontwikkelingen tegelijkertijd gaande. Zo is er sprake van verschillende herontwikkelingslocaties (bijvoorbeeld Elsteraam, het voormalige Luxan-terrein, en de vrijkomende Intratuinlocatie) en kan ruimte die de Eisenhowerplas inneemt wellicht beter benut worden. Voor de stationsomgeving zijn plannen in voorbereiding die inspelen op de gunstige ligging. Voor De Pas, een gebied aan de zuidkant van Elst, was een plan gemaakt voor woningbouwuitbreiding, maar de voorgestelde invulling van het gebied paste niet meer bij de actualiteit. Daarom is hier een heroverweging gemaakt. Verder werkt de gemeente momenteel ook

aan de verbetering van de ontsluiting door onder andere de aanleg van de zuidtangent (openstelling 2012) en het herprofilen van enkele bestaande wegen. Nabij het gebied spelen op langere termijn onder andere de beoogde doortrekking van de A15 naar de A12 en plannen voor intensiever gebruik van het spoor Arnhem-Nijmegen (programma hoogfrequent spoor of PHS).

Het bedrijventerreinengebied dat De Aam, Merm en directe omgeving samen vormen, loopt tegen de 150 ha bruto. Hiervan is circa 127 ha bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein omvat circa 250 bedrijven en biedt een grote hoeveelheid gevarieerde werkgelegenheid. De gemeente heeft dan ook een groot belang bij het goed functioneren van het terrein.

De vele ontwikkelingen en het grote belang dat de gemeente hecht aan het goede functioneren waren aanleiding tot het opstellen van een visie voor het gebied Elst Zuidoost.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt, zoals de benaming al aangeeft, ten zuidoosten van de kern Elst. Het gebied wordt globaal begrensd door de A325 in het oosten, de Nieuwe Aamsestraat in het noorden, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen in het westen en de zuidrand van Merm in het zuiden.

Daarnaast maken het terrein van Heinz en De Pas aan de westzijde van de spoorlijn onderdeel uit van het plangebied. Het terrein van Heinz ligt direct ten westen van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. De Pas is het gebied aan de zuidzijde van Elst, westelijk van de spoorlijn en oostelijk van de Rijksweg. Aan de zuidzijde wordt De Pas begrensd door het tracé van de zuidtangent. De Pas heeft momenteel een hoofdzakelijk agrarische functie.



Elst

1. Inleiding

1.3 Doel van de visie

Met deze visie legt de gemeente Overbetuwe haar strategisch ruimtelijk-functioneel beleid voor de langere termijn voor het gebied Elst Zuidoost vast. De visie geeft aan waar de gemeente met het gebied naar toe wil en hoe ze het goed functioneren wil veilig stellen. Het vormt daarmee een belangrijk kader voor ontwikkelingen op kortere termijn in het gebied, brengt meer samenhang aan in de “losse” ontwikkelingen en anticipeert (waar dat kan) op ontwikkelingen in de omgeving. Daarbij wordt er met de visie naar gestreefd de gemeentelijke middelen zo doelgericht en effectief mogelijk in te zetten. Het is daarom dat deze visie gepaard gaat met een ontwikkelstrategie. Daarbij beschouwt de gemeente de visie ook als een belangrijk communicatiemiddel naar de eigenaren, gebruikers en bewoners in het gebied: de visie biedt duidelijkheid over de toekomst van hun werk- en leefomgeving.

Naast bovengenoemd hoofddoel hebben bij de totstandkoming van deze visie verschillende vragen en aandachtspunten bij de afwegingen een belangrijke rol gespeeld. Het betreft:

- Aanbrengen van ruimtelijke samenhang;
- Draagvlak creëren bij de stakeholders;
- Zichtbaar maken van de waardecreatie;
- Strategie en haalbaarheid betrekken bij de visievorming;
- Een ruime planhorizon (tot 2025);
- Richtinggevende uitspraken voor concrete ontwikkellocaties in het plangebied;
- Mogelijkheden verkennen voor zonering.

1.4 Open planproces

In een open proces is aan de totstandkoming van deze visie gewerkt waarbij veel verschillende belanghebbenden en belangstellenden zijn betrokken.

Tijdens een grote startbijeenkomst in december 2010 heeft iedere betrokkene bij Elst Zuidoost zijn aandachtspunten voor de visie kunnen meegeven. Uit de deelnemers is een initiatiegroep samengesteld die in het verdere proces regelmatig is geraadpleegd. Ook andere betrokkenen zoals enkele grondeigenaren van De Pas zijn in verschillende fasen betrokken bij de visievorming.

Na een verkenning waarin het gebied, de ontwikkelingen en de betrokkenen en hun belangen in kaart zijn gebracht is er in een open dialoog gewerkt aan de toekomstvisie voor Elst Zuidoost. Aan de hand van een drietal scenario's is met verschillende groeperingen gesprekken gevoerd en is verkend voor welke onderdelen meer en minder draagvlak bestaat. Op basis van deze consultatieronde zijn de contouren van de visie uitgewerkt, is gezien welke strategie daarbij past en zijn beide vervolgens op elkaar afgestemd. Dat proces heeft geleid tot de voorliggende visie.



1. Inleiding

1.5 Vorm en status

Deze visie bevat algemeen ruimtelijk-functioneel beleid van de gemeente Overbetuwe voor het gebied Elst Zuidoost. Het is daarmee geen formele structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, maar een gemeentelijke visie die de gemeente heeft opgesteld vanuit haar algemene bevoegdheid om beleid te ontwikkelen voor haar grondgebied. Voor deze vorm is gekozen omdat deze, in combinatie met de komende actualisering van het nu geldende bestemmingsplan voor De Aam uit 1981, voldoende mogelijkheden biedt om de aan de visie verbonden strategie te realiseren.

1.6 Leeswijzer

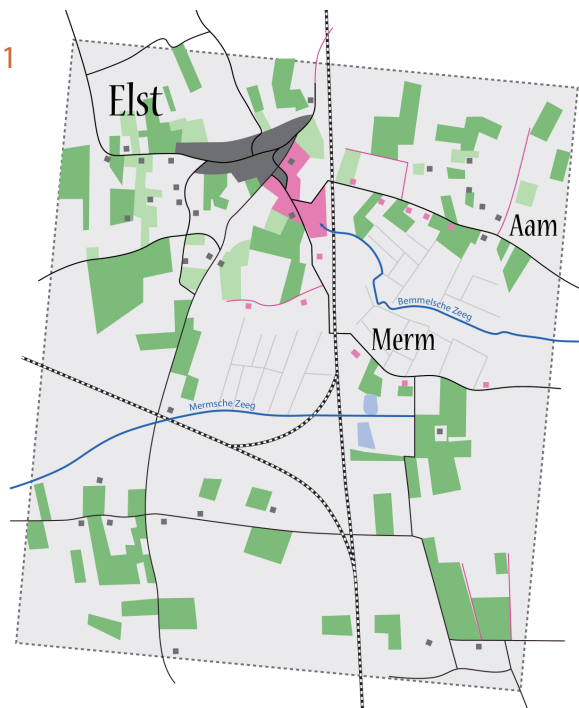
Het vertrekpunt van de visie is de huidige situatie en de ontwikkelingen die reeds in voorbereiding zijn. Dit wordt in het volgende hoofdstuk beschreven. In dit hoofdstuk wordt vanuit historische perspectief ingegaan op de ruimtelijke kenmerken van het gebied. Ook wordt de functionele opbouw getypeerd.

In hoofdstuk 3 zijn de opgaven voor de visietermijn beschreven. Daarna volgt in hoofdstuk 4 de visie. Hier worden de drie grote bouwstenen: de functionele opbouw, de ruimtelijke structuur en de lange termijn opties nader uitgewerkt.

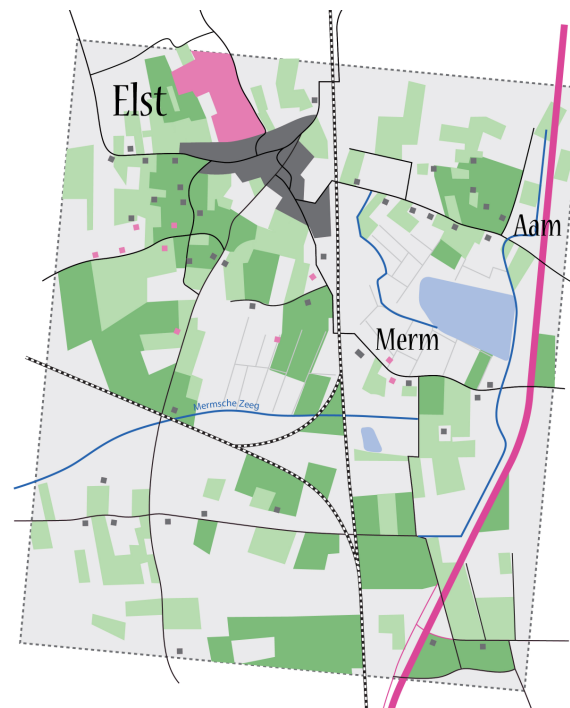
Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de daarmee verbonden ontwikkelstrategie beschreven.

In verschillende bijlagen is nadere verdiepende informatie op onderdelen opgenomen. In de tekst zijn hiernaar verwijzingen opgenomen.

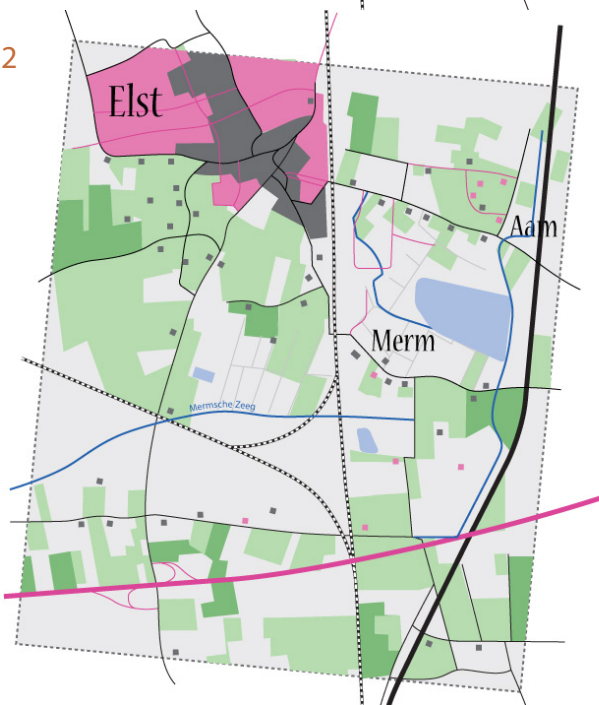
1871 - 1931



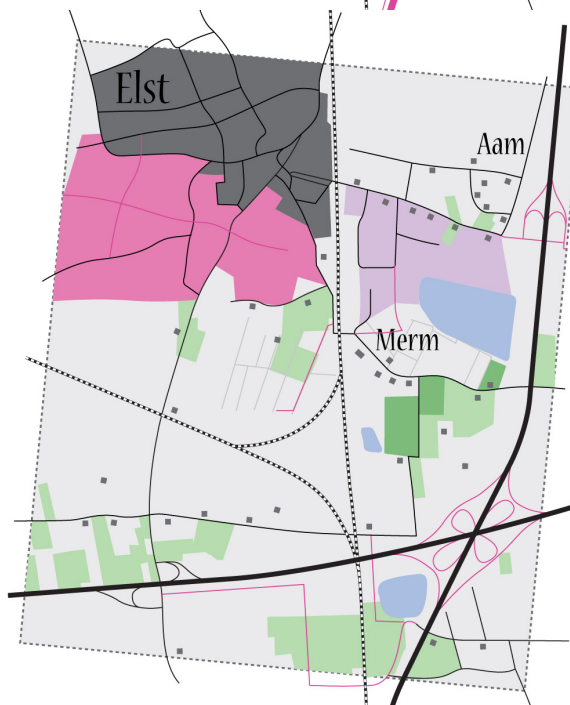
1931 - 1957



1957 - 1972



1972 - 1995



- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Bestaande boomgaarden
- Nieuwe boomgaarden
- Nieuwe bedrijventerreinen
- Water
- Bestaande infrastructuur
- Nieuwe Infrastructuur

2. Verkenning

In dit hoofdstuk wordt een analyse gemaakt van de belangrijkste kenmerken van het gebied op dit moment en hoe deze zijn ontstaan. Daarbij wordt ruimer gekeken dan alleen het plangebied zelf. Het plangebied met de ruimere omgeving daar omheen wordt het studiegebied genoemd. Bij de beschrijving van de kenmerken worden ruimtelijke structuur en functionele opbouw onderscheiden. De analyse omvat ook een doorkijk naar ontwikkelingen die op de langere termijn van invloed kunnen zijn op de visieontwikkeling voor Elst Zuidoost.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Stroomruggen- en oeverwallenlandschap

Zo een 12.000 jaar geleden, na de laatste ijstijd, was de Rijn een vlechtende rivier die een brede laagvlakte heeft gevormd waar de Betuwe deel van uit maakt. Daarbij zijn in de Overbetuwe door de afzetting van sediment verschillende brede stroomruggen gevormd. Op de plek waar twee stroomruggen samenkomen is het dorp Elst ontstaan. Ook de buurtschappen Aam en Merm zijn op een stroomrug gesitueerd. Buurtschap Aam is daarom als cultuurhistorisch waardevol gebied aangemerkt.

Het grondgebruik is lange tijd bepaald door deze ondergrond met stroomruggen, oeverwallen, komgronden en uiterwaarden. De stroomruggen en oeverwallen werden door hun wat hogere ligging de plekken waar bewoning plaatsvond. Als gevolg daarvan is bij Elst een landschap ontstaan dat zich kenmerkt door zijn kleinschaligheid en een onregelmatige blokverkaveling. Op deze gronden zijn nog veel historische boerderijen terug te vinden. Het stroomruggen- en oeverwallenlandschap is in Elst zuidoost nog wel herkenbaar, ondanks dat het door verschillende invloeden, waaronder het op grote schaal verdwijnen van boomgaarden en de aanwezigheid van bovenlokale infrastructuur, grootschaliger en opener geworden is.

Historische lintstructuren en routes

De kleinschaligheid uit zich ook door de veelheid aan landelijke wegen, die oorspronkelijk de verschillende bebouwingsclusters verbonden. Vanuit de kern van Elst, bij de kerk, is het historische stervormig wegenpatroon nog herkenbaar.

De wegen liggen, net als de bebouwingsclusters, op de door de stroomruggen en oeverwallen gevormde, hogere gronden. Deze bochtige wegen leveren een belangrijke

Cultuurhistorie (waardevolle gebieden en structuren)



-  Cultuurhistorisch waardevol gebied
-  Historische lintstructuur
-  Historische bebouwing
-  Belangrijke zichtlijn
-  Waardevolle lijnstructuren



Barrièrewerking Betuweroute



Openheid ten westen van Elst



Openheid ten zuiden van Elst



Wandelpad zuidoever Eisenhowerplas loopt van niets naar niets



Open ruimte tussen Eisenhowerplas (achter beplanting links) en defensiedijk (rechts) met de polderwatergang daartussen

2. Verkenning

bijdrage aan de identiteit van het landschap. De Nieuwe Aamsestraat en Bemmelseweg zijn als kenmerkende oude lintstructuren hier een voorbeeld van. Het zijn twee wegen, die een onderdeel zijn van de oude radiale structuur. De Nieuwe Aamsestraat, met een opvallende zichtlijn naar de kerktoeren, is ook nu nog een belangrijke toegangsweg naar het centrum. Dit geldt niet meer voor de Bemmelseweg omdat de weg ter hoogte van het spoor op verschillende plaatsen is versneden. De Bemmelseweg vormt met zijn gekromd verloop, ontstaan doordat de route van oudsher een van de eeuwengeleden dichtgeslibte geulen volgde, wel een karakteristieke route door het gebied. Een bijzondere oude route aan de rand van het studiegebied is De Grift. De Grift is begin 17e eeuw gegraven als verbinding tussen Waal en Rijn, respectievelijk Nijmegen en Arnhem. Rond 1740 is de Grift echter dusdanig verzand dat nog slechts de dijk als wegverbinding gebruikt kan worden. Nadat de Griftdijk in de periode 1825 – 1850 is beklinderd, vormde deze rijksweg circa 100 jaar de hoofdverbinding tussen Arnhem en Nijmegen. Pas na opening van de A52 (nu A325), de nieuwe snelweg, kwam daar verandering in.

Waardevolle cultuurhistorische elementen

In en om het plangebied bevindt zich een aantal waardevolle cultuurhistorische elementen. Het meest opvallend is de kerk in het centrum van Elst. Deze is al vanaf grote afstand zichtbaar langs zichtlijnen zoals de Nieuwe Aamsestraat.

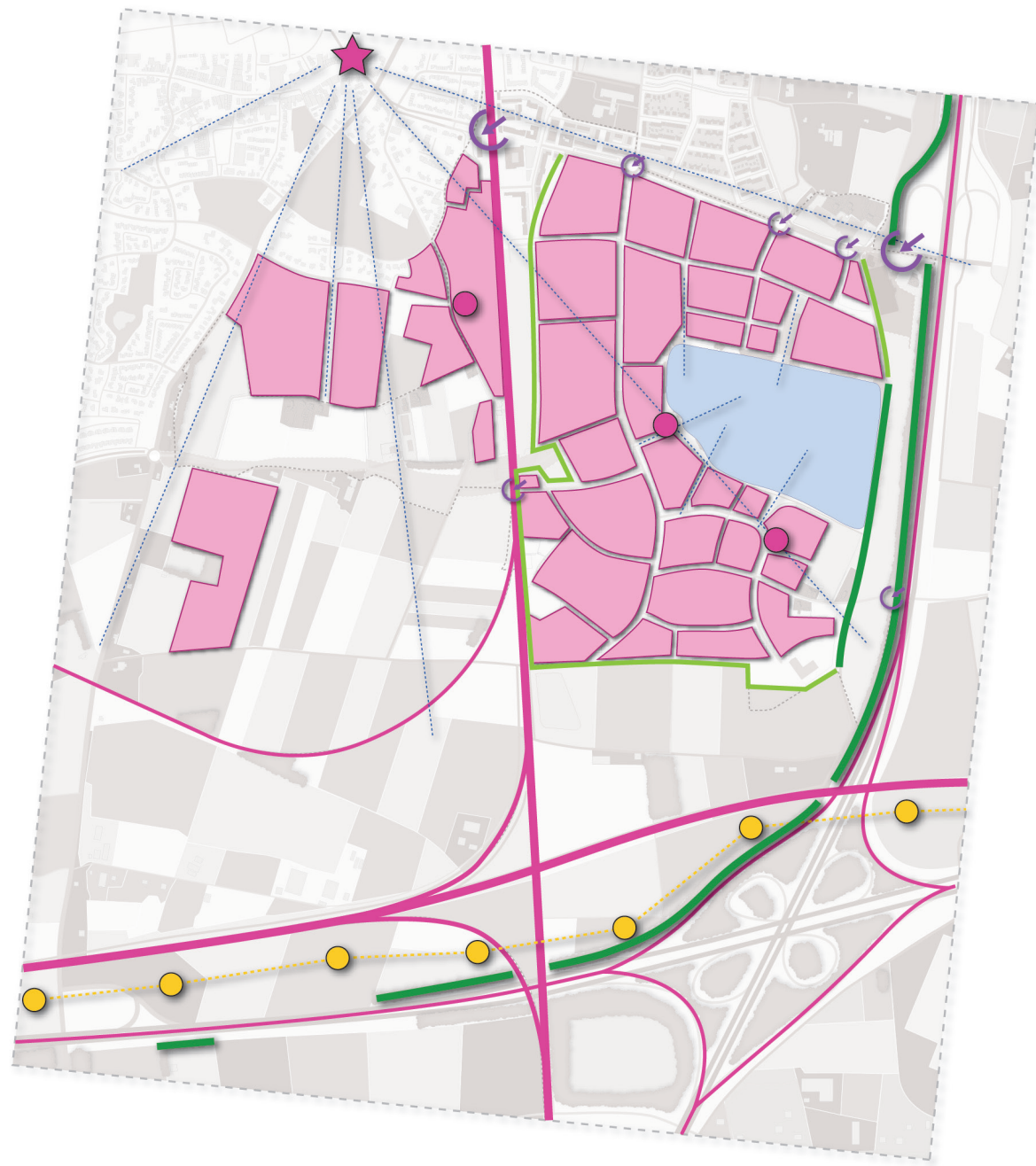
Een veel minder opvallend element is de defensiedijk aan de oostkant van het plangebied. Deze dijk vormt een overblijfsel van de IJssellinie, een 120 kilometer lange militaire verdedigingslinie uit de Koude Oorlog. In de huidige situatie zorgt het restant van de dijk, in samenwerking met de beplanting op de dijk, voor een visuele afscherming van de A325.



