

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente

Ons kenmerk: 12rv000026

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening - Elst Centraal

Nummer:

Elst, 5 maart 2012

AAN DE RAAD

## **1. Samenvatting**

Om de herontwikkeling van Elst Centraal mogelijk te maken, is een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het programma dat nu nieuw bestemd wordt, is gebaseerd op het Stedenbouwkundig plan, een uitwerking van de in 2009 vastgestelde Stedenbouwkundige Visie.

Eén van de uitgangspunten in het nieuwe coalitieakkoord van oktober 2011 is dat de ruimtelijke procedure voor de infrastructuur rondom Elst Centraal en het onderdeel Huis der Gemeente (HdG) in samenhang met elkaar in procedure moet worden gebracht. Om dit zo veel mogelijk te borgen, zijn de twee bestemmingsplannen 'Elst Centraal, Infra' en 'Elst Centraal, HdG' samengevoegd.

Conform de ontwikkelstrategie Elst Centraal wordt in dit bestemmingsplan de eerste fase, waarin de infrastructuur en de 'harde' deelplannen HdG en P+R mogelijk gemaakt. De 'zachte' deelplannen woningbouw worden in opvolgende bestemmingsplannen mogelijk gemaakt.

## **2. Waarom naar de raad**

Op basis van artikel 3.8 Wro is de raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

## **3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect**

Met vaststelling van het bestemmingsplan gaat een actueel planologisch regime gelden waarin de gewenste ontwikkelingen mogelijk zijn, waaronder de aanleg van tunnels, infrastructuur – waaronder een zuidelijke ontsluitingsweg voor HJ Heinz – en watergangen en de bouw van het HdG, de P+R-garage en de kantorenstrip binnen het plangebied.

## **4. Argumenten en alternatieven**

### Bestemmingsplan

Op basis van het Stedenbouwkundig plan is dit bestemmingsplan opgesteld. In het plan worden planologisch mogelijkheden geboden voor de aanleg van de infrastructuur inclusief tunnels en de bouw van het HdG, de kantorenstrip en de P+R-garage. De huidige inzichten over de positie en uitwerking van de tunnels, het HdG en de P+R-garage zijn erin opgenomen waarbij flexibiliteit - binnen de marges van een goede ruimtelijke onderbouwing - in de verbeelding en de regels is nagestreefd. De keuze voor de inrichting van de openbare hoofd- en substructuur rondom Elst Centraal is noodzakelijk gebleken na welstandsadvies voor de integrale planuitwerking.

ProRail heeft, na afstemming met het ministerie van Infrastructuur & Milieu, geconcludeerd dat voorliggend bestemmingsplan niet conflicteert met de uitgangspunten van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS). Ten aanzien van de

overbelastingsverklaring en capaciteitsanalyse Elst-Arnhem, dat ProRail op verzoek van o.m. de provincie heeft opgesteld, is met de provincie afgesproken dat voorliggend bestemmingsplan hierdoor niet vertraagd wordt. Als de provincie na afronding van het capaciteitsvergrotingplan overweegt om noodzakelijke maatregelen, zoals een intakking van het keerspoor, uit te willen voeren, dan dient hiervoor een separate ro-procedure gevoerd te worden.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het huidige spoorontwerp van de planstudie fase 2B van het project Spoorzone. Hierin is een keerspoor opgenomen en een derde (zij)perron. Afhankelijk van de uitkomst van en besluitvorming over het capaciteitsvergrotingplan, is het mogelijk om binnen de kaders van de verbeelding en regels een zogenaamd 'eilandperron' te realiseren. Het keerspoor wordt daarbij ontsloten op het huidige te verbreden perron dat dan een middenperron wordt. Het reizigerscomfort wordt daarbij verhoogd.

#### Rapport zienswijzen

De ontwerpbestemmingsplannen 'Elst Centraal, Infra' en 'Elst Centraal, HdG' lagen afzonderlijk van elkaar ter inzage. We ontvingen 7 zienswijzen op het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra en 8 zienswijzen op het bestemmingsplan 'Elst Centraal, HdG'. Enkele bezwaarden reageerden op beide ontwerpbestemmingsplannen. Dit heeft mede te maken met het feit dat een deel van de infrastructuur is overgeheveld naar het HdG-plan.

Een samenvatting van deze zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen in beide procedures geven we in het Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplannen Elst Centraal, HdG en Elst Centraal, Infra.

