

Elst Zuidoost en Elst Centraal

Informatiebijeenkomst gemeenteraad
23 april 2012

gemeente Overbetuwe



Welkom

Margreet Kokshoorn

gemeente **Overbetuwe**



Informatie en communicatie

U krijgt morgen namens het college:

- handout presentatie met openbare informatie
- vertrouwelijke beantwoording college van ingediende vragen door ChristenUnie, PvdA, CDA, GBO
- bevindingen college CDA notitie "Om op te bouwen"

Communicatie

Drie inloopbijeenkomsten in Elst, Zetten en Heteren

Nieuwsbrief Elst Zuidoost

www.elstzuidoost.nl

gemeente **Overbetuwe**



Inhoud

Inleiding Frank van Rooijen

- Integraal plan

Toelichting Angrid Mulders

- Visie profilering en segmentering bedrijven
- Stedenbouwkundig plan (kantoren, infra, Energieweg)
- Het Spoor
- Huis der Gemeente
- Overeenkomst NS Poort P&R garage
- Financieel overzicht
- Planning

gemeente **Overbetuwe**



Inleiding

Frank van Rooijen

Integraliteit plan
Kaders

gemeente Overbetuwe



Samenhang Elst Centraal

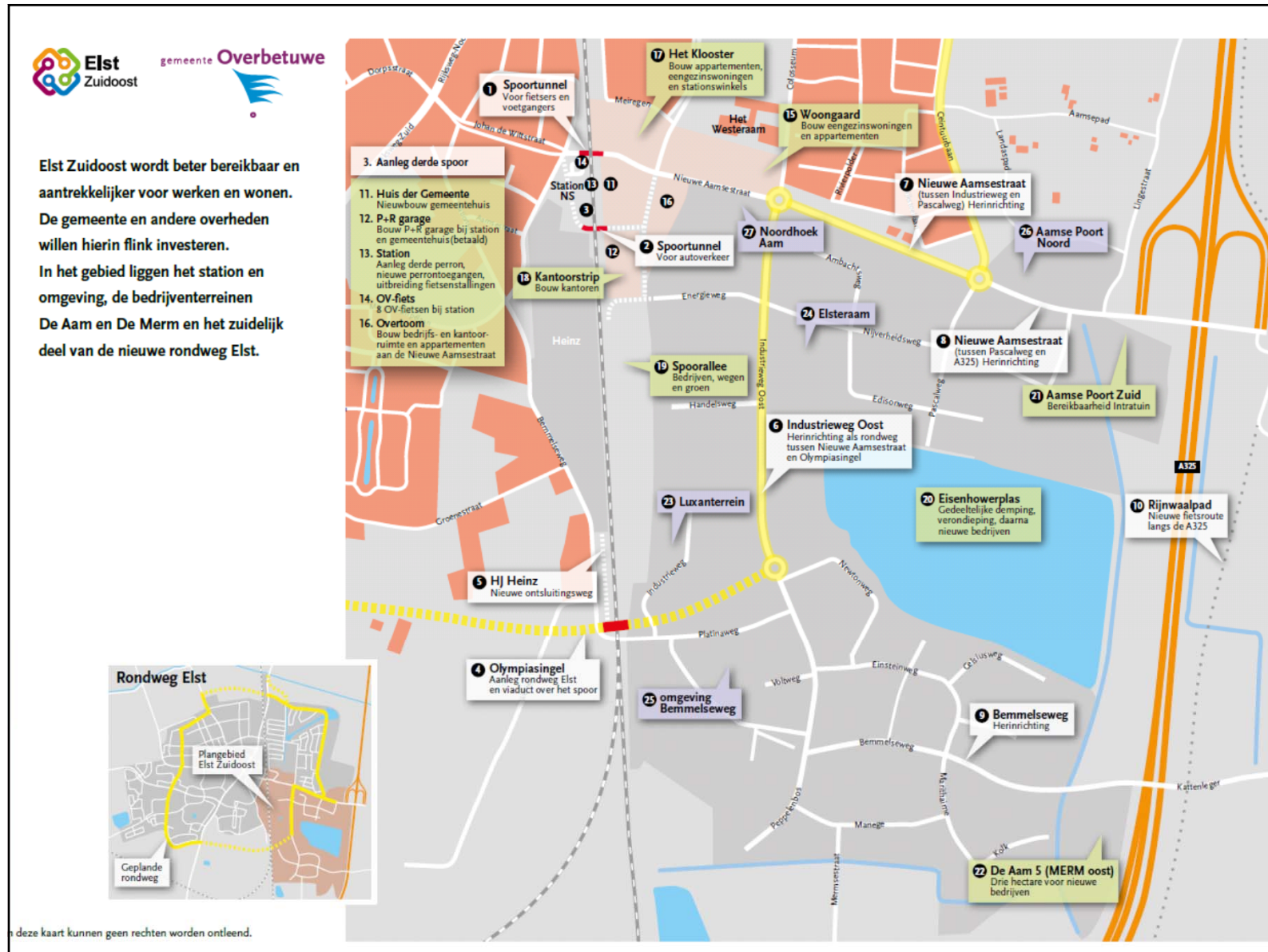
Onderlinge samenhang planonderdelen (stedenbouwkundige setting, financiële-en functionele relaties, planning)

