Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling Van der Duyn Van Maasdamstraat, Elst

Gemeente Overbetuwe

Toetsen scenario's op beleidsuitgangspunten en keuze voorkeursscenario

26 juni 2025





Inhoud

- Uw vraag en doel van het haalbaarheidsonderzoek
- Geschiedenis en aanleiding
- Uitgangspunten, gemeentelijk beleid en bestuurlijke thema’s
- Locatieonderzoek en stedenbouwkundige analyse
- Scenario’s
- Parkeren en mobiliteit
- Kwalitatieve beoordeling scenario’s
- Conclusie en vervolgstappen
- Bijlagen

Uw vraag en doel van het haalbaarheidsonderzoek

Uw vraag:

Voer een haalbaarheidsonderzoek inclusief scenariostudie uit en onderzoek welke herontwikkelingsmogelijkheden passend zijn voor de voormalige OBC locatie aan de Van der Duyn Van Maasdamstraat, rekening houdend met de reeds bestaande ruimtelijke en financiële beleidskaders.

Doel:

Om na vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek met voorkeursscenario een ontwikkel- en verkoopstrategie voor de beoogde ontwikkeling te kunnen bepalen.

Geschiedenis en aanleiding

Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling

Het Over Betuwe College (verder: OBC) in Elst is vertrokken uit haar pand aan de Van Der Duyn Van Maasdamstraat. Deze locatie is hierdoor niet meer nodig voor onderwijshuisvesting en is beschikbaar voor herontwikkeling. Het huidige pand verkeert in slechte staat.

De gemeente voert een haalbaarheidsonderzoek uit voor de herontwikkeling van de locatie in lijn met de centrum- en woonvisie van de gemeente.

De beleidsdoelen die betrekking hebben op deze locatie zijn door ons opgehaald en door het college vastgesteld. Deze beleidsdoelen zijn vervolgens gebruikt om de scenario's te toetsen en te scoren.

Op basis van dit haalbaarheidsonderzoek wordt een voorkeursscenario bepaald met een ontwikkel- en verkoopstrategie voor de locatie.

Beoogd resultaat

- Een optimaal plan voor voormalige OBC locatie
- Met een antwoord op de lokale vraag en gebruik-makend van de locatiekwaliteiten
- Met een scenariostudie als basis voor het voorkeursscenario
- Ontwikkel- en verkoopstrategie voor het vervolgtraject

Input voor het onderzoek is het interne gemeentelijke beleidskader en externe marktvraag naar:

- Financiën
- Wonen
- Zorg /sociaal domein
- Verkeer en mobiliteit
- Sport en bewegingsonderwijs
- Duurzaamheid

De beleidskaders worden op de volgende pagina's uiteengezet.

Uitganspunten / beleid gemeente en bestuurlijke thema's

gemeente Overbetuwe

Uitgangspunten / beleid gemeente en bestuurlijke thema’s (1)

Financiën

Beleidskader

- Begroting 2024, gemeente Overbetuwe
- Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

Thema’s

- Het project moet bij voorkeur een neutrale of positieve bijdrage leveren aan de gemeentelijke begroting.
- Afweging ontwikkel- en verkoopstrategie; financieel gezien heeft verkopen 'as is' met een strak beleidskader de voorkeur boven sloop van gebouwen en verkoop van bouwrijpe grond.

Uitgangspunten / beleid gemeente en bestuurlijke thema’s (2)

Wonen

Beleidskader

- Woondeal 2.0 Regio Arnhem – Nijmegen
- Woonagenda 2025
- Visie wonen welzijn en zorg Overbetuwe 2030 “samen zorgen voor morgen”
- Doelgroepenverordening woningbouw
- Huisvestingsverordening
- Prestatieafspraken met woningcorporaties
- Diverse landelijke kaders/programma’s, zoals 'Nationale Prestatieafspraken 2025-2035' en 'Een thuis voor iedereen'.
- Regeling prioritering woningbouw (actualisatie in 2025)
- Omgevingsvisie, vaststelling Koersdocument voorzien april 2025.

Uitgangspunten / beleid gemeente en bestuurlijke thema's (3)

Wonen

Thema's:

- Het woonprogramma bevat de volgende prijscategorieën, conform Woondeal 2.0:
  - → 2/3 deel sociale huur, middenhuur (tot 1.184,82,-/maand), goedkope koop (tot 287.000,- VON) en/of betaalbare koop (tot EUR 405.000,- v.o.n.).
  - → 1/3 dure koop, vanaf 405.000 v.o.n.
- Het woningbouwprogramma is in lijn met het actuele resterende streefprogramma.
- Onderzoek of de ontwikkeling van huisvesting voor bijzondere doelgroepen en -ontwikkelaanpakken zoals CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) mogelijk is.
- Huisvesting senioren, collectieve woonvormen.
- Tijdige afstemming met de raad over stedenbouwkundige uitgangspunten (bouwvolume en - programma).
- Conform prestatieafspraken heeft het de voorkeur om een deel van de grond direct aan de corporatie te verkopen voor de realisatie van de woningen in de sociale huur (min. 25-30 woningen).
- Project dient geprioriteerd te worden conform het afwegingskader prioritering. De ontwikkeling kan dan binnen drie jaar tot realisatie komen.

Uitgangspunten / beleid gemeente en bestuurlijke thema's (4)

Zorg / sociaal domein

Beleidskader

- Beleidsplan Sociaal Domein Overbetuwe 2020-2025.
- Visie wonen welzijn en zorg Overbetuwe 2030 "samen zorgen voor morgen".

Thema's

- Huisvesting senioren, collectieve woonvormen;
- Bekijken mogelijkheden zorgverleners (bijvoorbeeld 1e + 2e lijn zorgverleners, Jeugdgezondheidzorg, Sociaal team Overbetuwe, etc.).
- Er is een quickscan vraag- en aanbod maatschappelijk vastgoed uitgevoerd n.a.v. de motie 'Maatschappelijk Vastgoed', indien de uitkomsten daartoe aanleiding geven suggesties doen voor maatschappelijke plint.
- Er is vraag naar een dagbestedingslocatie en locatie voor creatieve zaken/ontmoetingsplek.

Uitgangspunten / beleid gemeente en bestuurlijke thema's (5)

Verkeer en mobiliteit

Beleidskader

- Ambitiedocument Overbetuwe 2030, sociale, slimme en schone mobiliteit (dit jaar volgt Gemeentelijk Mobiliteitsplan).
- Nota parkeernormen Overbetuwe 2016.
- Overbetuwe fiets verder, optimale verbindingen tussen de kernen.

Thema's

- Het verbeteren van de positie van fietsers en voetgangers in het centrumgebied is van belang in relatie tot o.a. het expeditieverkeer van de supermarkten.
- Hoe kan de ontwikkelingslocatie en kunnen de betrokken ondernemers bijdragen aan het verbeteren van de mobiliteit in het centrumgebied?
- In dat kader organiseren van een brainstormsessie over verkeersknelpunten en oplossingsrichtingen voor de verbetering van de mobiliteit in het centrum en de ontwikkellocatie.
- Onderzoek parkeernormen uitvoeren. Nota medio 2025 gereed en in 3^{e} kwartaal naar de raad.

Uitgangspunten / beleid gemeente en bestuurlijke thema’s (6)

Sport en bewegingsonderwijs

Beleidskader

- Sport en beweegnota 2021-2025.
- Uitvoeringsprogramma 2022-2026.
- Onderzoek naar vraag en aanbod binnensportaccommodaties Overbetuwe (gereed Q2 2024).

Thema's

- Invulling, renovatie en gebruiksperiode bestaande gymzaal afstemmen met resultaat onderzoek binnensportaccommodatie
- Vooralsnog voorziet de gymzaal in een behoefte aan binnensportaccommodatie en zal deze tot 2030 in gebruik zijn.

Uitgangspunten / beleid gemeente en bestuurlijke thema's (7)

Duurzaamheid

Beleidskader

- Programma Duurzaamheid; gericht op energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulaire economie.
- IKP-OR en LIOR; gericht op versterken kwaliteit en kwantiteit groen en waterberging.

Thema's

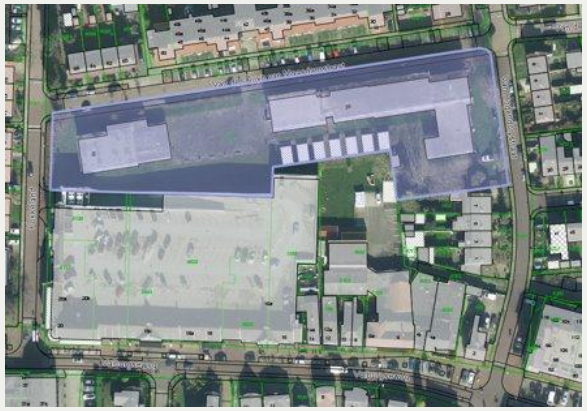
- De ontwikkeling vervult een voorbeeldfunctie in klimaatadaptie, biodiversiteit, energietransitie en de circulaire economie in de gebouwde omgeving.
- De scenario's moeten onderscheidend zijn om -op basis van de beleidsthema's- een goede afweging en keuze mogelijk maken. Een scenario kan onderscheidend zijn op het gebied van klimaatadaptatie en circulariteit. Daarom in zeker één scenario een "tiny forest" opnemen.
- Zoveel mogelijk groen terugbrengen in de planontwikkeling. Met een bomen-effectanalyse onderzoeken of de bestaande bomen ingepast kunnen worden of moeten worden gecompenseerd.
- Bij tenderprocedures mede selecteren op plannen die bijdragen aan oplossingen voor groen in de gebouwde omgeving, voorkomen van hittestress en wateroverlast.
- Kader voor leefbare verstedelijking in Gelderland.

Locatieonderzoek en stedenbouwkundige analyse



Locatieonderzoek

- Verkeer en bereikbaarheid
- Groenstructuur
- Programma en functies
- Stedenbouwkundige kwaliteit directe omgeving
- Architectonische / maatschappelijke kwaliteit huidige bebouwing



Beschikbaar terrein voor ontwikkeling en verkoop



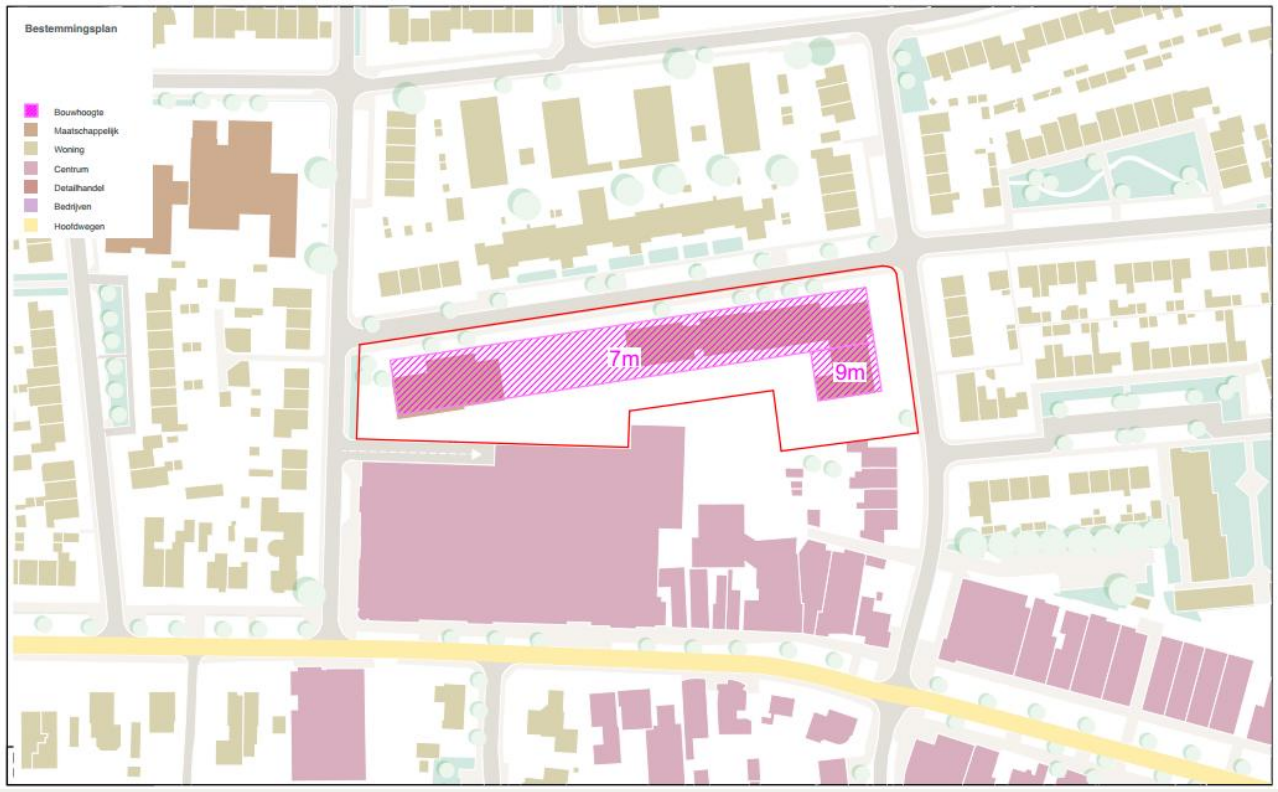
Ontwikkellocatie



Omliggende functies



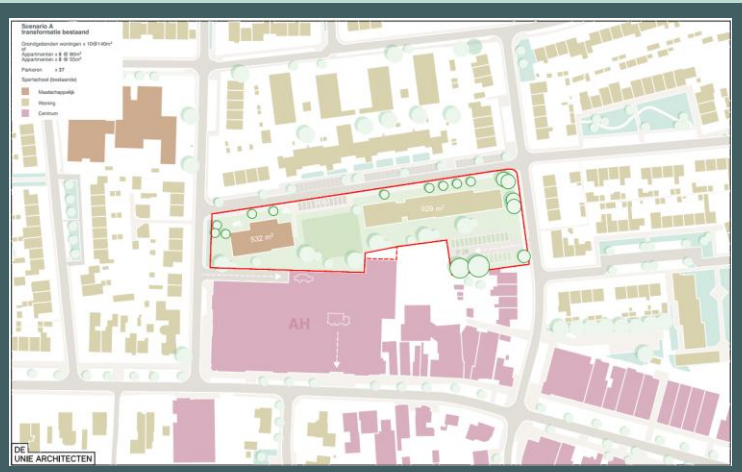
Bestemmingsplan



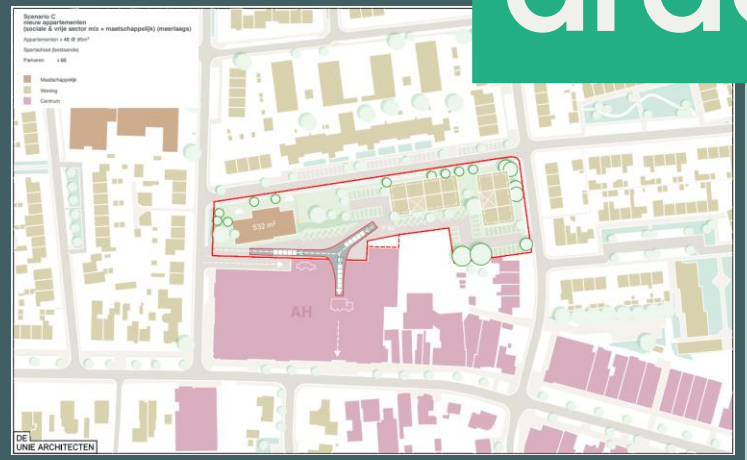
Bestaande gebouwen



Scenario’s

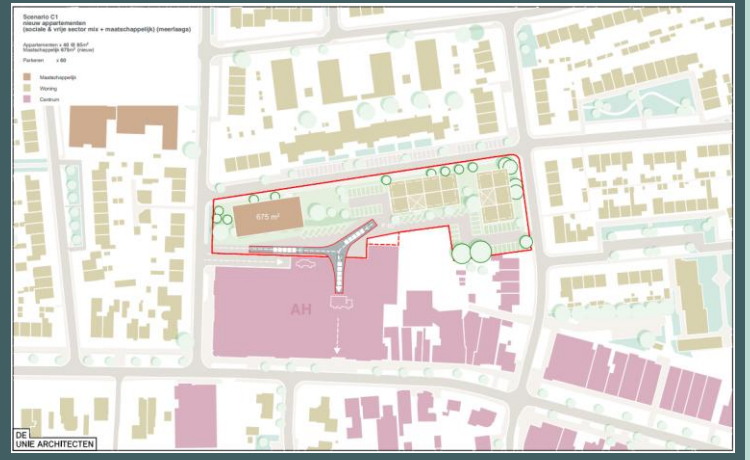

Scenario A
transformatie bestaand
532 m²
929 m²
AH
DE UNIE ARCHITECTEN


Scenario B
woonblok (sociale & vrije sector mix + maatschappelijk) (3-laags)
532 m²
AH
onderzoek dubbel gebruik
PP
DE UNIE ARCHITECTEN


Scenario C
nieuw appartementen
(sociale & vrije sector mix + maatschappelijk) (meerlaags)
532 m²
AH
DE UNIE ARCHITECTEN


Scenario A1
transformatie bestaand
432 m²
200 m²
929 m²
AH
DE UNIE ARCHITECTEN


Scenario B1
woonblok (sociale & vrije sector mix + maatschappelijk) (3-laags)
AH
onderzoek dubbel gebruik
PP
DE UNIE ARCHITECTEN


Scenario C1
nieuw appartementen
(sociale & vrije sector mix + maatschappelijk) (meerlaags)
675 m²
AH
DE UNIE ARCHITECTEN

3D impressie huidige situatie



Scenario’s

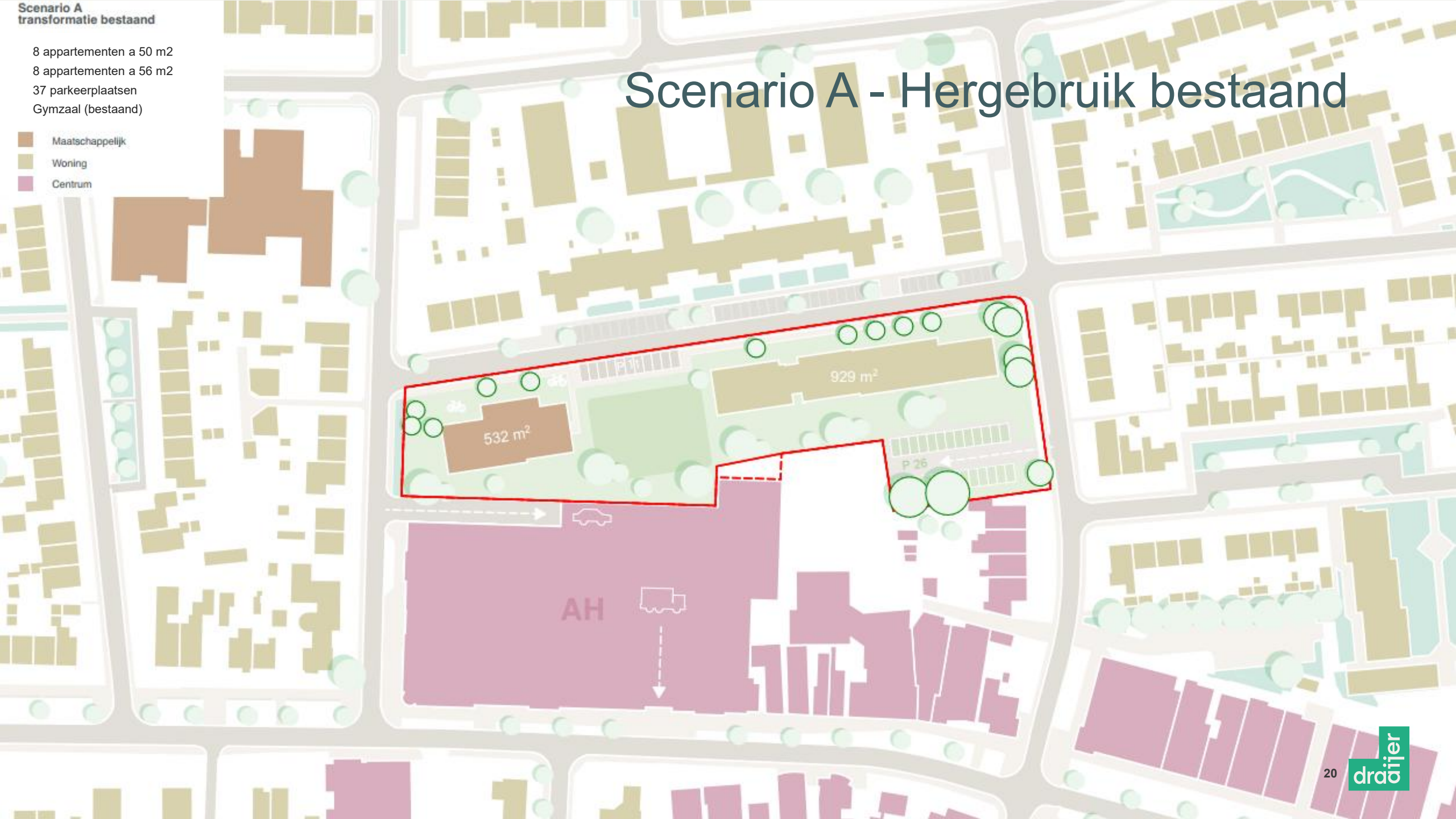
	A	B	C
Woningen	Transformatie	Nieuwbouw	Nieuwbouw
Gymzaal	Blijft staan	Blijft staan	Blijft staan
Past binnen het huidige bouwvlak en de bouwhoogte (BP)	Ja	Nee	Nee
Aantal appartementen	**16**	**38**	**35**
Oppervlakte per appartement (m^2 gbo)	50-56	52-64	68
Totaal **opp. maatschappelijk** (m^2 vvo)	**532**	**532+400**	**532+400**
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen (ref. Land van Tap) / beschikbare parkeerplaatsen	14/37	41/60	38/60

Scenario A - Hergebruik bestaand

Scenario A
transformatie bestaand

8 appartementen a 50 m2
8 appartementen a 56 m2
37 parkeerplaatsen
Gymzaal (bestaand)

- Maatschappelijk
- Woning
- Centrum



Scenario B – nieuwbouw woningen + maatschappelijk

Scenario B
woonblok (sociale & vrije sector mix + maatschappelijk) (3-laags)

38 appartementen a 52- 64 m2
Maatschappelijke functies a 400 m2
60 parkeerplaatsen
Gymzaal (bestaand)

- Maatschappelijk
- Woning
- Centrum

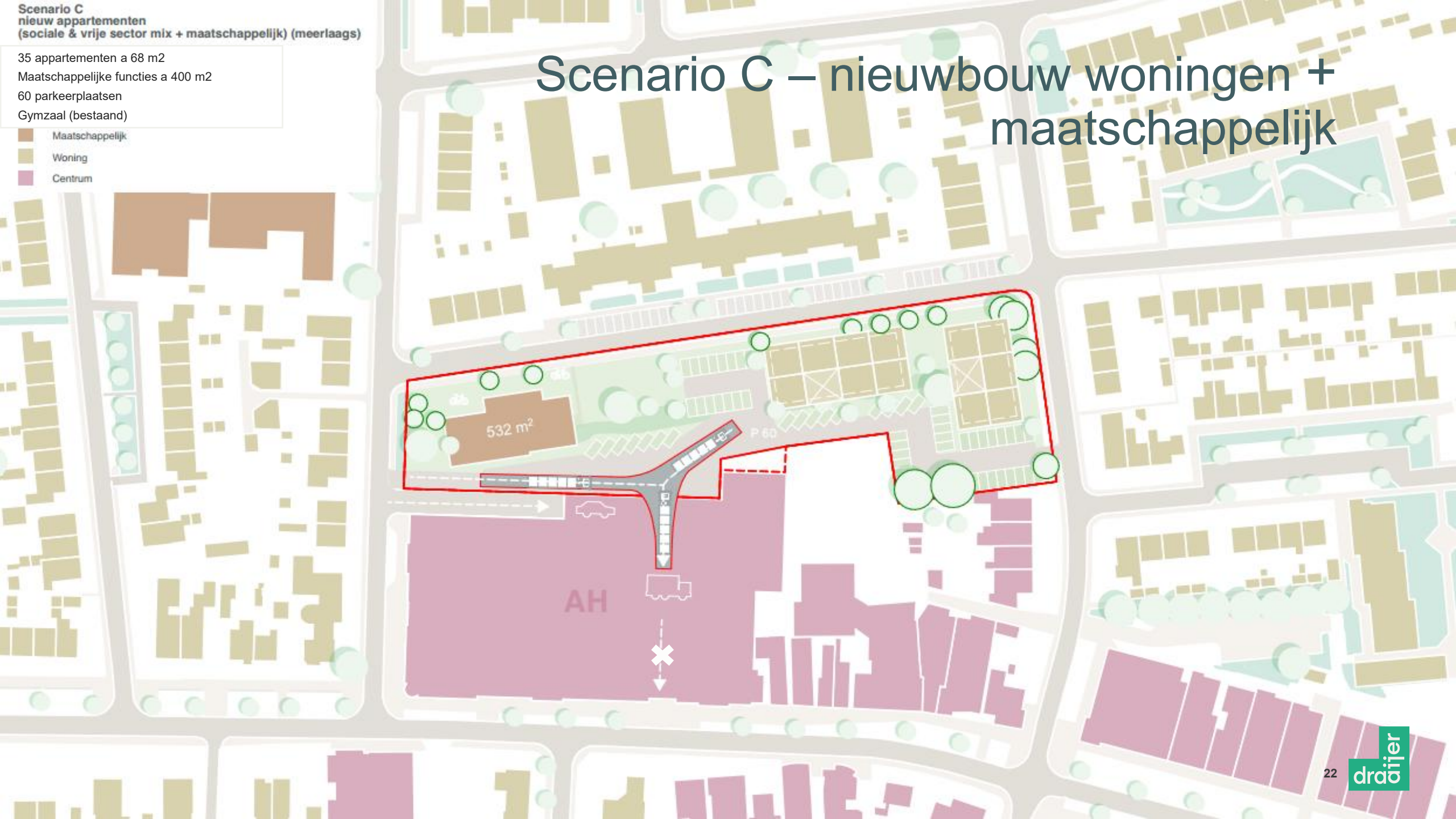


Scenario C – nieuwbouw woningen + maatschappelijk

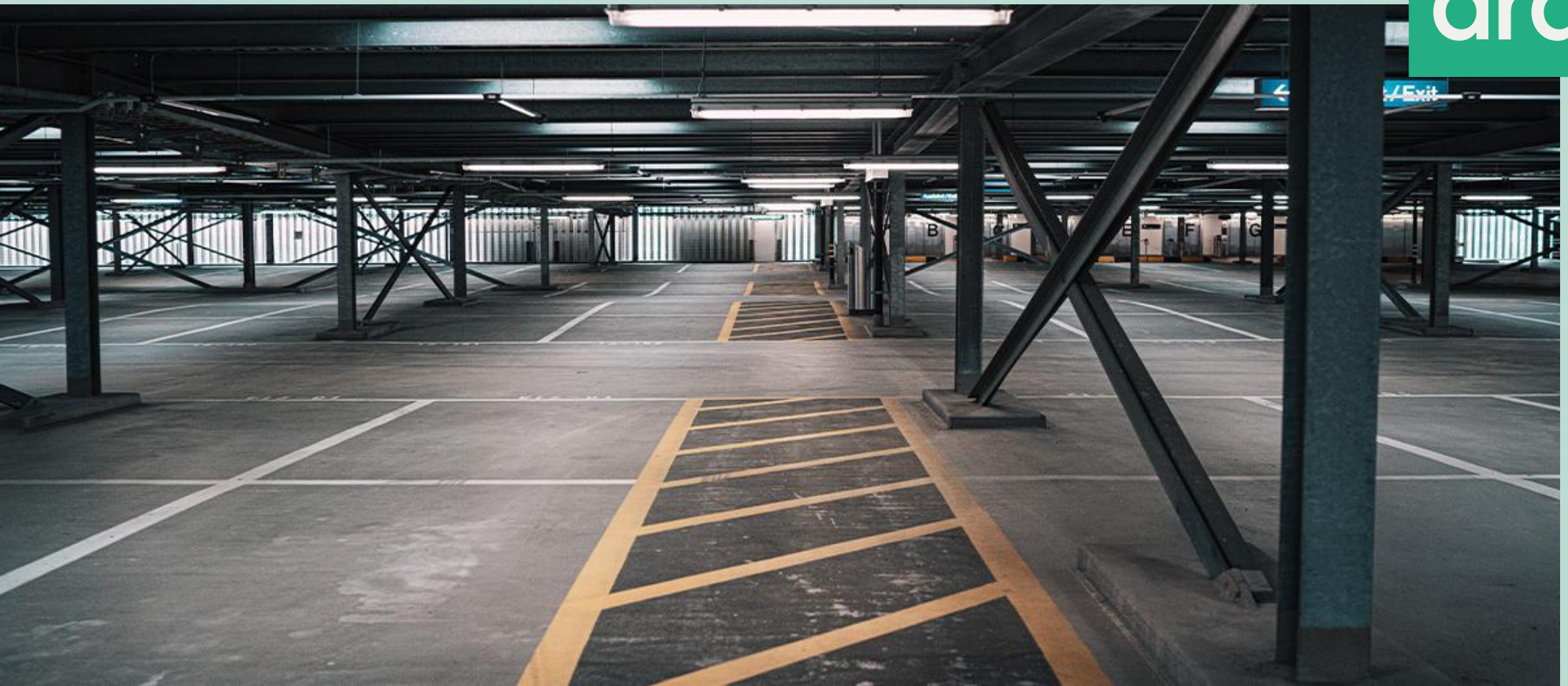
Scenario C
nieuw appartementen
(sociale & vrije sector mix + maatschappelijk) (meerlaags)

35 appartementen a 68 m2
Maatschappelijke functies a 400 m2
60 parkeerplaatsen
Gymzaal (bestaand)

Maatschappelijk
Woning
Centrum



Parkeren en mobiliteit



Uitgangspunten mobiliteit

Verkeer en parkeren

- Naastgelegen supermarkt (Albert Heijn) wil graag gebruikmaken van een strook grond in het plangebied zodat vrachtwagens haar magazijn daarover kunnen bereiken. Hiermee wordt de huidige verkeershinder en onveilige situatie op de Valburgseweg verminderd. Onderzocht moet worden of de Kokkeland inclusief de aansluiting op de Valburgseweg, hiervoor kan worden ingericht en welke optie het beste is.
- 30% van de parkeerplaatsen op het dek boven de supermarkt is bedoeld voor centrumparkeren. Deze plaatsen kunnen mogelijk ook ingezet worden voor het bezoekers-parkeren van het nieuw te realiseren programma. Hier dient op een later moment onderzoek naar worden gedaan.
- Er wordt gewerkt aan een nieuwe verkeersvisie centrum, overwegingen:
  - → Eénrichtingsverkeer invoeren
  - → Parkeernorm centrum verlagen
  - → Overige overwegingen, zoals te stellen eisen aan type transport expeditie winkels, extra fietsenstalling
- Bij de ontwikkeling van Land van Tap is onderzoek naar de parkeernormen gedaan. In dit onderzoek wordt geadviseerd om lagere parkeernormen te hanteren.
- Dubbelgebruik is op basis van de aanwezigheidspercentages van het CROW mogelijk. Echter is hier nu geen rekening mee gehouden. Aantal benodigde parkeerplaatsen is lager dan maximaal te realiseren parkeerplaatsen.

