

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18inf00084

Datum advies: 11 juli 2018	Onderwerp: Stand van zaken project Elst Centraal
Kennis nemen van: De stand van zaken van het project Elst Centraal	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 16 juli 2018
Bijlagen:	

Kennis nemen van:

De stand van zaken van het project Elst Centraal

Inleiding

De opdracht voor de integrale ontwikkeling van Elst Centraal is met name bepaald in 2009 met de (eerste) ontwikkelingsstrategie en de stedenbouwkundige visie. Nadien is het ruimtelijke kader voor de planuitwerking vastgesteld in het stedenbouwkundig plan uit 2012 en in datzelfde jaar is het bestemmingsplan voor de eerste fase van Elst Centraal vastgesteld.

We hebben in 2014 bepalende besluiten over (de programmering in) Elst Centraal genomen: o.a. het schrappen van het Huis der Gemeente, de overname van de P+R-garage door de gemeente van NS en de start van de realisatie van de onderdoorgangen voor langzaam- en snelverkeer. Daarnaast speelde nog de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan in 2013 over o.m. het vernietigen van de bestemming kantoren. Begin 2016 bent u geïnformeerd over de herijking van de ontwikkelingsstrategie. Daarnaast bent u op de hoogte gesteld van de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Afgelopen mei is de geactualiseerde grondexploitatie door u vastgesteld.

Via deze informatiememo willen wij u op de hoogte stellen van de huidige stand van zaken voor wat betreft de diverse lopende projecten binnen Elst Centraal.



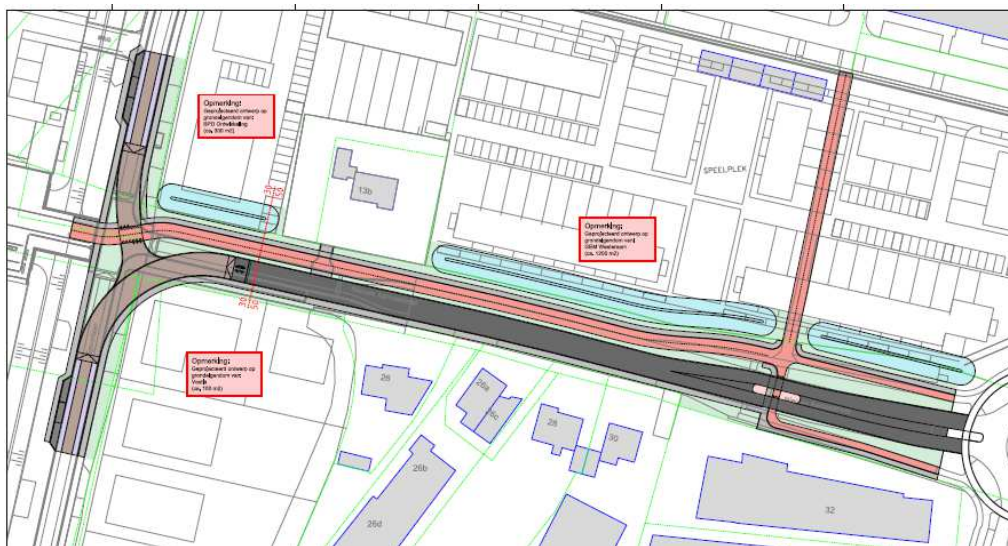
Reconstructie Nieuwe Aamsestraat

De stuurgroep van Elst Centraal heeft het verzoek gedaan om de aansluiting van de fietsonderdoorgang op de Spoorlaan – Regenboog en Nieuwe Aamsestraat opnieuw te bezien. De reden hiervoor is, dat de aansluiting vormgegeven is als een uitritconstructie wat in de praktijk tot onduidelijke en soms zelfs gevaarlijke situaties kan leiden.

Op basis van nader onderzoek is besloten tot de aanleg van een twee richtingen vrijliggend fietspad aan de noordzijde van de Nieuwe Aamsestraat. De Nieuwe Aamsestraat wordt ingericht als een 30 km/uur weg vanaf de rotonde tot aan de Spoorlaan. De overgang van de Nieuwe Aamsestraat naar de Spoorlaan wordt vloeiend. Voor dit tracé zal er een stuk grond aangekocht moeten worden van Vestia. De gesprekken met Vestia hierover zijn opgestart.

Op dit moment wordt door de projectgroep gewerkt aan een voorlopig ontwerp van de Nieuwe Aamsestraat.