1e fase Elst Centraal is ruggengraat (tunnels, hoofdinfrastructuur, HdG)

Integraal projectmanagement. Risicobeheersing, fasering en bijsturing:

- Ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2009
- Grondexploitatie Elst Centraal
- Voorliggende stukken





Visie Elst Zuidoost

profilering en segmentering

Visie Elst Zuidoost

27 maart 2012



Royal Haskoning
Enhancing Society



Visie Elst Zuidoost Profilering

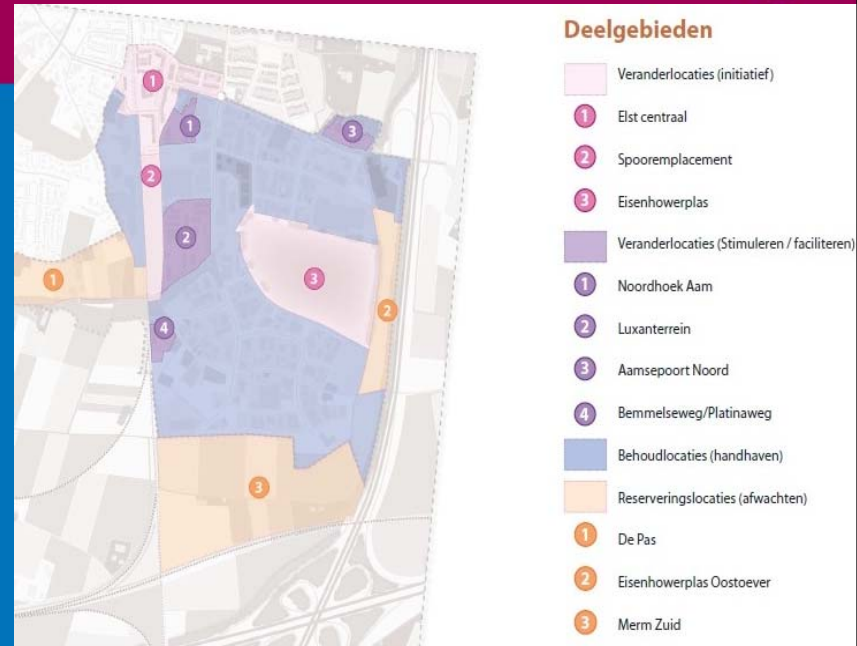
Veranderlocaties

Initiatief

Stimuleren en faciliteren

Behoudlocaties

Reserveringslocatie



- *geen beperkingen voor bedrijven op veranderlocatie (stimuleren, faciliteren)*
- *gemeente in gesprek met bedrijven*



Visie Elst Zuidoost

Beperkte segmentering

Zone Nieuwe Aamsestraat en Elst Centraal:

- Nieuwe kantoren
- Sociaal-maatschappelijke functies
- Milieucategorie 1 en 2

Hoe gaan we dat bereiken?

- primair conserverend bestemmingsplan “Elst, bedrijventerrein De Aam”
- Inspraak en overleg tot 31 mei 2012



Stedenbouwkundig plan

Kantoorprogramma en Energieweg



Stedenbouwkundig Plan

Kantoorprogramma

- huidige kantorenmarkt bestaande (verouderde) gebouwen slecht
- wel vraag duurzame efficiënte kantoren in directe nabijheid van OV en parkeermogelijkheden
- gegadigden voor kantoorstrip
- de Overtoom primair bedrijven, secundair kleinschalige kantoren

Marktomstandigheden verwerkt in risicoanalyse:

