

Actualisatie ontwikkelingsstrategie

Elst Centraal

2020

Auteur: S.N. Geerts

Registratienummer : 20int05169

Datum : 16 november 2020

Gemeente Overbetuwe, team Strategie en Projecten (TSP)

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
1.1 OPDRACHT EN VERVOLG	2
1.2 OPZET	2
1.3 KADERS	2
2. BESCHRIJVING HUIDIGE ONTWIKKELINGEN	4
2.1 PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	5
2.2 INVENTARISATIE MARKTPARTIJEN	8
2.2.1 VOF Westeraam II	8
2.2.2 NS Stations	8
2.3 ANALYSE BELANGRIJKSTE BELANGHEBBENDEN	9
2.3.1 Bedrijven De Aam	9
2.3.2 Scholencluster Westeraam	9
2.3.3 Omwonenden	9
2.4 ANALYSE TIJDELIJK GEBRUIK	9
3. RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	10
3.1 HERZIENING STEDENBOUWKUNDIG PLAN 2016	10
3.2 HISTORIE	10
3.3 RUIMTELIJKE ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	11
4. RUIMTELIJK CONCEPT ELST CENTRAAL 2020	15
4.1 RUIMTELIJK CONCEPT ELST CENTRAAL 2020	15
5. RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSKADER ELST CENTRAAL 2020	18
5.1 RUIMTELIJKE VERBEELDING	18
5.2 BESCHRIJVING DEELGEBIEDEN	22
5.2.1 Deelgebied Ziekenhuis Rijnstate Elst	22
5.2.2 Deelgebied Klooster	24
5.2.3 Deelgebied Stationsplein West	26
5.2.4 Deelgebied Sport en Educatie	28
5.2.5 Deelgebied Bedrijven Elst Centraal	29
5.2.6 Deelproject Vrijliggend Fietspad	31
5.2.7 Samenvattend	32
6. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE	33
6.1 GRONDZAKEN EN GRONDBELEID	33
6.2 FINANCIËN	34
6.3 RO-JURIDISCH	34
6.4 CIVIELTECHNISCH	34
6.5 FASERING	35
6.6 ORGANISATIE & MIDDELEN	35
7. BIJLAGEN	37
BIJLAGE 1 TEKENING PLANGEBIED	38
BIJLAGE 2 RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSKADER ELST CENTRAAL 2020	39
BIJLAGE 3 EXPLOITATIEGEBIED STATIONSPLEIN WEST	40
BIJLAGE 4 EXPLOITATIEGEBIED RIJNSTATE OOST	41
BIJLAGE 5 VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN RIJNSTATE	42

1. Inleiding

De opdracht voor de integrale ontwikkeling van Elst Centraal is bepaald in 2009 met de (eerste) ontwikkelingsstrategie en de vaststelling van de stedenbouwkundige visie. Het ruimtelijke kader voor de planuitwerking is vastgesteld in het stedenbouwkundig plan uit 2012 en in datzelfde jaar is het bestemmingsplan voor de eerste fase van Elst Centraal vastgesteld. In de Uitvoeringsagenda 2014-2018 is afgesproken om de herijking van de ontwikkelingsstrategie uit 2016 op te stellen. Tevens is in 2016 een herziening van het stedenbouwkundig plan Elst Centraal opgesteld (niet vastgesteld). In 2016 zijn de belangrijkste infrastructurele aanpassingen uitgevoerd, zijnde de realisatie van de auto- en de fietsonderdoorgang en de P+R garage. Stichting Rijnstate Ziekenhuis heeft zich in de zomer van 2018 kenbaar gemaakt bij de gemeente Overbetuwe met het zicht op een beoogde ontwikkeling van een ziekenhuisvoorziening in Elst Centraal. Ook heeft de raad zich in oktober 2019 uitgesproken voor een voorkeurslocatie in Elst Centraal voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum. Met het oog op deze ontwikkelingen is een actualisatie van de ontwikkelingsstrategie van 2016 noodzakelijk.

1.1 Opdracht en vervolg

De actualisatie van de ontwikkelingsstrategie betreft een heroriëntatie op de toekomstige invulling van de locaties aan de oostzijde van het spoor en de locatie aan de westzijde van het spoor. Tevens dient ook de (woningbouw-) programmering tegen het licht te worden gehouden. Dit betreft zowel locaties die in eigendom zijn bij de gemeente als bij marktpartijen.

Om de heroriëntatie op programma's en nieuwe invullingen ruimtelijk te kunnen beoordelen, is parallel een aanzet gemaakt voor een actualisatie van de stedenbouwkundige visie. De actualisatie van de stedenbouwkundige visie betreft een ruimtelijke en verbeeldende toelichting op wat in deze ontwikkelingsstrategie is beschreven en is een onderdeel van de ontwikkelingsstrategie. Deze actualisatie van de ontwikkelingsstrategie en – visie is dan ook vooral een procesdocument om de integrale ontwikkeling van Elst Centraal te richten naar de toekomst en met de hieruit volgende producten en activiteiten het project 'klaar te zetten' voor de toekomst.

1.2 Opzet

De opzet van de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie is als volgt:

- Analyse van de bestaande situatie;
- In beeld brengen uitgangspunten beoogde ontwikkelingen;
- Actualisatie van de stedenbouwkundige visie;
- Beschrijven actualisatie ontwikkelingsstrategie naar relevante deelgebieden binnen het project.

1.3 Kaders

De volgende kaders gelden voor het project Elst Centraal en vormen een voorwaarde c.q. uitgangspunt voor onderhavige herijking van de ontwikkelingsstrategie en vervolg:

Beleidskaders:

- Visie Elst zuidoost (Raadsbesluit 2012)
- Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (vastgesteld door alle raden en provincie Gelderland in 2018)
- Woonagenda 2020
- Overige relevante beleidskaders, zoals de Grondnota 2018

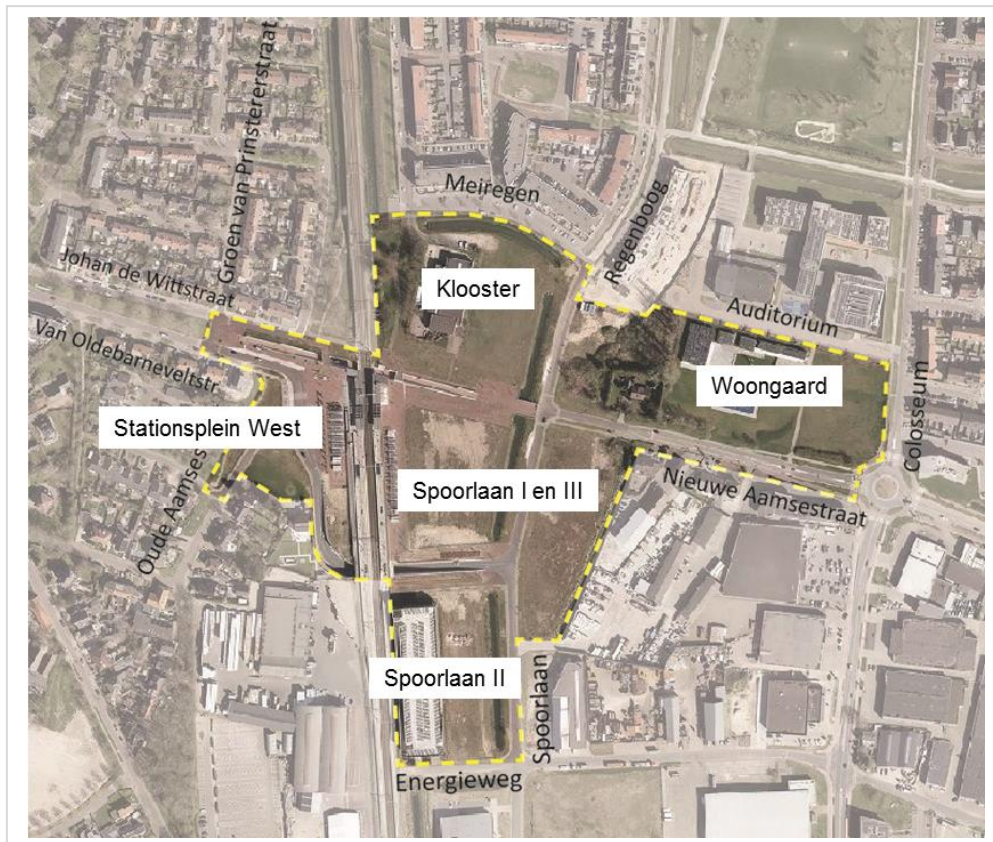
Projectgebonden kaders:

- Projectopdracht Elst Centraal (6 april 2009)
- Ontwikkelingsstrategie Elst Centraal (B&W 2009)
- Stedenbouwkundig plan (RB 2012)
- Bestemmingsplan 1^e fase (RB 2012)
- Grondexploitatie 1^e fase (RB (Rb2014) na koerswijziging 2013)
- Uitvoeringsagenda 2014-2018 Speerpunt 13a.
- Herijking ontwikkelingsstrategie (B&W 6 januari 2016)
- Uitvoeringsagenda 2018 – 2022 'Overbetuwe in bloei'- Speerpunt 30
- Keuze voor initiatief ziekenhuisvoorziening Rijnstate met wensen en bedenkingen (RB 2 april 2019)
- Memo 'Vervolgproces inzake Ziekenhuisvoorziening Rijnstate te Elst' (RB 10 maart 2020)

Financiële kaders:

- Jaarlijkse herziening Grondexploitatie in raad
- Kwartaalrapportages uitvoeringsagenda 4x per jaar

2. Beschrijving huidige ontwikkelingen



Figuur 2.1 Plangebied

De analyse van de bestaande situatie bestaat uit een inventarisatie van de ontwikkelingen vanaf 2013 en de gemaakte afspraken tot nu toe. Tevens worden de betrokken marktpartijen en provinciaal - en gemeentelijk beleid geïnterviewd en een omgevingsanalyse uitgevoerd.

De volgende ontwikkelingen zijn van belang:

- De Raad van State heeft in 2013 o.m. de bestemming voor kantoren en Huis der Gemeente in Elst Centraal vernietigd;
- De P+R garage is openbaar en gratis toegankelijk en door gemeente Overbetuwe gerealiseerd en 2 juli 2015 geopend;
- Integraal met de aanleg van de onderdoorgangen voor langzaam- en snelverkeer bij het station is tevens de hieraan gerelateerde openbare ruimte rondom het station (wegen, pleinen, water en groen) uitgevoerd en op 16 december 2016 in gebruik genomen.
- In aangrenzende ontwikkelingslocaties voor bedrijven (Spoorallee en Luxan op bedrijventerrein De Aam) zijn vanaf 2016 kavels in de markt gebracht.
- De omstandigheden op de woningmarkt zijn voortdurend in ontwikkeling geweest.
- Op deelgebied Het Klooster was woningbouw voorzien en op 14 februari 2018 de prioritaire status gekregen. 4 februari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Overbetuwe ingestemd met het feit dat, met de komst van Rijnstate, een deel van deze gronden benodigd is voor bezoekers parkeren.
- Stichting Rijnstate Ziekenhuis heeft medio 2018 kenbaar gemaakt zich in Elst Centraal te willen vestigen en heeft daarvoor met de gemeente Overbetuwe een intentieovereenkomst getekend op 24 april 2019.

- December 2018 heeft de gemeente besloten een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de percelen van Vestia en van VOF Westeraam betreffende Het Klooster.
- Deelgebied Woongaard is in januari 2019 door de VOF Westeraam ingediend voor de prioriteringsronde. Het college heeft geen prioritering toegekend aan deze woningbouwlocatie.
- 31 januari 2019 heeft de raad van gemeente Overbetuwe ingestemd met de wensen en bedenkingen die het college kaderstellend heeft geformuleerd voor de realisatie van een ziekenhuisvoorziening in Elst Centraal.
- 14 februari 2019 heeft VOF Westeraam de gronden gelegen in zowel Het klooster als de Woongaard te koop aangeboden.
- 7 juni 2019 hebben Vestia en gemeente Overbetuwe prijsovereenstemming bereikt.
- 3 juli 2019 heeft NS Stations Vastgoed goedkeuring verleend aan de gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht naar Stichting Rijnstate Ziekenhuis.
- De raad van gemeente Overbetuwe heeft op 3 september 2019 ingestemd met het aanleggen van een vrijliggend en in twee richtingen bereden fietspad aan de noordzijde van de Nieuwe Aamsestraat en langs de Regenboog met een aansluiting naar het Lyceum en daarvoor is een budget van € 664.000,- (exclusief compensabele btw) beschikbaar gesteld. 31 maart 2020 heeft het college het definitief ontwerp goedgekeurd.
- 1 oktober 2019 heeft de raad van gemeente Overbetuwe ingestemd met de deelgebieden Klooster en Woongaard van Elst Centraal, als de voorkeurslocaties voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum.
- 4 februari 2020 stemde het college van burgemeester en wethouders van Overbetuwe Rijnstate in met het hoofdlijnenakkoord met Stichting Rijnstate Ziekenhuis.
- Het voorontwerpbestemmingsplan 'Elst, ziekenhuisvoorziening Rijnstate' heeft van 26 maart 2020 tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegen en het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 augustus 2020 tot en met 16 september 2020 ter inzage gelegen.
- Stationsplein West betreft een deelgebied van Elst Centraal aan de westzijde van het station. De beoogde ontwikkeling betreft 33 appartementen, waarvan 14 in de sociale huur, in samenwerking met Vivare gerealiseerd.
- 6 oktober 2020 heeft de raad van gemeente Overbetuwe ingestemd met het beschikbaar stellen van budget ten behoeve van de aankoop van Nieuwe Aamsestraat 13b te Elst.
- 10 november 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de meervoudig onderhandse aanbesteding van het project 'Herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate' inclusief de bijbehorende vrijliggende fietspaden in Elst Centraal Oost.

