

Onderwerp: Nota van uitgangspunten Centrum Elst

Ons kenmerk: 09rv000010

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ontwikkeling

Nummer: 7

Elst, 3 februari 2009

VERGADERING COMMISSIE
<i>Ruimte</i>
d.d. : 11 MAART 2009
AGENDA PUNT : 7

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

De Nota van Uitgangspunten voor het Centrum Elst omvat de ruimtelijke en functionele kaders voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum.

De nota is een nadere uitwerking en onderbouwing van de Centrumvisie die in oktober 2008 in uw raad behandeld is. In deze nota is gevolg gegeven aan het door uw raad aangenomen amendement. Concreet zijn in de Nota van Uitgangspunten de volgende onderwerpen nader uitgewerkt:

- het functionele kader
- het autoluw maken van het kernwinkelgebied
- het creëren van een heldere parkeerstructuur
- de ruimtelijke structuur/samenhang
- de beeldkwaliteit
- de deellocaties.

Per onderwerp volgt hierna een samenvattende beschrijving van hetgeen is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Het functionele kader

In de Nota van Uitgangspunten zijn de kaders, zoals die door de raad bij amendement zijn vastgesteld in de vergadering van oktober 2008, overgenomen en uitgewerkt.

Het autoluw maken van het kernwinkelgebied

Door het bureau Compositie 5 stedenbouw zijn enkele varianten ontwikkeld die zouden kunnen leiden tot een autoluw kernwinkelgebied. Deze varianten zijn voorgelegd aan de klankbordgroep. Vervolgens heeft het verkeerskundig bureau Goudappel Coffeng de varianten doorgerekend:

- variant 1. doorgetrokken eenrichtingsverkeer in de Dorpsstraat
- variant 2. tegengesteld eenrichtingsverkeer, Plein autovrij (de "knip")
- variant 3. omgekeerd eenrichtingsverkeer
- variant 4. tweerichtingsverkeer.

De rapportage over de verschillende modellen is als bijlage bijgevoegd.

In de klankbordgroep van 28 januari jl. zijn de verschillende varianten toegelicht. De klankbordgroep heeft zich op grond van de getoonde kaarten en cijfers in grote meerderheid uitgesproken voor variant 1.

Deze variant is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten als uitgangspunt voor de verkeersstructuur. Uitgangspunt hierbij is dat te zijner tijd de noord-tangent aangelegd wordt: het autonome effect hiervan zal zijn dat de verkeersintensiteit in de Dorpsstraat met ca. 30% afneemt d.w.z. van ca. 4500 tot ca. 3000 voertuigen per etmaal.



Het creëren van een heldere parkeerstructuur

Door bureau Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte in het centrum van Elst. De rapportage over bevindingen van het parkeeronderzoek zijn eveneens als bijlage toegevoegd. De voornaamste conclusie is dat er op piekmomenten (koopavond, zaterdag en evenementen) het huidige aantal parkeerplaatsen maximaal benut wordt, maar dat er geen sprake is van een tekort van enige betekenis. Dit heeft twee belangrijke gevolgen:

- bij nieuwe ontwikkelingen hoeft slechts de toegenomen parkeerbehoefte gecompenseerd te worden: er is geen bestaand tekort dat de ontwikkelende partijen hoeven te compenseren;
- de bestaande parkeerstructuur kan in hoofdzaak gehandhaafd blijven, met dien verstande dat de versterking en verduidelijking van de structuur tot stand gebracht wordt door de parkeervoorzieningen die gerealiseerd worden bij de nieuwe plannen c.q. de deellocaties;
- de vermindering van de parkeerplaatsen in de Dorpsstraat zal gecompenseerd dienen te worden in de nabije omgeving in het centrum.

De effecten van nieuw gerealiseerde parkeervoorzieningen op de verkeerscirculatie zullen periodiek gemeten moeten worden, om tijdig bij te kunnen sturen door middel van verkeersmaatregelen.

De ruimtelijke structuur

In de Nota van Uitgangspunten zijn de kaders, zoals die door de raad bij amendement zijn vastgesteld in de vergadering van oktober 2008 verder uitgewerkt.

