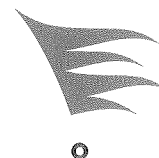


# Memo



Aan : Gemeenteraad  
Van : Het college van B&W  
CC :  
Ons kenmerk : 14INT00274  
Datum : 24 januari 2014  
Betreft : Toelichting Grondexploitatie Elst Spooralle 2013

---

In de voorbereidende vergadering (politieke avond) van de raad over de grondexploitatie Spoorallee zijn vragen gesteld. Hierbij ontvangt u, op uw verzoek, de beantwoording van drie vragen. Deze vragen/verzoeken betreffen:

1. Een toelichting op nut en noodzaak van de vertrouwelijkheid van de (concept)grondexploitatie 2013;
2. Een; toelichting op de doelstelling en de juridische aspecten met betrekking tot de wens van de gemeente om – indien mogelijk – ook tijdelijke bestemmingen in het gebied Spoorallee te faciliteren;
3. Een toelichting op de financiële samenhang van de drie deelprojecten Spoorallee, Nieuwe Aamsestraat en de Zuidelijke ontsluiting de Aam in de vorm van een integraal financieel overzicht.

#### Ad 1. Vertrouwelijkheid grondexploitatie Spoorallee 2013.

De grondexploitatie is in november 2013 vertrouwelijk aangeboden omdat op dat moment nog sprake was van grondverwerving ter hoogte van de Nieuwe Aamsestraat, een van de drie samenhangende EFRO-projecten. Inmiddels is er een akkoord bereikt met betreffende grondeigenaar. Het college zal op 4 februari 2014 een besluit nemen aangaande de overeenkomst met de grondeigenaar.

Ter vergadering op 21 januari 2014 is reeds door de wethouder toegezegd dat de vertrouwelijkheid zal worden opgeheven. Na vaststelling door de raad op 4 februari 2014 van de grondexploitatie Spoorallee wordt dan ook deze status (vertrouwelijk) beëindigd.

#### Ad 2. Tijdelijke bestemmingen in de Spoorallee.

De doelstelling om tijdelijke bestemmingen toe laten is primair bedoeld om inkomsten te genereren voor de gemeente. Daarnaast kunnen tijdelijke bestemmingen wellicht een positieve bijdrage leveren om de Spoorallee op de kaart te zetten. Omdat echter nog niet duidelijk is welke tijdelijke initiatieven op de gemeente afkomen, kan dit niet planologisch op voorhand mogelijk worden gemaakt. In het wijzigingsplan zelf is hier dus niets over opgenomen. Bij elk tijdelijk initiatief zal worden gekeken wat buitenplans geregeld kan worden.



Ad 3. Financieel overzicht en samenhang van de drie deelprojecten in Zuidoost.

Op verzoek is een overzicht bijgevoegd waarin de specificaties van de drie projecten op hoofdlijnen zijn opgenomen. Naast kosten en baten per project is een integraal cashflowoverzicht opgenomen van alle drie de projecten. Specifiek is de EFRO bijdrage (totaal € 1.7 mln.) en de inzet van de gemeentelijke voorziening (€ 990.000) voor de Spoorallee benoemd in het overzicht.

**Bijlage: projectoverzicht Zuidoost 2013-2020, 14int00297.**

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,  
De gemeentesecretaris,

Th. Hoex MMO,

de burgemeester,

drs. A.S.F. van Asseldonk

Bijlage: projectoverzicht Zuidoost 2013-2020

| Spoorallee        | Zuidelijke ontsluiting de Aam | Nieuwe Aamse straat |              |
|-------------------|-------------------------------|---------------------|--------------|
| Kosten            | € 4.411.000                   | Kosten              | € 2.958.081  |
| Baten             | € 3.421.000                   | Dekking             | € 1.758.081  |
| Saldo EW          | € 990.000-                    | Saldo               | € 1.200.000- |
| Inzet voorziening | € 990.000                     | EFRO bijdrage       | € 1.200.000  |
| Saldo             | € -                           | Saldo               | € -          |

| CASH FLOW OVERZICHT           |             |             |             |           |          |          |          |          |  | Elst Zuidoost |  |  |  |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|--|---------------|--|--|--|
|                               | 2013        | 2014        | 2015        | 2016      | 2017     | 2018     | 2019     | 2020     |  |               |  |  |  |
| KOSTEN                        |             |             |             |           |          |          |          |          |  |               |  |  |  |
| Spoorallee                    | € 1.928.098 | € 522.084   | € 422.084   | € 486.221 | € 91.600 | € 66.600 | € 66.600 | € 66.600 |  |               |  |  |  |
| Zuidelijke ontsluiting de Aam | € 278.604   | € 278.604   | € 278.604   |           |          |          |          |          |  |               |  |  |  |
| Nieuwe Aamse straat           | € 986.027   | € 986.027   | € 986.027   |           |          |          |          |          |  |               |  |  |  |
| Totaal                        | € 3.192.729 | € 1.786.715 | € 1.686.715 | € 486.221 | € 91.600 | € 66.600 | € 66.600 | € 66.600 |  |               |  |  |  |

|                               | 2013        | 2014        | 2015        | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>BATEN</b>                  |             |             |             |           |           |           |           |           |
| Spoorallee                    | € 462.500   | € -         | € 462.500   | € 499.200 | € 499.200 | € 499.200 | € 499.200 | € 499.200 |
| Zuidelijke ontsluiting de Aam | € 167.906   | € 167.906   | € 500.000   |           |           |           |           |           |
| Nieuwe Aamse straat           | € 879.041   | € 879.041   | € 1.200.000 |           |           |           |           |           |
| <b>Totaal</b>                 | € 1.509.447 | € 1.046.947 | € 2.162.500 | € 499.200 | € 499.200 | € 499.200 | € 499.200 | € 499.200 |

| Cashflow                      | 2013               | 2014               | 2015               | 2016               | 2017               | 2018               | 2019             | 2020             |             |           |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------|-----------|
| Spoorallee                    | € 1.465.598        | € 1.987.683        | € 1.947.267        | € 1.934.288        | € 1.526.688        | € 1.094.088        | € 661.488        | € 228.888        | Voorziening | € 228.888 |
| Zuidelijke ontsluiting de Aam | € 110.698          | € 221.396          | € -                | € -                | € -                | € -                | € -              | € -              | tekort      | € 90.042  |
| Nieuwe Aamse straat           | € 106.987          | € 213.973          | € -                | € -                | € -                | € -                | € -              | € -              | index       | € 671.070 |
| <b>Totaal</b>                 | <b>€ 1.683.283</b> | <b>€ 2.423.052</b> | <b>€ 1.947.267</b> | <b>€ 1.934.288</b> | <b>€ 1.526.688</b> | <b>€ 1.094.088</b> | <b>€ 661.488</b> | <b>€ 228.888</b> | rente       | € 990.000 |
|                               |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                  |                  | totaal      | € 990.000 |

