

**stec
groep**

**markt
strategie
wonen
commercieel
vastgoed
bedrijven-
terreinen
economische
ontwikkeling**

MARKTANALYSE SPOORALLEE ELST
Stec Groep aan Gemeente Overbetuwe

Stec Groep B.V.
Laura Engelbertink en Hub Ploem
augustus 2013

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	UITGANGSSITUATIE	2
3.	SWOT LOCATIE&PLAN	4
4.	MARKTSCAN	8
5.	CONCURRENTIEKRACHT SPOORALLEE	20
6.	CONCLUSIES	21

1. INLEIDING

In deze rapportage leest u onze marktanalyse en conclusie over concurrentiekracht van de Spoorallee in Elst. Uitgangspunt hierbij was: we doen geen nieuw marktonderzoek, maar gebruiken alles wat er al ligt uit eerder onderzoek en eigen bureauexpertise.

Achtereenvolgens gaan we in op:

Hoofdstuk 2: Uitgangssituatie;

Hoofdstuk 3: SWOT locatie&plan;

Hoofdstuk 4: Marktscan;

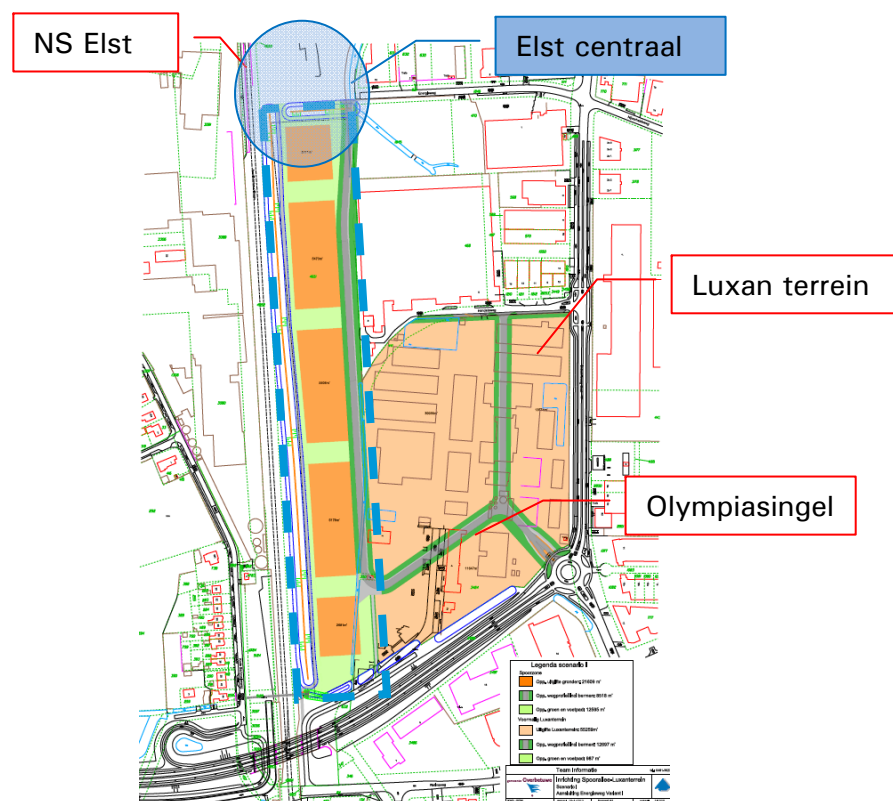
Hoofdstuk 5: Concurrentiekracht Spoorallee;

Hoofdstuk 6: Conclusies.

2. UITGANGSSITUATIE

Begin 2011 zijn de gronden van de Spoorallee – voorheen het spooreplacement – gekocht van NS Poort. Doelstelling is om het gebied in te richten als hoogwaardig bedrijventerrein voor bedrijven met een hoogwaardige, kantoorachtige uitstraling.

Vanwege de potenties van het gebied bent u gestart met het wijzigen van het bestemmingsplan en stedenbouwkundige uitwerking ervan. Op korte termijn wilt u de zone inrichten met tijdelijke functies waaronder huisvesting voor (door)startende bedrijven.



Tabel: facts Spoorallee

kenmerk	toelichting
Ligging	In Elst, op bedrijventerrein De Aam, aan het spoor.
Omvang	Gebied Spoorallee is circa 2 hectare groot. Luxan terrein is circa 3 tot 4 hectare groot.
Doelgroep	Bedrijventerrein voor bedrijven met een hoogwaardige, kantoorachtige uitstraling
Bereikbaarheid en parkeren	• Met de auto via de Aamsestraat en de Olympiasingel. • Met de trein via station Elst. • Nabij het station aan de Aamsestraat wordt een P&R terrein ingericht voor forensen.
Omgeving	Gebied is na sanering van emplacement verlaten en groen. Elst centraal: knooppunt ontwikkeling.
Zicht	• Vanaf het perron is het uitzicht op de locatie matig, er staat een groene haag als afscheiding tussen perron en kavels. • Vanaf de Olympiasingel is een deel van het gebied goed zichtbaar.

3. SWOT LOCATIE&PLAN

Voor de onderbouwing van nut en noodzaak van herontwikkeling van de Spoorallee kijken we eerst naar de kwaliteiten van de locatie en het concept (voor zover bekend). Wat maakt de ligging en locatie aantrekkelijk? Wat is de beoogde doelgroep? Wat is de toegevoegde waarde van het plan aan bestaand aanbod aan werkmilieus in de gemeente Overbetuwe en subregio A15-zone?

In de onderstaande tabel beoordelen we de locatie op markttechnische grond.

Tabel: SWOT Spoorallee

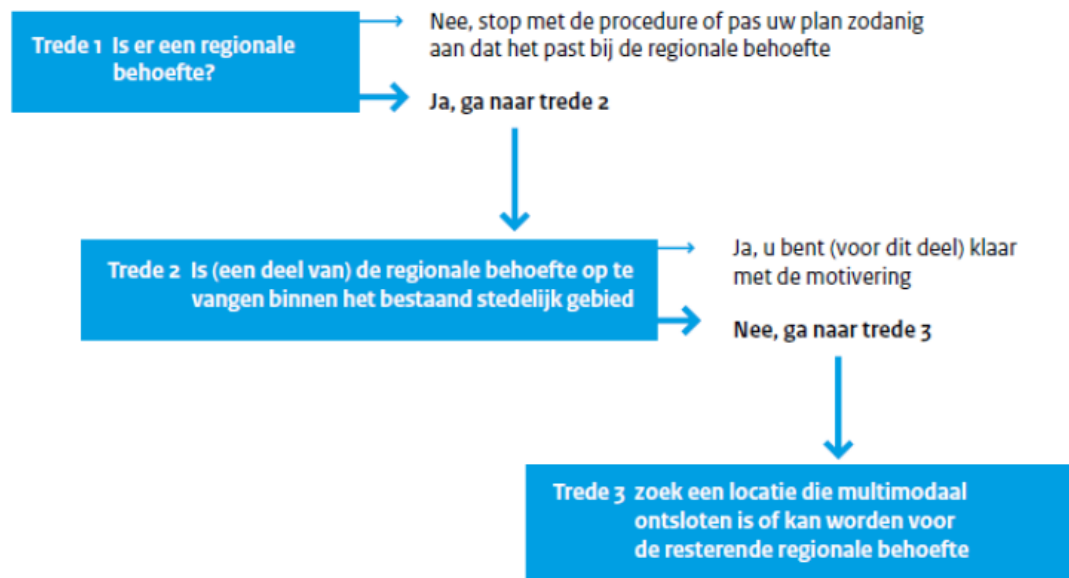
sterkten	zwakten
• ligging bij treinstation (IC) Elst; • knooppuntontwikkeling Elst centraal; • ligging op zo'n 500 à 600 meter van centrumvoorzieningen; • zichtlocatie vanaf spoor; • enkele autominuten van A325/A15; • schakelpunt centrum en stationsgebied met achterliggende De Aam/De Merm; • beperkt ontwikkelpotentieel; • inbreidingslocatie, in bestaand stedelijk gebied;	• huidige staat, verloederend, oogt rommelig; • mist identiteit; • geen profiel; • prikkelt niet voor een bezoek;
kansen	bedreigingen
• grondeigendom in een hand; • uitnutten sterke OV-bereikbaarheid; • herontwikkeling is multiplier voor kwaliteitsverbetering spoorzone; • aansluiting op totale gebiedsontwikkeling Elst Zuidoost; • specifiek milieu voor kleinschalige bedrijven met hoogwaardige uitstraling; • lengte-diepteverhouding past bij kleinschalige invulling; • realisatie tangentenstructuur Elst en nieuwe snelle ontsluiting A15.	• goede ruimtelijke inpassing; • onderscheidend vermogen t.o.v. De Aam/Merm; • nu nauwelijks link met stationsgebied; • spoorlijn barrière richting centrum; • imago.

De conclusie uit de SWOT-analyse is dat de Spoorallee een plek is met potentie. Verder:

- het gaat hier om de herontwikkeling van een bestaande locatie, onderdeel van bedrijventerrein De Aam, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Inbreiding dus, in lijn met trede 1 van de SER-ladder en trede 1 en 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie kader later);
- de herontwikkeling van de Spoorallee, als onderdeel van de herstructurering van Elst Zuidoost is in het RPB¹ opgenomen als 'F1 project'; project waarvoor planvorming en financiering is geregeld en de uitvoering op korte termijn is gestart of kan gaan starten. De provincie Gelderland heeft hiervoor al € 4,2 miljoen subsidie ter beschikking gesteld. In de actualisatie van het RPB in 2013 wordt dit opnieuw bekrachtigd;
- de Spoorallee is de OV-locatie van Overbetuwe en aanpalende delen van Lingewaard. De trekkracht is vooral lokaal en (beperkt) subregionaal. Behalve per trein is de Spoorallee ook per bus bereikbaar via een lijn die de Industrieweg-Oost en Bemmelsweg volgt. De bereikbaarheid is kortom goed en multimodaal (trede 3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zie kader);
- het gebied rondom Elst Centraal gaat komende jaren grootschalig op de schop; het station zelf wordt verbouwd, er komt een 3e perron voor de spoorlijn Tiel-Elst en alle perrons krijgen nieuwe toegangen. Bij het station is ruimte voor kleinschalige retail. De fietsenstallingen worden uitgebreid. De herontwikkeling van de Spoorallee en Luxan terrein sluit aan bij de knooppuntontwikkeling van Elst Centraal. Overigens in de Spoorallee komen geen solitaire kantoren, die komen in Elst Centraal;
- De Aam en De Merm in Elst trekken ook vooral bedrijven uit Elst en omgeving, echter De Merm biedt vooral kavels van zo'n 2.000 m² tot 1 hectare maximaal. De Aam en Poort van Midden-Gelderland Zuid zijn modern gemengd met kleine tot middelgrote bedrijfsgebouwen en enkele grotere uitzonderingen zoals Heinz en Schuitema (C1000). Park15 richt zich op logistiek;
- De Aam, grenzend aan de Spoorallee moet zich komende jaren ook doorontwikkelen tot hoogwaardig milieu;
- de Spoorallee is het visitekaartje van Elst. Hier komen bezoekers via spoor binnen; de uitstraling moet hier goed zijn.

