

Onderwerp: Spoorallee te Elst

Ons kenmerk: 12RV000056

Programma(speerpunt):

Nummer: **17**

Elst, 8 mei 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Vanwege de vele ontwikkelingen die spelen in het gebied Elst Zuidoost is de 'Visie Elst Zuidoost' opgesteld. Ter ondersteuning van de gemeentelijke regierol is het belangrijk om, indien de mogelijkheid zich voordoet, op strategische locaties te beschikken over gronden gelegen in het gebied Elst Zuidoost. Begin 2011 zijn daarom de gronden van de Spoorallee -voorheen bekend als het emplacement- gekocht van NS Poort. De financiële onderbouwing van de aankoop is gebaseerd op een toentertijd opgestelde concept -niet vastgestelde- financiële haalbaarheidsanalyse.

Het college heeft op 8 mei 2012 het projectplan Spoorallee vastgesteld. Voor de uitvoering van het projectplan worden plankosten gemaakt. Een onderbouwing van het benodigde plankostenbudget is als bijlage bijgevoegd en is gebaseerd op een globale planning om de gevraagde producten te leveren. Daarom wordt uw raad voorgesteld hiervoor een planvoorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

2. Waarom naar de raad

Het is van belang om via een voorbereidingskrediet een budget voor de plankosten beschikbaar te stellen. Het uitgangspunt is, zoals aangegeven in de raadsbesluit tot aankoop van het projectgebied, een kostenneutrale ontwikkeling. Indien uit het vooronderzoek blijkt, dat dit niet haalbaar blijkt zullen het college en uw gemeenteraad hierover worden geïnformeerd.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Via het raadsvoorstel wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld zijn budgetrecht uit te oefenen.

4. Argumenten en alternatieven

De potenties van het emplacement zijn aanleiding geweest om in de 'Visie Elst Zuidoost', het 'Masterplan Herontwikkeling De Aam' (d.d. 16 november 2010) en het 'Uitvoeringsplan Herontwikkeling De Aam' (d.d. 12 oktober 2011) uit te gaan van een bedrijfsmatige ontwikkeling.

Het projectgebied heeft een strategische ligging en potentieel goede ontwikkelingsmogelijkheden. Deze zijn echter afhankelijk van een aantal nog onzekere factoren. Deze factoren zijn (o.a.) de economie, ontwikkelingen in de Stadsregio op het gebied van openbaar vervoer en de effecten van de doortrekking van de A15 op de regionale bedrijventerreinen. Met een definitieve ontwikkeling van het projectgebied kan daarom op korte termijn niet worden ingespeeld op de potenties van de locatie. Daarom is in de 'Visie Elst Zuidoost' voorgesteld de zone (mede) in te richten voor tijdelijke gebruiksfuncties. Gezien het grote aantal (door)starters en (hun) significante vraag naar kleinschalige flexibele bedrijfsruimte, wordt dit voor de korte termijn als kans gezien. De bedrijven kunnen na een



opstartfase op een "broedplaats" verder groeien en elders een definitieve plaats verwerven. Na deze opstartfase is het mogelijk dat de tijdelijke bedrijven (deels) plaats maken voor bedrijven die zich definitief op de locatie Spoorallee willen vestigen.

In het kader van projectmatig werken is het, door het college vastgestelde projectplan opgesteld. Het projectplan is een proces-, producten- en middelendocument. Op basis van het projectplan autoriseert de lijnorganisatie de projectorganisatie om in een vooraf beschreven proces, bepaalde producten in een vooraf bepaalde fasering met vooraf bepaalde middelen tot stand te brengen. Het beschrijft de fasering en producten tijdens de opdrachtperiode en de totale periode die nodig zijn om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van het plan.

Het uitgangspunt is, zoals aangegeven in het raadsbesluit tot aankoop van het projectgebied, een kostenneutrale ontwikkeling van de Spoorallee. Indien uit de nadere financiële analyse in het kader van de uitvoering van het projectplan blijkt, dat dit niet haalbaar is, dan zullen uw college en raad hierover tijdig worden geïnformeerd.

Het is nodig met een voorbereidingskrediet een budget voor de plankosten beschikbaar te stellen.

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

Indien uw gemeenteraad besluit het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, wordt gestart met de uitvoering van het projectplan. Daarbij zullen in eerste instantie een financiële haalbaarheidsanalyse en voorlopig massastudie/verkavelingsplan worden opgesteld, alsmede een weging van beleidsuitgangspunten. Uitgangspunt is een budgetneutrale ontwikkeling.

6. Communicatie

N.v.t.

7. Kosten, baten en dekking

Uw gemeenteraad heeft op 22 februari 2011 besloten om een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het emplacement. Uw gemeenteraad wordt nu voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor de eerste fase van de planvoorbereiding, zoals benoemd in het projectplan. Na vaststelling van de op te stellen (en te actualiseren) grondexploitatie worden beide kredieten hierin ter dekking ondergebracht. In de op te stellen grondexploitatie wordt tevens rekening gehouden met de aangevraagde subsidiemiddelen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex

de burgemeester,

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Onderbouwing voorbereidingskrediet Spoorallee - **VERTROUWELIJK**
2. Planning Spoorallee - **VERTROUWELIJK**
3. Bestuurssamenvatting

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: M. Hemme, tel.: (0481) 353401, email: m.hemme@overbetuwe.nl