Tevens is als vervolg op het in december 2008 door uw raad genomen voorbereidingsbesluit voor Het land van Tap een nadere uitwerking gemaakt. Met deze uitwerking wordt de ruimtelijke structuur van het centrum van Elst verder afgerond en versterkt.

Om een beeld te geven van hoe het Centrum Elst er in de toekomst uit zou kunnen gaan zien, zijn de abstracte beleidsvisies verwerkt in een concrete ontwikkelingsschets. Deze ontwikkelingsschets is een voorbeelduitwerking van hoe het centrum van Elst er globaal uit zou kunnen gaan zien: dat wil dus zeggen dat de schets niet in detail aangeeft dat het er zo uit moet gaan zien.

De beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig bureau C5s heeft de paragraaf beeldkwaliteit verder uitgewerkt. Hierbij zijn drie vragen centraal gesteld met betrekking tot de bebouwing en het openbaar gebied:

- wat is kenmerkend voor de identiteit van Elst?
- wat is een passend beeld voor de ontwikkeling van de Dorpsstraat?
- wat is een passend beeld voor het Europaplein?

Voor de beantwoording van deze vragen zijn drie collages gemaakt die voorgelegd zijn aan de projectgroep, de klankbordgroep, de Welstandsc commissie en de Monumentencommissie. De discussie over de gewenste beeldkwaliteit is ook gevoerd tijdens de excursie van de leden Klankbordgroep en de leden van de commissie en de raad naar de winkelgebieden in Laren en Baarn. Zowel de positieve, als de negatieve belevingen in deze winkelgebieden hebben mede geleid tot de verdere uitwerking aanscherping van de paragraaf beeldkwaliteit in de Nota van Uitgangspunten.

Na vaststelling van de Nota van de Uitgangspunten zal er een integraal beeldkwaliteitplan van het Centrum van Elst worden opgesteld en voor besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

Een beeldkwaliteitplan is bedoeld als een samenhangend pakket van eisen voor het creëren en verbeteren van de beeldkwaliteit in het centrum algemeen en specifiek voor de ontwikkelingslocaties. Het beeldkwaliteitplan zal als zelfstandig document vastgesteld worden door de gemeenteraad waarna het als toetsingskader zal dienen voor de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitplan is als het ware een verbijzondering van de



Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe voor de verschillende deelgebieden in het centrum van Elst.

De deellocaties.

De deellocaties die in de Centrumvisie Elst genoemd worden, zijn uitgewerkt conform de kaders, zoals die door de raad bij amendement zijn vastgesteld in de vergadering van oktober 2008. De kaders zelf zijn nader beschreven in de Visie, hoofdstuk 6 in de nota.

De deellocaties kennen een uiteenlopende fasering variërend van een globaal idee tot en met een concreet uitgewerkt bouwplan, zoals voor de locatie van het huidige postkantoor.

In de Nota van Uitgangspunten zijn de uitwerkingen van de deellocaties globaal uitgewerkt wat betreft:

- ruimtelijk
- functioneel
- verkeer en parkeren
- beeldkwaliteit.

Deze globale uitwerking is niet bedoeld als blauwdruk, maar vooral bedoeld als richtsnoer voor de verdere planvorming. Dit laatste zal plaats gaan vinden in een creatief en interactief proces met de ontwikkelende partijen.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zal per deellocatie een Stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt gevolgd door een anterieure overeenkomst en een integraal bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden en/of enkele postzegelplannen. Een integraal bestemmingsplan heeft de voorkeur, maar mogelijk vraagt de realisatie van enkele deellocaties om daarop vooruitlopend een postzegelplan in procedure te brengen.

Vervolgonderzoeken

Ten behoeve van de uitwerking van de hiervoor genoemde plannen zullen diverse onderzoeken uitgevoerd gaan worden. Voor het bestemmingsplan zijn deze wettelijk voorgeschreven. Twee soorten onderzoek verdienen aparte vermelding:

- onderzoek naar mogelijkheden voor een gebiedsgerichte milieubenadering
- onderzoek naar archeologische waarden.

