



Memo

Aan : fractie Groen Links
Van : College van burgemeester en wethouders
CC : L. Albers van der Linden, Th. Ahoud
Ons kenmerk : 15INT00829
Datum : 9 maart 2015
Betreft : beantwoording technische vragen n.a.v. raadsvoorstel Verwerving percelen Land van Tap in Elst

Op 4 maart hebben wij vragen ontvangen van de fractie Groen Links naar aanleiding van het raadsvoorstel 'Verwerving percelen Land van Tap in Elst'. Voorafgaand aan beantwoording van de gestelde vragen wil het college graag nog het volgende benadrukken.

Inleiding

De voorgenomen aankoop van de gronden van Tap is in eerste aanleg een strategische aankoop. Dit houdt verband met het feit dat deze geschiedt op basis van een gemeentelijke visie, te weten de Nota van Uitgangspunten. Aankoop biedt de gemeente verder de mogelijkheid om grip te krijgen op ontwikkeling en planvorming op deze locatie en wel op een door de gemeente gewenste voorgestane wijze. Feit is immers dat de vigerende planologische mogelijkheden zeer ruim zijn (zie o.a. paragraaf 4.3, laatste zin van het taxatierapport betreffende de grond achter Dorpsstraat 51). Dit is voor het college ook een belangrijke reden om tot aankoop over te gaan. Aankoop voorkomt immers ongewenste ontwikkelingen door marktpartijen.

De omstandigheid dat de eigenaren de koop juist op dit moment willen aangaan, biedt de gemeente de mogelijkheid om dit terrein voor de korte termijn in te zetten voor extra opvang van parkeerplaatsen voor de duur van de renovatiewerkzaamheden. Dit is een bijkomstigheid en niet de reden van aankoop.

Vragen

1. Klopt het dat de resultaten van de taxatie (10 februari) beschikbaar zijn gekomen na het tekenen van de (voorlopige) koopcontracten (15 januari)?
Het college heeft na overeenstemming met de eigenaren over de koopsom opdracht gegeven aan Gloudemans voor het opstellen van een taxatierapport. Het eerste concept van het rapport gaf aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen naar aanleiding van constatering van ruimere planologische mogelijkheden dan in eerste aanleg uitgangspunt was. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd en uiteindelijk verwerkt in een definitieve versie, welke op 10 februari jl. is opgeleverd. Voorafgaand aan de onderhandelingen is de wethouder uiteraard door de ambtelijke organisatie op dit vlak geadviseerd.
2. Is dit de reden dat het aankoopbedrag € 271.000 (600.000 + 800.000 – 450.000 – 679.000) hoger is dan de taxatiewaarde?



Nee, zie hiervoor onder 1. De overeengekomen koopsom is ongewijzigd gebleven nadat het taxatierapport beschikbaar is gekomen.

3. Heeft u alternatieven overwogen voor aanleg van deze parkeerplaatsen, zoals bijvoorbeeld beschikbaar stellen parkeerruimte elders of verminderen van de parkeerdruk in het centrum op andere manieren.

Zoals aan het begin van deze memo toegelicht doet de gelegenheid zich thans voor om deze gronden te benutten voor de opvang van extra parkeerdruk in het centrum. Ons college is tegelijkertijd samen met het Centrummanagement Elst (voormalig EOVR) zoek naar maatregelen om het langparkeren te ontmoedigen. Als er zich mogelijkheden voordoen om alternatieve parkeerruimte te realiseren zullen wij deze beoordelen. Belangrijke aspecten hierbij zijn o.a. ligging, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

4. Zit er een verkeerskundige analyse achter het realiseren van deze plek als alternatief voor parkeerplaatsen aan het eind van de Dorpsstraat waar het komende jaar zich vooral de werkzaamheden zullen concentreren.