2.2 Eerste bedrijvigheid

Het ontstaan van bedrijvigheid in het studiegebied hangt samen met de aanleg van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen waardoor Jan Taminiau uit Zutphen geïnteresseerd raakte in een perceel grond langs de spoorlijn, nabij station Elst. In 1901 bouwde hij hier met krediet van de Gelderse Credietmaatschappij een fabriek voor vloeibare vruchtenconserven. Het bedrijf kreeg de naam TEO. In 1958 werd TEO overgenomen door het Amerikaanse bedrijf Heinz dat er ketchup en sauzen wilde gaan produceren voor de Europese markt.

De verdere ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten in het plangebied bleef lang bescheiden. Op het huidige terrein van Heinz groeiden de bedrijfsactiviteiten, maar aan de oostzijde van het spoor bleven de ontwikkelingen beperkt. Slechts enkele kleinschalige bedrijfsactiviteiten ontstonden langs de Bemmelseweg en Aamsestraat. Vermoedelijk komt dit omdat het gebied lang tamelijk slecht bereikbaar bleef.



Beeldbepalende elementen

-  Landmarks
-  Gebieden
-  Barrières
-  Entree's
-  Randen
-  Herkenningpunten
-  Zichtlijnen

2. Verkenning

Een eerste verbetering komt rond 1960 tot stand door de aanleg van de Johan de Wittstraat/Van Oldenbarneveldtstraat. De Nieuwe Aamsestraat krijgt daarmee een veel betere aansluiting op de Rijksweg/Griftdijk, de verbindingsweg naar Arnhem en Nijmegen. Ten oosten van het spooreplacement ontwikkelen zich daarna bedrijfsactiviteiten waarvoor onder andere de Industrieweg wordt aangelegd.

Tweede helft van de jaren '70 wordt de A15 doorgetrokken tot knooppunt Ressen en krijgt Elst via een aansluiting op de A15 direct toegang tot het hoofdwegennet.

De nabijgelegen A325 werd weliswaar (als A52) al in 1946 opengesteld, maar het duurde nog tot 1 juli 1987 voordat aan deze weg de aansluiting Elst gerealiseerd wordt. Daarna begint De Aam als bedrijventerrein te groeien, omdat via de Nieuwe Aamsestraat plotseling een nieuwe snelle toegang tot het hoofdwegennet ontstond. In een periode van ruim 10 jaar vult het gebied tussen de Aamsestraat en de Aamseplas (nu: Eisenhowerplas) zich met bedrijvigheid. Daarna zet de groei zich in zuidelijke richting voort en ontstaat bedrijventerrein Merm.

2.3 Ruimtelijke structuur

Randen, grenzen en barrières

In het studiegebied zijn verschillende randen en grenzen duidelijk waarneembaar. Met name het strakke raamwerk dat gevormd wordt door de A325, Nieuwe Aamsestraat, spoorlijn Arnhem-Nijmegen en Betuweroute is opvallend. Deze vier randen hebben ieder hun eigen kenmerken. Het beeld van de rand die de A325 vormt wordt vooral bepaald door de groene beplanting die op de defensiedijk staat. Het gebied tussen de A325 en de Eisenhowerplas heeft door verschillende aanwezige elementen een sterk lineair, noord-zuid gericht karakter. Een van die elementen is de aan oostzijde van de Eisenhowerplas lopende A-watergang. Deze vormt een verbinding tussen het agrarische gebied ten zuiden van Merm en de Linge.

Beplanting, afwisselende bebouwing en rotondes als schakels met het achterliggende gebied karakteriseren de Nieuwe Aamsestraat. De spoorlijn is met name via de bovenleiding als "luchtige" grens waarneembaar, terwijl de betonnen geluidschermen van de Betuweroute een harde rand vormen.

Binnen het plangebied vormt de groene zoom rond de Eisenhowerplas een duidelijke rand en begrenst daarmee de totaal andere wereld van de voormalige zandwinplas. Aan de zuidzijde van Merm vormt de abrupte overgang van bedrijfsbebouwing naar open, landelijk gebied een markante rand.

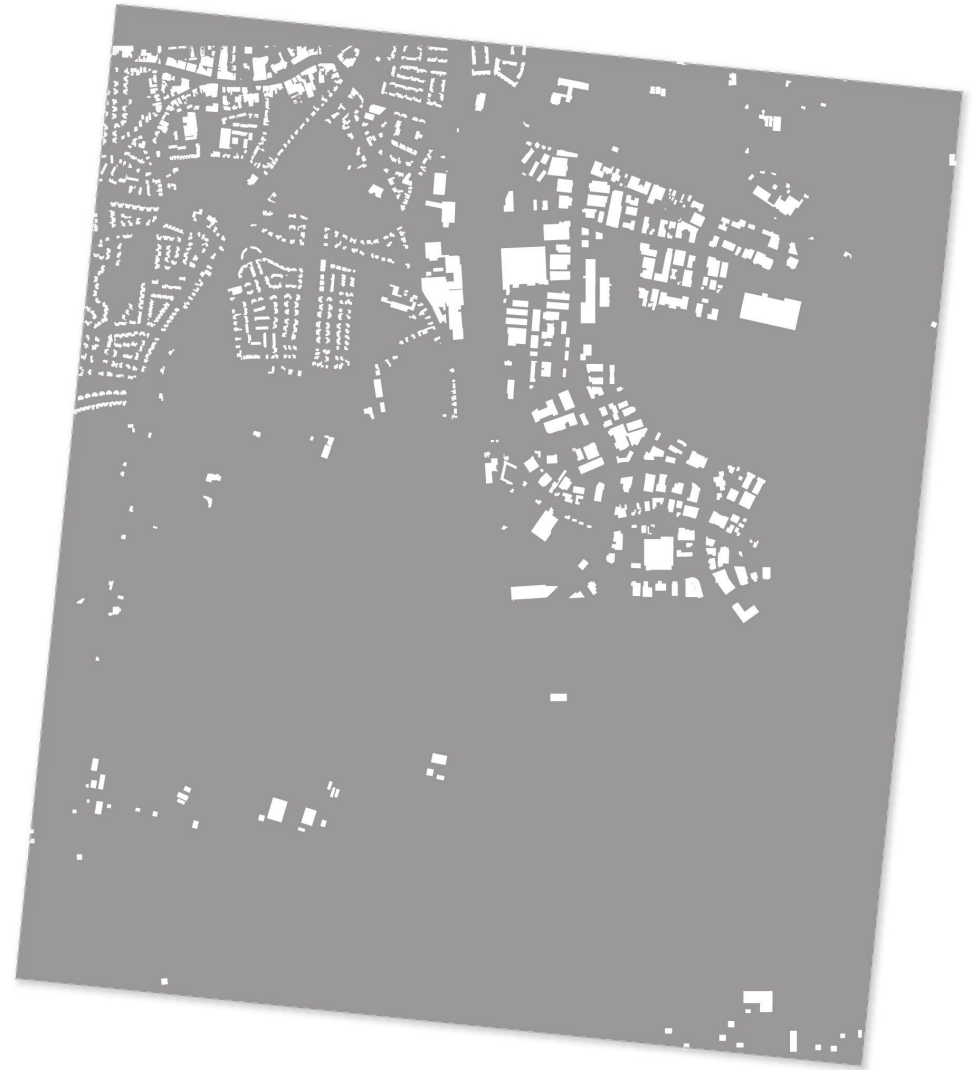
Het terrein van Heinz is aan de zijde van het spoor scherp begrensd, maar aan de westzijde sluit het terrein direct aan op de bebouwing van het dorp. Deelgebied De Pas heeft op dit moment nog geen duidelijk waarneembare begrenzing. Dit verandert wanneer de zuidtangent gereed is (2012). Westelijk van de rijksweg waar de zuidtangent (Bussel) al aanwezig is, is te zien wat voor rand kan ontstaan.

Door de grote hoeveelheid aan bovenlokale infrastructuur die er door het gebied gaat zijn er ruimtelijk en functioneel veel barrières. Vooral de Betuweroute is door zijn ligging ten opzichte van het maaiveld en de grote betonnen geluidschermen een forse barrière in zuidelijke richting. De spoorlijn richting Tiel daarentegen is van ver nauwelijks waarneembaar omdat hier geen bovenleiding aanwezig is. Deze spoorlijn valt nauwelijks op in het open landschap.

Infrastructuur



Bebouwd vs. onbebouwd



2. Verkenning

Herkenbare gebieden

Gebieden zijn groepen percelen die als ruimtelijke eenheid gezien of beleefd worden.

In het studiegebied zijn de Eisenhowerplas en het open gebied ten zuiden van Merm duidelijk als ruimtelijke eenheid herkenbaar. Ook het open gebied zuidelijk van de dorpskern tot aan de Betuweroute en weglappend in westelijke richting vormt een duidelijke eenheid en steekt af tegen de bebouwde kom.

De Aam en Merm zijn als deelgebieden niet te onderscheiden, maar vormen in de beleving een eenheid, namelijk bedrijfsterrein. Daarmee onderscheiden ze zich wel van bijvoorbeeld Westeraam dat duidelijk als woongebied herkenbaar is.

Binnen De Aam en Merm zijn nauwelijks deelgebieden te onderscheiden. Het terrein van Heinz neemt wel een aparte positie in. Door de spoorlijn is het duidelijk afgescheiden van De Aam en Merm, terwijl het daar qua functie wel bij hoort.

Knopen, poorten en entrees

Het bedrijventerrein heeft op dit moment twee hoofdentrees en een aantal ondergeschikte entrees. De hoofdentrees bevinden zich beide langs de Nieuwe Aamsestraat. De één aan de oostzijde ter hoogte van de A325 en de ander aan de westzijde bij de spoorwegovergang. De Nieuwe Aamsestraat vervult in verschillende opzichten een entreefunctie. Het is een entree van Elst, Westeraam en Elst Zuidoost. Dit entree heeft daardoor de kenmerken van een poort.

De toegang bij de spoorwegovergang manifesteert zich als knoop, mede door de aanwezigheid van het station (vervoersknoop) en het feit dat hier verschillende delen van het dorp hier met elkaar worden verbonden. De nieuwe infrastructuur in het stationsgebied, inclusief nieuwe autotunnel, krijgt de status van erftoegangsweg. Met de aanleg van de zuidtangent wordt een nieuwe westelijk entree gerealiseerd via de tangentstructuur. Ter hoogte van het spoorviaduct ontstaat dan een belangrijke, nieuwe toegangspoort tot Elst Zuidoost.

Ondergeschikte toegangen bevinden zich aan de zuidzijde. Via de Bemmelseweg kan het gebied vanuit het oosten worden bereikt. De Mermsestraat biedt nog een “nooduitgang” aan de zuidzijde.

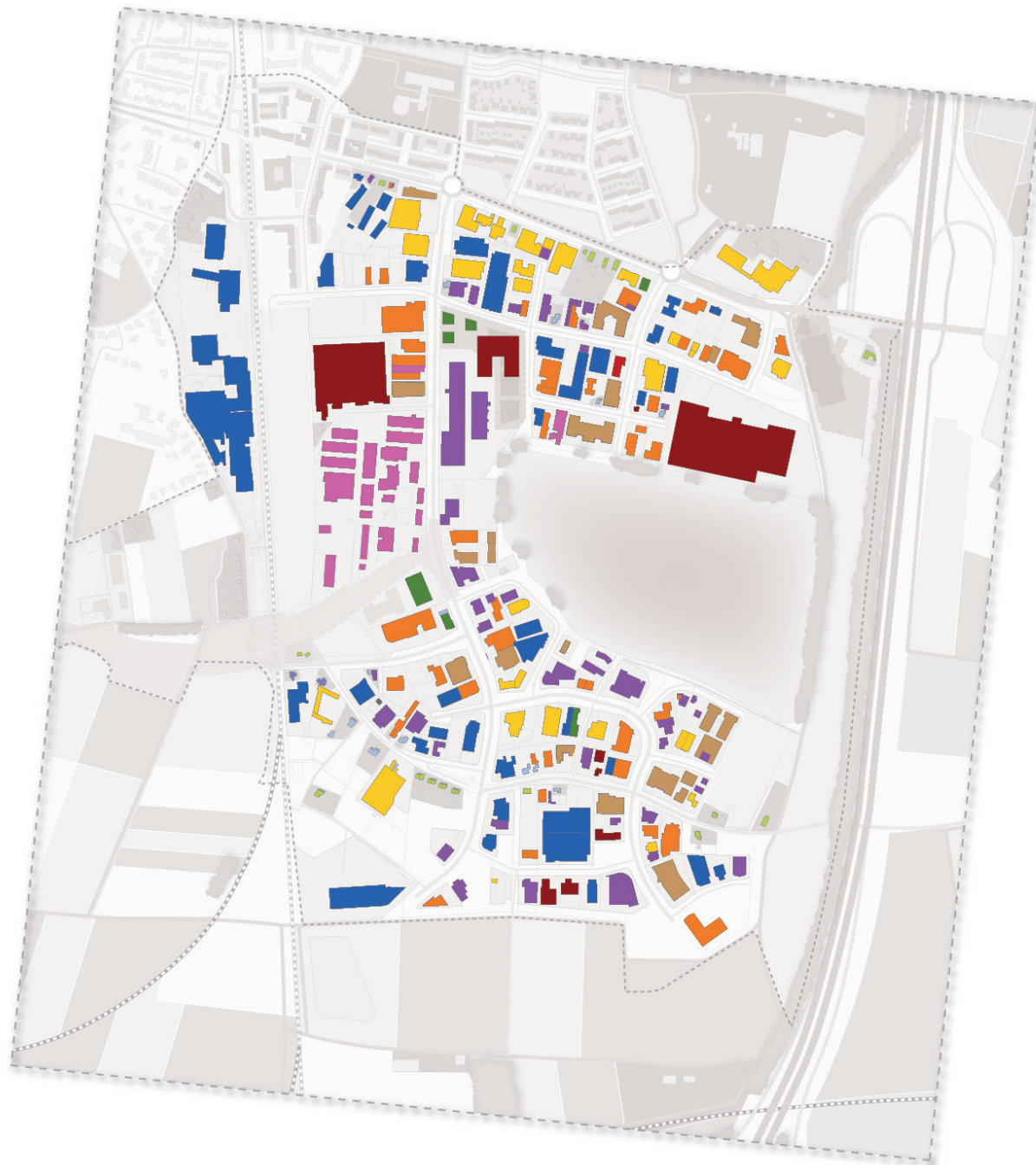
Kenmerken van de bebouwing

De bebouwing op het bedrijventerrein kenmerkt zich in hoofdzaak door een veelheid van bedrijfsgebouwen van tamelijk klein tot middelgroot formaat met daartussen enkele grotere uitzonderingen zoals Heinz en Schuitema (C1000). Ook qua hoogte is de variatie beperkt. Van hoogteaccenten door bebouwing is vrijwel geen sprake. De overheersende architectuurstijl kan als modern-functioneel worden getypeerd. De recente ontwikkelingen laten over het algemeen meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit zien.

De bebouwing rond de Eisenhowerplas is grotendeels met de achterkant naar de plas gekeerd. Alleen aan de zuidzijde bevinden zich enkele bedrijven met oriëntatie richting de plas. Deze situatie is ontstaan omdat de ontsluitende weg hier langs de plas loopt.

Herkenningspunten en zichtlijnen

De Grote kerk van Elst is een belangrijk herkenningspunt voor de wijdere omgeving. Vanuit Elst Zuidoost is de kerkstoren op verschillende plaatsen goed zichtbaar door zijn hoogte. Vanuit De Pas loopt een zichtlijn naar de toren en ook vanaf de Nieuwe Aamsestraat is een zichtlijn recht op de toren waarneembaar. Opvallend is dat de kerk als oriën-



Functiekaart

Deze functiekaart betreft een momentopname gemaakt tijdens het opstellen van de visie. Na verloop van tijd kunnen functies veranderen. Ook is op sommige locaties sprake van uit oefening van verschillende activiteiten. Deze kaart is gebaseerd op de indeling die door de gemeente wordt gehanteerd in het kader van "bedrijven en milieuzonering".

	Bedrijfsverzamelgebouw
	Bedrijfswoning
	Burgerwoning
	Productiebedrijf
	Kantoorachtigen
	Groothandel
	Dienstverlening
	Leegstaande bedrijfspanden
	Volumineuze detailhandel
	Transport en logistiek

2. Verkenning

tatiepunt bij nieuwe ontwikkelingen wordt betrokken. Zo is in de nieuwbouwwijk Westeraam een nieuwe zichtlijn op de toren aangebracht.

In en bij het plangebied is verder een aantal in hoogte opvallende bouwwerken aanwezig, zoals de schoorsteen van Heinz, verschillende zendmasten op het bedrijventerrein en de hoogspanningsmasten tussen de Betuweroute en de A15.

Netwerk van infrastructuur

Anno 2010 valt in het studiegebied een grote hoeveelheid aan bovenlokale infrastructuur op die als een raamwerk om het plangebied heen ligt. Dit infrastructurele raamwerk wordt gevormd door de A325, de A15, de Betuweroute, het spoor tussen Arnhem en Nijmegen en de Nieuwe Aamsestraat.

De bovenlokale infrastructuur heeft geleid tot restruimtes in het gebied, omdat er gronden overblijven die nauwelijks voor ontwikkeling geschikt zijn. De zone tussen de Betuweroute en de A15 is hier een voorbeeld van.

Het onderliggende wegennet vormt een min of meer willekeurig patroon, omdat het door geleidelijke groei is ontstaan. Aanvankelijk waren al deze wegen in het

onderliggend wegennet gelijkwaardig. Momenteel werkt de gemeente aan het realiseren van de tangentenstructuur Elst. De zuidtangent (Olympiasingel), Industrieweg-Oost en een gedeelte van de Nieuwe Aamsestraat maken deel uit van deze hoofdstructuur. Deze structuur zorgt ervoor dat het autoverkeer aan de rand wordt opgevangen en via de tangenten wordt geleid. Voor De Aam en Merm betekent dit dat er een nieuwe snelle ontsluiting naar de A15 komt en de Industrieweg een andere status krijgt.

Het langzaam verkeer maakt gebruik van het lokale wegennet aangevuld met enkele fietsroutes die als doorsteek fungeren. De meest gebruikte routes zijn: de Nieuwe Aamsestraat, Industrieweg Oost en de Bemmelseweg. Behalve per spoor (door de nabij het van het station) is het gebied ook per bus bereikbaar via een lijn die de Industrieweg-Oost en Bemmelseweg volgt.

Conclusie

Uit de analyse is gebleken dat de ruimtelijke structuur in de omgeving door veel hoofdinfrastructuur wordt gedomineerd. De oorspronkelijke landschapsstructuur wordt erdoor overheerst. Spoorlijnen en snelwegen trekken scherpe lijnen door het landschap. Als ingelijst bevindt Elst

Zuidoost zich tussen die lijnen.

Door de geleidelijke groei is binnen deze lijnen weinig structuur ontstaan. Min of meer gelijkwaardige wegen en gebouwen bepalen het beeld. De zandwinplas is een vreemd element en eigenlijk niet verbonden met De Aam en Merm. Kortom: het gebied zelf kent weinig structuur. Dit bemoeilijkt bijvoorbeeld de oriëntatie, kan leiden tot gebruik van minder gewenste verkeersroutes en laat potenties van percelen onbenut.

