

ZIENWIJZENVERSLAG AAMSE POORT ZUID TE ELST

juli 2009

Zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen bestemmingsplan Aamse Poort Zuid te Elst weergegeven:

1. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4003BX TIEL
2. GVK Adure agro advocaten, Postbus 2024, 7420 AA DEVENTER; vertegenwoordiger van Van Manen/ Van Manen-Maassen, Sillestraat 2 te ELST
3. Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST
4. Hekkelman advocaten & notarissen postbus 1094, 6501BB NIJMEGEN vertegenwoordigen van de heer E. van Ooijen, Landeaspad 1A te ELST
5. Aarns Koken en Kado, H. Aarns, Kleine Molenstraat 8a, 6661 ED ELST
6. Dave's Dierenspecialzaak, D. Mom, Valburgseweg 11, 6661 ED ELST

Samenvatting zienswijzen en reactie bevoegd gezag

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen behandeld. De inhoud van de zienswijzen wordt samengevat en zakelijk weergegeven (eerste kolom). Vervolgens staat per zienswijzen de reactie van het bevoegd gezag aangegeven (kolom 2). In de derde kolom zijn de aanpassingen opgenomen die naar aanleiding van de reactie verwerkt zullen worden in het ontwerp bestemmingsplan.

Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4003BX TIEL			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
1.	1. Aan de westkant van de A-watergang, met bestemming Water weergegeven op de plankaart, ontbreekt bij de ontsluitingsweg de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'. Deze dient toegevoegd te worden.	Bij het bestemmingsplan was ter informatie voor het Waterschap ook een plankaart met bouwplan gevoegd. Op deze kaart ontbrak de dubbelbestemming, op de formele plankaart is deze wel opgenomen.	n.v.t.
	2. Aan de noordkant van het plangebied zijn een aantal wegen weergegeven met de bestemming Verkeer. Hier liggen ook twee A-watergangen, gedeeltelijk beduikert. Deze A-watergangen inclusief zonering dient u weer te geven op de plankaart. Een overzichtskaartje van de waterhuishoudkundige situatie kan u vinden in de bijlage.	De beschermingszone welke als dubbelbestemming opgenomen is, is bedoeld om een onderhoudszone voor de watergang te waarborgen. Omdat deze niet noodzakelijk is bij beduikerde delen van de watergang, is hier geen dubbelbestemming opgenomen. Wel zullen we in de toelichting een kaartje met motivering opnemen.	Aanvullen toelichting
	3. In de regels van het plan is opgenomen dat er minimaal 892 m3 waterberging gerealiseerd moet worden binnen de bestemmingen. Daarnaast zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen waardoor het mogelijk is dat de verharding toe of -eventueel- afneemt. De vereiste waterberging kan hiermee veranderen. Wij verzoeken u op te nemen dat als de verharding groter of kleiner wordt, de benodigde waterberging ook aangepast wordt.	Dit zal als extra voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.	Aanpassen regels
	4. De vereiste waterberging van 892 m3 is opgenomen bij diverse bestemmingen, zo ook bij de bestemming Water. De huidige A-watergang met bestemming Water krijgt echter in het kader van dit plan geen bergingsfunctie. U dient de bestemming Water te verwijderen uit de opsomming van bestemmingen waarbij de vereiste waterberging gevonden dient te worden.	Voorgestelde aanpassingen worden overgenomen.	Aanpassen regels

Vervolg: Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4003BX TIEL			
Nr.		Reactie gemeente	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
1.	5. In de toelichting van het plan is kort beschreven hoe een mogelijke waterstructuur eruit kan komen te zien. Deze waterstructuur voldoet aan de vereiste compensatie. De beschrijving van deze waterstructuur is op dit moment nog dermate kort dat het noodzakelijk is om bij de verdere detaillering van het plan nader in te gaan op de gewenste waterstructuur. De uitgangspunten die weergegeven zijn in de toelichting kan u daarbij gebruiken. De nadere detaillering kan plaatsvinden in een waterhuishoudingsplan. Ook rioleringsonderdelen dienen hierin meegenomen te worden. Dit plan kan vervolgens de basis vormen voor een Keurvergunning. Overigens merken wij op dat op de 'artist impressions' van het plan geen open water zichtbaar is.	De waterparagraaf zal aangepast worden naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap. Daarnaast worden nieuwe 'artist impressions' opgenomen.	Aanpassen toelichting
	6. In beschrijving van de waterstructuur staat een tekstuele fout. Deze is weergegeven in de bijlage.	Het plan wordt hierop aangepast.	Aanpassen toelichting
	7. Hoewel het waterschap betrokken is bij het informele vooroverleg over dit plan is geen voorontwerpbestemmingsplan aan ons voorgelegd ter advisering. Wij wijzen u erop dat dit in het kader van de watertoets verplicht is.	Er is niet gekozen voor een voorontwerpbestemmingsplan, maar direct voor een ontwerpbestemmingsplan. In de planvorming om te komen tot een ontwerp-bestemmingsplan is er veel contact geweest met het waterschap over dit plan. De gemeente was in de veronderstelling dat dit voldoende was.	n.v.t.
	8. Voor de uitvoering van het plan zal te zijner tijd een Keurvergunning van het waterschap vereist zijn. Wij adviseren u, vanwege het globale karakter, een waterhuishoudingsplan op te stellen, waarin de waterstructuur en riolering nader is uitgewerkt. Wij worden graag betrokken bij het opstellen van dit plan.	Het advies wordt ter harte genomen en de bedoelde nadere uitwerking zal bij de uitvoering worden opgepakt. In dat kader wordt het waterschap bij de uitvoering betrokken.	n.v.t.

