



Onderwerp: Overeenkomst met H.J. Heinz inzake de aankoop van grond, benodigd voor de realisatie van het bestemmingplan Elst Centraal Infra, P+R en Huis der Gemeente.

Ons kenmerk: 13RV000037

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening (Elst Centraal)

Nummer: **8**

Elst, 26 maart 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Om de plannen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente (incl. derde spoor) te kunnen realiseren zijn gronden van HJ Heinz benodigd. De ontsluiting van HJ Heinz aan de noordzijde is op de huidige wijze niet te handhaven bij uitvoering van de gemeentelijke plannen. Na een masterplanstudie en nadere uitwerkingen daarvan (in nauwe samenwerking tussen gemeente, Stadsregio Arnhem Nijmegen en HJ Heinz), waarin de mogelijke ontsluitingen nader zijn bezien en de kostenconsequenties zijn bepaald, is in samenwerking met de Stadsregio Arnhem Nijmegen een onderhandelingstraject met HJ Heinz gestart. De onderhandelingen hebben uiteindelijk tot een concept vaststellingsovereenkomst geleid, waarin is vastgelegd:

- de gekozen oplossingsrichting (toekomstige ontsluiting van het terrein van HJ Heinz aan de zuidzijde);
- de koop door de gemeente van de ten behoeve van de bouw van de tunnels en de aanleg van het spoor door ProRail benodigde gronden;
- volledige schadeloosstelling van HJ Heinz op basis van artikel 40 van de Onteigeningswet.

Voor de aankoop van de benodigde gronden en de schadeloosstelling van HJ Heinz. wordt een krediet gevraagd aan uw raad.

2. Waarom naar de raad

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente' heeft uw raad middels een amendement aangegeven de overeenkomsten voor wensen en bedenkingen voorgelegd te krijgen alvorens wordt gestart met de uitvoering van het onderdeel Infra. Voor het aangaan van verplichtingen in het kader van de onderhavige overeenkomst met HJ Heinz is een door de raad beschikbaar te stellen krediet benodigd.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Door de vaststellingsovereenkomst wordt de uitvoering van het bestemmingplan mogelijk gemaakt. Ook kan ProRail op basis van de overeenkomst tijdig starten met de aanleg van de bovenleidingportalen die benodigd zijn voor het derde spoor.

Tenslotte regelt de overeenkomst alle schadeloosstellingsaspecten op basis van artikel 40 van de Onteigeningswet.

4. Argumenten en alternatieven

Masterplanstudies

Tijdens de masterplanstudiefase in 2010-2012 zijn alle naar oordeel van betrokkenen mogelijke ontsluitingsvarianten aan de orde geweest.

De meest kansrijke varianten zijn nader onderbouwd en met elkaar vergeleken.

Bij de beoordeling is rekening gehouden met de toekomstige uitbreiding die HJ Heinz op het perceel zou willen laten plaatsvinden (toekomstbestendigheid variant).

De ontsluitingsvarianten die nader zijn bestudeerd, zijn een alternatieve ontsluiting aan de Noordzijde, een ontsluiting aan de Zuidzijde en een ontsluiting waarbij een gedeeltelijke ontwikkeling van HJ Heinz aan de oostzijde van het spoor zou plaatsvinden.

Een alternatieve ontsluiting aan de westzijde ter plaatse van de huidige personeelsingang viel al zeer snel af vanwege de grote negatieve invloed op de daar aanwezige bebouwde omgeving.

Vaststellingsovereenkomst

Om de randvoorwaarden van de gewijzigde ontsluiting vast te stellen, waaronder verwerving van gronden, de daarvoor benodigde aanpassingen van het complex van HJ Heinz en de daarbij behorende schade voor HJ Heinz, is in samenwerking met de Stadsregio Arnhem Nijmegen een onderhandelingstraject met HJ Heinz doorlopen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de vaststellingsovereenkomst met bijlagen, zoals deze als bijlage 1 (vertrouwelijk) is bijgevoegd. Als bijlage 2 (eveneens vertrouwelijk) treft u een taxatierapport aan.

