



Discussienotitie

# Stationsomgeving Zetten-Andelst



gemeente **Overbetuwe**



# Voorwoord

## Frank van Rooijen

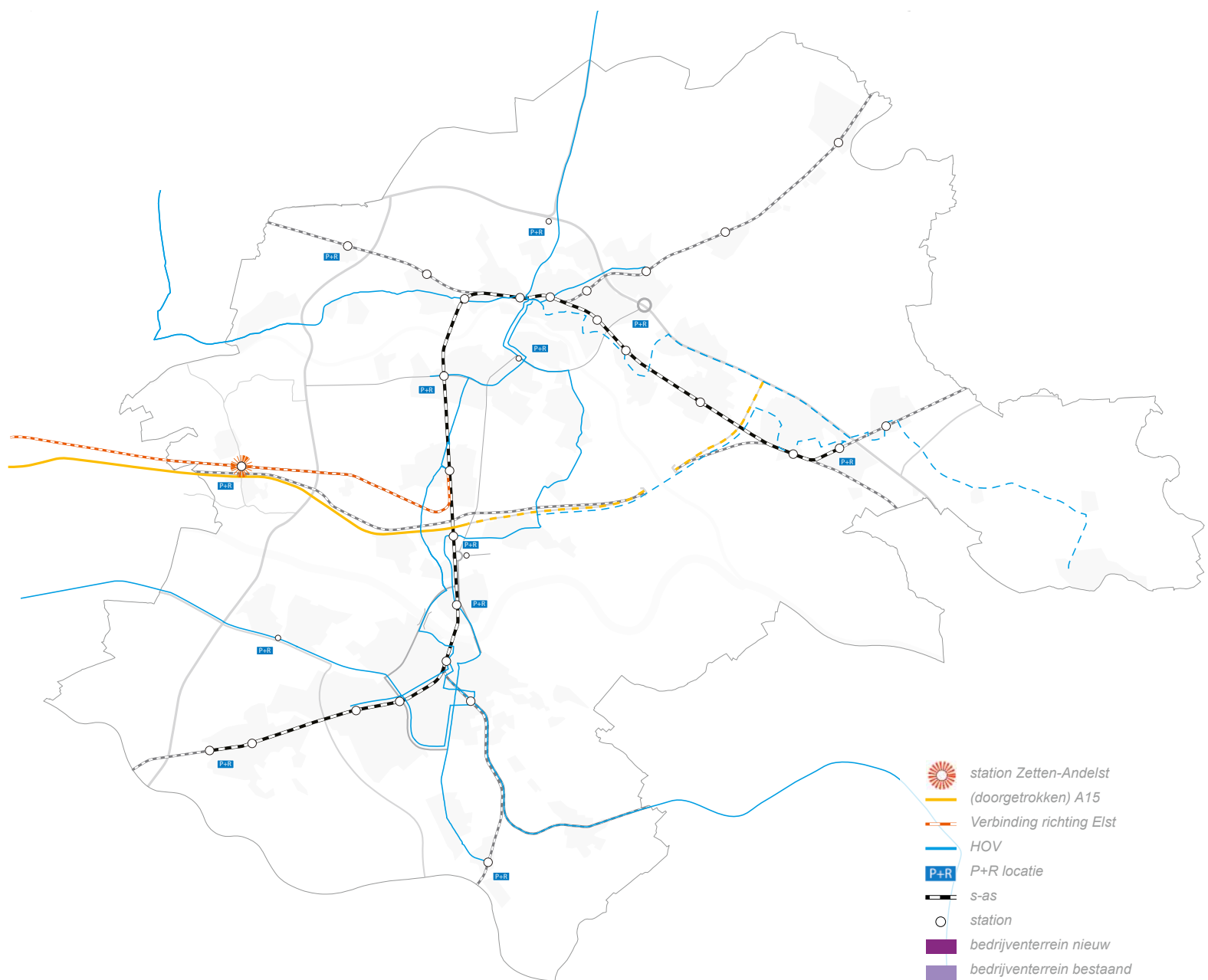
Voor u ligt de discussienotitie Stationsomgeving Zetten-Andelst. Aan deze notitie gaat al een hele geschiedenis vooraf. De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft voor openbaar vervoersknooppunten in de regio een ruimtelijke verkenning opgesteld. Voor Zetten-Andelst is dat ook gebeurd, in nauwe samenwerking met de gemeente Overbetuwe. De gemeente heeft deze ruimtelijke verkenning vervolgens verder uitgewerkt in een conceptvisie. Die visie is met bewoners en bedrijven uit het gebied besproken. Allereerst in een presentatie vorig jaar in het Witte Huis in Zetten. Daarna hebben we nog met diverse mensen aan de keukentafel of in de bedrijfskantine verder gepraat over de visie.

Voordat we opnieuw met inwoners en bedrijven de dialoog aangaan, willen we graag weten hoe de gemeenteraad tegen de toekomstige ontwikkelingen in het gebied aankijkt. Is het college hier op de goede weg? We vragen u in dit stadium nog niet om besluiten te nemen. We willen wel graag weten hoe u over de voorgestelde mogelijkheden denkt. Zodat we u tegen het einde van 2012 een gedragen gebiedsvisie kunnen voorleggen voor besluitvorming.

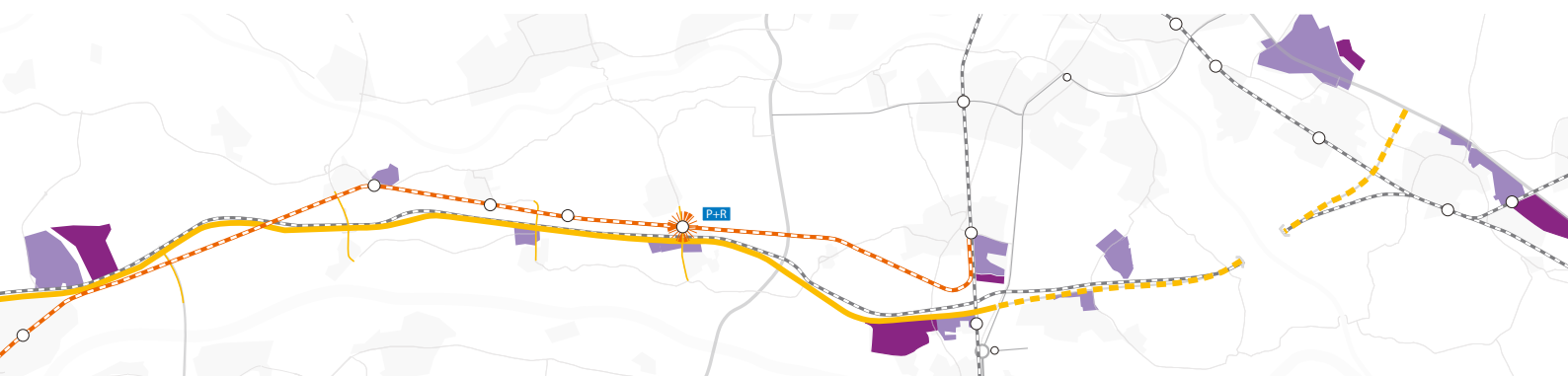








Regionale positionering OV



Bedrijventerreinen langs de A15





# 1. Inleiding: Knooppunt Zetten-Andelst

Voor u ligt de discussienotitie over de stationsomgeving van station Zetten-Andelst. De notitie is bedoeld om met u de dialoog aan te kunnen gaan over een aantal dilemma's en keuzes die spelen bij de ontwikkeling van dit gebied. Keuzes over ontwikkelingen in de toekomst. Maar ook keuzes over ontwikkelingen die nu spelen.

## Aanleiding

- **Aandacht voor knooppuntontwikkeling en verbetering van stationsomgevingen in de regio door de Stadsregio Arnhem Nijmegen in het kader van de consessie OV-2013;**
- **Noodzaak tot verbetering van de relatie tussen de stationsomgeving en het dorp Zetten;**
- **Anticiperen op lopende initiatieven van lokale partijen en voorkomen van verrommeling;**
- **Verbetering van de verkeersveiligheid en de sociale veiligheid;**
- **Vanuit divers toepasselijk beleid (waaronder Toekomstvisie+) is integrale knooppuntontwikkeling een kans.**

## Consultatie en besluitvorming

De gemeente Overbetuwe werkt aan een toekomstperspectief voor de stationsomgeving van Zetten-Andelst. Dit is nodig omdat in het gebied allerlei ontwikkelingen plaatsvinden, geïnitieerd door lokale ondernemers, projectontwikkelaars en andere overheden.