GVK Adure agro advocaten, Postbus 2024, 7420 AA DEVENTER; vertegenwoordiger van Van Manen/ Van Manen-Maassen, Sillestraat 2 te ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
2.	1. De heer en mevrouw Van Manen zijn eigenaar van het landbouwperceel gemeente Elst sectie G, nummer 125 en 982 en zij maken gebruik in het kader van hun akkerbouwbedrijf gebruik van de openbare toegangsweg. In de nieuwe situatie willen zij op dezelfde manier gebruik kunnen maken van de betreffende weg. In de nieuwe door u gecreëerde situatie worden cliënten “opgesloten”, dat wil zeggen dat zij hun in eigendom zijnde landbouwpercelen niet kunnen verlaten (met landbouwverkeer). Zij willen uitwegen via de openbare weg en niet via de gronden van de Intratuin.	In het overleg wat voorafgaand aan de zienswijze heeft plaats gevonden, is aangegeven dat er nader wordt gekeken naar deze situatie. Inmiddels is in een overleg aangegeven op welke wijze de eigenaar en gebruiker van het achterliggende landbouwperceel dit perceel kunnen verlaten. Hierbij geldt dat de huidige situatie in stand blijft.	n.v.t.
	2. Bij doorzetting van deze plannen zullen cliënten worden geconfronteerd met ernstige schade. Deze schade zal volledig op het gemeentebestuur worden verhaald middels planschade procedures danwel andere procedures.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.	n.v.t.

Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
3.	1. De EOV betreurt het dat zij niet eerder geattendeerd waren op de plannen die in voorbereiding zijn in het kader van de Aamse Poort en wat heeft geleid tot het ontwerpbestemmingsplan Aamse Poort Zuid dat nu ter inzage ligt.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.	n.v.t.
	2. Verder betreurt de EOV de beslissing van het college om de inspraakfase over te slaan.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.	n.v.t.
	3. De EOV gaat ervan uit dat het KAN en later het Stadsgewest plannen in het kader van het structuurplan, in dit geval een plan met als thema Tuin en Buitenleven, kunnen bedenken en gebieden hiertoe kunnen aanwijzen, maar dat het nog altijd de gemeenteraad is om te bepalen, wat de voorwaarden zijn en hoe het thema vorm gegeven kan/moet worden.	De gemeente Overbetuwe is positief over de nieuwe Intratuin-vestiging. Uit ervaring blijkt, dat de aanwezigheid van een modern, compleet tuincentrum bij kan dragen aan de versterking van de winkelstructuur in een plaats, doordat er ook bezoekers vanuit de regio getrokken worden. Om het centrumgebied te beschermen, zijn voorts in de planregels voorwaarden opgenomen om een wildgroei aan detailhandel te voorkomen.	n.v.t.
	4. De EOV vindt het vreemd, dat er niet een integraal bestemmingsplan voor de gehele Aamse Poort Zuid en Noord is gemaakt, maar dat er nu alleen een plan voor Zuid is. Ons is nu onduidelijk wat de bestemming van het noordelijke deel is in het kader van het thema. Zover wij kunnen nagaan is het nu denkbaar, dat we straks geconfronteerd worden met de situatie dat er twee tuincentra aan de A325 komen. Dit vinden wij een onwenselijke situatie.	Op basis van jurisprudentie mag de overheid niet treden in concurrentieverhoudingen. Zij mag uitsluitend beperkingen opleggen indien het gevaar dreigt dat de detailhandelsstructuur duurzaam ontwricht wordt. Uit het opgestelde distributie-planologische onderzoek blijkt dat hier in dit geval geen sprake van is (zie ook inspraakreactie 3.6)	n.v.t.

