

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente

Ons kenmerk: 11rv000064

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening - Elst Centraal

Nummer:

Elst, 5 juli 2011

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 de in 2009 vastgestelde Stedenbouwkundige Visie. De Stedenbouwkundige Visie wordt uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan.

In de definitieve ontwikkelingsstrategie die het college in 2009 heeft vastgesteld, is een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied als uitgangspunt gekozen. De verschillende plandelen worden ontwikkeld in meerdere bestemmingsplannen. Voor de 1^e fase van Elst Centraal – die in de ontwikkelingsstrategie als hard is gedefinieerd – worden twee bestemmingsplannen opgesteld. Elst Centraal, Infra en Elst Centraal, Huis der Gemeente. Voor u ligt het vast te stellen bestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente.

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

Doel is te komen tot een bestemmingsplan voor het Huis der Gemeente, de P+R garage en de kantorenstrip aan de oostzijde van het stationsgebied. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden waarbinnen deze ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten en alternatieven

Gezien de verschillende stadia waarin de planvorming voor de infrastructuur en de vastgoedontwikkeling zich bevindt, wordt het plan Elst Centraal geknipt in verschillende bestemmingsplannen. Op dit moment zijn het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra en Elst Centraal, Huis der Gemeente in procedure. Er is enige vertraging in de procedure van het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra. Dit is de reden dat er is gekozen om een deel van het plangebied van het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra (ontsluiting van het Huis der Gemeente, de P+R en de kantoren), naar het ontwerpbestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente te verplaatsen. De overige infrastructuur blijft wel in het bestemmingsplan dat specifiek voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur (waaronder de tunnels) wordt opgesteld.

Op basis van de Stedenbouwkundige Visie uit 2009 en recente uitwerkingen is dit bestemmingsplan opgesteld. In het plan worden planologisch mogelijkheden geboden voor de bouw van het Huis der Gemeente, de kantorenstrip en de P+R-garage. De huidige inzichten over de positie en uitwerking van het Huis der Gemeente 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 het Huis der Gemeente is



noodzakelijk gebleken na welstandsadvies voor de integrale planuitwerking. De ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is op dit punt op de voet gevolgd, is programmatisch nog in lijn met de kaders van de Stedenbouwkundige Visie en heeft nu vertaling gekregen in het voorliggende bestemmingsplan.

Rapport zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente lag vanaf 3 februari 2011, gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn ontvingen we 8 zienswijzen. Een samenvatting van deze zienswijzen en de beantwoording daarvan vindt u in het Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente.

Verantwoording Groepsrisico

Met uitvoering van de maatregelen benoemd in het rapport 'Verantwoordingsplicht Groepsrisico, bestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente', 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.

Grondexploitatie

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, bouw- en woonrijp 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 subsidies opgenomen. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatiebijdrage van de grondeigenaar NS Poort voor de bouw van de P+R-garage wordt anterieur geregeld.

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

Het vaststellingsbesluit van de raad publiceren wij in Hét Gemeente Nieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. De reclamanten ontvangen een brief met datum van besluit en het rapport zienswijzen. Na de bekendmaking ligt het bestemmingsplan 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.

6. Communicatie

De aankondiging van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét Gemeente Nieuws (zie ook Juridisch). Omwonenden in de Eshof en Westeraam en ondernemers in het plangebied ontvangen een nieuwsbrief. Regelmatig vindt afstemming plaats via informatiebijeenkomsten. Heinz zal door de contactpersoon worden geïnformeerd.



7. Kosten, baten en dekking

Zie ook Grondexploitatie. De kosten voor de planprocedure zijn opgenomen in het planvoorbereidingskrediet van € 750.000,- zoals dat door de raad op 26 mei 2009 is toegewezen.

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 ontwerpbestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente
2. vast te stellen bestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente
3. rapport Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Bestemmingsplan Elst Centraal, Huis der Gemeente d.d. 21-04 2011

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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