Teneinde onze belangen veilig te stellen, is een onteigeningstraject in voorbereiding om zo nodig de benodigde gronden te kunnen onteigenen. HJ Heinz is hiervan op de hoogte.

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

Nadat de vaststellingsovereenkomst is ondertekend, gaan termijnen in voor besluiten waarvoor de gemeente en HJ Heinz voorbehouden hebben gemaakt, zoals bijvoorbeeld de behandeling in uw raad om wensen en bedelingen kenbaar te maken en een nog te sluiten overeenkomst met ProRail aangaande de over te dragen gronden. Voor wat betreft HJ Heinz is dat bijvoorbeeld de goedkeuring door HJ Heinz Company in de Verenigde Staten. Deze voorbehouden met bijbehorende termijnen zijn in de overeenkomst vastgelegd.

Ook is in de overeenkomst geregeld dat ProRail na ondertekening reeds kan starten met de voorbereidende werken voor het derde spoor in de vorm van het plaatsen van bovenleidingportalen.

6. Communicatie

Op basis van de communicatiestrategie Elst Zuidoost wordt per (deel)project een werkplan communicatie opgesteld en bewaakt. Onderdeel hiervan zijn (vertrouwelijke) bijpraatsessies met uw raad, waarvan de laatste op 16 januari jl. heeft plaatsgevonden. Daarnaast is begin 2012 een drietal informatieavonden over Elst Zuidoost georganiseerd voor inwoners van de gemeente en wordt periodiek een nieuwsbrief uitgebracht. Op 19 maart vindt een bijeenkomst met bewoners van de Korte Bemmelseweg plaats, waarbij HJ Heinz nauw is betrokken.

7. Kosten, baten en dekking

In mei 2012 heeft uw raad het financieel kader voor de Spoorzone, op basis van het kosten- en dekkingsoverzicht en de uitgangspunten zoals benoemd in het raadsvoorstel, vastgesteld. Daarbij zijn de gemeentelijke dekkingsmiddelen ondergebracht in een nieuw ingestelde bestemmingsreserve Spoorzone.



Met de vaststellingsovereenkomst is een verwerving gemoeid, bestaande uit totaal 3.079 m² grond en een schadeloosstelling, berekend aan de hand van de systematiek van artikel 40 van de Onteigeningswet. In de vergoeding zijn alle schaden begrepen die HJ Heinz lijdt of kan lijden als gevolg van de realisatie van het bestemmingplan, hoe ook genaamd (zoals inkomensschade, vermogensschade en bijkomende kosten), als ook een vergoeding van (eventuele) planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Door de Stadsregio Arnhem Nijmegen is een bijdrage van € 1.203.000 voor de schadeloosstellingen van HJ Heinz toegezegd, die deels (€ 1.000.000) reeds in 2012 in een brief is vastgelegd en voor het resterende deel in een afzonderlijke brief zal worden vastgelegd.

De netto kosten voor de schadeloosstelling van HJ Heinz passen, na aftrek van de beschikbaar gestelde subsidies van derden, binnen de gemeentelijke dekking uit de bestemmingsreserve Spoorzone. Korte tijdshelpe wordt verwezen naar het in mei 2012 door uw raad vastgestelde kosten- en dekkingplan Spoorzone, alsmede de geactualiseerde kostenraming/-verrekening en dekking Spoorzone die behoort bij het raadsvoorstel d.d. 26 maart 2013 over de projectovereenkomst Spoorzone.

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

Th.M.M. Hoex

R.T. Metz

8. Relevante stukken

1. Concept vaststellingsovereenkomst, tevens houdende koopovereenkomst met bijlagen (**VERTROUWELIJK**)
2. Taxatierapport "Schadeloosstelling ex artikel 40 van de Onteigeningswet betreffende een gedeelte van het bedrijvencomplex van HJ Heinz BV, gelegen aan Oude Aamsestraat te Elst, januari 2013" (**VERTROUWELIJK**)

Portefeuillehouder: F. van Rooijen

Behandelend teammanager voor technische vragen: S. Voets, tel.: 0481-362 300,
email: info@overbetuwe.nl