

B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000163

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 10 maart 2009	Onderwerp: Planvoorbereidingskrediet Elst Centraal		
Te besluiten: 1. Aan de gemeenteraad via bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen t.b.v. het vervolgen van de planontwikkeling Elst Centraal een krediet van € 750.000 beschikbaar te stellen.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / H. Savelkoul		Status advies: Openbaar	
Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen		persbericht: nee	
akkoord: ja		Datum b&w-vergadering: 17 maart 2009	
Advies (intern): Financiën RO		In raadscommissie: 1 april 2009	
Advies/informatie (extern): N.v.t.		In raadsvergadering van: 21 april 2009	
Middelenparagrafen: Financiën ja		Regelgeving, delegatie of mandaat: Advies Planning&Control: N.v.t.	
Wie is bevoegd: Raad		Sterstuk: Nee	
Aard bevoegdheid: Attributie (primair)			
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.H.G. Walraven			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling <i>wond</i>			
Opmerkingen P&C			
Besluit b&w <i>akkoord 17/3</i>			
Bijlagen: 1. Raadsvoorstel voorbereidingskrediet Elst Centraal 2009 2. Raadsbesluit voorbereidingskrediet Elst Centraal 2009 3. Onderbouwing budget plankosten Elst Centraal 2009 4. Overzicht plankosten Elst Centraal tot en met 2004			

Toelichting

1. In-/aanleiding

Voor de ontwikkeling van Elst Centraal zijn tot op heden door de gemeenteraad via diverse besluiten voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld tot een bedrag van € 1.755.357,00. Voor het laatst heeft de gemeenteraad in september 2007 een krediet van € 350.000 beschikbaar gesteld. Tot en met 2008 is daadwerkelijk € 1.726.668 besteed. Rekening houdende met de in 2009 inmiddels gepleegde uitgaven is het voorbereidingskrediet uitgeput.

Inmiddels is voor Elst Centraal een ontwikkelingsstrategie opgesteld, die inzicht biedt in de wijze waarop het planproces kan worden gecontinueerd. In die ontwikkelingsstrategie wordt geconcludeerd dat de tot en met 2004 gemaakte planvoorbereidingskosten gezien een aantal ontwikkelingen afgeboekt moeten worden. Het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken zijn als gevolg van de opgetreden vertragingen in het planproces verouderd en moeten worden aangepast aan de actuele omstandigheden en wet- en regelgeving. De economische crisis kan leiden tot een programmatische heroverweging van onderdelen van het plan. Tegelijkertijd vragen de ontwikkeling van de spoorzone en het Huis der Gemeente om een snelle voortzetting van het planproces.

Op basis van die ontwikkelingsstrategie is voor 2009 ook een raming opgesteld van de benodigde plankosten. Ten behoeve van het afronden van het bestemmingsplan, aanpassen en uitwerken van het stedenbouwkundig plan, herzien van de grondexploitatie, voeren van de onderhandelingen met marktpartijen en alle andere noodzakelijke projectactiviteiten is geraamd dat in 2009 een budget van ca. € 1.000.000 is benodigd.

2. Doelstelling en beoogd effect

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

3. Argumenten

Een voorbereidingskrediet is nodig als voorfinanciering van de kosten die moeten worden gemaakt voordat een project in exploitatie wordt gebracht. Hierna wordt een grondexploitatie (begroting van het project in het grondbedrijf) gestart, waaraan de eerder gemaakte voorbereidingskosten ten laste worden gebracht. Nog dit jaar zal aan de gemeenteraad op basis van een geactualiseerd stedenbouwkundig plan een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden. De verwachting is dat dit uiterlijk het 4e kwartaal 2009 kan plaatsvinden. Tot dat moment is het dus noodzakelijk dat de gemeenteraad via een voorbereidingskrediet een budget voor de plankosten beschikbaar stelt. Op basis van de raming van het jaarbudget is daarom het benodigde krediet gecijferd op € 750.000.

4. Advies:

A <intern>

N.v.t.

B <extern>

N.v.t.

C <Planning&Control>

Akkoord.