In het schetsontwerp is een watergang opgenomen. Deze watergang ligt op de grond van 3 ontwikkelende partijen. De eerste gesprekken met deze ontwikkelaar zijn ook opgestart.



Schetsontwerp reconstructie Nieuwe Aamsestraat

Globale planning:

Opdracht met budgetaanvraag naar college	Q3 2018
Grondaankopen, voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp en onderzoeken t.b.v. de omgevingsvergunning	Q3 en Q4 2018
Bestemmingsplanwijziging (kruimelgevallenregeling)	Q3 en Q4 2018
Toetsing Voorlopig ontwerp	Q4 2018
Omgevingsvergunning, watervergunning en verkeersbesluit	Q4 en Q1 2019
Aanbestedingsprocedure	Q2 en Q3 2019
Realisatie	Q3 2019

Communicatie: het voorlopig ontwerp van de Nieuwe Aamsestraat zal aan diverse partijen voor-
gelegd worden door middel van het houden van een inloop avond.

Schouw

Op woensdag 11 juli heeft er een schouw plaatsgevonden op het stationsgebied Elst Centraal. Deze schouw is georganiseerd naar aanleiding van het ronde tafel gesprek met de raad van 19 december 2017. Voor deze schouw waren de volgende partijen uitgenodigd: het wijkplatform Elst Oost, de Fietzersbond, de wijkagent, school de Westeraam, Buurtvereniging de Eshof, bewoners van de Van Oldenbarneveltstraat, bewoners van de Grote Laak, bewoners van de Eshof. Helaas konden de wijkagent en een afvaardiging van de Westeraam niet bij deze schouw aanwezig zijn. Naast bovengenoemde partijen waren ook een verkeerskundige van het bureau Mobycon, de projectwethouder en leden van de projectgroep Elst Centraal aanwezig. Tijdens deze schouw is een rondje gelopen door de verschillende straten rondom het station Elst Centraal. Het doel van de schouw was om de verkeerssituatie door te nemen en eventuele mogelijke verkeerskundige problemen in kaart te brengen en mogelijke oplossingen aan te kaarten. De aandachtspunten worden door de gemeente in kaart gebracht. Eind september vindt er een terugkoppeling plaats van de gemeente met de uitgenodigde partijen om de aandachtspunten te bespreken met de eventuele oplossingen.

Planning:
Schouw
Terugkoppeling schouw bespreken aandachtspunten

11 juli 2018
september 2018

Communicatie: u wordt tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken middels een informatiememo.

Spoorlaan I, II en III



Bestemmingsplan Spoorlaan I, II en III

Bij uitspraak van de Raad van State op 10 juli 2013 werden de plandelen met de bestemmingen “Maatschappelijk” en “Kantoor” geschrapt uit het bestemmingsplan “Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente”. Deze gronden behouden hiermee de oorspronkelijke bestemming volgens het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Aam”. Grotendeels betreft dit de bestemming “Verkeersdoeleinden – spoorweg”.

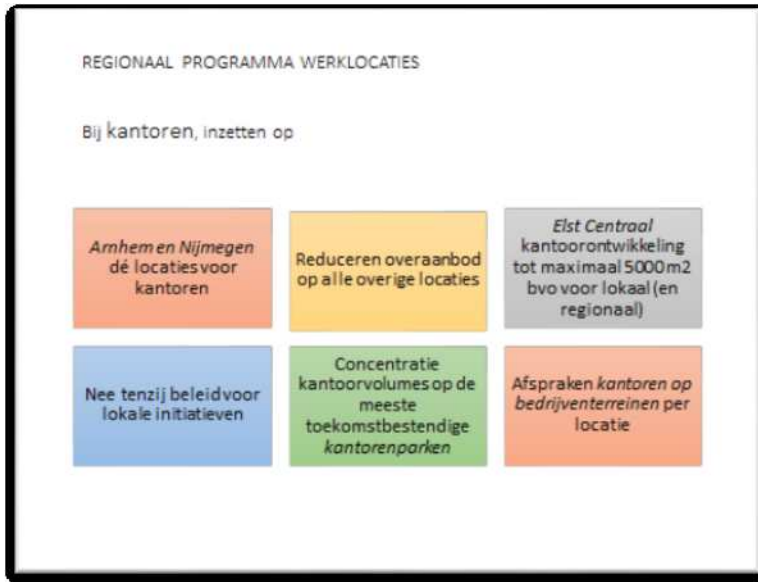
Om ontwikkelingen op Spoorlaan I, II en III in de toekomst mogelijk te maken, is gestart met de voorbereidingen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied Spoorlaan I, II en III voor de voorziene functies. Bij een concreet plan kan de indiener gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid en een wijzigingsplan indienen. Dit kan dan met een verkorte procedure. Bij het indienen van het wijzigingsplan worden de ladderonderbouwing en de betreffende onderzoeken (zoals bodem, flora en fauna) meegenomen. De wijzigingsbevoegdheid is passend in de visie van de ontwikkelingsstrategie en tevens in het coalitieakkoord.