¹ Het RPB werd op 15 december 2011 door de Stadsregioraad vastgesteld.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie figuur).



Bron: Ministerie van I&M, 2012

4. MARKTSCAN

In dit onderdeel zoomen we – op hoofdlijn – in op de markt voor bedrijfslocaties in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, gemeente Overbetuwe en specifiek Elst. We kijken onder andere naar trends die de komende jaren op u af komen, naar de vraagaanbodverhouding en de dynamiek die onder bedrijven.

Trends

Een aantal trends op de bedrijfsruimtemarkt en breder in de economie speelt en dit heeft gevolgen voor de ontwikkeling van werklocaties. Specifiek geven we per trend aan wat de betekenis is voor de Spoorallee.

Trend	Betekenis voor Spoorallee
1. Minder behoefte aan nieuwe uitleglocaties en uitbreiding bij bedrijven. Vraag in de markt steeds vaker geënt op vervanging vanwege modernisering of afschrijving bestaande locatie.	Spoorallee is een herontwikkellocatie en dus geen greenfieldontwikkeling. Vraag die zich manifesteert in Spoorallee is veelal vervangingsvraag, doorstarters en mogelijk starters uit de gemeente Overbetuwe.
2. Van kwantiteit naar kwaliteit. Het gaat niet meer om veel en groot, maar om klein en organisch. Grootschalige gebiedsontwikkeling en middensegmenten zijn risicovol. Meer organische ontwikkeling en differentiatie in milieus betekent risicospreiding.	Kansrijk voor Spoorallee is een geleidelijke ontwikkeling waarbij diverse doelgroepen aangesproken worden die elkaar aanvullen of versterken. Ook tijdelijke functies kunnen een rol spelen bij het op de kaart zetten van de Spoorallee.
3. Verschijningsvorm steeds meer bepalend in locatiekeuze bedrijven, maar pas op de plaats door crisis.	Spoorallee kan zich met een hoogwaardige uitstraling onderscheiden. Maar bedrijven zijn op dit moment niet altijd bereid om te investeren in die hoogwaardige uitstraling.
4. Verdienstelijking economie, minder productieprocessen, meer hightech, onderzoeksinstellingen (R&D) of kantoorachtige functies op bedrijventerreinen.	Hier speelt Spooralle op in door het gekozen profiel. Er zijn wel grenzen aan het aandeel kantoorvloer per bedrijf in relatie tot de omvang van de marktvraag (vooral segment bedrijfsruimte met 25 tot 30% kantoor is lastig). Ook R&D bedrijven zitten op bedrijventerreinen, maar vaak in de buurt van kennisinstellingen.
5. Meer kleinschalig ondernemerschap. Niet alleen maar groot, MKB heeft de toekomst in de nieuwe economie.	Er is behoefte aan kleinschalige, flexibele huisvesting tegen de juiste prijs. Startende ondernemers hebben behoefte aan slimme huisvestingsconcepten. Dit blijkt uit een uitgevoerd onderzoek van de gemeente Overbetuwe naar de ruimtebehoefte onder startende ondernemers (zie later).

6. Het nieuwe werken en vraag naar flexibele arbeid zet door.	Meer vraag naar kleinschalige huisvesting, ontmoeten op goed bereikbare plekken en een prettige werkomgeving. Ook steeds meer plekken waar onderwijs en arbeidsmarkt elkaar treffen (leerwerkplaats, broedplaats, zzp-office, etc.) Dit sluit aan bij beleidsuitgangspunt van gemeente Overbetuwe of economie en sociaal maatschappelijke functies meer met elkaar te verknopen.
7. Wens tot voorzieningen e.d. in nabijheid	Verkleuren gebieden in multifunctionele zones.
8. Nieuwe functies zoeken plekje op bedrijventerreinen	Splitsing in pure, reguliere bedrijventerreinen en gemengde economische zones; de Spoorallee hoort meer tot de laatste categorie.
9. Belang MVO en duurzaam ondernemen uit ideële, imago, of kostenoverwegingen of voor productieve werkomgeving	Duurzaamheid echt toepassen in gebouwen en gebieden. Spoorallee kan dé voorbeeldlocatie zijn in Overbetuwe (of breder).

Vraag - kwantitatief

Om een beeld te krijgen van de marktpotentie voor de Spoorallee kijken we naar de vraagraming in het RPB en historische uitgifte aan bedrijventerrein in Elst en de regio.

- Uit het RPB (2011) blijkt: er is een overaanbod aan bedrijventerrein in de A15-zone in de periode tot 2020 en daarna. De vraag tot 2020 is 83 hectare, het aanbod zo'n 125 hectare.
- Ook voor de toekomst wordt een lagere economische groei en daarmee lagere uitgifte van bedrijventerrein verwacht.
- Volgens het RPB komt nog zo'n 39 hectare op de markt: 20 hectare Park15 en 19 hectare Vlek17, terwijl de vraag met slechts 12 hectare toeneemt (1 hectare uitbreidingsvraag en 11 hectare door beleidsambities).
- De gemiddelde uitgifte in de gemeente Overbetuwe ligt op zo'n 5 hectare per jaar, zo blijkt uit IBIS Werklocaties. Sinds 2009 is de uitgifte fors minder; effect van de economische en later kredietcrisis. Zie ook onderstaande tabel.

Tabel: uitgifte bedrijventerrein gemeente Overbetuwe (in hectare netto)

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
5,52	5,52	12,3	6,3	7,09	5,52	5,52	1,83	2,2	0,13	0,92

Bron: IBIS Werklocaties (2012).

