



Memo

Aan : de leden van de gemeenteraad
Van : college van burgemeester en wethouders
CC :
Ons kenmerk : 13int03808 / TAV 14 RV 000012
Datum : 18 december 2013
Betreft : scenario's gemeentelijke huisvesting

Geachte leden van de raad,

Wij hebben de werkorganisatie opdracht gegeven om voor de gemeentelijke huisvesting vier scenario's uit te werken. Een en ander conform het amendement dat de gemeenteraad hierover op 5 november 2013 heeft aangenomen.

De uitgewerkte scenario's bieden wij u vandaag via de Griffie voor agendering en behandeling aan.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders,
Wethouder R.W. Mooij

loco-burgemeester



Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting

Gemeente Overbetuwe

08302/131217 B1 scenarios gemeentelijke huisvesting 03

17 december 2013

INHOUD

1.	INLEIDING	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Doel van het onderzoek	2
1.3.	Aanpak onderzoek	2
1.4.	Waarborging kwaliteit en objectiviteit onderzoek	3
1.5.	Leeswijzer	3
2.	KADERS ONDERZOEK	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Te onderzoeken scenario's en uitgangspunten	4
2.3.	Vergelijkingsaspecten	5
2.4.	kaders voor uitwerking	5
3.	UITWERKING SCENARIO'S	7
3.1.	Locaties	7
3.2.	Aanpak uitwerking	7
3.3.	Scenario 1: nieuwbouw Elst Centraal	9
3.4.	Scenario 2: Renovatie oudbouw en nieuwbouw locatie elst	11
3.5.	Scenario 3: Renovatie locatie Elst en Andelst en Uitbreiding	17
3.6.	Scenario 4: Frontoffice/renovatie gemeentehuis Elst + backoffice en bestuursgedeelte op één andere locatie	22
4.	KWALITATIEVE VERGELIJKING	27
4.1.	Inleiding	27
4.2.	Dienstverlening aan burgers en bedrijven	27
4.3.	Bereikbaarheid	29
4.4.	Effect op aanwezige detailhandel/bedrijven centrum Elst	31
4.5.	Planologische mogelijkheden en belemmeringen huidige bestemmingsplannen en/of stedenbouwkundige criteria	32
4.6.	Realisatiesnelheid in maanden na 1 januari 2014	36
4.7.	Aanvullende criteria	38
5.	FINANCIËLE VERGELIJKING	42
5.1.	Inleiding	42
5.2.	financiële Vergelijkingsaspecten	42
5.3.	Financiële uitgangspunten	42
5.4.	dekkingsmiddelen	45
5.5.	Financiële uitwerking en vergelijking scenario's	45
5.5.1.	Totale investering en netto structurele financiële druk op de begroting	46
5.5.2.	Risico's en effecten op weerstandsvermogen	52
5.5.3.	Effect op schuldenpositie	52
6.	VERGELIJKINGSMATRIX	54
Bijlage:		
1.	Amendement	
2.	Ruimtebehoefte	
3.	Inventarisatie huur	
4.	Reflectie Royal HaskoningDHV	

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

De RvS heeft het bestemmingsplan "Elst Centraal, Infra, P+R en Huis der Gemeente" voor wat betreft de bestemming "maatschappelijk" (het Huis der Gemeente) vernietigd. Het college heeft de raad aangegeven dat planologisch herstel mogelijk is. Er bestaat echter bij de gemeenteraad behoefte om naast planologisch herstel drie andere scenario's uit te laten werken op basis van vooraf vastgestelde uitgangspunten, aspecten en kaders. De gemeente Overbetuwe wil zo spoedig mogelijk politieke duidelijkheid over de toekomstige gemeentelijke huisvesting.

De Raad heeft het College gevraagd de geformuleerde scenario's voor de gemeentelijke huisvesting uit te werken op basis van de gedefinieerde uitgangspunten, aspecten en kaders, zoals vastgelegd in het amendement "Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting", versie 20131104 zoals dat in de raad van 5 november 2013 is vastgesteld (zie **bijlage 1**).

1.2. DOEL VAN HET ONDERZOEK

Het doel van het onderzoek is het objectief analyseren, beschrijven en kwalitatief en financieel vergelijken van de vier scenario's aan de hand van de geformuleerde uitgangspunten, aspecten en kaders. Dit ter bespreking van c.q. besluitvorming over de gemeentelijke huisvesting door de raad in januari 2014. De aspecten worden niet voorzien van een weging. Dit wordt aan de raad overgelaten. Zij bespreekt de scenario's en maakt eventueel een keuze.

1.3. AANPAK ONDERZOEK

De in het amendement genoemde scenario's zijn door de projectgroep uitgewerkt en op basis van de vastgestelde uitgangspunten/aspecten naast elkaar gezet. Daarbij zijn waar nodig in- en externe deskundigen ingeschakeld. Daarnaast zijn de scenario's en uitgangspunten in twee sessies met de klankbordgroep nader besproken en aangescherpt. In deze rapportage zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen.

De projectgroep bestaat uit de volgende personen:

- Theo Hoex, gemeentesecretaris
- Jeroen Bos, projectleider
- Jan Nieuwboer, senior beleidsmedewerker financiën
- Herman Schimmel, senior communicatieadviseur

Met het Team Beleidsrealisatie heeft overleg plaats gevonden over het parkeren en bestemmingsplanprocedures. Het Team Projectrealisatie heeft de input geleverd voor de juridische en planologische consequenties.

De eerste stedenbouwkundige analyse van de scenario's is verzorgd door een extern stedenbouwkundig adviesbureau, te weten Compositie 5. Hiermee zijn de meest dominante thema's meegenomen in de rapportage. Na een keuze voor één van de varianten zal een integraal ambtelijk advies worden opgesteld op alle thema's. Naast bo-

vengenoemde thema's zullen dan ook milieu, verkeer en groen integraal worden beschouwd.

W/E adviseurs heeft onderzocht welke GPR score reëel is voor de te renoveren gebouwen.

De klankbordgroep bestaat uit de volgende personen:

- Mevrouw J.J. van Brakel-Huijgen (Christen Unie)
- De heer H.W.G.M. Vreman (GBO)
- De heer C.G.J. Verhart (VVD)
- De heer B.A. Ross (D66)
- De heer T. van Doormaal / E. Elbers (PvdA)
- De heer M. Langeveld (Groen Links)

1.4. WAARBORGING KWALITEIT EN OBJECTIVITEIT ONDERZOEK

Door het college is Royal HaskoningDHV als externe deskundige aangesteld om tijdens het proces de kwaliteit en de objectiviteit van het rapport te bewaken. In bijlage 4 van deze rapportage is de reflectie opgenomen van deze externe deskundige.

1.5. LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk worden de kaders voor het onderzoek beschreven die in het amendement zijn vastgesteld. Daarna volgt in hoofdstuk 3 de uitwerking van de scenario's. In hoofdstuk 4 volgt de kwalitatieve vergelijking. De Financiële consequenties staan in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de vergelijkingsmatrix weergegeven.

2. KADERS ONDERZOEK

2.1. INLEIDING

In het amendement "Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting", zoals vastgesteld in de raad van 5 november 2013 zijn de te onderzoeken scenario's, de daarbij behorende uitgangspunten, beoordelingsaspecten en kaders voor uitwerking benoemd. Deze worden gehanteerd als kaders voor het onderzoek. Hieronder zijn de kaders uit het amendement weergegeven en indien nodig verder geconcretiseerd.

2.2. TE ONDERZOEKEN SCENARIO'S EN UITGANGSPUNTEN

1. Realiseren van Huis der Gemeente binnen Elst Centraal, verkoop van huidige locaties in Elst en Andelst.
2. Renovatie oudbouw, her- en nieuwbouw van overige delen Gemeentehuis te Elst, verkoop Ambtshuis en de locatie Andelst en afstoten "HdG grond" binnen Elst Centraal.
3. Renovatie, uitbreiding en nieuwbouw van Gemeentehuis te Elst en locatie in Andelst, verkoop Ambtshuis te Elst en afstoten "HdG grond" binnen Elst Centraal. Indien renovatie van bepaalde bouwdelen niet zinvol blijkt te zijn, worden deze vervangen door nieuwbouw. Gezien de centrale ligging van Elst wordt een eventueel noodzakelijke uitbreiding bij voorkeur in Elst gerealiseerd, passend binnen stedenbouwkundige kaders en kaders bestemmingsplan. Indien dit niet mogelijk is, zal deze uitbreiding in Andelst worden gerealiseerd.
4. Realisatie van een frontoffice met publieke functies door renovatie en verbouw van het gemeentehuis te Elst en een backoffice met het bestuurscentrum op één andere locatie, zo mogelijk in een bestaand kantoorpand te Elst, verkoop Ambtshuis en de locatie Andelst en afstoten "HdG grond" binnen Elst Centraal. Indien mogelijk worden delen van het gemeentehuis te Elst afgestoten, zodat een passende omvang voor de functie ontstaat.

Uitgangspunten scenario's

Bij de uitwerking worden gelijke en tenminste de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Afwerkingsniveau werkplekken "goed", conform rapport Haskoning d.d. 19 december 2003. Bij renovatie is dit het uitgangspunt. Bij nieuwbouw is het afwerkingsniveau vanzelfsprekend beter dan bij renovatie (conform niveau "goed"), omdat bij renovatie altijd concessies zullen moeten worden gedaan in relatie tot de bestaande constructie/afwerking. Aangezien dit "uitgangspunt" dus niet voor ieder scenario gelijk is, zullen de verschillen in het afwerkingsniveau inzichtelijk worden gemaakt in de vergelijkingsmatrix.
2. Parkeervoorzieningen voor medewerkers en bezoekers conform gemeentelijke parkeernorm op eigen of gehuurd terrein.
3. 300 werkplekken en een uitwerkingsvariant voor zowel +50 als -/50 werkplekken. De consequenties van de bandbreedte van +50 en -50 werkplekken zal per scenario worden beschreven (zonder uitwerking financiële consequenties). In de kwalitatieve vergelijking wordt dit verwerkt.

4. Gelijke hoeveelheid en oppervlakte spreekkamers, ontvangst- en facilitaire ruimten, conform bestaand programma van eisen. De ruimtestaat behorende bij het besteksontwerp van het HdG is het uitgangspunt.
5. Bouwbesluit 2012, waarbij het college waar nodig een voorstel doet voor een adequate kwaliteit van binnenmilieu. Het uitgangspunt is voor elk scenario een adequaat binnenmilieu. De eventuele maatregelen in relatie tot bedrijven in de omgeving zijn niet bekend en hier wordt op dit moment ook geen onderzoek naar gedaan.
6. Gelijk functioneel niveau technische voorzieningen, zoals infrastructuur voor automatisering.
7. GPR gebouw eindscore minimaal 7 en per onderdeel minimaal 6. Aangezien dit uitgangspunt niet overeenkomt met de duurzaamheidsscore voor de nieuwbouw, zullen de verschillen inzichtelijk worden gemaakt door dit als een apart aspect op te nemen in de vergelijkingsmatrix.

2.3. VERGELIJKINGSASPECTEN

1. Dienstverlening aan burgers en bedrijven.
2. Bereikbaarheid voor bezoekers en medewerkers met respectievelijk openbaar vervoer, auto en fiets, waarbij rekening wordt gehouden met de spreiding in bevolkingsdichtheid.
3. Het effect op de aanwezige detailhandel/bedrijven en de ontwikkeling daarvan. De scope beperkt zich tot effect op de detailhandel/bedrijven in het centrum van Elst.
4. Planologische mogelijkheden en belemmeringen van huidige bestemmingsplannen en/of stedenbouwkundige criteria. Hierbij wordt voor wat betreft Elst Centraal ook inzicht verschaft in de belemmeringen/mogelijkheden t.b.v. de bestemming kantoren alsook de financiële consequenties.
5. Realisatiesnelheid in maanden na 1 januari 2014.
6. Investeringsbedrag, jaarlijkse kapitaallast, effect op schuldenpositie en weerstandsvermogen.
7. Exploitatiekosten per jaar over afschrijvingstermijn.
8. Financiële effecten en risico's.

In hoofdstuk 4. "kwalitatieve vergelijking scenario's" en hoofdstuk 5. "financiële consequenties" wordt ingegaan op meting van de bovenstaande aspecten.

2.4. KADERS VOOR UITWERKING

1. Financiële calculaties conform Financiële verordening Gemeenten en Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).
2. Voor de nieuwbouw: extrapolatie van de gegevens uit aanbesteding Huis der Gemeente.
3. Voor de renovatie: herijking op basis van algemene indexen voor de bouw van de bedragen uit de rapporten van Haskoning van 19 december 2003, gecorrigeerd met het te verwachten aannemingsvoordeel.
4. Parkeerplaatsen op maaiveld € 2.500 per parkeerplaats en voor bebouwd parkeren € 25.000 per plaats.

5. De rapportage bevat een paragraaf waarin staat beschreven hoe de kwaliteit en objectiviteit van het onderzoek en de rapportage is gewaarborgd. Waar nodig zal het college hiervoor een externe partij inzetten.
6. De rapportage is puur analytisch van karakter en de resultaten bieden een basis voor politiek debat over de vraag welk scenario voor de gemeentelijke huisvesting de voorkeur heeft en niet voor debat over de rapportage zelf. De rapportage bevat derhalve geen conclusies en aanbevelingen.
7. Resultaten aanleveren op een zodanig tijdstip dat ze betrokken kunnen worden in de politieke behandeling in januari 2014.

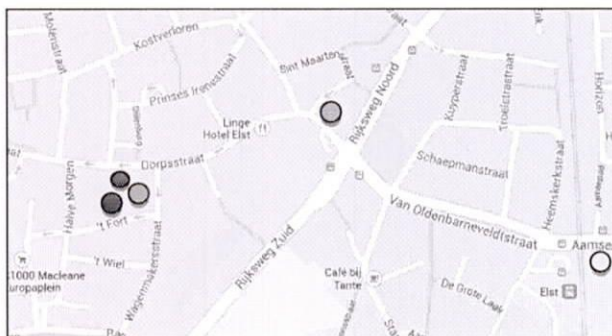
3. UITWERKING SCENARIO'S

3.1. LOCATIES

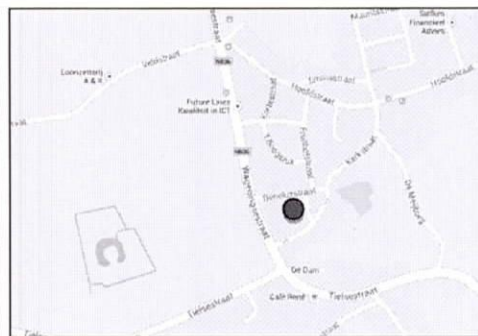
In de scenario's wordt gesproken over diverse locaties. Hieronder worden de diverse locaties ter verduidelijking nader aangeduid en weergegeven op de plattegronden van Elst en Andelst.

- Locatie Elst Centrum (5.443 m2 bvo bestaand) met de volgende gebouwdelen:
 - Oudbouw, bestuurscentrum met raadzaal
 - Gemeentehuis, publieksfuncties en kantoren
 - 't Fort, kantoren
- Locatie Ambtshuis in Elst (955 m2 bvo bestaand), nu in gebruik als kantoorlocatie. Deze locatie wordt in alle scenario's afgestoten
- Locatie Andelst (2.986 m2 bvo bestaand), nu in gebruik als kantoorlocatie
- Locatie Elst Centraal (8.945 m2 bvo nieuwbouw) plus P&R-garage

In onderstaande afbeelding zijn de bovenstaande locaties weergegeven op de kaart.



Elst



Andelst

3.2. AANPAK UITWERKING

Ruimtebehoefte

Voor de vier scenario's wordt allereerst de ruimtebehoefte uitgewerkt. Voor het eerste scenario, nieuwbouw op Elst Centraal, wordt uitgegaan van de huidige plannen waarin het programma van eisen is vertaald naar een ontwerp. De ruimtestaat behorende bij het besteksontwerp van dit plan (300 werkplekken, spreekkamers, ontvangstruim-

ten en facilitaire ruimten, totaal 8.945 m2 bvo) is het vertrekpunt voor de overige 3 scenario's. Per scenario wordt bekeken welk deel van de ruimtestaat op hoofdlijnen kan worden ingepast in de te renoveren gebouwen/gebouwdelen, welke onderdelen gesloopt moeten worden en hoeveel m2 uitbreiding/nieuwbouw of m2 huur nodig is.

Parkeerbehoefte

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor de uitwerking van de parkeerbehoefte in de scenario's:

Uitgangspunten (amendement)

- Parkeervoorzieningen voor medewerkers en bezoekers conform gemeentelijke parkeernorm op eigen of gehuurd terrein.
- Kosten parkeerplaats op maaiveld € 2.500,-. Alleen aanleg, dus excl. grondaankoop e.d.
- Kosten bebouwd (half verdiept/bebouwd/ondergronds) € 25.000,-. Alleen aanleg, dus excl. grondaankoop e.d.

Uitgangspunten (ambtelijke aanvulling)

- Volgens de "Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011" hoeft een huidig tekort aan parkeerplaatsen niet gecompenseerd te worden bij een uitbreiding en/of functieverandering. Parkeerplaatsen die (in de huidige situatie) niet op eigen terrein gerealiseerd zijn, zijn gecompenseerd door de aanwezige parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en straat parkeren) in de openbare ruimte. Voor een goede vergelijking met de locatie in Elst Centraal wordt inzicht gegeven in de kosten om het huidige te kort ook te compenseren.
- Parkeernorm voor bestaand kantoorpand huren. De norm zit al bij het kantoorpand.

De parkeerbehoefte wordt voor alle scenario's uitgewerkt. De gemeentelijke parkeernorm is hiervoor het uitgangspunt. De norm is afhankelijk van locatie en type functie (wel of geen baliefunctie):

1. Locatie Elst Centraal (conform bestemmingsplan Elst Centraal, maart 2012), kantoor met baliefunctie: 2,55 plaats per 100 m2 bvo.
2. Locatie Elst Centrum (conform Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011, juni 2011), kantoor met baliefunctie: 2,3 plaats per 100 m2 bvo.
3. Locatie Andelst (conform Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011, juni 2011), kantoor zonder balie: 2,5 plaats per 100 m2 bvo.

Inpassing op locatie

Voor scenario 1 wordt uitgegaan van de huidige plannen (ontwerp d.d. 13 maart 2013). Voor de scenario's 2, 3 en 4 wordt onderzocht in hoeverre het beoogde volume, inclusief een oplossing voor parkeren, ruimtelijk te realiseren is. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat enkel onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn op eigen grond. Tot slot wordt getoetst of het past binnen de stedenbouwkundige kaders en het bestemmingsplan. Deze toets is opgesteld door stedenbouwkundig bureau Compositie 5.

Als kader voor de locatie Elst worden de Nota van Uitgangspunten Centrum Elst d.d. Februari 2009 en Beeldkwaliteitsplan Centrum Elst d.d. November 2009 gehanteerd.

Mogelijkheden bandbreedte van -50 en +50 werkplekken.

Per scenario wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn bij toepassing van een bandbreedte van -50 en + 50 werkplekken. Hierbij worden de consequenties voor het gebouw, het parkeren en de stedenbouwkundige inpassing beschreven.

Risico's, gevolgen en kansen

Tot slot worden per scenario enkele risico's, gevolgen en kansen benoemd.

3.3. SCENARIO 1: NIEUWBOUW ELST CENTRAAL

In scenario 1 wordt nieuwbouw op de locatie Elst Centraal gerealiseerd. De huidige locaties Elst (gemeentehuis Elst en Ambtshuis) en Andelst worden verkocht.

Ruimtebehoefte

Het ontwerp en bijbehorende ruimteprogramma gaat uit van een bruto vloeroppervlak van 8.945 m² bvo. Alle benodigde functies zullen centraal in 1 gebouw worden gerealiseerd. Een gedetailleerde opgave van de functies en bijbehorend oppervlak is weergegeven in **bijlage 2**.

NIEUWBOUW HUIS DER GEMEENTE



Parkeerbehoefte

Op deze locatie geldt een norm van 2,55 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit betekent dat op deze locatie 229 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Inpassing op locatie

In dit scenario wordt uitgegaan van het ontwerp d.d. 13 maart 2013. Het parkeren in dit scenario is als volgt opgelost:

- 75 parkeerplaatsen op maaiveld op de locatie (bezoekers).
- 54 parkeerplaatsen koop in de P&R parkeergarage van NS Vastgoed (NSV).
- 110 abonnementen (huur) in de P&R parkeergarage van NSV.

Totaal zijn dat 239 parkeerplaatsen. Dit voldoet ruim aan de norm.

De plannen voldoen aan de stedenbouwkundige criteria zoals deze zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan Elst Centraal. Ruimtelijk voldoet het plan aan het bestemmingsplan Elst Centraal. Binnen dit bestemmingsplan is in juli 2013 door de Raad van State de bestemming "maatschappelijk" voor de locatie van het gemeentehuis vernietigd. Op basis van een eerste analyse is geconcludeerd dat herstel van het bestemmingsplan op dit onderdeel mogelijk is (zie memo "Nadere toelichting op uitspraak Raad van State Elst Centraal" van 20 september 2013).

Mogelijkheden bandbreedte van -50 en +50 werkplekken

Indien behoefte is aan 50 werkplekken meer of minder kan dit in het ontwerp voor de nieuwbouw worden meegenomen. Dit betekent dat 1.250 m² bvo meer of minder nieuwbouw moet worden gerealiseerd en 32 meer of minder parkeerplaatsen.

50 Werkplekken minder realiseren zal een nadere architectonische studie vergen, maar is technisch wel mogelijk. Een reductie van 32 parkeerplaatsen kan gerealiseerd worden door minder parkeerplaatsen te huren. Conform de samenwerkingsovereenkomst met NSV kan na een periode van 10 jaar de parkeercapaciteit worden aangepast.

Het toevoegen van 50 werkplekken is goed mogelijk door de 3^{de} verdieping van de oostvleugel te bebouwen. Het oorspronkelijke ontwerp van het Huis der Gemeente ging hier ook van uit en het plan is hier constructief op voorbereidt. Ook past dit binnen de stedenbouwkundige kaders en de randvoorwaarden in het bestemmingsplan. De behoefte aan extra parkeerplaatsen kan worden opgelost door 22 parkeerplaatsen extra te huren (10 minder omdat in het huidige huurcontract een overschot van 10 parkeerplaatsen zit).

Risico's en gevolgen

Hieronder worden enkele risico's en gevolgen genoemd die betrekking hebben op dit scenario.

Parkeren scenario 1

Dit scenario is het vigerende scenario op basis waarvan de afspraken zijn gemaakt in de SOK met NS Vastgoed (NSV). Dit scenario is nog steeds uitvoerbaar. Wel gelden nog de ontbindingsbepalingen zoals geformuleerd in de SOK. Die geven de gemeente de mogelijkheid om - na reparatie van het bestemmingsplan voor het HdG en het eventueel niet onherroepelijk worden van dit herziene bestemmingsplan – beroep op gedeeltelijke ontbinding van de SOK te doen. In ieder geval voor zover het betreft de afnameplicht van de parkeerplaatsen (huur en koop). Dat geldt tevens in de situatie dat een van de andere ontbindingsmogelijkheden aan de orde zijn (vastgelopen besluitvorming, subsidies, staatssteunklacht).

T.a.v. financiële effecten passen de eenmalige investeringen en jaarlijkse lasten van de afname van parkeerplaatsen binnen het oorspronkelijke budget van het HdG zoals gepresenteerd in het op 21 mei jl. aangehouden raadsvoorstel. NSV heeft al te kennen gegeven dat, bij een keuze voor scenario 1, de gemeente de afname van huurplaatsen later wil faseren gelet op een latere oplevering van het HdG. Daarmee zal NSV wel eerst moeten instemmen. In de scenariobeoordeling wordt dit gezien als een financiële kans t.a.v. verschuiven van exploitatielasten.

Procedurele risico's scenario 1:

In alle scenario's dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Voor scenario 1 (nieuwbouw Elst Centraal) geldt dat het bestemmingsplan moet worden gerepareerd voor de locatie van het gemeentehuis. In de procedure zijn besluiten van de raad nodig en is er een mogelijkheid op beroep op dit besluit. De totale doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure bedraagt 56 weken (bij geen beroep) tot 110 weken (bij wel beroep).

Grondexploitatie Elst Centraal, scenario 1

Toekomstscenario 1 heeft beperkte financiële consequenties voor de grondexploitatie Elst Centraal 2013. De beschikbare middelen voor de verwerving van de grond voor

het huis der gemeente ad € 1.5 mln blijft gehandhaafd als dekking voor de grondexploitatie Elst Centraal 2013. De voorziening voor Elst Centraal dient echter te worden verhoogd met de post renteverlies ad € 64.000,- door de aangepaste uitvoeringsplanning.

3.4. SCENARIO 2: RENOVATIE OUDBOUW EN NIEUWBOUW LOCATIE ELST

In scenario 2 wordt de oudbouw op locatie gemeentehuis Elst gerenoveerd en worden de overige gebouwdelen op deze locatie gesloopt. Op deze locatie vindt vervolgens uitbreiding/nieuwbouw plaats zodanig dat het hele gemeentehuis op deze locatie gehuisvest wordt. Het Ambtshuis en de locatie Andelst worden verkocht en de grond HdG Elst Centraal wordt afgestoten.

Ruimtebehoefte

De oudbouw is een monumentaal gebouw, welke weinig flexibiliteit biedt voor het inpassen van kantoorfuncties met een flexibel kantoorconcept. Het gebouw lijkt het meeste geschikt voor de inpassing van de bestuursomgeving en facilitaire voorzieningen in de kelder en op zolder. De raadzaal zal, gezien het benodigde oppervlak, in de nieuwbouw gepositioneerd worden evenals de overige functies. Voor een verdeling van de m2 over de oudbouw en nieuwbouw zie **bijlage 2**.

RENOVATIE EN HER/NIEUWBOUW ELST



De oudbouw heeft een bruto vloeroppervlak van ca. 1.160 m2 bvo (globaal berekend adhv tekeningen). Effectief is 873 m2 bvo vanuit het gewenste ruimteprogramma inzetbaar in de oudbouw. Het verschil tussen de aanwezige omvang en de te realiseren behoefte is te verklaren door :

- een ongunstige bruto/netto verhouding;
- veel indelingsverlies, met name doordat de indeling van dit gebouwdeel niet aanpasbaar is door de constructieve opzet en het monumentale karakter.

Voor het overig benodigde vloeroppervlak, te weten 8.072 m2 bvo zal op deze locatie nieuwbouw worden gerealiseerd, die aansluit op de oudbouw. Het totaal benodigd oppervlak in dit scenario bedraagt 9.232 m2 bvo.

Parkeerbehoefte

Op deze locatie geldt een norm van 2,3 parkeerplaats per 100 m2 bvo. Dit betekent dat op deze locatie 214 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Inpassing op locatie

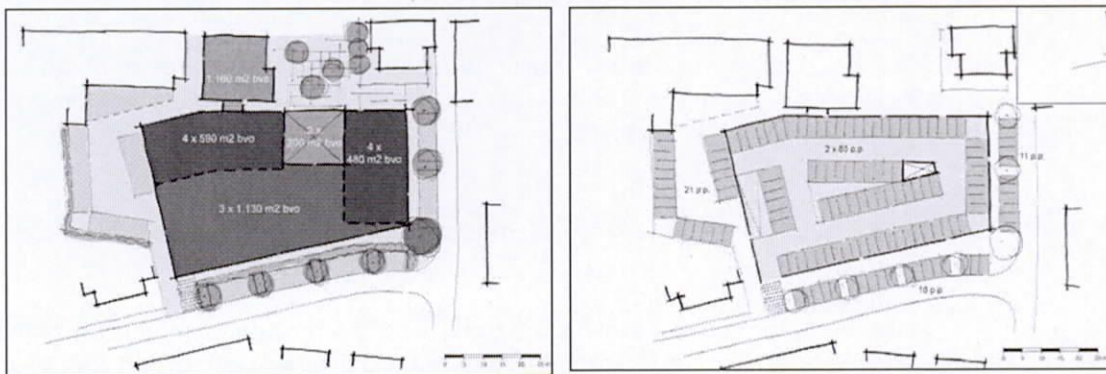
Ruimtelijke inpassing

Op locatie kan circa 8.070 m2 BVO nieuwbouw worden gerealiseerd in 3 tot 4 bouwlagen. Daarbij is optimaal ruimtebeslag het uitgangspunt, rekening houdend met de inrichting van de openbare ruimte (minimaal 7,5 meter tot de rand van de weg) en een minimale afstand tot belendende panden (3 meter tot gemeentehuis, 5 meter tot apotheek, 5 meter tot erfgrans 't Fort 6). Een efficiënt ontwerp is met dit bouwvolume

echter een uitdaging. Lichtinval bij kantoorruimte, benodigde ruimte bij entree en toename van transportruimte door de vorm van het bouwvolume en de relatie met de parkeerkelder vragen mogelijk om meer vierkante meters.

Totaal is behoefte aan 214 parkeerplaatsen. Op maaiveld kunnen maximaal 50 parkeerplaatsen worden aangelegd. In een 2-laags ondergrondse parkeergarage kunnen 166 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het totaal komt hiermee op 216 parkeerplaatsen en voldoet dus aan de norm.

De inpassing van het bouwvolume en de parkeerplaatsen is in onderstaande afbeeldingen weergegeven.



Opmerking:

Volledig parkeren op maaiveld op deze locatie is niet mogelijk vanwege de beperkte ruimte. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is echter relatief duur en kent diverse risico's. Mogelijk zijn er andere en goedkopere parkeeroplossingen binnen een redelijke loopafstand van deze locatie.

Toetsing Nota van Uitgangspunten

De maximaal toegestane bouwhoogte van 3 bouwlagen wordt gedeeltelijk overschreden. Deze overschrijding kan stedenbouwkundig acceptabel beschouwd worden. De extra bouwlaag domineert niet ten opzichte van de rijksmonumenten en is niet storend in het straatbeeld van de Wagenmakersstraat (met name door het ontbreken van woningen direct aan de overzijde). Wel dient in het bouwplan ruime aandacht te zijn voor een goede architectonische uitwerking (zie verder beeldkwaliteitsplan). Gevelverspringingen, zoals aangegeven op de afbeelding in de Nota van Uitgangspunten, ontbreken. Hiervoor dient aandacht te zijn in de nadere uitwerking om te voorkomen dat een lange, rechte gevel ontstaat. Ook gevelgeleding en dieptewerking dragen hieraan bij.

Bij ontwikkelingen dient de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dit is mogelijk door een parkeerkelder in twee bouwlagen onder de volledige nieuwbouw.

Toetsing bestemmingsplan "Kern Elst"

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Centrumdoeleinden 1'. Omdat het bestemmings- en bouwvlak strak rond de huidige bebouwing ligt past de ontwikkeling

niet binnen de bouwvoorschriften: een deel van de bebouwing valt binnen de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' en daarmee ook buiten het bouwvlak. De maximale goothoogte van het huidige gemeentehuis bedraagt 10 meter. Deze zal in de nieuwe situatie worden overschreden. De op de plankaart aangeduide route voor langzaam verkeer komt te vervallen. De doorsteek kan wel om de nieuwbouw heen gelegd worden. Tenslotte zijn de geboden afwijkingsmogelijkheden ontoereikend om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Mogelijkheden bandbreedte van –50 en +50 werkplekken

Indien behoefte is aan 50 werkplekken minder kan dit in het ontwerp voor de nieuwbouw worden meegenomen. Dit betekent dat 1.250 m² bvo minder nieuwbouw moet worden gerealiseerd en 29 minder parkeerplaatsen.

Aangezien dit scenario reeds het maximale bebouwingsvolume overschrijdt is een uitbreiding voor 50 werkplekken niet reëel. Zowel de bouwmassa als de hoogte wordt hiermee ontoelaatbaar op deze plek.

Risico's

Hieronder worden enkele risico's genoemd die betrekking hebben op dit scenario.

Afstoten grond HdG Elst Centraal

De bepalende factor bij de scenario's 2 t/m 4 voor de grondpositie van de gemeente betreft 'het afstoten van HdG grond'. Afstoten van de erfpachtgrond kan hier een tweeledige betekenis hebben:

- a. vervreemding¹ van het erfpachtrecht door gemeente aan een derde, of;
- b. beëindiging erfpachtsrecht in onderling overleg waarmee NSV weer over het volledige eigendomsrecht kan beschikken.

Allereerst het volgende. Eenzijdige opzegging van de erfpacht door de gemeente is niet mogelijk (artikel 19). Opheffing van het erfpachtrecht door de rechter op grond van artikel 5:97 BW is ook niet mogelijk. Immers dit kan pas nadat 25 jaren zijn verstreken na vestiging van het erfpachtrecht en overeenkomstig de aanvullend hiervoor in de wet neergelegde criteria.

Verder is voor de beoordeling het volgende van belang. In de Overeenkomst is, gelet op de hoogte van de overeengekomen koopsom, bepaald dat de erfpachtgrond alleen gebruikt mag worden voor de bouw van *“een kantoorgebouw met bijbehorende voorzieningen (waarbij het oogmerk van NSV en erfpachter thans is dat het zal dienen als Huis der Gemeente (gemeentehuis) en kantoor ten behoeve van de erfpachter en ten behoeve van aan de erfpachter gelieerde (semi)overheidsdiensten) evenals daarmee verband houdende activiteiten die ten dienste staan van de daar gevestigde functie(s)”*. Dit wordt in de Overeenkomst genoemd de bestemming waarvoor de grond in erfpacht is uitgegeven. Niet te verwarren met de term 'planologische bestemming' van de grond.

¹ Onder vervreemding wordt (ook in het kader van de Overeenkomst) verstaan: overdragen, toebedelen of inbrengen, splitsen door overdracht, toedelen of inbrengen van het erfpachtsrecht op een gedeelte van de zaak, splitsen in appartementsrechten of in ondererfpacht uitgeven.

Bestemmingswijziging als bedoeld in de Overeenkomst, bedoeld voor alternatieve aanwending van de erfpachtgrond, is niet zonder meer mogelijk. Hiervoor is toestemming van NSV nodig. Hieraan kan zij ook voorwaarden verbinden. Het ligt voor de hand dat dit (ook) financiële voorwaarden zijn, in die zin dat de canon dan wordt herzien. Dit vloeit ook voort uit artikel 10 (afkoop canon). NSV mag de toestemming tot bestemmingswijziging slechts op redelijke gronden weigeren. Als redelijke grond wordt door partijen aangemerkt de omstandigheid dat ingevolge de bestemmingswijziging redelijkerwijze te verwachten valt, dat de kwaliteit, uitstraling en/of bereikbaarheid van de (stations)omgeving en/of voorzieningen daarin naar het oordeel van NSV verslechteren.

Dan nu de beoordeling van mogelijkheden van afstoten van de erfpachtgrond aan een derde (hierboven sub a).

Vervreemding van het erfpachtrecht (met of zonder bestemmingswijziging) is niet mogelijk zonder toestemming van NSV. Dit is opgenomen in artikel 11; hetgeen overigens geen ongebruikelijke bepaling is. NSV kan deze toestemming echter niet zonder redelijke gronden weigeren. In het geval NSV verklaart bereid te zijn om het erfpachtrecht onder dezelfde condities te kopen van de gemeente, dan geldt dit als redelijke weigeringsgrond. Aan deze afspraak is evenwel een belangenafweging gekoppeld, dat inhoudt dat NSV een verzoek tot vervreemding niet mag weigeren als het belang van de gemeente bij vervreemding hierdoor zodanig wordt geschaad dat dit niet in verhouding staat tot het belang dat NSV heeft bij verwerving van het erfpachtrecht.

De mogelijkheid van beëindiging van het erfpachtrecht (hierboven sub b.) moet in onderling overleg geschieden. Dit vloeit voort uit de beëindigingsmogelijkheden van artikel 17 (zie eerste lid sub c).

Conclusie

Afstoten van de "HdG grond" binnen Elst Centraal is in beginsel mogelijk. Dit kan op verschillende manieren. In alle gevallen (afstoten van de erfpachtgrond aan een derde - al dan niet met een voorgenomen bestemmingswijziging afwijkend van de definitie zoals opgenomen in artikel 6 - of beëindiging van de erfpacht in overleg met NSV) zal de gemeente hierover in overleg moeten treden met NSV.

Parkeren P&R Elst Centraal scenario 2

In dit scenario is het uitgangspunt dat de gemeente geen gebruik meer wenst te maken van de gebouwde parkeervoorziening en derhalve niet langer gebonden wil zijn aan de afname van parkeerplaatsen conform de SOK. NSV heeft per brief van 5 september jl. al duidelijk gemaakt dat wanneer de gemeente hierop aanstuurt en het bestemmingsplan niet repareert, ontbinding van de SOK op grond van de uitspraak van de Raad van State van juli 2013 niet zal worden geaccepteerd. NSV benadrukt daarbij haar belang bij nakoming van de overeenkomst door de gemeente. De hoogte van de te lijden schade is door NSV vooralsnog becijferd op een bedrag van ca. € 2 mln euro. Bij een keuze voor dit scenario wijzigt de gemeenteraad zijn doelstelling t.a.v. gemeentelijke huisvesting in Elst Centraal en de hiervoor benodigde gebouwde parkeerplaatsen. Een dergelijke wijziging zou mogelijk wel nu aanleiding kunnen geven

ook de SOK op dit onderdeel te wijzigen, maar uiteindelijk zal de rechter dan een aan NSV te compenseren schadebedrag bepalen (als partijen in minnelijk overleg niet een aanpassing van de SOK kunnen overeenkomen). Onderdeel van minnelijk overleg dat vooraf gaat aan een aanpassing van de SOK, is uiteraard onderzoek naar een alternatieve invulling of uitvoering van de business case.

Ten aanzien van financiële effecten en risico's is er op dit moment geen zicht op het realiteitsgehalte van de hoogte van de claim van NSV. Omdat de uitkomst van een mogelijke gerechtelijke procedure niet te voorspellen is, geldt deze claim als een financieel risico bij dit scenario en wordt niet mee gerekend in de financiële vergelijking van de scenario's.

In dit scenario is tevens uitgegaan van het feit dat de realisatie van de garage als P+R voorziening doorgang vindt. Het is immers de ambitie van alle betrokken partijen en overheden om de P+R garage te realiseren als belangrijk onderdeel van de infrastructuur en het functioneren van station Elst als OV-knooppunt. Een gebouwde P+R voorziening is onderdeel van het stedenbouwkundig plan Elst Centraal en de ambities van de Visie Elst Zuidoost.

Parkeerkosten scenario 2

In scenario 2 wordt uitgegaan van een 2 laags ondergrondse parkeergarage op een locatie, waarbij de aangrenzende bebouwing dicht op de bouwlocatie staat. Dit brengt veel uitvoeringsrisico's met zich mee. Risico's in het kader van grondwater, schade aan gebouw, bodemgesteldheid en uiteindelijk de kosten van de parkeergarage zijn in dit kader nog niet nader onderzocht. Ingeschat wordt dan ook dat de gehanteerde bouwkosten conform het uitgangspunt in het amendement van € 25.000,- per parkeerplaats overschreden zal worden (zie ook archeologie).

Archeologie scenario 2

In scenario 2 worden een 2 laags parkeergarage in de grond gerealiseerd. Deze locatie heeft een hoog risico op archeologische vondsten. Conform rapport "Plangebied Centrum Elst, gemeente Overbetuwe; actualisatie archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen, Datum: 2 april 2009) heeft bureauonderzoek aangetoond dat met name in een zone aan weerszijden van de Dorpsstraat een hoge verwachting bestaat voor het aantreffen van archeologische vondsten. Door de realisatie van een parkeergarage met 2 lagen in de grond is het risico op versterking van de bodem groot. De gevolgen voor de haalbaarheid van het plan, de kosten en de planning zijn niet nader onderzocht.

Procedurele risico's scenario 2

Voor dit scenario geldt dat de goothoogte en de plangrenzen worden overschreden. Dit houdt in dat een bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

In de procedure zijn besluiten van de raad nodig en is er mogelijkheid op beroep op dit besluit. De totale doorlooptijd hiervan bedraagt 52 weken (bij geen beroep) tot 106 weken (bij wel beroep). Gezien de grootschalige bebouwing in het Centrum van Elst en de omliggende woningen, lijkt de kans op beroepen reëel.

Verkeersintensiteit scenario 2

De verkeersstructuur rondom de locatie Elst centrum (Dorpsstraat, Randweg, 't Fort en Wagemakersstraat) is niet berekend op een toename van de intensiteiten als het parkeren op eigen terrein gerealiseerd wordt. Naast beperkte capaciteit van de ontsluitingswegen wordt de geluidsbelasting door de toename van het verkeer ook verhoogd.

Grondexploitatie Elst Centraal scenario 2

Zoals bekend betreft dit grond uitgegeven in erfpacht door de NS. Met de NS is hiervoor een erfpachtovereenkomst gesloten met specifieke voorwaarden voor alternatieve aanwending dan voor de overeengekomen bestemming van Huis der Gemeente. Deze specifieke voorwaarden zijn zodanig dat hierover met de NS nieuwe onderhandelingen dienen te worden gevoerd. Vooral nog betekent dit dat – op basis van het BBV- bij de keuze voor scenario 2 t/m 4 voor het volledige bedrag van € 1,431 mln door de gemeente een extra voorziening moet worden getroffen ten behoeve van de grondexploitatie Elst Centraal 2013. Hiermee wordt in het financieel vergelijk rekening gehouden.

Voor de afronding van én als poort naar Elst Zuidoost is de gebiedsontwikkeling van Elst Centraal een belangrijke voorwaarde. Het grote belang van Elst Centraal als regionaal vervoersknooppunt wordt onderstreept door de forse investeringen die collega-overheden en de gemeente plegen in het gebied, te beginnen met de infrastructuur.

Wellicht even belangrijk als het realiseren van infrastructuur is het creëren van een stedelijke dynamiek in Elst Centraal. Deze ontwikkeling draagt uiteraard ook bij aan de woon- en werkkwaliteit van Elst en als belangrijke verbinding tussen het centrum en Westeraam. Zonder verlies van de (dorpse) eigen kleinschaligheid, is het daarom belangrijk om de stationsomgeving te ontwikkelen als een multifunctioneel gebied waarin sociale veiligheid en levendigheid voorop staan. De hiervoor benodigde beweging van verschillende werk- en bezoekersstromen wordt in belangrijke mate gestart door het Huis der Gemeente. Het vormt daarmee een vliegwielfunctie voor nieuwe ontwikkelingen en zal toekomstige investeerders en bewoners uitnodigen zoals ook in huidige contacten wordt beaamd.

De levendigheid – en daarmee sociale veiligheid – en het beeldkwaliteitsniveau zullen niet snel gehaald gaan worden met een ander concept. Temeer omdat bij uitstek de (gemeentelijke) overheid in staat is om ruimtelijke ontwikkelingen los te trekken met eigen investeringen. Voor het Huis der Gemeente snijdt het mes aan twee kanten omdat deze investering tegelijk bedoeld is voor de huisvesting van de eigen organisatie. Een andere ontwikkeling dan het Huis der Gemeente zal ook een afzwakkend neveneffect hebben op het ontwikkelen van aantrekkelijke bedrijfsgebouwen rondom het stationsgebied. Vanwege kwaliteitsverlies zal het ook moeilijker worden om in het plangebied Elst Centraal nog intensieve woonfuncties te realiseren.

Kansen

Hieronder worden enkele kansen genoemd die betrekking hebben op dit scenario.

Vergroten bouwlocatie scenario 2

Wanneer de locatie kan worden vergroot, zal het bouwvolume mogelijk beter passen op de locatie en beter aansluiten op de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Kosten parkeren scenario 2

Voor deze scenario's zijn de kosten voor het parkeren berekend aan de hand van het meegegeven uitgangspunt van € 25.000,- per bebouwde parkeerplaats. Parkeren op maaiveld binnen loopafstand van de locatie zal een aanzienlijke kostenbesparing met zich meebrengen ten opzichte van het uitgangspunt. Ook het realiseren van een gebouwde bovengrondse parkeervoorziening zal een kostenbesparing opleveren.

3.5. SCENARIO 3: RENOVATIE LOCATIE ELST EN ANDELST EN UITBREIDING

In scenario 3 worden de locatie gemeentehuis Elst en locatie Andelst gerenoveerd en wordt het Ambtshuis verkocht en de grond HdG Elst Centraal afgestoten. Indien nodig zal een uitbreiding worden gerealiseerd. Deze uitbreiding/nieuwbouw wordt bij voorkeur in Elst gerealiseerd omdat deze locatie het meest centraal ligt.

Alvorens dit scenario ruimtelijk wordt uitgewerkt wordt allereerst ingegaan op de huidige staat van de te renoveren gebouwen,

Huidige staat

Elst gemeentehuis

De uitstraling van het pand is niet hoogwaardig. Het gebouw kent een redelijke bruto/netto vloerverhouding. Als gevolg van de gefaseerde bouw, met gebouwdelen uit begin 1900, de jaren '80 en '90, heeft het gebouw een gekunstelde lay-out en is de indeelbaarheid matig tot slecht te noemen. Dit wordt voor een groot deel door de bouwconstructie veroorzaakt. Kolommen en bouwkundige wanden beperken de mogelijkheid om het beschikbare vloeroppervlak optimaler te gebruiken. Daarnaast leiden de kelders tot inefficiënt ruimtegebruik. Deze aspecten zijn met een renovatie van het huidige pand niet te verhelpen.

Het gebouw heeft geen mechanische ventilatie en voldoet installatietechnisch niet aan de eisen van een modern kantoor. Elementen als koeling zijn niet of slechts op enkele plaatsen aanwezig. Elektrotechnisch verkeert het gebouw (m.u.v. de oude delen) in goede staat. Voorzieningen op het gebied van het data/telefoon netwerk zijn slecht.

Uit dossieronderzoek blijkt dat er gesproken is over het geschikt maken van het gebouw voor het later toevoegen van een bouwlaag.

Uit de constructieve berekeningen blijkt niet dat hiermee rekening gehouden is. Wel wordt ingeschat dat een extra bouwlaag, uitgevoerd als een licht bouwwerk, technisch mogelijk is.

De locatie 't Fort is functioneel zeer inefficiënt en technisch in slechte staat. Investeren in dit gebouwdeel in het kader van levensduurverlening is af te raden. In dit scenario is het uitgangspunt dat 't Fort wordt gesloopt en de vrijkomende ruimte wordt benut voor het realiseren van de eventueel benodigde uitbreiding.

Andelst

Net als het gebouw in Elst is ook dit gebouw gefaseerd gebouwd. Het gebouw heeft onconventionele maatvoering van de kantoorruimtes en heeft dragende gangwanden. Breedte en diepte sluiten niet aan op dat wat in een modern kantoor gebruikelijk is. Hierdoor is de flexibele inpassing van diverse functies niet optimaal. Er is geen mechanische ventilatie aanwezig en geen koeling. Ook zijn er diverse problemen met de warmtehuishouding. In de zomer is het vaak te warm en in de winter lukt het niet om de temperatuur goed te krijgen. Elektrotechnische voorzieningen zijn matig en de data/telefonie voorzieningen zijn slecht. De voeding van werkplekken met elektra, data/telefonie is niet flexibel.

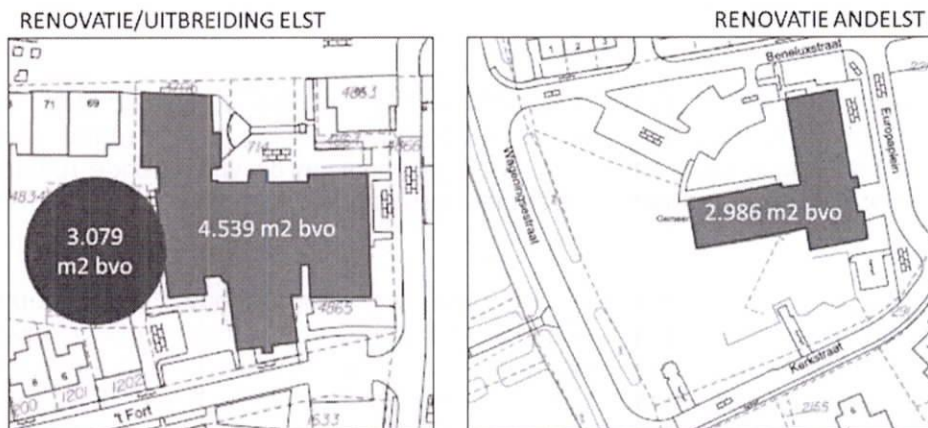
Ruimtebehoefte

Uitgangspunt is dat de publieksfunctie, de bestuursomgeving en het vergadercentrum in Elst worden gesitueerd, aangevuld met de kantoren voor de teams in de backoffice die de meeste relatie hebben met de frontoffice. De raadzaal en het vergadercentrum komen bij voorkeur in de nieuwbouw (in verband met avondopenstelling en omvang raadzaal). In Andelst worden de overige kantoren gehuisvest. Daarnaast zal daar, doordat sprake is van twee gebouwen, enkele facilitaire voorzieningen en een vergaderruimte extra moeten worden toegevoegd. Voor een verdeling van de ruimten/functies over de twee gebouwen zie **bijlage 2**.

Om het programma in Elst goed te kunnen realiseren is slopen van 't Fort het uitgangspunt. Dit bouwdeel is technisch sterk verouderd en is functioneel niet goed in te zetten. Dit betekent dat in Elst ca. 4.539 m² bvo wordt gerenoveerd en 3.079 m² bvo nieuwbouw wordt gerealiseerd. In Andelst wordt 2.986 m² bvo gerenoveerd. In totaal komt het bruto vloeroppervlak van dit scenario uit op 10.604 m² bvo.

De grotere omvang ten opzichte van scenario 1 (nieuwbouw) is te verklaren door:

- een ongunstige bvo/fno verhouding van de beide bestaande gebouwen;
- indelingsverlies (veel kelderruimte in de bestaande gebouwen die niet inzetbaar is als werkplekken);
- extra ruimte die nodig is om de teams op een goede manier te kunnen splitsen;
- extra ruimte voor facilitaire voorzieningen die nodig zijn doordat sprake is van twee gebouwen.



Parkeerbehoefte

Op de locatie Elst geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaats per 100 m2 bvo. Dit betekent dat op locatie Elst 176 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de locatie Andelst is de parkeernorm (kantoor zonder baliefunctie) 2,5 parkeerplaats per 100 m2 bvo. Dit betekent 75 parkeerplaatsen in Andelst.

Inpassing op locatie

Ruimtelijke inpassing

Elst

Op locatie gemeentehuis Elst wordt circa 3.100 m2 BVO middels nieuwbouw/uitbreiding toegevoegd, verdeeld over twee bouwdelen:

- Eén extra bouwlaag op drie bestaande bouwdelen (1.190 m2).
- Nieuwbouw ter plaatse van te slopen bouwdeel van 't Fort (1.920 m2).

Hiermee kan de gewenste omvang worden gerealiseerd op deze locatie.

Voor parkeren kunnen op de locatie maximaal 47 parkeerplaatsen op maaiveld worden voorzien. De totale parkeerbehoefte op locatie Elst is beduidend hoger (176 parkeerplaatsen). Er ontstaat een tekort van 129 parkeerplaatsen.

Het realiseren van een parkeerkelder is niet reëel. In een parkeerkelder onder het nieuwe deel kunnen niet voldoende plaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast is het realiseren van een parkeerkelder onder het nieuwe deel niet efficiënt en kostbaar door de geringe omvang en de benodigde ruimte voor een hellingbaan. Voor het oplossen van het tekort van 129 parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar een andere locatie. Voor een objectieve vergelijking wordt gerekend met een bebouwde parkeervoorziening op een nader te bepalen locatie binnen redelijke loopafstand van het gebouw.

Andelst

Op de locatie in Andelst blijft de huidige gebouwmvang gehandhaafd. Op het eigen terrein zijn 26 parkeerplaatsen aanwezig, de parkeerplaatsen op het Europaplein vallen in het openbaar gebied (dus niet eigen terrein). Volgens de parkeernorm zijn 75 parkeerplaatsen benodigd. De ontbrekende 49 parkeerplaatsen kunnen op maaiveld op eigen terrein worden gerealiseerd.

De inpassing van het bouwvolume (inclusief parkeren op maaiveld) op de locatie Elst is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Toetsing Nota van Uitgangspunten

De maximaal toegestane bouwhoogte van 3 bouwlagen wordt door het ophogen van de bestaande bouwdelen met één bouwlaag overschreden. Omdat het echter een samengesteld bouwvolume betreft, waardoor ruimte is voor (behoud van) beplanting, is deze extra bouwlaag aan de zijde van 't Fort te motiveren. Voor de zijde aan de Wagenmakersstraat geldt dat een extra bouwlaag geen afbreuk doet aan het straatbeeld, omdat er met een afstand van circa 18 meter voldoende afstand is tot bestaande woningen.

Voor het nieuw te realiseren deel geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Een extra bouwlaag is hier niet acceptabel, omdat het contrast met de naastgelegen woningen ('t Fort 6 en 8) te groot wordt. Met 3 bouwlagen, enigszins terugliggend, kan de nieuwbouw in het straatbeeld ingepast worden.

De parkeerbehoefte moet volledig op eigen terrein gerealiseerd worden. Gezien de beperkt beschikbare ruimte op maaiveld en de onmogelijkheid om een voldoende grote kelder te realiseren kan niet aan deze voorwaarde voldaan worden. Middels een parkeerfonds dienen de parkeerplaatsen dan elders gesitueerd te worden. Een concrete locatie is vooralsnog niet in beeld.

Toetsing bestemmingsplan "Kern Elst"

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Centrumdoeleinden 1'. Het nieuw te realiseren bouwdeel valt binnen deze bestemming, maar gedeeltelijk buiten het bouwvlak. De maximale goothoogte van het huidige gemeentehuis bedraagt 10 meter. Deze zal in de nieuwe situatie worden overschreden door het toevoegen van de extra bouwlaag. De maximale goothoogte ter plaatse van het nieuw te realiseren volume aan 't Fort bedraagt 6 meter. Ook deze wordt overschreden.

De op de plankaart aangeduide route voor langzaam verkeer komt te vervallen. De doorsteek kan wel om de nieuwbouw heen gelegd worden.

De afwijkingsbevoegdheden zijn ontoereikend om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Mogelijkheden bandbreedte van –50 en +50 werkplekken

Indien behoefte is aan 50 werkplekken minder kan dit in het ontwerp voor het nieuwbouwgedeelte worden meegenomen. Dit betekent dat 1.250 m² bvo minder nieuwbouw wordt gerealiseerd en 29 minder parkeerplaatsen.

Aangezien dit scenario reeds het maximale bebouwingsvolume overschrijdt is een uitbreiding voor 50 werkplekken niet reëel. Zowel de bouwmassa als de hoogte wordt hiermee ontoelaatbaar op deze plek.

Risico's

Hieronder worden enkele risico's genoemd die betrekking hebben op dit scenario.

Afstoten grond HdG Elst Centraal

Zie scenario 2

Parkeren P&R Elst Centraal scenario 3

Zie scenario 2.

Procedurele risico's scenario 3

Zie scenario 2

Verkeersintensiteit scenario 3

Zie scenario 2

Grondexploitatie Elst Centraal scenario 3

Zie scenario 2

Exploitatiekosten scenario 3

In de berekeningen zijn de exploitatiekosten in alle scenario's gelijk gehouden aan de bestaande situatie. Tussen de scenario's kunnen hier in werkelijkheid echter wel verschillen optreden. De belangrijkste verschillen kunnen zijn:

- bij renovatie hogere onderhoudskosten per m² dan bij nieuwbouw, omdat delen van het gebouw behouden blijven en deze meer onderhoud vergen;
- bij renovatie hogere energielasten per m² dan bij nieuwbouw, omdat bij renovatie niet dezelfde isolatiewaarden behaald kunnen worden dan bij nieuwbouw en door behoud bestaande gebouwwormen de efficiëntie in de installatie minder is;
- hogere kosten door een grotere omvang van het gebouw, denk hierbij o.a. aan schoonmaakkosten;
- hogere onderhoudskosten omdat sprake is van 2 gebouwen en dus ook bv 2 installaties.

Kansen

Hieronder worden enkele kansen genoemd die betrekking hebben op dit scenario.

Kosten parkeren scenario 3

Zie scenario 2

3.6. SCENARIO 4: FRONTOFFICE/RENOVATIE GEMEENTEHUIS ELST + BACKOFFICE EN BESTUURSGEDEELTE OP ÉÉN ANDERE LOCATIE

In scenario 4 wordt een deel van het gemeentehuis Elst gerenoveerd/verbouwd en ingezet als frontoffice met publieksfuncties (publieksplein incl. balies, raadzaal, commissiekamer/kleine trouwzaal en enkele kantoorwerkplekken ter ondersteuning van de baliefunctie). Delen van deze locatie die niet worden ingezet, worden waar mogelijk afgestoten. Voor de backoffice inclusief bestuursomgeving wordt gezocht naar een andere locatie, mogelijk een bestaand kantoorpand in Elst.

De locaties Ambtshuis en Andelst worden verkocht en de grond HdG Elst Centraal wordt afgestoten.

Opmerkingen:

Het splitsen van de front- en backoffice levert een niet optimale situatie op, bijvoorbeeld:

- De directe bediening van klanten bij de front-office voor meer complexe vraagstukken is door de scheiding van front- en backoffice niet optimaal
- Daarnaast heeft het splitsen van de front- en backoffice en dus de raadzaal/commissiekamer (front-office) en het vergadercentrum (back-office), tot gevolg dat het multifunctioneel gebruik van deze functies komt te vervallen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de politieke avonden, maar ook aan het overdag gebruiken van de raadzaal/commissiekamer door de backoffice medewerkers.

Omdat een veelvuldig contact tussen het bestuur en de ambtelijke organisatie noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering is het van belang om het bestuurscentrum en de kantoorwerkplekken bij elkaar te situeren.

Ruimtebehoefte

Op de huidige locatie in Elst komen het publieksplein, de raadzaal en commissiekamer aangevuld met enkele noodzakelijke werkplekken nabij de balie en enkele noodzakelijke facilitaire voorzieningen. Voor de backoffice, bestaande uit kantoor werkplekken, het bestuurscentrum, vergadercentrum (excl. raadzaal en commissiekamer) en de facilitaire voorzieningen wordt een andere locatie gezocht. Voor een verdeling over de twee gebouwen zie **bijlage 2**.

Om te bepalen welke gebouwdelen van de locatie is onderzocht welke gebouwdelen het meest geschikt zijn voor het inpassen van de gewenste functies.

De huidige centrale hal en het gebouwdeel ten zuiden hiervan (zie plaatje hieronder) lijken het meest geschikt voor het inpassen van de publieksfuncties. Deze gebouwdelen herbergen op dit moment al deze functies waardoor er geen grote aanpassingen aan het gebouw nodig zijn. De inpassing van de raadzaal is wel een complexe ontwerp-opgave. Gezien het benodigde oppervlak en de gewenste hoogte is hiervoor een grondige verbouwing noodzakelijk.

De vrijkomende bouwdelen kunnen mogelijk worden afgestoten. Gezien de versnippering van de gebouwdelen op de locatie en de fysieke koppeling met het gemeentehuis is het de vraag of verkoop een reële optie is. Hier is op dit moment nog geen on-

derzoek naar gedaan en er is dan ook geen rekening gehouden met een verkoop opbrengst voor de gebouwdelen.

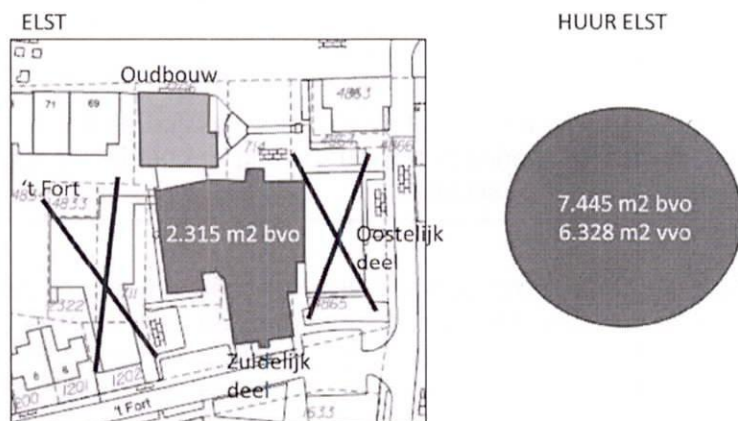
De te handhaven gebouwdelen hebben een totaal bruto vloeroppervlak van 2.315 m² (globale berekening aan de hand van tekeningen). Het benodigde bruto vloeroppervlak van de gewenste functies op deze locatie (publieksfuncties, raadzaal, commissiekamer en kantoren voor de direct aan de balie gerelateerde werkplekken) bedraagt ongeveer 1800 m² bruto vloeroppervlak. Er blijft ca. 500 m² bruto vloeroppervlak "onbenut".

Voor de overige functies is een andere locatie nodig met een bruto vloeroppervlak van 7.445 m². Het uitgangspunt voor de verdere rapportage is dat voor de backoffice een huurlocatie wordt gezocht.

In totaal bedraagt de omvang in dit scenario 9.760 m² bruto vloeroppervlak.

De omvang in dit scenario is hoger dan de omvang van scenario 1 (nieuwbouw). Dit wordt veroorzaakt door:

- het niet benutten van ca 500 m² bruto oppervlak in het bestaande gebouw;
- indelingsverlies.



Parkeerbehoefte

Op de locatie Elst Centrum geldt een norm (kantoor met baliefunctie) van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Dit komt neer op een 54 parkeerplaatsen voor de invulling van het blauw gemarkeerde gebouwdeel als frontoffice (kantoor met baliefunctie). De parkeerbehoefte die ontstaat door de invulling/ontwikkeling van de oudbouw, 't Fort en het oostelijk deel is hierbij buiten beschouwing gelaten.

De locatie van de backoffice is nog onbekend. Uitgangspunt is dat deze locatie op eigen terrein voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor een kantoorlocatie.

Inpassing op locatie

Ruimtelijke inpassing

Op locatie Elst gemeentehuis wordt gebruik gemaakt van bestaande bouwdelen. Dit past dus ruimtelijk op de locatie. Wel moet nader onderzocht worden hoe wordt omgegaan met de af te stoten delen.

Mogelijke functies oudbouw (rijksmonument):

- horeca
- maatschappelijk
- dienstverlening
- kantoren

Mogelijke functie bouwdeel 't Fort:

- wonen

Mogelijke functies bouwdeel Wagenmakersstraat:

- maatschappelijk
- dienstverlening
- kantoren

Om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte kunnen 13 parkeerplaatsen worden toegevoegd op maaiveld. In totaal zijn daarmee 57 parkeerplaatsen beschikbaar en wordt dus aan de norm van 54 parkeerplaatsen voldaan.

De inpassing van het bouwvolume en de parkeerplaatsen is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Toetsing Nota van Uitgangspunten

Omdat de ruimtelijke impact van de ontwikkeling beperkt is, is toetsing alleen in functioneel opzicht aan de orde. De voorgestelde functies passen binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten, waarin de situering van diverse centrumfuncties centraal staat. De voorkeur gaat weliswaar uit naar een culturele trekker, maar dit is alleen mogelijk bij volledige herontwikkeling van het terrein.

Toetsing bestemmingsplan "Kern Elst"

Het plangebied heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden 1'. Omdat de ontwikkeling grotendeels een renovatie betreft zijn de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt toereikend.

Wat betreft het gebruik geldt dat wonen alleen op de verdieping is toegestaan, dat horeca slechts winkel ondersteunend is toegestaan en dat zakelijke en maatschappelijk

ke dienstverlening mogelijk zijn mits sprake is van rechtstreeks contact met het publiek (bv. baliefunctie).

Voor alle voorgestelde functies, behalve zakelijke en maatschappelijke dienstverlening (met publieksfunctie) is een bestemmingsplanwijziging benodigd.

Mogelijkheden huur

Een vereiste voor dit scenario is het vinden van een bestaand kantoorpand in Elst dat groot genoeg is voor de behoefte die er bestaat aan werkplekken. Er is gekeken naar de aanwezigheid van geschikte kantoorpanden in de gemeente Overbetuwe, ook buiten Elst, dit om het beeld compleet te maken. Uit een analyse via internet en de diverse websites (Funda en de regionale bedrijfsmakelaars DTZ Zadelhoff, DK Makelaars en Stribosch Thunnissen) blijkt een oppervlakte van 7.450 m² op één plek in de gemeente niet voorhanden, ook niet in Elst.

Wel zijn er ontwikkellocaties waarbij mogelijk een kantoorfunctie kan worden gerealiseerd, die mogelijk in de behoefte voor de backoffice kan voorzien. Voor dit onderzoek is het uitgangspunt het huren van een (nieuwbouw) kantoorlocatie op een nader te bepalen locatie. Op dit moment is er geen zekerheid te geven of dit in de toekomst een reële optie is. Voor de financiële berekeningen wordt uitgegaan van een huurprijs van € 100,-/m² vvo.

Ontwikkelmogelijkheden locatie Elst Centrum

Dit scenario beperkt de ontwikkelmogelijkheden voor deze locatie in de toekomst. Door de verspreide bebouwing op de locatie zijn de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkeling zeer beperkt. Tevens zal de verkoop opbrengst van de losse gebouwdelen relatief minder zijn, dan bij verkoop van de gehele locatie in één keer.

Mogelijkheden bandbreedte van -50 en +50 werkplekken

Indien behoefte is aan 50 werkplekken meer of minder kan dit worden ingevuld door voor de backoffice meer of minder m² bvo te huren.

Risico's

Hieronder worden enkele risico's genoemd die betrekking hebben op dit scenario.

Afstoten grond HdG Elst Centraal

Zie scenario 2

Parkeren P&R Elst Centraal scenario 4

Zie scenario 2.

Grondexploitatie Elst Centraal scenario 4

Zie scenario 2

Haalbaarheid scenario

Dit scenario is opgebouwd uit diverse aannames waarvan het realiteitsgehalte op dit moment niet meetbaar is. De haalbaarheid van dit scenario hangt af van de eventuele beschikbaarheid van een geschikt locatie/ontwikkeling op een geschikte plaats. Uit de zoektocht naar bestaande kantoorruimte is gebleken dat dit niet mogelijk is. Een eventuele passende ontwikkeling is niet bekend. De vraag is dan ook of het reëel is te

verwachten dat een ontwikkelaar/belegger in deze economische tijden op een korte termijn gaat investeren in een kantoorpand tegen de voorwaarden en huurtarieven waarmee in deze rapportage wordt gerekend.

4. KWALITATIEVE VERGELIJKING

4.1. INLEIDING

De verschillende scenario's worden met elkaar vergeleken op de in het amendement vastgestelde kwalitatieve aspecten. Om de verschillen tussen de scenario's op de aspecten goed te duiden wordt gebruik gemaakt van sterren, waarbij de bevinding per aantal sterren vooraf objectief is gemaakt. Hierdoor ontstaat geen waardeoordeel, maar een rangorde in bevindingen. Hieronder wordt de vergelijking per criteria toegelicht. Per criteria wordt de meetmethode toegelicht en vervolgens worden de scenario's naast elkaar gezet.

De totale kwalitatieve vergelijking van de scenario's evenals een financiële vergelijking (hoofdstuk 5) wordt in een matrix (hoofdstuk 6) samengevat.

4.2. DIENSTVERLENING AAN BURGERS EN BEDRIJVEN

Meetmethode

In de visie op dienstverlening van de gemeente Overbetuwe staat de "klantvraag centraal". Conform "Rapportage Kantoorconcept", d.d. 28 januari 2009 komt dit in het gebouw en kantoorconcept tot uiting door:

- Optreden als één organisatie en herkenbaar zijn als één organisatie.
- Directe bediening bij de frontoffice.

Conform dit rapport zijn integraal werken en samenwerken tussen afdelingen en tussen front- en backoffice hiervoor belangrijk.

Enerzijds heeft het al dan niet gezamenlijk huisvesten van teams op één locatie invloed hierop. Bij huisvesting op één locatie is het voor burgers en bedrijven duidelijker waar de gemeente is te bezoeken dan bij meerdere locaties. Daarnaast zijn de fysieke lijnen bij huisvesting op één locatie kort waardoor integraal en samenwerken positief wordt beïnvloed. Voor directe bediening bij de frontoffice is de mate waarin de frontoffice en backoffice gescheiden zijn mede bepalend.

Anderzijds is de mate waarin de gewenste functionaliteit/indeling van de huisvesting kan worden gerealiseerd van invloed op de kwaliteit van dienstverlening. Het kantoorconcept, waarop het ontwerp voor het Huis der Gemeente is gebaseerd, ondersteunt integraal- en samenwerken. Dit kantoorconcept is ook het uitgangspunt voor de andere scenario's. De gewenste type werkplekken en voorzieningen, relaties hier-tussen en relaties tussen afdelingen/teams kunnen bij nieuwbouw optimaal worden gerealiseerd. Bij renovatie moeten hieraan duidelijk meer concessies worden gedaan.

Hieronder wordt weergegeven wanneer een scenario op deze aspecten hoeveel sterren krijgt.

a. Gezamenlijk huisvesten van teams

- ★★★ De frontoffice en de backofficeafdelingen worden gezamenlijk gehuisvest in één gebouw.
- ★★ De frontoffice en een deel van de backoffice afdelingen (meest relevante delen) worden gezamenlijk gehuisvest in één gebouw.
- ★ De frontoffice en backoffice worden gescheiden gehuisvest.

b. Gewenste functionaliteit / indeling huisvesting

- ★★★ De optimale functionaliteit/indeling kan worden gerealiseerd (nieuwbouw).
- ★★ De gewenste functionaliteit/indeling kan grotendeels worden gerealiseerd (nieuwbouw met klein deel renovatie of huur van courant kantoorpand met klein deel renovatie).
- ★ Er moeten veel concessies worden gedaan aan de gewenste functionaliteit/indeling (groot deel renovatie).

Vergelijking van scenario's

In onderstaand schema is de score op dienstverlening aan burgers en bedrijven van de 4 scenario's weergegeven.

Dienstverlening aan burgers en bedrijven	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
a. Gezamenlijk huisvesten van teams	★★★	★★★	★★★	★
b. Gewenste functionaliteit / indeling huisvesting	★★★	★★★	★	★★★

Toelichting scores

Scenario 1:

- a. Totale organisatie wordt op één locatie (Elst Centraal) gehuisvest.
- b. Er is sprake van nieuwbouw waarbij een optimale indeling kan worden gerealiseerd.

Scenario 2:

- a. Totale organisatie wordt op één locatie (Elst Centrum) gehuisvest.
- b. Er is sprake van een klein deel renovatie (oudbouw 1.160 m2 bvo) en een groot deel nieuwbouw, waardoor de optimale indeling voor een groot deel kan worden gerealiseerd.
 Opm: Het inpassen van het relatief grote volume ten opzicht van de locatie levert ook beperkingen op in de indeling.

Scenario 3:

- a. De frontoffice en de meest relevante backoffice afdelingen/teams worden op één locatie gehuisvest.
- b. Er is sprake van een groot deel renovatie (7.525 m2 bvo) en een relatief klein deel nieuwbouw (3.079 m2 bvo), waardoor relatief veel concessies moeten worden gedaan aan de indeling.

Scenario 4:

- a. De front- en backoffice worden gescheiden van elkaar gehuisvest.
- b. Uitgaande van een courant modern kantoorpand voor de backoffice, kan de gewenste functionaliteit grotendeels worden gerealiseerd. Voor de frontoffice (klein deel) zullen echter wel enkele concessies moeten worden gedaan.

4.3. BEREIKBAARHEID

Meetmethode

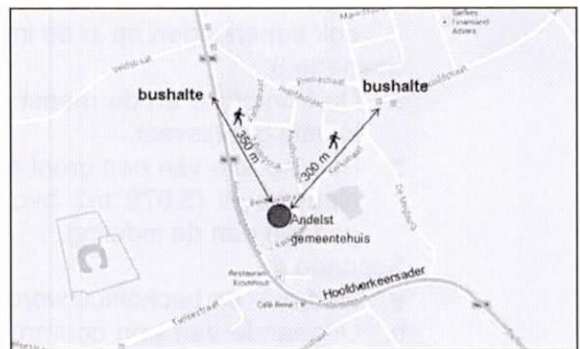
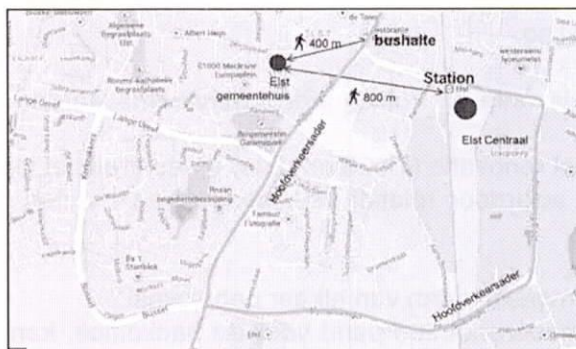
De effecten van de scenario's op de bereikbaarheid van het gemeentehuis wordt gemeten op basis van de ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied en de bereikbaarheid met openbaar vervoer en auto.

De bereikbaarheid met fiets wordt met name bepaald door de af te leggen afstand. Dit wordt gemeten bij het aspect "ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied" en wordt niet meegenomen op als een apart criteria.

De ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied heeft invloed op de afstand die mensen/bedrijven binnen de gemeente af moeten leggen om het gemeentehuis te bezoeken. Daarbij is rekening gehouden met de spreiding in bevolkingsdichtheid. Uitgangspunt hierbij is dat ook inwoners worden ontvangen in bijvoorbeeld het vergadercentrum of werken bij de gemeente. Ligging in de grootste kern wordt positiever beoordeeld, omdat hierdoor in verhouding de meeste mensen het dichtst bij het gemeentehuis wonen. Elst is in dit geval de meest gunstige locatie voor de meeste inwoners van de gemeente Overbetuwe.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt met name bepaald door de aanwezigheid van een OV-halte, de afstand van de OV-halte tot het gemeentehuis en het type OV-halte. Een OV-halte, zijnde een centraal station, geeft een betere bereikbaarheid dan een bushalte, omdat daar alle/meerdere bussen komen en de trein daar stopt. Hierbij is de bereikbaarheid voor zowel burgers of bedrijven met het openbaar vervoer als voor medewerkers bekeken. Hiertoe worden, in het geval er sprake is van twee locaties, beide locaties betrokken.

De bereikbaarheid met auto wordt bepaald door de aanwezige infrastructuur. Het gemeentehuis is beter bereikbaar als deze nabij een hoofdverkeersader ligt dan als deze in het centrum of een woonwijk ligt. Hierbij is de bereikbaarheid voor zowel burgers of bedrijven met het openbaar vervoer als voor medewerkers bekeken. Hiertoe worden, in het geval er sprake is van twee locaties, beide locaties betrokken. Het uitgangspunt is dat de parkeervoorziening voor elk scenario op een goede manier is opgelost (zie uitgangspunten parkeren in of nabij eigen terrein volgens geldende gemeentelijke parkeernorm).



a. Ligging ten opzichte van het verzorgingsgebied

★★★ Alle functies van het gemeentehuis worden in Elst gehuisvest.

★★ De publieksfuncties worden in Elst gehuisvest, (een deel van) de overige afdelingen worden in Andelst gehuisvest.

★ Alle functies worden in Andelst gehuisvest.

b. Bereikbaarheid met openbaar vervoer

★★★ Het hele gemeentehuis (of beide locaties) ligt op minder dan 400m afstand van station Elst.

★★ Het hele gemeentehuis (of beide locaties) ligt tussen 400 en 1000m van station Elst en/of op minder dan 400m van een bushalte.

★ In het geval van twee locaties: slechts één locatie ligt tussen 400 en 1000m van station Elst en/of op minder dan 400m van een bushalte.

c. Bereikbaarheid met auto

★★★ Totale gemeentehuis (of beide locaties) ligt nabij een hoofdverkeersader.

★★ Eén locatie ligt nabij een hoofdverkeersader, één locatie ligt in het centrum of in een woonwijk.

★ Totale gemeentehuis (of beide locaties) ligt in het centrum of in een woonwijk.

Vergelijking van scenario's

Bereikbaarheid	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
a. Ligging tov het verzorgingsgebied	★★★	★★★	★★	★★★
b. Bereikbaarheid met openbaar vervoer	★★★	★★	★★	★ ?
c. Bereikbaarheid met auto	★★★	★	★★	★ ?

Toelichting scores

Scenario 1:

a. Het gemeentehuis wordt in totaliteit in Elst gehuisvest.

b. De locatie Elst Centraal ligt op minder dan 400 meter van het Centraal Station Elst.

c. De locatie Elst Centraal ligt nabij een hoofdverkeersader (aansluiting op de tangent en de autotunnel onder het spoor geven een snelle verbinding).

Scenario 2:

a. Het gemeentehuis wordt in totaliteit in Elst gehuisvest.

b. De locatie Elst gemeentehuis ligt op 800 meter van het Centraal Station en 400 m van een bushalte.

c. De locatie Elst gemeentehuis ligt in het centrumgebied, tussen winkels en woningen.

Scenario 3:

a. De publieksfuncties worden in Elst gehuisvest, een deel van de overige afdelingen worden in Andelst gehuisvest.

- b. De locatie Elst gemeentehuis ligt op 800 meter van het Centraal Station en 400m van een bushalte; de locatie Andels ligt op 300-350 meter van een bushalte.
- c. De locatie Elst gemeentehuis ligt in het centrumgebied, tussen winkels en woningen. De locatie Andels ligt nabij een doorgaande weg aan de rand van het dorp.

Scenario 4:

- a. Het gemeentehuis wordt in totaliteit in Elst gehuisvest.
- b. De locatie Elst gemeentehuis ligt op 800 meter van het Centraal Station en 400 m van een bushalte; de huur locatie is niet bekend en is dus niet meetbaar.
- c. De locatie Elst gemeentehuis ligt in het centrumgebied, tussen winkels en woningen. De huur locatie is niet bekend en is dus niet meetbaar.

4.4. EFFECT OP AANWEZIGE DETAILHANDEL/BEDRIJVEN CENTRUM ELST

Meetmethode

Voor wat betreft het effect van de scenario's op de aanwezige detailhandel/bedrijven wordt het effect geschat op de huidige detailhandel/bedrijven in het centrum van Elst. Hierbij wordt alleen rekening gehouden met de effecten door het wel/niet/gedeeltelijk verdwijnen van het gemeentehuis van de locatie Elst centrum. De eventuele effecten vanuit herbestemming van deze locatie worden niet meegenomen, omdat dit sterk afhankelijk is van wat de eventuele nieuwe bestemming en invulling wordt. Door het huisvesten van meer medewerkers in het gemeentehuis in het centrum zal de aanloop voor de detailhandel/bedrijven toenemen. Dit heeft dus een positief effect voor de detailhandel/bedrijven in het centrum. Bij het huisvesten van minder of geen medewerkers ontstaat er juist een negatief effect voor de detailhandel/bedrijven.

★★★ Positief effect op detailhandel/bedrijfsleven centrum Elst.

★★ Geen effect op detailhandel/bedrijfsleven centrum Elst.

★ Negatief effect op detailhandel/bedrijfsleven centrum Elst.

Vergelijking van scenario's

	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
Effect op aanwezige detailhandel/bedrijven Elst Centrum	★	★★★	★★	★ ?

Scenario 1:

Het hele gemeentehuis gaat weg uit het centrum van Elst.

Scenario 2:

Het hele gemeentehuis wordt in het centrum van Elst gehuisvest.

Scenario 3:

Een deel van het gemeentehuis blijft in het centrum van Elst (vergelijkbaar met nu). Een deel wordt elders gehuisvest.

Scenario 4:

Slechts een klein deel wordt zeker in het centrum van Elst gehuisvest. De locatie van het andere deel is onbekend en kan dus niet gemeten worden.

4.5. PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN EN BELEMMERINGEN HUIDIGE BESTEMMINGSPLANNEN EN/OF STEDENBOUWKUNDIGE CRITERIA

Meetmethode

In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe de scenario's (zonder bandbreedte van -50 en +50 werkplekken; dit wordt gemeten bij het aspect opvangen groei/krimp) op hoofdlijnen kunnen worden gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige criteria. In dit hoofdstuk is de aansluiting op het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige criteria gemeten. Daarnaast is aangegeven of een eventueel benodigde aanpassing van het bestemmingsplan of een planologische aanpassing als reëel wordt ingeschat. Bij het bestemmingsplan is daarbij onderscheid gemaakt in de eisen die gelden voor het te realiseren volume en de geldende bestemming.

a. Beoogd volume past binnen het bestemmingsplan

★★★ Het volume past binnen het bestemmingsplan.

★★ Het volume past niet binnen het bestemmingsplan, verwachting op succesvolle wijziging groot (beargumenteren waarom).

★ Het volume past niet binnen het bestemmingsplan, verwachting op succesvolle wijziging klein (beargumenteren waarom).

b. Bestemming past binnen het bestemmingsplan

★★★ Het bestemmingsplan heeft de juiste bestemming.

★★ Het bestemmingsplan heeft niet de juiste bestemming, verwachting op succesvolle wijziging groot (beargumenteren waarom).

★ Het bestemmingsplan heeft niet de juiste bestemming, verwachting op succesvolle wijziging klein (beargumenteren waarom).

c. Passend binnen stedenbouwkundige criteria

★★★ Uitbreiding/nieuwbouw past binnen de bestaande stedenbouwkundige criteria.

★★ Uitbreiding/nieuwbouw past niet binnen de bestaande stedenbouwkundige criteria, met geringe aanpassingen van criteria past dit wel.

★ Uitbreiding/nieuwbouw past niet binnen de bestaande stedenbouwkundige criteria, verwacht wordt dat dit niet passend te maken is.

Vergelijking van scenario's

Planologische mogelijkheden en belemmeringen

- a. Beoogd volume past binnen bestemmingsplan
- b. Bestemming past binnen bestemmingsplan
- c. Passend binnen stedenbouwkundige criteria

Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
★★★	★★	★★	★★★
★★	★★	★★★★	★★★★
★★★	★★	★★	★★★★

Toelichting scores

Scenario 1:

- a. Het volume van het huidige plan past binnen het bestemmingsplan.
- b. De bestemming is door de RvS verworpen. Een eerste analyse laat zien dat herstel van het bestemmingsplan op dit onderdeel mogelijk is.
- c. Het plan past binnen de stedenbouwkundige kaders.

Scenario 2:

- a. Het volume past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan. Gezien de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid wordt wel verwacht dat het bestemmingsplan op dit punt kan worden aangepast.
- b. Een deel van de bebouwing valt binnen de bestemming 'verblijfsdoeleinden'. Verwacht wordt dat de bestemming kan worden aangepast.
- c. Het volume overschrijdt de normen. De overschrijding wordt echter als stedenbouwkundig acceptabel beschouwd. De extra bouwlaag domineert niet. Verder dient aandacht te zijn voor een goede architectonische uitwerking.

Scenario 3:

- a. Het beoogde volume van het nieuwbouwdeel past niet binnen het bestemmingsplan. Gezien het relatief kleinschalig karakter en de afstanden tot de omliggende functies wordt wel verwacht dat dit kan worden gewijzigd.
- b. Het beoogde volume past binnen de bestemming van het bestemmingsplan
- c. Het beoogde volume past niet binnen de stedenbouwkundige kaders. Wel wordt duidelijk rekening gehouden met het kleinschalig karakter van de omgeving door dat sprake is van meerdere kleine volumes. Verwacht wordt dan dit passend te maken is.

Scenario 4:

- a. Er is geen sprake van uitbreiding/nieuwbouw, waardoor het volume past binnen het bestemmingsplan.
- b. De bestemming verandert niet, waardoor de bestemming past binnen het bestemmingsplan.
- c. Er is geen sprake van uitbreiding/nieuwbouw, waardoor het volume past binnen de stedenbouwkundige criteria.

Toelichting situatie Elst Centraal

Naast bovenstaande vergelijkingsaspecten wordt hieronder de planologische en stedenbouwkundige situatie voor de locatie Elst Centraal nader toegelicht.

Belemmeringen/mogelijkheden vernietigde onderdelen in Elst Centraal

Uit een adviesmemo van het Team Projectrealisatie blijkt dat middels een gedegen onderbouwend onderzoek een acceptabel verblijfsklimaat in het HdG te verantwoorden is, ook als rekening gehouden wordt met (de representatieve invulling van) de maximale planologische mogelijkheden. Onderdeel van dit uit te voeren onderzoek zal uiteraard een inventarisatie van uitbreidingsmogelijkheden en waar nodig bedrijfsbezoeken zijn. In de memo "Nadere toelichting op de uitspraak Raad van State Elst Centraal" d.d. 20 september 2013, is de analyse van de uitspraak en reparatie nader beschreven. Deze memo is bekend bij de raad.

In de huidige en vergunde situatie van bedrijven is een acceptabel binnenklimaat voor het HdG mogelijk, als ook voor de kantoren. Als gekozen wordt voor een reparatie van het bestemmingsplan voor het HdG, dan volgt uit het dan op te stellen milieukundig onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing of – bij een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden – toch aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn. Zo wordt in de toekomst ook een acceptabel binnenklimaat (qua geluid) gegarandeerd.

Gelet op de aanwezige gevoelige functies in de nabijheid van het HdG die een representatieve invulling van maximale planologische mogelijkheden van bedrijven op De Aam mede bepalen, wordt op voorhand niet verwacht dat aanzienlijke gevelverbeteringen in het huidige technische ontwerp van het HdG qua geluidsisolatie benodigd zijn. Evenwel wordt rekening gehouden met een beperkt financieel risico.

Stedenbouwkundige gevolgen Elst Centraal

De Raad heeft in zijn toekomstvisie aangegeven dat Elst Centraal vanwege de bij elkaar komende vervoerssystemen een ideaal knooppunt is voor het ontwikkelen van intensieve functies met een efficiënt ruimtegebruik. Functies die elkaar versterken (synergie).

Belangrijke aanjagers voor deze ontwikkeling zijn 1) de vernieuwing van het gehele NS en busstation, 2) het faciliteren van treinvervoer met een parkeergarage P+R, 3) de aanleg van twee tunnels om wachttijden voor spoorbomen op te heffen en 4. het koppelen van het HdG aan het stationsgebied.

Met deze vernieuwing wordt er een uitdagend milieu gecreëerd voor het vestigen van kantoren (aantrekkelijk voor regio), kleine bedrijven (service, informatica e.d.) en appartementen voor senioren die OV graag gebruiken.

Het HdG neemt in de stedenbouwkundige situatie een markante positie in. Voor een gebouw met een alzijdige zichtbaarheid is een gemeentehuis een bij uitstek geschikt gebouw, omdat het geen achterkantsituaties heeft. Zo is het HdG in het huidige bouwplan aan twee zijden via brede entrees voor het publiek toegankelijk. Het Overbetuweplein voor het HdG sluit perfect aan op het NS station en busstation. De presentatie naar de Nieuwe Aamsestraat ziet er goed uit omdat het gebouw direct is ge-

koppeld aan een vijver met hoogteverschillen in waterniveau, die in donkere tijden worden aangelicht.

Het is geen alledaagse positie. Veelal ligt een gemeentehuis centraler in stad of dorp. Dikwijls gaat dit gepaard met parkeerproblemen indien een royale parkeerkelder niet mogelijk is.

Hoewel erkend moet worden dat het HdG geografisch niet centraal binnen het gemeentelijk grondgebied ligt, is het HdG voor bezoekers toch gemakkelijk bereikbaar, zowel per OV als per auto. Voor bezoekers is er voldoende parkeergelegenheid op maaiveldniveau.

Per fiets en te voet is het HdG eveneens goed bereikbaar. Voor de buitenruimte ter weerszijden van spoor is een alomvattend pleinplan gemaakt. Waar je ook loopt, het ziet er goed verzorgd uit en sociale veiligheid is optimaal.

Elst Centraal zonder HdG (raadsamendement scenario's 2, 3 en 4)

Er is voor het knooppunt Elst Centraal niet zo gauw een voorbeeldgebouw van een dergelijke schaal voorhanden, dat bovendien een gelijkwaardig hoogwaardig en intensief ruimtegebruik in zich heeft en voldoet aan alzijdige beeldkwaliteit en optimale sociale veiligheid. Zelfs een gelijkschalig kantoorgebouw voldoet hieraan ten dele.

Een groot kantoorgebouw kent meestal een of slechts enkele gebruikers zonder of met weinig publieksfuncties. Indien er zich wel een mogelijkheid (ca 7500 m2 bvo kantoor) voordoet dan zou op zijn minst op pleinniveau een gemengde invulling van bedrijfjes, kleine servicediensten, horeca, winkels gewenst zijn om de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid van het pleingebied te ondersteunen. Het gaat wel ten koste van dergelijke functies die nu in de andere gebouwen ter weerszijden van het station zijn gepland. De mate van levendigheid en het beeldkwaliteitsniveau van een plein met het HdG zal niet worden gehaald. De kans op het ontwikkelen van een dergelijk groot en alzijdig gebouwencomplex door een grootbedrijf of investeerder wordt laag ingeschat.

De ontwikkelingskansen op het kavel nemen toe voor een samengesteld bedrijfsverzamelgebouw + verplichte bovenbouw van kantoor op 2e / 3e verdieping. Het zal mogelijk uitgroeien naar een bedrijfsverzamelgebouw met hooguit twee voorkanten. In het ergste geval resulteert dit in het verknippen van het kavel, waarbij de individuele ontsluiting per kavel binnen het sterk door tunnels+wegen afgebakende pleingebied moeilijker oplosbaar zal zijn.

Op zijn minst zal het stedenbouwkundig plan moeten worden aangepast met stringente voorwaarden voor een hoog en intensief ruimtegebruik, voor een alzijdige beeldkwaliteit, voor het mijden van achterkantsituaties en voor een optimale sociale veiligheid langs de spoorzone (vanaf parkeergarage) en op het plein ter weerszijden van de tunnel voor fietsers en voetgangers. Deze voorwaarden zijn vrijwel onverenigbaar voor een realistische uitvoering. Om het een en ander te kunnen verantwoorden is een stedenbouwkundige studie gewenst. Het moge wel duidelijk zijn, dat de levendigheid en het beeldkwaliteitsniveau fors achter uitgaat ten opzichte van een invulling 'met het HdG'. Een ontwikkeling die ook een afzwakkend neveneffect zal hebben op het ontwikkelen van aantrekkelijke bedrijfsgebouwen rondom het stationsgebied. Vanwege kwaliteitsverlies zal het ook moeilijker worden om in het plangebied Elst Centraal nog intensieve woonfuncties te realiseren.

In plaats van upgrading in de ontwikkeling van een gebied met een aangename belevingskwaliteit en sociale veiligheid lijkt het meer te leiden naar een gewoon bedrijventerrein met een minder intensief ruimtegebruik.
Er zou voorbij worden gegaan aan het algemeen landelijk beleidsstreven om juist rond stations intensieve en hoogwaardige functies te organiseren met een aantrekkelijke uitstraling.

4.6. REALISATIESNELHEID IN MAANDEN NA 1 JANUARI 2014

Meetmethode

Voor elk scenario is de doorlooptijd ingeschat in maanden met inachtneming van doorlooptijden van onderzoek, planvorming, procedures en uitvoering. In de vergelijking wordt het verwachte aantal maanden vanaf 1 januari 2014 weergegeven.

Vergelijking van scenario's

Toelichting scores

Scenario 1:

De navolgende stappen zullen voor scenario 1 doorlopen moeten worden vanaf 1 januari 2014:

- Opdracht van raad tot herstel bestemmingsplan : februari 2014
- Start herstel bestemmingsplan : 1^e kwartaal 2014
- Afronding procedure herstel bestemmingsplan : 2^e kwartaal 2015
- Beroepsperiode bestemmingsplanprocedure : PM
- Aanvraag omgevingsvergunning : 2^e kwartaal 2015
- Bezwaarperiode omgevingsvergunning : PM
- Start bouw : 3^e kwartaal 2015
- Oplevering : 1^e kwartaal 2017

Toelichting:

- Herstel bestemmingsplan (bij geen beroep) duurt ca. 58 weken.
- Beroepsprocedure bestemmingsplan kan tot 1 jaar duren
- Doorlooptijd realisatie 17 maanden

Scenario 2:

De navolgende stappen zullen voor scenario 2 doorlopen moeten worden vanaf 1 januari 2014:

- Opstellen PVE en kostenraming : 1e – 2e kwartaal 2014
- Besluitvorming in raad : 3e kwartaal 2014
- Selectie architect/adviseurs : 4e kwartaal 2014
- Opstellen ontwerp : 1e kwartaal 2015 – 1e kwart. 2016
- Wijziging bestemmingsplan : 1e kw. 2015 – 1e kw. 2016
- Beroepsprocedure bestemmingsplan : PM
- Aanvraag omgevingsvergunning : 1e kwartaal 2016

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| - Bezwaarperiode omgevingsvergunning | PM |
| - Aanbesteding uitvoerende partijen | 2e kwartaal 2016 |
| - Start bouw | 3e kwartaal 2016 |
| - Oplevering | 2e kwartaal 2018 |

Toelichting:

- Voor dit scenario worden eerst de kaders uitgewerkt middels een functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen met een investeringskostenraming en planning. Deze gegevens zullen de basis vormen voor een raadsbesluit.
- Op dit moment wordt er gewerkt aan de actualisatie van het bestemmingsplan Elst Centrum. Hierin is geen wijziging op de hoogte en bebouwingsvlak voorzien. Voor de uitvoering van deze plannen zal een herziening van het bestemmingsplan doorlopen worden.
- Tijdens de uitvoeringsperiode zal voorzien moeten worden in vervangende huisvesting voor de huidige werkplekken op de locatie Elst (111) en 't Fort (40).
- De uitvoeringsperiode is ingeschat op ca. 23 maanden. In deze doorlooptijd is de realisatie van een 2 laags ondergrondse parkeergarage opgenomen.

Scenario 3:

De navolgende stappen zullen voor scenario 3 doorlopen moeten worden vanaf 1 januari 2014:

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Opstellen PVE en kostenraming | 1e – 2e kwartaal 2014 |
| - Besluitvorming in raad | 3e kwartaal 2014 |
| - Selectie architect/adviseurs | 4 kwartaal 2014 |
| - Opstellen ontwerp | 1e kwartaal 2015 – 1e kwart.2016 |
| - Wijziging bestemmingsplan Elst Centrum | 4e kw. 2014 – 4e kw. 2015 |
| - Beroepsprocedure bestemmingsplan | PM |
| - Aanvraag omgevingsvergunning | 1e kwartaal 2016 |
| - Bezwaarperiode omgevingsvergunning | PM |
| - Aanbesteding uitvoerende partijen | 2e kwartaal 2016 |
| - Start bouw renovatie/uitbreiding Elst | 3e kwartaal 2016 |
| - Oplevering renovatie/uitbreiding Elst | 1e kwartaal 2018 |
| - Start bouw renovatie/uitbreiding Elst | 1e kwartaal 2018 |
| - Oplevering renovatie/uitbreiding Elst | 1e kwartaal 2019 |

Toelichting:

- Voor dit scenario worden de kaders uitgewerkt middels een functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen met een investeringskostenraming en planning. Deze gegevens zullen de basis vormen voor een raadsbesluit.
- Het uitgangspunt is dat de bouwwerkzaamheden van de 2 locaties aansluitend op elkaar plaats vinden, dus niet parallel. Hierdoor is minder tijdelijke huisvesting nodig, maar wel voor een langere uitvoeringsperiode.
- De uitvoeringsperiode voor de renovatie/uitbreiding in Elst is ingeschat op ca. 18 maanden. Hierin is nog geen rekening gehouden met de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening.
- De uitvoeringsperiode voor de renovatie in Andelst is ingeschat op ca. 12 maanden.

Scenario 4:

De navolgende stappen zullen voor scenario 4 doorlopen moeten worden vanaf 1 januari 2014:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| - Opstellen PVE en kostenraming | 1e – 2e kwartaal 2014 |
| - Besluitvorming in raad | 3e kwartaal 2014 |
| - Selectie architect/adviseurs | 4 kwartaal 2014 |
| - Opstellen ontwerp | 1e kw. 2015 – 4e kw. 2015 |
| - Aanvraag omgevingsvergunning | 3e kwartaal 2015 |
| - Bezwaarperiode omgevingsvergunning | PM |
| - Aanbesteding uitvoerende partijen | 1e kwartaal 2016 |
| - Start renovatie | 2e kwartaal 2016 |
| - Oplevering | 2e kwartaal 2017 |

Toelichting:

- Voor dit scenario worden de kaders uitgewerkt middels een functioneel, ruimtelijk en technisch programma van eisen met een investeringskostenraming en planning. Deze gegevens zullen de basis vormen voor een raadsbesluit.
- Het uitgangspunt is dat de huurlocatie bij de start van de renovatie/aanpassing van de frontoffice beschikbaar is. Uitgegaan wordt dus van een bestaande huurlocatie en niet van een nog te ontwikkelen locatie. Wanneer de huurlocatie nog ontwikkeld moet worden zal de doorlooptijd langer worden.
- Er is geen tijdelijke huisvesting noodzakelijk voor de backoffice.
- Wel zal in een tijdelijk onderkomen voor de frontoffice moeten worden voorzien.
- De uitvoeringsperiode voor de renovatie/aanpassing van de frontoffice in Elst is ingeschat op ca. 12 maanden.

4.7. AANVULLENDE CRITERIA

Om scenario's goed met elkaar te kunnen vergelijken zijn de volgende criteria meegenomen bij de beoordeling van de scenario's. Dit omdat anders met de gestelde uitgangspunten niet een eerlijk vergelijk wordt verkregen.

Opvang groei/krimp

Een uitgangspunt vastgesteld in het amendement is in de vergelijking van de scenario's een bandbreedte van – en + 50 werkplekken mee te nemen.

Meetmethode

Bij dit aspect wordt de mogelijkheid voor kleinere/grotere omvang en de manier waarop beschreven per scenario.

a. Kleinere omvang (totaal 250 werkplekken) mogelijk op locatie

- ★★★ Kleinere omvang (totaal 250 werkplekken) mogelijk, door minder te bouwen/huren.
- ★★ Kleinere omvang (totaal 250 werkplekken) mogelijk, door een deel volledig af te stoten of te verhuren (verkoop/verhuurrisico).
- ★ Kleinere omvang mogelijk (totaal 250 werkplekken), door een deel van het gebouw niet te gebruiken.

- b. Grotere omvang (totaal 350 werkplekken) mogelijk op locatie
- ★★★ Grotere omvang (totaal 350 werkplekken) mogelijk, door bestaand gebouw meer te benutten (bij 300 werkplekken is een overmaat aan ruimte aanwezig).
 - ★★ Grotere omvang mogelijk (totaal 350 werkplekken), door meer te bouwen/huren.
 - ★ Grotere omvang niet mogelijk.

Vergelijking scenario's

Opvangen groei/krimp

- a. Kleinere omvang mogelijk op locatie
 b. Grotere omvang mogelijk op locatie

Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
★★★	★★★	★★★	★★★★
★★	★	★	★★

Toelichting scores

Scenario 1:

- a. Dit is mogelijk door minder te bouwen. Dit vergt wel een nadere architectonische studie.
- b. Grotere omvang door meer te bouwen. Het gebouw is hier architectonisch en constructief op voorbereidt. Tevens is hiermee reeds rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan en de bestemmingsplan voorschriften.

Scenario 2:

- a. Te realiseren door minder nieuw te bouwen.
- b. Aangezien dit scenario reeds het maximale bebouwingsvolume overschrijdt is een uitbreiding voor 50 werkplekken niet reëel. Zowel de bouwmassa als de hoogte wordt hiermee ontoelaatbaar op deze plek.

Scenario 3:

- a. Kleinere omvang mogelijk door minder nieuw te bouwen. Dit is goed mogelijk door de uitbreiding ter plaatse van het Fort kleiner uit te voeren of de extra laag op de bestaande bouw achterwege te laten.
- b. Aangezien dit scenario reeds het maximale bebouwingsvolume overschrijdt is een uitbreiding voor 50 werkplekken niet reëel. Zowel de bouwmassa als de hoogte wordt hiermee ontoelaatbaar op deze plek.

Scenario 4:

- a. Kleinere omvang mogelijk door minder te huren.
- b. Grotere omvang is mogelijk door het aanvullend huren van m2 voor de backoffice locatie.

Afwerkingsniveau

Het uitgangspunt voor renovatie is het niveau "goed". Bij nieuwbouw wordt echter altijd een hoger afwerkingsniveau bereikt dan het omschreven niveau "goed". Bij dit aspect worden op dit punt de verschillen tussen de scenario's beschreven.

Meetmethode

★★★ Hoger dan uitgangspunt "goed" (overwegend nieuwbouw).

★★ Een deel haalt het niveau "goed" en een deel haalt een niveau hoger dan "goed"

★ "Goed" conform uitgangspunt (overwegend renovatie).

Vergelijking scenario's

	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
Afwerkingsniveau	★★★	★★★	★	★★

Toelichting scores

Scenario 1: Huidig ontwerp van de nieuwbouw heeft een hoger afwerkingsniveau dan het uitgangspunt "goed" bij renovatie.

Scenario 2: Overwegend nieuwbouw (alleen oudbouw (1.160 m2 bvo) blijft staan). In totaliteit heeft dit een niveau hoger dan "goed".

Scenario 3: Overwegend renovatie, waarbij het afwerkingsniveau "goed" wordt gerealiseerd

Scenario 4: Voor de frontoffice is het afwerkingsniveau "goed" haalbaar. Voor de huur van de backoffice wordt uitgegaan van het afwerkingsniveau hoger dan "goed" door het huren van een courant kantoorpand.

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid is als minimaal uitgangspunt de GPR 7 benoemd. Bij renovatie is, rekening houdend met de beperkingen van de bestaande gebouwen en het kostenniveau behorende bij de renovatie conform het rapport van Royal Haskoning, een duurzaamheidsambitie van GPR 7 het maximaal haalbare. Ophoging naar het niveau van nieuwbouw is technisch mogelijk maar financieel niet rendabel. Deze bevindingen zijn gebaseerd op een analyse van W/E adviseurs. Bij nieuwbouw wordt een hoger niveau gehaald (uitgangspunt is Greencalc 250/GPR 8,3). Bij dit aspect worden de verschillen tussen de scenario's beschreven.

Meetmethode

★★★ In totaliteit een hogere score op duurzaamheid dan minimale eis.

★★ Voor een deel geldt de minimale eis, voor een deel wordt een hogere score gehaald.

★ Duurzaamheid voldoet aan de minimale eis.

Vergelijking scenario's

	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
Duurzaamheid	★★★	★★★	★	★★

Toelichting scores

Scenario 1: Nieuwbouw, GPR 8,3 (hogere score).

Scenario 2: Overwegend nieuwbouw (alleen oudbouw (1.160 m2 bvo) blijft staan), hier ook hogere GPR score haalbaar.

Scenario 3: Overwegend renovatie, maximaal GPR score 7 (= minimale score)

Scenario 4: Voor de backoffice de eis stellen dat dit een GPR 8,3 moet halen (= hogere score). Voor renovatie frontoffice is maximaal een GPR score van 7 haalbaar (= minimale score).

5. FINANCIËLE VERGELIJKING

5.1. INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de 4 scenario's financieel met elkaar vergeleken. Allereerst worden de financiële aspecten beschreven waarop de scenario's met elkaar worden vergeleken. De aspecten uit het amendement zijn hierbij het vertrekpunt. Vervolgens worden de uitgangspunten die voor de financiële uitwerking van de scenario's worden gehanteerd weergegeven. De financiële kaders voor uitwerking uit het amendement zijn hiertoe vertaald. Daarna worden de in te zetten dekkingsmiddelen genoemd. Tot slot worden de financiële consequenties van de 4 scenario's vanuit drie invalshoeken in beeld gebracht en met elkaar vergeleken. De uitgangspunten uit de voorgaande paragrafen vormen hiervoor de basis.

5.2. FINANCIËLE VERGELIJKINGSASPECTEN

Conform het amendement moeten de scenario's op de volgende aspecten met elkaar worden vergeleken:

- investering, jaarlijkse kapitaallasten, effect op schuldpositie en weerstandsvermogen;
- exploitatielasten per jaar over afschrijvingstermijn;
- financiële effecten en risico's.

In deze rapportage hebben wij voor een goed inzicht/ter ondersteuning van de te trekken juiste conclusies ervoor gekozen om bovenvermelde aspecten anders te groeperen en wel als volgt:

- investering en totale structurele netto jaarlasten (jaarlijkse lasten minus dekkingsmiddelen). Deze financiële invalshoek geeft antwoord op de belangrijke vraag: welk scenario kost de gemeente netto structureel het minst? (drukt dus netto het minst op de begroting);
- risico's en effecten op het weerstandsvermogen;
- effect op de schuldpositie.

5.3. FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Als financiële kaders voor de uitwerking van de financiële consequenties en het bepalen van de investering wordt in het amendement het volgende meegegeven:

- financiële calculaties conform de Financiële verordening en het Besluit Begroting en Verantwoording;
- kosten voor nieuwbouw: extrapolatie van de gegevens uit de aanbesteding HdG;
- kosten renovatie: herijking van de bedragen uit de rapporten van Haskoning van 19-12-2003 op basis van algemene indexen voor de bouw;
- parkeerplaatsen op maaiveld € 2.500 per plaats en voor bebouwd parkeren € 25.000 per plaats.

Hieronder zijn de uitgangspunten weergegeven, die in dit rapport zijn gehanteerd bij de uitwerking van de financiële consequenties van de vier scenario's.

Dit is gebaseerd op onder andere het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), de Financiële verordening en de algemene financiële beleidslijnen in deze gemeente, bijv. over te hanteren rentepercentages, e.d.

- a. Afschrijvingstermijnen: nieuwbouw 40 jaar en renovatie 25 jaar (en dus bij renovatie herinvestering noodzakelijk na 25 jaar). Op grond wordt niet afgeschreven.
- b. Berekening kapitaallasten op annuïteitenbasis, rente 4,5%.
- c. De opbrengsten van de vrijkomende panden zijn in het raadsvoorstel van 2013 geraamd op totaal € 6.500.000, zonder onderverdeling naar de drie gebouwen. Die opbrengst is wellicht te hoog geraamd, gelet op o.a. de slechte economische situatie. De klankbordgroep heeft echter aangegeven deze geraamde opbrengst in de vergelijkende berekening van dit rapport niet te verlagen. Verder is in overleg met die klankbord afgesproken de volgende verdeling te hanteren over de drie gebouwen om de diverse scenario's te kunnen berekenen: Ambtshuis € 1.000.000 Andelst € 1.000.000 en Elst € 4.500.000.
- d. Het totale structurele efficiencyvoordeel op personeel/bedrijfsvoering bedraagt zoals vermeld € 469.000. Dit structurele voordeel is volledig gebaseerd op het verwachte efficiencyvoordeel van één centrale nieuwe huisvesting en zal dus ook alleen in de berekening van de netto structurele lasten van de scenario's 1 en 2 worden meegenomen.
- e. Er zijn reële financiële nadelen die voortvloeien uit het afblazen van de huisvesting op Elst Centraal. In totaal gaat het om een bedrag van € 3.430.000, als volgt te specificeren:

* af te boeken boekwaarde voorbereidingskosten HdG	€ 1.690.000
* vergoeding o.b.v. de bouwteamovereenkomst TBI	€ 150.000
* 75% leges wegens intrekking omgevingsvergunning (kosten voor vergunning zijn al gemaakt; voor andere scenario's nieuwe leges verschuldigd; zit ook in de totale investeringsbedragen)	€ 160.000
* extra voorziening Elst Centraal voor niet verkochte grond HdG (gebaseerd op grondexpl. excl. btw) afger.	€ 1.430.000 ²
Totaal	€ 3.430.000

Dit totaalbedrag wordt als nadeel meegenomen bij de scenario's 2 t/m 4. Om de vergelijking te kunnen maken van de structurele financiële consequenties die netto op het gemeentebudget drukken van de diverse scenario's wordt bovenvermeld bedrag uitgedrukt in structurele kapitaallasten op basis van een 40 jarige, 4,5% annuïteit, is € 186.000 per jaar

- f. In het oorspronkelijke krediet HdG was € 2,6 miljoen opgenomen voor een overdekte parkeervoorziening. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten zouden

² Op advies van Team Projectrealisatie wordt geen rekening gehouden met resterende grondwaarde, omdat het erfpachtgrond betreft met veel belemmeringen en beperkingen.

€ 141.292 bedragen. Op 29 mei 2012 heeft de raad besloten (geen wensen en bedenkingen; 12RB000060) om 54 parkeerplaatsen te kopen in 2012 en vanaf 2014 110 plaatsen te huren. De jaarlijkse lasten van deze koop en huur, inclusief servicekosten, bedragen € 180.179. De dekking van dit bedrag gebeurt als volgt:

- * inzet structurele financiële ruimte van € 141.292 van het HdG;
- * het resterende structurele bedrag van € 38.887 zal gedekt moeten worden door verwerving van structurele inkomsten uit het parkeren, waarvoor nog nadere voorstellen gedaan moeten worden (abonnementen, dagkaarten, etc.).

Deze financiële consequenties worden op deze wijze opgenomen bij scenario 1 nieuwe centrale huisvesting.

Bij de overige scenario's worden de parkeerkosten berekend op basis van de parkeernorm en standaardkosten voor een gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen. Met inkomsten zoals hierboven wordt geen rekening gehouden, omdat de parkeervoorzieningen niet rond het station zijn gesitueerd en er voor de andere locatie geen speciaal parkeerbeleid wordt vastgesteld met vergunningen, etc..

- g. De eenmalige dekkingsmiddelen van de bestemmingsreserve HdG en opbrengst van de vrijkomende panden worden in de berekeningen omgezet in structurele dekkingsmiddelen met behulp van het in de gemeente meermalen toegepaste systeem van de bestemmingsreserve kapitaallasten. Hierbij wordt –voor een objectieve vergelijking- in alle scenario's het jaarlijkse dekkingmiddel berekend op basis van een 4,5%, 40 jarige annuïteit.
- h. Bij de diverse scenario's wordt rekening gehouden met stelposten wegens tijdelijk niet aanwezige (toekomstige) dekkingsmiddelen voor de onderdelen opbrengst vrijkomende panden en efficiencyvoordelen op personeel/bedrijfsvoering. Deze stelpost verschilt per scenario, omdat de omvang van die toekomstige dekkingsmiddelen ook per scenario verschillen. Evenals bij de andere stelposten worden deze voor de vergelijking omgerekend naar jaarlasten op basis van een 40-jarige, 4,5% annuïteit.
- i. Geen rekening is gehouden met tijdelijke investeringen in de oude gebouwen t.b.v. continuering bedrijfsvoering in de komende 4 jaar die in de diverse scenario's van de definitieve huisvesting mogelijk deels van nut kunnen zijn.
- j. Alle bedragen zijn –tenzij anders vermeld- inclusief 1,52% niet compensabele btw.
- k. Tenslotte is uitgangspunt in de financiële vergelijking dat de exploitatielasten van de gebouwen in alle scenario's gelijk zullen zijn aan het totaal van de oude gebouwen.

5.4. DEKKINGSMIDDELEN

Zoals toegelicht en samengevat in het raadsvoorstel van 26 maart 2013 over de aan-nemingsovereenkomst HdG zijn/komen de volgende dekkingsmiddelen voor de nieu-we huisvesting beschikbaar.

A: Reeds beschikbare dekkingsmiddelen:

De volgende dekkingsmiddelen zijn reeds beschikbaar:

1. Bestemmingsreserve HdG: eenmalig € 3.900.000.
2. Post structurele financiële ruimte in begroting voor HdG: € 445.000.

B: Toekomstige dekkingsmiddelen

De volgende dekkingsmiddelen komen pas beschikbaar na de oplevering van de nieuwe huisvesting. Indien ervoor gekozen wordt om één centrale nieuwe huisvesting te realiseren in Elst Centraal komen deze volledig beschikbaar. Indien voor één van de andere scenario's wordt gekozen, komen deze slechts gedeeltelijk beschikbaar omdat:

1. niet alle oude panden vrijkomen en dus niet alle panden verkocht kunnen worden;
2. bij dislocaties sprake is van niet optimale tijdsbesteding/bedrijfsvoering, waardoor het geraamde efficiencyvoordeel op personeel/bedrijfsvoering zich niet zal voor-doen.

Ad 1. Geraamde opbrengst vrijkomende panden: eenmalig € 6.500.000.

Ad 2. Efficiencyvoordeel op personeel/bedrijfsvoering: structureel € 469.000 als volgt stapsgewijs op te bouwen:

1 ^e jaar na oplevering nieuwbouw	€ 136.000
2 ^e jaar	€ 144.000
3 ^e jaar	€ 94.000
4 ^e jaar	€ 95.000
Totaal	<u>€ 469.000</u>

De raad heeft tijdens de begrotingsvergadering van 6 november 2012 o.a. besloten om het maximale investeringsniveau van het HdG te verlagen en de structurele finan-ciële ruimte van € 136.000 die zal ontstaan in het 1e jaar na oplevering (zie hierbo-ven) ten gunste van de algemene middelen te laten komen. Deze structurele ruimte wordt dus niet meer als dekkingsmiddel ingezet voor de nieuwe huisvesting.

In deze rapportage wordt die financiële ruimte echter wel meegenomen bij het ge-zichtspunt: financiële druk op de begroting, omdat het natuurlijk wel een belangrijk structureel voordeel is dat zal voortvloeien uit één centrale huisvesting (belangrijk voor het gezichtspunt: wat kost het de gemeente netto structureel?).

5.5. FINANCIËLE UITWERKING EN VERGELIJKING SCENARIO'S

In deze paragraaf worden de financiële consequenties van de vier scenario's uitge-werkt en worden deze met elkaar vergeleken. Zoals omschreven in paragraaf 5.2 worden de volgende financiële vergelijkingsaspecten uitgewerkt:

- totale investering en netto structurele financiële druk op de begroting;
- risico's en effecten op weerstandsvermogen;
- effect op schuldenpositie.

5.5.1. Totale investering en netto structurele financiële druk op de begroting

Eerst worden hieronder de investeringen per scenario berekend en kort toegelicht en de daaruit voortvloeiende structurele lasten berekend. Vervolgens worden de dekkingsmiddelen hierop in mindering gebracht en wordt het totaal van de netto lasten berekend, dat uiteindelijk op de gemeentebegroting zal drukken.

Scenario 1: Nieuwbouw Elst Centraal

Investerings:

Raming investering bouw/-inrichtingskosten op basis van o.a. de aannemingsovereenkomst

totaal € 19.930.000 (8.945 m2 bvo = € 2.228 per m2 BVO)

- inclusief vaste inrichting,
- investering t.b.v. duurzaamheid GPR 8,3/Greencalc MIG 250
- exclusief parkeren in gebouwde voorziening, verhuizen en overige eenmalige kosten

Totale investering en structurele lasten:

• Investering nieuwbouw	€ 19.930.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 1.083.000
• Investeringsbedrag aankoop 54 parkeerplaatsen	€ 517.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 28.000
Jaarlijkse service en onderhoudskosten		€ 23.000
Huur 110 parkeerplaatsen, netto jaarlasten		€ 90.000
(129.000 – 39.000 te realiseren inkomsten parkeren)		
• Inrichting	€ 1.120.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 10 jaar		€ 142.000
• Grondkosten (1.431.200 + 1,52% btw)	€ 1.453.000	
Alleen 4,5% jaarlijkse rente		€ 65.000
• Stelpost tijd. opvang toekomstige dekk.middelen	€ 1.616.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 88.000
• Verhuizen (tijdelijke huisvestingskosten n.v.t.)	€ 150.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 8.000
Totale investering	€ 24.786.000	
Totale jaarlijkse lasten		€ 1.527.000

Dekkingsmiddelen:

A. Reeds beschikbare dekkingsmiddelen:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Bestemmingsreserve € 3.900.000 omgezet in structureel geld
(zie bij uitgangspunten 40 jarige annuïteit, 4,5% rente) | - 212.000 |
| 2. Post structurele financiële ruimte in begroting voor HdG | - 445.000 |

B. Toekomstige dekkingsmiddelen

- | | |
|--|-----------|
| 1. Opbrengst vrijkomende panden € 6.5 mln omgezet in structureel | - 353.000 |
| 2. Efficiencyvoordeel op personeel/bedrijfsvoering structureel | - 469.000 |

Per saldo structureel nadeel op budget	<u>€ 48.000</u>
---	------------------------

Scenario 2: Renovatie oudbouw en nieuwbouw locatie Elst

Hierbij is nog steeds sprake van één centrale huisvesting. In principe kunnen dus dezelfde dekkingsmiddelen worden ingezet als bij scenario 1 met het volgende nadeel: geen opbrengst gemeentehuis Elst.

Berekening bedrag per m2 renovatiekosten op basis van rapport Royal Haskoning december 2003 (bedragen afgerond).

Renovatiekosten	€ 10.350.000	
Indexering	€ 2.850.000	(periode 2003-2013)
Kosten GPR 7	€ 500.000	
Vaste inrichting	€ 400.000	
Totaal	€ 14.100.000	

Omgerekend naar prijs per m2 € 1.502, exclusief losse inrichting, parkeren, verhuizen en overige eenmalige kosten

Investering:

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|
| - investering renovatiedeel | 1.160 m2 x € 1.502 = | € 1.742.000 |
| - investering nieuwbouwdeel | 8.072 m2 x € 2.228 (zie scenario 1)= | € 17.984.000 |
| en sloopkosten | | € 300.000 |

Totale investering en structurele lasten:

• Investering renovatiedeel	€ 1.742.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 25 jaar		€ 117.000
• Investering nieuwbouwdeel (incl. sloopkosten)	€ 18.284.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 994.000
• Investering parkeren	€ 4.270.000	
(48 maaiveld en 166 gebouwd)		
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 232.000
• Inrichting	€ 1.120.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 10 jaar		€ 142.000
• Stelpost tijd. opvang toekomstige dekk.middelen	€ 1.250.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 68.000
• Verhuizen en tijdelijke huisvesting	€ 1.900.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 103.000
• Achterblijvende kosten (zie toel.uitgangspunten)	€ 3.430.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 186.000
Totale investering	€ 31.996.000	
Totale jaarlijkse lasten		€ 1.842.000

Dekkingsmiddelen:

A. Reeds beschikbare dekkingsmiddelen:

- Bestemmingsreserve € 3.900.000 omgezet in structureel geld - 212.000
(zie bij uitgangspunten 40 jarige annuïteit, 4,5% rente)
- Post structurele financiële ruimte in begroting voor HdG - 445.000

B. Toekomstige dekkingmiddelen

- Opbrengst vrijkomende panden € 2 mln omgezet in structureel geld - 109.000
(alleen Ambtshuis en Andelst)
- Efficiencyvoordeel op personeel/bedrijfsvoering structureel - 469.000

Per saldo structureel nadeel op budget **€ 607.000**

Scenario 3: Renovatie locaties Elst en Andels en uitbreiding

Hierbij is geen sprake meer van één centrale huisvesting waardoor de volgende dekkingsmiddelen wegvallen:

- opbrengst oude gemeentehuizen Elst en Andelst, dus alleen nog Ambtshuis
- efficiencyvoordeel op personeel/bedrijfsvoering

Berekening bedrag per m2 renovatiekosten op basis van rapport Royal Haskoning december 2003 (bedragen afgerond).

Renovatiekosten	€ 10.350.000
Indexering	€ 2.850.000 (periode 2003-2013)
Kosten GPR 7	€ 500.000
Vaste inrichting	€ 400.000
Totaal	€ 14.100.000

Omgerekend naar de prijs per m2 € 1.502, exclusief losse inrichting, parkeren, verhuizen en overige eenmalige kosten.

Investering

- investering renovatiedeel Elst 4.539 m2 x € 1.502 =	€ 6.818.000
- investering renovatiedeel Andelst 2.986 m2 x € 1.502 =	€ 4.485.000
- investering nieuwbouwdeel Elst 3.079 m2 x € 2.228 =	€ 6.860.000
- sloopkosten	€ 100.000

Totale investering en structurele lasten:

• Investering renovatiedelen Elst en Andelst (6.818.000+4.485.000)	€ 11.303.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 25 jaar		€ 762.000
• Investering nieuwbouwdeel (incl. sloopkosten)	€ 6.960.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 378.000
• Investering parkeren (Elst 47 maaiveld/129 gebouwd; Andelst 49 maaiveld als aanvulling op reeds aanwezige 26)	€ 3.465.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 188.000
• Inrichting	€ 1.120.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 10 jaar		€ 142.000
• Stelpost tijd.opvang toekomstige dekk.middelen	€ 81.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 4.000
• Verhuizen en tijdelijke huisvesting	€ 2.100.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 114.000
• Achterblijvende kosten (zie toel.uitgangspunten)	€ 3.430.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 186.000
Totale investering	€ 28.459.000	
Totale jaarlijkse lasten		€ 1.774.000

Dekkingsmiddelen:

A. Reeds beschikbare dekkingsmiddelen:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Bestemmingsreserve € 3.900.000 omgezet in structureel geld
(zie bij uitgangspunten 40 jarige annuïteit, 4,5% rente) | - 212.000 |
| 2. Post structurele financiële ruimte in begroting voor HdG | - 445.000 |

B. Toekomstige dekkingmiddelen

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Opbrengst vrijkomende panden € 1 mln omgezet in structureel geld
(alleen Ambtshuis) | - 54.000 |
| 2. Efficiencyvoordeel op personeel/bedrijfsvoering structureel | <u>n.v.t.</u> |
| Per saldo structureel nadeel op budget | € 1.063.000 |

Scenario 4: Renovatie Elst frontoffice en huur elders Backoffice

Hierbij is geen sprake meer van één centrale huisvesting, maar waarschijnlijk wel van alle huisvesting in Elst waardoor de volgende dekkingsmiddelen wegvallen:

- opbrengst oude gemeentehuis Elst
- efficiencyvoordeel op Personeelsbudget

Zuiver voor een eerste zeer globale indicatie wordt er in dit scenario uitgegaan van huur van het backoffice gedeelte, ervan uitgaande dat er een ontwikkelaar te vinden is die in deze tijd een dergelijk gebouw wil realiseren en voor onderstaande prijs verhuren.

Uitgangspunt voor de huurprijs is € 100 per m2 VVO (verhuurbaar vloeroppervlak) met een toeslag van 10%, is per saldo € 110 voor extra investeringen in maatwerk (vergader- en bestuurscentrum, etc.), gebruiksklaar opleveren (o.a. data netwerk). Hierbij is uitgegaan dat hierin voldoende parkeervoorzieningen zijn opgenomen. E.e.a. is sterk afhankelijk van beschikbare locaties, plannen van ontwikkelaars en de duur van de huurovereenkomst.

- investering renovatiedeel $2.315 \text{ m}^2 \times € 1.502 = € 3.480.000$
- huur backoffice $6.328 \times € 110 = € 700.000$ per jaar

Totale investering en structurele lasten:

• Investering renovatiedelen Elst en Andelst	€ 3.480.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 25 jaar		€ 235.000
• huurkosten per jaar backoffice	(geen invest.)	€ 700.000
• Investering parkeren frontoffice 57 x 2.500	€ 142.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 10.000
• Inrichting	€ 1.120.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 10 jaar		€ 142.000
• Stelpost tijd. opvang toekomstige dekk. middelen	€ 164.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 9.000
• Verhuizen en tijdelijke huisvesting	€ 900.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 61.000
• Achterblijvende kosten (zie toel. uitgangspunten)	€ 3.430.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 186.000
Totale investering	€ 9.236.000	
Totale jaarlijkse lasten		€ 1.343.000

Dekkingsmiddelen:

A. Reeds beschikbare dekkingsmiddelen:

- Bestemmingsreserve € 3.900.000 omgezet in structureel geld - 212.000
(zie bij uitgangspunten 40 jarige annuïteit, 4,5% rente)
- Post structurele financiële ruimte in begroting voor HdG - 445.000

B. Toekomstige dekkingmiddelen

- Opbrengst vrijkomende panden € 2 mln omgezet in structureel - 109.000
(Ambtshuis en Andelst)
- Efficiencyvoordeel op personeel/bedrijfsvoering structureel n.v.t.

Per saldo structureel nadeel op budget **€ 577.000**

Vergelijking scenario's

In onderstaande tabel zijn de financiële consequenties (investering en netto structurele financiële druk op de begroting) van de scenario's samengevat weergegeven.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Investering	€ 24.786.000	€ 31.996.000	€ 28.459.000	€ 9.236.000
Jaarlijkse lasten	€ 1.527.000	€ 1.842.000	€ 1.774.000	€ 1.343.000
Dekking	€ 1.479.000	€ 1.235.000	€ 711.000	€ 766.000
Saldo structureel nadeel op budget	€ 48.000	€ 607.000	€ 1.063.000	€ 577.000

5.5.2. Risico's en effecten op weerstandsvermogen

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- a. eenmalig financieel risico en effect op eenmalig weerstandsvermogen
- b. structureel financieel risico en effect op structureel weerstandsvermogen

Bij dit onderdeel wordt niet ingegaan op bijvoorbeeld risico's die indirect van invloed zijn op de financiële positie, zoals planrisico's (bijv. ook mogelijke vertraging/afstel wegens bezwaar- en beroepsprocedures die zich ook bij de scenario's 2 t/m 4 kunnen voordoen, e.d.).

ad a. eenmalig financieel risico en effect op eenmalige weerstandsvermogen

Dit eenmalige financiële risico zit met name in de geraamde opbrengst van de vrijkomende panden. Hieronder is een deel van de geraamde opbrengst als financieel risico opgenomen (verschil tussen raming in dekkingsplan en het door DHV aangegeven zeer lage indicatieve totaalbedrag). Dit risico is dus groter naarmate de geraamde opbrengst in een scenario hoger is/meer panden betreft:

Scenario	Risicobedrag opbrengst oude panden	score
1	€ 4.000.000	★
2	€ 1.200.000	★★
3	€ 600.000	★★★
4	€ 1.200.000	★★

Bij het bovenstaande merken we wel nadrukkelijk op dat bij dit gezichtspunt geen rekening is gehouden met:

- de vliegwielfunctie die wellicht zal uitgaan van scenario 1 (centrale nieuwe Elst Centraal) op de overige kantoorlocaties binnen dit plan;
- mogelijke financiële verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst met NS over de P&R-garage.

ad b. structureel financieel risico en effect op structurele weerstandsvermogen

Dit structurele financiële risico en het negatieve effect op het structurele weerstandsvermogen is het grootst bij het scenario waarbij de structurele lasten het grootst zijn (legt meer druk op de structurele begrotingspositie, die toch al onder grote druk staat).

Scenario	Netto structureel tekort	Vergelijk
1	€ 48.000	★★★
2	€ 607.000	★★
3	€ 1.063.000	★
4	€ 577.000	★★

5.5.3. Effect op schuldenpositie

Bij bepaling van het effect op de schuldpositie moet in beeld gebracht worden welke uitgaven en inkomsten er daadwerkelijk op kasbasis zullen zijn.

