

Onderwerp: Verwerving percelen Land van Tap in Elst gemeente **Overbetuwe**

Ons kenmerk: 15RV000004

Programma(speerpunt):

Nummer:

Elst, 17 februari 2015



AAN DE RAAD

1. Samenvatting

In december 2014 bent u geïnformeerd over de onderhandelingen met de eigenaren van een aantal percelen, plaatselijk bekend als Land van Tap en Rijksweg zuid 18-20 in Elst. In vervolg daarop zijn de onderhandelingen in januari afgerond, hetgeen heeft geleid tot het tekenen van twee koopovereenkomsten met de betreffende eigenaren. Beide overeenkomsten liggen voor u ter inzage.

Door het verkrijgen van de eigendom van bedoelde gronden krijgt de gemeente grip op het gebruik en de invulling van deze locatie op de korte en langere termijn.

Na besluitvorming door uw raad komen de koopovereenkomsten formeel tot stand en kan de eigendomsoverdracht plaatsvinden.

2. Waarom naar de raad

Op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet is ons college bevoegd tot het aangaan van een koopovereenkomst. In artikel 4A lid 2 van de Financiële verordening is echter opgenomen dat het college de raad in ieder geval vooraf informeert en pas een besluit neemt, nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen bij het aangaan van verplichtingen voor leveringen en diensten groter dan € 500.000. Hiervan is dit geval sprake.

Uiteraard is in beide koopovereenkomsten een voorbehoud gemaakt van positieve besluitvorming door uw raad.

Op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet hebben wij u in december 2014 al geïnformeerd over ons voornemen om deze gronden aan te kopen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het in eigendom verkrijgen van deze gronden dient meerdere doelen.

Voor de korte termijn ligt het inrichten van het terrein voor (tijdelijk) parkeren in de rede. De parkeerdruk in het centrum is nu al erg groot en wordt tijdens de werkzaamheden aan de Dorpsstraat in Elst de komende jaren alleen maar groter. Door het Land van Tap de komende jaren te benutten voor extra parkeergelegenheid, wordt deze parkeerdruk verminderd. Met deze strategische aankoop komt de gemeente derhalve tegemoet aan de wensen van ondernemers om het centrum van Elst aantrekkelijk te houden tijdens de werkzaamheden aan de Dorpsstraat door voldoende (gratis) parkeerplekken te blijven bieden.

Voor de langere termijn is exacte invulling van het terrein nog onduidelijk. Onderzoek zal plaatsvinden naar de meest wenselijke invulling en definitieve bestemming, een en ander

op basis van de Nota van Uitgangspunten voor het centrum van Elst en het Beeldkwaliteitsplan.

4. Argumenten en alternatieven

De gemeente heeft in de afgelopen jaren vaker gesprekken gevoerd met de grondeigenaren om te bezien of er mogelijkheden zijn om de gronden via koop of via erfpacht in eigendom of gebruik te verkrijgen. De grond maakt immers onderdeel uit van de centrumvisie Elst. Om diverse redenen heeft dit telkens niet tot overeenstemming geleid.

Medio 2014 bleek er bereidheid bij de eigenaren te bestaan om de gronden af te stoten. Voorwaarde was wel dat de gemeente ook bereid zou zijn om het woonhuis aan de Rijksweg zuid 18-20 over te nemen. Gelet op de beperkte ontsluitingsmogelijkheden van dit binnenterrein in geval van een volwaardige ontwikkeling in de toekomst, kan het perceel Rijksweg zuid 18-20 (na sloop) prima benut worden voor ontsluiting van het binnenterrein. De huidige ontsluiting aan de noordzijde is immers qua dimensionering te beperkt om als volwaardige ontsluiting voor zowel auto- als voetgangersverkeer te dienen. Ontsluiting van het terrein aan de Rijksweg zuid heeft beleidsmatig de voorkeur. Dit is ook vastgelegd in de Nota van uitgangspunten van het centrumplan Elst en verkeerskundig is dit ook meest wenselijk.

In de loop van vorig jaar werd ook bekend dat in het tweede kwartaal van 2015 de werkzaamheden van de laatste fase herinrichting Dorpsstraat in Elst zouden kunnen starten. Bij de voorbereidingen voor de uitvoering van deze werkzaamheden bleek al snel dat een knip en derhalve gedeeltelijke afsluiting voor doorgaand verkeer in de Dorpsstraat meest wenselijk is. Uiteraard heeft dit tot gevolg dat een aantal parkeerplaatsen niet meer gebruikt kan worden. Maar dit betekent ook dat het westelijk deel van het centrum van Elst niet zo gemakkelijk meer bereikbaar is vanaf de oostzijde, omdat er een stremming ontstaat. De werkzaamheden lopen volgens de huidige planning tot eind 2017. Als gevolg van deze werkzaamheden zal – zonder nadere maatregelen – de bereikbaarheid van het centrum verslechteren en de parkeerdruk gedurende de komende 2 jaren alleen maar toenemen.

