

Onderwerp: Ontwikkeling Rijnstate in Elst Centraal

Ons kenmerk: 20rv000017

Nummer:

Elst, 4 februari 2020

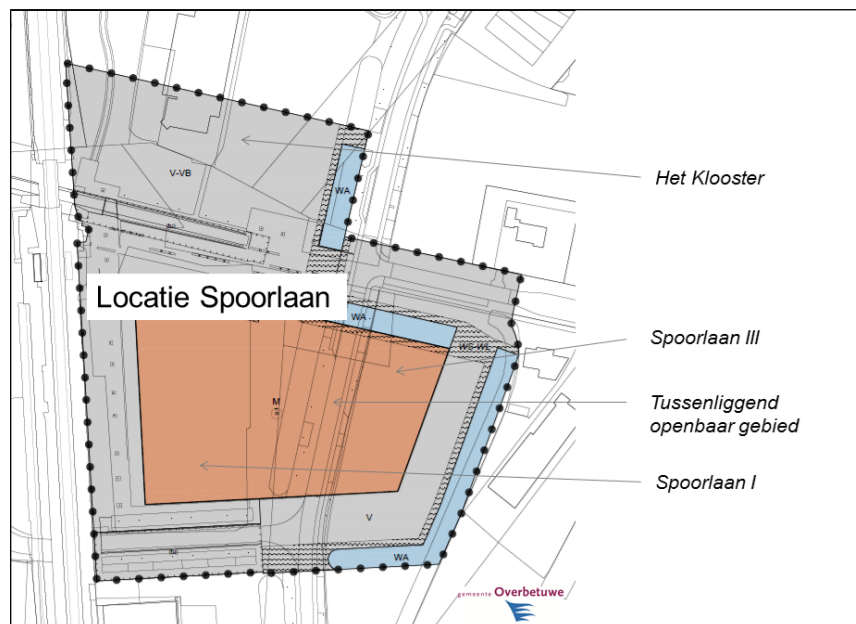
AAN DE RAAD

1. Advies

1. Kennis nemen van de memo 'Einddocument betreffende initiatief Rijnstate' over de planuitwerking van de door de raad vastgestelde wensen ten behoeve van het initiatief Rijnstate in Elst Centraal;
2. Kennis nemen van het Voorontwerpbestemmingsplan 'Elst, ziekenhuis Rijnstate' inclusief bijlagen;
3. Instemmen met de memo 'Vervolgproces inzake Ziekenhuisvoorziening Rijnstate te Elst'.

2. Inleiding

Op 2 april 2019 heeft u de wensen en bedenkingen procedure doorlopen ten behoeve van de ontwikkeling van Rijnstate op Elst Centraal met behulp van de memo 'wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate' (19int00415). Vervolgens is op 24 april 2019 een intentieovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over de wijze waarop de locatie kan worden ontwikkeld. Inmiddels zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd om te kijken of de ontwikkeling op de locatie mogelijk is. De resultaten zijn positief, zodat we vervolg kunnen geven aan de afspraken uit de intentieovereenkomst en daadwerkelijk de planvorming op kunnen pakken.



Locatie Spoorlaan betreft het geheel van kavels Spoorlaan I en III en het tussenliggend openbaar gebied en 50% van locatie Het Klooster waarop Stichting Rijnstate Ziekenhuis een basis- en een groeiscenario van 25.000 m² bvo kan realiseren.

3. Doel en beoogd effect

Wij willen u op de hoogte brengen van de uitwerking van de wensen en bedenkingen die u meegegeven heeft voor de ontwikkeling van Rijnstate op Elst Centraal. Daarbij geven wij u ook inzicht in het product voorontwerpbestemmingsplan. Doel hiervan is om u goed op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen van de komst van Rijnstate naar Elst. Daarnaast vinden wij het ook belangrijk om van u consensus te krijgen op het nog te volgen proces.

4. Argumenten

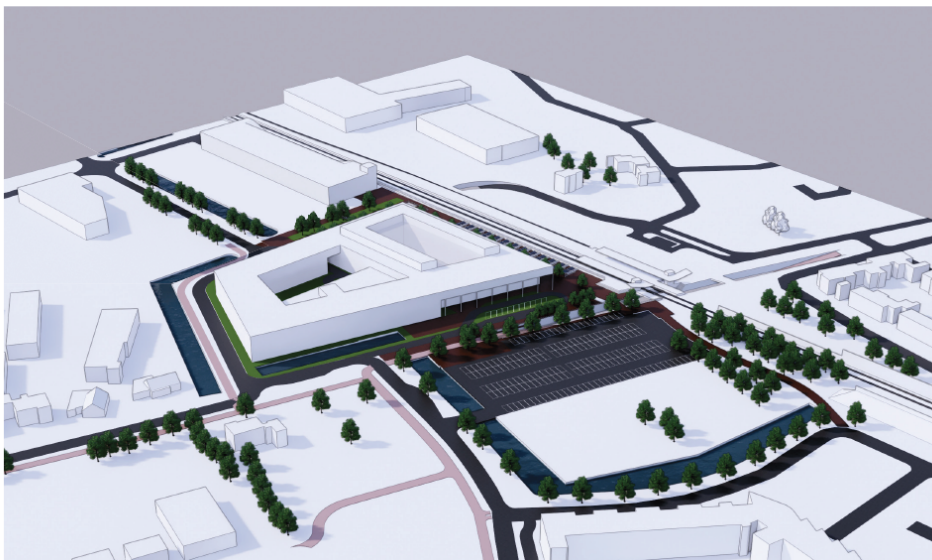
1.1 We willen u graag informeren over de wijze waarop wij de door u aangegeven wensen ten behoeve van de ontwikkeling van Rijnstate hebben verwerkt in de planvorming.