Hieronder is dat per scenario in beeld gebracht:

<i>Scen. 1 Eén centrale nieuwe huisvesting in Elst-Centraal</i>			<u>Vergelijk</u>
Totale investeringsbedrag	€ 24.786.000		
Af:			
- correctie stelpost tijdelijke opvang			
toekomstige dekk. middelen	- 1.616.000		
- opbrengst vrijkomende panden	- 6.500.000		
Netto toename schuld	€ 16.670.000		★★
<i>Scen. 2 Renovatie oudbouw, her-/nieuwbouw overige delen gemeentehuis Elst</i>			
Totale investeringsbedrag	€ 31.996.000		
Af:			
- correctie stelpost tijdelijke opvang			
toekomstige dekk. middelen	- 1.250.000		
- opbrengst vrijkomende panden	- 2.000.000		
Netto toename schuld	€ 28.746.000		★
<i>Scen. 3 Renovatie gemeentehuizen Elst en Andelst</i>			
Totale investeringsbedrag	€ 28.459.000		
Af:			
- correctie stelpost tijdelijke opvang			
toekomstige dekk. middelen	- 81.000		
- opbrengst vrijkomende panden	- 1.000.000		
Netto toename schuld	€ 27.378.000		★
<i>Scen. 4 Frontoffice/renovatie gemeentehuis Elst + backoffice en bestuursgedeelte op één andere locatie (bestaand kantoorpand)</i>			
Totale investeringsbedrag	€ 9.236.000		
Af:			
- correctie stelpost tijdelijke opvang			
toekomstige dekk. middelen	- 164.000		
- opbrengst vrijkomende panden	- 2.000.000		
Netto toename schuld	€ 7.072.000		★★★

6. VERGELIJKINGSMATRIX

<i>Dienstverlening aan burgers en bedrijven</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
a. Gezamenlijk huisvesten van teams	★★★	★★★	★★	★
b. Gewenste functionaliteit / indeling huisvesting	★★★	★★	★	★★
<i>Bereikbaarheid</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
a. Ligging tov het verzorgingsgebied	★★★	★★★	★★	★★★
b. Bereikbaarheid met openbaar vervoer	★★★	★★	★★	★★ ?
c. Bereikbaarheid met auto	★★★	★	★★	★★ ?
<i>Effect op aanwezige detailhandel/bedrijven Elst Centrum</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
	★	★★★	★★	★★ ?
<i>Planologische mogelijkheden en belemmeringen</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
a. Beoogd volume past binnen bestemmingsplan	★★★	★★	★★	★★★
b. Bestemming past binnen bestemmingsplan	★★	★★	★★★	★★★
c. Passend binnen stedenbouwkundige criteria	★★★	★★	★★	★★★
<i>Realisatiesnelheid in maanden na 1 januari 2014</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
	37 mnd	52 mnd	61 mnd	40 mnd
<i>Opvangen groei/krimp</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
a. Kleinere omvang mogelijk op locatie	★★★	★★★	★★★	★★★
b. Grotere omvang mogelijk op locatie	★★	★	★	★★
<i>Afwerkingsniveau</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
	★★★	★★★	★	★★
<i>Duurzaamheid</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
	★★★	★★★	★	★★
<i>Investerings en totale structurele netto jaarlasten</i>				
Investering	€ 24.786.000	€ 31.996.000	€ 28.459.000	€ 9.236.000
Structureel nadeel op budget	€ 48.000	€ 607.000	€ 1.063.000	€ 577.000
<i>Risico's en effecten op weerstandsvermogen</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
Eenmalig	★	★★	★★★	★★
Structureel	★★★	★★	★	★★
<i>Effect op de schuldpositie</i>	Sc 1	Sc 2	Sc 3	Sc 4
	★★	★	★	★★★

BIJLAGE 1

Amendement

Amendement³ - Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting
versie 20131104

Registratienummer:

Agendapunt : 7. Uitspraak Raad van State bestemmingsplan Elst-Centraal en vervolgstategie

Datum : 5 november 2013

Ondergetekende,

overwegende dat:

- De RvS in het bestemmingsplan "Elst Centraal, Infra, P+R en Huis de Gemeente" o.a. de bestemming voor het Huis der Gemeente en de kantoren heeft vernietigd;
- Naast een optimale dienstverlening aan burgers en bedrijven een gedegen huisvesting voor de gemeentelijke organisatie het doel blijft;
- Er voor de realisatie van een dergelijke huisvesting in de planologische procedure nieuwe besluitvorming plaats dient te vinden;
- Er voor het bereiken van dat doel meerdere mogelijkheden zijn en er daarom in het kader van nieuwe besluitvorming meerdere opties aanwezig zijn;
- Er bij de gemeenteraad behoefte bestaat om daarvoor verschillende scenario's uit te laten werken die op basis van vooraf vastgestelde uitgangspunten worden beoordeeld op gedefinieerde aspecten;
- Er zo spoedig mogelijk politieke duidelijkheid dient te komen over het vervolgtraject ten aanzien van de gemeentelijke huisvesting.

stelt voor om het "Raadsbesluit uitspraak RvS bestemmingsplan Elst Centraal en vervolgstategie" als volgt te wijzigen:

A. Punt 2 als volgt aan te passen: "2. Voor wat betreft de vernietigde onderdelen:

- planregels evenementen en standplaatsen;
- planregels verblijfsdoeleinden en voorzieningen railverkeer;
- bestemming Kantoren;

in te stemmen met de vervolgstategie, zoals verwoord in het raadsvoorstel en bijbehorende memo."

B. Onderstaande als punt 3 toe te voegen:

2. Voor de gemeentelijke huisvesting verzoekt de raad het college de volgende vier scenario's uit te werken en de bevindingen aan de raad te rapporteren:

1. Realiseren van Huis der gemeente binnen Elst Centraal, verkoop van huidige locaties in Elst en Andelst;

³ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.

2. Renovatie oudbouw, her- en nieuwbouw van overige delen Gemeentehuis te Elst, verkoop Ambtshuis en de locatie Andelst en afstoten "HdG grond" binnen Elst Centraal;
 3. Renovatie, uitbreiding en nieuwbouw van Gemeentehuis te Elst en locatie in Andelst, verkoop Ambtshuis te Elst en afstoten "HdG grond" binnen Elst Centraal;
 4. Realisatie van een frontoffice met publieke functies door renovatie en verbouw van het gemeentehuis te Elst en een backoffice met het bestuurscentrum op één andere locatie, zo mogelijk in een bestaand kantoorpand te Elst, verkoop Ambtshuis en de locatie Andelst en afstoten "HdG grond" binnen Elst Centraal.
3. Bij de uitwerking van de vier bovengenoemde scenario's dienen in alle gevallen gelijke en tenminste de volgende uitgangspunten gehanteerd te worden: :
1. Afwerkingsniveau werkplekken "goed", conform rapport Haskoning d.d. 19 december 2003;
 2. Parkeervoorzieningen voor medewerkers en bezoekers conform gemeentelijke parkeernorm op eigen of gehuurd terrein;
 3. 300 werkplekken en een uitwerkingsvariant voor zowel +50 als -/50 werkplekken;
 4. Gelijke hoeveelheid en oppervlakte spreekkamers, ontvangst- en facilitaire ruimten, conform bestaand programma van eisen;
 5. Bouwbesluit 2012, waarbij het college waar nodig een voorstel doet voor een adequate kwaliteit van binnenmilieu;
 6. Gelijk functioneel niveau technische voorzieningen, zoals infrastructuur voor automatisering;
 7. GPR gebouw eindscore minimaal 7 en per onderdeel minimaal 6.
4. Genoemde scenario's dienen ten minste op de volgende aspecten beoordeeld te worden waarbij de bevindingen waar mogelijk gekwantificeerd dienen te worden:
1. Dienstverlening aan burgers en bedrijven;
 2. Bereikbaarheid voor bezoekers en medewerkers met respectievelijk openbaar vervoer, auto en fiets, waarbij rekening wordt gehouden met de spreiding in bevolkingsdichtheid;
 3. Het effect op de aanwezige detailhandel/bedrijven en de ontwikkeling daarvan.
 4. Planologische mogelijkheden en belemmeringen van huidige bestemmingsplannen en/of stedenbouwkundige criteria. Hierbij wordt voor wat betreft Elst Centraal ook inzicht verschaft in de belemmeringen/mogelijkheden t.b.v. de bestemming kantoren alsook de financiële consequenties;
 5. Realisatiesnelheid in maanden na 1 januari 2014;
 6. Investeringsbedrag, jaarlijkse kapitaallast, effect op schuldenpositie en weerstandsvermogen;
 7. Exploitatiekosten per jaar over afschrijvingstermijn;
 8. Financiële effecten en risico's.

5. Kaders voor uitwerking:

1. Financiële calculaties conform Financiële verordening Gemeenten en Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);
2. Voor de nieuwbouw: extrapolatie van de gegevens uit aanbesteding Huis der Gemeente;
3. Voor de renovatie: herijking op basis van algemene indexen voor de bouw van de bedragen uit de rapporten van Haskoning van 19 december 2003, gecorrigeerd met het te verwachten aannemingsvoordeel;
4. Parkeerplaatsen op maaiveld € 2.500 per parkeerplaats en voor bebouwd parkeren € 25.000 per plaats;
5. De rapportage bevat een paragraaf waarin staat beschreven hoe de kwaliteit en objectiviteit van het onderzoek en de rapportage is gewaarborgd. Waar nodig zal het college hiervoor een externe partij inzetten.
6. De rapportage is puur analytisch van karakter en de resultaten bieden een basis voor politiek debat over de vraag welk scenario voor de gemeentelijke huisvesting de voorkeur heeft en niet voor debat over de rapportage zelf. De rapportage bevat derhalve geen conclusies en aanbevelingen.
7. Resultaten aanleveren op een zodanig tijdstip dat ze betrokken kunnen worden in de politieke behandeling in januari 2014;

Ondertekening en naam:

GBO Henk Vreman

VVD Peter de Waard

D66 Ben Ross

PvdA Elbert Elbers

CU Hanny van Brakel

BIJLAGE 2

Ruimtebehoefte

Clusters	sc 1	sc 2		sc 3			sc 4	
	Centrale locatie Elst	Renovatie oudbouw	Uitbreiding / nieuwbouw	Elst	Andelst	Nieuwbouw	Publieksfunctie + frontoffice	Backoffice + bestuurscentrum
Publieksplein								
Publieksgebied	363		363	363			363	
Baliegebied	299		299	299			299	
Vergadercentrum								
Raadzaal	284		284			284	284	
Commissiekamer/kl. Trouwzaal	54		54			54	54	
Overige vergader ruimten	234		234		25	234		234
Kantoren	3668		3668	840	1220	1498	60	3498
Bestuursomgeving	362	362		362				362
Facilitaire voorzieningen								
Facilitair	75	75		75	7		7	75
Opslag	245	150	95	245	50		20	245
Overig	57		57	57	25		25	57
Personeelsvoorzieningen	492		492	363	159		20	492
Behoeft m2 fno	6013	587	5426	2584	1486	2070	1122	4963
Indelingsverlies (5% fno)		29		129	74		55	
Ruimte voor goede verdeling teams (5% fno)				129	74			
Totaal behoefte m2 fno		616		2842	1636		1178	
m2 fno bestaand excl. techniekruimte (5% bvo)		653		2852	1643		1515	
m2 fno bestaand incl. techniekruimte		711		3079	1792		1631	
Bestaand m2 bvo		1160		4539	2986		2315	
Uitbreiding/nieuwbouw m2 fno	6013		5426			2070		4963
Uitbreiding/nieuwbouw/ huur m2 bvo	8945		8072			3079		7445

BIJLAGE 3

Inventarisatie huur

Inventarisatie mogelijkheden huur in Elst en gemeente Overbetuwe

Onderstaande inventarisatie is uitgevoerd op 6 november 2013:

In Valburg, Slijk Ewijk, Driel, Randwijk, Oosterhout, Herveld en Hemmen is niets beschikbaar dat enige omvang heeft.

In de kern Heteren staat wel het een en ander te huur op de bedrijventerreinen, maar dat zijn kantoren als onderdeel van een groter bedrijfscomplex (dus geen zelfstandige kantoorruimte) en bovendien zijn dit kleinere oppervlakten (tot maximaal 300 m²).

Elst Platinaweg (ongenummerd)

Het betreft een voor 75% a 80% afgebouwd complex in drie lagen (totaaloppervlakte kantoorruimte is ongeveer 1.420 m², waaronder boven een bedrijfshal). Naast dit perceel ligt een perceel onbebouwde grond (ca. 5.600 m²).

Elst Nijverheidsweg / hoek Industrierweg Oost

Nog beschikbaar 2 units van elk ongeveer 125 m². De rest is inmiddels verhuurd. Totaal dus 250 m².

Elst, Pascalweg / hoek Nijverheidsweg

Beschikbare kantoorruimte is 1.490 m².

Elst, Aamsestraat

Gebouw Aamveste, beschikbare oppervlakte ca. 1.046 m².

Zetten, het Witte Huis

Totaal beschikbaar 1.600 m².

Andelst, Wanraay 2

Totaal beschikbaar 3.600 m², waarvan direct beschikbaar 1.566 m², op korte termijn beschikbaar 1.232 m² en waarvan beschikbaar per mei 2015 ca. 800 m².

Andelst, Buskesdries 9 (voormalig kantoor Rabobank)

Beschikbaar: 1.880 m² kantoorruimte en 1.000 m² opslag/magazijnruimte.

Huurprijzen

De vraagprijzen van de verschillende kantoorruimtes liggen nog steeds op het niveau van € 100 tot € 120 per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). Gemiddelde huurprijs bedraagt ca. € 110,- per vierkante meter vvo (gebruiksklaar, incl. parkeren).

BIJLAGE 4

Reflectie Royal HaskoningDHV

MEMO

Aan : College Gemeente OVerbetuwe
Van : M.C. Vader MSc
Betreft : Reflecties bij Toekomstscenario's gemeentelijke huisvesting
08302/131209 B1 scenarios gemeentelijke huisvesting 01 dd 13 december 2013
Ons kenmerk : Overbetuwe, HdG
Datum : 16 december 2013
Classificatie : Openbaar

Bijlage 4. Reflectie Royal HaskoningDHV

Royal HaskoningDHV heeft op verzoek van u de in hoofde genoemde conceptrapportage beoordeeld op kwaliteit en objectiviteit. Hierbij hebben we ons gebaseerd op de ons ter beschikking gestelde stukken. Deze memo bevat de beoordeling, alsmede de onderbouwing daarvan.

5 december 2013 ontvingen wij de conceptversie van dit rapport van dat moment. Daarop hebben wij geregeerd vanuit de perspectieven omgevingsrecht, zakelijk recht, vastgoedstrategie en gebiedseconomie. Ook hebben wij enkele onderliggende documenten kunnen inzien. Vervolgens hebben wij de versie ontvangen waar wij u onderstaande onze reflectie aanreiken.

De scenario's overziend ontstaat voor ons het volgende beeld.

Scenario 1, waarbij wordt geopteerd voor herstel van het bestemmingsplan en realisatie van het Huis der Gemeente in het gebied Elst Centraal, heeft als kern twee aandachtspunten:

Ten eerste de mogelijkheid tot reparatie van het bestemmingsplan. Wij schatten in dat dit het geval kan zijn, voor zover dit sec het Huis der Gemeente betreft

Ten tweede de mogelijkheid tot dekking van een deel van de stichtingskosten van het Huis der Gemeente vanuit de opbrengst uit verkoop van de huidige gemeentekantoren te Elst en Andelst. Op basis van onze marktinschatting, mede gevoed door recente enigszins vergelijkbare situaties, schatten wij de in dit rapport veronderstelde opbrengsten ruim de helft lager in (€ 2,5 miljoen in plaats van € 6 miljoen).

Scenario's 2...4, waarbij wordt geopteerd voor het onderbrengen van de gemeentelijke huisvesting buiten het gebied Elst Centraal, heeft drie kernpunten:

Ten eerste de kosten die gemoeid zijn met de afkoop van de reeds aangegane verplichtingen voor het realiseren van het Huis der Gemeente in het gebied Elst Centraal. Wij schatten de positie van de gemeente in deze gunstiger in, en daarmee de hiermee samenhangende kosten.

In deze scenario's zijn bovendien wellicht elementen in te brengen die de positie van de gemeente in deze verder verbeteren. Daarbij valt te denken aan het inbrengen van de gemeentelijke behoefte aan parkeeraccommodatie en (in scenario 4) kantoorruimte.

Ten tweede de omgevingsrechtelijke aspecten rond de stedenbouwkundige en verkeerskundige inpassing van het aan te passen huidige Huis der Gemeente te Elst. Hiervoor is nog nauwelijks onderzoek uitgevoerd naar impact op haalbaarheid en doorlooptijd.

Evenals de voorliggende verkenning schatten we de realiseerbaarheid van scenario 2 in als gering, waarbij op de kavel van het huidige gemeentehuis te Els een omvangrijk volume zou moeten worden gerealiseerd.

Ten derde de voor alle scenario's gelijk getrokken oplossing voor de invulling van de behoefte aan parkeerplaatsen. Dit wellicht als objectief bedoeld kader leidt voor de scenario's 2...4 tot kostbare oplossingen die bij uitwerking eenvoudiger en daarmee minder kostbaar kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn in scenario 1 reeds aanwezige 75 parkeerplaatsen met een daarvoor noodzakelijk beheerregiem in de omgeving van het Huis der Gemeente voorzien die in het geheel van de verdere afweging van scenario's niet zijn verwerkt.

Tenslotte een reflectie van **vastgoedstrategische aard**. Zowel in scenario 1 als 2 wordt een voor Elst omvangrijk kantoorgebouw gerealiseerd, dat door haar volume en gegeven haar functie door haar indeling, als incourant kan worden beschouwd. In een tijd waarin overheden in omvang afnemen danwel samengaan is het wellicht te overwegen het nu noodzakelijke bouwvolume te splitsen in twee bouwvolumina. In deze zienswijze bieden de scenario's 3 en 4 de flexibiliteit van courant vastgoed, dat in geval van scenario 4 voor zover het de huisvesting van de backoffice betreft bovendien niet in eigendom hoeft te worden genomen.

Met deze beoordeling en behoudens enkele juridische voorbehouden (die we bij de tekst hebben aangegeven) zien we dit rapport als een bruikbaar hulpmiddel bij de afweging wel of niet verder te gaan met het uitwerken van een of twee scenario's.

Hoogachtend,
Royal HaskoningDHV,

Ing. M.C. Vader MSc
Amersfoort