Processtappen: Fase 1 beschrijving functies Spoorlaan I, II en III

Planning: beschrijving functies gereed oktober 2018

Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

Bij een overleg met PFO Economie op 20 juni is de forse kwantitatieve overprogrammering van het bedrijfsvloeroppervlak in de regio besproken en het vervolgproces van de provincie Gelderland. In dit overleg presenteerde de PFO Economie ook de inzet op de kantorenlocaties. Positief is dat Elst-Centraal prominent wordt genoemd voor kantoorontwikkeling voor lokaal en regionaal.



Geïnteresseerden ontwikkellocatie

Om geïnteresseerden kenbaar te maken dat Spoorlaan I, II en III een ontwikkellocatie betreft wordt in augustus 2018 een tweetal bouwboarden geplaatst met de tekst: 'Uw creatieve plan op deze toplocatie?'

Tevens vinden gesprekken plaats met de eigenaren van de Driestroom, de Kikkerkoning en enkele lokale ondernemers.

Grondpositie Vestia

In mei 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden met Vestia betreffende Spoorlaan III. In januari heeft Vestia nog aangegeven graag de gronden te willen verkopen of gezamenlijk op te willen trekken in de gebiedsontwikkeling Spoorlaan I, II en III. Vestia heeft deze gronden oorspronkelijk aangekocht ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Naar aanleiding van de door de raad geaccordeerde Visie Elst Zuid Oost d.d. 27 maart 2012 is de mogelijkheid voor woningbouwontwikkeling op deze locatie vervallen.

In het gesprek van mei 2018 heeft Vestia aangegeven dat een mogelijke participatie in gebiedsontwikkeling Spoorlaan I, II en III niet meer aan de orde is en dat ze de gronden willen verkopen. Ten behoeve van de herinrichting van de Nieuwe Aamsestraat met een vrijliggend fietspad is een hoek nodig van het Vestia terrein. Vestia is niet bereid om twee kavels te verkopen. Wij zijn in gesprek met Vestia om te verkennen of aankoop van deze gronden tot de mogelijkheden behoort.

Processtappen: verkennende gesprekken met Vestia en voorbereiding besluitvorming aankoop Spoorlaan III

Planning: Q4 2018

Stationsplein West



Spoorlaan West betreft de ontwikkeling van 25 woningen (dit betreft appartementen verdeeld over alle 3 de bouwblokken) en deze ontwikkellocatie heeft in november 2017 prioritaire status gekregen. Met Vivare zijn gesprekken geweest betreffende de ontwikkeling van 10 sociale huurappartementen in het plan Stationsplein West. Zij zijn geïnteresseerd in de 2 blokken appartementen aan de zuidzijde. Er zijn mogelijkheden voor het ontwikkelen van 12 appartementen van 75 m2 groot. Tevens is er behoefte aan appartementen van 50 m2 groot. Vivare heeft aangegeven, dat gasloos bouwen een probleem oplevert voor de opstalexploitatie. Afgesproken is, dat Vivare het project bespreekt met één van hun ketenpartners om de interesse te polsen voor de ontwikkeling van het gehele project, waarvan Vivare dan onderdeel van uitmaakt.

Om voornoemde ontwikkeling te realiseren is nog een strook grond van NS vastgoed benodigd. De communicatie met deze partij verloopt moeizaam. We sturen aan op afronding van de onderhandelingen na de zomer.

De verkoop van het perceel Van Oldebarnevelstraat 22 (ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning) is in gang gezet en heeft inmiddels geleid tot een koopovereenkomst.

Planning: NS Vastgoed - Eind sept '18 afronding onderhandelingen

Vivare – eind okt '18 zicht op mogelijkheden van Vivare en hun ketenpartner

Het Klooster



Dit betreft de ontwikkellocatie ten noorden van het station. In dit gebied zijn 77 woningen geprojecteerd, waarvan 15 woningen in de categorie goedkope en betaalbare huur, 20 woningen in de dure huur, 20 woningen in goedkope en middeldure koop en 22 van middeldure (hoge categorie) koopwoningen. Afgelopen mei heeft het college aan deze ontwikkellocatie prioritaire status toegekend.