- De uitgifte in 2009 was 1,83 hectare, in 2010 2,2 hectare en in 2011 0,13 hectare. Dit hangt sterk samen met het huidige economische tij; ook landelijk lag de uitgifte afgelopen jaren onder het langjarig gemiddelde. In 2012 liep de uitgifte weer licht op tot 0,92 hectare.
- Uitgaande van het 5-jaars gemiddelde dan is tot en met 2020 een vraag van 20 tot 25 hectare te verwachten. Park15 ligt op grondgebied van de gemeente Overbetuwe, maar kent een sterke regionale en bovenregionale functie. Een groot deel van de vraag zal niet uit de gemeente Overbetuwe komen en nemen we niet mee in deze vraag.
- Na 2020 verwachten we dat de vraag sterk terugvalt en dat van een gemiddelde jaarlijkse vraag tussen 1 en 2 hectare uit moet worden gegaan.

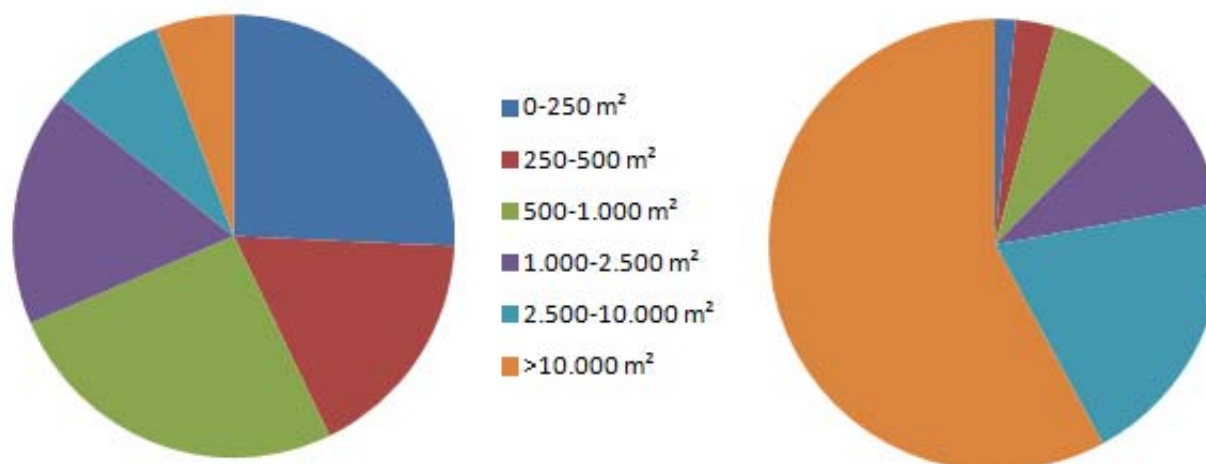
Dynamiek

De gemeente Overbetuwe telt ruim 3.735 bedrijven. Zowel het aantal bedrijven als het aantal arbeidsplaatsen groeide ten opzichte van 2011 met respectievelijk 153 bedrijven (4,5%) en 404 arbeidsplaatsen (2,3%).

Om een indruk te krijgen van de samenstelling van de vraag naar omvang en kavelmaten, kijken we naar historische transacties tussen 2010 en 2012.

De transactiegegevens van bedrijfs- en kantoorruimte in de gemeente Overbetuwe en omliggende gemeenten Neder-Betuwe, Lingewaard en Nijmegen-Noord laten zien dat er sinds 2010 vooral veel kleinschalig vastgoed is opgenomen maar dat enkele grotere transacties een stempel drukken op het totaal. Zie ook de figuur hieronder. Er zijn weliswaar veel transacties in bedrijfs- en kantoorruimte < 2.500 m² (zo'n 80%), maar dit beslaat slechts 25% van de totale opgenomen bedrijfs- en kantoorruimte.

Figuur: transacties bedrijfs- en kantoorruimte (aantal: l, totaal volume: r), naar grootteklasse (2010-2012)



Bron: Vastgoedjournaal transactiedatabase (2013), bewerking Stec Groep.

Een nadere blik op de transacties in Elst leert dat van de tien transacties sinds 2010, de helft een hoogwaardige, kantoorachtige of kantooruitstraling heeft. In drie jaar tijd gaat het om een opname van zo'n 7.000 m², waarbij de Rabobank de grootste transactie heeft gerealiseerd. Zonder Rabobank zijn er dus vier transacties waargenomen, samen goed voor bijna 3.000 m². Overige transacties in Elst voldoen niet aan de gestelde criteria voor de Spoorallee, onder andere door uitstraling en omvang.

In 2011 telde de gemeente Overbetuwe 180 starters, vooral in de diensten. In 2012 waren dit er 336. Ook begin 2013 zijn er veel mensen een bedrijf begonnen in Overbetuwe, maar liefst 360. Ervan uitgaande dat circa de helft na 2 jaar het bedrijf beëindigd blijft een redelijk grote populatie nieuwe bedrijven over. Die zoeken vroeg of laat huisvesting omdat de eigen woning of schuur te klein geworden is.

De forse toename van het aantal zzp'ers zet naar verwachting ook de komende jaren door. De gemeente heeft recent een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan huisvesting voor startende ondernemers (0 tot 5 jaar). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt:

- bijna tweederde van de ondervraagde ondernemers heeft komende twee jaar geen plannen om te verhuizen, uitbreiden of downsizen;
- een kwart overweegt wel te verhuizen;
- op langere termijn (2 tot 5 jaar) verwacht de helft van de ondervraagde ondernemers dynamiek: verhuizen, oprichten nevenvestiging of groot onderhoud te doen;
- men heeft, bij verhuizing, sterke voorkeur voor Elst als vestigingsplaats;
- ook verdient werk in of aan huis de voorkeur, of een verzamelgebouw, kortom een soort broedplaats waar men andere bedrijven kan ontmoeten of zien en voorzieningen kan delen.

