

NOTITIE TUSSENSTAND A15-ZONE**Inleiding**

Eind 2002 is duidelijk geworden dat de aanleg van een MTC bestuurlijk niet werd gedragen. Daarbij lijkt (doorslaggevend) een rol te hebben gespeeld de brede maatschappelijke weerstand welke zich tegen een dergelijke grootschalige ontwikkeling had ontwikkeld. Dit heeft duidelijk gemaakt dat bij een ontwikkeling van een gebied als het onderhavige het als een noodzaak moet worden gezien dat reeds in de aanvang van het beslissingsproces afstemming plaatsvindt met alle betrokken maatschappelijke geledingen (de overheid, het bedrijfsleven, de milieubeweging en bewonersorganisaties) en dat alleen langs deze weg een ontwikkelingsvisie tot stand kan komen welke breed maatschappelijk wordt gedragen en welke uiteindelijk ook tot realisatie leidt.

Om een inzicht te krijgen in wat bij diverse maatschappelijke organisaties en betrokken bedrijfsleven leeft hebben onderling informele gesprekken plaatsgevonden. Aan deze gesprekken hebben deelgenomen:

- I. Borkent (Stichting tot Behoud van Open Betuwe)
- J. Coopmans (De Groene Long)
- Mevrouw D. Vennis (Leefbaar Reeth)
- J. Reijnen (Gelderse Milieufederatie)
- W. van Eck (Vereniging Milieudefensie Nijmegen)
- J.W. van de Kamp en R. aan de Stegge (VOC)
- J. Modder als gast (College van Bestuur KAN)

De gesprekken hebben duidelijk gemaakt dat diverse maatschappelijke geledingen actief betrokken willen worden bij een ontwikkeling van de A15-zone. Verder is duidelijk geworden dat naar aller opvatting het noodzakelijk is tot een afstemming te geraken van de bij de maatschappelijke organisaties, de markt en de bestuursorganen levende ideeën en initiatieven om tot een gezamenlijke met alle belanghebbenden verder uit te werken planontwikkeling te geraken. Daarbij hebben de diverse betrokken partijen individueel aangegeven hoe zij tegen diverse aspecten aankijken (de locatie van het bedrijventerreingedeelte, de rentabiliteit van een ROP [Regionaal Overslag Punt], de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten en dergelijke).

Het gevoerde overleg heeft uiteindelijk geleid tot een door Aukett en HNS ontwikkelde "houtskoolschets", welke aan deze notitie is gehecht. Deze "houtskoolschets" moet worden gezien als een eerste aanzet hoe het gebied globaal zou kunnen worden ingericht op basis van hetgeen in het overleg met elkaar is uitgewisseld. Alhoewel uiteraard overleg met de achterban in de verdere uitwerking nodig zal zijn, heeft het overleg duidelijk gemaakt dat de betrokkenen positief tegenover deze eerste aanzet staan en daarin ook een positieve vertaling van

de diverse levende gedachten en ideeën terugvinden. De ontwikkeling zijn primair gericht binnen de op de "houtschoolschets" aangegeven contour.