5. Aanpak/uitvoering

Het stedenbouwkundig plan voor Elst Centraal zal naar aanleiding van de recente ontwikkelingen en uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal, worden aangepast. In nauwe relatie daarmee zal op basis van het principe 'rekenen en tekenen' ook de grondexploitatie, inclusief het budget voor de plankosten, Elst Centraal volledig worden herzien. In dat kader zullen ook de tot en met 2008 gemaakte plankosten worden beoordeeld in relatie tot het actuele plan.

Naar verwachting zal de grondexploitatie in het 4^e kwartaal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Vanaf dat moment zullen de budgetten voor de plankosten jaarlijks in de programmabegroting worden opgenomen. In het kader van de ontwikkelingsstrategie is globaal geraamd dat voor 2009 een budget van € 1,0 mln. voor planontwikkelingskosten is benodigd. Rekening houdende met vaststelling van de grondexploitatie in het 4^e kwartaal wordt daarom voorgesteld aan de gemeenteraad een voorbereidingskrediet voor de eerste drie kwartalen van dit jaar ad € 750.000 te vragen.

6. Middelen

In de laatste grondexploitatieberekening is op basis van 35% over de kosten van bouw- en woonrijp maken en infrastructuur het budget voor de plankosten bepaald (€ 3,8 mln.). Van dit budget is op dat moment al ca. € 1,7 mln. gerealiseerd. Volgens een opgave uit de financiële administratie blijkt dat tot en met 2004 reeds € 1,0 mln. aan plankosten is verantwoord. De vertragingen die in de planontwikkeling zijn opgetreden hebben geleid tot plankosten die niet meer binnen het normbudget opgevangen kunnen worden. Het bestemmingsplan is inmiddels volledig herzien, ook het stedenbouwkundig plan is meerdere malen herzien. Daarom is het vanuit een goed en realistisch budgetbeheer wenselijk dat de plankosten tot en met 2004 worden afgeboekt. Inmiddels zijn de tot en met 2008 gemaakte plankosten gestegen tot ca. € 1,9 mln. Rekening houdende met de afboeking van € 1,0 mln. resteert dan nog een budget van € 2,9 mln. (€ 3,8 minus € 0,9 mln.). Bij de herziening van de grondexploitatie zal ook het budget voor de plankosten opnieuw worden bepaald. Dan zal op basis van het dan bestaande inzicht in de planontwikkeling ook definitief worden vastgesteld welke plankosten als af te boeken moeten worden aangemerkt.

7. Te besluiten

1. Aan de gemeenteraad via bijgevoegd raadsvoorstel voor te stellen t.b.v. het vervolgen van de planontwikkeling Elst Centraal een krediet van € 750.000 beschikbaar te stellen.

Onderwerp: Nieuw krediet Elst Centraal

Ons kenmerk: 09rv000026

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening (Elst Centraal)

Nummer:

Elst, 17 maart 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Voor de ontwikkeling van Elst Centraal zijn tot op heden door de gemeenteraad via diverse besluiten voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld tot een bedrag van € 1.755.357,00. Voor het laatst heeft de gemeenteraad in september 2007 een krediet van € 350.000 beschikbaar gesteld. Tot en met 2008 is daadwerkelijk € 1.726.668 besteed. Rekening houdende met de in 2009 inmiddels gepleegde uitgaven is het voorbereidingskrediet uitgeput.

Inmiddels is voor Elst Centraal een ontwikkelingsstrategie opgesteld, die inzicht biedt in de wijze waarop het planproces kan worden gecontinueerd. In die ontwikkelingsstrategie wordt geconcludeerd dat de tot en met 2004 gemaakte planvoorbereidingskosten gezien een aantal ontwikkelingen afgeboekt moeten worden. Het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken zijn als gevolg van de opgetreden vertragingen in het planproces verouderd en moeten worden aangepast aan de actuele omstandigheden en wet- en regelgeving. De economische crisis kan leiden tot een programmatische heroverweging van onderdelen van het plan. Tegelijkertijd vragen de ontwikkeling van de spoorzone en het Huis der Gemeente om een snelle voortzetting van het planproces.

Op basis van die ontwikkelingsstrategie is voor 2009 ook een raming opgesteld van de benodigde plankosten. Ten behoeve van het afronden van het bestemmingsplan, aanpassen en uitwerken van het stedenbouwkundig plan, herzien van de grondexploitatie, voeren van de onderhandelingen met marktpartijen en alle andere noodzakelijke projectactiviteiten is geraamd dat in 2009 een budget van ca. € 1.000.000 is benodigd.