2.1 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Voor het ruimtelijke programma in Elst Centraal is het provinciale en gemeentelijk beleid van belang en de daarbij behorende regionale afstemming. Voor de functies woningbouw, kantoren en bedrijvigheid/detailhandel is een korte inventarisatie gedaan.

Belangrijk aandachtspunt daarbij is de ladder van duurzame verstedelijking welke sinds oktober 2012 geldt. Deze ladder houdt een drietal stappen in waaraan ruimtelijke plannen getoetst moeten worden. De ladder geldt als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening en de toets hieraan is inmiddels een vast onderdeel van de onderbouwing van bestemmingsplannen.

Wonen

De Woonagenda 2020 bevat het algemene woonbeleid van de gemeente. In 2019 is het regionale woningmarktonderzoek uitgevoerd in opdracht van de regio. Tevens wordt gewerkt aan de nieuwe gemeentelijke woonagenda. Uit de Woonagenda volgt de methode 'prioritering woningbouw'.

Gemeente Overbetuwe geeft voorrang aan projecten die het beste aansluiten bij de lokale woonbehoefte. Wij gebruiken hiervoor de methode 'prioritering woningbouw'. Zo geven we kansrijke projecten voorrang. Ook versnellen we de woningbouw. Deze methode voorkomt namelijk de situatie waarin je ruimte 'weggeeft' voor ontwikkelingen die maar niet komen. We maken keuzes in de volgorde van projecten. Zo voorkomen we 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Ook kunnen we zo blijven sturen op kwaliteit. Tot slot voorkomen we hiermee dat we mooie plannen moet afhouden omdat er geen ruimte meer is.

Ieder jaar is er een vooraf bepaalde hoeveelheid programmaruimte te verdelen, afhankelijk van de resterende behoefte. In dit kader houden we nadrukkelijk rekening met de 'Ladder voor stedelijke verduurzaming' en gemeentelijke beleidsdoelen. De projecten die het beste aansluiten op de beleidsdoelen verkrijgen dan een prioritaire status en hebben de mogelijkheid om binnen drie jaar tot realisatie te komen.

De woningbouwprogramma's in Het Klooster en op het Stationsplein West hebben in 2018 de prioritaire status gekregen.

Kantoren

In het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (RPW), vastgesteld in 2018 staat het volgende over kantorenontwikkeling op Elst Centraal:

Een kantoorontwikkeling tot maximaal 5000 m² BVO voor lokaal (en regionale) kantoorgebruikers is wel passend. Gemeente Overbetuwe gaat een totaalvisie voor Elst Centraal opstellen in afstemming met de provincie.

Het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (RPW) wordt 2021 aangepast. In de uitgangspunten, vastgesteld door alle raden begin 2020, zijn de volgende uitgangspunten opgenomen over kantoren in het nieuwe RPW:

- De toevoeging dat wanneer de centraal stationslocaties niet voldoende ruimte kunnen bieden, kennen beide steden (Arnhem en Nijmegen) uitwijkmogelijkheden naar andere kantoorlocaties (bij voorkeur) in de nabijheid van treinstations. Ook de stationslocatie Elst kan als alternatief voor nieuwe kantoorlocaties worden gezien.
- De afspraken in het huidige RPW over kantoren blijven van kracht. Dat geldt dus ook voor de 5.000 m² ontwikkelruimte voor kantoren bij het station in Elst.



Bedrijventerrein

In het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (RPW), vastgesteld in 2018, staat het volgende over de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen (bedrijfskavels tot 0,5 ha.):

- Wanneer er een tekort aan lokaal terrein wordt voorzien, dan mag de gemeente nieuw lokaal terrein in ontwikkeling nemen. Wel moet deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking kunnen doorstaan
- Overbetuwe heeft een maximaal aanbod van 5,2 ha aan lokaal bedrijventerrein toegestaan. Als het aanbod onder de 5,2 ha. is dan kan er vanuit het regionale beleid nieuwe bedrijfskavels ontwikkeld worden (zie punt hierboven). Overbetuwe heeft momenteel 5,2 ha. aanbod waarvan 4,7 ha. in optie.

Het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen (RPW) wordt 2021 aangepast. In de uitgangspunten, vastgesteld door alle raden begin 2020, is het volgende uitgangspunt opgenomen over lokale bedrijventerreinen:

- Bij het maken van nieuwe afspraken kan het quotum voor lokale bedrijvigheid losgelaten worden. Dat betekent dat gemeenten de ruimte krijgen om lokale bedrijventerreinen te ontwikkelen – op basis van aantoonbare marktvraag (o.b.v. werkmilieu) en rekening houdend met bestaand aanbod (kunnen voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking).

Gelet op de bestaande capaciteit in aanbod van (lokale) bedrijfskavels in Elst en Overbetuwe is het belangrijk om nadrukkelijk te kiezen voor een kwalitatieve segmentering. Voor Elst Centraal is dit uiteraard de directe nabijheid van het station als multimodaal OV knooppunt.

Detailhandel

Reguliere detailhandel

Geen mogelijkheden voor detailhandel in Elst Centraal.

Perifere detailhandel

Geen mogelijkheden voor perifere detailhandel boven de 1.500 m² in Elst Centraal. Indien het om minder dan 1.500 m² bvo aan perifere detailhandel gaat, toetst de gemeente de wenselijkheid. In het nieuwe RPW blijft dit beleid hetzelfde.

Detailhandel bij stations

In het huidige Regionaal Programma Detailhandel uit 2013 staat het volgende:

- Detailhandel in en direct aansluitend aan stations dient hoofdzakelijk gericht te zijn op de reizigers / forensen, de werkers in het gebied en toeristisch-recreatieve bezoekers, en mag niet concurreren met de reguliere bestaande of beoogde winkelcentra. Dergelijke ontwikkelingen worden op hun eigen merites beoordeeld.

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Samenwerking tussen verschillende partijen staat centraal en is noodzakelijk om deze doelen te bereiken. De visie is opgesteld vanuit een brede blik, waarbij ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid met elkaar worden verbonden.

Visie Elst zuidoost (2012)

De deelgebieden Nieuwe Aamsestraat, omgeving Elst Centraal Industrieweg Oost-Zuidtangent getypeerd als ontwikkelend 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 van gebied Elst Centraal.

Uitvoeringsagenda 2018 – 2022 ‘Overbetuwe in bloei’

In de uitvoeringsagenda wordt aangegeven dat het stationsgebied in Elst centraal hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld zal worden. Een combinatie van woningbouw, bedrijfsvesting en maatschappelijke voorzieningen ligt voor de hand. De gemeente Overbetuwe wil graag aansluiten bij de initiatieven die daarvoor door het bedrijfsleven ontwikkeld gaan worden.

2.2 Inventarisatie marktpartijen

Binnen de projectgrens van Elst Centraal zijn meerdere marktpartijen betrokken. Deze worden per marktpartij in beeld gebracht.

2.2.1 VOF Westeraam II

VOF Westeraam II is de grondeigenaar van deelgebieden met woningbouw: De Woongaard en deels van Het Klooster. Het andere deel van Het Klooster is in eigendom van de gemeente. In VOF Westeraam II werken drie ontwikkelende marktpartijen samen. Dit zijn dezelfde partijen die tevens via de GEM Westeraam de wijk Westeraam ontwikkelen en bouwen.

14 februari 2019 heeft gemeente Overbetuwe een grondaanbieding ontvangen van VOF Westeraam II betreffende locatie Het Klooster en de Woongaard. In oktober 2019 zijn de gezamenlijke uitgangspunten voor de taxatie van locatie Het Klooster en locatie De Woongaard vastgesteld en is de taxatie uitgevoerd. Deze taxatie is mei 2020 afgerond. In september en oktober zijn hierover gesprekken gevoerd tussen gemeente Overbetuwe en VOF Westeraam II.

2.2.2 NS Stations

Het eigendom van NS aan de westzijde van het station is buiten de aankoop door de gemeente (van gronden aan de oostzijde) in 2009 gehouden. In de betreffende koopovereenkomst is afgesproken dat de gemeente een eerste recht van koop heeft voor het gedeelte van het perceel dat conform de stedenbouwkundige visie in ontwikkeling kan worden gebracht aan de westzijde van het station. Dit betreft concreet de grond aan de westzijde van het station. Deze afspraak is nog steeds van toepassing.

NS Stations is verder grondeigenaar van delen van de oostzijde van het station waarop de gemeente een recht van erfpacht heeft voor de voormalige locatie Spoorlaan I en voor de ondergrond van de P+R-garage. Voor een nieuwe ontwikkeling aan de oostzijde van het station dient NS toestemming te verlenen om het betreffende recht van erfpacht te kunnen vervreemden. Op 3 juli 2019 heeft NS Stations Vastgoed goedkeuring verleend aan de gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht naar Stichting Rijnstate Ziekenhuis op locatie Spoorlaan I.

2.3 Analyse belangrijkste belanghebbenden

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de (directe) omgeving van het plan en aangegeven of, en welke invloed er is.

2.3.1 Bedrijven De Aam

Op het bedrijventerrein De Aam bevinden zich enkele bedrijven waarvan de milieuhinder invloed heeft op toekomstige planvorming. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij planontwikkeling moet rekening worden gehouden met de milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Vanuit bedrijventerrein De Aam is een goede bereikbaarheid van groot belang. In de planvorming van de beoogde ontwikkelingen binnen deze visie, dient de mobiliteit van het gehele gebied getoetst te worden aan deze bereikbaarheid.

2.3.2 Scholencluster Westeraam

In Westeraam, naast locatie De Woongaard, zijn gevestigd Het Westeraam, Lyceum Elst en basisschool de Elstar. Het Westeraam en Lyceum Elst worden vertegenwoordigd door het bestuur van Quadraam. Basisscholen De Zonnepoort en de Elstar in de wijk Westeraam worden vertegenwoordigd door het bestuur van Wonderwijs. De scholen in Westeraam werken intensief samen met elkaar en versterken elkaar in het behalen van hun doelstellingen. Momenteel staan er op locatie De Woongaard 18 noodlokalen voor Lyceum Elst. Hiervoor heeft Quadraam een tijdelijke overeenkomst met de VOF Westeraam voor afgesloten.

Westeraam heeft een centrale ligging en goede bereikbaarheid. De huidige locatie van de scholen in de wijk voldoet. De scholen liggen in de wijk en dat draagt bij aan sociale veiligheid en leerveiligheid.

De besturen van Quadraam en Wonderwijs willen graag de tijdelijke noodlokalen omzetten naar de definitieve huisvesting, waarbij in minstens één gebouw bovenbouw leerlingen van de basisscholen en leerlingen van het voortgezet onderwijs samen naar school gaan.

2.3.3 Omwonenden

In en rondom het projectgebied van Elst Centraal zijn veel omwonenden met uiteenlopende belangen. Communicatie vooraf en tijdens het planontwikkelingsproces is daarbij belangrijk voor het verkrijgen en behouden van draagvlak. Afhankelijk van de locatie en de fase van planontwikkeling en -uitvoering van de verschillende deelgebieden wordt indien nodig maatwerk in de communicatie en informatievoorziening geleverd.

2.4 Analyse tijdelijk gebruik

Het pand aan de Nieuwe Aamsestraat 11 – het zogeheten ETE-gebouw, gelegen in deelgebied Het Klooster – wordt tijdelijk verhuurd aan een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf is op de hoogte dat het gebruik tijdelijk is en dat het zelf naar permanente

huisvesting zal moeten zoeken. Medio 2022 dient de locatie beschikbaar te zijn voor het aanleggen van de openbare ruimte van ziekenhuisvoorziening Rijnstate.