Parkeren, vergelijking benodigde en beschikbare parkeerplaatsen

Eenheid	Huidige normering	Normering Land van Tap (voorstel)
Appartement sociaal	1,2	0,6
Appartement tot 100 m^2 gbo	1,4 tot 1,7	1,0
Grondgebonden groter dan 125 m^2 gbo	1,6	1,7
Gymzaal 532 m^2 bvo	9,6*	9,6*
Maatschappelijk	2,0 per 100m^2 bvo	2,0 per 100m^2 bvo

**Het benodigd aantal parkeerplaatsen van de gymzaal is in de huidige situatie in het openbaar gebied opgelost. Hier worden geen extra parkeerplaatsen voor gerealiseerd.*

Scenario	Mogelijk te realiseren parkeer-plaatsen	Benodigd aantal parkeerplaatsen volgens huidige norm	Verschil tot norm	Benodigd aantal parkeerplaatsen volgens onderzoek Land van Tap	Verschil tot norm
A	37	22 tot 25	+15 tot +12	14	+23
B	60	59 tot 66	+1 tot -6	41	+19
C	60	55 tot 62	+5 tot -2	38	+22

Indien de huidige parkeernormering wordt gehanteerd, dan kan niet altijd het benodigde aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het voorstel is om als uitgangspunt voor deze studie op deze centrumlocatie dezelfde normering te gebruiken als op de locatie Land van Tap. Door de lagere parkeernormering, is elk scenario mogelijk. Daarnaast heeft de huidige gymzaal op dit moment geen eigen parkeervoorziening. De benodigde parkeerplaatsen worden op dit moment dus in het openbaar gebied opgelost. Dit zorgt ervoor dat er ruimte ontstaat als de gymzaal straks niet meer in gebruik is.

In de huidige parkeernota is de parkeernormering van koopappartementen afhankelijk van de verkoopprijs. Omdat de verkoopprijzen van de appartementen nog niet bekend zijn, is een bandbreedte van het benodigd aantal parkeerplaatsen aangehouden.

Kwalitatieve beoordeling scenario's

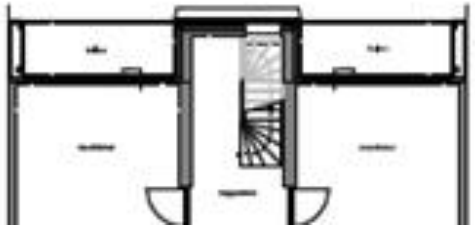


Beoordeling scenario’s - kwaliteiten (aanzet)

Beoordeling scenario's	A	B	C
Neutraal of positief financieel resultaat	+/-	+	+
Bijdrage woningbouwopgave/woondeal	-	+	+
CPO mogelijk	Ja	Nee	Ja
Huisvesting senioren	Ja	Ja	Ja
Prestatieafspraken (min 25-30 woningen WOCO)	Nee	Ja	Ja
Mogelijkheden Maatschappelijk	Nee	Ja	Ja
Circulariteit	++	-	-
Klimaatadaptatie	++	+/-	+
Oplossing laden & lossen AH	Nee	Ja	Ja
Voldoet aan parkeerbeleid/-normering	Ja	Ja	Ja
Bestemmingsplanrisico (minder bezwaren)	++	-	-
Totaal score			