- mogelijk lagere grondopbrengsten
- mogelijk hogere rentekosten door vertraging

gemeente Overbetuwe



Stedenbouwkundig Plan

Energieweg

Bijeenkomsten met ondernemers sept. 2010, maart en mei 2011

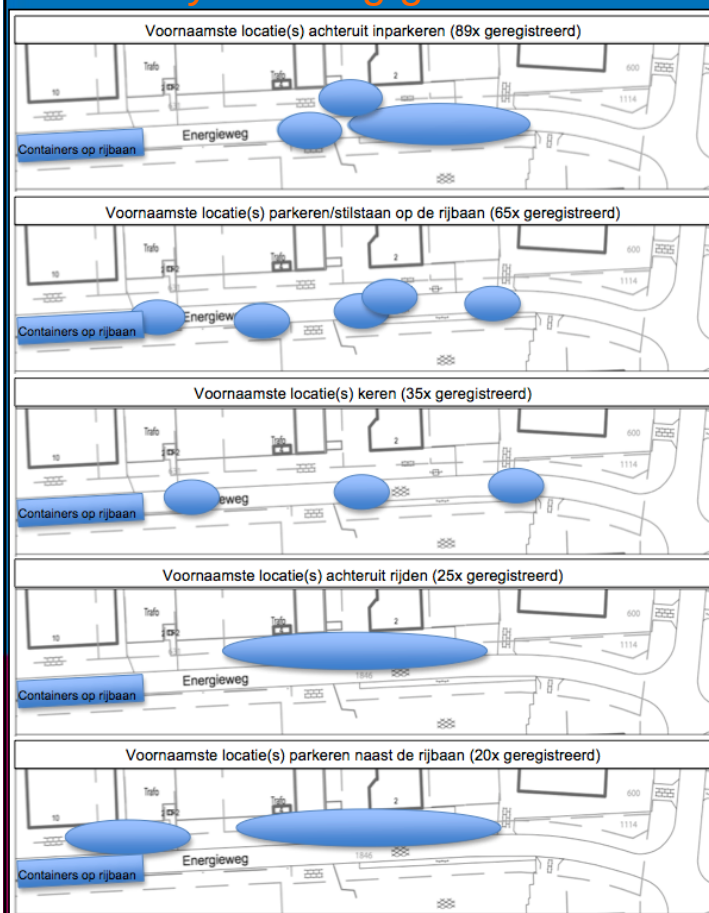
Rapport Mobycon. Energieweg is Erftoegangsweg:

- gebruik huidige en toekomstige situatie volgens definitie
- toekomstige verkeersintensiteit ruim binnen marges