De gemeente is uitgebreid in dialoog getreden met partijen in het gebied over het toekomstperspectief, zoals bewoners, ondernemers, sportverenigingen, ontwikkelaars. Uit deze gesprekken is gebleken dat er een spanning is tussen korte termijn initiatieven (wat doen we nu) en het lange termijn perspectief (wat willen we in 20 jaar realiseren). De resultaten van dialoog/consultatie zijn input voor de verdere ontwikkeling van het toekomstperspectief.

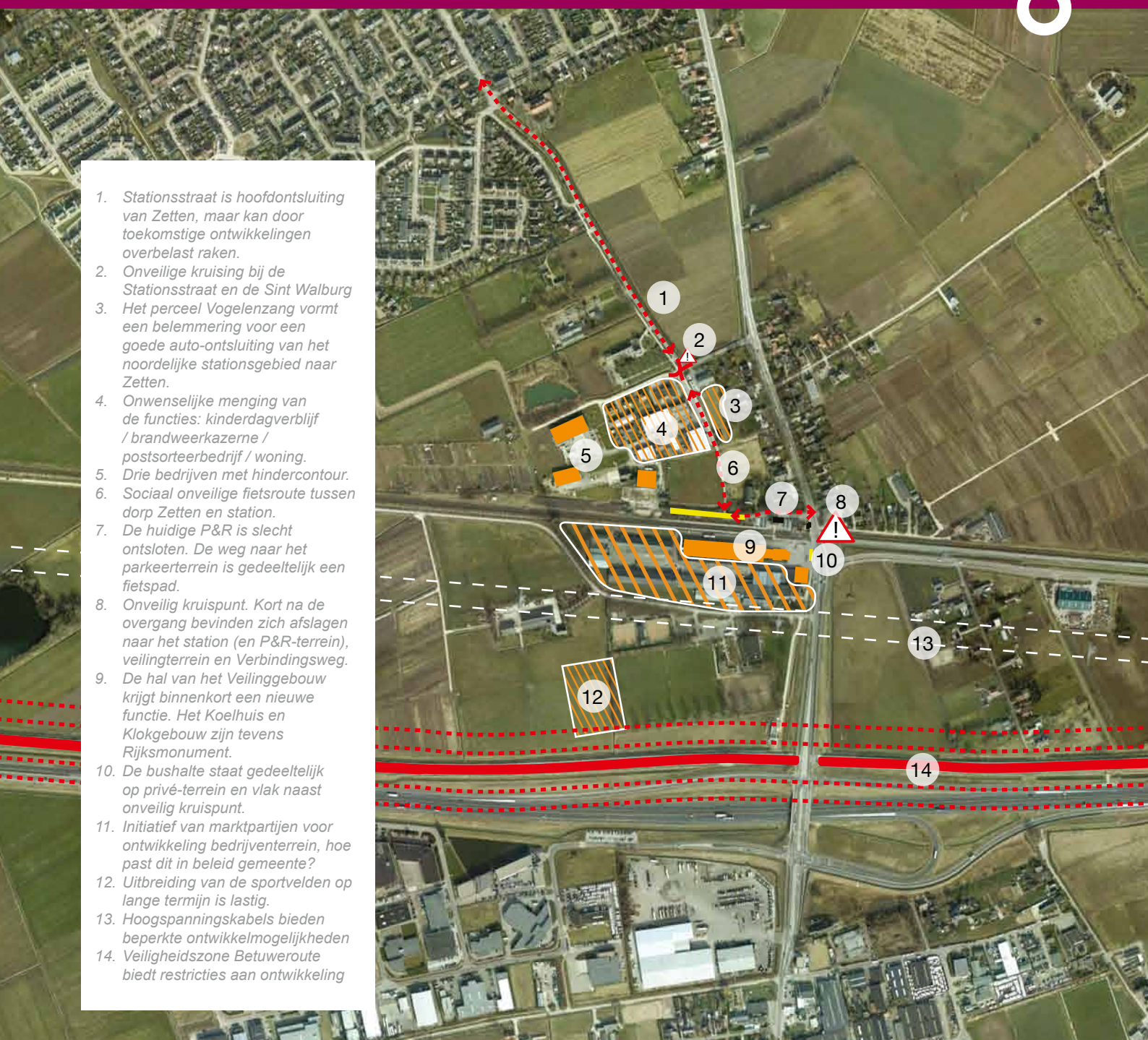
## Lokale en regionale potenties

Diverse beleidsstukken gaan in algemene zin in op ontwikkeling van het knooppunt Zetten-Andelst. Tegelijkertijd spelen er allerlei (meer of minder) concrete lokale initiatieven van ondernemers en ontwikkelaars in het gebied. De gemeente Overbetuwe heeft gemeend dat het daarom goed is op een rijtje te zetten welke ontwikkeling wenselijk is voor de noord- én zuidzijde van de stationsomgeving. Dit moet niet alleen goed passen binnen de Toekomstvisie+ (de strategische visie voor het grondgebied van Overbetuwe), maar ook de lopende initiatieven tegemoet komen. Kortom, er moeten nu keuzen worden gemaakt, die hun uitwerking kunnen hebben op de (verre) toekomst.

De stationsomgeving is centraal gelegen tussen de kernen Andelst, Zetten en Herveld. Het station heeft een belangrijke betekenis voor deze drie kernen en is van belang voor het gehele westelijk deel van de gemeente Overbetuwe. Deze stationsomgeving heeft de potentie om uit te groeien tot een lokale knoop, allereerst bedoeld voor de drie omliggende kernen maar ook van belang voor het westelijk deel van Overbetuwe.

De ontwikkeling moet ook worden beschouwd vanuit een regionaal perspectief. De A15 wordt komende jaren doorgetrokken naar de A12. Dit zal veel ontwikkelingen langs de A15 met zich meebrengen. Met name bedrijventerreinen zullen een impuls krijgen. De ligging van de stationsomgeving in de directe nabijheid van de A15, zal effect hebben op de ontwikkelingen van het gebied.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft tijdens de voorbereiding van de consessie OV-2013 veel aandacht gegeven aan knooppuntontwikkeling en verbetering van stationsomgevingen in de regio. Zetten-Andelst is één van de 13 knooppunten die hierbij bijzondere aandacht heeft. De optimalisatie van het OV in de regio heeft ook gevolgen voor station Zetten-Andelst. Er wordt een toename van het gebruik van het station verwacht. Hiervoor zijn meer P+R plekken, fietsenstallingen en verbeterde bushaltes wenselijk.



Kwestiekaart stationsomgeving Zetten-Andelst



Verbetering van de verkeersveiligheid bij de spoorovergang is noodzakelijk



## 2. Ambities

### Wat willen we bereiken met het project?

De inzet van de gebiedsontwikkeling stationsomgeving Zetten-Andelst:

- **Het functioneren van station en treindienst verbeteren;**
- **Versterken van de relatie tussen het station en het dorp Zetten;**
- **Verbeteren van de dorpsontsluiting en verkeersveiligheid;**
- **Een impuls geven aan initiatieven in het gebied;**
- **Herstructurering: Voorkomen van verrommeling.**

### Beter openbaar vervoer

Het verbeteren van het OV-knooppunt Zetten-Andelst heeft in eerste plaats betrekking op verbeteren van het openbaar vervoersysteem en het station. Dat kan door voldoende P+R-plaatsen en fietsenstallingen aan te leggen in de directe nabijheid van het station. Door te zorgen dat bussen dichtbij het station kunnen halteren, zodat mensen goed kunnen overstappen. En het gaat over het afstemmen van dienstregelingen, zodat er goede aansluitingen ontstaan tussen de verschillende vormen van openbaar vervoer. Met name ook de inrichting van de stationsomgeving is van belang bij het stimuleren van gebruik van openbaar vervoer. De inrichting van het station moet beter, veiliger en comfortabeler.



*Uitbreiding van fietsenstallingen is wenselijk*

### Betere relaties

Ook de aansluiting van de stationsomgeving op het dorp Zetten behoeft verbetering. Fietsroutes naar het station moeten een stuk veiliger worden. Woningen langs de routes, goede verlichting en mensen op straat geven een gevoel van veiligheid. En door de inrichting van het gebied tussen het dorp Zetten en het station is er ook geen goede aansluiting tussen dorp en station en is het moeilijk om veilige routes te maken. Door het gebied ten noorden van het station te 'transformeren' naar een gebied met meer wonen, maatschappelijke voorzieningen en wellicht kantoren-aan-huis kan een veiligere stationsomgeving worden gemaakt en tegelijkertijd een goede aansluiting op het dorp Zetten. Daarbij is aandacht voor de relatie met het omliggende landschap van belang; er liggen b.v. kansen voor een landschappelijke verbinding van de waardevolle kommen ten zuidoosten en (zuid)westen van Zetten.

### Verkeersveiligheid

In de stationsomgeving zijn momenteel een aantal verkeersonveilige situaties aan te wijzen. De spoorwegovergang bij de Wageningsestraat is hiervan een voorbeeld, maar ook de bocht in de Stationsstraat, de kruising van de Wageningsestraat en de Verbindingsweg en de aansluiting van Sint Walburg op de Wageningsestraat zijn hiervan voorbeelden. Het verbeteren van de stationsomgeving betekent ook het verbeteren van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Onderzocht wordt of



*Fietsroutes naar het station moeten sociaal veiliger worden*







het mogelijk is een nieuwe gelijkvloerse spoorwegovergang toe te voegen, waardoor de huidige spoorwegovergang kan worden ontlast. Dit zal tevens de bereikbaarheid van de stationsomgeving zelf ten goede komen.

### **Impuls voor initiatief**

Aan de zuidzijde van het station spelen allerlei initiatieven. Er zijn plannen om de oude veiling te ontwikkelen tot centrum voor horeca en evenementen. Er zijn initiatieven van marktpartijen om een bedrijvenparkje te ontwikkelen voor lokale bedrijven. Maar ook op gebied van sport zijn er initiatieven, zoals de aanleg van een derde veld voor voetbalvereniging Excelsior. Zwembad de Leygraaf, voetbalvereniging Excelsior en tennisvereniging T.C. de Leigraaf zijn aanwezige sportfaciliteiten met een intensief gebruik. Onderzocht wordt of deze functies op de lange termijn een andere plek zullen krijgen, of juist het beste op hun huidige locatie kunnen worden gehandhaafd.

Aan de zuidzijde is fysieke ruimte aanwezig om lokale bedrijvigheid een plek te geven. Hiermee zouden bedrijven aan de noordzijde van het station op termijn kunnen worden verplaatst. De zone aan de zuidzijde van het station is hiervoor, met directe ligging aan de A15 ook beter geschikt dan de noordzijde. Door het gebied op hoogwaardige wijze in te richten ontstaat een goede entree voor het dorp Zetten.

Aan de oostzijde van de Wageningsestraat tenslotte is nog wat ruimte voor ontwikkeling.

### **Herstructurering: voorkom verrommeling**

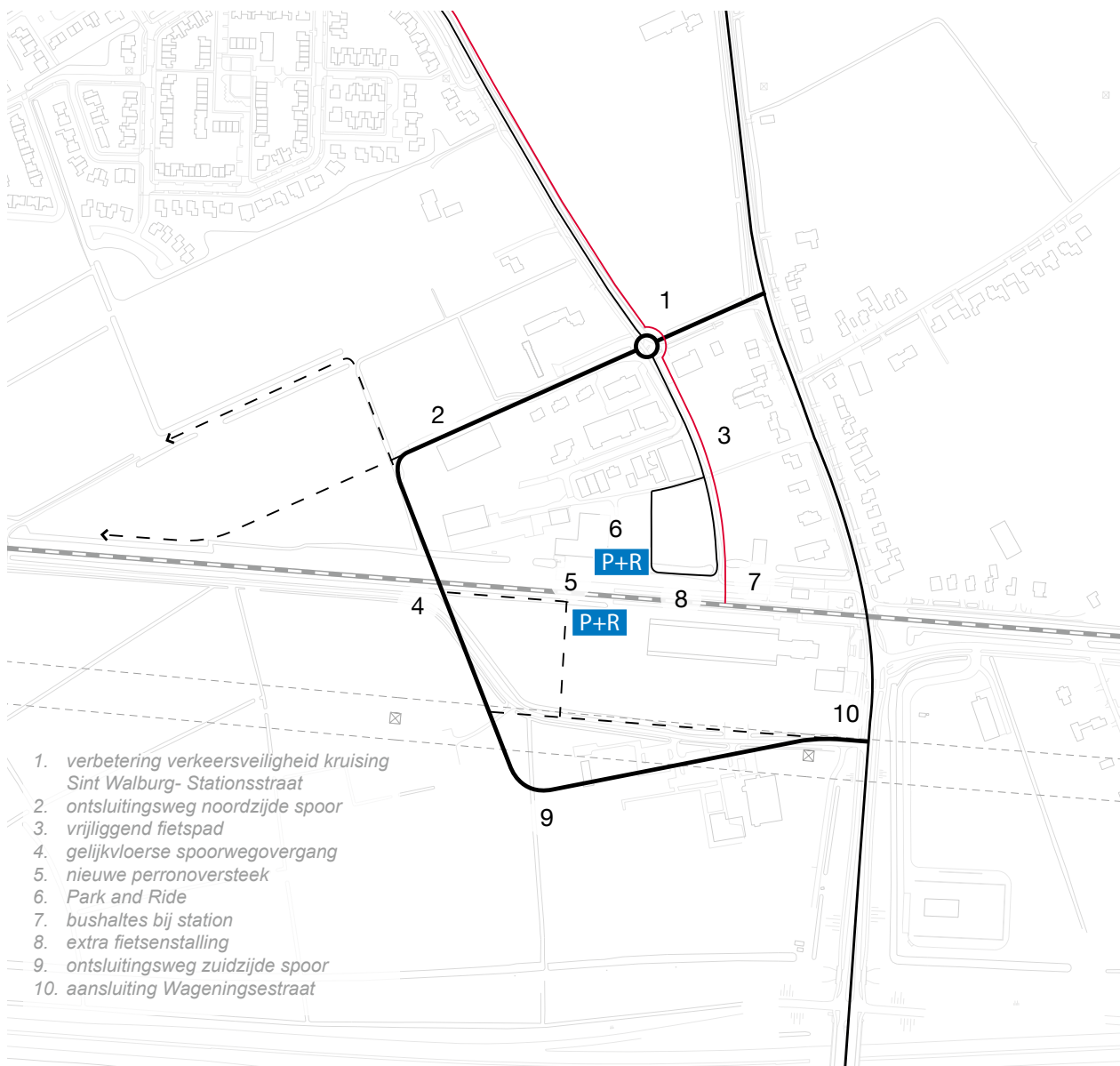
De herstructurering van de stationsomgeving is een proces dat zich gespreid over een lange tijdsperiode zal voltrekken. Niets doen in de tussentijd is geen optie, omdat het gebied dan dreigt te verrommelen. Daarom is het van belang om nu alvast met elkaar een koers te bepalen voor de toekomst van de stationsomgeving. Te zorgen dat lopende initiatieven worden gefaciliteerd. Maar wel zo dat zij passen binnen een toekomstperspectief voor de lange termijn. Zorgen dat bij elke nieuwe ontwikkeling het gebied er op vooruit gaat. En te starten met maatregelen die nu al kunnen genomen, zoals het verbeteren van de toeleidende infrastructuur, aanleggen van goede P+R plekken en aanleggen van bushaltes direct bij het station. Het kan ook nodig zijn om tijdelijke maatregelen te nemen, waardoor het gebied er ook goed 'bijligt' op plekken waar nog geen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Bijvoorbeeld door braakliggend terrein in te zaaien met gras.



*Klokgebouw krijgt een nieuwe bestemming*



*Lokale bedrijvigheid ten noorden van het station kan in de toekomst mogelijk verplaatsen naar de zuidzijde*



Een helder eenduidig casco....



....met verschillende ambitieniveaus



...biedt ruimte aan diverse functies in de toekomst





### 3. Perspectief lange termijn

#### Denk vanuit een casco

- **Maak een casco van infrastructuur;**
- **Zorg dat het casco bijdraagt aan de multimodale ontsluiting van het station, met P+R, fietsroutes en -stallingen en bushaltes;**
- **Het casco dient onderdeel te worden van een verbeterde dorpsontsluiting van Zetten;**
- **Zorg dat het casco flexibel genoeg is om verschillende ambitieniveaus in ontwikkeling te kunnen 'dragen';**
- **Stem het programma af op de verbetering van sociale veiligheid en de langzaam verkeersroutes naar het station.**

#### Toekomstperspectief

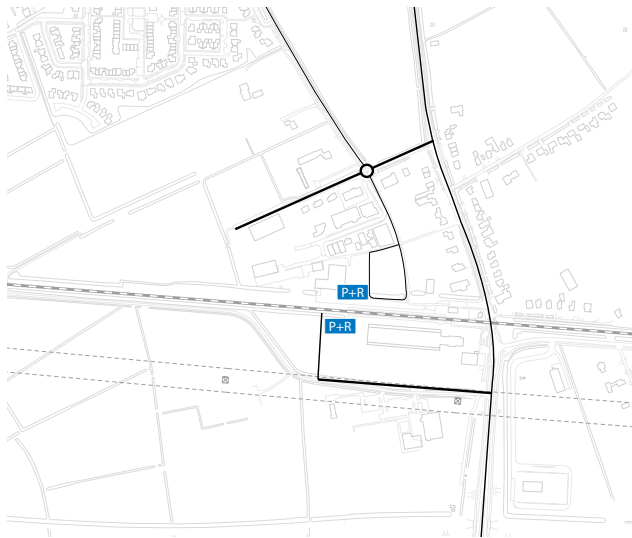
Het toekomstperspectief omvat de periode tussen nu en ongeveer 2025. Dit betekent dat er tijd is. Tijd om te ontwikkelen en tijd voor de economie om weer aan te trekken. De ontwikkelingen moeten ook niet concurreren met lopende bouwplannen zoals Zetten-Zuid. We willen bouwen aan de toekomst van de stationsomgeving met bouwstenen die bijdragen aan de kwaliteit van het gebied. Sommige van die bouwstenen worden op korte termijn gerealiseerd, andere op lange termijn. Het is de kunst om lokale initiatieven in te zetten als bouwstenen die het lange termijnperspectief versterken.

#### Casco

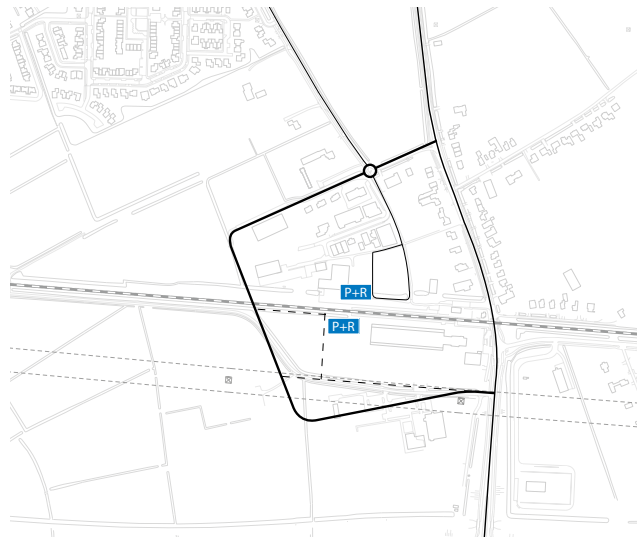
We voegen een nieuwe structuurdrager van het gebied toe, in de vorm van een 'casco'. Dit casco is een gebiedsontsluiting die als basis kan worden gezien voor toekomstige ontwikkelingen. De gebiedsontsluiting verbindt het noordelijk met het zuidelijk deel van de stationsomgeving en ontsluit het gebied. Het casco heeft een belangrijke functie bij de toegankelijkheid van het station voor fietsers, autoverkeer en bussen. Het verbindt invalswegen met P+R-plekken, fietsenstallingen en bushaltes dichtbij het station.

De nieuwe structuurdrager kan ook een ontsluitende functie voor het hele dorp Zetten krijgen. Bijvoorbeeld door de aanleg van een rondweg om Zetten waar op kan worden aangesloten. Of door een aansluiting op een (verbrede) Stationsstraat of mogelijk door andere oplossingen. Wegen met een ontsluitende functie voor Zetten zullen op dit casco aan moeten kunnen sluiten. Deze potentie mag op korte (of middellange) termijn niet weggenomen worden, het gebied verdient een toekomstvaste oplossing. We zijn aan het onderzoeken hoe dit het beste kan gebeuren.

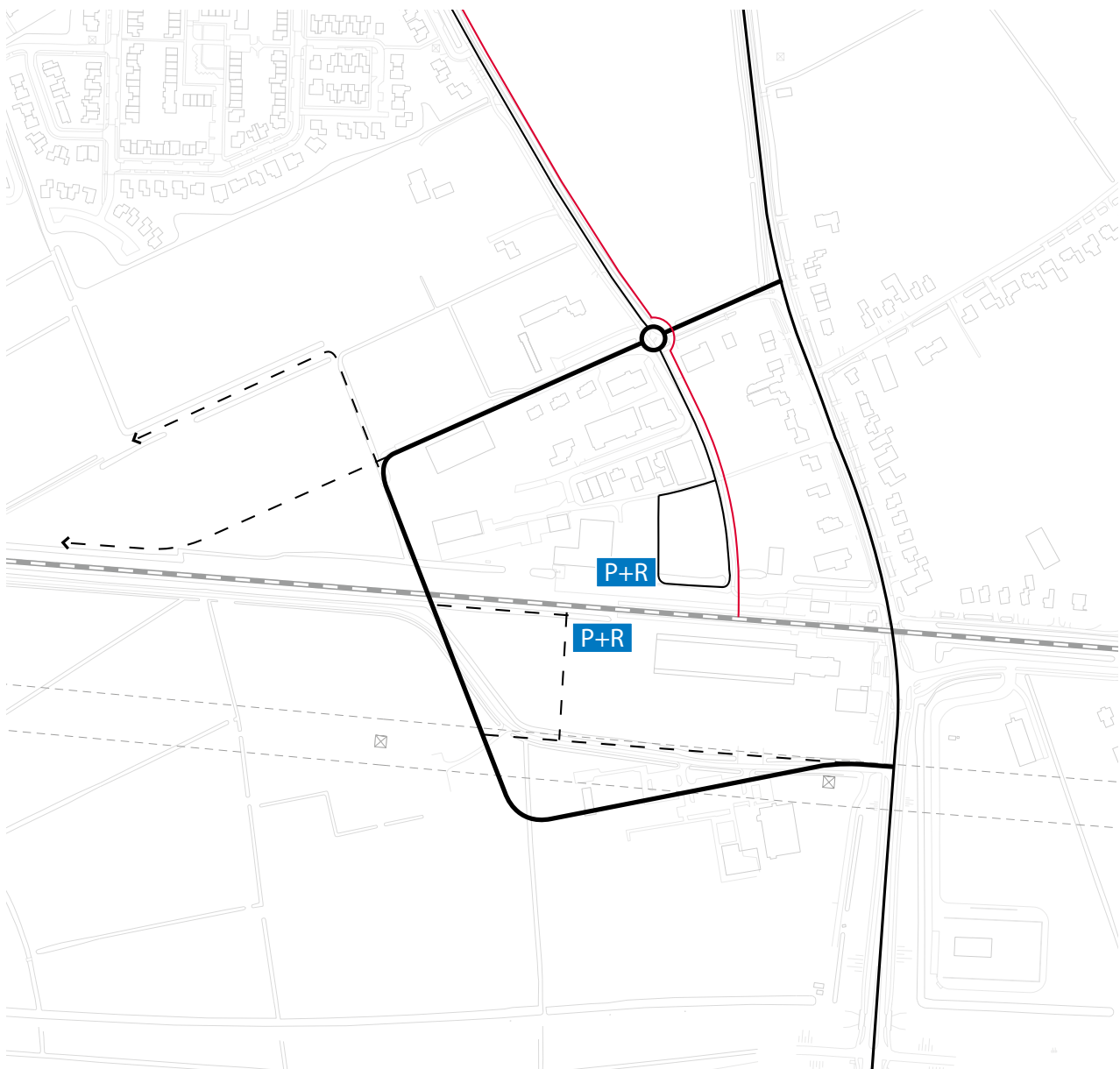
Het casco biedt flexibiliteit om verschillende programma's te kunnen onderbrengen. Het is namelijk nog niet bekend hoe de wereld er over 10 jaar uitziet en wat er dan precies kan worden ontwikkeld. Het toevoegen van nieuwe functies gebeurt met grote zorgvuldigheid. Door woningen toe te voegen aan het gebied, met de voorkanten naar langzaam verkeersroutes ontstaat een sociaal veilig gebied. Door de landschapsstructuur en kavelrichtingen op te nemen in het plan ontstaan een logische structuur die voortbouwt op het onderliggende landschap. Het gebied zal 'van kleur verschieten'. Bijvoorbeeld meer een woonfunctie krijgen, of juist een uitbreiding van bedrijvigheid. Het te ontwikkelen programma zal in ieder geval tot een verbetering van het gebied moeten leiden, dus een verbeterde sociale veiligheid, met name bij langzaamverkeersroutes naar het station.



