

Onderwerp: Aamse Poort Zuid

Ons kenmerk: 09rv000102

Programma(speerpunt): Economische Zaken

Nummer:

Elst, 29 september 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Een mogelijke ontwikkeling van het perceel Aamsestraat 94 speelt al sinds de jaren negentig. In 2006 is gezocht naar een geschikte bedrijfsbestemming in de sfeer van perifere detailhandel in de A325-zone. Dit is uitgemond in een bestuurlijk voorstel op regionaal niveau voor de drie perifere detailhandellocales langs de A325. In geval van de Aamse Poort is het thema 'Tuin en Buitenleven'. In het voorjaar van 2008 heeft het College van bestuur Stadsregio Arnhem Nijmegen per brief aangegeven dat de gemeenten Arnhem, Lingewaard en Nijmegen akkoord gaan met de plannen voor de Aamse Poort (brief College van Bestuur Stadregio Arnhem Nijmegen d.d. 15 mei 2008).

Vervolgens zijn door de huidige initiatiefnemer Waranda BV, en de gemeente verder gegaan met de planontwikkeling voor de locatie Aamsestraat 94. De eigenaar van Waranda BV is tevens eigenaar van de Intratuin Malden. Deze verdere planontwikkeling heeft geleid tot het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 mei 2009 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. In de zienswijzeperiode zijn 6 zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn beantwoord in het bijgevoegde zienswijzenverslag. In het voorliggende voorstel is aangegeven tot welke aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Aamse Poort Zuid gewijzigd vast te stellen.

2. Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening bevoegd orgaan inzake het vaststellen van bestemmingsplannen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een actueel planologisch regime aan de hand van een goedgekeurd en onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarop de functionele en stedenbouwkundige mutaties rondom Aamsestraat 94 kunnen gaan plaats vinden, teneinde over te gaan tot opening van de Intratuin in het voorjaar van 2010.

4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan Aamse Poort Zuid

Het Plangebied

Het plangebied is circa 3,6 hectare groot en bevindt zich aan de oostelijke entree van Elst. Het gebied ligt ten westen van de A325, tussen de Aamsestraat en de Aamseplas. De locatie ligt centraal in de Stadsregio Arnhem – Nijmegen en wordt aan de westelijke zijde begrensd door een regionaal bedrijventerrein (De Aam). Aan de overkant van de

Aamsestraat, nabij de af-/oprit van de A325, ligt de bestaande Intratuin op een terrein met een oppervlakte van circa 1,8 hectare. Ten noorden van de Aamsestraat is voornamelijk woongebied gelegen (gerealiseerde en geplande woonbebouwing Westeraam). Ten oosten, aan de overzijde van de A325, zal Park Lingezegen ontwikkeld worden. Dit grote parkgebied is in aanleg en krijgt een functie voor de gehele regio. Het gebied biedt ruimte aan mens, water, landbouw en natuur.

Het Programma

De basis van het programma is een daadwerkelijk groen tuincentrum. De inbreng van veel groen, ook in volume, ten behoeve van de gewenste belevingskwaliteit, zal en kan meer ruimte vragen dan de 7.000 à 9.000 m² die gangbaar zijn voor een tuincentrum. In aangrenzende gebouwen en overlopend in het geïntegreerde concept vinden branchegenoten en passende functies een plek zoals (op hoofdlijnen):

- tuingerelateerde ambachten en producten;
- tuinschuren (hoogwaardig), priëlen, en dergelijke;
- tuinontwerp / -architectuur, beeldhouwen;
- bijzondere elementen in de vorm van bijvoorbeeld horeca en in afstemming met de ontwikkeling van Park Lingezegen. De “oude” karakteristieke boerderij (Aamsestraat 94) wordt gerenoveerd en overspannen door een kas en blijft daardoor behouden.

Verantwoording

Ten behoeve van de verantwoording van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming is er onderzoek verricht naar de volgende aspecten:

Geluidhinder, bedrijven en milieuzonering, bodem, kabels en leidingen, archeologische en cultuurhistorische waarden, explosieven, watertoets, flora en fauna, luchtkwaliteit, verkeer en externe veiligheid. Alle onderzoeken hebben uitgewezen dat de huidige planopzet kan worden uitgevoerd binnen alle wettelijke kaders en gemeentelijk beleid.

Verkeer

Ten aanzien van verkeer is bekeken op welke wijze tot een duurzame en veilige verkeersontsluiting zou kunnen worden gekomen, met als voorwaarde een goed doorstroming op de Aamsetraat.

Principe van verkeersontsluiting

De ontsluiting vindt plaats vanaf de Aamsestraat, ter plaatse van de bestaande inrit naar de boerderij. Deze inrit ligt tegenover de Lingestraat. Het verkeer verlaat het terrein aan de zuidzijde, richting de Nijverheidsweg. Deze scheiding van het inkomende en uitgaande verkeer is door Intratuin bewust aangebracht. Op deze manier wordt effectief voorkomen dat bij drukke congestie bij de toegang tot het parkeerterrein ontstaat.



*Figuur 2.1: het plan voor de nieuwe Intratuin met in- en uitgang voor het autoverkeer.
In oranje de bestaande vestiging*

luchtfoto: Google earth



Bij de aansluiting op de Aamsestraat is de korte afstand tot de op- afrit A325 een aandachtspunt. Om problemen te voorkomen rijden bezoekers vanaf de A325 door tot een nieuwe rotonde bij de Archimedesweg en keren daar. Gezien de korte afstand is deze keerbeweging niet problematisch.

Conclusies voor het ontwerp

Door het eenrichtingscircuit op het Intratuin-terrein is de kans op wachtrijen op de Aamsestraat effectief geminimaliseerd. Door middel van een middenscheiding in de Aamsestraat en een rotonde ter plaatse van de Archimedesweg ontstaat een goede verkeersafwikkeling op de Aamsestraat. Deze rotonde kan worden uitgevoerd in een enkelstrooksrotonde. De verkeersafwikkeling op de aansluiting van de A325 en de doorstroming op de Aamsestraat van en naar Elst, wordt in dat geval niet beïnvloed door de toegang van de Intratuin.

Zienswijzenverslag

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 mei 2009 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen. In deze periode heeft initiatiefnemer tezamen met de Elster Ondernemersvereniging een werkbezoek naar de Intratuin Malden georganiseerd. Een aantal van de leden van de EVO heeft aan dit werkbezoek deelgenomen. In dit werkbezoek is toegelicht (aan de hand van de locatie Malden) welke toekomstige activiteiten in Elst komen en op welke wijze.

In de zienswijzenperiode zijn 6 zienswijzen ingediend. Een aantal van deze zienswijzen is gegrond en een aantal niet. In het zienswijzenverslag is de reactie van de gemeente enerzijds toelichtend van aard en anderzijds is aangegeven waarom een zienswijze al dan niet gegrond is. Indien een zienswijze gegrond was, is tevens aangegeven dat dit tot een aanpassing van de toelichting of de regels heeft geleid.

Belangrijkste wijzigingen hebben plaatsgevonden in de waterparagraaf en de daarbij behorende regels. Verder is in aanvulling op het reeds uitgevoerde dpo, wat ten grondslag ligt aan de kadernota Tuin en Buitenleven, het dpo geactualiseerd. Conclusie van deze actualisatie is dat er geen ontwrichting van de huidige detailhandel plaats zal vinden door de komst van de Intratuin. De uitkomsten van dit onderzoek is als paragraaf in de toelichting opgenomen. Tevens bleek in het bestemmingsplan het advies van de hulpverlening Midden Gelderland niet te zijn opgenomen, deze aanpassing heeft plaats gevonden. Ten slotte zijn de regels rondom het te hanteren assortiment aangepast.

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

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het raadsbesluit gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid binnen de genoemde termijn een beroep schrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Communicatie

Indien het bestemmingsplan en het zienswijzenverslag worden vastgesteld, worden appellanten hierover geïnformeerd. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het raadsbesluit gepubliceerd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid binnen de genoemde termijn een beroep schrift in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Kosten, baten en dekking

In het kader van het vastleggen van het vastleggen van de afspraken in het kader van de verdere planontwikkeling, de daadwerkelijke bouw en de verhalen van de kosten is een exploitatieovereenkomst opgesteld. Deze exploitatieovereenkomst kent als basis de standaard exploitatieovereenkomst van onze gemeente. De uitgangspunten voor de



bouw zijn vastgelegd op basis van het Voorontwerp Nieuwbouw Intratuin en het bestemmingsplan Aamse Poort Zuid.

De financiële uitgangspunten zijn als volgt opgenomen. Ten aanzien van de plankosten is een deel van de historische plankosten afgeboekt, gezien het feit dat dit plankosten zijn die geen relatie hebben met de huidige ontwikkeling. De gemeentelijke historische plankosten vanaf 2006 worden verhaald. De kosten van voor deze periode betreffen kosten in het tijdsvak van 1990 tot 2005 en daarvan is geconcludeerd dat deze kosten niet redelijkerwijs ten laste kunnen worden gebracht van de huidige ontwikkeling.

Tevens wordt er een bedrag voor de toekomstige plankosten verhaald. Verder zijn de kosten voor de toekomstige rotonde ten hoogte van de Archimedesweg gelijkmatig verdeeld over de partijen zijnde gemeente Overbetuwe, Waranda BV en de toekomstige ontwikkelaar Aamse Poort Noord. Waarbij er een garantstelling door Waranda BV wordt afgegeven voor het deel van de toekomstige ontwikkelaar Aamse Poort Noord. De verdeling is besproken met en akkoord bevonden door de beleidsmedewerker Verkeer.

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

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan Aamse Poort Zuid te Elst;
2. Zienswijzenverslag 'Aamse Poort Zuid te Elst, d.d. juli 2009;

Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: E. Wever, tel.: (0481) 362190, email: e.wever@overbetuwe.nl