2.4 Functionele opbouw

Gevarieerd terrein

Door ruime gebruiksmogelijkheden met een aantal gunstige vestigingsomstandigheden is een gevarieerd bedrijventerrein ontstaan met een grote mix van verschillende bedrijfstypen. De functiekaart op bladzijde 22 illustreert dit. Productiebedrijven met een zwaardere milieubelasting en kantoorgebouwen komen verspreid door het gebied voor. Transport en logistiek groeien nog, zo blijkt uit de uitbreiding van Schuitema en de komst van TNT. Op verschillende plaatsen bevinden zich stevige vestigingen van grootschalige detailhandelsketens, zoals Gamma en Welkoop. De volumineuze detailhandel

Ontwikkelingen



2. Verkenning

is vooral via de autobranche aanwezig. Ten noorden van de Eisenhowerplas is tevens perifere detailhandel gevestigd. Bijzonder in het gebied zijn de politiefuncties (trainingscentrum en forensische opsporing). Op enkele plaatsen bevinden zich bedrijven die qua milieubelasting in principe in categorie 5 vallen.

Woningen

Bij de ontwikkeling van Elst zijn clusters van burgerwoningen langs de oude linten, (Nieuwe) Aamsestraat en Bemmelseweg, ontstaan. Deze clusters van woningen hebben een cultuurhistorische betekenis en dragen bij aan de dorps karakteristiek. Ze zijn echter zijn in de loop der jaren omringd geraakt door bedrijfsbebouwing. Daarnaast zijn ook bedrijfswoningen op het terrein aanwezig. Deze liggen verspreid op het bedrijventerrein. Door de aanwezigheid van woningen is sprake van een menging van milieubelastende en milieugevoelige functies.

Inbreidingsruimte

Er zijn verschillende inbreidingsmogelijkheden binnen het plangebied. Naast nog niet verkochte kavels die direct in te zetten zijn voor ontwikkeling, zijn er ook kavels die intensiever gebruikt zouden kunnen worden. Enkele percelen

zijn in onbruik geraakt (zoals Luxan en spooreplacement) en komen voor herontwikkeling in aanmerking. Daarnaast biedt de herinrichting van de Eisenhowerplas nog veel mogelijkheden.

2.5 Quick-scan milieuaspecten

Voor het studiegebied zijn, via een quick-scan, de ruimtelijk relevante milieuaspecten verkend. Na deze verkenning is geconcludeerd dat voor de ontwikkeling van de visie geen belemmeringen naar boven zijn gekomen die een directe beperking betekenen voor de visievorming in dit gebied gezien de functies die er worden beoogd (zie bijlage I). Bij een nadere uitwerking/doorvertaling van onderdelen van deze visie dienen relevante milieuaspecten uiteraard opnieuw bezien te worden.

2.6 Eerste stappen naar de toekomst

Bij de start van de visievorming was sprake van verschillende lopende ontwikkelingen die in de visie als uitgangspunt zijn meegenomen. De plannen voor deze ontwikkelingen konden worden onderscheiden in:

- **plannen in uitvoering:**
 - zuidtangent
 - Aamsepoort Zuid
 - Elst Centraal (deels)
 - Elsteraam
- **plannen in voorbereiding:**
 - Elst Centraal (deels)
 - Masterplan herontwikkeling De Aam
 - Verbetering ontsluiting Heinz
 - Reconstructie Industrierweg-Oost
 - Herontwikkeling Luxan-terrein
 - Herontwikkeling spooreplacement
 - Gedeeltelijke demping Eisenhowerplas
 - Aamsepoort Noord

Voor plannen in uitvoering geldt dat de benodigde besluiten zijn genomen en vaak de concrete werkzaamheden zijn gestart. Deze plannen worden daarom als "hard" beschouwd. Plannen in voorbereiding verkeren in de haalbaarheids- of verkennings-fase. Hiervoor zijn de besluiten tot uitvoering nog te nemen hetgeen ruimte biedt voor aanpassingen. Ze worden daarom als zachte plannen aangemerkt. Zie voor een nadere beschrijving van deze plannen bijlage II.



Huidige Situatie Luxan terrein

2. Verkenning

2.7 Lange termijn ontwikkelingen

Ruimtelijke ontwikkelingen vormen een vrijwel continu proces waarbij steeds weer nieuwe inpassingen worden gezocht voor op dat moment actuele opgaven en ruimteclaims. Tegelijk met dit planvormingsproces werden ook elders studies uitgevoerd naar mogelijke ontwikkelingen die op langere termijn kansen kunnen bieden voor het gebied. Door deze mogelijke ontwikkelingen in beeld te brengen en de daarmee verbonden kansen te benoemen, wordt ernaar gestreefd de kansen open te houden.

De volgende mogelijke ontwikkelingen zijn bij de visievorming betrokken:

- doortrekken A15;
- afwaarderen A325;
- Programma Hoogfrequent Spoor.

Doortrekken A15

Indien de huidige A15 in de toekomst wordt doorgetrokken richting de A12 heeft dit gevolgen voor Elst Zuidoost. Het bedrijventerrein krijgt hierdoor een meer centrale ligging in de regio en de ontsluiting naar het oosten (Duitsland, Polen) wordt veel beter. Dit kan van invloed zijn op de groei van bedrijven die willen profiteren van een optimale bereikbaarheid.

Afwaarderen A325

Naast het gunstige vestigingsklimaat dat ontstaat bij doortrekking van de A15, is er ook de mogelijkheid om in een dergelijk scenario de A325 verder af te waarderen zoals al bij Nijmegen is gedaan. Hoewel hier nog geen sprake van is, kan afwaardering kansen bieden voor Elst Zuidoost. Hierdoor kan er bijvoorbeeld bij de aansluiting van de A325 met de Nieuwe Aamsestraat, forse ruimtewinst worden geboekt. Deze ruimte is potentieel zeer interessant voor ontwikkeling. Ook kan op deze manier de interne bereikbaarheid op het bedrijventerrein in Elst Zuidoost verder worden geoptimaliseerd indien er ruimte ontstaat voor een nieuwe aansluiting aan de A325 ter hoogte van de Bemmelseweg.

Programma Hoogfrequent Spoor (PHS)

Het PHS zet in op een hogere, metro-achtige trein-frequentie op verschillende spoorlijnen in ons land, waaronder Nijmegen-Schiphol. Een gevolg hiervan is dat het goederenvervoer meer op de Betuweroute wordt gericht en waar dit niet mogelijk is via het gemengde spoorwegnet. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat er in de toekomst ruimte gereserveerd moet worden om een nieuwe aansluiting van de Betuweroute op het spoor Arnhem-Nijmegen te kunnen realiseren. Dit kan mogelijk gevolgen hebben voor de beschikbare ruimte voor bedrijven aan de zuidwest kant van Merm.



48^B

De Aam / Elst B.V.

DE
BE

3. De Opgave

3.1 Kansen en knelpunten

De opgave waar deze visie zich op richt, is gedurende het planproces nader geformuleerd. Dit is gebeurd is samenspraak met de verschillende stakeholders in het gebied.

Tijdens een grote startbijeenkomst, begin december 2010, hebben alle betrokkenen hun aandachtspunten mee kunnen geven. Natuurlijk is ook naar de marktontwikkelingen gekeken en zijn daarbij de potenties van het gebied betrokken.

De sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen zijn in een zogenaamde SWOT analyse gebundeld (zie bijlage 6.3).

Uit dit geheel zijn de strategische vraagstukken voortgekomen waar de visie een antwoord op moet geven.

3.2 Strategische vraagstukken

De kern van de opgave is gevat in zes strategische vragen. Deze luiden als volgt:

1. Wel of geen profilering?

Elst Zuidoost heeft nu geen eigen positie in regionale plannen. Het wordt vooral gezien als een lokaal werkgelegenheidsgebied waar zich ook wat bovenlokale bedrijven hebben gevestigd. Op grond van de ligging heeft de locatie potentie om een veel sterkere positie te verwerven. De aanwezigheid van genoemde bovenlokale bedrijven duidt daar al op. Bij doortrekking van de A15 naar de A12 wordt de ligging aan de hoofdinfrastructuur bovendien nog veel gunstiger en aantrekkelijk voor regionaal en (inter)nationaal georiënteerde bedrijven. Er dient daarom een keuze gemaakt te worden over de wijze waarop Elst Zuidoost zich wil positioneren en profileren op de verschillende schaalniveaus.

De strategische ligging van De Aam en Merm is inmiddels herkend door verschillende marktpartijen die (nog) niet in het plangebied zijn gevestigd. Dit leidt tot marktinteresse die kansen biedt, maar ook om keuzes vraagt. Het nog onbenoemde profiel van De Aam en Merm helpt hier niet bij. Bijvoorbeeld: is het wenselijk (boven)regionale bedrijven toe te laten en daarvoor een sterk vestigingsklimaat te bieden in het plangebied of juist niet? Of moet bewust voor de lokale bedrijvigheid (en werkgelegenheid) worden gekozen en moet de druk van buiten met argumenten worden weerstaan?

2. Wel of geen segmentering en zonering?

Uit de verkenning is gebleken dat een grote variatie aan soorten bedrijvigheid zich willekeurig heeft verspreid in het gebied. Op allerlei plaatsen zijn kantoren en kantoorachtige gebouwen verschenen nabij grootschalige detailhandelsvestigingen of productiebedrijven met hogere milieucategorie. Ook bevinden zich op diverse plaatsen burger- en bedrijfswoningen in het gebied.

Dit kan op termijn tot knelpunten leiden. Verschillende typen bedrijven stellen verschillende eisen aan hun omgeving. Bij te grote verschillen kan dit gaan wringen. Ook bedrijvigheid en wonen zijn vaak lastig te combineren. De



3. De Opgave

ontwikkelingsruimte van bedrijven wordt vaak door de aanwezigheid van woningen ingeperkt.

De strategische vraag is daarom of deze situatie hanteerbaar blijft en als kracht van het gebied kan worden benut, bijvoorbeeld ter versterking van de identiteit, of dat het gebied door het toepassen van segmentering of zonering juist aan kracht kan winnen.

3. Is versterking ruimtelijke structuur nodig?

Hoewel het plangebied als onderdeel van Elst herkenbaar is, blijkt intern de structuur, identiteit en oriëntatie gering. De Aam en Merm lopen onzichtbaar in elkaar over, de Eisenhowerplas ligt er verloren bij net als het gebied ten zuiden van Merm tot aan de Betuweroute. De wegen ogen min of meer gelijkwaardig en oriëntatiepunten die houvast bieden ontbreken veelal.

De vraag is daarom of door versterking van de ruimtelijke structuur het gebied beter kan gaan functioneren. Het kan de gebruiksmogelijkheden vergroten en vestiging aantrekkelijker maken. Ook draagt het bij aan het behoud van de bestaande bedrijven en dus de werkgelegenheid.

4. Kan Elst Zuidoost duurzamer?

Een duurzame toekomst voor Elst Zuidoost betekent dat de omstandigheden voor de bedrijven ook over langere

tijd gunstig blijven waarbij er ruimte is voor de nodige vernieuwingen zonder zware herstructurering. Daarbij dient de afwenteling op omgeving en toekomst steeds verder af te nemen doordat de bedrijven op een duurzame manier hun activiteiten kunnen uitvoeren.

Bij verdere ontwikkeling van Elst Zuidoost liggen er kansen voor duurzaamheid. Hierbij wordt onder andere gedacht aan intensief en meervoudig ruimtegebruik, mogelijkheden voor duurzame energie, een gezond en veilig leefmilieu en hergebruik.

5. Zijn er kansen voor waardecreatie?

Met gemeentelijke veranderlocaties (zoals spooremployee-ment en Eisenhowerplas), veranderlocaties in eigendom van private partijen én de potentie van mogelijke nieuwe locaties (zoals de oostoever van de plas) is er nog veel ontwikkelruimte beschikbaar binnen de contouren van het huidige bedrijvengebied. Mogelijk kunnen de nieuwe ontwikkellocaties strategisch worden ingezet om de herstructurering van De Aam te vergemakkelijken. De visie dient eraan bij te dragen dat gunstige condities ontstaan voor de herontwikkeling van de belangrijkste locaties. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de potenties van het gebied.

6. Hoe zorgen we dat er ook iets gebeurt?

Ondernemers en gemeente hebben het merendeel van de gronden in eigendom. Samen staan ze voor de opgave het gebied ook in de toekomst als goed functionerend werkgelegenheidsgebied te laten voortbestaan. Dat was een van de redenen om al tijdens het planvormingsproces een initiatiefgroep in het leven te roepen die geregeld heeft mee gediscussieerd over de inhoud van de visie.

De vraag is hoe de gemeente samen met de ondernemers en eigenaren kan zorgdragen voor een duurzaam goed functionerend werkgebied.



2025 Ontwikkelbeeld

-  Ontwikkelen hoogwaardige entrees
-  Ontwikkelen landmark
-  Ontwikkelen spooreplacement
-  Ontwikkelen / versterken Parkway
-  Mogelijk nieuw tracé voor PHS
-  Mogelijk nieuw tracé voor auto
-  (mogelijk) Nieuw tracé langzaamverkeer
-  Vormgeven herkenningspunten
-  Eisenhowerplas inzetten als bergingsgebied
-  Behouden open landschap
-  Nieuw hoogwaardig milieu
-  Opwaarderen naar hoogwaardig milieu
-  Modern gemengd milieu
-  Mogelijkheden voor extensieve recreatie
-  Reserveren voor mogelijke toekomstige economische ontwikkeling
-  Reserveren voor mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling

4. De Visie

4.1 Samenhang in drie aspecten

Het in het begin van dit rapport geschetste streefbeeld is gedurende het planproces ontstaan en laat Elst Zuidoost zien in 2025. Het geeft schetsmatig de beoogde richting van de ontwikkeling van het gebied aan.

In dit hoofdstuk wordt dit schetsmatige beeld nader uitgewerkt en concreter gemaakt. Het bestaat uit verschillende bouwstenen. De drie belangrijkste daarvan zijn:

- de functionele opbouw;
- de ruimtelijke samenhang;
- de kansen op de langere termijn.

Alle zijn in de voorverkenningen aan de orde gekomen. Tijdens het planvormingsproces zijn de bouwstenen in relatie tot elkaar uitgewerkt en gecombineerd met de ontwikkelstrategie (hoofdstuk 5). In onderlinge wisselwerking zijn deze bouwstenen uitgewerkt tot de voorliggende visie. Op die manier is samenhang aangebracht tussen de verschillende onderdelen, een van de doelen van de visie.



Functionele opbouw

Meer duidelijkheid over de functionele opbouw van het gebied draagt er aan bij dat de inrichting en het gebruik van het gebied beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Degelijk waar dat nodig is en hoogwaardig waar dat mag worden verwacht.

Ook kan met de functionele opbouw aangestuurd worden op meer profilering van bepaalde delen waardoor bedrijven beter gebruik kunnen maken van elkaars aanwezigheid en de op hen afgestemde inrichting van de openbare ruimte. De doelmatigheid van investeringen wordt hiermee vergroot en een duurzame toekomst van het gebied verzekerd.

Ruimtelijke structuur

Het streven naar ruimtelijke samenhang gaat enerzijds in op de relaties tussen de verschillende “losse” initiatieven en projecten en op de relaties tussen gebied en omgeving en anderzijds op de ruimtelijke structuur van het gebied als geheel. Door een versterking van samenhang en structuur na te streven wordt een optimaal gebruik van het gebied bevorderd en worden mogelijke conflicten tussen verschillende vormen van gebruik beperkt. Het gebied past op een logische manier in zijn omgeving en een bezoeker vindt er gemakkelijk zijn weg.

Kansen op langere termijn

Als gevolg van de strategische ligging van de locatie nabij hoofdinfrastructuur en tussen twee grote Gelderse steden bestaat de verwachting dat er zich in de toekomst kansen aan zullen dienen die van waarde kunnen zijn voor het gebied en de gemeente. Deze zijn verkend (zie hoofdstuk 2) om te voorkomen dat deze kansen met de visie zouden worden verkleind. Er worden daarom in dit hoofdstuk ook verschillende opties voor langere termijn genoemd. Deze behoren niet direct tot het streefbeeld; wel behoort tot het beleid van deze visie dat deze kansen niet mogen worden geblokkeerd.



4. De Visie

4.2 Kiezen voor een modern terrein

Trend: hogere eisen

Er is een tendens waarneembaar dat ondernemers hogere eisen gaan stellen aan de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat ondernemers niet zo zeer geïnteresseerd zijn in bedrijventerreinen met qua activiteit soortgelijke bedrijven, maar dat ze kiezen voor terreinen waar alle gevestigde bedrijven een min of meer zelfde ruimtelijke kwaliteit nastreven. Dat betekent echter niet dat ook elke ondernemer meteen op een hoogwaardig terrein wil zitten. Over het algemeen komt het er op neer dat een groot gedeelte van de ondernemers de lat hoger is gaan leggen als het gaat om uiteenlopende vestigingsplaatskenmerken. Van de ondernemers in de regio Arnhem-Nijmegen zegt 76% dat hun pand voor hun bedrijf een visitekaartje moet zijn (ING, 2008).

Als het gaat om een onderscheid in typen bedrijventerreinen is het in dat licht goed om een onderscheid te maken in (oplopend in termen van ruimtelijke kwaliteit):

- functionele terreinen
- moderne terreinen
- hoogwaardige terreinen.

Aanzienlijke kwaliteitsverschillen

Hoewel we met De Aam en Merm te maken hebben met een bestaand bedrijventerrein met een functionele grondslag is ook hier deze tendens waarneembaar. Nieuwe ontwikkelingen laten een hogere ruimtelijke kwaliteit zien; kwaliteitsverschillen tussen oud en nieuw nemen toe. Met het oog op een goede toekomstige ontwikkeling van het gebied is het zaak te kijken hoe het terrein blijft aansluiten bij de eisen van ondernemers en daartoe verder geprofileerd kan worden. Een toekomstgerichte profilering helpt bedrijven te behouden en zorgt er voor dat bedrijven geïnteresseerd kunnen raken in ontwikkellocaties.

De gemeente streeft er daarom naar het gebied duidelijker als modern gemengd terrein te profileren. Met aandacht voor een aantal minder functionerende deelgebieden heeft De Aam het in zich om zich als modern gemengd bedrijventerrein te profileren. Merm kan zich feitelijk nu al op die manier profileren.

4.3 Geleidelijk meer segmenteren

Doelmatige inrichting

Een belangrijke reden om aan te sturen op een zekere segmentering is dat de inrichting (bijv. wegen, parkeervoorzieningen, groen) van het gebied dan beter kan worden afgestemd op het gebruik. Daarmee neemt de doelmatigheid en herkenbaarheid toe. Zoals bekend werkt de gemeente momenteel aan een aantal infrastructurele verbeteringen die het goed functioneren van het bedrijventerrein, nu en in de toekomst, moet bevorderen. Juist door deze structuurversterkende maatregelen te verbinden met een duidelijker profilering en segmentering leidt dit tot kwaliteitsverbetering en betere vestigingsomstandigheden.

Daarnaast verkleint segmentering de kans op milieuconflicten tussen bedrijven en hun omgeving.

Kantoorontwikkelingen

Door hun gezamenlijke omvang bieden De Aam en Merm mogelijkheden om te komen tot een betere interne segmentatie. Hier en daar heeft deze zich spontaan al in gang gezet. Rond de Nieuwe Aamsestraat neemt de hoeveelheid kantoren en grootschalige detailhandel toe.



4. De Visie

Het streven is dit in deze zone 'ontwikkeland hoogwaardig' voort te zetten, gegeven de poortfunctie die de Nieuwe Aamsestraat heeft. Wel zal de gemeente voorzichtig omgaan nieuwe kantoorontwikkelingen, gegeven de problemen op deze markt. Daarom zal de gemeente buiten deze zone langs de Nieuwe Aamsestraat geen nieuwe zelfstandige kantoren toestaan.

Grootschalige detailhandel

Een tweede ontwikkeling is het aandeel grootschalige en perifere detailhandel dat vooral ten noorden van de Eisenhowerplas tot ontwikkeling is gekomen. Rondom de Nijverheidsstraat betreft dit hoofdzakelijk grootschalige detailhandel. Aan de Nieuwe Aamsestraat is ter plekke van de Aamse Poort perifere detailhandel aanwezig. In principe is (gewone) detailhandel niet wenselijk op een bedrijventerrein, maar hoort deze in het dorpscentrum thuis. Er zijn echter vormen die in een centrum niet passen. Het betreft dan grootschalige en/of perifere detailhandel. Op De Aam treffen we deze vormen op verschillende plaatsen aan. Ook in de toekomst bestaat de kans dat detailhandelsbedrijven zich zullen melden die niet in het dorpscentrum passen doordat zij te grootschalig zijn of te veel verkeer

aantrekken. Voor die gevallen verdient een geclusterde oplossing de voorkeur. De gemeente kiest er daarom voor in het gebied ten noorden van de Eisenhowerplas een verdere menging met dat type detailhandel toe te blijven staan, maar dit zuidelijker niet verder meer toe te laten.

Sociaal-maatschappelijke functies

Een andere trend is dat sociaal-maatschappelijke functies, zoals therapiepraktijken en dagopvang ruimte zoeken op bedrijventerreinen. De gemeente acht het echter niet wenselijk dat zich verspreid door Elst Zuidoost sociaal-maatschappelijke functies gaan vestigen. De omgeving van Elst Centraal vormt hierop een uitzondering. Gezien de aard van dit gebied passen hier sociaal-maatschappelijke functies juist goed. Bijvoorbeeld voor deelgebied De Overtoom, maar ook langs de Nieuwe Aamsestraat (tussen De Droom en het station) zou dit een alternatief kunnen zijn.

Wonen

Zoals in de verkenning al is beschreven bevinden zich op verschillende plaatsen burger- en bedrijfswoningen in het gebied. De clusters van burgerwoningen langs de oude linten (Nieuwe Aamsestraat en Bemmelseweg) dragen bij aan het eigen karakter van het gebied. Tevens hebben ze

potentie omzich te ontwikkelen tot woon-werk combinaties (bedrijf aan huis). De elders gelegen bedrijfswoningen dragen veel minder bij aan dit eigen karakter. Daarnaast is gebleken dat de bedrijfsvoering tegenwoordig vrijwel nooit meer noodzaakt tot een woning bij het bedrijf. Daarom zal de gemeente geen nieuwe bedrijfs-woningen meer toestaan. De gemeente wil een verdere toename van burgerwoningen in het gebied voorkomen om het goed kunnen blijven functioneren van de bedrijven niet in de weg te staan. Wel streeft de gemeente naar behoud van de karakteristieke (clusters van) woningen langs de oude linten. Bestaande bedrijfswoningen blijven toegestaan.

4.4 Duidelijker profilering

Er is geen discussie over dat De Aam en Merm primair een gebied voor gevarieerde werkgelegenheid blijven. De basis hiervoor bestaat uit de eigen identiteit en de aanwezigheid van betrokken ondernemers die belang hebben bij een goed functionerend terrein. De verwachting is dat deze omstandigheden nog aan kracht kunnen winnen. De beschikbare ruimte in het gebied moet daartoe worden ingezet.



4. De Visie

Deze gedachte heeft ertoe geleid dat er bij de verdere ontwikkeling van het gebied naar wordt gestreefd de gevarieerde werkgelegenheid met drie herkenbare werkmilieus te profileren (zie kaart op bladzijde 40).

Modern gemengd met eigen karakter

Het gebied wordt in hoofdzaak getypeerd als een modern gemengd bedrijventerrein met eigen karakter. Het eigen karakter hangt samen met de dorpse elementen die zich op verschillende plekken in het gebied manifesteren. Juist door deze elementen te respecteren wordt voorkomen dat het gebied een anoniem bedrijventerrein wordt. De typering “modern gemengd bedrijventerrein met eigen karakter” is te beschouwen als het basisniveau.

Ontwikkeld hoogwaardig

Voor specifieke locaties met meer potentie en betekenis wordt een hoger niveau nagestreefd. Zo worden de deelgebieden Nieuwe Aamsestraat, omgeving Elst Centraalspooreplacement en Industrierweg Oost-Zuidtangent getypeerd als *ontwikkeld hoogwaardig bedrijventerrein*. Voor deze typering is gekozen omdat deze bestaande deelgebieden (op verschillende plaatsen) al hoogwaardige karakteristieken vertonen, gezien de ligging voor dit milieu

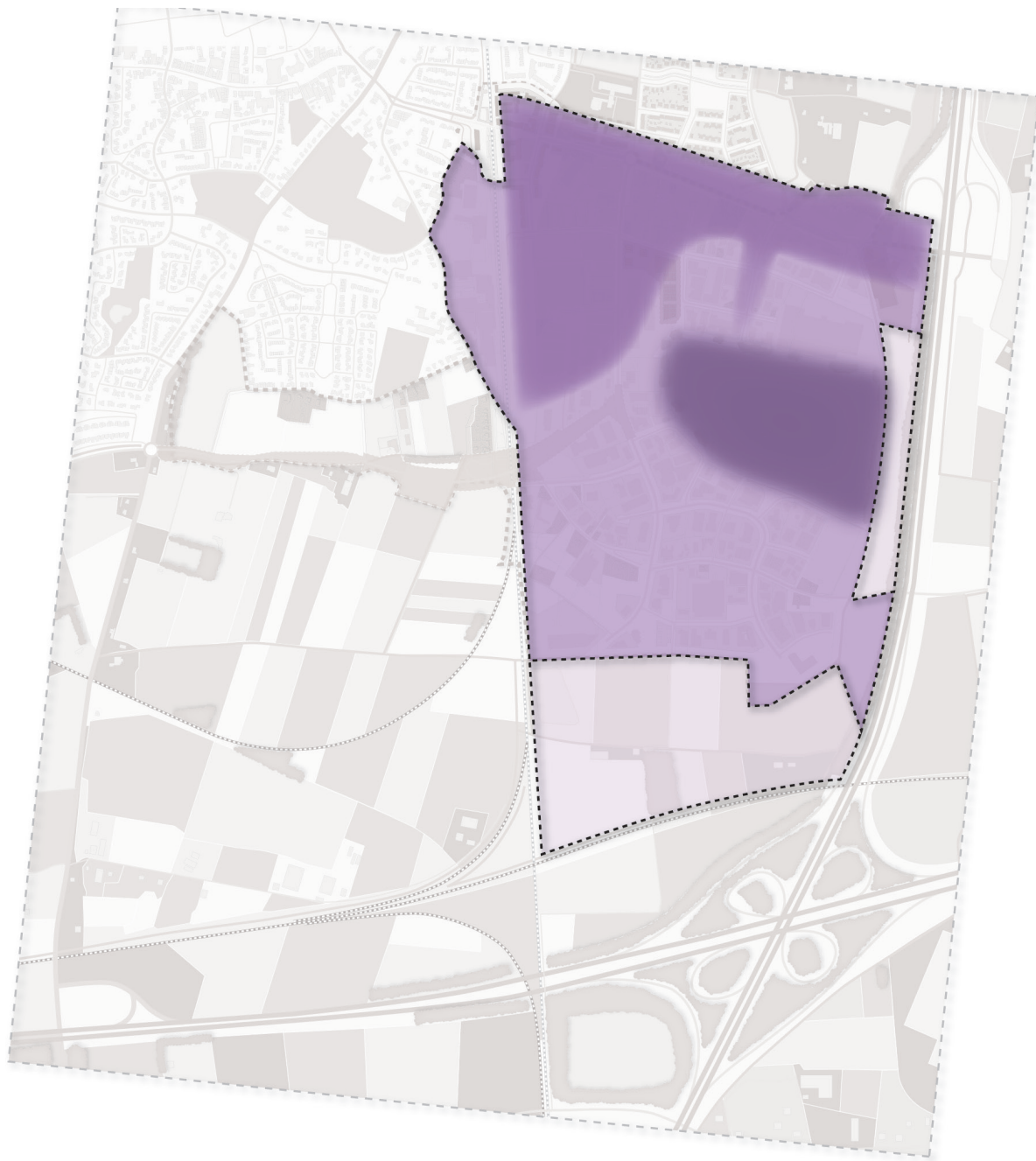
in aanmerking komen en nadrukkelijk kunnen bijdragen aan de uitstraling van het terrein of betekenis hebben als entree. Bovendien is er in het algemeen sprake van een tendens dat ondernemers hogere eisen gaan stellen aan de ruimtelijke kwaliteit van hun bedrijfsomgeving. Deze tendens is ook op De Aam en Merm waarneembaar. Op verschillende plaatsen vindt nu al een geleidelijke up-grading plaats. Deze trend wil de gemeente met de typering “ontwikkeld hoogwaardig” verder stimuleren. In deze up-grading dient de ruimtelijke en functionele kwaliteit gecombineerd te worden met de historische groei en dorpse karakteristiek tot een eigen aantrekkelijk milieu.

Nieuw hoogwaardig

In deze visie wordt de Eisenhowerplas gezien als potentiële inbreidingslocatie waar een nieuw hoogwaardig milieu kan worden ontwikkeld. Omdat de Eisenhowerplas verondiept zal worden, ontstaat hier een kans een bedrijfsmilieu te ontwikkelen dat op de vraag van high-tech achtige bedrijven aansluit. De plas is nu ca. 24 hectare groot, terwijl voor de waterhuishouding met circa 9 ha kan worden volstaan. Mede door de groene omzooming en aanwezigheid van water biedt dit voldoende ruimte om een eigen

milieu tot ontwikkelen.

Nu nog ligt de Eisenhowerplas wat achteraf op het terrein, maar dat beeld kan worden weggenomen door bijvoorbeeld een markant en wat hoger gebouw of object te plaatsen aan de zijde van de A325. Met de aanwezige waterpartij die resteert na het verondiepen kan een goede basis worden gelegd voor de kwaliteit die deze bedrijven zoeken. De gebouwen zouden dan ook zo gerangschikt moet worden dat ze zich in eerste instantie op het water oriënteren. Panden in het water hebben bovendien een extra op het vlak van veiligheid (minder inbraak gevoelig). Het is verstandig om bij de verdere uitwerking van het dempingsplan de inrichting onder en boven water op een slimme manier te koppelen. De mogelijkheid kan worden onderzocht om de gedeeltelijke demping van de plas mede te realiseren door de constructie van een parkeergarage onder water. Dit is ook van belang omdat het gebied al met al bescheiden is van omvang en er zal voorzichtig moeten worden omgegaan met de ruimte die voor het parkeren wordt gereserveerd: een beeld met grote parkeerterreinen past niet bij de doelgroep, terwijl voldoende parkeerruimte wel belangrijk is. Gezien de dempingsopgave ligt er een unieke kans dit op een vernieuwende manier op te lossen.



Functionele opbouw

-  Nieuw hoogwaardig milieu
-  Ontwikkend hoogwaardig milieu
-  Modern gemengd milieu
-  Reserveren voor mogelijke uitbreiding modern gemengd milieu

4. De Visie

Tabel 1. Kenmerken van de verschillende typen terreinen

Kwaliteitsniveau	Modern gemengd bedrijventerrein	Ontwikkeld hoogwaardig bedrijventerrein	Hoogwaardig nieuw bedrijventerrein
1. Glasvezelnet	Nee	Ja	Ja
Floor Space Index (FSI = bruto vloeroppervlak / kaveloppervlak)	Minimaal 0,6	Streven naar 0,8	Minimaal 0,8
2. Hoeveelheid groen in openbaar gebied	Stroken en singels (5% van openbaar gebied)	Stroken en singels behouden en groen beeld versterken met groen op kavels (totaal 10%)	Singels en grotere gehelen (15% van openbaar gebied; veel groen op kavels)
3. Buitenopslag	Ja, mits visueel goed afgeschermd	Is uit zicht; verdwijnt	Nee
4. Representativiteit	In de stedenbouw én de architectuur is een lijn te herkennen	Aandacht voor uitstraling neemt toe	Duidelijk ontwerpmatig opgezet
5. Materiaalgebruik van gebouwen (kwaliteit gebruikte bouwmaterialen)	Relatief hoogwaardig en eenduidiger (beton, stenen, hout)	Nieuwbouw conform hoogwaardig nieuw; hier ook renovatie en hergebruik, bestaande gebouwen verduurzamen	Hoogwaardig (beton, stenen, hout, grote glasvlakken): onder architectuur gebouwd, duurzaam
6. Inpassing in de omgeving	Duidelijk gescheiden van andere functies (bijv. door brede weg) en op afstand	Dorpse menging waar mogelijk: afwisseling tussen oud en nieuw	Zachte overgangen (groen; breed)
7. Fietspaden op terrein	Suggestiestrook op hoofdwegen	Minimaal suggestiestroken; waar mogelijk vrijliggend	Vrij liggend (in ieder geval op de hoofdwegen en enkele secundaire wegen)
8. Trottoirs op terrein	Enkelzijdig langs hoofdwegen	Streven naar tweezijdig	Tweezijdig op nagenoeg gehele terrein
9. Parkeren	Op eigen terrein	Op eigen terrein zo veel mogelijk uit het zicht	Op eigen terrein aan de achterzijde van de gebouwen of collectieve, ingepaste voorziening
10. Milieucategorie	2 – 4	van 2 – 4 naar 2 - 3	2 – 3
11. Wonen	In principe niet	Alleen als met wonen dorps karakter wordt ondersteund	niet
12. Sociaal-maatschappelijke functies	Nee	op specifieke plekken mogelijk	Nee



Randen en entrees

-  Ontwikkelen hoogwaardige knoop
-  Ontwikkelen hoogwaardige poort
-  Ontwikkelen landmark voor profilering langs A325
-  Ontwikkelen representatieve rand
-  Vormgeven nieuwe rand
-  Bestaande rand (spoor)
-  Bestaande rand (groen)

A A₁



B B₁



C C₁



4. De Visie

Een ander aandachtspunt bij de ontwikkeling van de Eisenhowerplas is het realiseren van een hoogwaardig entree. Een goede mogelijkheid hiervoor biedt de Pascalweg. Het noordwestelijk deel heeft al een prima uitstraling die zou moeten worden doorgezet. In tabel 1 worden de kenmerken van de drie milieus naast elkaar gezet. Daaruit blijken de kenmerkende verschillen.

4.5 Ruimtelijke structuur versterken

Een goede ruimtelijke structuur draagt bij aan het goede functioneren van het terrein. Deze visie is er daarom op gericht deze structuur te versterken. Deze versterking richt zich op een aantal concrete onderdelen:

- versterken randen en entrees
- verbeteren ontsluiting en herkenbaarheid routing
- verbeteren fietsnetwerk
- versterken groen-blauwe raamwerk
- verhogen belevingswaarde

Versterken randen en entrees

Het bedrijventerrein heeft momenteel op verschillende plaatsen onduidelijke randen. Dit leidt ertoe dat onduidelijk is waar gronden bij horen of waar men zich nu precies bevindt. Ruimer gezien zijn wel duidelijke grenzen aan

te wijzen: het spoor tussen Arnhem en Nijmegen, de Betuweroute, de A325 en, iets minder scherp, de Nieuwe Aamsestraat. Door deze fysieke grenzen aan te merken als de nieuwe randen van het bedrijventerrein ontstaat een heldere ruimtelijke structuur langs de randen van het terrein. Hierbij worden de randen aan de oost-, west- en zuidkant met opgaand groen zichtbaar gemaakt en wordt de Nieuwe Aamsestraat als representatieve rand van het bedrijventerrein verder ontwikkeld.

Ook bij een eventuele ontwikkeling van De Pas ontstaan kansen voor het vormgeven van een herkenbare rand. Niet van het bedrijventerrein, maar van de bebouwde kom van Elst. De langs de Bussel reeds ingezette rand kan hier worden voortgezet. Met een dergelijke heldere overgang van dorp naar landelijk gebied wordt de herkenbaarheid van het dorp vergroot. Met de open ruimte tussen Elst en de infrastructuurbundel van Betuweroute, hoogspanninglijnen en A15 blijft de eigenstandigheid van het dorp zo herkenbaar.

De bestaande entree aan de A325 en de nieuwe entree, die ontstaat door de aanleg van de zuidtangent, vormen de twee hoofdpoorten naar het bedrijventerrein. Hier wordt de functieverandering duidelijk waarneembaar en wordt beleefbaar dat men zich begeeft in een ander gebied.



Noordrand van het plangebied: Nieuwe Aamsestraat



Ruimtelijke Structuur

-  Rotondes als oriëntatiepunten vormgeven
-  Afronden dorpsrand
-  Ontwikkelen hoogwaardige poort
-  Ontwikkelen hoogwaardige knoop
-  Ontwikkelen landmark
-  Afwisseling historische / moderne bebouwing
-  Oriëntatie nieuwe bebouwing op plas
-  Versterken / ontwikkelen groene randen
-  Groene woon en werk boulevard
-  Ontwikkelen / versterken parkway
-  Behouden open landschap

Op deze punten vindt de eerste kennismaking met het bedrijventerrein plaats.

Een bijzondere plek is de toegang tot het gebied bij het station. Door de centrale ligging in het dorp en bij het station is deze toegang als een knoop te zien. Hier is sprake van het verbinden van verschillende gebieden aan weerszijde van het spoor. De uitwerking van deze knoop vindt plaats in het kader van de plannen voor Elst Centraal.

Uitgangspunt voor alle entrees is het versterken van de herkenbaarheid en het streven naar een hoogwaardige ontwikkeling. De ontwikkelruimte zal hier worden ingezet voor accentbebouwing met een hoogwaardige uitstraling en een goed gerichte oriëntatie. In relatie met de functionele opbouw (en meer specifiek het programma voor de betreffende plek) zullen deze entrees hun eigen karakter krijgen.

Verbeteren ontsluiting en herkenbaarheid routing

Door de aanleg van de zuidtangent krijgen de Industrieweg Oost en de Nieuwe Aamsestraat een belangrijke doorstroombaanfunctie en ontstaat een duidelijke hoofdroute die door herprofilering herkenbaar wordt gemaakt. De hoofdroute maakt deel uit van een nieuwe rondweg die als *parkway* wordt vormgegeven. Hierbij wordt de rijbaan

begeleid door groene bermen en losse boomgroepen. Deze karakteristiek wordt ook op het bedrijventerrein doorgezet ter hoogte van de zuidtangent en de Industrieweg Oost. Deze eenduidige vormgeving zorgt er voor dat de rondweg een eenduidig en herkenbaar wegbeeld oplevert dat de verkeersveiligheid en oriëntatie bevordert. Verschillende kruisingen op de rondweg zijn uitgevoerd als rotonde. Deze rotondes zijn of worden ingericht als duidelijke herkenningspunten met enkele markante bomen. Bij de overige wegen op het bedrijventerrein is geen sprake van een duidelijke hiërarchie. Dit levert een flexibel onderliggend netwerk op waarmee bedrijven vaak langs verschillende routes bereikt kunnen worden. Het netwerk kent echter ook een aantal doodlopende wegen en dat is op bedrijventerreinen over het algemeen ongunstig. Vrachtwagenchauffeurs draaien niet graag; ze rijden liever door. Waar mogelijk worden in de toekomst doodlopende wegen met elkaar verbonden.

Verbeteren Fietsnetwerk

In het netwerk van langzaamverkeersverbindingen zijn de Bemmelseweg en de Nieuwe Aamsestraat de belangrijkste uitvalswegen richting Park Lingezegen. De Industrieweg Oost vormt de enige noord-zuid verbinding tussen beide routes. Dit is in de huidige situatie echter een minder

veilig tracé voor langzaam verkeer doordat er vaak op de fietssuggestiestroken wordt geparkeerd. Herprofilering van de Industrieweg Oost moet zorgen voor vrijliggende fietspaden en daarmee een veilige verbinding. Daarnaast beoogt de visie met een tweetal nieuwe routes het fietsnetwerk verder te optimaliseren tot een functioneel en flexibel netwerk voor langzaam verkeer dat door de aanliggende groene ruimtes ook recreatief interessant kan worden gemaakt. Een van de nieuwe routes is parallel aan de A325 geprojecteerd, van de Bemmelseweg naar de Nieuwe Aamsestraat. Daarbij is gemakkelijk een verbinding met de Eisenhowerplas te leggen. Zeker wanneer de oevers van de plas worden verlegd, waardoor rondom genoeg ruimte ontstaat voor recreatief medegebruik (bijv. picknickplaats of visstek).