Casco korte termijn



Casco middellange termijn



Casco lange termijn





## 4. Ontwikkelingsstrategie

### Varianten

Voor het ontwikkelperspectief zijn twee varianten geschetst. Deze varianten scheppen een mogelijk beeld van denkbare uitersten waarnaar het gebied zich kan ontwikkelen. Deze varianten zijn geen plannen, maar bedoeld ter ondersteuning van het denken over en het voeren van discussie over de mogelijke toekomst van het gebied. De varianten hebben geen formele status.

De varianten worden geschetst in drie termijnen:

#### **Korte termijn:**

**tussen nu en vijf jaar te realiseren;**

#### **Middellange termijn:**

**tussen vijf en tien jaar te realiseren;**

#### **Lange termijn:**

**wordt na meer dan tien jaar gerealiseerd.**

Bij het proces is een keur aan partijen betrokken. Behalve overheden als de Stadsregio Arnhem Nijmegen (knooppuntontwikkeling) en de provincie Gelderland (aanpak provinciale wegen en exploitatie van de lijn Tiel-Elst) zijn ook de lokale marktpartijen en bedrijven uit het gebied betrokken, de sportverenigingen en de bewoners uit het gebied. De rol van de gemeente is regisserend en faciliterend. De gemeente is als initiatiefnemer van deze gebiedsvisie regisseur over het proces. Initiatieven van marktpartijen worden op basis van deze visie getoetst op geschiktheid voor de gewenste gebiedsontwikkeling. De gemeente betreft ook partijen bij het proces, die een rol hebben, zoals bijvoorbeeld Prorail voor de spoorwegovergang, de provincie voor de lijn Tiel-Elst en Connexxion voor de dienstregeling van de bussen, NS-Poort voor de stationsomgeving. Verder faciliteert de gemeente het proces en het juridisch instrumentarium dat noodzakelijk is voor realisatie, zoals het bestemmingsplan. Dit betekent niet dat de gemeente de gebiedsontwikkeling ook per definitie bekostigt.

De gebiedsontwikkeling wordt voor een groot deel bekostigd door marktpartijen en andere overheden. In het planproces wordt behalve getekend ook gerekend door een planeconoom. Dit is noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan.

### Casco

Een vast element binnen de varianten vormt het casco. Dit wordt gerealiseerd in drie termijnen, los van de inrichtingsvariant:

#### **Korte termijn**

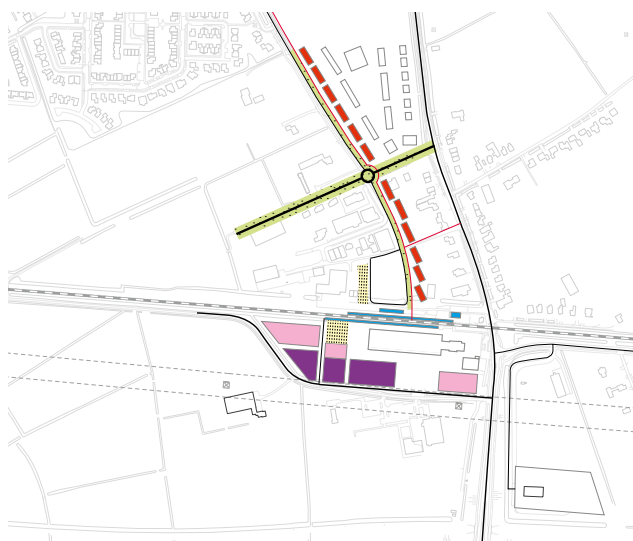
- Aanleg van P+R plaatsen aan noord- en zuidzijde van het station;
- Aanleg van toeleidende infrastructuur tussen Sint Walburg, parallel aan bestaand vrijliggend fietspad naar de P+R-plekken aan de noordzijde van het spoor;
- Aanleg van toeleidende infrastructuur tussen de Leigraafse weg naar de P+R-plekken aan de zuidzijde van het spoor;
- Verbetering verkeersveiligheid kruising Sint Walburg en Stationsstraat;
- Verbetering fietsenstallingen;
- Aanleg bushaltes bij station aan noord- en zuidzijde.

#### **Middellange termijn**

- Aanleg gelijkvloerse spoorwegovergang;
- Aanleg ontsluitingsweg aan zuidzijde station, die afbuigt naar het noorden ter hoogte van de tennisvereniging richting spoorwegovergang;
- Verbreding Sint Walburg, die afbuigt naar het zuiden richting spoorwegovergang.

#### **Lange termijn**

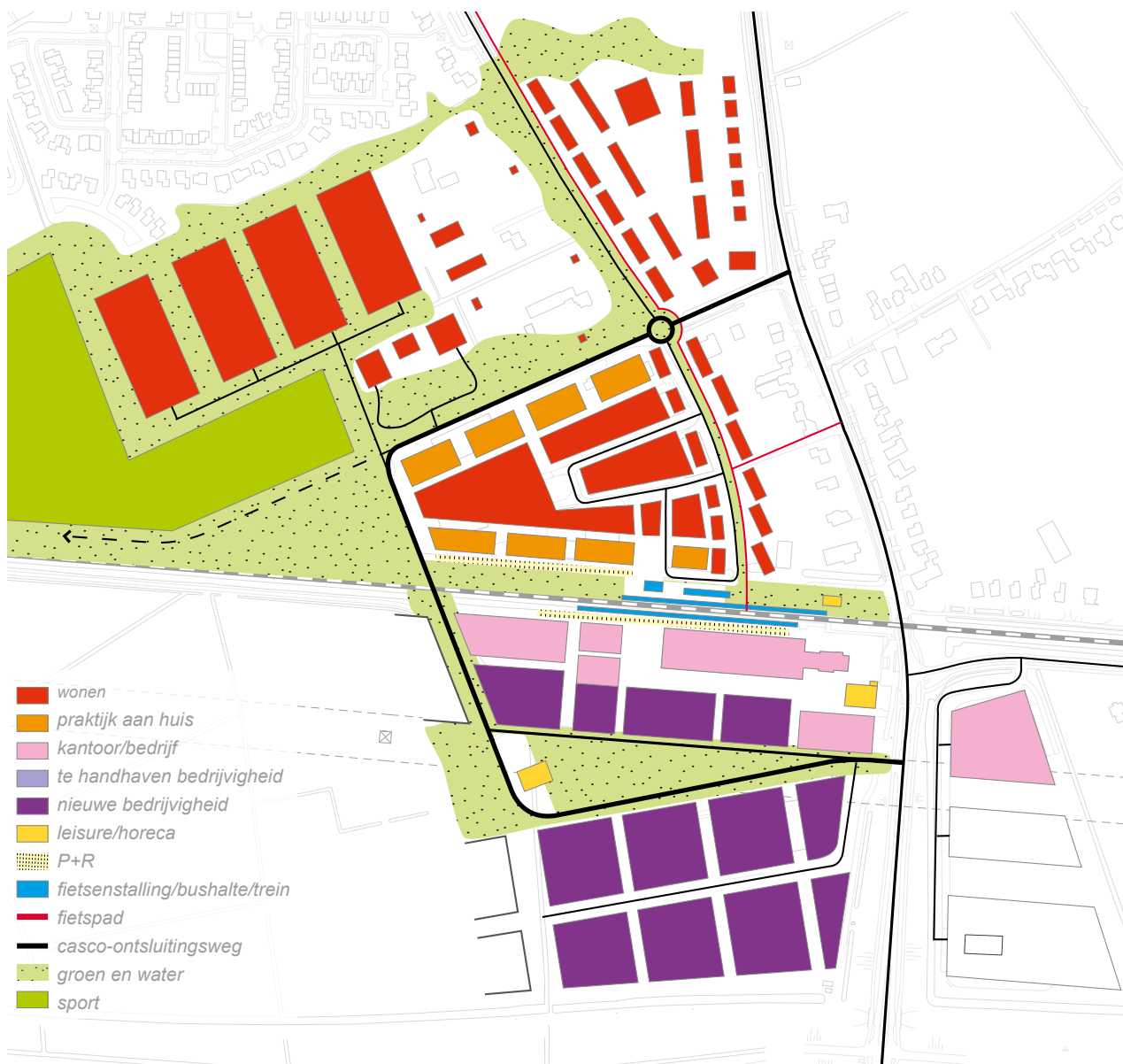
- Aansluiting op de verkeersontsluiting van het dorp.