ProRail, provincie Gelderland, Stadsregio, waterschap Rivierenland en de Hulpverleningsdiensten reageerden in het kader van het vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Bro) al op de voorontwerpbestemmingsplannen Elst Centraal, Infra en Elst Centraal HdG. Hierin werd door ProRail aangegeven dat – na afstemming met het Ministerie van Verkeer en Waterstaat – zij constateren dat het bestemmingsplan niet conflicteert met de voorkeursbeslissing Programma Hoogfrequent Spoor (ProRail heeft dit nogmaals bevestigd in de zienswijzenperiode). De provinciale afdelingen constateren dat de provinciale belangen goed zijn vertaald in de bestemmingsplannen. Alle reacties in het kader van het vooroverleg zijn samengevat in de Rapporten inspraak behorende bij het bestemmingsplan. Beide rapporten zijn als bijlage bijgevoegd.

#### Verantwoording Groepsrisico

Met uitvoering van de maatregelen benoemd in het rapport 'Verantwoordingsplicht Groepsrisico, bestemmingsplan Elst Centraal, HdG' is het effect van een onvoorziene gebeurtenis zoveel als redelijkerwijs mogelijk beperkt. Gezien de gecreëerde en aanwezige mogelijkheden voor zelfredzaamheid en beheersbaarheid, de hoogte van het groepsrisico en het nut en de noodzaak van de ontwikkeling, wordt het college en de gemeenteraad voorgesteld het groepsrisico te accepteren via het vaststellen van het bestemmingsplan en onderliggende ruimtelijke onderbouwing en rapporten.

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

Na besluit volgens voorstel, ontvangen reclamanten een brief met de voorgenomen behandelingsdata (Politieke Avonden). Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, publiceren wij het vaststellingsbesluit in De Betuwe, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. De reclamanten ontvangen dan een brief met het besluit en het vastgestelde rapport Zienswijzen. Na de bekendmaking ligt het bestemmingsplan met de bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het



besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij er voorlopige voorziening is aangevraagd).

Het onderhavige bestemmingsplan valt onder de Crisis en herstelwet (Chw). De Chw betekent een aanpassing in de gebruikelijke procedure. Voor de beroepsprocedure betekent dit dat er een versnelde behandeling is van het beroep, pro-forma beroep niet is toegestaan en het relativiteitsbeginsel verplicht wordt toegepast (het beroep moet ingaan (of betrekking hebben) op de bescherming van de belangen van de bezwaarde).

## **6. Communicatie**

De aankondiging van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in De Betuwe. Alle inwoners van Overbetuwe ontvangen een nieuwsbrief. Regelmatig vindt afstemming plaats via informatiebijeenkomsten.

## **7. Kosten, baten en dekking**

Voor Elst Centraal is een grondexploitatie opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld (raadsbesluit 29 juni 2010). In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten (onder meer verwerving, bouwrijp maken, plankosten, fondsafdrachten etc.) die benodigd zijn voor het in exploitatie brengen van het plangebied. Tevens zijn de grondopbrengsten bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode en zijn aanvullende bijdragen en subsidies opgenomen. Omdat het kostenverhaal anderszits verzekerd is, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatiebijdrage van de grondeigenaar NS Poort voor de bouw van de P+R-garage is anterieur geregeld.

De kosten voor de planprocedure zijn opgenomen in het planvoorbereidingskrediet van € 750.000,- zoals dat door de raad op 26 mei 2009 is toegewezen. Op basis van de vast te stellen herziene grondexploitatie zal het college een nieuw kredietvoorstel ontvangen voor de geraamde plankosten.

De vastgestelde grondexploitatie 2010 is per 01-01-2012 herzien en wordt ter vaststelling aangeboden gelijktijdig met het onderhavige bestemmingsplan. De grondexploitatie Elst Centraal 2012 is onderdeel van het financieel kader Elst Centraal 2012. Tot het financieel kader behoort ook de Spoorzone (incl. de schadeloosstelling HJ Heinz). Daarmee is het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

## **8. Relevante stukken**

1. vast te stellen Rapport zienswijzen Elst Centraal, Huis der Gemeente (HdG) en Elst Centraal, Infra (**2 pagina's met NAW-gegevens vertrouwelijk**)
2. vast te stellen bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en HdG
3. rapport Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Bestemmingsplan Elst Centraal, HdG d.d. 21-04 2011
4. rapport Externe veiligheid; risicoanalyse wegtransport, bestemmingsplan HdG
5. rapport inspraak voorontwerpbestemmingsplan Elst Centraal, Infra
6. rapport inspraak voorontwerpbestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: H.H.J. Bos, tel.: (0481) 362300, email: h.bos@overbetuwe.nl