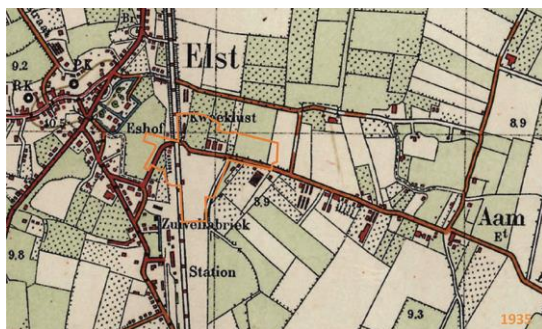
3. Ruimtelijke analyse bestaande situatie

3.1 Herziening stedenbouwkundig plan 2016

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 in de inleiding zijn door de komst van een ziekenhuisvoorziening Rijnstate de beoogde ontwikkelingen voor het gebied in een nieuw daglicht komen te staan. Het stedenbouwkundig plan uit 2016 (als onderdeel van de herijking van de ontwikkelingsstrategie) kan daarvoor geen kader meer bieden. Een herziening is noodzakelijk. Door een ontwikkelingsvisie Elst Centraal op te stellen kan flexibeler op wenselijke ontwikkelingen worden ingespeeld.

Voor de ontwikkelingsvisie wordt een verdere terugblik in de historie gedaan om daarna de huidige ruimtelijke situatie aan een nieuwe analyse te onderwerpen. Vanuit de analyse is samen met de beoogde ontwikkelingen gekomen tot een nieuw concept voor het plangebied. Met dit nieuwe concept dat inspeelt op de nieuwe ontwikkelingen rondom ziekenhuisvoorziening Rijnstate wordt naar de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het gebied gekeken, een ontwikkelingsvisie Elst Centraal 2020. Vanuit deze ontwikkelingsvisie wordt de ruimtelijke ontwikkeling van de deelgebieden nader beschouwd.

3.2 Historie



1935

In de topografische kaart van 1935 is de kern van Elst op de rivierduin ten westen van het station goed zichtbaar. Het station lag ter hoogte van de huidige Heinz fabriek, bij de daar toen nog gelegen zuivelfabriek. Vanaf de Stationsstraat is de Oude Aamsestraat goed zichtbaar richting Aam. Naast de (Nieuwe) Aamsestraat naar het centrum vanuit het oosten, liep noordelijker het Aamse pad. Langzaam maar zeker werd deze noordelijke route minder belangrijk.



1960

Het westelijk gebied vanaf het station heeft nog een duidelijk agrarisch karakter. Onder andere door de fruitteelt begon er een spoorweg emplacement te ontstaan rond het station. Voor het zand voor snelweg A325 is de Aamse plas ontstaan. Aan de westzijde van het station was de verbinding van het centrum via de Stationsstraat naar Bemmelen nog belangrijker dan de (Nieuwe) Aamsestraat. Bij de spoorweg overgang lag nog een agrarische kavel "De Eshof", een weiland tegen het centrum aan.



1985

Het weiland van de Eshof heeft plaats gemaakt voor een woonwijk met een betere verbinding vanaf het centrum naar de (Nieuwe) Aamsestraat. Het station ligt nu ook bij de spoorweg overgang en het spoorweg emplacement is verder uitgebreid. Ten oosten van het spoor neemt de bedrijvigheid toe. In de jaren 80 had Elst nog geen aansluiting op de snelweg A325. De kruising Rijksweg Noord\Zuid met de Van Oldebarneveltstraat en Dorpsstraat is het hart van een spinvormige structuur.



2010

Na de eeuwwisseling is ten oosten van het station de bedrijvigheid uitgegroeid tot bedrijventerrein De Aam. De snelweg A325 heeft een afslag naar de (Nieuwe) Aamsestraat gekregen. Ook is de eerste bebouwing van de woonwijk Westeraam te zien langs de spoorlijn. Het spoorweg emplacement is gesaneerd en ligt braak. Ten westen van het station is weinig veranderd na 1985.

3.3 Ruimtelijke analyse bestaande situatie

Plangebied ontwikkelingsvisie

Het plangebied van deze visie betreft het station van Elst Centraal en omgeving. Het plangebied ligt in de kern Elst, op korte afstand van het dorpscentrum en direct naast het station. De omgeving is sterk verstedelijkt door de aanwezige infrastructuur en het bedrijventerrein ten oosten en zuiden van het plangebied. Elst is een middelgrote, dynamische kern met een regionale functie en aantrekkelijke voorzieningen.

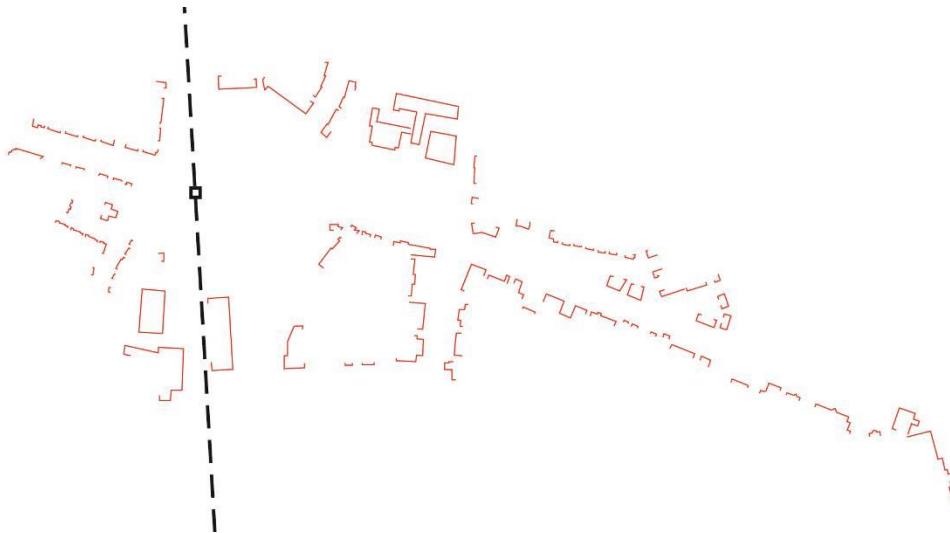
Specifieker wordt het gebied bepaald door het Stationsplein West vanaf de Oude Aamsestraat tot aan de Van Oldenbarneveltstraat en de Johan de Wittstraat tot aan de Groen van Prinstererstraat. Aan de oostzijde van het station betreft het het gebied vanaf de Meiregen, via de Regenboog naar het Auditorium, Colosseum, Nieuwe Aamsestraat, naar de Spoorlaan tot aan de Energieweg.

Er zijn voor dit gebied verschillende plannen geweest. Het nieuwe station met parkeergarage is gebouwd en er zijn onderdoorgangen aangelegd. Er staat bebouwing van het kinderdagverblijf, een woning en noodlokalen van de scholen. Tot op heden is dit gebied verder nog niet bebouwd. Thans zijn er nieuwe plannen. Deze plannen moeten aansluiten op de bestaande bebouwing. Daartoe is de bestaande situatie nog eens goed bekeken en geanalyseerd. Daarbij zijn twee assen van belang. De noord-zuid as van het spoor (Arnhem-Nijmegen) en de oost-west as vanaf de snelweg A325 naar het centrum van Elst. De analyse

richt zich op een groter gebied dan het plangebied vanwege de invloed die de omgeving heeft op het plangebied.

Bebouwing

De bebouwing is als grens van de gevels, de rooilijn op kaart gezet. Als we kijken naar de bebouwing vanaf de A325, ligt daar herkenbaar door zijn grootte de Intratuin. Aan de noordzijde ligt het nog onbebouwde “lege” terrein van het voormalige tuincentrum. Bijzonder is, dat dit de rand is van een oude woerd en een oude, bijna niet meer herkenbare nederzetting. Dit is het landschap dat grenst aan de nieuwe woonwijk Westeraam.



Figuur: Bebouwingscontour

Deze heeft met de Lanenbuurt een rafelrand die grenst aan de Nieuwe Aamsestraat. De wijk wordt onderbroken door het archeologisch veld aan het Colosseum. Hier liggen ook de scholen die beduidend groter zijn in schaal dan de omliggende woningen. Door de appartementen en drie laagse woningen aan Meiregen en Regenboog heeft de woonwijk aan deze zijde van het archeologisch veld een meer verstedelijkt karakter.

Zichtbaar is dat aan de zuidzijde de bedrijven een vrij gelijkmatige wand vormen aan de Nieuwe Aamsestraat. De Industrieweg Oost en de Energieweg zijn goed herkenbaar. Het nog grotendeels onbebouwde terrein aan de oostelijke zijde van het station is een witte vlek waarin de parkeergarage goed zichtbaar is. Ook is er een “gat” in de wand aan de zijde van de Spoorlaan.

Aan de westzijde van het station is de grote bouwmasa van Heinz herkenbaar met daar omheen de kleinschalige woonbebouwing die al lange tijd aanwezig is.

Groen en Water

Door de klimaatverandering neemt het belang van een goede waterberging toe. Groen in de vorm van bomen, struiken en gras speelt daarbij een grote rol. Het houdt water vast, voorkomt hittestress en draagt door biodiversiteit bij aan onze leefbaarheid. Ook speelt het ruimtelijk in onze beeldvorming een grote rol. Qua sfeer beschouwen we grote gebouwen en meer verstedend gebied vaak als stedelijk en kleinschalig bebouwen en groen als dorps.

Kijkend naar het groen en water in en rond het plangebied ligt in het verlengde van de Oude Aamsestraat en Stationsstraat het weiland van Tap. Een belangrijke groene ruimte met een agrarisch karakter in Elst. Langs de Oude Aamsestraat is ruimte voor groen dat langs het appartementenblok aan de De Grote Laak richting het noorden langs het spoor doorloopt. Met Heinz heeft de industrie zich al jaren geleden net ten westen van het spoor gevestigd,

waardoor hier geen groen aanwezig is. Ten oosten van het spoor zet het groen zich ook hier naar het noorden door. In het zuiden liggen de bedrijven. In de woonwijk Westeraam is het Archeologisch veld een groen park in de wijk geworden. Langs de Regenboog loopt de verbinding vanaf het noorden met een bomenrij richting het plangebied.



Figuur: Groen en water

Een combinatie van oude en nieuwe watergangen is in het plangebied herkenbaar. In het plangebied liggen de verbindingen van de Aamse Zeeg in het noorden van Elst en de Aamsesplas in het zuiden. Die laatste dient als waterberging van het bedrijventerrein de Aam. Westeraam heeft zijn eigen watersysteem waarin de watergangen bij de scholen langs het Aamse pad belangrijk zijn.

De belangrijke oost-west lijn wordt langs de Nieuwe Aamsestraat begeleid door een bomenlaan. Die eindigt echter bij de rotonde met Colosseum en Industrieweg Oost. Er is een reflectie van het landelijk gebied in het oosten herkenbaar, rond de woerd van de historische nederzetting De Aam.

Verkeer

De Nieuwe Aamsestraat is voor het autoverkeer vanaf de snelweg A325 een belangrijke entree tot Elst. Vanaf de twee rotondes verspreidt het verkeer zich richting het noorden naar de Ceintuurbaan en richting het zuiden naar de Industrieweg Oost. Het bedrijventerrein De Aam is ook vanaf de Nieuwe Aamsestraat te benaderen. De verbinding richting het centrum is de afgelopen jaren afgewaardeerd. Deze verbinding is echter wel aanwezig en wordt ook nog veel gebruikt. De parkeergarage voor het station is vanaf de Energieweg te benaderen.

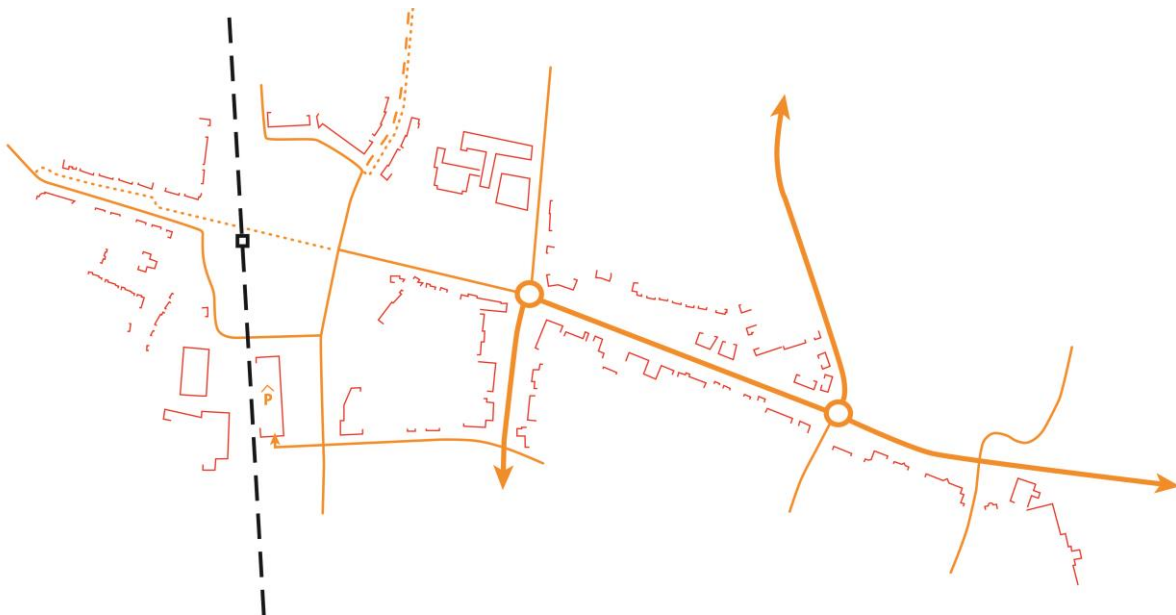
Onderdoorgangen en openbare ruimte

Uitgangspunt en 'drager' van Elst Centraal is de infrastructuur van de nieuwe onderdoorgangen en de openbare ruimte. Dit laatste betreft reconstructie of nieuwe aanleg van tunnels, wegen, pleinen, groen en water. Deze infrastructuur, in 2016 in gebruik genomen, is een belangrijk onderdeel van de eerste fase van Elst Centraal en zorgt voor een beter bereikbaar station.