Model 1 korte termijn



Model 1 middellange termijn



Model 1 lange termijn





### Variant 1

In variant 1 verandert het noordelijk deel van het gebied naar een dorps groen woongebied. Het dorp Zetten wordt doorontwikkeld als woonkern tot aan het station. In het bedrijventerrein rond Sint Walburg staan nu al vrij veel woningen. De ontwikkeling van woningbouw locatie Zetten-Zuid wordt gecontinueerd tot aan het station. Hierdoor is er begeleidende woonbebouwing langs het fietspad. Langs het station kunnen 'praktijk-aan huis-woningen' worden gerealiseerd. De bedrijven aan de noordzijde van het station verdwijnen op termijn.

Aan de zuidzijde van het station wordt juist aangesloten op de goed ontsloten ligging nabij de A15, door bedrijvigheid te ontwikkelen. Dit kan grootschalige bedrijvigheid zijn bij de A15 en meer kleinschalige bedrijvigheid richting het station.

### Korte termijn

- Aanleg van P+R plaatsen aan noord- en zuidzijde van het station, fietsenstallingen en bushaltes;
- Ontwikkelen woningbouw langs fietspad tussen Zetten en het station;
- Aanleg van toeleidende infrastructuur naar de P+R-plekken aan beide zijden van het spoor;
- Verbetering verkeersveiligheid kruising Sint Walburg en Stationsstraat;
- Ontwikkelen van bedrijvigheid en kantoorfuncties ten zuiden van het spoor.

### Middellange termijn

- Ontwikkelen woningbouw Zetten-Zuid;
- Omvorming noordzijde spoor naar woongebied;
- Aanleg gelijkvloerse spoorwegovergang en uitbouw infrastructuur casco;
- Mogelijke verplaatsing sportvelden van zuid-naar noordzijde van het spoor;
- Verdere ontwikkeling bedrijventerrein met kantoorfuncties bij het station;
- Aanleg groene scheg aan zuidzijde station;
- Horecafuncties in koelhuis en gebouw in groene scheg;
- Ontwikkelen oostzijde Wageningsestraat.

### Lange termijn

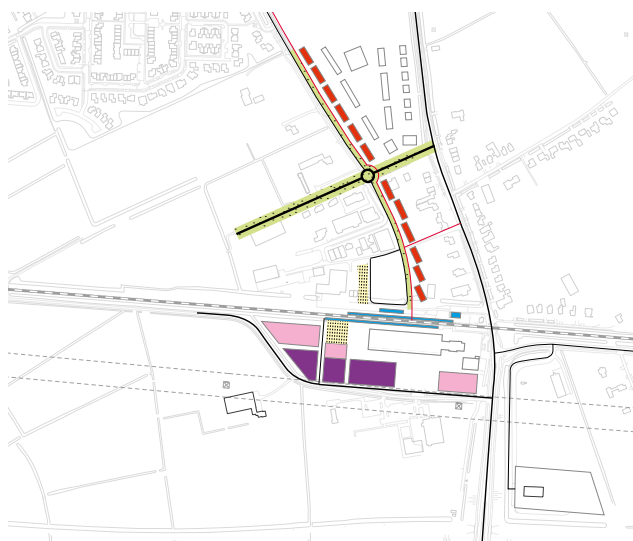
- Ontwikkelen woningbouwlocatie aan dorpsrand Zetten;
- Voltooien transformatie woningbouwlocatie aan noordzijde station;
- Mogelijke aanleg rondweg in verlengde van Sint Walburg;
- Doorontwikkelen bedrijventerrein aan zuidzijde spoor.

#### Pluspunten:

- + aansluiting dorp - station: wonen
- + heldere structuur; niet rommelig
- + sociaal veilig, dorps sfeer
- + verdien capaciteit
- + ...

#### Minpunten:

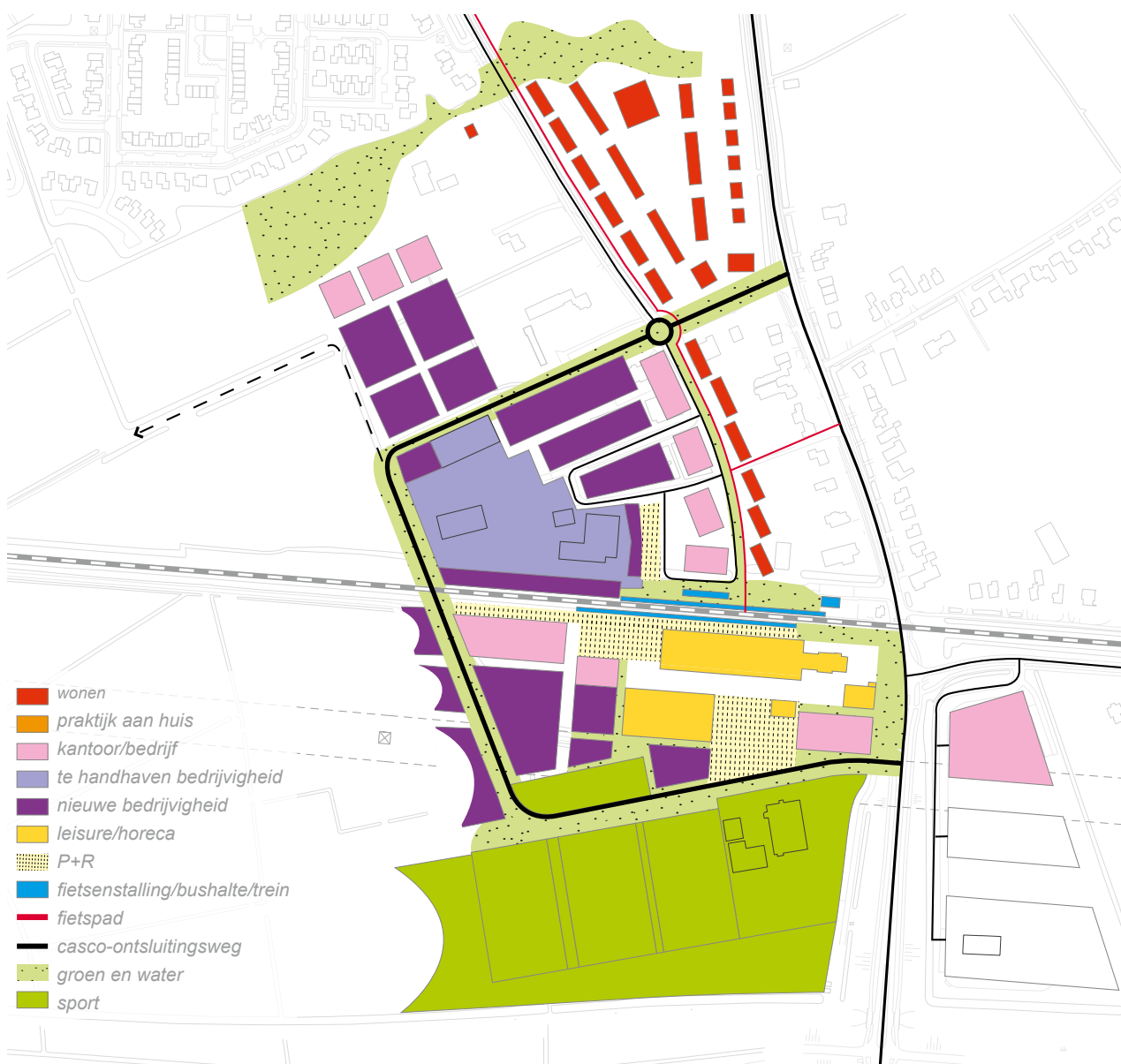
- behoefte aan extra woningbouw?
- transformatie moeilijk; weerstand
- concurrentie bedrijventerreinen
- verplaatsen van sportvelden
- ...