Houtschoolschets ontwikkeling A15-zone

Met betrekking tot de A15-zone kan een onderscheid worden gemaakt tussen het gebied gelegen ten noorden van de A15 en het gebied ten zuiden van de A15, aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein "Griftdijk". Het gehele noordelijk deel vormt een belangrijk open agrarisch landschap, dat mitsdien - ook gelet op de aansluiting op de bebouwde kom van Elst en het kwetsbare karakter van Eimeren en Reeth - niet door verdere nieuwe ontwikkelingen mag worden aangetast en waarbij het agrarische karakter moet worden behouden. De ontwikkeling van bedrijvigheid dient zich mede gelet op het voorgaande naar allen opvatting te concentreren op de oostkant van het ten zuiden van de A15 gelegen gebied. De locatiekeuze van het bedrijventerrein komt onder andere voort uit de wenselijkheid dat zulks komt te liggen aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Griftdijk, gemiddeld het verste gelegen is van omliggende woonkernen, aansluit op bestaande infrastructuur en optimale mogelijkheden biedt voor het realiseren van hoge ambities zoals onder andere geformuleerd in de "SER-ladder". Ook de bereikbaarheid van de locatie gelegen op de as Arnhem/Nijmegen speelt een belangrijke rol. Op de aangehechte "houtschoolschets" is een zoekgebied van 120 ha bruto aangegeven waarbinnen, op basis van een zorgvuldige analyse van de draagkracht van het gebied en met inachtneming van principes van intensief grondgebruik, in de vraag naar bedrijventerreinen zal kunnen worden voorzien. Dat de inpassing van deze aldus richtinggevende en in gezamenlijke onderlinge overeenstemming te bepalen ruimtebehoefte, gezien ook de voordelen van deze plek, primair gezocht zal moeten worden binnen de contouren van het eerder genoemde gebied is als uitgangspunt aanvaard.

Aan de westelijke zijde van het bedrijventerrein zal voldoende afstand bewaard moeten worden tot de nieuwe Dijk, vanwege de woonbebouwing van het buurtschap, de archeologische vindplaatsen terplekke en de cultuur-historisch en landschappelijk waardevolle hoogstam-boomgaard (bekend als de Betuwse Bongerd). Het bedrijfsleven onderkent het belang van deze uitgangspunten en zal samen met maatschappelijke organisaties en omgeving oplossingsrichtingen onderzoeken die hier zo goed mogelijk recht aan doen.

In de houtschoolschets wordt rondom het bedrijventerrein een groene zone opgenomen, zodat er een groene mal ontstaat tegen verdere verstedelijking, terwijl tegelijkertijd een versterking van de landschappelijke en ecologische structuur ook als uitloopgebied kan worden bereikt. Dit tussen de belangen van de overheid, het bedrijfsleven, en maatschappelijke groeperingen

noodzakelijk te bereiken evenwicht moet worden gevonden door het gebied gelegen buiten het bedrijventerrein dat thans een agrarische bestemming heeft, hoogwaardig nader in te vullen aan de hand van een bandbreedtemodel, met daar in opgenomen natuurbouw met behoud van het cultuur historische landschap (evt. met kleinschalige ambachtelijke agrarische bedrijvigheid), woningbouw met behoud van contextuele karakteristieken ter versterking van de dorpskern en recreatie. Nu bij het opstellen van deze notitie is nog niet duidelijk of de A73 wel of niet zal worden doorgetrokken, dient bij het hierna gestelde uitdrukkelijk te worden aangegeven dat als premisse voor betrokkenen geldt dat de A73 niet zal worden doorgetrokken. Een ander besluit terzake dit onderwerp zal gezien het hoge ambitieniveau van het aangehechte plan en de gewenste landschappelijke kwaliteiten gelden als ontbindende voorwaarde voor de thans vastgelegde onderstanding.

Ten aanzien van het ROP hebben de maatschappelijke organisaties aangegeven dat het ROP dient te worden geïncorporeerd in het CUP en dat zij uitsluitend medewerking aan een ROP willen overwegen als het bedrijfsleven een ROP kan realiseren dat geen overlast geeft voor, niet zichtbaar is vanuit en landschappelijk ingepast is in het Noordelijk gebied en voorts dat geen financiële bijdrage van lokale/regionale overheden gewenst is. Ook andere belangrijke wenselijkheden zoals verplaatsing van de huidige ontsluiting van het CUP via de Reethseweg naar de reeds aanwezige hulpweg (waarbij landbouw- en fietsverkeer enerzijds en vrachtwagenverkeer anderzijds strikt van elkaar gescheiden dient te blijven) en het doortrekken van een groene gordel/dijk naar de Rijksweg zuid zijn belangrijke voorwaarden. Naar het inzicht van het bedrijfsleven zijn deze voorwaarden te realiseren in samenhang met het ROP. Eveneens naar het inzicht van het bedrijfsleven is met de huidige inzichten wel een lichte uitbreiding van het benodigde gebied boven het CUP noodzakelijk. Partijen achten het wenselijk dat in overleg wordt getreden met Pro Rail en Verkeer en Waterstaat teneinde de mogelijkheden om het ROP zoveel mogelijk te incorporeren in het CUP met inachtneming van het bovenstaande en met behoud van de functionaliteit van het ROP te onderzoeken.

Proces

Er moet sprake zijn van één integrale ontwikkeling en maatschappelijke organisaties hebben aangegeven dat een kwalitatief hoogwaardig ambitieniveau moet worden nagestreefd. Het bedrijfsleven onderstreept dit ambitieniveau en is in staat dit te realiseren. Gezien de feitelijke oppervlakte van het gebied is er voldoende ruimte om deze hoge ambities te bereiken.

Verder is vanuit maatschappelijke organisaties aangegeven dat er harde garanties moeten komen dat een integrale

gebiedsontwikkeling ook daadwerkelijk wordt gewaarborgd ook voor wat betreft bedrijfseconomisch minder interessante onderdelen (het principe "geen krenten uit de pap"). Het bedrijfsleven onderschrijft dit uitgangspunt, maar tekent daarbij aan dat dit soort garanties in beginsel in publiekrechtelijke regelingen zullen moeten worden vastgelegd. Zij stellen dan ook voor het totaalgebied in deelprojecten met noodzakelijkerwijs ieder hun eigen tempi en bestuurlijk/procedurele trajecten te ontwikkelen. Maatschappelijke organisaties aanvaarden deze nuancering mede gezien de vergaande inspanningsverplichting die het bedrijfsleven bereid is op zich te nemen om de natuur- en landschapsbouw zoals globaal aangegeven op de houtskoolschets te realiseren en mede ook gelet op de financieel economisch bewezen haalbaarheid van een dergelijk project. Daarnaast wil het bedrijfsleven zich verplichten om indien de beoogde natuur- en landschapsbouw onverhoopt niet te realiseren is omdat bijvoorbeeld geen hiertoe strekkende vergunningen worden verkregen vast te leggen dat dit gebied niet anders dan in samenspraak met maatschappelijke organisaties zal worden ontwikkeld.

In de visie van de maatschappelijke organisaties zouden de exploitatie-opbrengsten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, de ontgronding en de woningbouw deels moeten worden aangewend om minder rendabele onderdelen te financieren. Het bedrijfsleven gaat er vanuit dat de binnen het plangebied liggende deelprojecten: wonen, werken, natuurontwikkeling en ROP, ieder een van te voren overeengekomen, zelfstandige en renderende exploitatie zullen hebben. Eerder opgedane ervaringen en globale financiële verkenningen maken duidelijk dat het mogelijk is natuurontwikkelingen en recreatie primair uit ontgrondingen te financieren en dat voor de realisering van het ROP een bijdrage van Verkeer en Waterstaat voorwaarde is. Een deel van het rendement van de exploitatie van het bedrijventerrein en de woningbouw zal aan onrendabele planonderdelen van de integrale ontwikkeling van het gebied zoals uitbreiding Betuwse Bongerd en behoud van cultuurhistorisch landschap ten goede komen. Hiertoe zal van meet af aan een fonds worden gevormd. Maatschappelijke organisaties aanvaarden deze nuancering.

Het hiervoor gestelde maakt ten slotte duidelijk dat, wanneer men een integrale en op alle belangen afgestemde ontwikkeling voor ogen staat waarbij ook harde garanties kunnen worden gegeven, het noodzakelijk zal zijn dat overheid, maatschappelijke organisaties en private partijen (lees: de grondeigenaren) hun samenwerking vastleggen in een privaatspubliekrechtelijke samenwerkingsovereenkomst.

Mei 2004