De P+R-garage is tevens een belangrijk onderdeel van de eerste fase van Elst Centraal en draagt bij aan de functie van station Elst als multimodaal OV-knooppunt. De gratis toegang in

de parkeergarage, die in 2015 is geopend, biedt ook kansen voor de nieuwe functies in het stationsgebied.

In het plangebied hebben de fietser en de wandelaar een meer prominente rol gekregen. De nieuwe fietsonderdoorgang onder het spoor ligt in het verlengde van de Nieuwe Aamsestraat. Ook is het gebied meer ingericht voor de wandelaar. Gebleken is dat dit nieuwe systeem echter niet optimaal functioneert. In het oosten zijn er bij de kruising van de Nieuwe Aamsestraat en de Spoorlaan veel conflicten tussen de auto met de fietser en de wandelaar. De doorlopende (hoofd)fietsroute naar het oosten richting Park Lingezegen is hier niet goed herkenbaar. In het westen functioneren de aansluiting voor de fietser bij de stallingen van het station en die van de Oude Aamsestraat op de onderdoorgang niet optimaal.



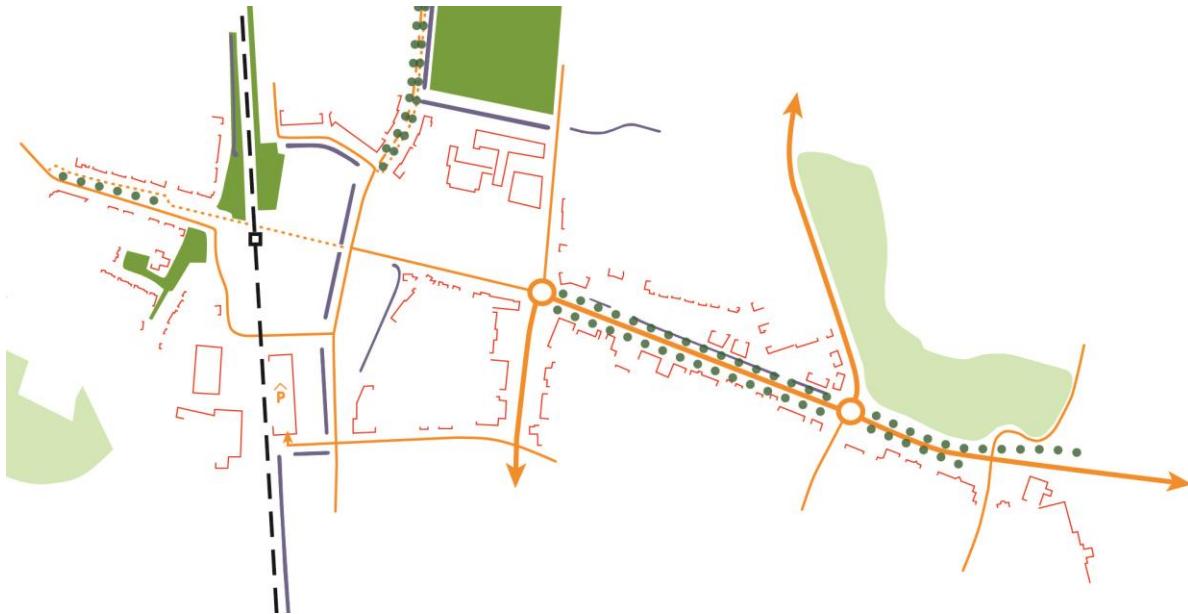
Figuur: Bebouwingscontour en verkeer

In de verkeersknoop rond het station liggen ook verschillende busroutes. Bijzonder is de route langs de Regenboog, omdat hier een vrijliggende busbaan aanwezig is. Deze sluit aan op de Spoorlaan en gaat door de autoonderdoorgang naar het Stationsplein West, waar de bushaltes liggen. Bij deze busbaan ligt ook een fietspad richting het noorden, naar Park Lingezegen. Deze eindigt bij de Meiregen. De fietser moet daar met bus en auto mengen richting de fietsonderdoorgang.

Totaalbeeld van de ruimtelijke situatie

In het totaalbeeld van het plangebied en de omliggende omgeving is duidelijk een onaf beeld te zien. Er is de ruimte om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het gaat erom de juiste schakels te vinden, die aansluiting op de karakteristiek van de omgeving mogelijk maken.

Deze ontwikkelingsvisie brengt een mogelijke richting in beeld, waarmee we inzetten op een flexibele gebiedsontwikkeling met een combinatie van woningbouw, bedrijfsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen die zorgdragen voor een duidelijke gebiedsprofieling en versterking van de ontwikkelingsas.



Figuur: Totaalbeeld ruimtelijke situatie

4. Ruimtelijk concept Elst Centraal 2020

Zoals beoogd in de Visie Elst Zuidoost (zie Hst 2.1) dient het gebied rondom het station Elst een hoogwaardige entree te vormen voor de kern Elst. Om dit te bereiken worden een aantal conceptuele ruimtelijk ingrepen voorgesteld. Samen met de beoogde ontwikkelingen biedt dit perspectief voor een succesvolle ontwikkeling van het gebied. Het ruimtelijk concept vormt de basis voor de ontwikkelingsstrategie voor het gebied.

4.1 Ruimtelijk concept Elst Centraal 2020

Het ruimtelijk concept voor het plangebied bestaat uit drie onderdelen:

1. Knooppunt van activiteiten rond Station Elst.

Rond het station van Elst ontstaan met de komst van ziekenhuisvoorziening Rijnstate een hoogwaardige knoop van activiteiten en de komst zorgt voor een belangrijke impuls van het zorg- en voorzieningenaanbod van Elst. Ziekenhuisvoorziening Rijnstate is een aanjager voor de gebiedsontwikkeling Elst Centraal. In de uitvoeringsagenda 2018-2022 'Overbetuwe in bloei' staat dat het stationsgebied in Elst Centraal hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld moet worden, met een combinatie van woningbouw, bedrijfsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen. De nieuwe ziekenhuisvoorziening van Rijnstate geeft hier invulling aan en markeert het centrale deel van deze gebiedsontwikkeling. Ruimtelijk zal dit het hart van het gebied worden.

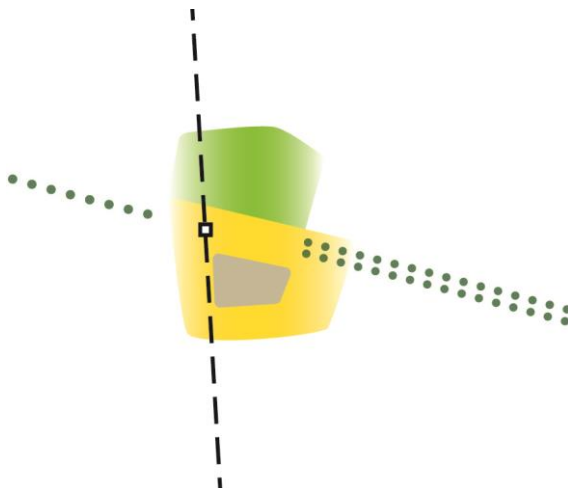


Figuur: Knooppunt

2. Historische Ontwikkelingsas Nieuwe Aamsestraat

Vooraf sinds de aansluiting van de Nieuwe Aamsestraat begin 90-er jaren van de vorige eeuw op de snelweg A325 is dit de belangrijkste toegang tot Elst. Beoogd wordt dit te versterken en tot een hoogtepunt te laten komen bij het station van Elst. Met de nieuwe ontwikkelingen aan de oostzijde in het gebied, met ziekenhuisvoorziening Rijnstate voorop, wordt richting gegeven aan een nieuwe range van activiteiten die de kern Elst zullen gaan versterken, zoals mogelijkheden voor sport en educatie. Ruimtelijk wordt dit ondersteund door de ruimtelijke as sterker als een laan met groen vorm te geven. Aan de oostzijde wordt deze ontwikkelingsas versterkt door een aantal unieke gebouwen.

Daarbij is richting het station een toename van aandacht voor ruimte voor de voetganger en fietser. Het autoverkeer wordt rond de knoop van het station en Rijnstate geleid.



Figuur: Ontwikkelingsas

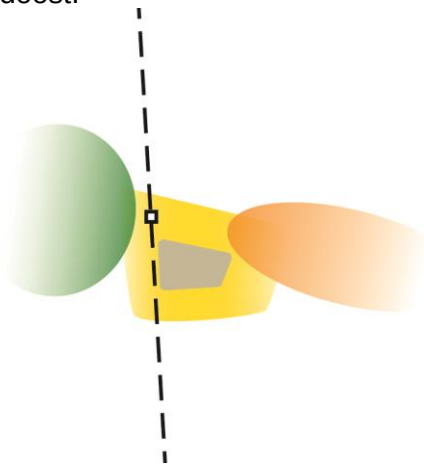
3. Versterken identiteit van de kern Elst

Met alle moderne toevoegingen dient de identiteit van Elst als vriendelijk en gastvrij dorp tussen de steden Arnhem en Nijmegen gehandhaafd te blijven. Juist daarom is het krachtig dat de verkeersmaatregelen aan de westzijde van het station leiden tot behoud van een groen en blijvend kleinschalig dorp. De toevoeging van twee kavels in aansluiting op de bebouwing van de Oude Aamsestraat versterken dit. Ook is er ruimte voor woningbouwontwikkeling in Elst Centraal die aansluit bij een gebiedsprofilering van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. Te denken valt aan woningbouwconcepten voor ouderen

Met zicht op een beoogde ontwikkeling van een ziekenhuisvoorziening in Elst Centraal, op locatie Spoorlaan aan het station in Elst, fungeert deze ontwikkeling als aanjager voor de gebiedsontwikkeling Elst Centraal 2020. Een ziekenhuisvoorziening in het hart van Elst versterkt de identiteit van het gebied. Zorg, gezondheid, sport en onderwijs zijn functies die elkaar versterken en waarmee het gebied zich kan profileren en onderscheiden.

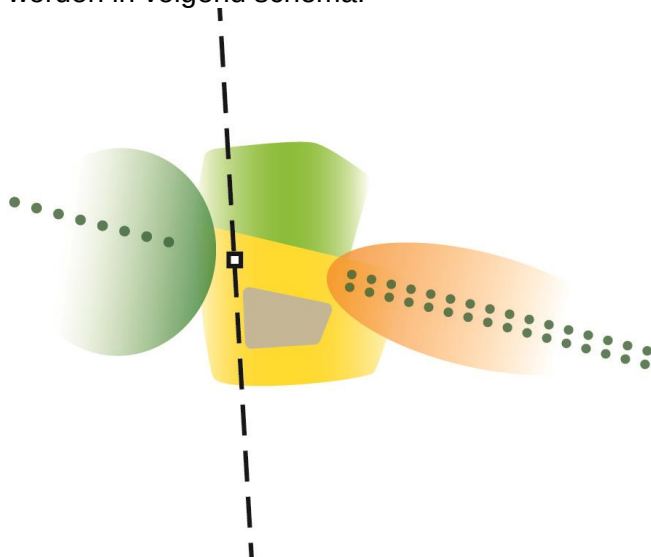
De bedrijven in Elst Centraal dienen als verbindende schakel tussen de kern van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal en de bedrijven op de De Aam. De bedrijvigheid kan zich gaan richten op medische voorzieningen en versterkt daarmee het centrale deel van deze gebiedsontwikkeling.

Tevens sluit dit goed aan bij de Visie van Elst zuidoost uit 2012 en de Herijking Ontwikkelingsstrategie uit 2016 en kan de gebiedsontwikkeling Elst Centraal 2020 zorgdragen voor de realisatie van de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost.