De andere nieuwe fietsroute is erop gericht de verbinding tussen de Bemmelseweg en het station te verbeteren, bij voorkeur parallel aan het spoor. Nu de gemeente eigenaar is van het voormalig rangeerterrein liggen de mogelijkheden voor het grijpen. Belangrijk is dat de fietsroute en zuidtangent elkaar op een fietsvriendelijke manier kruisen.

Mogelijk nieuw tracé PHS

Als gevolg van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) gaan er meer goederentreinen door Elst rijden. Omdat

Auto- en spoorverkeer

Infrastructuur



Vormgeven herkenningspunt



Mogelijk nieuw tracé PHS



Mogelijk nieuw tracé voor auto



Bestaande autoverbinding



Bestaande spoorverbindingen

Langzaam verkeer

Infrastructuur



Nieuw tracé recreatieve verbinding (extensief)



(mogelijk) Nieuw tracé langzaamverkeer



Bestaande langzaamverkeersverbinding

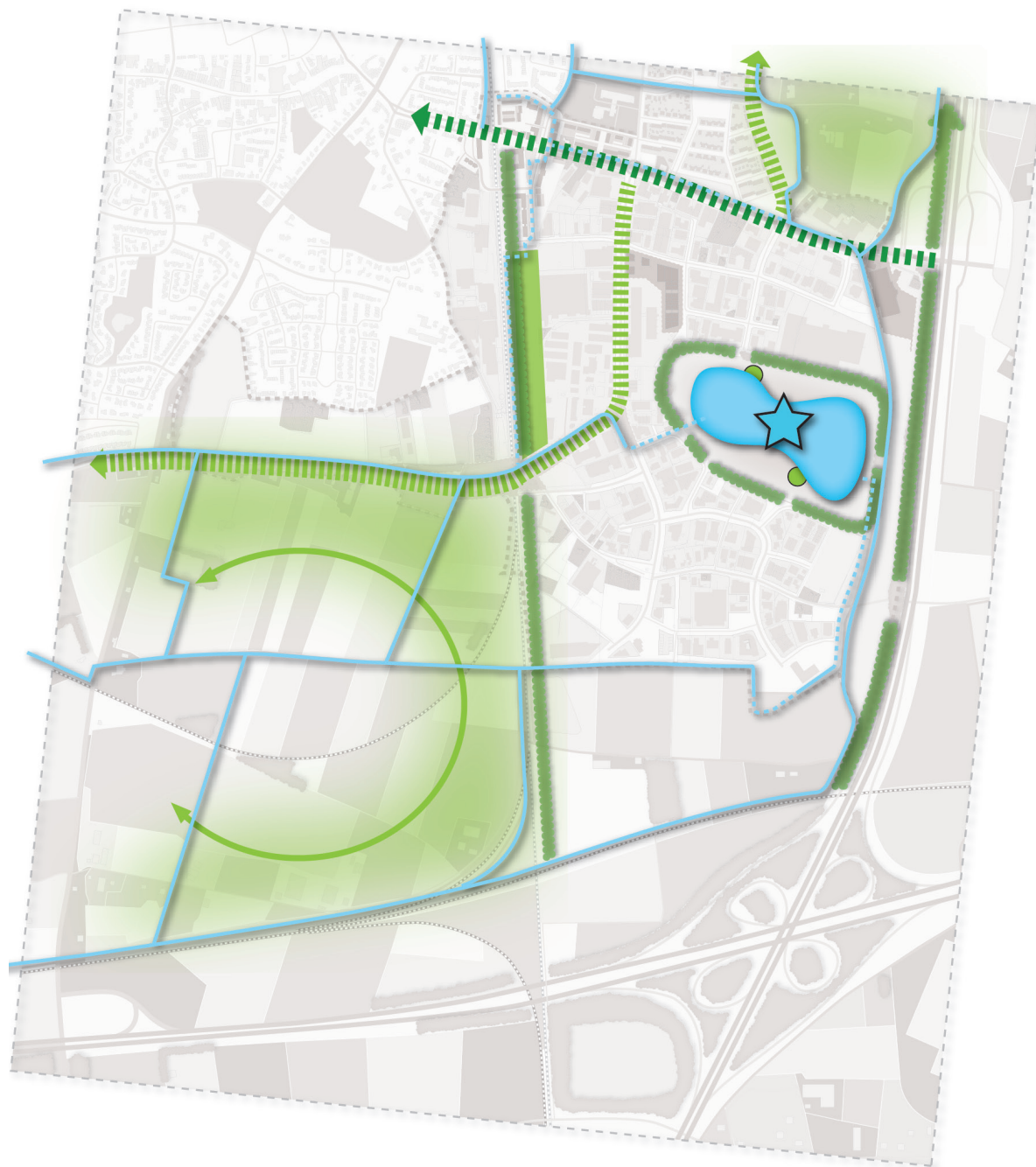
4. De Visie

dit negatieve gevolgen kan hebben voor bedrijven en bewoners, vinden wij dit alleen acceptabel als er adequate maatregelen door het Rijk worden genomen. Vanuit het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) wordt ruimtelijk voorgesteld om een nieuwe aansluiting te maken tussen de Betuweroute en het spoor Arnhem-Nijmegen. Verschillende varianten worden hiervoor nog bestudeerd en met elkaar vergeleken. Bij ongelijkvloerse varianten kan de nieuwe aansluiting mogelijk van invloed zijn op de inrichting van het zuidwestelijk deel van Merm. De gemeente acht het van belang dat er gekozen wordt voor een variant die veilig is. Bij een ongelijkvloerse variant is daarbij van belang dat deze goed ruimtelijk kan worden ingepast. Aansluitend op onze doelstellingen in Kadernota Visie op Ruimte en Landschapsonwikkelingsplan, houden we in deze visie vast aan het behouden en versterken van het open landschap. De doorsnijdingen door infrastructuur aan de randen van dit gebied moeten passen in dit landschap. Niet alleen in de groene zone langs het spoor, als markeringsgrens van het bedrijventerrein (zie paragraaf 4.5). Ook is van belang dat het gebied niet verder mag verstedelijken en dat visueel verkleinen van deze belangrijke buffer tussen Elst en Nijmegen-Noord wordt voorkomen.

Versterking groen-blauwe raamwerk

Water en groen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het gebied. De water- en groenstructuur zorgen voor ruimtelijke verbindingen en ondersteunen de oriëntatie door geleiding aan te brengen in het gebied. Het ontwikkelen van herkenbare randen en het versterken van de aanwezige groenstructuur kan worden gecombineerd door naar een groene omkadering van het werkgebied te streven. Dit ruimtelijk kader zorgt voor een herkenbare grens aan de west- en zuidzijde van het bedrijventerrein en herkenbare randen die het gebied als eenheid onderstrepen. Hiervoor kan aan de oostzijde gebruik gemaakt worden van het bestaande groen langs de A325. Aan de westzijde zijn mogelijkheden in het spooreplacement, bijvoorbeeld in combinatie met fietsroute en autoontsluiting. Het groen langs de uitvalswegen vanuit het centrum wordt eenduidig vormgegeven. Hierbij is sprake van laanbeplanting en groene bermen. Hierdoor zal de Nieuwe Aamsestraat zich verder ontwikkelen tot een groene invalsweg. Delen van het spooreplacement worden in de eerste fase van ontwikkeling ingericht met een groen casco. Daarmee kan in korte tijd tegen betrekkelijk lage kosten een goed inrichtingsniveau worden bereikt. Binnen dit casco kunnen tijdelijke functies een plek krijgen.

De Eisenhowerplas is een bijzonder element in het gebied en zal ook als zodanig herkenbaar blijven. De reeds aanwezige groene zoom om de plas zal wordt gebruikt als groene rand rond het nieuwe werkmilieu dat na gedeeltelijke demping van de plas kan worden ontwikkeld. In dit nieuwe milieu zullen groen en water belangrijke dragers zijn van de ruimtelijke kwaliteit en kan een ware oase ontstaan in het modern gemengde werklandschap rondom de plas. In deze groen-blauwe oase kunnen ook ecologische en recreatieve functies worden opgenomen. Het merendeels open landschap rondom het bedrijventerrein blijft in de huidige vorm behouden. Aan de oostzijde zal door de ontwikkeling van Park Lingezegen de landschappelijke en recreatieve waarde toenemen. Waar kansen ontstaan om verbindingen over de A325 te leggen zouden deze moeten worden opgepakt. Ook het nog open gebied tussen A325 en Ceintuurbaan, met daarin het buurtschap Aam versterkt de eigen identiteit van Elst. Bij de ontwikkeling van Aamsepoort Noord moet met deze achterliggende open ruimte rekening worden gehouden. Het open landschap ten westen van Merm laat nog zien hoe open de Betuwe op sommige plekken soms nog is. Het vormt een mooie open ruimte die afsteekt tegen het bedrijventerrein en de (mogelijke) zuidelijke dorpsrand



Groen-blauwe raamwerk

-  Versterken / ontwikkelen groene randen
-  Groene woon en werk boulevard (laanbeplanting)
-  Conditie creëren voor recreatie
-  Ontwikkelen groene zone
-  Behouden landschap
-  Ontwikkelen / versterken Parkway (boomgroepen)
-  Eisenhowerplas inzetten als bergingsgebied
-  Optimaliseren waterstructuur
-  Bestaande waterstructuur

4. De Visie

van Elst. Het benadrukt de zelfstandige positie van Elst. Voor een duurzame inrichting van het gebied is een goede waterhuishouding van belang. Daarom wordt ernaar gestreefd het netwerk van waterlopen verder uit te breiden en te optimaliseren. De gemeente wil door het toevoegen van een aantal waterlopen het watersysteem robuuster maken en streeft ernaar de bergingscapaciteit klaar te maken voor de toekomst.

De Eisenhowerplas, die nu op zichzelf staat, kan na de beoogde herinrichting in dit netwerk worden opgenomen en als grote bergingsvijver worden benut. Met de extra bergingscapaciteit zal er ook in de toekomst voldoende waterbergend vermogen zijn op het bedrijventerrein. Deze capaciteit is nodig wanneer het bedrijventerrein zich aan de zuidkant verder zal ontwikkelen. Uitgangspunt is daarom dat er minimaal 9 hectare retentieoppervlak over moet blijven bij een verkleining van de plas.

Door de Eisenhowerplas op te nemen in het watersysteem zal de waterkwaliteit positief beïnvloed kunnen worden.

Verhogen belevingswaarde

De beleving van een gebied wordt bepaald door het beeld dat de bebouwing en inrichting van de onbebouwde ruimte samen opleveren. Aan deze beleving wordt vaak snel een oordeel verbonden waarmee het ruimtelijk

kwaliteitsniveau wordt aangeduid. Hoewel dit formeel niet helemaal juist is (naast belevingswaarde spelen ook gebruikswaarde en toekomstwaarde mee) geeft het wel aan hoe belangrijk de beleving is. De eerste indruk is vaak heel bepalend en die wordt gevormd door het beeld. Daarom hecht de gemeente eraan de belevingswaarde in het gebied van voldoende niveau is.

Daarbij gaat het niet alleen om de openbare ruimte, maar ook om de aanblik van de bedrijfsgebouwen en de inrichting van die delen van het terrein die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn. De gemeente zorgt er voor dat de mate van onderhoud van het openbaar gebied aansluit bij het inrichtingsniveau en de ruimtelijke kwaliteit.

Ervaringen met het beeldkwaliteitsplan voor Merm hebben laten zien dat met meer aandacht voor de beeldkwaliteit veel resultaat kan worden bereikt. Dit wil de gemeente uitbreiden naar het hele gebied.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- oriëntatie van de gebouwen richting openbare weg
- de vormgeving van overgangen van openbaar gebied naar bedrijfskavel
- de situering van parkeer ruimte en opslag in de buiten lucht.

4.6 Nieuwe kansen slim benutten

Op verschillende plaatsen doen zich (her)ontwikkelingsmogelijkheden voor. Door grondbezit kan de gemeente op twee locaties richtinggevend bijdragen aan de versterking van de bedrijventerreinen De Aam/Merm. Passend binnen de Regionale Programmering Bedrijventerreinen werkt de gemeente aan de volgende twee inbreidingslocaties:

- de zone aan de oostzijde van het spoor (voormalig spooreplacement);
- door verondieping van de Eisenhowerplas.

Het voormalige rangeerterrein heeft potentieel goede ontwikkelingsmogelijkheden, maar deze zijn afhankelijk van een aantal nog onzekere factoren, zoals de economie, de openbaar vervoersontwikkelingen in de stadsregio (positie station Elst), de ontwikkeling van Elst Centraal en de effecten van de doortrekking A15 op de regionale bedrijvenmarkt.

Met een ontwikkeling van het spooreplacement op korte termijn zou niet kunnen worden ingespeeld op de potenties van de locatie. Daarom wordt voorgesteld om de zone in te richten voor tijdelijke gebruiksfuncties waaronder tijdelijke huisvesting voor (door)startende bedrijven, tijdelijke parkeergelegenheid voor bedrijven die hiervoor nog



Opties lange termijn

-  Ontwikkelen hoogwaardige entree
-  Ontwikkelen economisch zone
-  Ontwikkelen nieuw herkenningspunt
-  Ontwikkelen recreatieve verbinding
-  Opwaarderen tot autoverbinding
-  Ontwikkelen bedrijventerrein
-  Ontwikkeling woningbouw De Pas

4. De Visie

niet voldoende ruimte op eigen terrein hebben kunnen realiseren. Bij succes zouden de starters vervolgens op de Aam een grotere locatie kunnen betrekken.

Er is een sterke groei in aantallen starters en met het toestaan van goedkope tijdelijke verhuur van de locatie kan worden voorzien in ruimte tegen niet al te hoge kosten. De ondernemers huren de grond van de gemeente voor een korte periode, flexibel opzegbaar en voor bijvoorbeeld maximaal vijf jaar. Daarna moeten ze op zoek naar nieuwe en, naar mag worden gehoopt, grotere accommodatie. In die eerste periode zorgen de bedrijven zelf voor hun tijdelijke, eenvoudige huisvesting. Vanuit beeldkwaliteit worden niet te zware, minimale eisen gesteld. Door het aanbrengen van een groenstructuur kan het gebied geleed worden en een aantrekkelijke uitstraling krijgen. De groenstructuur is ook van betekenis voor de uiteindelijke inrichting: er staat dan reeds een groen casco dat aanknopingspunten biedt voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting.

Een dergelijke aanpak speelt in op het probleem dat projectontwikkelaars, beleggers en makelaars de markt voor kleinschalige bedrijfsruimte niet interessant vinden (ING, 2008). En dat terwijl het aantal starters nog steeds groeit. In 2010 bereikte het aantal starters in de stadsregio een recordhoogte van 5.323 bedrijven. Dat is een toename

van bijna 21% ten opzichte van 2009 (KAN Vastgoedrapportage 2011).

Kijkend naar de toekomst is een verdere vraag naar hoogwaardige bedrijventerreinen te verwachten. Het gaat om een bescheiden vraag. Daarbij gaat het niet om kantoorterreinen, maar bedrijventerreinen die bijvoorbeeld hightech bedrijven als doelgroep hebben. Specifieke vestigingsmogelijkheden zijn er in de regio Arnhem-Nijmegen nog niet veel. Er is het Arnhem Business park en er zijn plannen voor de Novio Tech Campus in Nijmegen. Verder is bekend dat er in de regio een bovengemiddeld aantal bedrijven te vinden is in de medische (medisch technologische) sector en in de halfgeleiderindustrie. Dit is een doelgroep die (hoog) industrieel van karakter is, maar zoekt naar gebouwen met een kantoorachtige uitstraling ('kantoorachtigen').

4.7 Opties voor de langere termijn

Rondom het plangebied spelen verschillende autonome ontwikkelingen. Hierop heeft de gemeente geen of weinig invloed, maar deze kunnen wel relevant worden voor de ontwikkeling van Elst Zuidoost. Er kunnen nieuwe kansen ontstaan of knelpunten opdoemen.

Deze kansen kunnen de mogelijkheden van het gebied nog vergroten. Ze zijn daarom niet buiten beschouwing gelaten en worden in deze paragraaf benoemd. Daarmee zijn ze toch in beeld zonder dat ze direct onderdeel van de visie uitmaken. De visie beoogt deze kansen vooral open te houden. De volgende opties voor de langere termijn worden opengehouden:

Aanpassen bestaande aansluiting op A325 (indien afwaardering A325)

Bij de huidige ongelijkvloerse kruising tussen de Nieuwe Aamsestraat en de A325 gaat veel ruimte verloren voor potentiële hoogwaardige functies. Indien de A325 wordt afgewaardeerd, hetgeen mogelijk wordt na de doortrekking A15, ontstaat de mogelijkheid om hier een gelijkvloerse kruising te realiseren. Hierdoor ontstaat ruimte voor het ontwikkelen van een herkenbare entree.

Nieuwe aansluiting en entree A325

Indien de A325 in de toekomst wordt afgewaardeerd dan ontstaat de mogelijkheid om een tweede gelijkvloerse aansluiting te creëren ter hoogte van de Bemmelseweg. Hierdoor neemt de verkeersdruk (zeker met oog op eventuele toekomstige ontwikkeling) op de Nieuwe Aamsestraat af en ontstaat er een nieuwe entree. Deze entree



4. De Visie

dient een hoogwaardige uitstraling te krijgen en heeft als doel, de ruimte die in de visie tot 2025 vrij wordt gehouden van bebouwing, te ontwikkelen. Hierdoor ontstaat een nieuwe economische zone waarin de entree ontwikkeling het startpunt is van de verdere toeloop aan bedrijvigheid.

Parallelweg langs A325 en Eisenhowerplas Oostoever

Door de langzaam verkeersverbinding langs de A325 ook voor autoverkeer toegankelijk te maken wordt verkeerscirculatie verder geoptimaliseerd en ontstaan er tevens condities voor ontwikkeling van de Eisenhowerplas Oostoever. Als deze zone tot ontwikkeling komt dient voorkomen te worden dat bestaande groenstructuren plaats moeten maken t.b.v. zichtlocaties langs de A325. Deze groene rand wordt als karakteristiek voor het gebied gezien.

Verdere ontwikkeling bedrijventerrein

Tot 2025 wordt ingezet op intensivering van het huidige bedrijventerrein. Als na deze periode het terrein geen intensiveringsmogelijkheden meer kent, kan bij voldoende marktvraag het gebied aan de oostkant langs de A325 en het terrein aan de zuidkant van Merm worden ingezet voor verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein.

De Pas

De Pas blijft een aangewezen locatie voor de ontwikkeling van woningbouw. Hierbij dient de aanwezige lintbebouwing opnieuw een plaats te krijgen in de toekomstige ontwikkeling. Daarnaast dient ook de zichtlijn richting de St. Maartenskerk in het centrum van Elst te worden behouden. Door de aanleg van de zuidtangent ontstaat een heldere grens die door woningbouw ter hoogte van de Pas verder kan worden geaccentueerd. Hiermee ontstaat dan een duidelijke stedenbouwkundige afronding van het dorp Elst aan de zuidzijde.

Deze ontwikkeling zou ter hoogte van De Pas ook kunnen worden ingezet om de entree ter hoogte van de Rijksweg Zuid stedenbouwkundig meer te accentueren. Mocht woningbouw in verband met de milieuomstandigheden moeilijk realiseerbaar zijn, dan zou er langs de zuidtangent kunnen worden gedacht aan woon-werkcombinaties. Aandacht moet dan wel worden besteed aan de beeldkwaliteit.