Stedelijke functies en voorzieningen zoeken steeds vaker een plekje op een bedrijventerrein. Gemengde economische zones ontstaan zo. Het gaat om grootschalige functies, als PDV/GDV of een onderwijsinstelling, maar ook kleinere voorzieningen of functies als fitness.

Vraag - kwalitatief

De zakelijke dienstverlening is reeds jaren en blijft de komende jaren de grootste sector in de gemeente Overbetuwe. De sector is nog steeds groeiend zowel in aantal vestigingen als in arbeidsplaatsen en is op de bedrijventerreinen sterk vertegenwoordigd. De meeste startende ondernemers starten als zakelijk dienstverlener (veel in de adviessector).

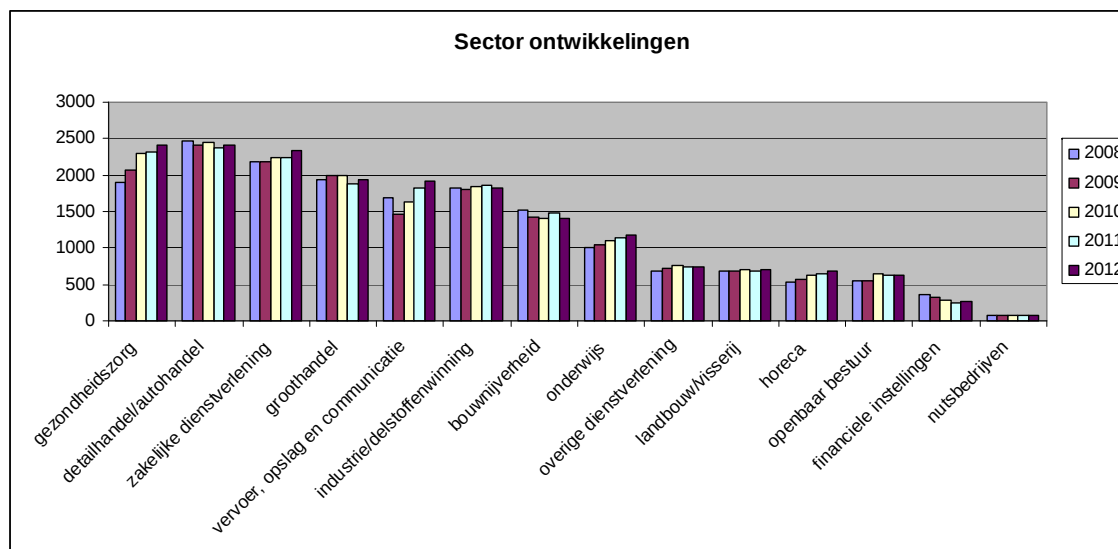
De sector gezondheids- en welzijnzorg is daarnaast zeer goed vertegenwoordigd. De sector is in omvang toegenomen met 26 nieuwe vestigingen en 113 arbeidsplaatsen; een stijging van 13%.

De retailsector heeft het moeilijk als gevolg van onder meer internetverkoop, filialisering en vergrijzing. De Overbetuwse cijfers laten echter (vooralsnog) groei zien: een toename van 11 winkels en 72 arbeidsplaatsen ten opzichte van 2011.

De logistieke sector kent 337 vestigingen met gezamenlijk 3.329 arbeidsplaatsen; 18% van het totale aantal arbeidsplaatsen. Ook op regionaal niveau is logistiek een belangrijke sector.

De meeste starters starten met een onderneming in de branches Zakelijke dienstverlening, detailhandel en zorgsector. Niet voor niets dat dit ook onze groeisectoren zijn.

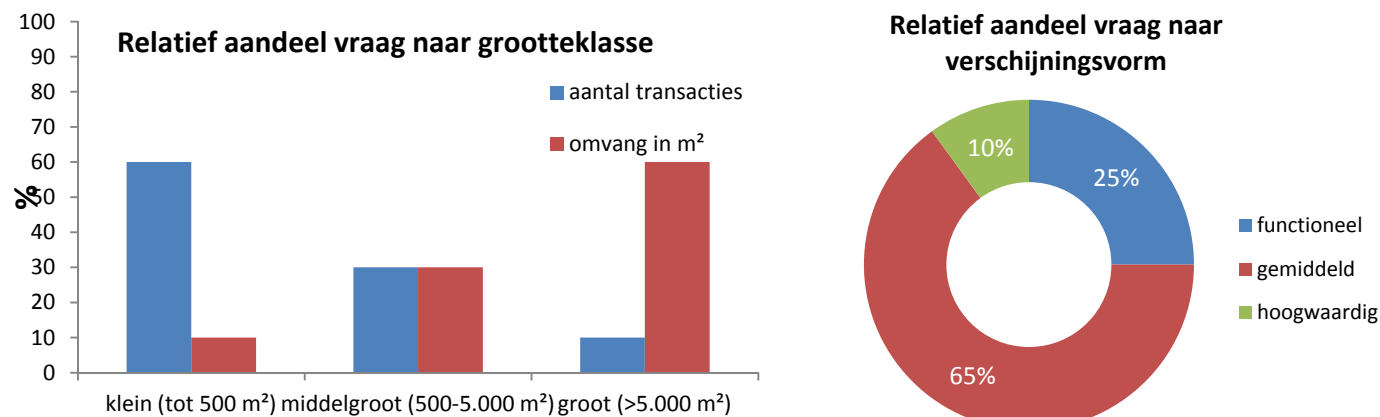
Figuur: werkzame personen naar sector



Bron: gemeente Overbetuwe (2013).

De vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Overbetuwe is niet uniform, maar zal uit diverse typen gebruikers bestaan met een diverse uitstraling en verschijningsvorm. Het grootste deel van de vraag zal bestaan uit kleine, middelgrote en grote bedrijven met een functionele, gemiddelde of hoogwaardige uitstraling. Zie de figuur hieronder voor een nadere verklaring en een indicatieve verdeling van de vraag.

Figuur: relatieve verdeling vraag naar grootteklasse en verschijningsvorm



Bron: inschatting Stec Groep (2013), op basis van transactiegegevens en vraaganalyse.

Het grootste deel van de vraag die op u afkomt de komende jaren is binnen deze indeling te verdelen. Dit is met inbegrip van functies die (relatief) nieuw zijn op bedrijventerreinen, zoals zorgvastgoed (denk aan HOED-functies, privé kliniek et cetera), recreatie en leisurfuncties (binnenspeeltuin, bowlingbaan et cetera) en meer stedelijke diensten en voorzieningen.

Voor de gemeente Overbetuwe betekent bovenstaande dat de 25 hectare vraag tot en met 2020 is te verdelen in:

- kleinschalig: zo'n 2,5 hectare, waarvan tot 0,5 hectare hoogwaardig, 1,5 hectare gemiddeld en 0,5 hectare functioneel;
- middelgroot: zo'n 7,5 hectare, waarvan tot 1 hectare hoogwaardig, 5 hectare gemiddeld en 2 hectare functioneel;
- groot: zo'n 15 hectare, waarvan 1,5 hectare hoogwaardig, 10 hectare gemiddeld en 4 hectare functioneel.

Aanbod

In lijn met trede 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bekijken we het bestaande en geplande aanbod van bedrijventerrein in Elst en omgeving, inclusief het aanbod bestaand vastgoed. Welk deel daarvan is geschikt voor de doelgroepen waarop de Spoorallee zich richt?

In onderstaande tabel een overzicht van het uitgiftebaar aanbod en nieuwe plannen die in de gemeente Overbetuwe en subregio A15-zone op de markt komen.

Tabel: aanbod bedrijventerreinen A15-zone

locatie	gemeente	aanbod (ha)	segment / omvang	fasering
Merm	Overbetuwe	2,7	gemiddeld / middelgroot	in uitgifte
Merm Oost	Overbetuwe	3	gemiddeld / middelgroot	in uitgifte
De Aam (rest)	Overbetuwe	5	gemiddeld / klein, middelgroot en groot	in uitgifte
PvMG Zuid	Overbetuwe	8,9	gemiddeld / klein, middelgroot en groot	in uitgifte
Park 15	Overbetuwe	85	gemiddeld/bovenreg. / middelgroot tot groot	nog niet in uitgifte
Pannenhuis 2	Lingewaard	9,9	gemiddeld / middelgroot	in uitgifte
Agropark 2	Lingewaard	9	agro/glas	in uitgifte
Houtakker 2	Lingewaard	9,3	gemiddeld / middelgroot	in uitgifte
De Grift	Nijmegen	55	gemiddeld / middelgroot tot groot	deels in uitgifte
totaal w.v. in Overbetuwe	(excl. Park 15)	187,8 19,6		

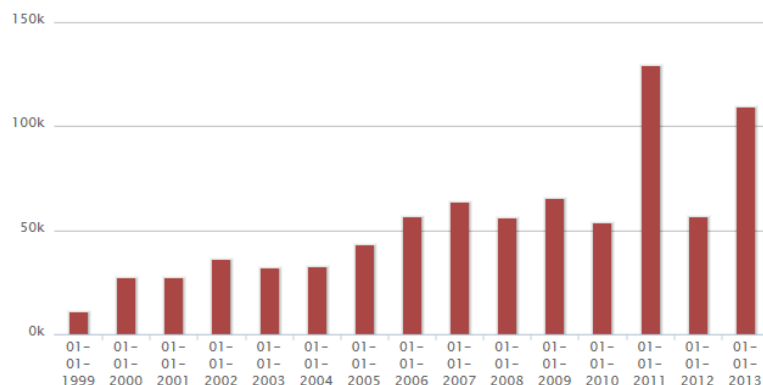
Bron: IBIS Werklocaties (2012), bewerking Stec Groep.

De Aam en De Merm in Elst trekken ook vooral bedrijven uit Elst en omgeving, echter De Merm biedt vooral kavels van zo'n 2.000 m² tot 1 hectare maximaal. Bovendien ook regionaal uitgiftebaar. De Aam en Poort

van Midden-Gelderland Zuid zijn modern gemengd met kleine tot middelgrote bedrijfsgebouwen en enkele grotere uitzonderingen zoals Heinz en Schuitema (C1000). Park15 richt zich op logistiek. De bedrijventerreinen in Lingewaard en De Grift in Nijmegen liggen op afstand; lokaal gebonden bedrijven zullen eerder kiezen voor Elst of omliggende kernen schatten we in.

Ook bestaand vastgoed biedt vestigingsmogelijkheden. We keken naar aanbod in bestaand bedrijfstvastgoed in de gemeente Overbetuwe en naastgelegen gemeente Lingewaard. Zie de figuur hieronder. Het aanbod schommelt rond 50.000 m², met uitschieters in 2011 en 2013 van ruim 100.000 m². Echter, aanbod is niet gelijk aan leegstand en het beeld wordt soms ook bepaald door een of enkele bedrijfspanden die in aanbod zijn. Overigens is slechts een deel van het aanbod – naar schatting zo’n 60 tot 70% - courant.