Figuur: Versterken identiteit

Het ruimtelijk concept kan met bovenstaande drie elementen tot uitdrukking gebracht worden in volgend schema:

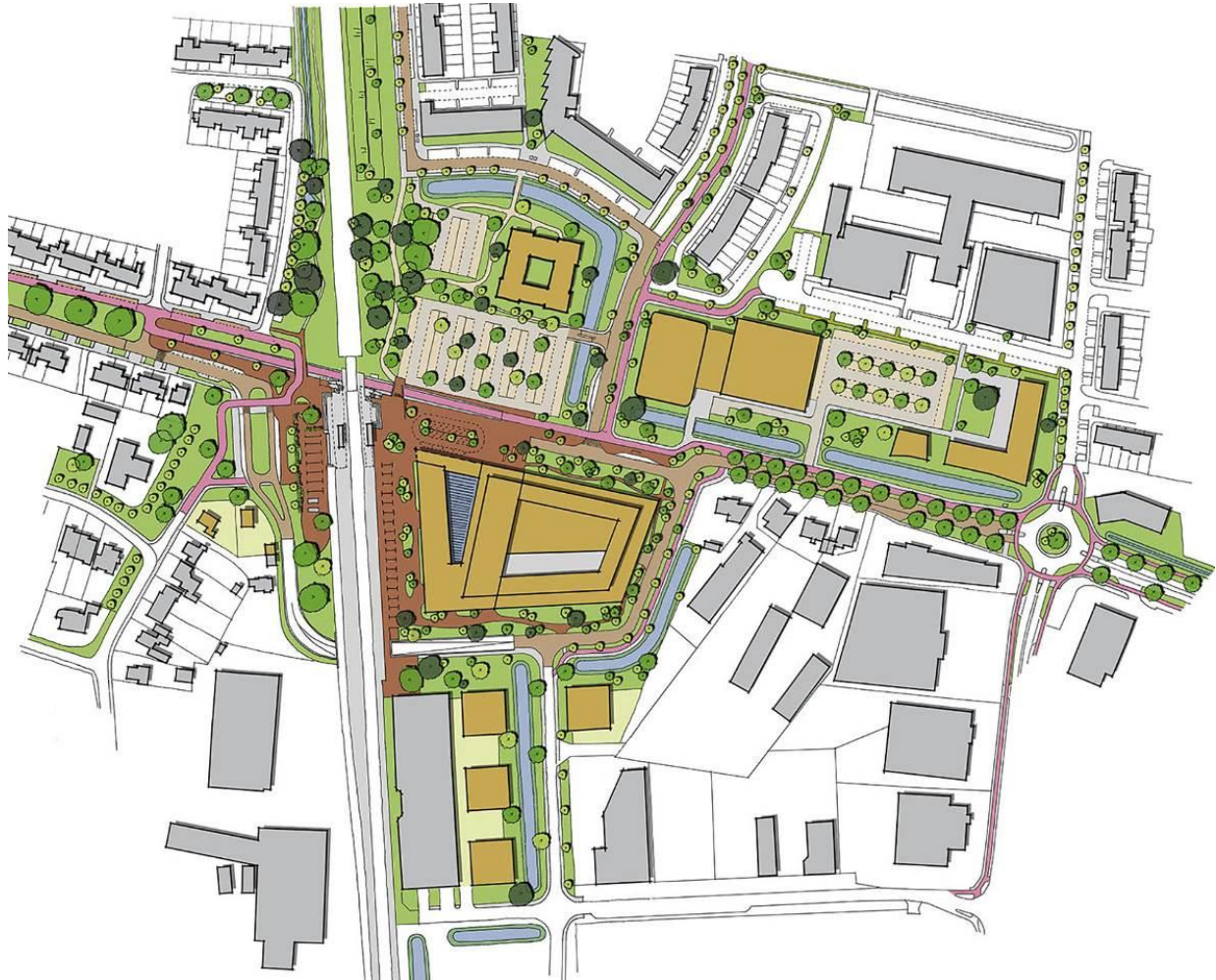


Figuur: Ruimtelijk concept Elst Centraal

5. Ruimtelijk Ontwikkelingskader Elst Centraal 2020

5.1 Ruimtelijke verbeelding

Wanneer we het concept voor het gebied van Elst Centraal omzetten naar een mogelijk ruimtelijke beeld ontstaat een helder zicht op de ontwikkeling van het gebied.



Figuur: Ruimtelijk ontwikkelingskader Elst Centraal 2020

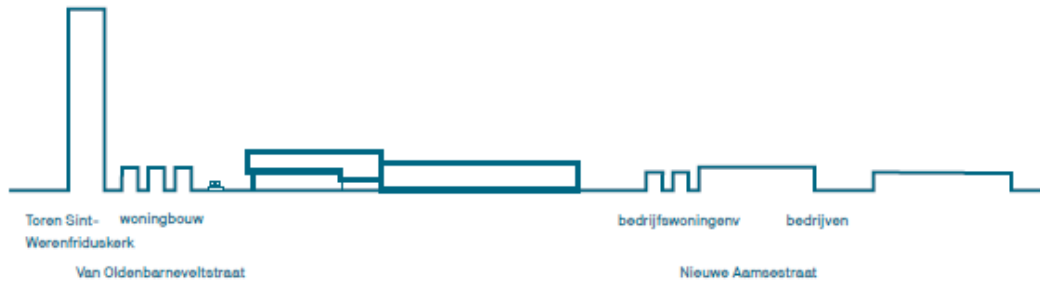
Dit ruimtelijk kader is te ontleden in dezelfde schema's als in paragraaf 3.3 zijn beschreven. Daarmee zijn de verschillende ruimtelijke effecten goed toe te lichten.

Bebouwing

In het figuur bebouwing zijn de verschillende onderdelen die worden toegevoegd aan het plangebied in de context van de bestaande omgeving te zien. Aan de oostzijde van het station ligt het belangrijkste centrale deel van Elst Centraal 2020. Daarin is natuurlijk ziekenhuis Rijnstate de belangrijkste ontwikkeling. Met de uitbreiding van bedrijfskavels, gelegen voor en aan de overzijde van de P&R-garage, aansluitend op Rijnstate wordt de relatie met bedrijventerrein De Aam afgehecht.

Het verstedelijkt karakter van het gebied komt tot uitdrukking in de hoogte van vier bouwlagen van de appartementen aan Meiregen en Regenboog. In Het Klooster Noord wordt dit versterkt door de toevoeging van een bijzonder appartementengebouw. Door deze

specifieke plek kan het gebouw ook aan een specifieke doelgroep worden toegewezen die past bij de bijzondere kwaliteiten van de plek en haar omgeving.



Figuur: Nieuwe hoogteaanzicht

Het scholen cluster Lyceum en Westeraam wordt versterkt door de komst van maatschappelijke ontwikkelingen ten behoeve van sport en educatie. Er is hier ruimte voor bijzondere gebouwen die de gebiedsontwikkeling Elst Centraal markeren. Dit sluit goed aan op de grote schaal van het bestaande scholencluster.

De westzijde wordt aangevuld met twee woonkavels in de schaal van de omgeving. De dorps karakteristiek wordt hiermee aangevuld.



Figuur: Nieuwe bebouwingscontour

Groen en Water

In het figuur groen en water komt tot uitdrukking wat het groen rondom het ziekenhuis en langs de ontwikkelingsas van de Nieuwe Aamsestraat betekent. Ook worden meer doorlopende groen- en waterstructuren gecreëerd waardoor duurzame biotopen worden gerealiseerd.

De landschappelijke kwaliteit van de stedelijke ontwikkelingsas van Elst wordt versterkt door de aanplant van nieuwe bomen in de bermen. De ontwikkelingsas krijgt eenheid en een groene uitstraling. De bestaande waterstructuur wordt versterkt. Langs de oevers komt een bloemenrijk grasmengsel en worden diverse soorten, voornamelijk inheemse, bomen aangeplant om de uitstraling te versterken.



Figuur: Nieuwe groen en water structuur

Verkeer

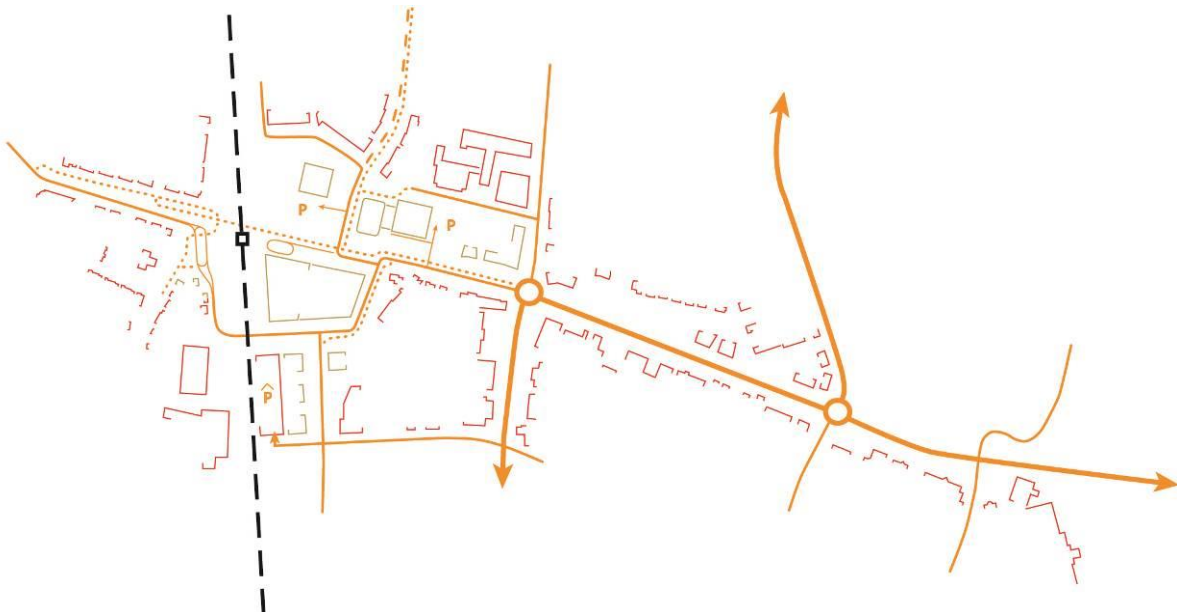
In het schema verkeer komt duidelijk tot uitdrukking dat de verschillende verkeersstromen aan de oostzijde zijn ontrafeld en meer hun eigen plek hebben gekregen. De verkeersstromen ten behoeve patiënten/bezoekers, distributie ten behoeve van het ziekenhuis en medewerkers worden gescheiden. Parkeren op Het Klooster voor patiënten en bezoekers van Rijnstate en parkeren in de P&R garage voor medewerkers van Rijnstate op basis van medegebruik met de treinreizigers. Dit komt de overzichtelijkheid en daarmee de verkeersveiligheid ten goede.

Het huidige kruispunt Nieuwe Aamsestraat en Spoorlaan wordt uit elkaar gehaald en verdeeld over twee kruispunten. Doorgaand verkeer richting de autoonderdoorgang gaat via kruispunt Nieuwe Aamsestraat en Spoorlaan en verkeer voor bezoekers Rijnstate of de bewoners van de Meiregen/Regenboog rijden via kruispunt Nieuwe Aamsestraat/Regenboog.

De Kiss&Ride circuits aan west en oostzijde zorgen ervoor dat reizigers goed bij het station afgezet kunnen worden, zonder dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid van ziekenhuis Rijnstate. Aan de westzijde wordt de K&R zone met vijf plaatsen vergroot naar 9 parkeerplaatsen. De bushalte aan de westzijde wordt verplaatst naar de voorzijde van het station en ligt vrij van fietsverkeer. Tevens komen er twee bushaltes aan de oostzijde, ten behoeve van de ziekenhuisvoorziening Rijnstate, bij. Het OV gebruik van bus en trein wordt op deze wijze nog beter gesimuleerd.

De verkeersstromen aan de westzijde worden gescheiden om een nieuw te realiseren groen middengebied heen. Fietzers en voetgangers hoeven bij het oversteken per wegdeel nog maar één zijde in de gaten te houden, zodat het verkeer overzichtelijker wordt voor fietsers en voetgangers. De aansluiting op fietsverkeer richting de zuidwijken via de Oude Aamsestraat wordt verbeterd. Ook is er heldere en doorgaande route vanaf de Oude Aamsestraat naar de fietsonderdoorgang. Deze route is ook in omgekeerde richting te benutten om vanaf de Johan de Wittstraat het station te bereiken zonder de auto's op de Van Oldebarneveltstraat te moeten passeren.