Zichtlijn waarmee rekening dient te worden gehouden



5. Strategie

Voorliggende visie is een visie op hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid en gaat tevens in op de wijze waarop de gemeente die voorgenomen ontwikkeling wil verwezenlijken. Deze integrale visie is gebaseerd op de ruimtelijke, economische en financiële uitgangspunten als basis voor een lange termijn ontwikkelstrategie Elst Zuidoost. De ontwikkelstrategie Zuidoost geeft aan waarop moet worden gestuurd (kwaliteit, fasering, geld, etc.) en welke instrumenten kunnen worden ingezet. Belangrijk onderdelen van de ontwikkelstrategie zijn de rol- en taakopvatting van de gemeente, de gemeentelijke grondstrategie en de uitvoeringsstrategie.

5.1 Rol en taak van de gemeente

Het ontwikkelingsbeeld dat in deze visie wordt geschetst kan de gemeente niet alleen realiseren. Hiervoor is samenwerking noodzakelijk en dat vraagt om duidelijkheid wat de gemeente wel en niet tot haar taken rekent en welke rol de overheid zal vervullen. De gemeente heeft deze rolinvulling natuurlijk ook bepaald vanuit de mogelijkheden en middelen die zij heeft.

In de Nederlandse traditie van toelatingsplanologie is een faciliterende rol als vertrekpunt een vanzelfspre-

kende keuze. De gemeente faciliteert in deze rol private initiatieven die aansluiten bij het beleid. In deze rol is de gemeente echter afhankelijk van deze private initiatieven om haar beleidsdoelen te bereiken. Dat biedt niet altijd voldoende garanties voor een goede ruimtelijke ordening. Daarom zal een gemeente in bepaalde situaties ook een actievere rol opvatting hanteren. Dit kan een stimulerende of initiërende of zelfs uitvoerende rol zijn.

Voor Elst Zuidoost heeft de gemeente de faciliterende rol als basisrol gekozen en combineert deze voor een aantal onderdelen van de visie met een stimulerende en initiërende rol. De keuze hangt samen met het belang dat de gemeente hecht aan het tot uitvoering komen van bepaalde onderdelen van de visie om te komen tot een goede ruimtelijke ordening in het gebied. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt aangegeven om welke onderdelen dit gaat.

5.2 Grondstrategie

De oppervlakte van het gebied Elst Zuidoost (De Aam, Merm en directe omgeving) bedraagt in totaal bijna 150 ha., waarvan de strategische grondpositie van de

gemeente ongeveer 33 ha. bedraagt. Dit is zo een 23 % van het gebied, exclusief de gronden die ook in ontwikkeling worden gebracht voor de aanleg van de zuidtangent en verbetering van de waterhuishouding. Deze strategische grondposities vormen hiermee een goede basis voor een actieve grondpolitiek van de gemeente als zgn. katalysator (vliegwielfunctie) voor de integrale herontwikkeling van Zuidoost.

De strategische posities van de gemeente in het gebied betreffen de volgende sleutelpercelen:

Spoorstation Oostzijde Elst

(in voorbereiding Elst centraal)	6	ha
Eisenhowerplas (grotendeels)	23	ha
Spooreplacement	4	ha
Gemeentelijke grondposities	circa 33	ha

Op basis van analyse wordt ervoor gekozen bij bepaalde deelgebieden in Elst Zuidoost een actief grondbeleid te voeren als onderdeel van een lange termijn ontwikkelstrategie voor Elst Zuidoost. Een actief grondbeleid impliceert een actieve rol van de gemeente op de grond- en vastgoedmarkt ter verwezenlijking van het beoogde ruimtelijke beleid. Hierbij is het beleid niet zozeer gericht op de volledige verwerving van alle gronden, maar is



Eigen karakter Elst Zuidoost: boomgaard naast kantoren

5. Strategie

het verkrijgen van de zogenaamde sleutelpercelen in Zuidoost voldoende om de gemeentelijke regie te kunnen voeren. Als de gemeente de gronden van deze percelen in eigendom heeft, heeft zij directe zeggenschap over het tempo van de gronduitgifte, het tijdstip van realisatie van de bestemming, het gewenste grondgebruik of de gewenste bebouwing.

Voor de overige gebiedsdelen in Zuidoost kiest Overbetuwe tegelijkertijd voor een optimale benutting van het in de wetgeving aangeboden instrumentarium.

Het huidige grondeigendom van de gemeente in Zuidoost vormt de basis voor het actieve grondbeleid. De percelen die thans in bezit zijn van de gemeente worden als belangrijke sleutelpercelen beoordeeld voor de (her)ontwikkeling van het gehele gebied. Er is geen noodzaak om extra gronden te verwerven. Door een gerichte actieve grondpolitiek kan het beschikbare strategische grondeigendom worden ingezet voor het realiseren van de ruimtelijke, economische en financiële doelstellingen van de gemeente in Elst Zuidoost. Voor het gebied station Elst Oostzijde zijn de plannen al reeds in een vergevorderd stadium, waarbij - op basis van actief grondbeleid - op korte termijn de plannen voor het Huis der Gemeente,

kantoren en de noodzakelijke infrastructuur worden gerealiseerd.

Daarnaast is een aantal ontwikkellocaties in eigendom van private partijen. De ontwikkeling van deze locaties zijn eveneens relevant voor de realisatie van Zuidoost tot een modern gemengd werklandschap. Het gaat onder andere om:

- Deel van Elst centraal;
- Aamse poort Noord;
- Aamse poort Zuid (in ontwikkeling);
- Luxanterrein;
- Elsteraam (Nestlé in herontwikkeling);
- A 325 zone.

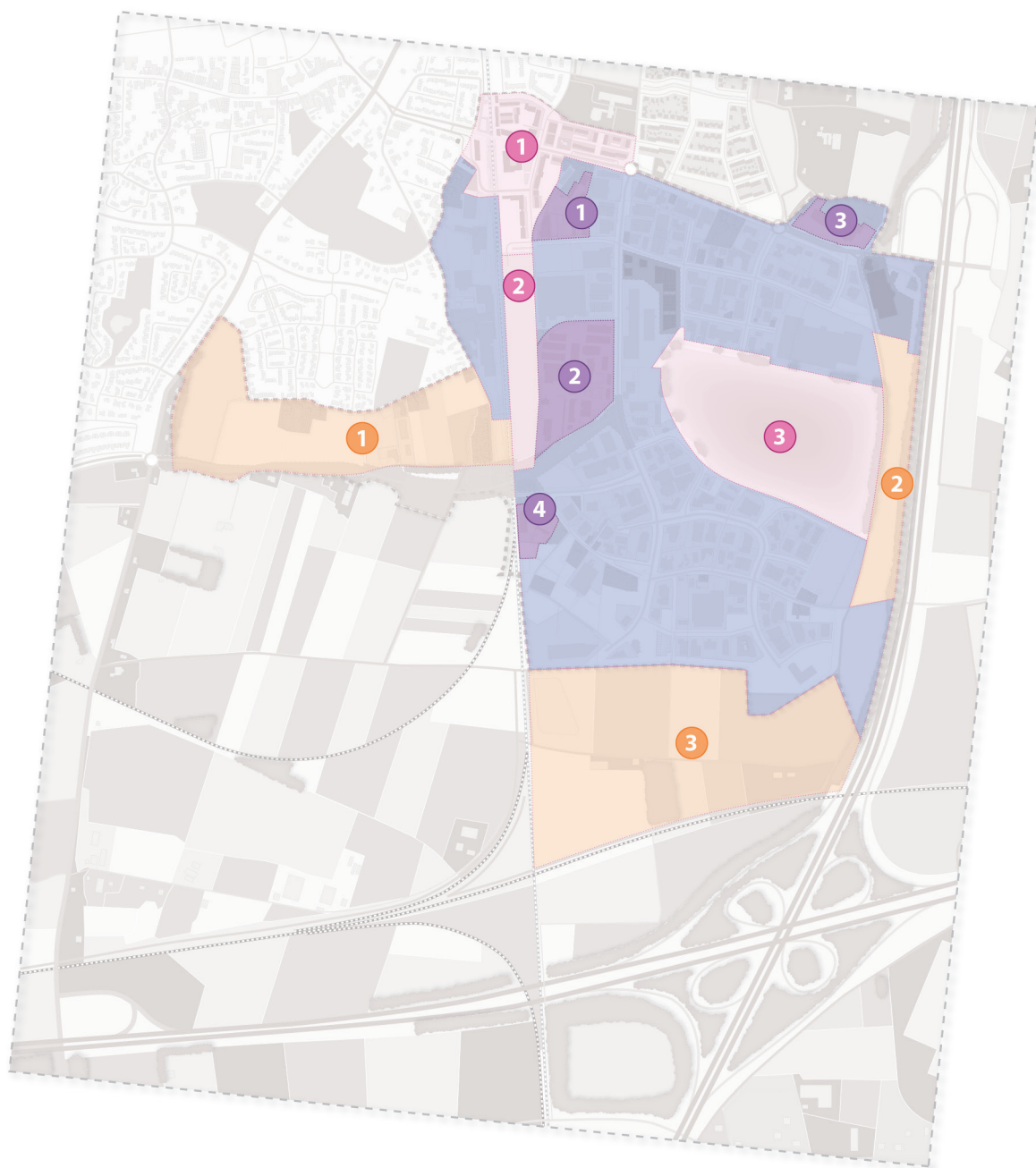
Door de publieke en private investeringen in het gebied ruimtelijk, economisch en financieel op elkaar af stemmen ontstaat waardecreatie in het gebied, als belangrijke basis voor de ontwikkeling tot een modern gemengd werklandschap. Hierbij zullen de strategische grondposities van de gemeente worden ingezet als aanjager om het proces van waardecreatie te initiëren en zullen met structuurversterkende maatregelen de herontwikkelingsomstandigheden gunstig worden beïnvloed. Hiermee schept de gemeente

naar verwachting de juiste randvoorwaarden voor private investeringen.

5.3 Uitvoeringstrategie

Belangrijk onderdeel van de ontwikkelstrategie is de realisatie van een zgn. “flexibel raamwerk” in Elst Zuidoost. Dit raamwerk kan worden omschreven als de ruimtelijke structuur die nodig is om alle locaties optimaal te kunnen benutten. In het vorige hoofdstuk is niet voor niets uitgebreid ingegaan op de structuurversterkende maatregelen. Naast de goede ruimtelijke structuur is ook het goede gebruik van de gronden voor bedrijvigheid van belang. Daarom is Elst Zuidoost uitgewerkt naar vier typen deelgebieden;

1. Initiëren.
Actieve (strategische) veranderlocaties:
voor projecten op deze strategische veranderlocaties wordt gemeentelijk initiatief voorgesteld. Hierbij worden de kenmerken uit tabel 1 (blz. 41) als uitgangspunt gehanteerd;
2. Faciliteren.
Private veranderlocaties:



Deelgebieden

- Veranderlocaties (initiatief)
- 1 Elst centraal
- 2 Spooreplacement
- 3 Eisenhowerplas
- Veranderlocaties (Stimuleren / faciliteren)
- 1 Noordhoek Aam
- 2 Luxanterein
- 3 Aamsepoort Noord
- 4 Bemmelseweg/Platinaweg
- Behoudlocaties (handhaven)
- Reserveringslocaties (afwachten)
- 1 De Pas
- 2 Eisenhowerplas Oostoever
- 3 Merm Zuid

5. Strategie

voor projecten op de private veranderlocaties wordt voorgesteld om particuliere initiatieven door de gemeente te faciliteren en op belangrijke plekken te stimuleren. Bij particulier initiatief zijn de kenmerken uit tabel 1 uitgangspunt voor de ontwikkeling;

3. Handhaven.

Behoudlocaties:

voor projecten op behoudlocaties wordt voorgesteld om via het bestemmingsplan de bestaande bestemmingen/functies te conserveren;

4. Monitoren.

Reserveringslocaties:

voor projecten op reserveringslocaties wordt monitoring voorgesteld om de eventuele toekomstige gewenste functie/bestemming niet onmogelijk te maken.

Een overzicht van inzet van instrumenten is per type deelgebied aangegeven in tabel 2 (blz. 65).

Actieve veranderlocaties (initiatief)

Elst Centraal

Elst Centraal is een belangrijke incubator voor hoogwaardige ontwikkeling op het bedrijventerrein. Ontwikkeling

hier kan op termijn leiden tot aanpak van het spooreplacement en daarmee indirect ook de ontwikkeling van het luxanterein. Daarnaast heeft het gebied een verbindende functie voor het bedrijventerrein met het centrum en de rest van het dorp en worden de faciliteiten rondom het centraal station geoptimaliseerd voor openbaar vervoer.

Spooreplacement

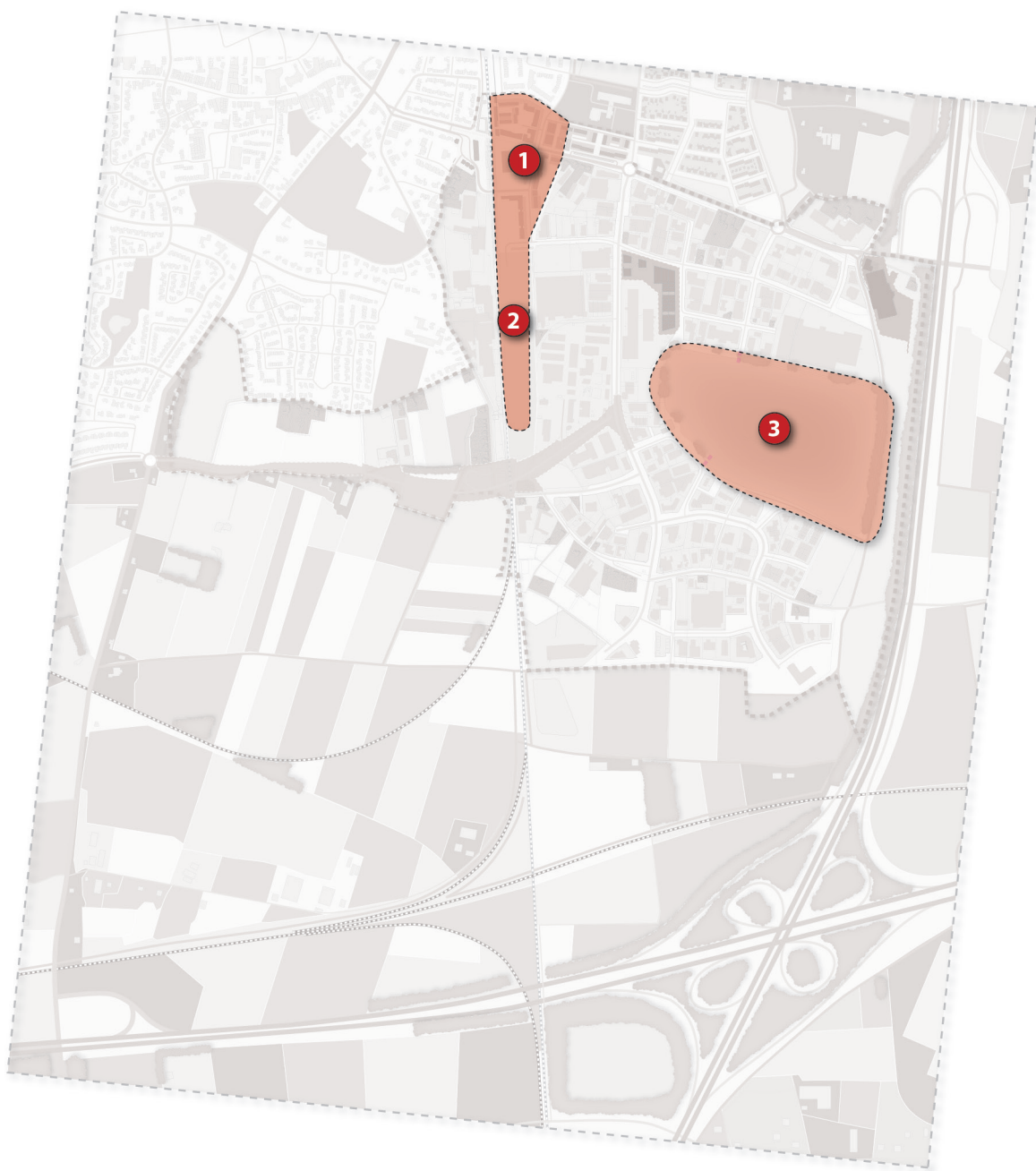
Het spooreplacement krijgt een belangrijk onderdeel in het ontwikkelen van een nieuwe groenstructuur aan de zijde van het spoor. Deze groenstructuur markeert de rand van het bedrijventerrein en zorgt ervoor, in combinatie met nieuwe infrastructuur voor auto- en langzaamverkeer, het terrein van het spooreplacement in de eerste fase van ontwikkeling kan worden ingericht als park waar plaats is voor tijdelijke bedrijvigheid. Deze bedrijven kunnen in een tweede fase doorgroeien en een definitieve plaats verwerven. Indien dit niet lukt, kunnen de tijdelijke bedrijven plaats maken voor bedrijven die zich wel definitief in het spooreplacement willen vestigen.

Eisenhowerplas

Deze plas blijft in de visie functioneren als zelfstandig element in het bedrijventerrein, maar de gemeente wil het grotendeels anders inrichten en gebruiken. Hierbij



tijdelijk gebruik van spooreplacement kan ook recreatieve elementen bevatten



Strategische projecten



Initiërende rol

1

Elst Centraal

2

Spooreplacement

3

Eisenhowerplas

5. Strategie

worden de oevers van de plas verder opgerekt door de plas te verondiepen. Zo ontstaat ruimte voor ontwikkeling, recreatief en commercieel. Ontwikkeling op en aan het water wordt gestimuleerd ter hoogte van goed bereikbare plekken met als doel verschillende initiatieven voor bijvoorbeeld innovatieve bedrijvigheid te faciliteren.

Daarnaast wordt de verlengde oever gebruikt voor de realisatie van een nieuwe prominente groenstructuur op het bedrijventerrein. Hierdoor wordt de Eisenhowerplas een herkenbaar structurerend element op het terrein en wordt de plas als zelfstandig element geaccentueerd. Op de langere termijn is er de mogelijkheid om de verschillende ontwikkelingen met elkaar in verbinding te brengen door een nieuwe langzaamverkeersverbinding rondom de plas. Hiermee wordt de plas ook opgenomen in het recreatieve netwerk en bereikbaar voor fietsers en voetgangers die zich rondom de plas willen begeven.

Private veranderlocaties (Stimuleren / faciliteren)

Aamsepoort Noord

De Aamsepoort Noord zal bij ontwikkeling van het terrein moeten passen in het beeld dat in deze visie wordt voor-

geschreven voor de Nieuwe Aamsestraat. De locatie is een belangrijk onderdeel in de ontwikkeling van een hoogwaardige entree voor het bedrijventerrein ter hoogte van de A325. Hierbij wordt gedacht aan hoogwaardige functies met een kleine korrelgrootte en een duidelijke oriëntatie.

Noordhoek Aam

Ter hoogte van Elst Centraal wordt een hoogwaardige ontwikkeling wordt nagestreefd. Omdat de aard van de bedrijven en het inefficiënte ruimtegebruik ter hoogte van deze locatie niet in deze ontwikkeling past, zal op termijn worden gekeken naar mogelijkheden om deze bedrijvigheid uit te plaatsen. Bij een herontwikkeling van het terrein zal dan nadrukkelijk worden ingezet op een heldere overgang van de ontwikkelingen rondom Elst Centraal en de aanliggende bedrijvigheid.

Luxanterrein

In het geval dat de luxanlocatie tot ontwikkeling wordt gebracht door externe partijen is het belangrijk dat er sprake is van een hoogwaardige ontwikkeling die aansluit bij de voorgestelde ontwikkeling in het spooremplement en Elst Centraal. Daarbij zou onderzocht kunnen worden in welke mate er een koppeling kan worden

gemaakt met de voorstelde ontwikkeling ter hoogte van de Eisenhowerplas.

Bemmelseweg/Platinaweg

In de hoek tussen de spoorlijn, Bemmelseweg en Platinaweg bevinden zich enkele oudere bedrijven die niet meer aansluiten bij het beoogde kwaliteitsniveau ('Modern gemengd') zoals weergegeven in deze visie. Dit betekent dat de gemeente verandering hier zal stimuleren en faciliteren indien deze bijdraagt aan de beoogde ontwikkeling.