Conclusie en vervolgstappen









Conclusie en vervolgstappen

Conclusie

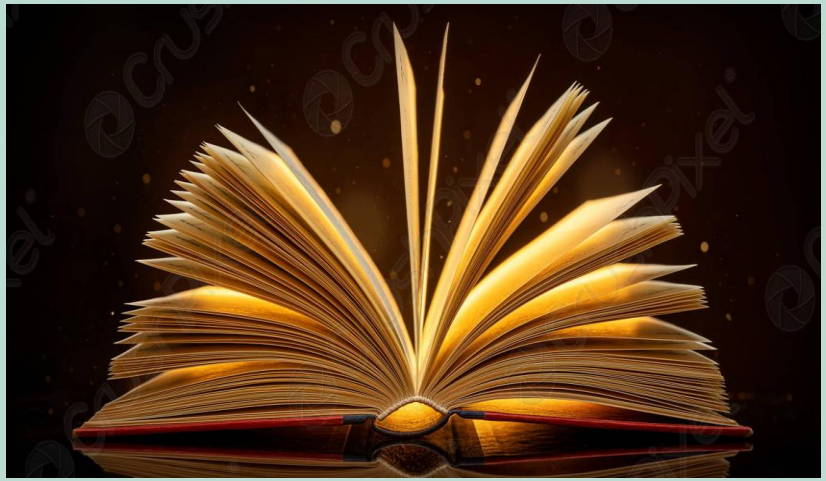
- Voorkeursscenario model C scoort het beste op 'doelstellingen' (incl. stedenbouwkundige kwaliteit).
  Model C kan in twee fases gerealiseerd worden:
  - Fase 1, sloop school, nieuwbouw circa 40 appartementen.
  - Fase 2 (na 2030), sloop gymzaal, nieuwbouw maatschappelijke functies/commerciële dienstverlening, ruimte voor groen.
- Er is expliciet nog niet gekozen voor één van de oplossingen voor het expeditieverkeer van AH en Action. Dit zal in de volgende fase verder uitgewerkt worden.

Vervolgstappen

- Participatie en uitwerking naar stedenbouwkundig plan:
  - Overleg woningcorporatie; koop en sloop school, realisatie 40 appartementen, sociaal en midden huur. Eventueel coördinatie CPO bij woningcorporatie onderbrengen indien geen coördinatiecapaciteit bij gemeente beschikbaar. Betaalbare en dure koop kan ook separaat worden aanbesteed.
  - Onderzoek naar oplossing expeditieverkeer en overleg met AH en Action
  - Informatiemoment omwonenden en belanghebbenden.
- Input verwerken in stedenbouwkundig plan en afspraken maken met AH en Action.
- Vaststellen stedenbouwkundig plan en ontwikkel-/verkoopstrategie 'as is' en onder voorwaarden. Woningcorporatie/marktpartij vraagt vergunning voor BOPA/Omgevingsplanwijziging aan en is verantwoordelijk voor ontwerp en realisatie.
- Afsluiten koop-realisatieovereenkomst woningcorporatie. Bij geen overeenstemming; aanbesteding planuitwerking en realisatie aan marktpartijen.

Bijlagen

- Plan van Aanpak Haalbaarheidsonderzoek
- Programma van Eisen sociale huurwoningen Vivare
- Parkeernormen gemeente Overbetuwe
- Woningmarktprijzen
- Te verrichten milieu onderzoeken



Aanpak en werkwijze

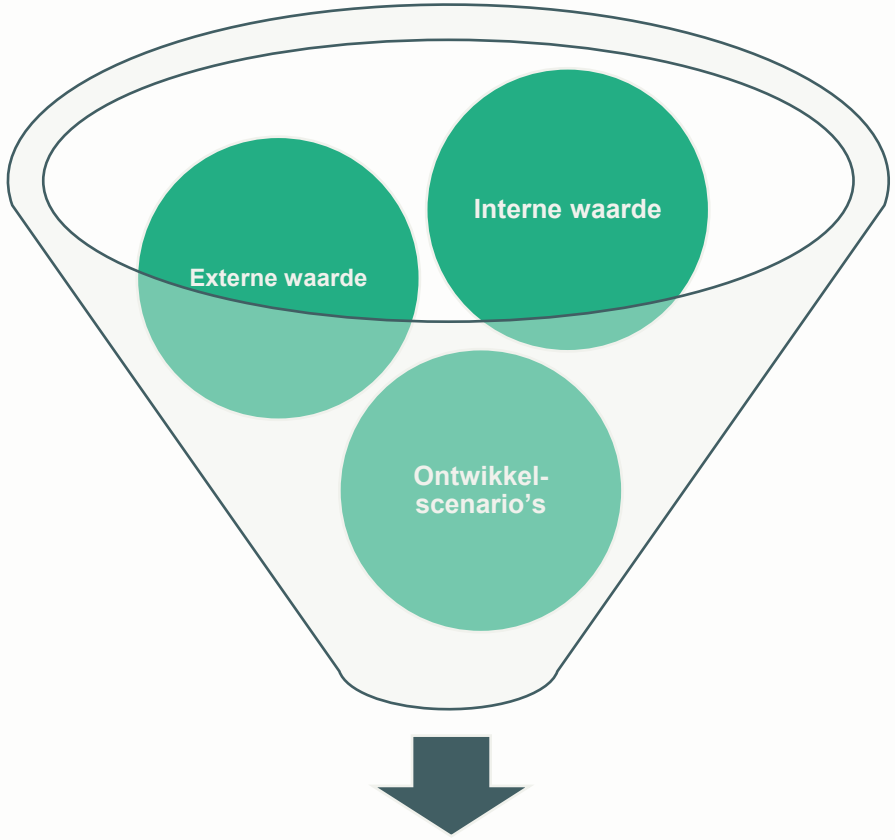
Uitgangspunten

De insteek is na een kickoff en interviewronde inzicht te krijgen in:

- Het mogelijk toekomstige gebruik van de te ontwikkelen locatie. Waarbij de plannen binnen de bredere stadsontwikkelingsstrategieën en de behoeften van de gemeenschap passen (interne waarde).
- De toekomstig vraag en het aanbod naar de herontwikkeling binnen de gemeente en regio (externe waarde).

Vervolgens:

- De Unie Architecten voert een stedenbouwkundige verkenning uit naar de kansen en bedreigingen voor de locatie.
- Deze informatie is de basis voor drie stedenbouwkundige scenario's voor de herontwikkeling. Met verschillende randvoorwaarden voor het programma, de mate van hergebruik van bestaande gebouwen, volume/bouwhoogte, verkeersontsluiting, parkeeroplossingen en groen.
- Per scenario maken wij globaal de kosten en opbrengsten in de tijd inzichtelijk. Ons integrale haalbaarheidsonderzoek maakt met ontwikkelscenario's duidelijk hoe en onder welke voorwaarden herontwikkeling van de locatie gerealiseerd kan worden.
- Het is van belang dat dit proces zorgvuldig wordt beheerd om ervoor te zorgen dat het de beste resultaten oplevert voor alle betrokken partijen.
- De te nemen stappen zijn in de volgende sheet weergegeven.