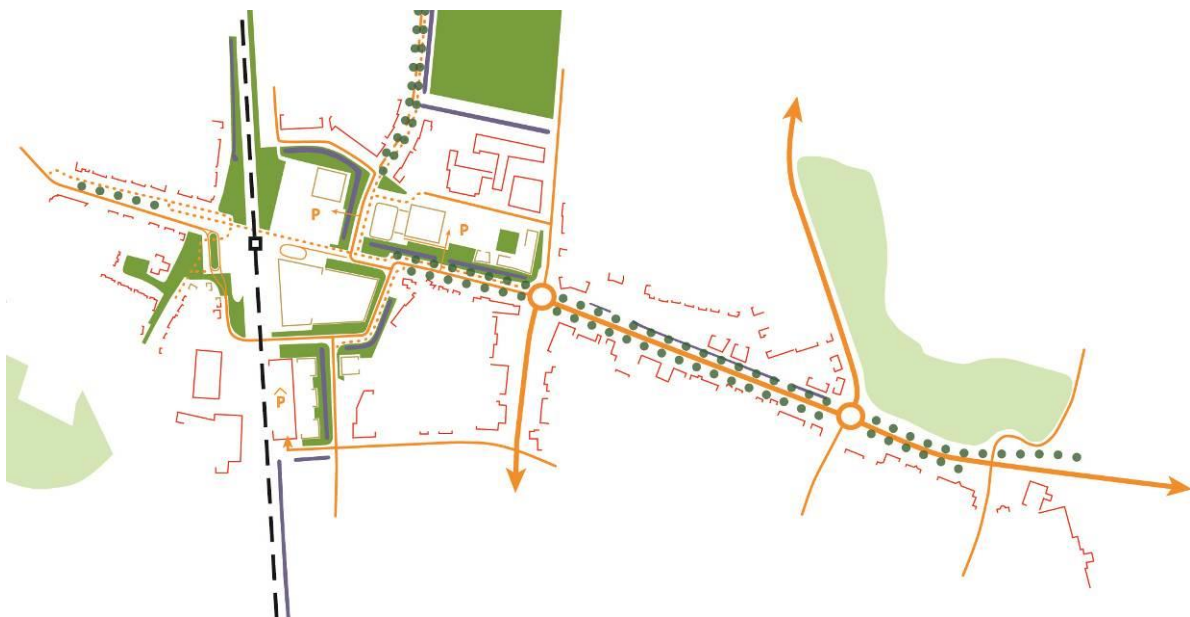
De ontwikkelingen ten behoeve van sport en educatie krijgen een eigen parkeerterrein zodat de omgeving niet met parkerende auto's belast wordt.



Figuur: Nieuwe bebouwingscontour en verkeer

Totaalbeeld van de ruimtelijke situatie

In het nieuwe totaalbeeld zijn alle braak liggende terreinen anno 2020 ingevuld. Het gebied heeft een ontwikkeling gekregen, zoals deze in het coalitieprogramma 2018-2022 'Overbetuwe in bloei' staat omschreven, zijnde "het stationsgebied in Elst Centraal dient hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld te worden, met een combinatie van woningbouw, bedrijfsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen".



Figuur: Nieuw totaalbeeld ruimtelijke situatie

5.2 Beschrijving Deelgebieden

5.2.1 Deelgebied Ziekenhuis Rijnstate Elst

Locatie Spoorlaan kent een gunstige ligging ten opzichte van de dorpskern Elst, het station (OV-netwerk) en openbare voorzieningen. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de huidige parkeervoorziening (P&R garage), welke beschikbaar is binnen acceptabele loopafstand. Kortom, gezien de centrale ligging ten opzichte van dorpskern Elst en de goede lokale en regionale bereikbaarheid heeft deze locatie voor Rijnstate de voorkeur voor het voorzien van een ziekenhuisvoorziening, waarin in beginsel poliklinische zorg met ondersteunende functies aangeboden wordt. Het nieuwe ziekenhuis zal in twee fasen worden gerealiseerd.



Figuur: Uitsnede ziekenhuisvoorziening Rijnstate

Om de locatie geschikt te maken voor het ziekenhuis zal de Spoorlaan verlegd gaan worden, waardoor één grote kavel zal ontstaan.



Figuur: Ziekenhuisvoorziening Rijnstate

De nieuwbouw van ziekenhuisvoorziening Rijnstate wordt gefaseerd gerealiseerd. Fase 1 betreft een zogenoemd dagziekenhuis, welke voor het vervullen van de zorgvraag beperkt in de avond en weekend open zal zijn. In samenwerkingen met externe partijen wordt onderzocht of gedeeld gebruik van een meldkamer en een restauratieve voorziening functioneel mogelijk zijn. Sommige van deze functies kennen een 24-uursbezetting. Fase 1 zal een omvang van circa 15.000 m² (bruto vloeroppervlak) betreffen. Fase 2 bestaat uit een uitbreiding van de ziekenhuisvoorziening tot een maximum van 25.000 m² bruto vloeroppervlak voor de totale ziekenhuisvoorziening in het plangebied. Ten tijde van deze uitbreiding is denkbaar dat er een verschuiving plaatsvindt van poliklinische en dagfuncties naar een volwaardige ziekenhuisvoorziening (24/7) met klinische bedden.

De volledige massa uit fase 1 en 2 gezamenlijk loopt evenwijdig met de randen van het kavel. De massa is in fase 1 en 2 respectievelijk maximaal 4 en 3 bouwlagen hoog en een technieklaag. Hierin sluit het aan bij de P+R garage en de appartementen aan de noordzijde van de locatie. Een 4e bouwlaag in fase 1 kan zorgen voor een mogelijk hoogteaccent. Wanneer de vierde bouwlaag slechts gedeeltelijk wordt uitgevoerd dient dat het deel aan de entreezijde te zijn, waardoor aan deze zijde van het gebouw een extra accent ontstaat.

Openbare Ruimte Rijnstate in Elst Centraal

Om de ziekenhuisvoorziening in zijn omgeving goed een plek te geven is aan Bureau B+B opdracht gegeven om het openbaar gebied rond de ziekenhuisvoorziening op de nieuwe ontwikkeling aan te passen. Belangrijk in het idee van B+B is dat de van oorsprong aanwezige boomgaarden in dit gebied maar ook belangrijk voor de gehele gemeente Overbetuwe terug te laten komen in de openbare ruimte rond de ziekenhuisvoorziening.

De volledige stationsomgeving werkt hierdoor als een knooppunt waar water een groen elkaar ontmoeten. De landschappelijke kwaliteiten van de stedelijke ontwikkelingsas van Elst worden versterkt door de aanplant van nieuwe bomen langs de bermen. De ontwikkelingsas

krijgt eenheid en een groene uitstraling. De bestaande waterstructuur wordt versterkt door de continuïteit van de waterlijn. De watergang aan de oostkant van de projectlocatie komt tussen de verplaatste Spoorlaan en de bedrijven aan de Nieuwe Aamsestraat te liggen. Door voldoende ruimte in te passen aan beide zijden van de nieuwe Spoorlaan is er ruimte voor een fietspad en groen.

Het doorgaand autoverkeer wordt om de knoop geleid. Bestemmingsverkeer en langzaam verkeer gaat door de knoop.



Figuur: Concept openbaar gebied als verbeelding van het knooppunt Elst Centraal

Parkeren zal voor patiënten en bezoekers van Rijnstate op locatie Het Klooster gaan plaatsvinden. Het parkeren voor medewerkers van Rijnstate zal in de P&R garage gaan plaatsvinden op basis van medegebruik met de treinreizigers.

Het K&R circuit aan de oostzijde is voor zowel de bezoekers van Rijnstate bestemd als voor treinreizigers. Treinreizigers kunnen goed bij het station afgezet worden, zonder dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid van ziekenhuis Rijnstate.

Tevens komen er 2 bushaltes aan de oostzijde, ten behoeve van de ziekenhuisvoorziening Rijnstate, bij. Het OV gebruik van bus en trein wordt op deze wijze nog beter gesimuleerd.

5.2.2 Deelgebied Klooster

In deelgebied Het Klooster was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van woningen en heeft op 14 februari 2018 de prioritaire status gekregen. 4 februari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Overbetuwe ingestemd met het feit dat, met de komst van Rijnstate. Het zuidelijk deel is benodigd voor een goede parkeervoorziening voor het patiënten en bezoekers van Rijnstate. Hier worden 180 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur: Oude ontwikkelingsstrategie 2016

Het Klooster krijgt door Rijnstate een andere invulling dan oorspronkelijk beoogd. Het noordelijk deel van Het Klooster is nog beschikbaar voor woningbouw die goed aansluit bij de functies van het station en de ziekenhuisvoorziening.



Figuur: Verbeelding Ruimtelijk Ontwikkelingskader Klooster Noord

Het verstedelijkt karakter van het gebied komt tot uitdrukking in de hoogte van de bestaande appartementen aan Meiregen en Regenboog. In Klooster Noord kan dit versterkt worden door woningbouwontwikkeling die aansluit bij een gebiedsprofilering van zorg, gezondheid, sport en onderwijs. Door deze specifieke plek kan het gebouw ook aan een specifieke doelgroep worden toegewezen die past bij de bijzondere kwaliteiten van de plek en haar omgeving. In de figuur is een verbeelding weergegeven die een denkrichting biedt voor een mogelijke ontwikkeling voor Klooster Noord.

5.2.3 Deelgebied Stationsplein West



Figuur: Oude ontwikkelingsstrategie 2016

De huidige grondexploitatie G 071 gaat uit van de realisatie van een woningbouwontwikkeling van 33 appartementen, waarvan 14 in de sociale huur.

In 2018 en 2019 zijn een aantal schouwen georganiseerd waar gemeente samen met burgers en belangenorganisaties, zoals Wijkplatform Oost en de Fietzersbond, het gebied rondom het station hebben bekeken en besproken. Hierin is naar voren gekomen dat de westzijde een aandachtspunt is voor verkeersveiligheid en –leefbaarheid en dan met name de fietsveiligheid. Ook is tijdens de werksessies voor de belangrijkste belanghebbenden inzake Rijnstate gebleken dat er veel aandacht gevraagd wordt voor de veiligheid van fietsers en voetgangers vanuit de Oude Aamsestraat naar de Johan de Wittstraat en naar de oostzijde van het station.

Bij Stationsplein West zijn veel verschillende fietsbewegingen. Door middel van visuele tellingen en waarnemingen is geanalyseerd welke fietsbewegingen hier daadwerkelijk gemaakt worden (rapport Visuele fietstellingen, Mobycon, januari 2020). Het blijkt vooral te gaan om stations gerelateerd fietsverkeer vanuit de Van Oldenbarneveltstraat en Oude Aamsestraat dat problemen ondervindt op het laatste/eerste deel van hun fietsroute. De hoeveelheid fietsverkeer vanuit de richting Oude Aamsestraat is groter dan die vanuit de richting Van Oldenbarneveltstraat.

Verkeersveiligheid en –leefbaarheid

Om verkeersveiligheid en –leefbaarheid te verbeteren is de oude ontwikkelingsstrategie van 2016 losgelaten. In de huidige actualisatie van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020, wordt de ruimte aan de voorzijde van het station, geheel en volledig, benut voor het versterken van de verkeersveiligheid en –leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid van het station. Hierin staat de veiligheid voor fietsers en voetgangers voorop. De ruimte voor het station is gebruikt voor het inpassen van een vrijliggend fietspad, zoals deze reeds aan de oostzijde is ingepast.



Figuur: Uitsnede Stationsplein -West

De verkeersstromen aan de westzijde worden gescheiden om een nieuw te realiseren groen middengebied heen. Fietzers en voetgangers hoeven bij het oversteken per wegdeel nog maar één zijde in de gaten te houden, zodat het verkeer overzichtelijker wordt voor fietsers en voetgangers om veilig over te steken.

Beschrijving verkeersmaatregelen om veiligheid en bereikbaarheid te verbeteren:

- Het meer verleiden/stimuleren van fietsers tussen het station en de Van Oldenbarneveltstraat om gebruik te maken van de brug over de fietsonderdoorgang, door middel van een tweerichting vrijliggend fietspad;
- Dit vrijliggende fietspad sluit aan bij de verkenningen van de Provincie betreffende de snelfietsroute Arnhem – Nijmegen;
- Het middengebied wordt aanzienlijk breder gemaakt met toevoeging van groen;
- De rijbanen van het autoverkeer worden gescheiden om het middengebied heen. Fietzers en voetgangers hoeven bij het oversteken per wegdeel nog maar één zijde in de gaten te houden, zodat het verkeer overzichtelijker wordt voor fietsers en voetgangers;
- In het groene middengebied worden opstelplaatsen gecreëerd voor fietsers vanuit de Oude Aamsestraat naar het station, zodat het oversteken overzichtelijker en veiliger wordt;
- Er is er heldere en doorgaande fietsroute vanaf de Oude Aamsestraat naar de fietsonderdoorgang. De schoolgaande kinderen vanuit Elst-Zuid (De Wuurde en Brienenshof) die richting de scholen Lyceum/Westeraam fietsen maken ook gebruik van de opstelplaatsen die in het groene middengebied worden gecreëerd om over te steken richting brug en fietsonderdoorgang. Dit tweerichting vrijliggende fietspad is

ook in omgekeerde richting te benutten om vanaf de Johan de Wittstraat het station te bereiken zonder de auto's op de Van Oldebarneveltstraat te moeten passeren.

- Vanuit de fietsonderdoorgang naar het station, zal de fietser eerst rechts worden geleid over het tweerichting vrijliggende fietspad, naar de brug over de fietsonderdoorgang heen, naar de voorzijde van het station en de fietsparkeerplaatsen.
- Door de bushalte aan de voorzijde van het station te positioneren, heeft de voetganger een vrij zone (zonder fietsers) naar het station.
- Door de kiss&ride plekken te positioneren op de plek van de oude bushalte kunnen 5 plekken meer worden gecreëerd.
- In overleg met de bewoners kan de bestaande autoknip in de Oude Aamsestraat worden verplaatst naar de aansluiting nabij de bushalte. Dit betekent dat automobilisten uit de ongeveer 20 bestaande woningen aan de Grote Laak (en eventueel nog te realiseren nieuwe woningen) de auto-aansluiting richting het station niet meer verplicht hoeven te gebruiken en dat ze hun straat via de Taminiausingel of Eshofsestraat kunnen (moeten) verlaten. Dit maakt de aansluiting van de Oude Aamsestraat op het Stationsplein West veiliger en overzichtelijker voor fietser en voetgangers.

De ruimte tussen de rijbanen wordt opgevuld door groen, zodat hiermee tevens het stationsgebied een kwalitatieve impuls verkrijgt en meer aansluit bij de groene structuur van de groene verbindingssas tussen het centrum van Elst en de op- en afrit van de snelweg A325. Tevens gaat de voorzijde van het station zich nu meer ontwikkelen tot een volwaardig stationsplein.

De westzijde wordt aangevuld met twee woonkavels in de schaal van de omgeving. De dorpse karakteristiek wordt hiermee aangevuld.

5.2.4 Deelgebied Sport en Educatie

Deelgebied De Woongaard was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van woningbouw en in januari 2019 door de VOF Westeraam ingediend voor de prioriteringsronde. Het college heeft geen prioritering toegekend aan deze woningbouwlocatie.



Figuur: Oude ontwikkelingsstrategie 2016

Op 1 oktober 2019 heeft de raad van gemeente Overbetuwe ingestemd met de deelgebieden Klooster en Woongaard van Elst Centraal, als de voorkeurslocaties voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum. Het Klooster krijgt door Rijnstate een andere invulling dan oorspronkelijk beoogd en daarmee blijft deelgebied de Woongaard nog beschikbaar als voorkeurslocatie voor de invulling van maatschappelijke functies, zoals een Multifunctioneel Sportcentrum.

Door de komst van ziekenhuisvoorziening Rijnstate is gebied De Woongaard, ingeklemd door scholencluster Westeraam/Lyceum, bedrijventerrein De Aam en het toekomstige Rijnstate, geen geschikte woningbouwlocatie meer. In deze huidige geactualiseerde ontwikkelingsstrategie wordt een nieuw ontwikkelingskader geschetst, zijnde Maatschappelijk gericht op Sport en Educatie.

Het deelgebied Sport en Educatie is zeer geschikt als een verbindende schakel tussen het centrum van Elst en het oostelijk gelegen woongebied Westeraam en sluit goed aan bij de beoogde ontwikkeling van Rijnstate.



Figuur: Verbeelding Ruimtelijk Ontwikkelingskader deelgebied Sport en Educatie

De voorkeurslocatie voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum kan goed gecombineerd worden met andere maatschappelijke functies, zoals educatie. Het scholen cluster Lyceum en Westeraam kan versterkt worden door de uitbreiding deze functie.

Zorg, gezondheid, sport en onderwijs zijn functies die elkaar versterken en waarmee de gebiedsontwikkeling Elst Centraal 2020 zich kan profileren en onderscheiden. Er is hier ruimte voor bijzondere gebouwen die de gebiedsontwikkeling Elst Centraal markeren. In de figuur is een verbeelding weergegeven die een denkrichting biedt voor een mogelijke ontwikkeling voor deelgebied Sport en Educatie.

5.2.5 Deelgebied Bedrijven Elst Centraal

Deelgebied Bedrijven was ten tijde van de ontwikkelingsstrategie van 2016 bestemd voor de ontwikkeling van bedrijven en kantoren, zoals weergegeven op onderstaande tekening. Momenteel is een kantoorontwikkeling tot maximaal 5000 m² BVO voor lokaal (en regionale) kantoorgebruikers passend in Elst Centraal. Voor bedrijvigheid krijgt gemeente

Overbetuwe de ruimte om lokale bedrijventerreinen te ontwikkelen – op basis van aantoonbare marktvraag (o.b.v. werkmilieu) en rekening houdend met bestaand aanbod (kunnen voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking).



Figuur: Oude ontwikkelingsstrategie 2016

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het huidige beperkte aanbod van bedrijfskavels, deze ontwikkelrichting goed aansluit bij de marktvraag en hiermee blijft de ontwikkelstrategie van 2016 in grote lijnen gehandhaafd..

De bedrijfskavels in Elst Centraal dienen als verbindende schakel tussen de kern van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal en de bedrijven op de De Aam.



Figuur: Verbeelding Ruimtelijk Ontwikkelingskader Bedrijven Elst Centraal

Om de uitstraling van het gebied richting Rijnstate te versterken liggen deze bedrijfskavels in een hoog kwalitatieve groene sfeer. De omvang van de bebouwing dient te worden afgestemd op de hier haalbare parkeervoorzieningen (op De Aam geldt een parkeerverbod in de openbare ruimte). Om dit gebied aan te laten sluiten op Rijnstate mag hier een hoogwaardige beeldkwaliteit in uitstraling van de bedrijfskavels worden verwacht. Dat maakt deze kavels optimaal voor bedrijven die hoogwaardige dienstverlening nastreven. De bedrijven sluiten aan bij bestemmingsplan 'Elst, Bedrijventerrein De Aam'.

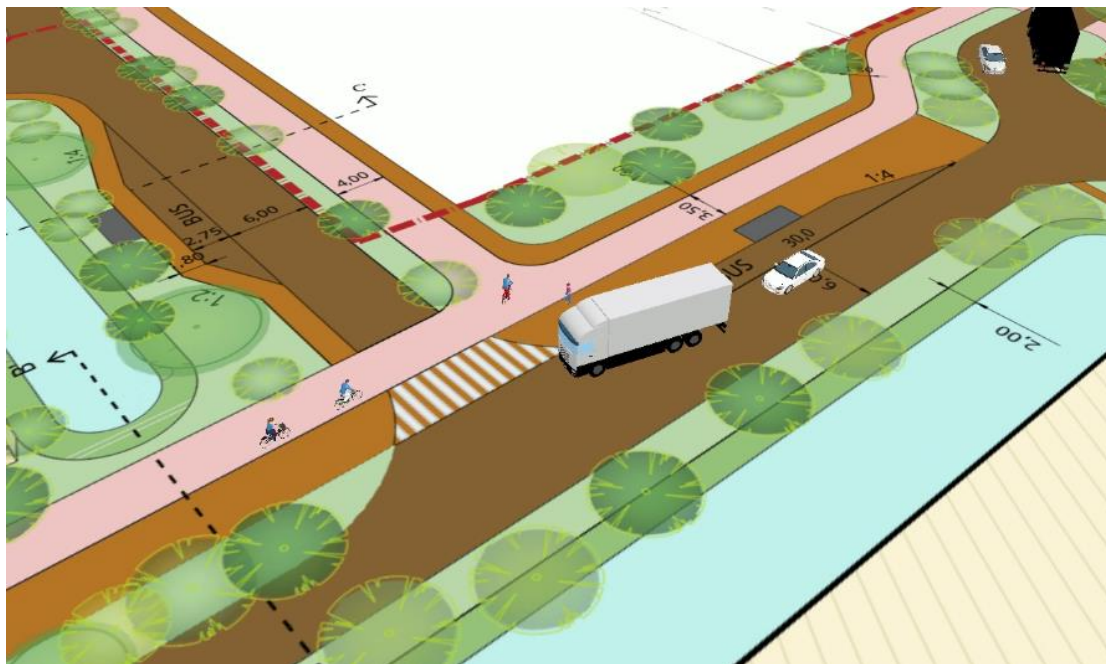
5.2.6 Deelproject Vrijliggend Fietspad

De Nieuwe Aamsestraat is binnen het fietsnetwerk van Overbetuwe opgenomen als een hoofdfietsroute. De route maakt onderdeel uit van een groter netwerk en verbindt belangrijke voorzieningen zoals werklocaties, scholen en winkelcentra. Belangrijke kenmerken van een hoofdfietsroute zijn:

- uitvoering bij voorkeur vrijliggend;
- voorrang voor de fiets waar dat verkeerstechnisch mogelijk en verantwoord is.

Met het aanleggen van deze vrijliggende fietspaden haken wij aan op het beleid.

De door de gemeenteraad op 3 september 2019 goedgekeurde vrijliggende fietspaden langs de Nieuwe Aamsestraat en een gedeelte langs de Regenboog bieden goede routes voor de school gaande jeugd en de recreatieve fietser richting Park Lingezen.



Figuur: Nieuwe vrijliggende fietspaden in de voorrang bij Regenboog en Nieuwe Aamsestraat

Door het aanleggen van vrijliggende fietspaden aan de oostzijde hoeven de fietsers niet te mengen met het autoverkeer. Dit levert een veiligere omgeving op voor de fietsers en ontstaat er meer duidelijkheid voor zowel de fietser als de auto. Ook leggen we een route aan vanaf de Regenboog naar het Auditorium. Hierdoor kunnen leerlingen rechtstreeks naar het Lyceum en Westeraam fietsen.

Aan de westzijde komen duidelijke en veilige fietsroutes naar het station en het sport- en educatiecentrum in Westeraam. Vanuit de Oude Aamsestraat is met een ruime fietsoversteekplaats de weg over te steken naar het station. Ook is er een heldere en doorgaande route vanaf de Oude Aamsestraat naar de fietsonderdoorgang. Deze route is ook in omgekeerde richting te benutten om vanaf de Johan de Wittstraat het station te bereiken zonder de auto's op de Van Oldebarneveltstraat te moeten passeren.

De vrijliggende fietspaden in West en Oost zijn de aders die de centrale delen van de gebiedsontwikkeling Elst Centraal met elkaar verbinden: vanuit de Oude Aamsestraat naar het hart van Elst Centraal en vandaar naar de Nieuwe Aamsestraat en Regenboog (Westeraam/Lyceum) om te zorgen dat de volgende generatie veilig kan fietsen.



Figuur: Nieuwe vrijliggende fietspaden in Elst Centraal

5.2.7 Samenvattend

De wijzigingen in de ontwikkelstrategie Elst Centraal 2020 ten opzichte van de ontwikkelstrategie van 2016 zijn als volgt:

Elst centraal			
Locatie	Beoogde Functie 2016	Beoogde functie 2020	
Spoorlaan I	Gemengd/maatschappelijk	Maatschappelijk/medische voorzieningen	Tbv Rijnstate
Spoorlaan III	Bedrijven	Maatschappelijk/medische voorzieningen	Tbv Rijnstate
(deel) Spoorlaan III	Bedrijven	Verkeer en groen	
(deel) Spoorlaan III	Bedrijven	Bedrijven	
Klooster Noord	Wonen	Wonen	
Klooster Zuid	Wonen	Verkeer / verblijfsgebied / versterken OV	Tbv Rijnstate
Spoorlaan II	Bedrijven	Bedrijven	
Woongaard	Wonen	Sport en Educatie	
Stationsplein West	Wonen	Verkeer / verblijfsgebied / wonen / groen	Tbv de verkeersveiligheid
		Versterken OV	

6. Ontwikkelingsstrategie

In dit hoofdstuk wordt de nieuwe ontwikkelingsstrategie voor Elst Centraal 2020 toegelicht op basis van de analyses en conclusies uit het voorgaande hoofdstukken. Deze ontwikkelingsstrategie geldt als een actualisatie gelet op de eerdere strategie uit 2016. De ontwikkelingsstrategie wordt uitgewerkt in de concrete vervolgrichtingen; deze worden besproken/weergegeven per vakdiscipline.

De algemene uitgangspunten voor de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 zijn gericht op het verkrijgen van flexibiliteit. Flexibiliteit is noodzakelijk voor Elst Centraal, omdat de omstandigheden en de toekomst zeker nog niet 'vaststaan'. Flexibiliteit betekent het niet eerder nemen van beslissingen dan strikt noodzakelijk is:

- Niet eerder geld uitgeven dan strikt noodzakelijk;
- Niet eerder openbare ruimte definitief inrichten dan noodzakelijk;
- Niet eerder kaders vaststellen dan dat ontwikkeling van deelgebieden voldoende interessant en haalbaar is.