Vervolg: Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
3	5. De opvatting dat het winkelcentrum Elst en de Aamse Poort Zuid, gelegen tegen de bebouwing van Elst met nog geen 1000 meter tussen het winkelcentrum en de Aamse Poort Zuid qua invulling niets met elkaar te maken hebben, zoals ons te verstaan werd gegeven, willen we dan ook bestrijden.	Hoewel de veranderende vraag van de consument en de toenemende concurrentie vanuit andere (soorten) aanbieders zoals bouwmarkten, heeft geleid tot ontwikkelingen als schaalvergroting en assortimentsvergroting, geldt voor tuincentra wel dat een groot deel van het “overige assortiment” een sterke relatie heeft met de tuin (tuinboeken, tuinkleding, buitenspeeltoestellen, etc.). Daarmee bestaat er een duidelijk onderscheid tussen het winkelcentrum en het tuincentrum. Dit onderscheid is ook vastgelegd in de planregels door het opnemen van verschillende branchebeperkingen.	n.v.t.
	6. Er is door BRO een schets gegeven van de ontwikkeling van een themacentrum met als titel “Tuin en Buitenleven” maar we stellen vast dat de gevolgen van deze ontwikkeling voor de bestaande detailhandelsstructuren (lees Elst Centrum) niet zijn onderzocht. We betreuren het dat een onderzoek nu ontbreekt, waaruit duidelijk kan blijken de mogelijke samenhang van de plannen op de Aamse Poort Zuid en het winkelgebied van Elst, een eventuele win-win situatie, dan wel negatieve gevolgen voor het winkelcentrum en de toekomstige ontwikkeling hiervan conform de aangenomen nota van uitgangspunten.	In aanvulling op het distributie-planologisch onderzoek (dpo), dat ten grondslag lag aan de thematisering van de pdv-gdv locaties 325-zone, is er actualisatie van dpo uitgevoerd. Dit dpo wordt bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er als gevolg van de nieuwe Intratuin-vestiging geen duurzame ontvruchting zal ontstaan van de Elster detailhandelsstructuur. De conclusies zullen ook overgenomen worden in de bestemmingsplantoelichting.	Aanpassen toelichting
	7. Alle detailhandel is mogelijk op de Aamse poort? De invulling van de locatie moet passen binnen het thema, maar dat is zo ruim dat creatieve ondernemers geen problemen zullen tegenkomen bij het realiseren van wat dan ook, wanneer niet duidelijk wordt omschreven voor welke assortimentgroepen wel of geen plaats is. Wanneer hier geen duidelijkheid over komt, zal er een situatie ontstaan die concurrerend is voor plan Elst Centrum, waarin ook wordt voorzien.	Wij verwijzen naar onze reactie onder 3.4. Verder zijn in de planregels duidelijke beperkingen opgenomen om te voorkomen dat er een wildgroei aan detailhandel kan komen. Alle soorten detailhandel zijn dus nadrukkelijk niet mogelijk.	n.v.t.

Vervolg: Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
3	8. Integraal verkeersplan ontbreekt Door de loskoppeling van de herontwikkeling van het huidige tuincentrum op de Aamse Poort Noord zullen er twee tuincentra ontstaan bij de Aamse Poort (dus geen verplaatsing, zoals door Goudappel Coffeng wordt gesteld). Vindt er wel een herontwikkeling plaats op de Aamse Poort Noord, dan zal dit ook leiden tot een behoorlijke toename van het verkeer (dit in tegenstelling tot wat Goudappel stelt in haar rapport, waar zij uitgaat van “enige invulling”; deze beperkte invulling wordt namelijk nergens gegarandeerd/onderbouwd/gespecificeerd). Het zou prettig zijn te weten, dat als gevolg van de ontwikkelingen niet op gezette tijden de inval- en uitvalswegen Elst volstaan met files.	De bestaande verkeerssituatie wordt aangepast door het aanleggen van een rotonde (zoals aangegeven in het verkeersonderzoek). In het verkeerskundige onderzoek is rekening gehouden met verkeersbewegingen vanuit de Aamse Poort Noord. De ontwikkelingen op de Aamse Poort Noord en Zuid zijn wat betreft verkeer integraal bekeken. De rotonde is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in de planregels en op de verbeelding.	n.v.t.
	9. De opgenomen brancheringsregels worden niet gedragen door een deugdelijke motivering. In het ontwerp-bestemmingsplan Aamse Poort Zuid zijn meerdere brancheringsregels opgenomen. Helaas wordt nergens duidelijk gemaakt waarom er regels zijn gesteld, waarom ze luiden zoals ze luiden, en met welke legitimiteit ze zijn gesteld.	Zie onze reactie onder 3.6.	Aanpassen toelichting
	10. Er ontbreekt een door de gemeenteraad vastgesteld beleidsstuk die als legitimiteit zou kunnen dienen. Zo zou bijvoorbeeld een gemeentelijke “Detailhandelsstructuurvisie” inzicht kunnen bieden in de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige detailhandelsconcentraties, alsmede hoe de onderlinge concentraties elkaar beïnvloeden. Uit een dergelijk stuk zou de legitimiteit kunnen worden ontleend om “ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening” brancheringsregels op te nemen. De Raad van de gemeente Overbetuwe heeft echter nimmer een “detailhandelsstructuurvisie” vastgesteld.	Uit jurisprudentie blijkt, dat het niet nodig is om een detailhandelsstructuurvisie vereist is om dergelijke regelingen te legitimeren. Een distributie-planologisch onderzoek is ook voldoende. Er is een actualisatie van het dpo uitgevoerd. Wij verwijzen verder naar onze reactie onder 3.6.	Aanpassen toelichting