Ontwikkelstrategie

Van der Duyn van Maasdamstraat

Stappenplan

Activiteiten en resultaten

	Ambities en aanpak	Interne waardering	Externe waardering	Ontwikkelstrategie	Rapportage en presentatie
Activiteiten	• **Kick-off** bijeenkomst en interviewronde, bespreken ideeën en verwachtingen, afstemmen aanpak en vervolgacties. • Afstemming over **ambities, doelstellingen en kaders** over de toekomstwaarde van locatie in relatie tot aanbod, functies, samenwerkingspartners en de herontwikkelings-mogelijkheden (i.r.t. herbestemming, verkoop, taxatie en opbrengst-maximalisatie).	• **Quickscan huidig gebruik**, afgezet tegen het toekomstig gebruik van locatie. • Overzicht relevante trends en ontwikkelingen. • Inventarisatie van **mogelijke maatschappelijke functies**, waardering van huidige school. • Inventarisatie **knelpunten milieu** • Terugkoppeling sterktes en zwaktes en formuleren toekomstwaarde.	• Een marktanalyse van duurzame concepten, vraag en aanbod. • **Stedenbouwkundige analyse**, inclusief bestemmingsplan en RO-kader. • **Stakeholderanalyse** en identificeren kansen voor samenwerking met gemeente en andere samenwerkings-partners. • Definitie van **drie scenario's** met als variabelen programma, massa/dichtheid, verkeer en parkeren en hergebruik bestaande gebouwen	• Stedenbouwkundige uitwerking drie scenario's inclusief v**olumestudie, verkaveling en hoofdopzet verkeer en parkeren.** • **Ruimtelijke en financiële uitwerking** scenario's. • **Potentiële kosten en opbrengsten** per scenario op hoofdlijnen. • Bespreken uitwerking van scenario's met interne verkenning voorkeur en haalbaarheid. • Vervolg en' lessons learned' uit verkooptrajecten vergelijkbare locaties.	• Uitwerking aantrekkelijke en bondige eindrapportage met de interne, externe waardering inclusief ontwikkelstrategie • **Vervolgstappen** en aanbevelingen. • Bespreken rapportage voor feedback. • Afronden definitieve **rapportage herontwikkelings-mogelijkheden locatie** • In samenwerking voorbereiden en begeleiden presentatie
Resultaten	• Kader, aanpak en acties. • Ambities, doelstellingen en gebouw- en locatieonderleggers.	• Interne waardering voor de locatie (nu en toekomst) • Overzicht belanghebbenden en hun doelstellingen	• Externe waarde voor markt en omgeving. • Definitie 3 scenario's • Tussenrapportage	• Stedenbouwkundige scenario's en grondwaarde • Ontwikkelstrategie en vervolgstappen.	• Eindrapportage. • Presentatie.

Programma van Eisen Vivare (1/2)

Omschrijving	Programma van Eisen	Programma van Eisen	Programma van Eisen
Doelgroep	1-2 persoonshuishoudens (jongeren, starters en senioren)	2-4 persoonshuishoudens (gezinnen)	1-2 persoonshuishoudens (starters en senioren)
Type woning	EGW	EGW	MGW met lift
Woonstandaard	PMC 2 Zie https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard en bijlage: De Woonstandaard 3.0	PMC 3 Zie https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard en bijlage: De Woonstandaard 3.0	PMC 7 Zie https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard en bijlage: De Woonstandaard 3.0
Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)	4 kamers (3 slaapkamers)	3 kamers (2 slaapkamers)

Programma van Eisen Vivare (2/2)

Oppervlakte (gbo)	Ca 75 m2	Ca 75 - 110 m2	Ca 65 m2
Duurzaamheid	Minimaal BENG	Minimaal BENG	Minimaal BENG
Toegankelijkheid	Levensloopgeschikt Conform de huisvestingsverordening	Levensloopgeschikt Conform de huisvestingsverordening	Levensloopgeschikt incl. scootmobielstallingen. Conform de huisvestingsverordening
Huurklasse	1B (eerste aftoppingsgrens)	1C (tweede aftoppingsgrens)	1B (eerste aftoppingsgrens)
Aantal woningen	Ca 60%	Ca 20%	Ca 20% (20 per gebouw)

Parkeernormen

Wonen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Koop, vrijstaand	2,2	2,6	2,7	2,8	0,3 pp/woning	Woning
Koop, 2 onder 1 kap	2,1	2,5	2,6	2,6	0,3 pp/woning	Woning
Koop, tussen/hoek	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, duur	2,0	2,4	2,5	2,5	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, duur/midden	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, midden	1,8	2,2	2,3	2,3	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, goedkoop	1,7	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	Woning
Huurhuis, vrije sector	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Huurhuis, sociale huur	1,7	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, duur	1,8	2,2	2,3	2,3	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, duur/midden	1,7	2,0	2,1	2,1	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, midden	1,5	1,8	1,8	1,8	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, goedkoop	1,5	1,8	1,8	1,8	0,3 pp/woning	Woning
Serviceflat/ Aanleunwoning	1,3	1,3	1,4	1,4	0,3 pp/woning	Woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,6	0,8	0,8	0,8	0,2 pp/woning	Kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2 pp/woning	Kamer

Voor grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW alleen een indeling in bebouwingstypologie. Voor niet-grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW een indeling in prijsklassen. De typologie die het CROW aanhoudt (duur, midden en goedkoop) is te vaag en dient geconcretiseerd te worden. Hiervoor zijn de bedragen aangehouden uit de Provinciale Woonvisie Gelderland 2010-2019. Omdat de provincie 4 prijsklassen aanhoudt is de omschrijving duur/midden toegevoegd.

Gezondheids-zorg en (sociale) voorzieningen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Ziekenhuis	1,5	1,8	2,0	2,1	29%	100 m² bvo
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,7	0,7	0,7	n.v.t.	60%	Wooneenheid
Huisartsenpraktijk (-centrum)	2,3	3,2	3,5	3,5	57%	Behandelkamer
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,5	2,0	2,2	2,2	57%	Behandelkamer
Consultatiebureau	1,6	2,1	2,3	2,4	50%	Behandelkamer
Consultatiebureau voor ouderen	1,4	2,0	2,1	2,3	38%	Behandelkamer
Tandartsenpraktijk (-centrum)	1,8	2,6	2,8	2,9	47%	Behandelkamer
Gezondheidscentrum	1,8	2,4	2,7	2,7	55%	Behandelkamer
Apotheek	2,5	3,4	3,6	n.v.t.	45%	Apotheek
Religiegebouw	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	onbekend	Zitplaats
Begraafplaats	n.v.t.	36,6	36,6	36,6	97%	(Deels) gelijktijdige plechtigheid
Crematorium	n.v.t.	35,1	35,1	35,1	99%	(Deels) gelijktijdige plechtigheid
Penitentiaire inrichting	1,9	3,5	3,5	3,9	37%	10 cellen

Opmerking

- Ziekenhuis: de weergegeven kengetallen gelden voor een gemiddeld ziekenhuis. Een gedetailleerde parkeerberekening is mogelijk door gebruik te maken van de volgende parkeerkengetallen:
  - bezoekers van klinische patiënten: 0,5 p.p. per bed bij beperkt aantal bezoekuren per dag, 0,25 p.p. per bedbij gespreide bezoektijden;
  - dagverplegings- respectievelijk deeltijdbehandelingspatiënten: 0,5 p.p. per bed respectievelijk plaats;
  - medewerkers: 0,25 p.p. per formatieplaats (voor elke ambulante behandelaar 1 parkeerplaats).
- Verpleeg- en verzorgingstehuis: parkeerkencijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.