Energieweg

Analyse huidig gebruik



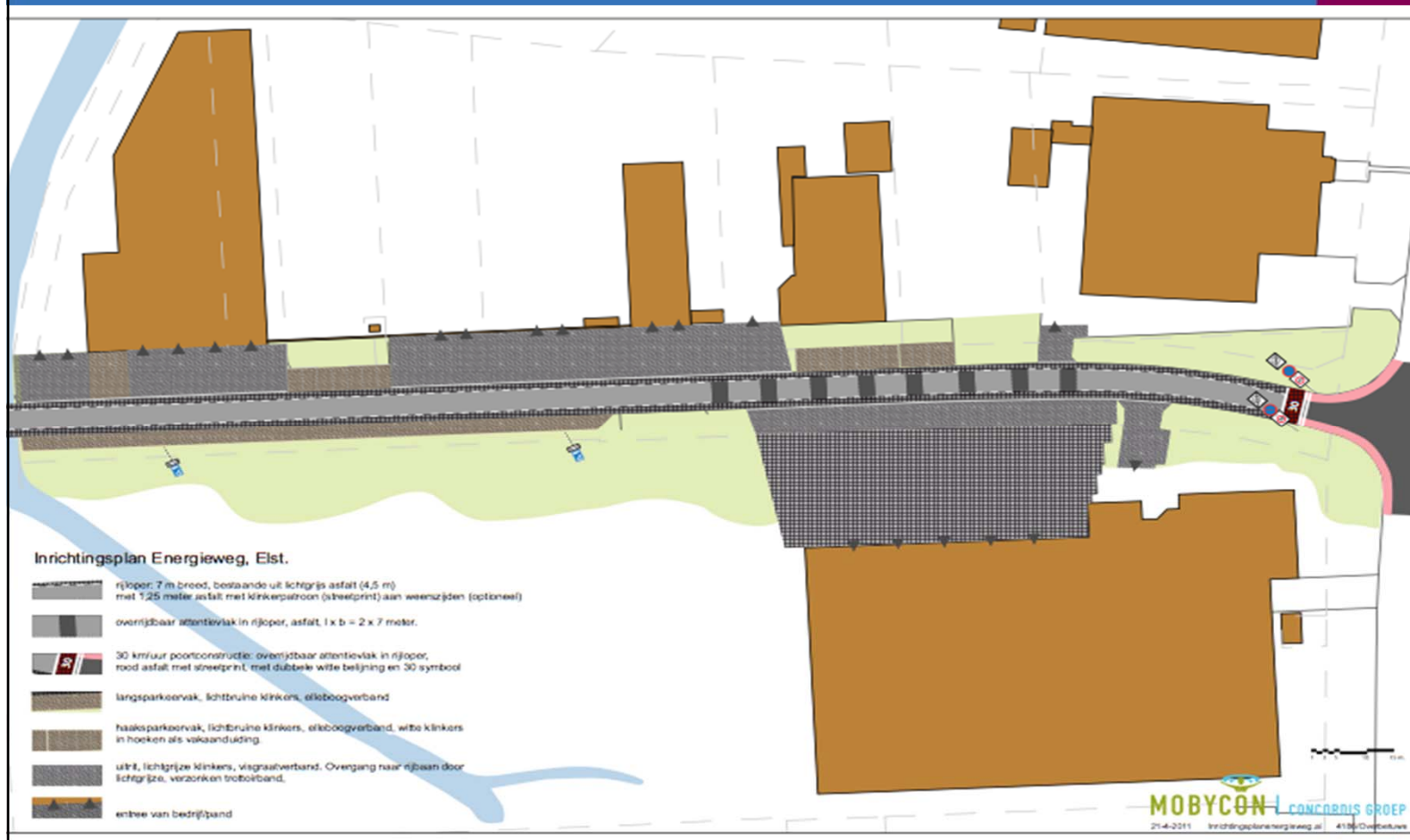
Type manoeuvre	Aantal maal geregistreerd in twee dagen	Waarvan in de ochtendspits (06.00–08.00 u)	Waarvan in de avondsplits (16.00–18.00 u)	Gemiddelde duur per manoeuvre
Achteruit inparkeren	89	17 (gem. 9 per dag)	16 (gem. 8 per dag)	1 – 1,5 minuut
Parkeren / stil- staan op rijbaan	65	7 (gem. 4 per dag)	10 (gem. 5 per dag)	10 minuten
Keren	35	3 (gem. 2 per dag)	3 (gem. 2 per dag)	1 minuut
Achteruit rijden	25	9 (gem. 5 per dag)	3 (gem. 2 per dag)	2 minuten
Parkeren naast de rijbaan	20	2 (gem. 2 per dag)	1 (gem. 1 per dag)	9 minuten