Vervolg: Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
3	11. Ook is in het kader van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan geen "Distributie Planologisch Onderzoek" verricht. Als er op de ene locatie beperkende brancheringsregels worden opgesteld ten behoeve van een andere locatie, dan moet dat gemotiveerd worden.	Wij verwijzen naar onze reactie onder 3.6.	Aanpassen toelichting
	12. Het is overigens opmerkelijk dat in artikel 3.5 Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een distributie-planologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Blijkbaar kent men wel het nut van een dergelijk onderzoek, maar heeft men dit bewust voor het gehele bestemmingsplan maar achterwege gelaten.	Voor dit bestemmingsplan zijn de distributie-planologische gevolgen wel onderzocht, maar dan in een breder, regionaal perspectief. Om ook specifiek voor deze locatie de gevolgen goed in beeld te kunnen brengen, heeft er een actualisatie van het dpo plaats gevonden. Wij verwijzen naar onze reactie onder 3.6. Omdat op dit moment nog onvoldoende concreet is welke ontwikkeling zal plaatsvinden op het zuidelijke deel van het plangebied, is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Om een duurzame ontvracting van de Elstse detailhandelsstructuur te voorkomen, dient er een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd te worden voordat er gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid.	Aanpassen toelichting
	13. Ter motivering van de voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente Overbetuwe slechts het rapport "Tuin en Buitenleven" opgesteld, met als ondertitel "een themacentrum voor de Aamsepoort te Elst". Dit rapport is echter absoluut geen "Distributie Planologisch Onderzoek". Dit blijkt ook duidelijk uit de centrale vraagstelling. Kortom, het is enkel en alleen een haalbaarheidsstudie ten behoeve van de initiatiefnemer. Het geeft geen inzicht in de onderlinge verhoudingen tussen het "initiatief" en bijvoorbeeld het winkelgebied in het centrum van Elst.	Zie onze reactie onder 3.12.	n.v.t.

Vervolg: Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
	14. De opgenomen brancheringsregels ontstijgen de haalbaarheidsstudie. De haalbaarheidsstudie beschrijft de ontwikkeling van een themacentrum "Tuin en Buitenleven". De beleidsregels van het bestemmingsplan rekken dit aanzienlijk op tot een "tuin-, sfeer- en interieurcentrum", waarbij er branches en assortimenten kunnen worden toegevoegd die geen enkele relatie hebben met het beoogde thema.	Zie onze reactie onder 3.12.	n.v.t.
	15. Het ontwerp-bestemmingsplan Aamse Poort Zuid is in strijd met het vigerende streekplan. Het streekplan geeft aan dat de provincie ruimte wil bieden om veranderingen in vraag en aanbod mogelijk te maken. Dit onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit.	De realisatie van de Intratuin binnen de visie van de gemeente specifiek voor het gebied Aamse Poort en binnen de visie die de regio heeft voor de ontwikkeling van detailhandel langs de A325 ('Regionaal Plan'). In het 'Zoekgebied PDV A325 zone' komen drie locaties in aanmerking voor de vestiging van bovenlokale winkel- en vrije tijdsvoorzieningen te weten Gelredome, Aamse Poort en Ressen. Het Regionaal Plan heeft de betrokken gemeenten de mogelijkheid geboden om onderlinge procesafspraken te maken. De gemaakte afspraken zijn vervolgens vastgelegd in de bestuurlijke stukken. Volgens deze afspraken kan de Aamse Poort zich ontwikkelen binnen het thema 'Tuin en Buitenleven'. Daarbij heeft de Stadsregio aangegeven dat de ontwikkeling van een tuincentrum van deze omvang past binnen dit kader en binnen het spreidingspatroon van grotere tuincentra in de regio. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is voor het onderhavige gebied een bestemmingsplan opgesteld. In dit kader prevaleert het Regionaal Plan boven het Streekplan.	n.v.t.