Via het raadsvoorstel en -besluit (19rv000009 en 19rb000010) bent u in de gelegenheid gesteld om mee te denken over de planvorming ten behoeve van een ziekenhuisvoorziening van Rijnstate en heeft u op 2 april 2019 besloten om in te stemmen met de memo 'Wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate'.

Bij de uitwerking van de planvorming voor het realiseren van een ziekenhuisvoorziening op locatie Spoorlaan, zijn resultaten steeds getoetst aan de memo 'Wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate' die door u is vastgesteld. Bij de start van de planvorming heeft de gemeente Overbetuwe een Ruimtelijk Kwaliteitskader opgesteld waarin de benoemde randvoorwaarden en ambities verder zijn uitgewerkt. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader dient ter toetsing van de massastudie en Voorlopig Ontwerp (VO) Openbaar Gebied. Naast massastudie en openbaar gebied zijn ook uitwerkingen met betrekking mobiliteit & parkeren, participatie, duurzaamheid, synergie met lokale (zorg)partners en andere ontwikkelingen binnen Elst-Centraal getoetst aan de memo 'Wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate'.

ontwerp

massastudie noordwest - fase 2



Tijdens de uitwerking is gebleken dat eerdere ontwerpen van de massastudie niet voldoen aan de gestelde ambities om de hoofdentree van het ziekenhuis tot een 'aantrekkelijk toegangsplein' en 'hoogwaardige entree' aan de verlengde van Nieuwe Aamsestraat vorm te geven. Daarop is besloten de variant met de hoofdentree aan de noordzijde verder uit te werken. Als gevolg daarvan dient een gedeelte van het terrein van locatie Het Klooster ingericht te worden als parkeervoorziening voor bezoekers en patiënten.

Met deze parkeervoorziening blijft een aanzienlijk deel van Het Klooster nog geschikt voor woningbouw. Deze invulling heeft als bijkomend voordeel dat de gronden naast de P&R en een deel van de gronden Vestia kunnen worden benut voor andere functies. Op deze wijze kan de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost gerealiseerd worden en kan deze zorgdragen voor de verdere integrale ontwikkeling van Elst Centraal.

De gepresenteerde uitwerkingen in de vorm van de Massastudie, VO Openbaar gebied, afweging varianten Massastudie Rijnstate Spoorlaan en het Voorontwerp Bestemmingsplan sluiten daarmee goed aan bij de geformuleerde wensen ten aanzien van de realisatie van een ziekenhuisvoorziening van Rijnstate

2.1 Door kennis te nemen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft u meer inzicht in de ontwikkeling van Rijnstate in Elst.

Het voorontwerpbestemmingsplan past in het coalitieprogramma 2018-2022. In het coalitieprogramma 2018-2022 'Overbetuwe in bloei' staat dat het stationsgebied in Elst Centraal hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld moet worden. Daarbij wordt gedacht aan een combinatie van woningbouw, bedrijfsvestigingen en maatschappelijke voorzieningen. Het initiatief van Rijnstate sluit hier vrijwel perfect op aan.

Elst Centraal is als speerpunt 30 opgenomen in de Uitvoeringsagenda 2018 – 2022. In de uitvoeringsagenda staat dat er voor het terrein Locatie Spoorlaan een bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid gemaakt zou worden, om zo bedrijven te trekken om op deze locatie te gaan ontwikkelen. Met de komst van Rijnstate kan er concreet een directe invulling gegeven worden aan deze locatie.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft met de verbeelding en bijlagen uitwerking aan de invulling van Rijnstate op Elst Centraal. Hierdoor is door u in te zien wat de gevolgen zijn van Rijnstate op deze locatie. Dit gaat zowel over de massa van het gebouw als over bijvoorbeeld de ligging van de parkeerplaatsen. Op deze manier heeft u een volledig beeld van wat er tot nu toe voor dit project is ontwikkeld.