Er is geen verkeerskundige analyse opgesteld. De gelegenheid doet zich voor om dit terrein tijdelijk te gebruiken voor het opvangen van extra parkeerdruk. Een ander terrein is hiervoor thans niet beschikbaar.

5. Klopt het, zoals in het taxatierapport staat, dat u 261 parkeerplaatsen wil realiseren? Hoe staat dit in verhouding met de behoefte aan parkeerplaatsen die ontstaat n.a.v. werkzaamheden in de dorpsstraat?

Nee. Het in het taxatierapport genoemde aantal parkeerplaatsen is een aanname op basis van de beschikbare ruimte.

Het college wil voor de duur van de renovatiewerkzaamheden maximaal 150 parkeerplaatsen aanleggen. Dit aantal is een inschatting welke gebaseerd is op uitval van parkeergelegenheid en extra parkeerdruk op parkeren rondom de oostelijke helft van de Dorpsstraat gedurende de werkzaamheden.

6. Klopt het dat u speelt met de gedachte om in de toekomst parkeerplaatsen te laten "huren" door grondgebonden projecten op andere plaatsen in het centrum zodat deze minder parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te realiseren? Op welke (her)ontwikkelingen doelt u in dit kader?

Uitgangspunt is en blijft het creëren van parkeerplaatsen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen door de initiatiefnemer op eigen terrein. Daar waar dit niet of nauwelijks te realiseren is, kan overwogen worden om een bijdrage te vragen voor het realiseren van openbare parkeerplaatsen door de gemeente elders. Dit is niet ongebruikelijk. Het gaat hierbij overigens niet om het "huren" van parkeerplaatsen; het zijn voor eenieder toegankelijke openbare parkeerplaatsen.

7. Naast de € 1.400.000,- t.b.v. aankoop woningen en grond vraagt u 185.000 voor o.a. het slopen van de woningen en de aanleg van het parkeerterrein. In het taxatierapport lezen we dat een parkeerplaats normaal gesproken € 1.000 per vierkante meter kost. Is hier rekening mee gehouden? Hoeveel van de 185.000 euro is gereserveerd voor de aanleg van het parkeerterrein?

Voor de aanleg van het terrein is € 150.000 geraamd voor een maximaal aantal van 150 parkeerplaatsen.

8. Verder is de waterhuishouding in het gebied erg slecht geregeld. Heeft u dit in uw overweging qua wenselijkheid en kosten van een parkeerterrein reeds meegenomen of is dit een onderdeel van nadere analyse?

Het college is bekend met de waterhuishouding in het gebied en houdt hier rekening mee.

9. Onder welke omstandigheden is het denkbaar dat we op 1 januari 2016 moeten afboeken op de grondexploitatie "Land van Tap"?

Deze gronden komen in eerste instantie in de boeken voor de realisatie van tijdelijke parkeervoorziening. In de nabije toekomst zullen deze gronden worden ontwikkeld. De grondwaarde is dan afhankelijk van het ontwikkelprogramma. Indien de grondwaarde

hierdoor lager is dan de verkrijgingsprijs dient een deel van de boekwaarde te worden afgeboekt. De omvang van deze mogelijke afboeking zal afhankelijk zijn van het ontwikkelprogramma en de daaruit vloeiende toekomstige bestemming: aandeel parkeren en omvang woningbouwprogramma, commercieel vastgoed e.d.

Omdat de taxatiewaarde van de gronden iets lager ligt dan de aankoopprijs bestaat de mogelijkheid dat er bij het opstellen van de jaarrekening 2015 een (tijdelijke) voorziening getroffen zal moeten worden. Of er daadwerkelijk een voorziening getroffen moet worden, zal later dit jaar worden afgestemd met onze accountant. Dan is er waarschijnlijk ook (nog) meer duidelijk over de planvorming voor de langere termijn en dus de bijbehorende waarde.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

Th. Hoex MMO

~~de burgemeester,~~

drs A.S.F. van Asseldonk

b.a. J.v. Baal.