Vervolg: Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
3	16. Verder geeft het streekplan aan dat een cluster van groot-schalige detailhandelsvoorzieningen (eventueel in combinatie met leisure) alleen geconcentreerd kan worden in stedelijke netwerken nabij centra/knooppunten met een bovenregionale functie en bij voorkeur op een stedelijke dienstenterrein. Een dergelijk cluster dient qua functie complementair te zijn aan de bestaande winkelgebieden. Het ontwerp-bestemmingsplan Aamse poort Zuid geeft, gelet op de ruime brancheringsregels, absoluut geen prioriteit aan het bestaande winkelgebied in het centrum van Elst. Bovendien blijkt uit niets dat bij het opstellen van de brancheringsregels complementariteit als uitgangspunt is genomen.	Zie reactie 3.4, 3.12 en 3.15.	n.v.t.
3	17. Het streekplan geeft bovendien aan dat alleen detailhandel is toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. De detailhandel in cadeau-, sfeer en interieurartikelen, glas en aardewerk, pannen, potten, keukengereedschappen, keukentextiel, serviezen, bestekken, tafelaankleding, koffie, thee, delicatessen, kruiden/specerijen, oliën, azijnen en sauzen is geen detailhandel die vanwege specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden.	De tuinbranche is sterk in beweging. Ontwikkelingen als schaalvergroting, assortimentsvergroting, de veranderende vraag van de consument en de toenemende concurrentie vanuit andere (soorten) aanbieders zoals bouwmarkten, hebben ertoe bijgedragen dat de afgelopen jaren steeds meer branchevreemde artikelen als nevenassortiment zijn opgenomen. Hiermee onderscheiden tuincentra zich overigens niet van andere branches want ook bij bouwmarkten, supermarkten, drogisterijen, etc. is een toename van het branchevreemde assortiment te zien. Voor tuincentra geldt wel dat een groot deel van het "overige assortiment" een sterke relatie heeft met de tuin (tuinboeken, tuinkleding, buitenspeeltoestellen, etc.).	n.v.t.

Vervolg: Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
		Vervolg reactie punt 17 Inmiddels is de aanwezigheid van bijvoorbeeld dierenvoeding en –benodigdheden in grotere tuinentra algemeen geaccepteerd, evenals een ruim aanbod aan woondecoratie of de kerstshow. Met door het, ook in de beleving van de consument, steeds meer in elkaar schuiven van “binnen en buiten” (de tuin als verlangstuk van het interieur) hebben tuinentra zich ontwikkeld tot grootschalige detailhandelscentra met een breed aanbod aan ‘levende en niet-levende’ huis- en tuingerelateerde artikelgroepen. Tuinentra zijn steeds meer een sfeercentrum met een “groen hart” geworden. In veel plaatsen hebben zich nieuwe, moderne tuinentra gevestigd of hebben bestaande tuinentra zich gemoderniseerd. Dit is gewoonlijk gepaard gegaan met de geschetste toename van de verkoop van neven- en overige artikelen. Hetzelfde is overigens gelijktijdig en nog in sterkere mate het geval geweest bij de bouwmarkten.	n.v.t.
	18. Het ontwerp-bestemmingsplan Aamse Poort Zuid herbergt een algehele detailhandelsbestemming. De bestemmingsomschrijving van een “tuin-, sfeer- en interieurcentrum” is dusdanig ruim dat er in feite sprake is van een algemene detailhandelsbestemming. Immers, de tweedeling levend materiaal en niet levend materiaal is allesomvattend, en de toevoeging “waaronder in ieder geval begrepen” geeft wel een nadere verbijzondering, maar sluit verder geen enkel artikel uit.	De nadere verbijzondering waarop bedoeld wordt, is opgenomen in de overige bepalingen van de betreffende bestemming. Er is dus zeker geen sprake van een allesomvattende detailhandelsbestemming.	n.v.t.