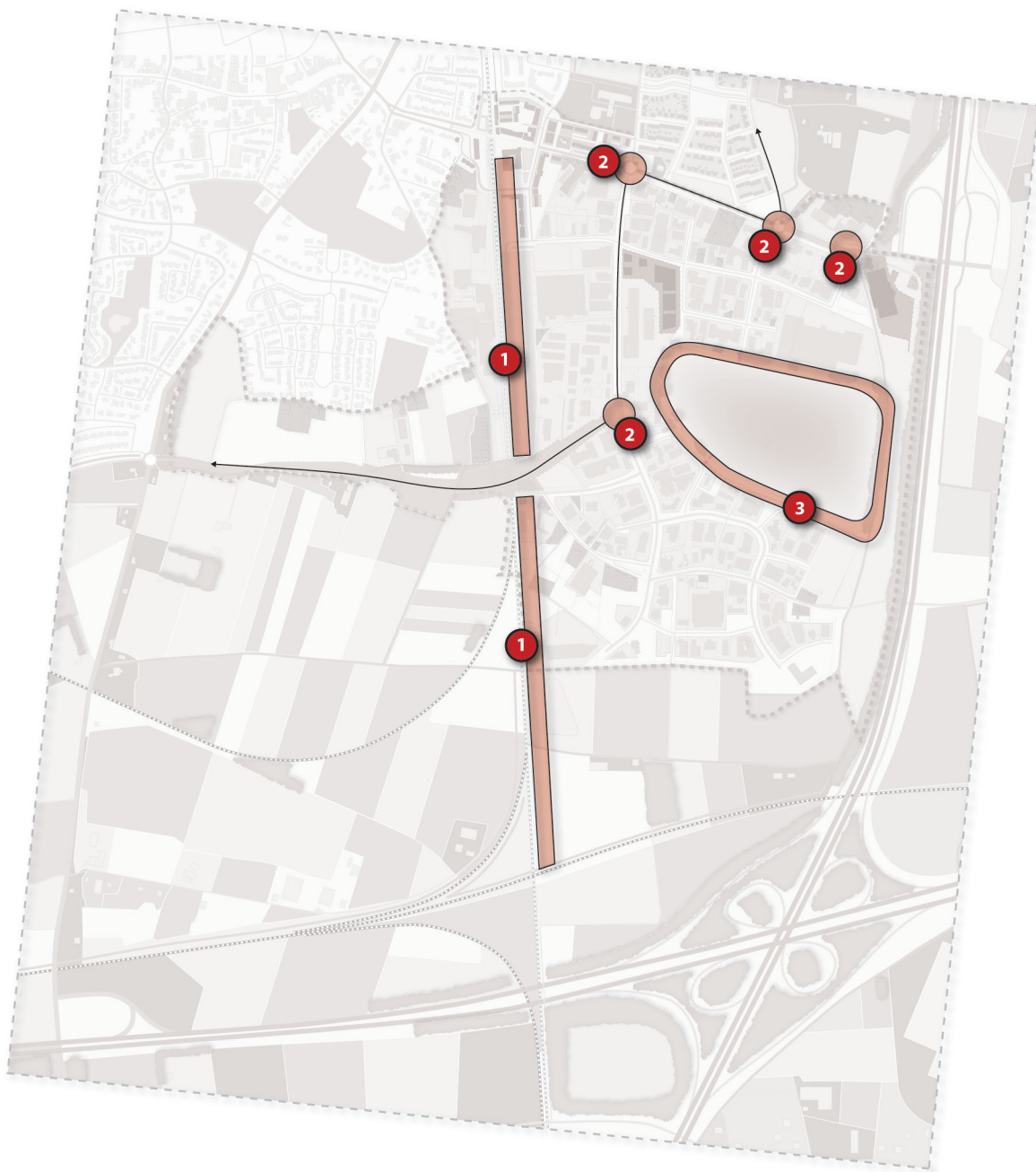
Behoudlocaties (handhaven)

Lintbebouwing Nieuwe Aamsestraat en Bemmelseweg

Lintbebouwing komt vooral langs de Nieuwe Aamsestraat en de Bemmelseweg voor, deze bebouwing is inmiddels volledig opgenomen in de structuur van het bedrijventerrein. Naar het dorpscentrum toe is een verdichting gebruikelijk. Dit principe kan bij de Nieuwe Aamsestraat worden toegepast.

Alle overige locaties

Locaties die niet elders worden genoemd zijn in principe allemaal behoudlocaties. Het beleid op deze locaties is



Structuur versterkende projecten

-  Initiërende rol
-  1 Versterken herkenbaarheid rand
-  2 Rotondes vormgeven als herkenningspunt
-  3 Omvormen tot structureel groen

5. Strategie

gericht op behoud van de bestaande werkgelegenheid en bedrijven zonder overlast naar de omgeving. Het gaat om een modern terrein met gemengde bedrijvigheid. Vrijkomende of beschikbare kavels moeten daar bij aansluiten. Dit handhaven betekent echter niet dat alle ontwikkelruimte die op deze locaties bestaat ook blijft bestaan. Gezien de huidige marktomstandigheden wil de gemeente op twee typen functies nadrukkelijker gaan sturen: nieuwe kantoren en nieuwe detailhandelsvestigingen.

De sturingsmogelijkheden zijn doordat het om bestaand terrein gaat voor de gemeente beperkt, maar met deze visie en het nieuwe bestemmingsplan kan hierin toch sturing worden aangebracht. Het bestemmingsplan kan de mogelijkheid bieden alleen specifieke detailhandel (grootschalig/perifeer) in daarvoor beoogde deelgebieden toe te laten. Ook door de contacten van de bedrijfscontactfunctionaris met bedrijven en makelaars bijgedragen worden aan de gewenste ontwikkeling.

Heinz

Het bedrijf Heinz kan ongewijzigd zijn bedrijfsvoering voortzetten op de huidige locatie. Hoewel hier momenteel geen sprake van is, is het van belang op te merken dat indien het bedrijf in te toekomst besluit te vertrekken

(waarbij we er vanuit gaan dat het bedrijf een nieuwe plaats krijgt op dit of een ander bedrijventerrein) ontstaat de mogelijkheid om deze locatie voor stedelijke functies te ontwikkelen. Hierdoor wordt, indien deze situatie zich voordoet, de Heinz locatie onderdeel van het dorp Elst en krijgen zowel het dorp Elst als het bedrijventerrein een herkenbare eenduidige vorm.

Reserveringslocaties (monitoren)

Eisenhowerplas Oostoever

De A325 blijft tot 2025 vrijgehouden van ontwikkeling met uitzondering van de aanleg van een nieuwe langzaamverkeersverbinding aan de zijde van de Eisenhowerplas. De defensiedijk en groenstructuur die aanwezig zijn in het gebied blijven behouden.

In de toekomst zou deze locatie van gedaante kunnen veranderen door de aanleg van een tweede aansluiting aan de A325 ter hoogte van de Bemmelseweg. Doordat de ruimte in de Eisenhowerplas Oostoever in eerste instantie vrijgehouden van bebouwing, is ter hoogte van deze nieuwe entree voldoende ruimte voor ontwikkeling. Hiermee ontstaat een tweede fase van ontwikkeling waarin de nieuwe langzaamverkeersverbinding op

termijn zou kunnen worden opgewaardeerd tot autoweg. Hierdoor behoort verdere commerciële ontwikkeling in de Eisenhowerplas Oostoever tot de mogelijkheden, waarbij de oriëntatie van bedrijvigheid in deze zone intern gericht is, om zo te voorkomen dat de groenstructuur aan deze zijde deels verdwijnt ten behoeve van zichtlocaties voor bedrijvigheid.

Merm Zuid

Merm zuid is de logische uitbreidingslocatie aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. De randen van het terrein worden, met uitzondering van de grens aan de noordzijde, gebruikt om de voorgestelde groenstructuur te realiseren. Hierdoor heeft het bedrijventerrein ook aan deze randen een heldere grens. De ruimte in het gebied wordt gereserveerd voor toekomstige ontwikkeling van het terrein. Uitbreiding op deze locatie zal plaatsvinden als marktvrage daartoe aanleiding geeft én alle inbreidingslocaties zijn ingevuld, tenzij deze locaties het gewenste programma niet kunnen huisvesten. In geval van ontwikkeling op dit deel van het terrein dient zorgvuldig gekeken te worden naar een heldere afronding van de wegenstructuur.



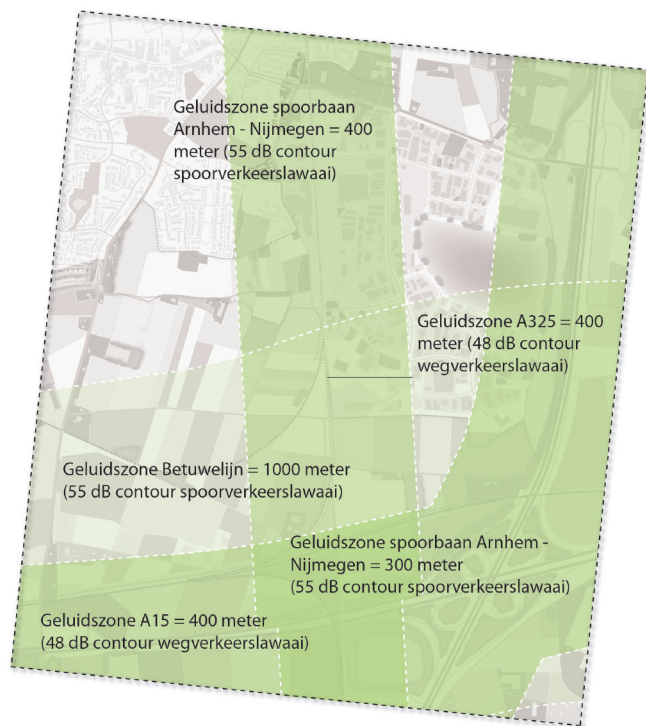
5. Strategie

Tabel 2. Ontwikkel- en beheerstrategie

Opgave	Verandering gewenst		Huidig gebruik handhaven	
<i>Typering</i>	<i>Strategische locatie</i>	<i>Herontwikkelingslocatie</i>	<i>Locatie functioneert zoals gewenst</i>	<i>Locatie komt in de toekomst voor verandering in aanmerking</i>
<i>Benadering</i>	<i>Initiëren van de herontwikkeling door zelf de planvorming ter hand te nemen</i>	<i>Primair passende ontwikkelingen uit de markt faciliteren Sturen op juiste invulling en kwaliteitsniveau</i>	<i>Primair beheren Op zwakkere plekken kwaliteitsverbetering stimuleren</i>	<i>Monitoren van ontwikkelingen in en om het gebied Ongewenste ontwikkelingen voorkomen clustering en segmentering</i>
<i>Grondeigendom</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Ontwikkelaars en ondernemers</i>	<i>Ondernemers en beleggers</i>	<i>Vooraf particulieren</i>
<i>Instrumenten</i>	<i>Visie Stedenb. ontwerp Bestemmingsplan (ontwikkeland) Beeldkwaliteitsplan</i>	<i>Visie Stedenb. randvoorwaarden Bestemmingsplan (ontwikkeland *) Beeldkwaliteitsplan Wabo</i>	<i>Visie Bestemmingsplan (primair conserverend) welstandsnota Wabo</i>	<i>Visie Bestemmingsplan (primair conserverend) Wabo</i>
<i>Welke locaties</i>	<i>Elst Centraal (oostzijde) Spooreplacement Eisenhowerplas</i>	<i>Aamsepoort Noord Noordhoek Aam Luxan-terrein Deel Bemmelseweg</i>	<i>Hele plangebied voor zover niet elders genoemd</i>	<i>Merm Zuid Oostoever Eisenhowerplas De Pas</i>
<i>Organisatie</i>	<i>Projectorganisatie van gemeente of PPS</i>	<i>Markt organiseert ontwikkeling Gemeente faciliteert via PL met beleidsteam</i>	<i>Reguliere gemeentelijke taken (handhaving) Ondernemers- of parkmanagementorganisatie</i>	<i>Markt en autonome ontwikkelingen in omgeving monitoren en tijdig gemeentelijk standpunt bepalen.</i>
<i>Geld</i>	<i>Ontwikkel- en realisatiekosten Subsidie Herstructureringsfonds</i>	<i>Kostenverhaal</i>	<i>Stimuleringsfonds voor kwaliteitsverbetering</i>	<i>Middelen reserveren voor eventuele grondaankopen</i>

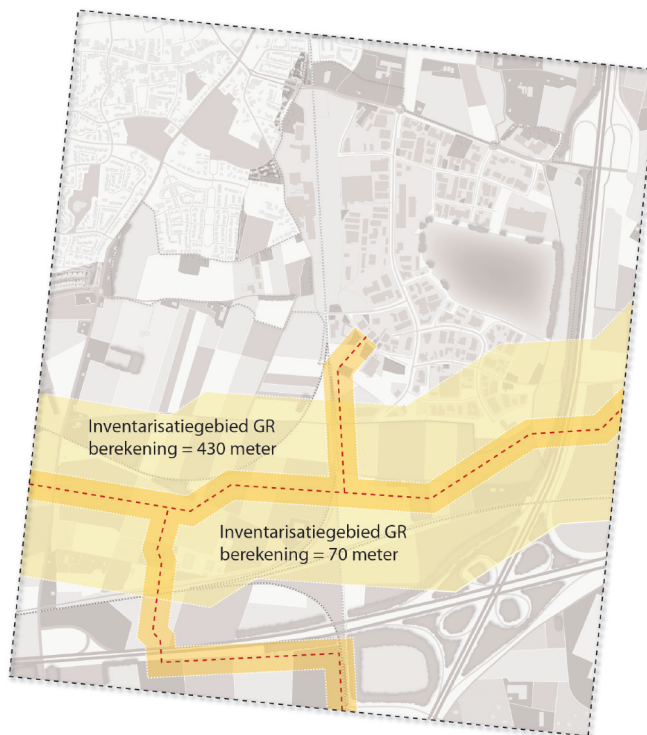
* In geval zich geen particulier initiatief aandient, wordt de locatie beschouwd als functionerend zoals gewenst (kolom 4)

Geluidscontouren



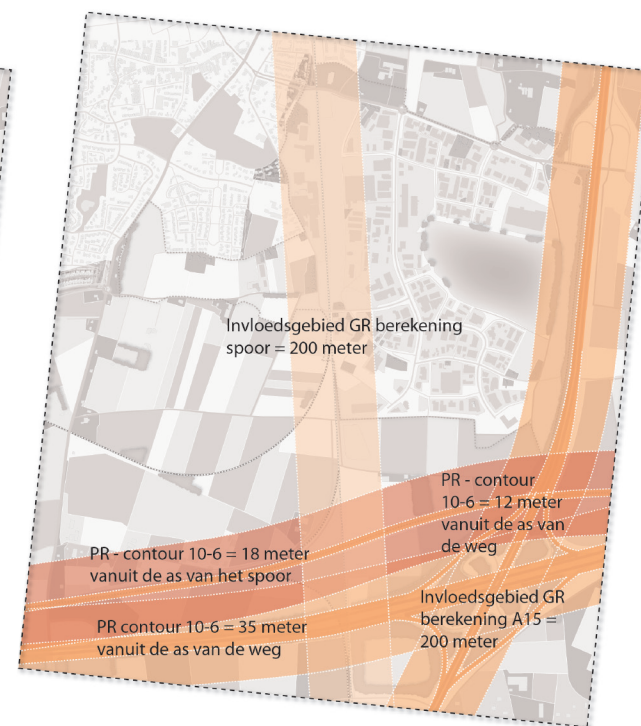
Externe veiligheid

(gasleiding)



Externe veiligheid

(transport over wegen en spoor)



Bijlagen

I Quickscan milieu

Geluid

In en rondom het plangebied zijn geluidsbronnen die de vestigingsmogelijkheden voor geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) beperken. Om zicht te krijgen op de eventuele beperkingen die de geluidcontouren opleveren is een quickscan uitgevoerd naar de geluidscouturen van relevante geluidsbronnen.

Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid zijn de mogelijkheden voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld sporthallen, kleinschalige kantoren, hotels, restaurants, winkels) en kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen) in het plangebied globaal beschouwd. Als wettelijk geen kwetsbare bestemmingen toegelaten worden kan daar alleen met zwaarwegende argumenten worden ontwikkeld.

Lucht

In dit stadium kunnen geen (globale) conclusies worden getrokken uit de belemmeringen voor de luchtkwaliteit door bedrijven en verkeer. Eerst moet een programma op

hoofdpijnen bekend zijn. Als het programma echter NIBM (Niet In Betekende Mate) bijdraagt aan luchtverontreiniging, kunnen deze projecten zonder toetsing worden uitgevoerd.

Geur

Omliggende bedrijven: naar verwachting geen intensieve veehouderijen in de nabije omgeving. Geurhinder door industrie op De Aam, Merm, De Grift en Heinz vormt een aandachtspunt vanwege een mogelijke bedrijven- en milieuzonering.

Bodem

Op het Luxanterrein en het spooreplacement zijn aanwijzingen voor verontreiniging. Het Luxanterrein is nu gesaneerd via een beheersituatie (een leeflaag van een meter). Voor de provincie Gelderland (bevoegd gezag) is dit voor de huidige situatie een acceptabele situatie. Deze oplossing brengt gebruiksbeperkingen met zich mee; iedere ingreep in het verontreinigde gebied vraagt om goedkeuring bij het bevoegd gezag. Toekomstig gebruik (herontwikkeling) moet uitwijzen of de leeflaag voldoende is om de (humane) risico's te dekken. De gronden in Elst Centraal zullen door SBNS gesaneerd worden opgeleverd.

II Kaderstellende plannen

Plannen in uitvoering

Zuidtangent

In het gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe 2003-2013 wordt ingegaan op de aanpassing van de wegenstructuur binnen de gemeente. Het bestemmingsplan zuidtangent 2008 is de uitvoering van het Mobiliteitsplan en concretiseert daarmee een ontbrekende schakel in de tangentenstructuur rondom de kern Elst. De zuidtangent verbindt de Rijksweg Zuid met de Industrieweg Oost op het bedrijventerrein De Aam, waarbij het spoor gekruist wordt door de aanleg van een viaduct. De bedoeling van de Zuidtangent is primair de verkeersdruk op het centrum te verminderen en de doorstroming en de veiligheid te bevorderen. Voor De Aam en Merm ontstaat door de aanleg van de zuidtangent een tweede aansluiting op het hoofdwegennet (A15) die voor verkeer in zuidelijke en westelijke richting voordelen biedt. Verwacht wordt dan ook dat de aanleg van de Zuidtangent ook gunstig uitwerkt op de verkeersdruk op De Aam en Merm. De openstelling van de Zuidtangent is eind 2012 gepland.

Bestemmingsplan Aamsepoort Zuid

De Aamsepoort is een aantal jaren geleden aangemerkt als gebied dat geschikt is voor grootschalige/perifere detailhandel. Vervolgens zijn gedachten ontwikkeld om deze detailhandel te richten op het thema Tuin en Buitenleven. In deze lijn past de verplaatsing en vergroting van de Intratuinvestiging Elst. Dit is uitgemond in een bestemmingsplan dat verhuizing van de Intratuin van Aamsepoort Noord naar Aamsepoort Zuid mogelijk maakt. Het bestemmingsplan is in 2009 vastgesteld. De opening van het nieuwe tuincentrum is in het voorjaar van 2012 voorzien.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek gedaan en is ruimte gereserveerd voor verkeersmaatregelen (rotonde Archimedesweg). De gemeente bereidt de uitvoering daarvan momenteel voor.