De onderhandelingen met de grondeigenaren hebben ertoe geleid dat er uiteindelijk op 16 januari jl. overeenstemming is bereikt over prijs en voorwaarden van de aankoop. Er heeft vervolgens een onderzoek plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit en hieruit blijkt dat dit geen belemmering is voor aankoop. Ook is er een taxatierapport beschikbaar welke bij de stukken ter inzage ligt.

Door deze aankoop verkrijgt de gemeente de beschikking over een terrein welke qua ligging meest gunstig is voor de opvang van het tijdelijke parkeerprobleem. Voor de ondernemers en bezoekers van het centrum is het immers zaak om de overlast van de werkzaamheden en de hierdoor mogelijk te ontstane parkeerdruk in het centrum zoveel als mogelijk te beperken. Dit is mogelijk door op dit terrein een (extra) parkeermogelijkheid te creëren. Het is de bedoeling om direct na eigendomsoverdracht te starten met de voorbereidingen hiertoe. Naar schatting zullen werkzaamheden rond de zomer gereed kunnen zijn. Uitgangspunt hierbij is een voorlopige en tijdelijke ontsluiting van het parkeerterrein over het huidige parkeerterrein aan de Wagenmakersstraat. Een definitieve ontsluiting aan de Rijksweg zuid is immers pas mogelijk na bestemmingsplanwijziging ter plaatse en noodzakelijke aanpassingen aan de Rijksweg zuid. Door de werkzaamheden van de tijdelijke inrichting gelijk op te laten lopen met de herinrichting van de Dorpsstraat kan de overlast tot een minimum worden beperkt. Het is de bedoeling dat op korte termijn de omwonenden door middel van een informatieavond worden geïnformeerd over deze plannen.

Naar verwachting zullen er overigens in de komende jaren nog een aantal (her)ontwikkelingen in de kern van Elst gaan plaatsvinden. Om deze ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken, zal onder andere moeten worden voldaan aan de parkeernorm. Indien het niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, zullen ze elders in het centrum moeten worden gerealiseerd. Onderhavige locatie kan hierbij als een goed alternatief functioneren om deze alsnog te realiseren. De kosten zouden dan bijvoorbeeld door middel van een parkeerbijdrage kunnen worden verrekend. Dit aspect zal (ook) worden betrokken bij de planvorming voor definitieve invulling van het terrein.

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

Zoals hiervoor al aangegeven hebben verkopers inmiddels de koopovereenkomst ondertekend. Dit uiteraard onder voorbehoud van besluitvorming door uw raad. Immers, de overeenkomst kunnen we pas effectueren na het beschikbaar stellen van het daarvoor vereiste budget door uw raad en nadat uw raad uw wensen en bedenkingen heeft voorgelegd aan ons college. Na (positieve) besluitvorming door uw raad zal de eigendomsoverdracht plaatsvinden.

6. Communicatie

Op de dag van ondertekening van beide koopovereenkomst bent u via een memo op de hoogte gesteld en is tevens een persbericht uitgegaan. Verkopers zullen daags na het door u genomen raadsbesluit op de hoogte worden gesteld van uw besluit, waarna de notaris de eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

De omwonenden ontvangen een nieuwsbrief over de plannen van de gemeente voor de korte termijn. En voorafgaand aan de tijdelijke inrichting van het terrein zullen de omwonenden via een nieuwsbrief op de hoogte worden gesteld.

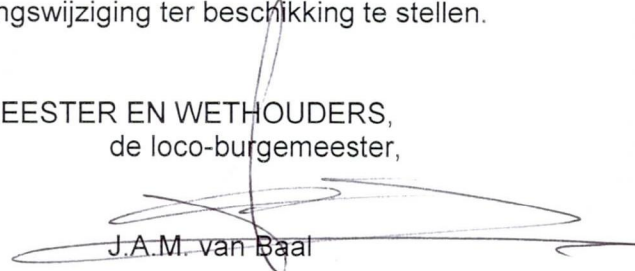
7. Kosten, baten en dekking

Voor de kosten van verwerving, sloop en tijdelijke inrichting is een totaalbudget benodigd van € 1.585.000. De eenmalige kosten worden gedekt ten laste van de algemene reserve. En de rentelasten van de grondverwerving worden meegenomen in het financieel perspectief in de Kadernota 2016. Voorgesteld wordt om voornoemd totaal bedrag middels een begrotingswijziging ter beschikking te stellen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de loco-burgemeester,

Th. Hoex  MMO

 J.A.M. van Baal

8. Relevante stukken

- 1a. Koopovereenkomst betreffende de percelen K 4592 en 3537
- 1b. Koopovereenkomst betreffende Rijksweg zuid 18-20
- 2. taxatierapporten van Gloudemans met begeleidende brief d.d. 10 februari 2015

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: A. Mulders, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl