

Onderwerp: De Pas Elst: aankoop Groenestraat 13/13A

Ons kenmerk: 14RV000078

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer: ~~10~~

Elst, 21 oktober 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

In april 2013 koos u voor ontwikkeling van een nieuw woongebied in De Pas te Elst. Uw vraag om een voorstel tot kaderstelling, formuleren wij in de vorm van 'Ontwikkelingsvisie De Pas'. Deze visie legt de hoofdstructuur van de wijk vast waarbinnen (op organische wijze) verschillende woonvelden tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Deze hoofdstructuur draagt eraan bij dat het nieuwe woongebied gaat passen bij het 'oude' Elst. Onderdeel daarvan is aansluiten bij omliggende structuren. Het respecteren van de zichtlijn op de Elster toren (als onderdeel van de aansluiting op de wijk Brienenshof) hoort daarbij.

De bestaande zichtlijn op de Elster toren wordt nu 'afgesloten' door het perceel Groenestraat 13/13A. Ontwikkelingsvisie De Pas voorziet er echter in dat de groene as door de Brienenshof wordt doorgetrokken in het nieuwe woongebied. Een solide - grotendeels openbaar toegankelijke - groenstructuur moet bij gaan dragen aan het nieuwe woonmilieu. Een openbare groenstructuur met zichtlijn op de Elster toren kan alleen geborgd worden door grond daadwerkelijk in eigendom te verkrijgen.

Omdat de kans zich nu voordoet het perceel te verwerven, stellen wij in dit specifieke geval voor het perceel Groenestraat 13/13A aan te kopen en vervolgens tot herverkaveling over te gaan. Wij stellen voor hiervoor tot een begrotingswijziging te besluiten, waarbij u een krediet van € 305.000 beschikbaar stelt en tevens een voorziening treft van € 80.000.

Na het raadsbesluit kunnen wij overgaan tot aankoop. Een deel van het perceel blijft daarna in gemeentelijk eigendom en gaat behoren tot de groenstructuur en de zichtlijn. Een ander deel wordt te koop aangeboden; met de huidige woning of als bouwkaavel.

2. Waarom naar de raad

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet zijn wij bevoegd te besluiten tot het aangaan van een koopovereenkomst. Bij de hieruit voortvloeiende financiële verplichting kunt u - tot een bedrag van € 150.000 (eenmalig) - met een zogenaamde 'administratieve wijziging' achteraf alsnog instemmen met het benodigde budget¹. Het beschikbaar stellen van budgetten is immers een exclusief recht van de raad. Bij verplichtingen boven de € 150.000 moet altijd vooraf krediet worden gevraagd aan de raad. Daar is in dit raadsvoorstel sprake van.

¹ Op basis van artikel 4 en 4a van de Financiële verordening Overbetuwe.



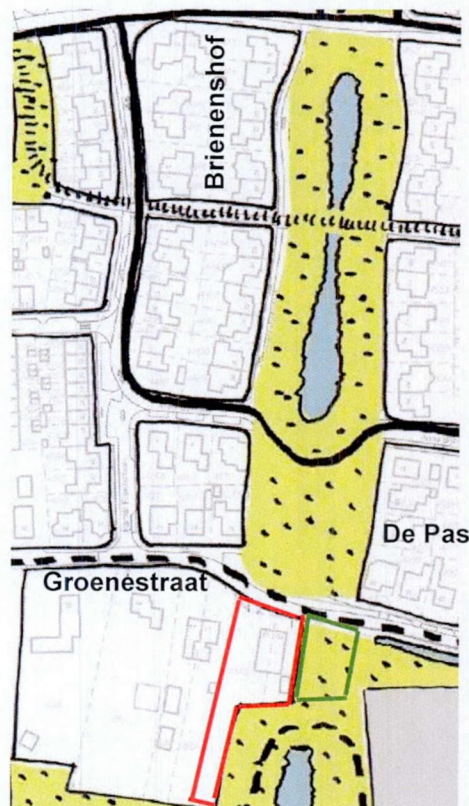
3. Argumenten en alternatieven

U koos in april 2013 voor ontwikkeling van een nieuw woongebied in De Pas te Elst. Dat raadsbesluit bevatte ook de opdracht om te komen met een voorstel tot kaderstelling. Dat voorstel volgt in de vorm van 'Ontwikkelingsvisie De Pas'. Deze visie legt de hoofdstructuur van de nieuwe wijk vast waarbinnen (op organische wijze) de verschillende woonvelden tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Deze hoofdstructuur draagt eraan bij dat het nieuwe woongebied gaat passen bij het bestaande Elst. Onderdeel daarvan is aansluiten bij omliggende structuren. Het respecteren van de zichtlijn op de Elster toren (als onderdeel van de aansluiting op de wijk Brienenshof) hoort daarbij. In bijvoorbeeld Westeraam draagt zo'n zichtlijn bij aan het karakter van de wijk en de verbinding met het 'oude' Elst.

De bestaande zichtlijn op de Elster toren in de wijk Brienenshof wordt nu 'afgesloten' door het perceel Groenestraat 13/13A². Ontwikkelingsvisie De Pas voorziet er echter in dat de groene as door de Brienenshof wordt doorgetrokken in het nieuwe woongebied. Een solide - grotendeels openbaar toegankelijke - groenstructuur moet bij gaan dragen aan het nieuwe woonmilieu.

De in de visie opgenomen groenstructuur (en aansluiting op omliggende wijk) kan door het perceel Groenestraat 13/13A nu niet gerealiseerd worden. Omdat een toegankelijke groenstructuur vanzelfsprekend niet over een perceel van particulieren geleid kan worden. Daarnaast kan het zicht op de Elster toren alleen geborgd worden door grond in eigendom te verkrijgen. Een eigenaar kan immers zonder toestemming van de gemeente beplanting, erfafscheidingen en kleine bouwwerken op zijn grond aanbrengen.

De kans doet zich nu voor het perceel te verwerven. Alles overwegende stellen wij in dit specifieke geval voor het perceel Groenestraat 13/13A aan te kopen en vervolgens tot herverkaveling over te gaan. Het oostelijke onbebouwde perceel (groen omkaderd) blijft in gemeentelijk eigendom en gaat behoren tot de groenstructuur en de zichtlijn. Het westelijke bebouwde gedeelte (rood omkaderd) wordt te koop aangeboden; met de huidige woning of als bouwkaavel.



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

Verkoper heeft inmiddels de koopovereenkomst ondertekend. Effecturen van deze overeenkomst (inclusief de daaruit voortvloeiende financiële verplichtingen) vereist beschikbaar stellen van budget door de raad. Dit is dan ook één van de voorbehouden in de overeenkomst. Na uw besluitvorming kunnen wij overgaan tot aankoop en levering van de percelen, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie N, nummers 2948 en 2949, plaatselijk bekend Groenestraat 13/13A te Elst.

² Perceel gelegen binnen de groene en rode grenzen op de afbeelding.



5. Communicatie

Vanzelfsprekend wordt dit raadsbesluit (per brief) gecommuniceerd met de verkopende partij. Communicatie over de hoofdstructuur van De Pas met andere belanghebbenden vindt vanaf eind oktober plaats bij 'Ontwikkelingsvisie De Pas'.

6. Kosten, baten en dekking

Voor effecturen van de koopovereenkomst is een budget ad € 305.000 benodigd (koopsom plus bijkomende kosten). Voorgesteld wordt dit bedrag middels een begrotingswijziging nu ter beschikking te stellen ten behoeve van de aankoop.

Een deel van de kosten die de gemeente nu maakt, zal uiteindelijk weer bij de gemeente terugkomen. Ontwikkende partijen moeten namelijk bij realisatie van de woonvelden bijdragen aan het fonds bovenwijks en de 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling'. Er bestaat echter nu nog geen zekerheid over of en wanneer ontwikkelaars over kunnen gaan tot realisatie van woonvelden. Vandaar dat de gemeente op dit moment een tijdelijke voorziening à € 80.000 moet treffen.

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

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

7. Relevante stukken

1. Koopovereenkomst (vertrouwelijk, niet-openbaar)

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen:

G.B. Gnodde, tel.: (0481) 362 300, e-mail: info@overbetuwe.nl