Figuur: aanbod bedrijfsruimten in gemeenten Overbetuwe en Lingewaard



Bron: www.devastgoedrapportage.nl.

Op basis van Strijbosch Thunnissen Research, MVGM Bedrijfshuisvesting, IBIS, Provincie Gelderland, FGH Bank, Gemeente Arnhem, Gemeente Nijmegen.

Op basis van een scan van het aangeboden vastgoed op Funda in Business en Real Next concluderen we dat het courant aanbod relatief beperkt is en dat het merendeel in Elst bestaat uit bedrijfsruimten > 500 m². In Andelst en Herveld en – op afstand, in Beuningen – worden enkele bedrijfspanden aangeboden vanaf 100 tot 500 m².

Nadere analyse van het aanbod in een straal van zo'n 5 kilometer rondom de Spoorallee leert dat zo'n 6.000 m² kantoorruimte en 20.000 m² courante bedrijfsruimte leeg staat, voor doelgroepen in het hoogwaardige en gemiddelde segment.

De vraagaanbodverhouding vraagt om kiezen: bij herontwikkeling Spoorallee afremmen van andere, minder aantrekkelijke en minder onderscheidende ontwikkellocaties elders in de gemeente Overbetuwe.

Doelgroepen

Welke doelgroepen zijn in markttechnische zin aantrekkelijk voor de Spoorallee? We baseren ons op succesvolle herontwikkeling van spoorzones elders in Nederland en bureauexpertise.

Tabel: doelgroepen Spoorallee

programma	markt	past bij plek	opbrengst	uitstraling	beleid
kleinschalige bedrijfsruimten	+(+)	+	+	0	+
kleinschalige kantoren	+(+)	+	+	+	-
retail	0	0	+	+	-/-
gezondheid, sport en welzijn	+	0	0	+	+
voorzieningen en leisure	0	+	+	+	+
sociaal-maatschappelijk	+	0	0	0	+

Bron: Stec Groep (2013).

- Kleinschalige bedrijfsruimten (solitair en geschakeld) voor hightech productiebedrijven, ambachtelijke bedrijfjes, grafische industrie, ICT et cetera. Omvang tot zo'n 2.000 m² en tot 15 à 20% kantoor-/labruimte. Ook kansen voor broedplaats waar startende bedrijven flexibel kunnen huren, zo blijkt uit onderzoek onder starters dat de gemeente Overbetuwe recent uitvoerde. Mogelijk ook enkele woonwerkunits (woning met 40 tot 100 m² vvo kantoor of praktijkruimte), hoog afwerkingniveau. Mogelijk ook met (kleine) showroom. Bedrijven die te klein zijn voor een bedrijventerrein als De Aam/De Merm, maar wel graag buiten woongebied gevestigd zitten.
- Kleinschalige kantoren: zeer kleinschalige units van zo'n 15 tot 250 m² vvo in verzamelgebouw voor starters, doorstarters en kleine dienstverleners (multitenant). Ook kansen voor broedplaats waar startende bedrijven flexibel kunnen huren, zo blijkt uit onderzoek onder starters dat de gemeente Overbetuwe recent uitvoerde. Geen solitaire kantoren, hoewel voor kantoorvilla's van zo'n 750 tot 1.000 m² vvo voor een lokale of subregionale accountant, financieel adviseur, dienstverlener, zorginstelling et cetera (single tenant) marktruimte lijkt. Solitaire kantoren komen bij Elst Centraal.
- Retail en horeca: ter versterking van het stationsgebied van Elst past zeer kleinschalige horeca. Denk aan lunchroom, klein foodcourt (selfservicerestaurant, foodplaza), kiosk, kadoshop, stomerij, copyshop e.d. Echter, u kiest voor retail gerelateerd aan traffic point Elst om concurrentie met het centrumgebied te voorkomen. Retail buiten Elst Centraal is kortom niet mogelijk. Ook ondersteund door het nieuwe retailbeleid en de afspraken die hieromtrent zijn gemaakt in regionaal verband.
- Gezondheid, sport en welzijn: lichte publieksgerichte voorzieningen, die vanwege hun omvang en verkeersaanzuigende werking goed passen op een werklocatie c.q. spoorzone. Denk aan fitness, wellness, HOED, thuiszorg, steunpunt GGD of zorgverlener et cetera. Tevens aantrekkelijke voorziening voor bedrijven op De Aam/De Merm.
- Voorzieningen en leisure: aantrekkelijk vanwege beschikbaarheid van ruimte, buiten maar toch dichtbij centrum van Elst. Mogelijk ook innovatief, beeldbepalend gebouw, met opvallende architectuur of ruimte voor 'fun' en 'events'. Kennis- of recreatieve voorziening (zien, doen en onderzoek) op gebied van gezonde voeding en biologisch voedsel (in het kader van Overbetuwe = Betuwe = food).
- Sociaal-maatschappelijk zoals therapiepraktijken en dagopvang, mits niet botst met achterliggende bedrijvigheid op De Aam. Ook interessant zijn leerwerkplaatsen (praktijkruimten van MBO/ROC) in het kader van het nader tot elkaar komen van onderwijs en arbeidsmarkt met de economie in Overbetuwe.

Kleinschalige bedrijfsruimten en zeer kleinschalige kantoorunits zijn goed te clusteren in een verzamelcomplex voor enkele tientallen gebruikers. Tot zo'n 1.500 à 2.500 m² vvo (broedplaats, incubator). Units zeer flexibel in te delen, contractduur flexibel, ontmoetingsplekken, ruimtes van 15 tot zo'n 250 m² vvo. In lijn met de gedacht vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking zijn dit ook aantrekkelijke segmenten die iets toevoegen aan het vestigingsmilieu in Overbetuwe.