Vervolg: Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
3	19. De detailhandel in aanvullend assortiment I (artikel 3.3.1 sub b) behoort niet op een perifere locatie te worden aangeboden. Dit is het assortiment van een kookwinkel dat qua schaal van de winkel en omvang van de gevoerde artikelen prima in het centrum van Elst een plekje kan vinden. Het heeft bovendien geen enkele relatie met het gevoerde assortiment van een "tuincentrum".	Zie de reactie onder 3.17.	n.v.t.
	20. Artikel 3.3.1 sub c (aanvullend assortiment II) is multi-interpretabel en laat mogelijkheden open die niet in het belang zijn van een goede ruimtelijke ordening. De opsomming van artikelgroepen (of zijn het branches?) lijkt tamelijk willekeurig en verre van compleet. Vragen die je kunt stellen: is het mogelijk om 450 m² aan sportartikelen te verkopen, 300 m² speelgoed toe te voegen, boeken en tijdschriften op 200 m² te verkopen, alsmede nog een opticien op 150 m²? Mogen alle supermarktartikelen worden verkocht zolang ze maar niet dagvers zijn?	Artikel 3.1 sub c sub 1 zal aangepast worden in die zin, dat de zinsnede "per artikelgroep" geschrapt zal worden. Op die manier is er maximaal 500 m ² overige detailhandel toegestaan (met de overige beperkingen die reeds opgenomen zijn), waarbij geen nader onderscheid gemaakt kan worden tussen artikelgroepen.	De regels zullen hierop aangepast worden.

Vervolg: Elster ondernemers vereniging Postbus 77, 6660 AB ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
3	21. Detailhandel in het kader van een tijdelijke actie is niet “tijdelijk” en het soort detailhandel is niet nader omschreven. Zie (LJN: BG5895, Raad van State, 200800052/1, uitspraak 3-12-2008)	Detailhandel in het kader van een tijdelijke actie is toegestaan tot maximaal 50 m². Dit is zeer beperkt, passend bij een modern tuincentrum. Dit zal dan ook niet leiden tot een duurzame ontwrichting.	n.v.t.
	22. Naar onze mening dient er • duidelijkheid te worden gegeven over wat wel en niet mogelijk gaat worden in de Aamse Poort, • een distributie-planologisch onderzoek te worden verricht en op basis hiervan de branchering te worden geregeld, complementair aan het winkelcentrum, • een integraal bestemmingsplan Aamse Poort te worden ontwikkeld, • en in afwachting hiervan mag het ontwerp bestemmingsplan niet verder in procedure worden gebracht.	Wij verwijzen hiervoor naar onze voorgaande reacties. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan voldoende onderbouwing bevat en afdoende waarborgen bevat om de detailhandelsstructuur van Elst te beschermen.	n.v.t.

Hekkelman advocaten & notarissen postbus 1094, 6501BB NIJMEGEN vertegenwoordigen van de heer E. van Ooijen, Landaspad 1A te ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
4.	1. Uit de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de gemeente ervan uitgaat dat er na sluiting van Intratuin op het perceel van mijn cliënten geen tuincentrum meer gevestigd zal zijn. Dit is zowel in juridische als in feitelijke zin een misvatting.	In de uitgevoerde onderzoeken is uitgegaan van de huidige situatie, met toevoeging van een nieuwe Intra-tuininvestiging. Er is dus ook rekening gehouden met de exploitatie van de huidige bestemming op de locatie van appellant. Eventuele zinsneden in de toelichting die uitgaan van de sluiting van het tuincentrum op deze locatie, zullen aangepast worden.	De toelichting wordt hierop aangepast.
	2. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is en blijft het mogelijk ter plaatse een tuincentrum te exploiteren. Reeds om die reden had in het kader van onderhavige bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek uitgegaan moeten worden van de situatie dat aan de Aamsestraat twee tuincentra gevestigd kunnen worden. Dit is niet gebeurd, zodat het ontwerp bestemmingsplan niet in ongewijzigde vorm kan worden vastgesteld.	Er is inmiddels een actualisatie van het distributieplanologisch onderzoek (dpo) uitgevoerd. Dit dpo wordt bij het bestemmingsplan gevoegd. Bij dit onderzoek is uitgegaan van de huidige distributieplanologische ruimte, inclusief de exploitatie van de huidige bestemming op de locatie van appellant. Uit het onderzoek blijkt dat er als gevolg van de nieuwe Intra-tuin-vestiging geen duurzame ontwrichting zal ontstaan van de Eltse detailhandelsstructuur. De conclusies zullen ook overgenomen worden in de bestemmingsplantoelichting.	De toelichting wordt hierop aangepast.
	3. Voorts is het geenszins zo dat cliënten voornemens zijn, indien er, voor zover Intratuin zou vertrekken, de exploitatie van een tuincentrum aldaar te staken. Ook om die reden had in het kader van de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan uitgegaan moeten worden van de vestiging van twee tuincentra.	Wij verwijzen naar onze reactie onder 4.1. Uit het uitgevoerde dpo blijkt dat er geen negatieve effecten ontstaan voor de detailhandelsstructuur indien er twee tuincentra gevestigd zijn.	De toelichting wordt hierop aangepast.