Model 2 korte termijn



Model 2 middellange termijn



Model 2 lange termijn



### Variant 2

In variant 2 wordt het gebied ten noorden van het spoor doorontwikkeld als bedrijventerrein. Streven is om hoogwaardige bedrijvigheid aan te trekken, die een lage milieubelasting met zich meebrengt en andere functies belemmert. De ontwikkeling van woningbouw locatie Zetten-Zuid wordt gecontinueerd tot aan het station, door begeleidende woonbebouwing ten oosten van het fietspad. Bij het station kunnen kleinschalige kantoorgebouwen worden gerealiseerd.

Aan de zuidzijde van het station ontstaat een gebied met leisure, horeca en sport aan de oostzijde en bedrijvigheid en kantoren aan de westzijde. Dit sluit aan op de wens van meerdere lokale initiatiefnemers. Door het op termijn verwijderen van de Leigraafse weg ontstaat een groter ontwikkelvlak. Dit gebied kan daarmee een 'campusachtige' groene uitstraling krijgen met sport, leisure en bedrijvigheid. De sportvelden worden naar het zuiden en westen doorontwikkeld en vormen een structuurdrager van het gebied.

### Korte termijn

- Aanleg van P+R plaatsen aan noord- en zuidzijde van het station, fietsenstallingen en bushaltes;
- Ontwikkelen woningbouw langs fietspad tussen Zetten en het station;
- Aanleg van toeleidende infrastructuur naar de P+R-plekken aan beide zijden van het spoor;
- Verbetering verkeersveiligheid kruising Sint Walburg en Stationsstraat;
- Ontwikkelen van bedrijvigheid en kantoorfuncties ten zuiden van het spoor.

### Middellange termijn

- Ontwikkelen woningbouw Zetten-Zuid;
- Doorontwikkelen noordzijde spoor naar hoogwaardig bedrijventerrein;
- Aanleg gelijkvloerse spoorwegovergang en uitbouw infrastructuur casco;
- Handhaven sportvelden en zwembad;
- Ontwikkeling bedrijven met kantoorfuncties horeca en leisure aan de zuidzijde van het station;
- Leigraafse weg wordt lokale ontsluiting i.p.v. gebiedsontsluiting;
- Ontwikkelen oostzijde Wageningsestraat.

### Lange termijn

- Doorontwikkelen noordzijde spoor naar hoogwaardig bedrijventerrein met kantoorfuncties langs toeleidende infrastructuur naar station;
- Uitbreiding sport naar zuid- en westzijde;
- Doorontwikkelen bedrijven, leisure en horeca aan zuidzijde spoor;
- Mogelijke aanleg rondweg in verlengde van casco.

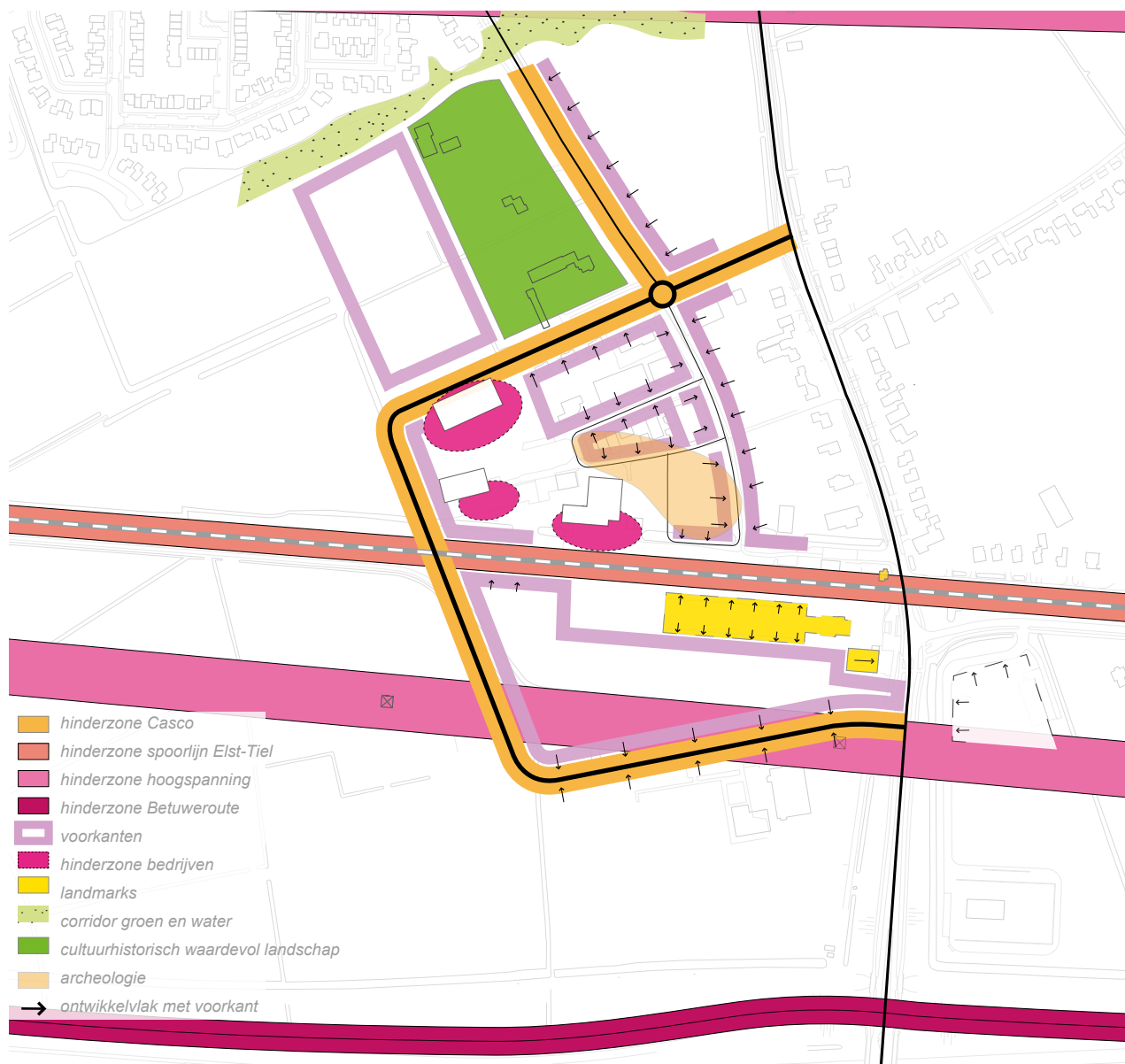
#### Pluspunten:

- + ontmenging van het gebied
- + geen groot nieuw programma
- + duidelijker profiel stationsgebied
- + goedkoper; geen verplaatsingen
- + ...

#### Minpunten:

- slechtere bediening van station
- geen synergie effecten
- beheersbaarheid ontwikkeling
- minder verdien capaciteit
- ...