3.1 Om u in voldoende mate aangesloten te houden op de ontwikkeling van Rijnstate geven wij in de De memo 'Vervolgproces inzake Ziekenhuisvoorziening Rijnstate te Elst' inzicht in het nog te doorlopen proces en de producten die nog aan u worden voorgelegd.

In de memo 'Vervolgproces inzake Ziekenhuisvoorziening Rijnstate te Elst' verkrijgt u als raad inzicht in hoe het vervolgproces er uit ziet voor de komende maanden. Meer concreet wordt ingegaan op de documenten die al dan niet aan u ter besluitvorming worden voorgelegd en op welk moment dat is. Op deze wijze wordt u in de fase voorafgaand aan besluitvorming al betrokken en in staat gesteld hierop regie te voeren.

5. Kanttekeningen en risico's
n.v.t.

6. Financiën

Elst Centraal beslaat een groter gebied dan alleen het terrein van Rijnstate. Tegelijk met het sluiten van de koop-/realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Rijnstate zal er duidelijkheid moeten zijn over de grondexploitatie voor dit gebied. In deze grondexploitatie zal het onderhandelingsresultaat met Rijnstate worden verwerkt. In de grondexploitatie Elst Centraal worden ook kosten en opbrengsten opgenomen voor het overige deel van het plangebied. Hierbij betreft het vooral de opbrengsten van de uitgifte van een strook naast de P&R en een deel van het Vestia terrein en de hiermee gepaard gaande kosten.

Het concept van de grondexploitatie vormt wat ons betreft de basis voor het sluiten van koop-/realisatieovereenkomst. U besluit over de grondexploitatie gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling van de grondexploitatie loopt deze grondexploitatie in de normale raadsclus mee voor vaststellingen van de grondexploitaties.

Alle kosten en opbrengsten welke met de ontwikkeling van Rijnstate gepaard gaan zijn in de grondexploitatie opgenomen. De te verwachten kosten en opbrengsten alsmede de al gemaakte plankosten welke betrekking hebben op Rijnstate zijn met elkaar in evenwicht. Deze opbrengsten zijn gebaseerd op een waardeadvies van onze rentmeester en vastgoedadviseur en zijn marktconform.

7. Vervolg

Planning

Na besluit conform advies ligt het voorontwerpbestemmingsplan - na publicatie - gedurende zes weken ter inzage. Inwoners van Overbetuwe en belanghebbenden kunnen een inspraakreactie indienen. Een overzicht van de planning is te zien in memo 'Vervolgproces inzake Ziekenhuisvoorziening Rijnstate te Elst' (20bij01020).

Communicatie

De aankondiging van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Het Gemeente Nieuws. De Betuwe. Daarnaast worden stakeholders actief geïnformeerd over de terinzagelegging via een mail. Ten behoeve van de inspraak organiseren we een inloopavond.

Participatie

Voor dit project is het participatieniveau gekozen van adviseren achteraf, welke volgens de participatiewijzer is bepaald. Voor bepaalde onderdelen kiezen wij er wel voor om vooraf informatie te verzamelen om zodoende een goed advies te kunnen formuleren. Dit is met het onderwerp mobiliteit gedaan, waarbij wij actief reactie hebben gevraagd van stakeholders.

Er zijn brede informatieavonden georganiseerd en er is met een kleinere groep stakeholders gepraat over diverse onderwerpen. Op 27 mei 2019 heeft er een inloopavond plaatsgevonden voor alle geïnteresseerden bewoners in Elst om Rijnstate als initiatiefnemer te presenteren. Hetzelfde is gedaan op 3 juni voor de geïnteresseerde bedrijven in de omgeving. Op 28 oktober 2019 en 20 januari 2020 heeft er een stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden. De stakeholders bestaan uit omliggende bedrijven, bewoners en belangengroepen (school, wijkplatform, Ondernemersplatform Overbetuwe, Fietzersbond).

Evaluatie

n.v.t.

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

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Bijlage 2.1 Memo 'Einddocument betreffende initiatief Rijnstate', **(20bij01094)**
2. Bijlage 2.2 Ruimtelijk Kwaliteitskader **(20bij00856)**
3. Bijlage 2.3 Massastudie bestemmingsplan Rijnstate **(20bij00857)**
4. Bijlage 2.4 Voorlopig Ontwerp Openbaar Gebied **(20int00362)**
5. Bijlage 3.1 Voorontwerpbestemmingsplan **(20bij00967)**
6. Bijlage 3.2 Verbeelding **(20bij00973)**
7. Bijlage 3.3 Bijlagenboek **(20bij00971)**
8. Bijlage 4.1 Memo 'Vervolgproces inzake Ziekenhuisvoorziening Rijnstate te Elst' **(20bij01020)**
9. Raadsbesluit 'Ontwikkeling Rijnstate in Elst Centraal' **(20rb000016)**

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is S. Geerts. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.