	4. In de aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag liggende verkeersrapporten wordt ten onrechte uitgegaan van de situatie dat op het perceel van mijn cliënten geen tuincentrum meer wordt geëxploiteerd. Aangezien dat een misvatting is, kan de conclusie van Goudappel Coffeng, inhoudende dat de verkeersdruk op de Aamsestraat niet wezenlijk verandert door de nieuwe vestiging van Intratuin, niet in stand blijven.	De bestaande verkeerssituatie wordt aangepast door het aanleggen van een rotonde (zoals aangegeven in het verkeersonderzoek). In het verkeerskundige onderzoek is rekening gehouden met verkeersbewegingen vanuit de Aamse Poort Noord. De ontwikkelingen op de Aamse Poort Noord en Zuid zijn integraal bekeken. De rotonde is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in de planregels en op de verbeelding.	n.v.t..
	5. De thans gekozen verkeersoplossing is de ontsluiting van het tuincentrum van cliënten onvoldoende gewaarborgd.	De gekozen verkeersoplossing is uitgebreid onderzocht en uit dit onderzoek blijkt dat dit de meest gunstige oplossing is. In deze verkeersoplossing wordt de ontsluiting van het perceel van appellant gewaarborgd.	n.v.t.
	6. Het onderzoek van Peutz B.V. heeft niet terinzage gelegen. Aangezien niet de juiste/alle stukken ter inzage hebben gelegen, dient het ontwerp voorzien van de juiste stukken opnieuw ter inzage gelegd te worden.	Bij binnenkomst van de zienswijze is gecheckt of de genoemde rapportage op de locatie in Elst en in Andelst ter inzage lag en dit was het geval. Hiermee heeft de gemeente aan haar wettelijke plicht voldaan.	n.v.t.
	7. De quick-scan Flora en Fauna van BRO en de overige flora en fauna onderzoeken hebben niet ter inzage gelegen. Aangezien niet de juiste/alle stukken ter inzage hebben gelegen, dient het ontwerp voorzien van de juiste stukken opnieuw ter inzage gelegd te worden.	Zie reactie 4.6	n.v.t.
	8. Het luchtkwaliteitonderzoek heeft niet ter inzage gelegen. Aangezien niet de juiste/alle stukken ter inzage hebben gelegen, dient het ontwerp voorzien van de juiste stukken opnieuw ter inzage gelegd te worden.	Zie reactie 4.6	n.v.t.
	9. Er is een PM-post opgenomen in de paragraaf externe veiligheid. Vanwege het ontbreken van de verantwoordingsplicht en het advies van de brandweer op dit moment nog niet in staat adequaat op dit onderdeel te reageren, is cliënt van oordeel dat de toelichting op dit onderdeel gebrekkig is.	De verantwoordingsplicht ten aanzien van externe veiligheid heeft ter inzage gelegen. In de toelichting zal de conclusie van deze rapportage worden opgenomen.	n.v.t.

	10. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesproken over een tuincentrum. Uit de bestemmingsplanregels blijkt die vlag de lading zeker niet te dekken. Volgens de definitiebepaling mag binnen deze bestemming tevens een bedrijf gevestigd worden dat zich richt op verhuur van machines etc. etc. Voor een dergelijk bedrijf geldt een afstand van 50 meter en niet van 30 meter.	De planregels zullen aangepast worden in die zin, dat er uitsluitend kleinere machines verhuurd kunnen worden welke geen geluidsoverlast veroorzaken, zoals heggescharen en maaimachines.	De regels worden hierop aangepast.
	11. De definitie is zo ruim dat naast een tuincentrum ook een meubelwinkel, kledingwinkel etc. mag worden gevestigd. Aan de consequenties van een dergelijke grootschalige detailhandel voor de bedrijvigheid in het centrum Elst wordt, wordt in de toelichting geheel voorbij gegaan. Er had een distributieplanologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Nu dat is nagelaten, is van een goede ruimtelijke ordening geen sprake.	In de voorschriften zijn verschillende beperkingen opgenomen, zowel qua branchering als qua oppervlakte, om te voorkomen dat er dergelijke grootschalige detailhandel gerealiseerd kan worden. Een meubel- of kledingwinkel is niet mogelijk op grond van de planregels. Daarnaast is inmiddels een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan zullen in de toelichting verwerkt worden.	De toelichting wordt hierop aangepast.
	12. Aangezien mijn cliënten niet beschikken over een aantal van zeer wezenlijk belang zijnde onderzoeken, zijn mijn cliënten van oordeel dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moet worden gelegd. Voor zover u daartoe niet zou overgaan, verzoek ik u in ieder geval mij een exemplaar ter hand te stellen van de betreffende rapporten.	Zie reactie 4.6	n.v.t.