Randvoorwaarden: input voor bestemmingsplan





## 5. Dialoog

In de gebiedsvisie zal de gemeenteraad kiezen op hoofdlijnen maken voor ontwikkeling van het stationsgebied op lange termijn. Over de wijze waarop dat straks het beste kan gebeuren, willen we nu een dialoog voeren.

In deze discussienota stellen we voor:

- **Inzetten op het casco van infrastructuur t.b.v. (ontwikkelingen in) de bestaande kern Zetten én de ontwikkeling van het stationsgebied;**
- **Inzetten op ‘no-regret’-maatregelen: dus geen inrichtingsmodel of variant kiezen maar een concreet pakket van robuuste inrichtingsmaatregelen die toekomstbestendig is met het oog op de lange termijn.**

### Gebiedskeuzen korte termijn

Indien het casco voldoende draagvlak heeft, moet er nader onderzoek worden gedaan naar de uitvoerbaarheid hiervan. Daarvoor wil het College van B&W een aantal - meer uitvoeringsgerichte - acties in gang zetten:

- Een planeconomische verkenning voor fase 1. Hieruit moet duidelijk worden of de kosten van de eerste fase van het casco gedragen kunnen worden door de gebiedsontwikkeling in de eerste fase. De verkenning vormt ook de basis van het kostenverhaal op initiatieven van derden;
- Een onderzoek naar de haalbaarheid van een nieuwe gelijkvloerse overweg, als onderdeel van het infrastructuur casco (in dialoog met Prorail);

- Een verkeersstudie naar de ontsluitingsstructuur van Zetten en de manier waarop waarop dit aansluit op het infrastructuur casco. Dit houdt direct verband met een aantal lopende ontwikkelingen, b.v. nieuwbouw Zetten-Zuid;
- Afspraken maken met de ontwikkelaars aan de zuidzijde van het spoor, w.o. het veilingterrein, over de gewenste ontwikkeling zodanig dat deze passen binnen de gebiedsvisie en meerwaarde geven aan het stationsgebied;
- Verkennende gesprekken met de eigenaar van het terrein Vogelenzang zodat we een voorstel kunnen doen over het al dan niet (gedeeltelijk) aankopen van dit perceel om de relatie tussen dorp en station te verbeteren.

### Gebiedskeuzen lange termijn

Uiteindelijk liggen de volgende gebiedskeuzen voor de langere termijn voor. Het gaat primair om het bepalen van de richting van het toekomstperspectief: welke kant willen we op voor de lange termijn? Dit geeft sturing aan de manier waarop de gewenste koers wordt uitgewerkt in de gebiedsvisie.

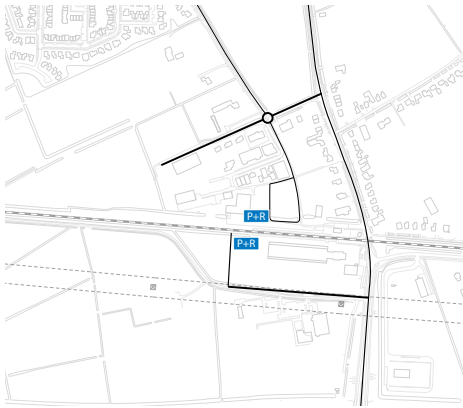
- Op welke wijze gaan we de gebiedsontsluitende wegen van Zetten aansluiten op het infrastructuur casco? Bijvoorbeeld verbreding van de Stationsstraat of nieuwe rondweg op lange termijn of mogelijk andere oplossingen?;
- Noordkant van het spoor: herstructurering van de bestaande bedrijvigheid of transformatie naar woonfuncties?;
- Zuidkant van het spoor: sportvelden uitplaatsen voor nieuwe lokale werkfuncties of doorontwikkelen naar sport en leisure?;
- Zuidrand Zetten: groene landschapszone tussen dorp en stationsgebied ontwikkelen of ruimte voor nieuwe woningbouw op lange termijn (na Zetten-Zuid)?

Korte Termijn

Casco

Model 1

Model 2



Korte termijn casco

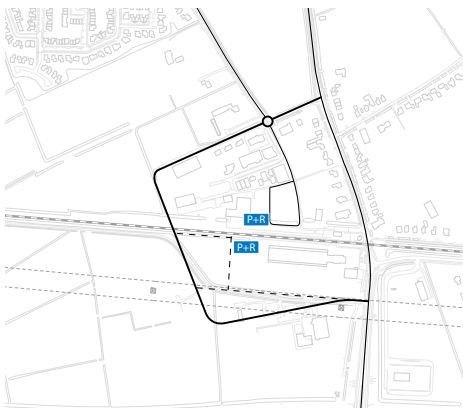


Korte termijn model 1 + model 2



Korte termijn model 1 + model 2

Middellange Termijn



Middellange termijn casco

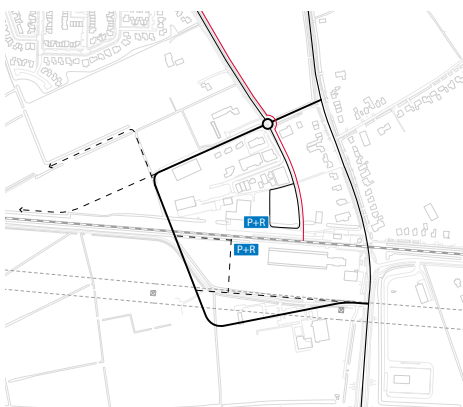


Middellange termijn model 1



Middellange termijn model 2

Lange Termijn



Lange termijn casco



Lange termijn model 1



Lange termijn model 2



## 6. Vervolglijnen

### Voorstel voor procesgang:

- **Juni: Raad – consultatie;**
- **Oktober: concept-gebiedsvisie gereed daarna: behandeling in B&W; vrijgeven;**
- **November: informatieavond bewoners en ondernemers, daarna: behandeling in Raad ter besluitvorming.**

De gemeente Overbetuwe heeft het proces voor de gebiedsontwikkeling stationsomgeving Zetten-Andelst in eerste instantie vrij informeel ingezet. Dit was noodzakelijk door het ontstaan van de urgentie snel te starten met het project door de knooppuntontwikkeling van de stadsregio en ontwikkelaars die een aantal bouwaanvragen deden. U wordt als Raad geconsulteerd om uw advies te geven over de koers en het ambitieniveau van de planvorming.

We willen deze consultatieronde benutten om door u op de juiste koers te worden gezet en met een gedragen ambitieniveau het project op te starten. Verder willen we een volwaardige concept-gebiedsvisie opstellen, waarin uw advies van de consultatieronde tot uitdrukking zal komen. De concept-gebiedsvisie zal na een inspraakronde weer aan u worden voorgelegd, nu ter vaststelling. Vervolgens zal de gebiedsvisie worden uitgewerkt tot een uitvoeringsperspectief. Het uitvoeringsperspectief zal meer inzicht bieden in de exacte fasering en planeconomie. Ten slotte zal een bestemmingsplan worden opgesteld voor de stationsomgeving.

De gemeente Overbetuwe zal verschillende partijen moeten mobiliseren en consulteren om verder te komen met de planvorming. Gedacht kan worden aan Prorail voor het onderhandelen over een spoorweg overgang, de provincie over de provinciale wegenstructuur, de spoorlijn Tiel-Elst en een mogelijke financiële bijdrage in de realisatie. Ook de lokale partijen als bewoners, ondernemers, sportverenigen en ontwikkelaars zullen goed bij het proces betrokken blijven.





## Gemeente Overbetuwe

### Bezoekadres

Dorpsstraat 67, 6661 EH Elst

### Postadres

Postbus 11, 6660 AA Elst

telefoon (0481) 362 300

fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl

www.overbetuwe.nl



### Ambtelijke begeleiding

Corné van Oevelen, Stefan Tempelman,  
gemeente Overbetuwe

### Ambtelijk projectleider

Corné van Oevelen, gemeente Overbetuwe

### Ontwerp, tekst, tekeningen en foto's

Roel van Gerwen, Edwin van Uum, Winonah Rijs  
Het Noordzuiden

mei 2012



gemeente **Overbetuwe**