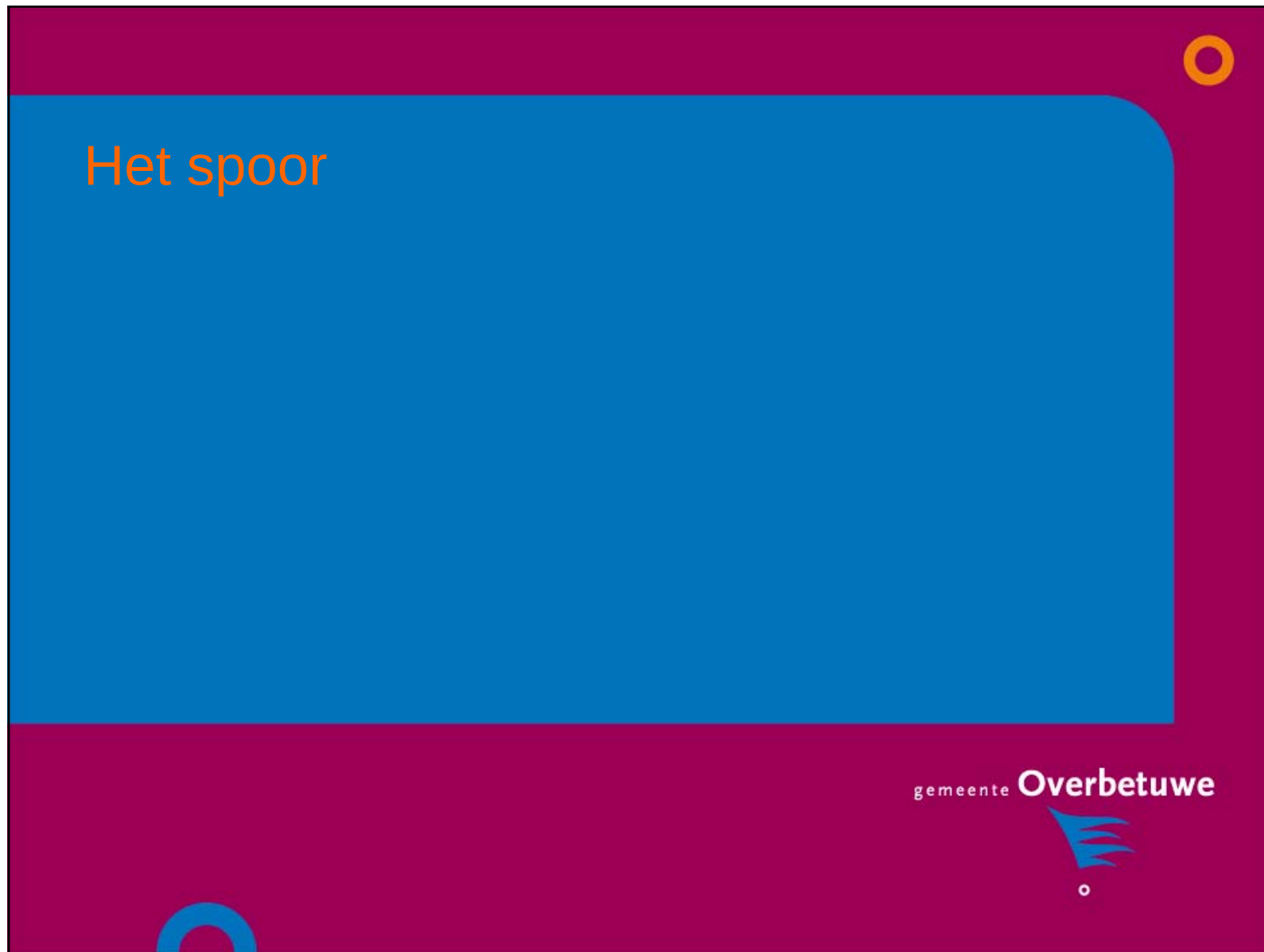
gemeente Overbetuwe



Energieweg

Toekomstige inrichting









Het spoor

Programma Hoogfrequent Spoor (PHS)

- Studie naar PHS door ProRail in opdracht van het Rijk
- Voorkeursbesluit kabinet juni 2010:
 - vrije kruising vanaf Betuweroute richting Arnhem
 - keren van lijn uit Tiel in Elst (keerspoor)
- ProRail heeft per brief in reacties op de bestemmingsplannen Elst Centraal 'Infra' en 'HdG en P+R' bevestigd:
“...het bestemmingsplan niet conflicteert met deze voorkeursbeslissing.”



Het spoor

Traject Elst-Arnhem

Meerdere capaciteitswensen:

- PHS door het Rijk
- RegioRail door Stadsregio en Provincie
- behoud lijn Tiel-Arnhem door Provincie

Formele aanvraag leidt tot wettelijke plicht ProRail voor:

- overbelastingverklaring juni 2011
- capaciteitsanalyse november 2011
- capaciteitsvergrotingsplan mei 2012

gemeente **Overbetuwe**



Het spoor

Traject Elst-Arnhem

Keerspoor is uitgangspunt en altijd nodig

- Capaciteitsanalyse: opstelsom alle wensen enkel met 4 sporen
- Capaciteitsvergrotingsplan: consequenties, kosten en baten



Huis der Gemeente



gemeente Overbetuwe



Huis der Gemeente

Investerings- en exploitatiekosten

Investeringskosten

Bouwteam kijkt momenteel naar optimalisaties die besparingen op kunnen leveren.

Exploitatiekosten

Totale exploitatie incl. parkeren binnen exploitatie huidige situatie (€ 590.000).



