

Memo 5: het oordeel van de Raad van State

Daarmee zijn we bij de kern beland: is Elst Centraal “goede planologie”? De Raad van State geeft daarover twee negatieve overwegingen: de nabijheid van het spoor en de industrievestigingen in relatie tot het HdG en de woningbouw. (kantoren en maatschappelijk)

De industrie heeft de gefundeerde verwachting kunnen hebben, zich daar te kunnen ontwikkelen en uitbreiden. De vraag, die dit oproept bij de PvdA is of dit juist is: geen bedrijf heeft een ongelimiteerd perspectief op ontwikkeling en groei op een bepaalde plek in een bestemmingsplan, dus waarom ligt dit oordeel zo zwaar? Met de betrokken bedrijven is gesproken over hun groei ambities.

Opvallend is de formulering in 17.4.2.: als de bedrijven zich maximaal ontwikkelen, is niet onderzocht of dat tot een onevenredige aantasting leidt van het verblijfsklimaat binnen de kantoren en HdG. Ook het woningbouwprogramma zou hierdoor kunnen worden geraakt. Als de gemeente de ontwikkelingsperspectieven van de bedrijven concreet zou hebben geïnventariseerd, zou het bezwaar van de RvS mogelijk anders zijn uitgevallen.

De fractie van de PvdA heeft hier moeite mee: het is de redenering dat we allemaal een blauwe muts hebben als de hemel valt. Dat de bedrijven niet willen uitbreiden, staat voldoende vast. Maar als zij zich maximaal ontwikkelen, is niet aangetoond dat zulks geen gevolgen heeft. Van die redenering moeten nederige ambtenaren in Elst toch gehakt kunnen maken? In ieder geval kan de PvdA hieruit niet afleiden dat er materieel bezwaar bestaat tegen de lokatie.

Indien dat toch het geval is, kan een nieuwe lokatie van de betreffende bedrijven een oplossing betekenen? Onder welke voorwaarden zou dit denkbaar zijn?

En als we het vermoeden uitspreken dat dit een kostbare aangelegenheid zal blijken, welke gevolgen moet dat dan hebben voor de stedenbouwkundige programmering van het plangebied? En voor een eventuele alternatieve lokatiekeuze voor HdG? En voor woningen? En voor het kantorenprogramma?

Na de voorgaande vragen is simpel aan te geven, waarover de coalitie een heldere uitspraak zou moeten vragen van het College:

- In hoeverre is de ontwikkelingsambitie van de bezwaarmakende bedrijven op de lokatie van nu door toezeggingen of planologische bepalingen gefundeerd? Bestaat er een ontwikkelingsambitie of staat vast dat die er niet is? Welke milieuhinder ontstaat als binnen de milieutypering voor het industrieterrein een maximale ontwikkeling plaats vindt? Kan die hinder het nagestreefde programma in de weg staan?
- In welke mate kan door aanpassingen en herprogrammering tot een nieuwe opzet worden gekomen, waarin de kritiek van de RvS/bezwaarden wordt ondervangen? Hoe snel kunnen die aanpassingen en herprogrammeringen voldoende zekerheid bieden?
- Kan in die aanpassing en herprogrammering ook het gevolg voor centrumvoorzieningen en ruimtelijke kwaliteit worden meegenomen?
- Als de conclusie is dat het HdG op de betreffende lokatie niet mogelijk is, heeft het College een visie op een mogelijk andere lokatie? En de gevolgen van dat besluit in financiële en ruimtelijke zin?
- Kan het College deze punten beantwoorden in een heldere voordracht aan de Raad waarin wordt aangegeven welke lijn het College voorstelt te volgen?