Het eerstgenoemde bevindt zich in een oriëntatiefase. Voor het gehele centrum van Elst is inmiddels opdracht gegeven voor verkennend archeologisch onderzoek, omdat dit bepalend kan zijn voor de verdere ontwikkelingsmogelijkheden in het Centrum.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van de nota van uitgangspunten voor het Centrum Elst is een bevoegdheid van de raad en heeft plaats gevonden in opdracht van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten voor het Centrum Elst zullen het Beeldkwaliteitplan, het Stedenbouwkundig plan, het Bestemmingsplan en het Inrichtingsplan aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd.

In het Beeldkwaliteitplan worden de gewenste sfeer en de bijbehorende inrichtingseisen van bebouwing en het openbare gebied zo concreet mogelijk beschreven, mede om de gemeentelijke doelstellingen zoals behoud van dorps karakter en versterken van de samenhang te waarborgen.

In het Stedenbouwkundig plan wordt de totale ruimtelijke- en verkeersstructuur concreet en in detail uitgewerkt. Per deellocatie zullen de functie- en locatie-eisen verder uitgewerkt en vastgelegd worden, zoals programma, massa, beeldkwaliteit en aantallen parkeerplaatsen etc.

In het Bestemmingsplan wordt de ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd in planologisch-juridische zin. Aangezien er een aanzienlijk tijd- en faseverschil zitten in de uitwerking en realisatie van de verschillende deellocaties, ligt het in de lijn der verwachtingen om per deellocatie te werken met een bestemmingsplan van beperkte omvang een zogeheten postzegelplan.



In het Inrichtingsplan zal het ontwerp van het openbaar gebied van het centrum van Elst nader uitgewerkt worden in de vorm van detailtekeningen, dwarsprofielen. Hierbij zal tevens nader ingegaan worden op kleurgebruik, vormgeving en materiaalkeuze.

Ten slotte zal per deellocatie een nadere financiële analyse uitgevoerd worden op basis waarvan de raad per deellocatie een besluit neemt over de te behalen projectresultaten en over de anterieure overeenkomsten die hierover met de marktpartijen gesloten dienen te worden. Indien anterieure overeenkomsten niet tijdig gesloten zouden kunnen worden, dan zal per deellocatie een postzegelplan met een daaraan gekoppeld exploitatieplan opgesteld worden. Dit heeft echter niet de voorkeur, net zo min als kostenverhaal bij het verstrekken van de bouwvergunning.

4. Argumenten en alternatieven

Realisatie van de hoofddoelstellingen voor het centrum van Elst conform de programmabegroting 2008-2011 is mogelijk als de Nota van Uitgangspunten voor het Centrum Elst is vastgesteld.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Nadat de raad heeft beslist over het Beeldkwaliteitplan, het Stedenbouwkundig plan, het Bestemmingsplan en het Inrichtingsplan zal evaluatie plaatsvinden en kan de raad zonodig bijsturen op het verdere proces van contractvorming en realisatie.

6. Communicatie

In juni 2008 heeft er een informatieavond plaatsgevonden waarop een grote groep belangstellenden zich met behulp van stemkastjes heeft uitgesproken over de gewenste ontwikkelingsrichting van het centrum van Elst.

In de afgelopen periode is gewerkt conform het aan uw raad in oktober 2008 ter kennisname aangeboden Communicatieplan. Met het uitvoeren van het Communicatieplan is goede voorlichting, voldoende maatschappelijk draagvlak en samenwerking met betrokken partijen in de afgelopen periode gerealiseerd en gewaarborgd voor de toekomst. De installatie van de Klankbordgroep Centrum Elst heeft hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.

De interne afstemming en communicatie binnen de gemeentelijke organisatie heeft plaatsgevonden via de projectgroep Centrum Elst, waarin alle gemeentelijke disciplines vertegenwoordigd waren. In aanvulling op de gemeentelijke expertise is gebruik gemaakt van externe deskundigheid op het gebied van grondexploitatie, verkeerskunde en stedenbouw. De projectgroep Centrum Elst zal ook de vervolgstappen in het project uitvoeren en begeleiden.