Aarns Koken en Kado, H. Aarns, Kleine Molenstraat 8a, 6661 ED ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
.	1. Zonder omschrijving van branches en of artikelen zal er een wildgroei ontstaan. Dit betekent een ontkrachting van het koopcentrum Elst. Een bestemmingsplan op basis van thema omschrijving is niet voldoende om niet gewilde ontwikkeling te voorkomen waartegen ook niet valt op te treden.	Er is inmiddels een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur van Elst. Deze conclusies worden in de toelichting verwerkt worden. Daarnaast zijn er verschillende beperkingen in de planregels aangebracht, zowel qua branchering als qua oppervlakte, zodat er geen wildgroei aan detailhandel kan ontstaan. In veel plaatsen (o.a. Duiven en Barneveld) hebben zich nieuwe, moderne tuincentra gevestigd of hebben bestaande tuincentra zich gemoderniseerd. Dit is gewoonlijk gepaard gegaan met de geschetste toename van de verkoop van neven- en overige artikelen. Hetzelfde is overigens gelijktijdig en nog in sterkere mate het geval geweest bij de bouwmarkten. Ondanks een toename van de verkoop van branchevreemde artikelen in tuincentra is nergens in Nederland gebleken dat een dergelijke modernisering van tuincentra heeft geleid tot negatieve effecten op het functioneren van hoofdwinkelcentra. Dit heeft er mede mee te maken dat de omvang van het "overige assortiment" relatief beperkt is in relatie tot de marktomvang en bovendien verdeeld is over vele artikelgroepen. Het marktaandeel per artikelgroep is uiterst gering, terwijl de effecten zich over meerdere aanbieders spreiden. In een aantal gevallen draagt de aanwezigheid van een modern, compleet tuincentrum zelfs bij aan de versterking van de winkelstructuur in een plaats. De aantrekkingskracht van een tuincentrum kan zo groot zijn dat er veel bezoekers van verder weg getrokken worden. Een deel van die bezoekers zal ook de nabije binnenstad of andere winkelcentra bezoeken.	De toelichting wordt hierop aangepast.

	Vervolg 1	Het brede assortiment van Intratuin Halsteren heeft bijvoorbeeld geen negatieve effecten gehad op de detailhandelsstructuur van de gemeente. Het centrum heeft daarentegen juist kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van de Intratuin vestiging en heeft recent haar centrum herontwikkeld. Dergelijke ontwikkelingen zijn in veel plaatsen te zien. Ook de centra van Barneveld, Malden en Lochem hebben geen negatieve effecten ondervonden van de nabijheid van een modern tuincentrum. Zo is het centrum van Malden recentelijk herontwikkeld en hebben ook de centra van Barneveld en Lochem vernieuwingen ondergaan.	
	2. Behalve Intratuin is er nog veel meer mogelijk in dit plan van nog niet bepaalde nieuwe vestigingen daar kunnen dus eveneens niet wenselijk ontwikkelingen komen.	In de planregels is specifiek uitgegaan van een tuin-, sfeer- en interieurcentrum, andere detailhandel is ter plekke dan ook niet mogelijk. Weliswaar is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar hier zijn verschillende voorwaarden aan verbonden en bovendien is daarvoor nog een separate procedure vereist, inclusief bijbehorende belangenafweging.	n.v.t.

Dave's Dierenspeciaalzaak, D. Mom, Valburgseweg 11, 6661 ED ELST			
Nr.	Samenvatting inspraakreactie	Reactie	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan
6.	1. De begripsbeschrijvingen onder 32 wordt genoemd centrum zodanig omschreven, dat ook de verkoop van kleine dieren en dierenbenodigdheden op deze locatie mogelijk zal zijn. De ontwerptekst is nu zo geformuleerd dat dit de mogelijkheid biedt om op de betrokken locatie te komen tot een afdeling 'dieren en dierenbenodigdheden' van een ongelimiteerd aantal vierkante meters. Naar ons oordeel staat deze mogelijkheid wel haaks op het belang van het totaal van de in Elst bestaande detailhandelsvoorzieningen en dan met name op dat van de bestaande detailhandel in dieren en dierenbenodigdheden. Voorstel is om net zoals bij de aanvullende artikelgroep I en II, voor de artikelgroep dieren en dierenbenodigdheden een limitering aan te brengen, met als maximum hetzelfde aantal vierkant meters als de dierenafdeling van de huidige locatie van Intratuin Elst.	Er wordt een limitering aangebracht in het aantal m2 dierenbenodigdheden (dibevo).	De regels worden hierop aangepast.