6.1 Grondzaken en grondbeleid

Voor het aanleggen van de vrijliggende fietspaden aan de oost- en westzijde in Elst Centraal en de herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate geldt een actief grondbeleid die qua investeringen en opbrengsten is vastgelegd in herziening van de grondexploitatie 'Stationsplein West' (G 071) per 26-01-2021 en een nieuwe actieve grondexploitatie 'Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost' per 26-01-2021. In de grondexploitatie Rijnstate Oost is sprake van uitgifte van gronden door de gemeente voor ziekenhuisvoorziening Rijnstate en 4 bedrijfskavels. In de grondexploitatie Stationsplein West' (G 071) is sprake van uitgifte van gronden voor 2 woonkavels.

Voor de overige fasen geldt een passief ofwel faciliterend grondbeleid. Hierbij moet opgemerkt worden dat 'passieve' fasen – ten opzichte van actief grondbeleid – beperkt stuurbaar zijn op het aspect van fasering. Bij faciliterend grondbeleid is sprake van minder zeggenschap door de gemeente, behoudens uiteraard de publiekrechtelijke rol.

De volgende uitgangspunten gelden dan voor Elst Centraal 2020:

- het maximaal inzetten op de uitvoering van de vrijliggende fietspaden in Elst Centraal Oost;
- het maximaal inzetten op de ontwikkeling van ziekenhuisvoorziening Rijnstate en de realisatie van de uitgifte van gronden door de gemeente overeenkomstig de grondexploitatie Rijnstate Oost per 26-01-2021;
- het maximaal inzetten op de uitvoering van de herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate;
- het maximaal inzetten op uitvoering herinrichting openbare ruimte en vrijliggende fietspaden Stationsplein West overeenkomstig de herziening van de grondexploitatie Stationsplein West (G 071) per 26-01-2021;
- Voor locatie Het Klooster is besloten de variant van Rijnstate met de hoofdentree aan de noordzijde verder uit te werken. Als gevolg daarvan wordt het zuidelijk deel van het terrein van locatie Het Klooster benut als parkeervoorziening voor bezoekers en patiënten. Hiertoe zijn een aantal percelen benodigd van VOF Westeraam II. Alle gronden zijn reeds gewaardeerd. Afspraken hiervoor worden uitgewerkt. Het zuidelijk deel van locatie Het Klooster is opgenomen in grondexploitatie Rijnstate Oost per 26-01-2021

- Het noordelijk deel van locatie Het Klooster blijft beschikbaar voor woningbouw. Hiertoe is de gemeente bereid zijn perceel te verkopen aan VOF Westeraam II. Alle gronden zijn reeds gewaardeerd. Afspraken hiervoor worden uitgewerkt. Voor Klooster Noord geldt dan een passief ofwel faciliterend grondbeleid. Met VOF Westeraam II moet een zogenaamde anterieure overeenkomst opgesteld worden t.b.v. kostenverhaal vanuit de gemeente voor de ontwikkeling van Klooster Noord.
- De gemeente is in gesprek met de VOF Westeraam om ruimte te geven aan nieuwe functies.

6.2 Financiën

Het financiële kader voor Elst Centraal is gelegen in de reeds bestaande grondexploitatie G 071, voor het laatst vastgesteld per 8-6-2020 tijdens de normale P&C-cyclus. Deze grondexploitatie wordt herzien op basis van de overwegingen ten aanzien van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid station genoemd in paragraaf 5.3.3. De financiële consequenties staan benoemd in de memo 'Herziening grondexploitatie Stationsplein West' (20bij14488).

Tevens wordt een nieuwe actieve grondexploitatie opgestart, zijnde 'Elst Centraal / Rijnstate Oost'. Deze grondexploitatie behelst de actieve verkoop van gronden aan Stichting Rijnstate Ziekenhuis, de herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate, de aanleg van het parkeerterrein op Klooster Zuid ten behoeve van patiënten, de ontwikkeling van Klooster Noord en de uitgave van kavels voor de bedrijven binnen Elst centraal. De financiële consequenties staan benoemd in de memo 'Grondexploitatie Rijnstate Oost' (20bij14489).

De financiële consequenties voor Sport en Educatie zijn gedeeltelijk in beeld. In het project 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum' zijn de investeringsuitgaven uitgewerkt. De raad heeft ingestemd met een investering betreffende een Multifunctioneel Sportcentrum op 1 oktober 2019 (19rb000086). Dit is vastgelegd in de Kadernota 2020. Dit betreft exclusief aankoop gronden.

Financiële consequenties betreffende Educatie zijn nog niet bepaald.

6.3 RO-juridisch

De RO-juridische strategie voor Elst Centraal is als volgt:

Er dient afstemming plaats te vinden over programmering van woningen en bedrijfsfuncties via het RPW resp. RPB mede gelet op de noodzakelijke onderbouwing via de ladder van duurzame verstedelijking.

- Voor de bedrijven Elst centraal wordt hierbij als uitgangspunt genomen dat een algemeen bestemmingsplan opgesteld kan worden na het verkrijgen van een objectieve onderbouwing van marktbehoefte.
- Voor het Stationsplein West wordt één bestemmingsplan voor de 2 wooneenheden opgesteld.

6.4 Civieltechnisch

De civieltechnische opgave is in eerste instantie gelegen in het aanleggen van de vrijliggende fietspaden aan de oost en westzijde in Elst Centraal en de herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate. De begrenzing hiervan wordt gevormd door de exploitatiegrens zoals opgenomen in de herziening van de grondexploitatie

Stationsplein West per 26-01-2021 en grondexploitatie Elst Centraal / Rijnstate Oost per 26-01-2021.

De volgende uitgangspunten en opgaven zijn van belang:

- Voor de herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate wordt een gedetailleerd faseringsplan opgesteld die aansluit op de opleverplanning van ziekenhuisvoorziening Rijnstate. De bereikbaarheid van functies blijft gewaarborgd en de mate van overlast blijft zo veel als mogelijk beperkt.
- Niet eerder openbare ruimte definitief inrichten dan noodzakelijk. De overig delen van de openbare ruimte in Elst Centraal worden integraal ingericht met de betreffende deelgebieden.

6.5 Fasering

Voor de fasering van Elst Centraal 2020 zijn de uitgangspunten uit o.m. de paragrafen *Grondzaken en grondbeleid* en *RO-juridisch* van belang. Concreet betekent dit dat maximaal wordt gestuurd op de actieve ontwikkeling en realisatie van de 'aanjagers' voor de verdere integrale ontwikkeling van Elst Centraal 2020:

- de vrijliggende fietspaden in Elst Centraal Oost;
- ziekenhuisvoorziening Rijnstate;
- herinrichting openbare ruimte ziekenhuisvoorziening Rijnstate;
- herinrichting openbare ruimte en vrijliggende fietspaden Stationsplein West.

Daarna worden opgepakt:

- Uitgifte van 4 bedrijfskavels Elst Centraal via een nieuw bestemmingsplan;
- Uitgifte van 2 grondgebonden woningen op het Stationsplein West faciliteren via een nieuw bestemmingsplan;
- Ontwikkeling Klooster Noord faciliteren via een nieuw bestemmingsplan;
- De ontwikkeling van het sport- en educatiecentrum kan verder worden uitgewerkt na afronding van de definitiefase in het project 'nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum en na goedkeuring raad.

6.6 Organisatie & middelen

Bij de uitvoering van de nieuwe ontwikkelingsstrategie voor Elst Centraal 2020 gelden de volgende uitgangspunten voor de organisatie en middelen:

- Handhaven bestaande projectorganisatie met stuurgroep Elst Centraal/Rijnstate en projectgroep Elst Centraal. Indien nodig werkgroepen voor specifieke taken.
- De projectgroep richt zich in eerste instantie op de realisatie van vrijliggende fietspaden, Rijnstate en de herinrichting openbaar gebied aan de oost en westzijde..
- Het uitwerken van de deelgebieden Klooster Noord en bedrijven Elst Centraal wordt binnen het projectteam Elst Centraal opgepakt;
- Het uitwerken van het sport- en educatiecentrum wordt binnen het projectteam project 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum' opgepakt;
- De projectgroep opereert onder een senior procesmanager (regisseur) die de verschillende deelprojecten en (deel)projectleiders/regisseurs kan aansturen en de bestuurlijk opdrachtgever adviseert. De senior procesmanager draagt zorg voor integrale en geïntegreerde advisering op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden.

Colofon

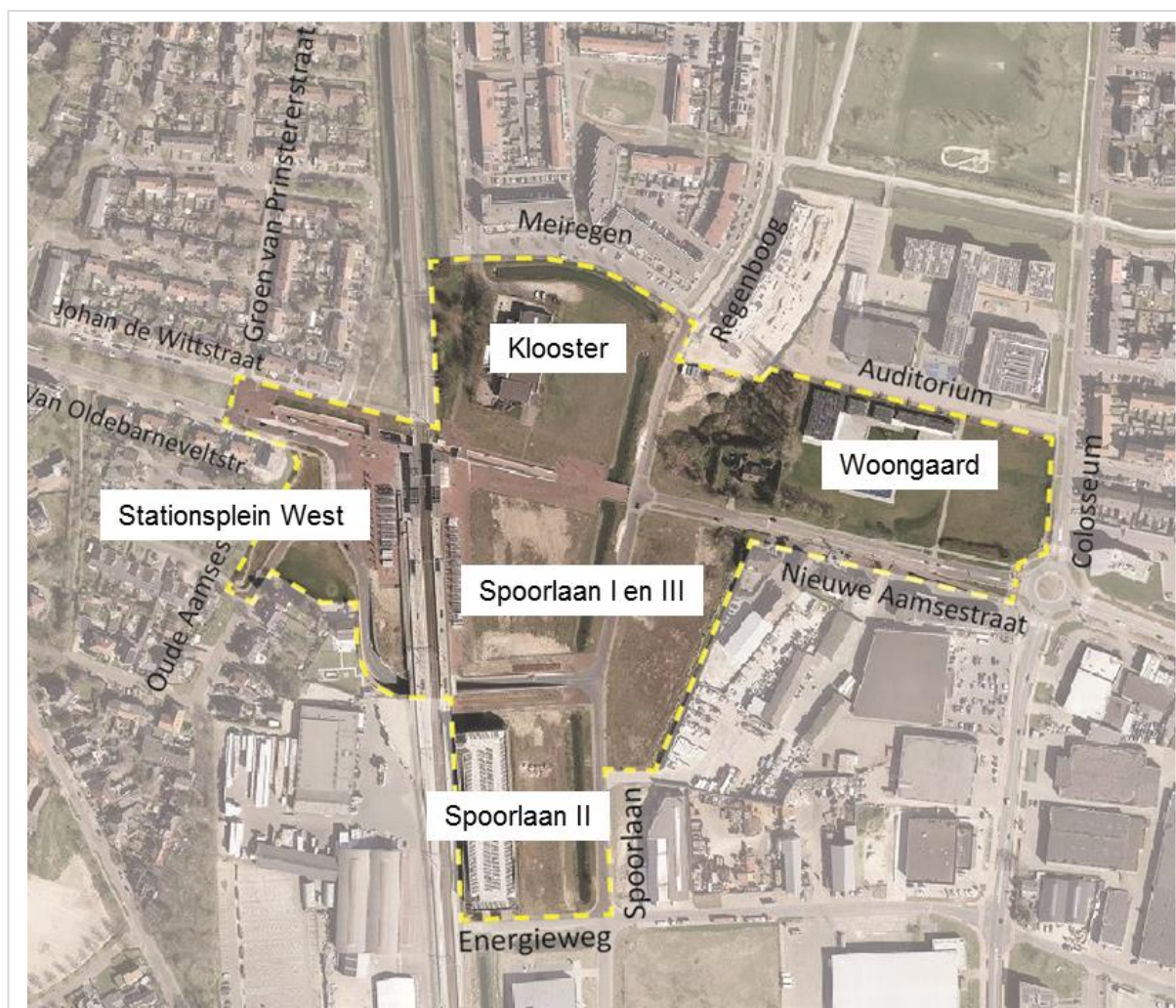
Bijdragen uit projectgroep Elst Centraal:

C. van der Biezen
L. Albers van der Linden
M. Kuenen
R. Keesmaat
J. Dinissen
F. Micelli
V. Dinissen
M. Spijker
G. Wolters
J. Bosch

En in samenwerking met:
Bureau Maris

7. Bijlagen

1. Tekening plangebied
2. Ruimtelijk Ontwikkelingskader Elst Centraal 2020
3. Exploitatiegebied Stationsplein West (grondexploitatie)
4. Exploitatiegebied Rijnstate Oost (grondexploitatie)
5. Verbeelding bestemmingsplan Rijnstate 2020

Bijlage 1**Tekening plangebied**

Bijlage 2 Ruimtelijk Ontwikkelingskader Elst Centraal 2020



Bijlage 3 Exploitatiegebied Stationsplein West



Bijlage 4 Exploitatiegebied Rijnstate Oost



Bijlage 5 Verbeelding bestemmingsplan Rijnstate