2. Waarom naar de raad

Een voorbereidingskrediet is nodig als voorfinanciering van de kosten die moeten worden gemaakt voordat een project in exploitatie wordt gebracht. Hierna wordt een grondexploitatie (begroting van het project in het grondbedrijf) gestart, waaraan de eerder gemaakte voorbereidingskosten ten laste worden gebracht. Nog dit jaar zal aan de gemeenteraad op basis van een geactualiseerd stedenbouwkundig plan een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden. De verwachting is dat dit uiterlijk het 4^e kwartaal 2009 kan plaatsvinden. Tot dat moment is het dus noodzakelijk dat de gemeenteraad via een voorbereidingskrediet een budget voor de plankosten beschikbaar stelt. Op basis van de raming van het jaarbudget is daarom het benodigde krediet becijferd op € 750.000.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het doel is om dit jaar een voorlopig stedenbouwkundig plan vast te stellen, een daarop gebaseerd ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen, de grondexploitatie te herzien en vast te stellen en onderhandelingen met marktpartijen af te ronden.

4. Argumenten en alternatieven

Nog steeds wordt de ontwikkeling van Elst Centraal als een unieke, maar ook noodzakelijke ontwikkeling beschouwd. Ondanks dat de tijden inmiddels zijn veranderd gelden nog steeds de argumenten, die in het raadsvoorstel d.d. 27 juni 2004 zijn gehanteerd. De belangrijkste zijn dat:

1. Elst Centraal een strategisch gelegen gebied is dat via de ontwikkeling van de spoorzone en de vestiging van het Huis der Gemeente wordt getransformeerd tot een gebied met een hoge ontwikkelpotentie.
2. De ontwikkeling van de spoorzone noopt tot het opheffen van de huidige gelijkvloerse kruising en de ondertunneling van het spoor en het realiseren van een passerelle moeten zorgen voor een goede verbinding van de gebieden, die ten oosten en ten westen van het spoor zijn gelegen.
3. Via de realisering van de P&R-voorziening het functioneren van het station Elst als vervoersknooppunt wordt versterkt en de parkeeroverlast in de omgeving wordt tegen gegaan.
4. Belangrijke partners (de Stadsregio, NS Poort, ProRail) van de gemeente deze ontwikkeling onderschrijven.
5. Provincie, Stadsregio en Rijk via diverse subsidiestromen bereid zijn deze ontwikkeling ook financieel substantieel te steunen.

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

De ontwikkelingsstrategie zal jaarlijks worden geactualiseerd.

6. Communicatie

N.v.t.

7. Kosten, baten en dekking

Om bovenstaande activiteiten te kunnen bekostigen is een krediet nodig ter hoogte van 750.000 euro. In bijlage 1 is aangegeven hoe de begroting is opgebouwd. In de laatste grondexploitatieberekening van het project is rekening gehouden met totale voorbereidingskosten van 3,8 miljoen euro. Dit bedrag is geraamd als een percentage van de totale grondexploitatie (dus niet begroot op werkelijk te voorziene kosten). Tot nu toe is - inclusief dit gevraagde krediet - 1,75 miljoen euro aan planvoorbereidingskosten uitgegeven. Een overzicht van de plankosten tot en met 2004 is als bijlage 2 bijgevoegd. Rekening houdende met de afboeking van € 1,0 mln. aan plankosten zal als besteed € 750.000 resteren. Tezamen met het thans aangevraagd krediet zal ruimschoots binnen het in de grondexploitatie opgenomen budget worden gebleven.

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

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.



8. Relevante stukken

1. Onderbouwing budget plankosten Elst Centraal 2009
2. Overzicht plankosten Elst Centraal tot en met 2004

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: H. Savelkoul, tel.: (0481) 362300,
email: h.savelkoul@overbetuwe.nl

Bijlage 2 bij raadsvoorstel "krediet Elst Centraal" d.d. 17 maart 2009

Elst Centraal

plankosten tot en met 2004

Jaar	Kosten planvoorbereiding
t/m 2001	230.351
2002	201.600
2003	225.938
2004	275.330
Plankosten tot en met 2004	933.218