5. CONCURRENTIEKRACHT SPOORALLEE

In de onderstaande tabel vindt u een globale concurrentieanalyse voor de Spoorallee. Daarbij scoren we de diverse bedrijventerreinen op een vijftal aspecten, namelijk: ligging, profiel, ontsluiting, beeldkwaliteit en onderscheidend vermogen. Zo krijgt u een beeld van de relatieve positie van de Spoorallee.

Tabel: concurrentiekracht Spoorallee

locatie	ligging	profiel	ontsluiting	beeldkwaliteit	onderscheidend vermogen
De Merm	0	+	+	+	0
De Merm Oost	0	+	+	+	+
De Aam (rest)	+ (+)	0	+ +	0	+
PvMG Zuid	+ +	+	+ +	+	+
bestaand vastgoed*	0	0	0	+	-
Spoorallee Elst	+ (+)	+ +	+ +	+ +	+ +

* courant deel.

Het gaat hier om de herontwikkeling van een bestaande locatie. Inbreiding dus, in lijn met trede 1 van de SER-ladder en trede 1 en 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit is in lijn met provinciaal en rijksbeleid, omtrent verduurzaming en zorgvuldig ruimtegebruik.

6. CONCLUSIES

In dit afsluitende onderdeel geven we de conclusies ten aanzien van de Spoorallee in Elst. We kijken daarbij naar de volgende aspecten:

- locatie&plan;
- markt en kansrijke doelgroepen;
- randvoorwaarden.

Locatie&plan

- sterke locatie met goede bereikbaarheid per auto, OV en langzaam verkeer uit Elst en omgeving;
- focus op herontwikkeling van bestaand bedrijventerrein De Aam (in lijn met filosofie van de SER-ladder) en knooppuntontwikkeling (auto/spoor);
- nieuwe, aantrekkelijker invulling geven aan verloederde, maar prominente plek nabij Elst centraal;
- oplossing braakliggende ruimte binnen bestaand bebouwd gebied (BBG); zoals ook bedoeld in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik in rijks- en provinciaal beleid;
- realiseren vastgoed met toekomstwaarde, voor gemeente Overbetuwe en omliggende kernen;
- stimuleren investeringen van bedrijven in bestaand bedrijventerrein De Aam;
- herontwikkeling levert werkgelegenheid.

Markt en kansrijke doelgroepen

- beperkt vraag naar bedrijventerrein in gemeente Overbetuwe (tot en met 2020 zo'n 20 tot 25 hectare (excl. vraag op Park 15 veelal regionaal en bovenregionaal);
- aanbod in gemeente Overbetuwe bedraagt zo'n 20 hectare (excl. Park 15);
- de vraag bestaat voor een klein deel uit bedrijvigheid met een hoogwaardige uitstraling;
- veel aanbod in de bestaande bedrijfsruimtemarkt die als alternatieve vestigingslocatie voor bedrijven kan dienen (concurrentie voor nieuwe kavels). Aanbod op andere bedrijventerreinen vooral regulier, klein, middelgroot en grootschalig;
- vraagaanbodverhouding vraagt om kiezen: bij herontwikkeling Spoorallee afremmen van andere, minder aantrekkelijke en minder onderscheidende ontwikkellocaties;

- aantrekkelijk voor de Spoorallee is een gemengd, modern werkgebied waar ook andere dan bedrijfsfuncties een plekje vinden;
- ruimte bieden aan startende en doorstartende ondernemers in de vorm van een broedplaats. Dit zijn kleinschalige, betaalbare ruimteën die flexibel in te delen zijn en waar volgens recent onderzoek markt voor is. In dit kader is het goed om een dergelijke broedplaats nader te onderzoeken op haalbaarheid met diverse betrokken partijen.

Randvoorwaarden

Voor een sterke gebiedsontwikkeling in de Spoorallee zijn de volgende randvoorwaarden van belang:

Identiteit:

- kansrijk is een modern, gemengd werkgebied waar ook ruimte is voor andere functies die niet bijten en appelleren aan het OV-knooppunt;
- levendig, 'third place';
- voor bedrijven in het gebied is er ruimte voor een (kleine) vergader- of flexplek à la S2M of lunchroom;
- inrichting, gebouwmaat en sfeer houdt de menselijke maat;
- bedrijfjes, die kleinschalig en licht zijn;
- blijft vooral werkgebied;
- publieksvriendelijke uitstraling;
- hoge kwaliteit van afwerking komt ook tot uiting in de openbare ruimte, materiaalgebruik, straatprofiel, meubilair, et cetera.

Bereikbaarheid:

- optimale toegankelijkheid, ook voor langzaam verkeer;
- voldoende parkeren, scheiding P&R met parkeren voor bedrijven en bezoekersparkeren;
- samenhang en routing zijn van groot belang: de positionering van gebouwen ten opzichte van het spoor (zichtzone);
- voor leisure is een directe koppeling met parkeren voorwaarde;
- voldoende ruimte voor bevoorradings.

Inrichting:

- functies moeten elkaar niet bijten, er moet locatiesynergie zijn;
- verkaveling zoveel mogelijk rechthoekig volgens verhouding 1:2. Dit biedt flexibiliteit om op te schalen dan wel te verkleinen indien nodig. De ervaring leert dat kavels in andere maatvoering veel moeilijker afzetbaar zijn;
- er moet geen concurrentie, wel aanvulling zijn op het centrumgebied van Elst, daarom waken voor te zeer accent retail en voorzieningen;
- ruime vestigingscondities;
- plek moet blijvend, duurzaam levendig blijven.
- flinke investering in 'look and feel';
- horeca en voorzieningen als verbindend element met station Elst.