De Nota van Uitgangspunten is op 27 en 28 januari 2009 in bilaterale besprekingen in concept voorgelegd aan de initiatiefnemers voor de verschillende deellocaties in het centrum van Elst. De initiatiefnemers hebben hun ideeën vergeleken met de door de gemeente opgestelde uitgangspunten: zonder uitzondering waren de initiatiefnemers enthousiast over de gepresenteerde Conceptnota van Uitgangspunten. Hieruit mag slechts geconcludeerd worden dat de Nota van Uitgangspunten een goede basis lijkt voor de start van de onderhandelingen met de marktpartijen: niet dat de onderhandelingen hiermee reeds gevoerd zijn.

Als vervolg op het B&W-besluit van 10 februari jl. is er een nieuwsbrief verspreid onder de bewoners en winkeliers in het Centrum van Elst. Hierin is beschreven wat de stand van zaken van het project is en de behandeling in de commissie Ruimte en de gemeenteraad van 31 maart aangekondigd. Voor nadere informatie verstrekking is er een inloopbijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis. Bij de uitwerking van de deellocaties zullen de direct omwonenden zoveel mogelijk betrokken worden. In eerste instantie heeft deze vorm van interactie het niveau van raadplegen, volgens de Interactiewijzer die de gemeente Overbetuwe hanteert. Waar mogelijk wordt bekeken of het niveau van adviseren of op onderdelen coproductie kan worden gehanteerd.

7. Kosten, baten en dekking



In de Nota van Uitgangspunten Centrum Elst is een financiële paragraaf opgenomen, waarin staat aangegeven wat de kosten, baten en dekking zijn. Kort samengevat komt het er op neer dat de marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de realisatie van het vastgoed met bijbehorende parkeerplaatsen en voor de dekking van de noodzakelijk plan- en onderzoekskosten conform de plankostenscan van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afdeling 6.4. Grondexploitatie.

De volgende kosten worden verhaald op de ontwikkelaar:

- plan- en onderzoekskosten
- bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkeling
- garanties voor eventuele planschade

De volgende kosten komen ten laste van de gemeente en kunnen niet verhaald worden op de ontwikkelaars.

- | | |
|---|-------------|
| - kwaliteitsverbetering openbaar gebied
(Reconstructie Dorpsstraat, Europaplein en verplaatsing parkeerplaatsen) | € 7.100.000 |
| - niet verhaalbare plankosten
(masterplan, verkeersonderzoek e.d) | € 325.000 |

Totaal	€ 7.425.000
--------	-------------

Voorgesteld wordt om aan de raad om zich uit te spreken of in deze omvang van kosten van ca. € 7,4 miljoen ongewijzigd met de planvoorbereiding kan worden doorgegaan.

Zowel voor de overeenkomsten die met de marktpartijen gesloten gaan worden, als voor de gemeentelijke dekking van de kosten voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het centrum van Elst zullen in een later stadium kaderstellende voorstellen aan uw raad aangeboden worden.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex.

de burgemeester,

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Centrumvisie Elst, september 2008
2. Nota van Uitgangspunten Centrum Elst, januari 2009
3. Rapportage verkeersstructuur, januari 2009
4. Rapportage parkeerbehoefte, januari 2009
5. Preadvies Welstandscommissie, januari 2009
6. Verslagen Klankbordgroep Centrum Elst, januari 2009
7. Verslag excursie Klankbordgroep, Raads- en Commissieleden, januari 2009
8. Communicatieplan Centrum Elst, september 2008
9. Globaal overzicht financiële aspecten
10. Memo inzake visie klankbordgroep op beeldkwaliteit
11. Memo inzake visie klankbordgroep op verkeer en parkeren.

Portefeuillehouder: R.W. Mooij

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: K. Koppenaal, tel.: (0481) 362151, email: k.koppenaal@overbetuwe.nl