In juni '18 is gestart met gesprekken met de vennoten van de VOF Westeraam II, betreffende de ontwikkelingsstrategie en het stedenbouwkundig ontwerp. Het Klooster is voor 2/3 deel in eigendom van de gemeente en voor 1/3 in eigendom van de VOF. Gezien het belang van deze locatie voor de gehele uitstraling van het stationsgebied en de koppeling met Spoorlaan I, wil de gemeente de regie houden op de uitwerking van de plannen. Momenteel wordt gewerkt aan de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en een detaillering van de beoogde ontwikkelingsstrategie. De ontwikkelingsstrategie vormt het uitgangspunt voor de aan te gane intentieovereenkomst.

Planning: eind Q4 intentieovereenkomst inclusief programma en stedenbouwkundig ontwerp gereed.

Woongaard



Dit betreft de ontwikkellocatie oostelijk gelegen ten opzichte van het gebied Het Klooster aan de Nieuwe Aamsestraat. In dit gebied zijn rond de 77 woningen geprojecteerd. De ontwikkelende partij is VOF Westeraam II en deze heeft in Q1 een verzoek om prioritering ingediend waarop afwijzend is besloten. Hiermee kan de ontwikkeling van dit gebied vooralsnog niet worden gestart. We zijn met de VOF Westeraam II wel in gesprek, omdat bij de herinrichting van de Nieuwe Aamsestraat een gedeelte van hun grondgebied nodig is voor de realisatie van de watergang (zie hiervoor). Om de effecten daarvan in beeld te brengen hebben we aan onze stedenbouwkundige gevraagd om een nieuwe verkaveling op te zetten voor de Woongaard inclusief de te realiseren watergang.

Station Elst Centraal

Hellingbaan/lift

Op dit moment komt het nog wel eens voor dat de liften bij het station Elst Centraal dienst weigeren. Voor de minder mobiele mensen is dit vervelend. Aan de oostzijde van het station is, nabij de P+R garage, een hellingbaan die gebruikt kan worden bij een defecte lift. Aan de westzijde is op dit moment nog geen voorziening aanwezig als alternatief voor een defecte lift.

Op dit moment onderzoekt de projectgroep Elst Centraal de mogelijkheid voor het plaatsen van een lift of een hellingbaan voor minder mobiele mensen aan de westzijde van het station als alternatief voor de lift. De projectgroep is hierover in gesprek met NS-stations en met ProRail (in beginsel verantwoordelijk voor een goed functioneren van het station).

Planning: In Q3 maken van ontwerp en voorleggen aan ProRail en NS Stations
In Q4 starten met voorbereiding uitvoering

Extra fietsenstallingen

De fietsenstallingen bij het station zijn nu 1,5 - 2 jaar in gebruik. Met name aan de westzijde van het station zijn de fietsenrekken overvol. Deels wordt dit probleem veroorzaakt door de zogenaamde buiten model fietsen. Dit zijn fietsen die of niet in de fietsenrekken passen of die meerdere plekken bezet houden (b.v. fiets met mand voorop). Er wordt nu gedacht om meer fietsenstallingen bij het station te plaatsen. Na de zomervakantie gaan wij inventariseren hoeveel extra fietsenstallingen er nodig zijn en voor welke soort fietsen. Er is hierover al contact met NS-stations.

Planning: in Q3 inventariseren van benodigde fietsenstallingen en/of scooter stallingen

Onderdoorgangen

Er zijn een aantal gebreken na realisatie van de onderdoorgangen naar voren zijn gekomen. Hier is overleg over met ProRail. ProRail heeft hier overleg over met de uitvoerder. Vooralsnog niet duidelijk wanneer een oplossing wordt gerealiseerd. Het betreft:

- de fietsonderdoorgang vertoont gebreken;
- er staat soms water in de liftschacht aan de oostzijde van het station;
- de markering in de fietsonderdoorgang breekt nu af.

De lift is in beheer bij ProRail en zal dat ook blijven. De verharding e.d. van de onderdoorgangen komen in beheer bij de gemeente. De overdracht van beheer van ProRail naar de gemeente heeft nog niet plaatsgevonden. Dit heeft onder andere te maken met de bovenstaande gebreken.

Behandelend adviseur voor technische vragen: C. van der Biezen, tel.: 14 0481, email: c.vanderbiezen@overbetuwe.nl

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

drs. C.W.W. van den Berg

drs. A.S.F. van Asseldonk