Elst Centraal

In het kader van het Programma Stadsregiorail wordt het stationsgebied herontwikkeld tot een regionaal vervoersknooppunt. Onderdelen van het plan zijn de aanleg van een derde spoor aan de zijde van Heinz (de keervoorziening), het opheffen van de gelijkvloerse spoorwegkruising op de Nieuwe Aamsestraat, verbetering van de lokale

verkeersafwikkeling en de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis. Deze ontwikkelingen zijn bijeengebracht in een stedenbouwkundige hoofdopzet voor Elst Centraal. Deze is vastgesteld in november 2009. Vervolgens zijn voor verschillende delen afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Hiervan zijn de volgende momenteel in procedure:

Ontwerpbestemmingsplannen "Infra Elst-Centraal" 2010

De ontwerpbestemmingsplannen "Infra Elst-Centraal" zijn een uitwerking van het stedenbouwkundig plan Elst Centraal. In de ontwerpbestemmingsplannen "Infra Elst-Centraal" 2010 wil de gemeente Overbetuwe het gebied aan weerszijden van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, ter hoogte van station Elst, tot ontwikkeling brengen.

Ontwerpbestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente

In het stedenbouwkundig plan voor Elst Centraal is ook ruimte gereserveerd voor een Huis der Gemeente inclusief P+R met 525 parkeerplaatsen, 100 parkeerplaatsen op maaiveld, infrastructuur en watergangen, een kantorenstrip naast het spoor (6.500 m²) en woningbouw ten noorden van de Nieuwe Aamsestraat. In het ontwerpbestemmingsplan Huis der Gemeente wordt realisering

Bijlage

van dit programma grotendeels mogelijk gemaakt. De woningbouw vormt hierop een uitzondering. De plannen voor woningbouw zijn nog zacht (zie volgende paragraaf).

Bedrijvenpark Elsteraam

Het gaat hier om de herontwikkeling van de voormalige Nestlé-locatie. Het stedenbouwkundig plan had in eerste instantie een hard en een zacht gedeelte. Het harde plan-gedeelte omvatte 20 bedrijfunits, 3 kantoorgebouwen, 6 bedrijfsruimten/showroom en 450-500 parkeerplaatsen. Dit plandeel wordt geïnitieerd door een private partij onder de naam Bedrijvenpark Elsteraam en valt binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan Bedrijvenpark De Aam. De gemeente heeft positief gereageerd op deze private ontwikkeling. De benodigde omgevingsvergunningen zijn afgegeven, waarmee het een hard plan is geworden.

Na de genoemde ontwikkeling diende de mogelijke bouw van een TNT logistiek centrum zich aan. Een dergelijk centrum past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, maar heeft wel geleid tot een gedeeltelijk andere invulling van het voormalig Nestlé-terrein. TNT heeft het gewenste gedeelte van de locatie aangekocht

en een bouwplan ingediend waarvoor vergunning is verleend. De bouw is vrijwel gereed.

Plannen in voorbereiding

Uitwerking stedenbouwkundige hoofddopzet Elst Centraal

De ideeën voor woningbouw in het stedenbouwkundig plan Elst Centraal zijn nog niet in een bestemmingsplan vastgelegd. Ze worden daarom als zacht plan aangemerkt. In de ontwikkelingsstrategie voor Elst Centraal is voor een deel van de woningbouw bepaald dat in samenhang met de herstructurering van De Aam een nadere beoordeling is gewenst. Deze beoordeling vindt plaats in deze visie.

Masterplan Herontwikkeling De Aam

In 2009 is door de Stadsregio Arnhem Nijmegen een subsidieaanvraag ingediend in het kader van het provinciale subsidieprogramma Impuls revitalisering bedrijventerreinen RSP. Daarin is onder andere revitalisering van De Aam opgenomen. Om de subsidieaanvraag voor De Aam verder te onderbouwen is het Masterplan Herontwikkeling De Aam opgesteld. Dit masterplan heeft een horizon tot en met 2013 en geeft zicht op de projecten die in die periode moeten worden opgepakt om weer van een up-to-date bedrijventerrein te kunnen spreken.

In het masterplan is de revitalisering van De Aam gericht op drie thema's met bijbehorende maatregelen:

1. Verbeteren van de bereikbaarheid van De Aam: Poort tot tangent (aansluiting op A325), zuidtangent (vooral Industrierweg en Nieuwe Aamsestraat), reconstructie Bemmelseweg, ontsluiting Heinz, ontwikkeling spoor-emplacement, vervoersmanagement, verbeteren OV-bereikbaarheid.
2. Inbreiden en verbeteren van de ruimtelijke (vastgoed) kwaliteit: verbeteren kwaliteit private opstallen (gevelstimuleringsfonds), business case Luxan terrein, verbeteren waterhuishouding, aanpak parkeerproblematiek in afstemming met het bedrijfsleven.
3. Veiligheid en duurzaamheid: faciliteren oprichten parkmanagement, realisatie centrale (bewaakte) parkeerplaats, aanleg glasvezel in combinatie met realiseren camerabewaking, kansenverkenning duurzame energie.

Verbetering ontsluiting Heinz

Heinz is sinds 1958 in Elst gevestigd langs het spoor. Het bedrijf heeft naar de gemeente aangegeven de komende jaren haar productiecapaciteit uit te willen breiden. Deze uitbreidingsbehoefte zou van invloed kunnen zijn op

andere ontwikkelingen in en om het plangebied. Diverse initiatieven binnen Elst Zuidoost 'raken' de locatie en het productie- en logistieke proces van Heinz. Daarom is een onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop deze productievergroting kan plaatsvinden en welke relaties dat heeft met de omgeving.

De conclusie uit het onderzoek naar diverse uitbreidingsvarianten is dat een oostelijke uitbreiding van Heinz over het spoor geen haalbare variant is. Het bedrijf wil voor de toekomst de mogelijkheid van uitbreiding van de productiecapaciteit op de huidige locatie open houden. Een aandachtspunt uit de studie is de ontsluiting van Heinz bij realisering van de plannen voor Elst Centraal. Dit aandachtspunt maakt echter geen deel uit van deze visie, maar wordt opgelost binnen de plannen voor Elst Centraal.

Herontwikkeling Luxan terrein

Voor het Luxan terrein is in opdracht van de gemeente een analyse gemaakt (augustus 2010). Hieruit blijkt dat het terrein in potentie een kansrijk terrein is op een centraal gelegen locatie op De Aam. Bij een volledige (her)ontwikkeling van het Luxan terrein zal de werkgelegenheid op dit deel van De Aam substantieel kunnen toenemen. De gronden zijn echter grotendeels in private handen. Het

deel waar de gemeente over beschikt is voor de aanleg van de zuidtangent (zie vorige paragraaf).

Herontwikkeling Spooreplacement

Het Spooreplacement is het gebied op De Aam ten oosten van het spoor (voormalig emplacement NS). De grond is in augustus 2010 door NS Vastgoed te koop aangeboden en inmiddels door de gemeente verworven. De gemeente beschouwt het als een strategische locatie die zowel voor het vestigen van nieuwe bedrijvigheid als het verbeteren van de bereikbaarheid kansen biedt. Ten behoeve van deze visie zijn de mogelijkheden verder verkend.

Inbreiding Eisenhowerplas

De gemeente start binnenkort met het gedeeltelijk dempen van de Eisenhowerplas. Dit project is verbonden met de wens de plas deels ondieper te maken zodat de gebruiksmogelijkheden toenemen en de plas als retentievijver kan dienen. Daarbij bestaat het voornemen om - na demping - de nieuwe gronden uit te geven als bedrijfskavels. Het beschikbaar komen van ruimte voor bedrijvigheid wordt niet voor 2015 voorzien.

Aamsepoort Noord

Na verplaatsing van Intratuin naar de nieuwe locatie aan de zuidzijde van de Nieuwe Aamsestraat komt deze locatie vrij. De gronden zijn in private handen en in de markt is belangstelling getoond voor de locatie. De gemeente heeft daarom stedenbouwkundige/landschappelijke randvoorwaarden voor dit gebied opgenomen in hoofdstuk 4 van deze visie.

Bijlage

III Swot analyse

In de SWOT analyse van Elst Zuidoost zijn eerst langs de lijn van de zes centrale ontwikkelthema's sleutelcomponenten binnen en buiten het plangebied gefilterd vanuit de inventarisatie in hoofdstuk 2. De sleutelcomponenten zijn vervolgens ontleed in de sterke en zwakke eigenschappen en de kansen en bedreigingen.

Identiteit

Huidige opzet De Aam en Merm

- Sterk: ondernemers ervaren de gevarieerde mix van bedrijven als een onderscheidend principe.
- Sterk: de brede opzet van hoofdwegen.
- Sterk: de goed onderhouden openbare ruimte.
- Zwak: de onduidelijke profilering van een gebiedsconcept.
- Kans: het cluster van regionaal georiënteerde zakelijke dienstverlening, verspreid over het plangebied.
- Bedreiging: de bestaande functiemenging bemoeilijkt mogelijkheden om bedrijvigheid in de toekomst te clusteren en functioneel te zoneren.

Strategische ligging

- Sterkte: het plangebied is centraal gelegen in de Stadsregio (langs de A325 en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen) en langs de internationale assen A15 en de Betuweroute.
- Zwakte: de ingeklemde ligging door de grootschalige infrastructuur.
- Zwakte: de onzichtbaarheid van de terreinen door de Defensiedijk en de Betuweroute.
- Kans: het benutten van de ruimtelijk-economische positie van het plangebied langs internationale en regionale hoofdassen (A15, Betuweroute, A325, spoorlijn Arnhem-Nijmegen).
- Bedreiging: het plangebied heeft geen betekenis in de huidige regionale (structuur)visies.

Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke inpassing in de omgeving

- Zwakte: de eigenschappen van het oorspronkelijke Betuws landschap zijn in en rondom het plangebied (goedgevoel) verdwenen.
- Kans: een verbinding met Park Lingezegen kan de zichtbaarheid van het Betuws landschap verbeteren.
- Bedreiging: de oprukkende (woning)bouw van

Arnhem en Nijmegen dreigt Elst (Zuidoost) op te slokken.

- Bedreiging: de milieubelemmeringen door infrastructuur (en bedrijvigheid) beperken het palet aan nieuwe functies dat in het plangebied mag worden toegelaten en in samenhang kan worden gesitueerd.
- Bedreiging: het faciliteren van uiteenlopende marktinitiatieven in het plangebied, zonder heldere besluitvorming vanuit RO perspectief, vormt een bedreiging voor de ruimtelijke samenhang.

Programma

Marktdynamiek in plangebied

- Kans: de (boven)regionale markt heeft concrete belangstelling voor vestiging en/of locatieontwikkeling op De Aam en Merm.
- Kans: de Nieuwe Aamsestraat en omgeving is in trek bij PDV en biedt mogelijkheden voor clustervorming.
- Kans: de groei van de Stadsregio biedt mogelijkheden om hoger opgeleiden naar het plangebied te trekken.
- Bedreiging: het beleid van de gemeente dat in zet op een evenwichtige balans tussen hoger en lager opgeleiden vraagt om een zorgvuldige inpassing van nieuwe (hoogwaardige) werkgelegenheid in het plangebied.

Duurzaamheid

Bodemverontreiniging inbreidingslocaties

- Kans: het benutten van de Eisenhowerplas voor onder meer waterberging en mogelijk (commerciële) ontwikkeling.
- Kans: de bodemsaneringsopgave van onder meer Luxan en het spooreplacement biedt draagvlak voor herontwikkeling.
- Bedreiging: de (huidige) saneringsoplossingen voor Luxan en het spooreplacement beperken de mogelijkheden voor de situering van nieuwe bebouwing en nieuwe programma's (anders dan bedrijven).

Waardecreatie

Publieke investeringen in het plangebied

- Sterk: de ontwikkeling van Elst Centraal fungeert als vliegwiel voor (her)ontwikkeling van aanpalende ontwikkellocaties.
- Zwakte: de geplande zuidtangent doorsnijdt het plangebied.
- Kans: de Industrierweg Oost en Luxan krijgen meer potentie door de geplande zuidtangent.
- Bedreiging: de suboptimale inpassing van de zuidtangent voor de lange termijn, bijvoorbeeld

rekening houdende met een mogelijke verandering van het profiel van de A325 (zie hierna de strategische vraagstukken).

- Bedreiging: de beoogde aantakking van de Betuwe-route vereist een ruimteclaim.

(Her)ontwikkelpotentie

- Sterk: de intensiveringsmogelijkheden in het plangebied en bovendien uitbreidingsmogelijkheden buiten het plangebied zijn sterke aangrijpingspunten voor een (her)positionering van het plangebied.
- Kans: de uitbreidingsgebieden in het plangebied (Eisenhowerplas Oostoever, Eisenhowerplas) bieden mogelijkheden voor ontwikkeling.
- Kans: de inbreidingsgebieden in het plangebied (Luxan, spooreplacement, Nestlé locatie) bieden mogelijkheden voor herontwikkeling.
- Kans: de uitbreidingsmogelijkheden buiten plangebied (buffer tussen Merm en Betuweroute) kunnen groei in de verdere toekomst ondervangen.
- Kans: het wegvallen van de uitbreidingsplannen van Heinz aan de oostzijde van het spoor, biedt mogelijkheden om de ontwikkelpotenties van dit gebied te herwaarderen en integraal in de visie te optimaliseren.

- Bedreiging: de concurrerende (plan)locaties Park 15 (en De Grift) beperken de kansen voor herpositionering (aantrekken van nieuwe markten) van het plangebied.
- Bedreiging: het structureel verouderde aanbod aan bedrijventerreinen in de Stadsregio vormt een bedreiging voor het vestigingsklimaat van de Stadsregio.
- Bedreiging: de stagnerende vastgoedmarkten in Stadsregio beperken de marktkansen voor (her)ontwikkeling, in ieder geval op korte termijn (<3 jaar).
- Bedreiging: het kunnen doorfunctioneren van De Aam en Merm tijdens (her)ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige realisatiestrategie.
- Bedreiging: de (bedrijfs)woningen op De Aam en Merm kunnen een bedreiging vormen voor nieuwe functies die niet in de buurt van woningen gesitueerd mogen worden.

Bijlage

Organisatie

Organiserend vermogen

- Sterkte: de gevestigde ondernemers tonen betrokkenheid bij de ontwikkelingen die zich in het plangebied voordien.
- Zwakte: er is geen visie en regie vanuit de gemeente op een samenhangende (door)ontwikkeling van De Aam en Merm.
- Bedreiging: de gefragmenteerde eigendommen maken dat er veel individuele belangen in het plangebied zijn.
- Bedreiging: er is geen parkmanagement organisatie, waardoor het organiseren van mogelijke samenwerking in de toekomst kan worden bemoeilijkt.

IV Drie ontwikkelrichtingen

Op basis van de strategische vraagstukken (hoofdstuk 3) zijn een drietal ontwikkelrichtingen als denklijn verder uitwerkt. Deze geven elk op een andere wijze invulling op de strategische vragen. Hierbij zijn de verschillende stakeholders in ogenschouw genomen in combinatie met de drie polen van een duurzame gebiedsontwikkeling. Zo zijn drie ontwikkelrichtingen ontstaan die de toepasselijke

namen: “people”, “planet” en “profit” met zich meedragen. Alle drie de richtingen volgen een consistente denklijn en bestaand uit een aantal bouwstenen, die de essentiële verschillen tussen de modellen inzichtelijk maken (voor alle bouwstenen per ontwikkelvariant zie bijlage). Deze verschillen zijn in tabel 2 weergegeven.

Van drie ontwikkelrichtingen naar één visie

Om van drie ontwikkelrichtingen terug te gaan naar één voorkeursrichting, die uiteindelijk de visie vormt, zijn diverse consultatierondes georganiseerd. Hierbij is duidelijk gemaakt dat het niet gaat om een keuze voor één ontwikkelrichting. De “people”, “planet” en “profit” thema’s symboliseren namelijk ook dat de voorkeursvariant alleen kan ontstaan door het beste uit alle richtingen samen te brengen. Tijdens de consultatierondes hebben alle stakeholders de kans gekregen aan te geven welke onderdelen van de ontwikkelrichtingen ze aanspreekt en welke juist niet. Figuur IV.1 laat de uitkomst zien van deze sessies. Nevenstaande tabel geeft de gewenste ontwikkelrichting weer voor de visie. Hierbij zijn voor de ontwikkelthema’s, in samenwerking met alle stakeholders, bouwstenen gekozen die het fundament vormen van de visie. Daarmee is er tevens een heldere eenduidige opgave geformuleerd waarin duidelijk wordt aan welke uitgangspunten de visie moet voldoen (zie ook tabel 3).

Thema	people	Profit	planet
Identiteit	lokale profilering	bovenlokale profilering	Profilering werklandschap
Structuur	intern gericht	knooppunt gericht	omgeving gericht
Zonering	niet	naar kavelgrootte	functionele zonering
Programma	bestaande bedrijven	Marktkansen benutten	selectief toelaten
Duurzaamheid	behoud/hergebruik	optimaal gebruik	kwaliteit voorop
Waardecreeatie	vestigingsfactoren	functieverandering	gebruiksverbreding
Organisatie	autonoom	concurrerend	samenwerkend

Tabel 2: matrix met de verschillen tussen de drie ontwikkelrichtingen

Bijlage

Thema	Visie	Bouwstenen
Identiteit	Werkgebied	Uitgaan van eigen identiteit
Structuur	Omgeving gericht	Functionele samenhang
Programma	Positionering selectieve toelating	Profilering en segmentering Nieuwe markten toelaten Ruimte voor huidige ondernemers
Duurzaamheid	Kwaliteit / zorgvuldigheid	Hoogwaardige groen / blauwe gebiedsinrichting
Waardecreatie	Effectieve ontwikkelstrategie	Selectief gerichte grondpolitiek: Fasering / financiering / exploitatie
Organisatie	Samenwerken met marktpartijen Samenwerken met ondernemers	Gemeentelijke projectorganisatie voor onderdelen Ondernemers-/parkmanagementorganisatie

Tabel 3 De uitgangspunten voor de visie

werkgelegenheid bevorderen

ruimte voor huidige ondernemers

vestigingsvrijheid

zo min mogelijk regels

nieuwe markten toelaten

organische groei

Elst centraal optimaliseren

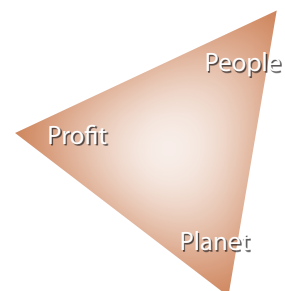
geen nieuw terrein

ontwikkelen

zonering Aam en Merm

groene inrichting

duurzaamheid



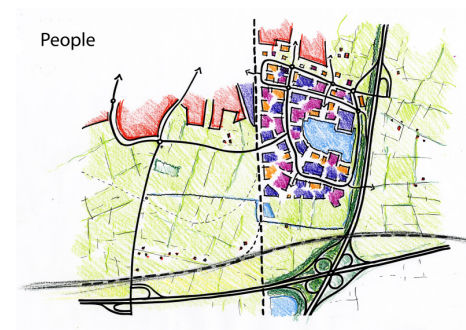
uitgaan van eigen kracht

afstemming tussen terreinen

snel oppakken ontwikkellocaties

samenwerken met marktpartijen

gerichte grondpolitiek



Figuur IV.2: De gewenste ontwikkelrichting (in oranje zijn de gekozen bouwstenen voor de visie weergegeven)



Barbarossastraat 35

Postbus 151

6500 AD Nijmegen

+31 (0)24 328 47 60 **telefoon**

h.buchi@royalhaskoning.com **e-mail**

www.royalhaskoning-urbansolutions.com **internet**

Gemeente Overbetuwe **opdrachtgever**

9W2802.A0 **nummer**

Definitief **status**

27 maart 2012 **datum**

ir. Hans Büchi **naam**

projectleider/stedebouwkundige **functie**

+31 (0)24 328 48 03 **telefoon**

+31 (0)65 178 83 18 **mobiel**

h.buchi@royalhaskoning.com **e-mail**

ir. Daan van den berg **team**

stedebouwkundige

Prof. Dr. Jacques van Dinteren

markt, concept en ontwikkeling

Collegiale toets

Drs. ir. Bart Brorens **naam**

15 november 2011 **datum**

Vrijgegeven door:

ir. Hans Büchi **naam**

27 maart 2012 **datum**



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**