Sport, cultuur en ontspanning	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Bibliotheek	0,7	1,4	1,4	1,6	97%	100 m² bvo
Museum	0,7	1,2	1,2	n.v.t.	95%	100 m² bvo
Bioscoop	4,2	12,2	12,2	14,7	94%	100 m² bvo
Filmtheater/filmhuis	3,6	8,9	8,9	10,9	97%	100 m² bvo
Theater/schouwburg	8,9	11,3	11,3	13,5	87%	100 m² bvo
Musicaltheater	3,4	4,5	4,5	5,6	86%	100 m² bvo
Casino	6,2	7,0	7,0	8,5	86%	100 m² bvo
Jachthaven	0,7	0,7	0,7		-	Ligplaats
Sporthal	1,8	3,1	3,1	3,7	96%	100 m² bvo
Sportzaal	1,4	3,0	3,1	3,8	94%	100 m² bvo
Tennishal	0,4	0,6	0,6	0,6	87%	100 m² bvo
Sportveld (buiten)	27,0	27,0	27,0		95%	Ha. netto terrein
Dansstudio	2,1	6,0	6,0	7,9	93%	100 m² bvo

Woningmarkt vraagzijde

Woonagenda 2025 geeft aan:

- De totale behoefte aan nieuwbouwwoningen in de periode 2019-2030 bedraagt 2.000.
  Hiervan zijn medio 2021 1.735 reeds gerealiseerd of in planning (lopende projecten).
- De markt pakt 35% van de behoefte (koop > € 355.000 en dure huur) zelf op. Dan gaat het om ruim 700 van de 2.000 woningen. 30% van de 2.000 woningen moet als sociale huurwoning gerealiseerd worden. Dan gaat het dus om 600 woningen. Dit is volgens het regionale woningbehoefteonderzoek uit 2019 ruim voldoende om in de lokale vraag te voorzien en ten behoeve van de vervangingsopgave.
- 35% van de 2.000 te realiseren woningen moet verdeeld worden over de segmenten middenhuur, sociale koop of middeldure koop : in totaal 700 woningen. Met de volgende indicatieve verdeling:
  - → 50 woningen middenhuur tot maximaal € 1000.
  - → 100 woningen sociale koop tot maximaal € 250.000 (grens BRO).
  - → 450 woningen middeldure koop tot € 355.000 (grens Nationale Hypotheek Garantie, prijspeil 2022).
- Er is in de gemeente Overbetuwe dus het meeste behoefte aan:
  - → Sociale huur (600 woningen)
  - → Middeldure koop (450 woningen)

Nieuwbouw projecten Elst

De Pas Noord

De Pas Noord is een nieuw te bouwen woonwijk aan de zuidkant van Elst. Er komen 120 tot 130 woningen en een bijzonder woongebouw met een maatschappelijke functie.

De Pas Zuid

De Pas Zuid is een nieuw te bouwen woonwijk, ook aan de zuidkant van Elst. Het ligt tussen de bestaande wijk Brienenshof en de Olympiasingel en is onderdeel van de toekomstige woonwijk De Pas. Voorzieningen zoals een school, winkels en een treinstation liggen op fietsafstand.
De gemeente Overbetuwe heeft projectontwikkelaars BPD en Amvest opdracht gegeven om 350 woningen in De Pas Zuid te bouwen

Appartementen in deze bouwprojecten (24-3-2025)

- Bouwproject De Pas bevat negen tweekamer koopappartementen.
- Deze zijn alle verkocht.

Appartements-nummer	Prijs v.o.n.	m^2	Prijs per m^2
801	299.000	52	5.750
802	289.000	52	5.558
803	279.000	52	5.365
804	279.000	52	5.365
805	289.000	52	5.558
806	294.000	52	5.653
807	284.000	52	5.462
808	284.000	52	5.462
809	294.000	52	5.653

Appartementen in deze bouwprojecten (24-3-2025)

- Bouwproject De Pas bevat negen driekamer koopappartementen.
- Deze zijn alle reeds verkocht.

Appartements-nummer	Prijs v.o.n.	m^2	Prijs per m^2
810	390.000	75	5.200
811	405.000	75	5.400
812	380.000	75	5.067
813	385.000	75	5.133
814	385.000	75	5.133
815	390.000	75	5.200
816	390.000	75	5.200
817	390.000	75	5.200

Woningen in deze bouwprojecten (1-4-2025)

- Bouwproject De Pas Fase 2 bevat zes koop hoek- en tussenwoningen.
- Deze zijn alle reeds verkocht.

Woningnummer	Prijs v.o.n.	m^2	Prijs per m^2
070	437.500	106	4.127
071	427.500	111	3.851
072	420.000	110	3.818
073	420.000	110	3.818
074	427.500	111	3.851
075	430.000	106	4.057

Woningen in deze bouwprojecten (1-4-2025)

- Bouwproject De Pas Fase 3 bevat twaalf koop hoek- en tussenwoningen.
- Deze zijn alle reeds verkocht.

Woningnummer	Prijs v.o.n.	m^2	Prijs per m^2
171	485.000	108	4.491
172	445.000	111	4.009
173	435.000	108	4.028
174	445.000	111	4.009
175	435.000	108	4.028
176	499.000	111	4.495

Woningen in deze bouwprojecten (1-4-2025)

- Bouwproject De Pas Fase 3 bevat twaalf koop hoek- en tussenwoningen.
- Deze zijn alle reeds verkocht.

Woningnummer	Prijs v.o.n.	m^2	Prijs per m^2
211	445.000	90	4.944
212	425.000	90	4.722
213	390.000	80	4.875
214	390.000	80	4.875
215	390.000	80	4.875
216	435.000	80	5.438

Milieuonderzoeken

Uitgangspunt is bestemmingswijziging naar woningbouw en maatschappelijk/zorg

- Verkeer
  - → Geluid: extra maatregelen nodig bij dubbelgebruik (30%) parkeerdek
  - → Capaciteitsberekening verkeerskaarten GC
  - → Richtlijnen laad- en losruimten (CROW)
- Waterberging (Klimaatatlas)
  - → Er lijkt een knelpunt in de waterafvoer te zijn, oplossing meenemen in de ontwikkeling?
  - → Afstemmen onderhoud hoofdrioolstelsel
- Flora en Fauna
- Stikstof
  - → Gebruiksfase, salderen met huidig gebruik(huidig gebouw wordt aardgasgestookt)
- Milieuzonering
  - → Check 30 m hindercirkel IJzerhandel Janssen
  - → Leefklimaat wonen vanuit de zorgfunctie (afzuiging opstelplaats ambulance)
- Archeologie