Huis der Gemeente

Kaders raad Programma van Eisen 2007

Flexwerken en thuiswerken:

- Waar mogelijk onderdeel van PvE
- Beperkt mogelijk vanwege
 - Informatiebeveiliging
 - Dienstverlening richting externen
 - Investering werkplek thuis
 - Onderlinge afstemming collega's (integraliteit)
 - Mogelijk extra taken door decentralisatie

gemeente **Overbetuwe**



Huis der Gemeente

Bouwen door ontwikkelaar

- In 2009 onderzocht; toen niet voor gekozen.
- Op lange termijn is gemeente bij huur altijd duurder uit
- Zoeken naar ontwikkelaar betekent vertraging
- Nu aanbesteed in laagconjunctuur
- Alleen mogelijk middels langdurig huurcontract (> 20 jaar)
- Kosten, financieringskosten en winst ontwikkelaar (ca. 15%) zullen kostprijs HdG verhogen (verdisconteerd in huurprijs)



... "Om op te bouwen"

- Bouw Huis der Gemeente is besluit raad
- B&W geeft morgen schriftelijke reactie om in deze belangrijke fase van besluitvorming een juist en volledig beeld te geven
- Algehele conclusie:
 - Bedragen kloppen niet
 - Berekeningsmethodiek afschrijving klopt niet
 - Berekende exploitatiekosten kloppen niet
 - Aannames zijn onjuist en niet onderbouwd
 - Conclusies zijn onjuist



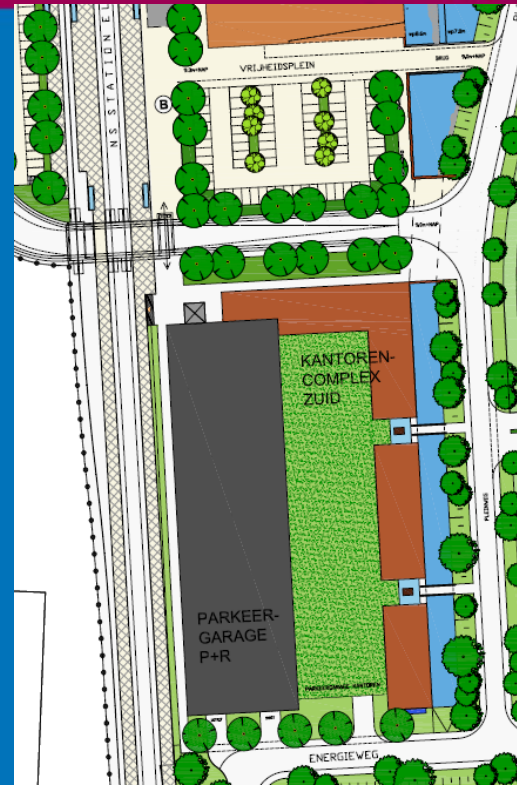
Huis der Gemeente

Wat kost niet bouwen HdG

- Verstrekkende gevolgen investeringspotentie Elst Centraal
- Plannen stationsomgeving aanpassen, nieuwe RO-procedure
- Komende jaren behoud gelijkvloerse kruising
- Onzeker of subsidies ad € 22 mln standhouden
- Afboeken gemaakte plankosten
- € 15 mln investeren in renovatie (in 20 jaar afgeschreven)
- Over 20 jaar opnieuw investeren
- Parkeerprobleem locatie Elst centrum niet opgelost
- Geen dekking uit verkoop panden en personeelsbesparing



P+R garage



gemeente Overbetuwe



P+R garage

Opgave

Stedenbouwkundige visie (2009) en plan (2012):

- Infrastructuur en hoge bebouwingsdichtheid in stationslocatie dwingt tot gebouwde parkeervoorziening
- P+R uitbreiden en goed bereikbaar maken
- Groot deel parkeren HdG ook oplossen in parkeergarage
- Beschikbare subsidies maximaal inzetten
- Flankerend parkeerbeleid nodig voor omliggende woonwijken



P+R garage

Programmatische uitgangspunten

- P+R voor 525 pp (parkeerplaatsen) op termijn; in 1^e fase rekening houden met 440 pp P+R
- Parkeernorm voor HdG leidt tot 240 pp voor bezoekers en werknemers
- Op Vrijheidsplein 76 pp
- In P+R garage 164 pp



P+R garage

Commerciële uitgangspunten

- Subsidies P+R maximaal aangevraagd voor 525 pp
- P+R garage voor 525 pp in Elst moeilijk tot niet exploitabel
- Geen hoge parkeertarieven te vragen
- Geen vraag op korte termijn voor (uiteindelijke) behoefte 525 P+R
- In 2009 business case voorbereid met NS, Stadsregio en gemeente
- Realisatie van P+R garage voor 525 pp i.v.m. maximale subsidies
- Koop van 54 pp door gemeente
- Door gemeente afname van 110 huurabonnementen voor 10 jaar i.v.m. met groei P+R van 440 naar 525 pp



P+R garage

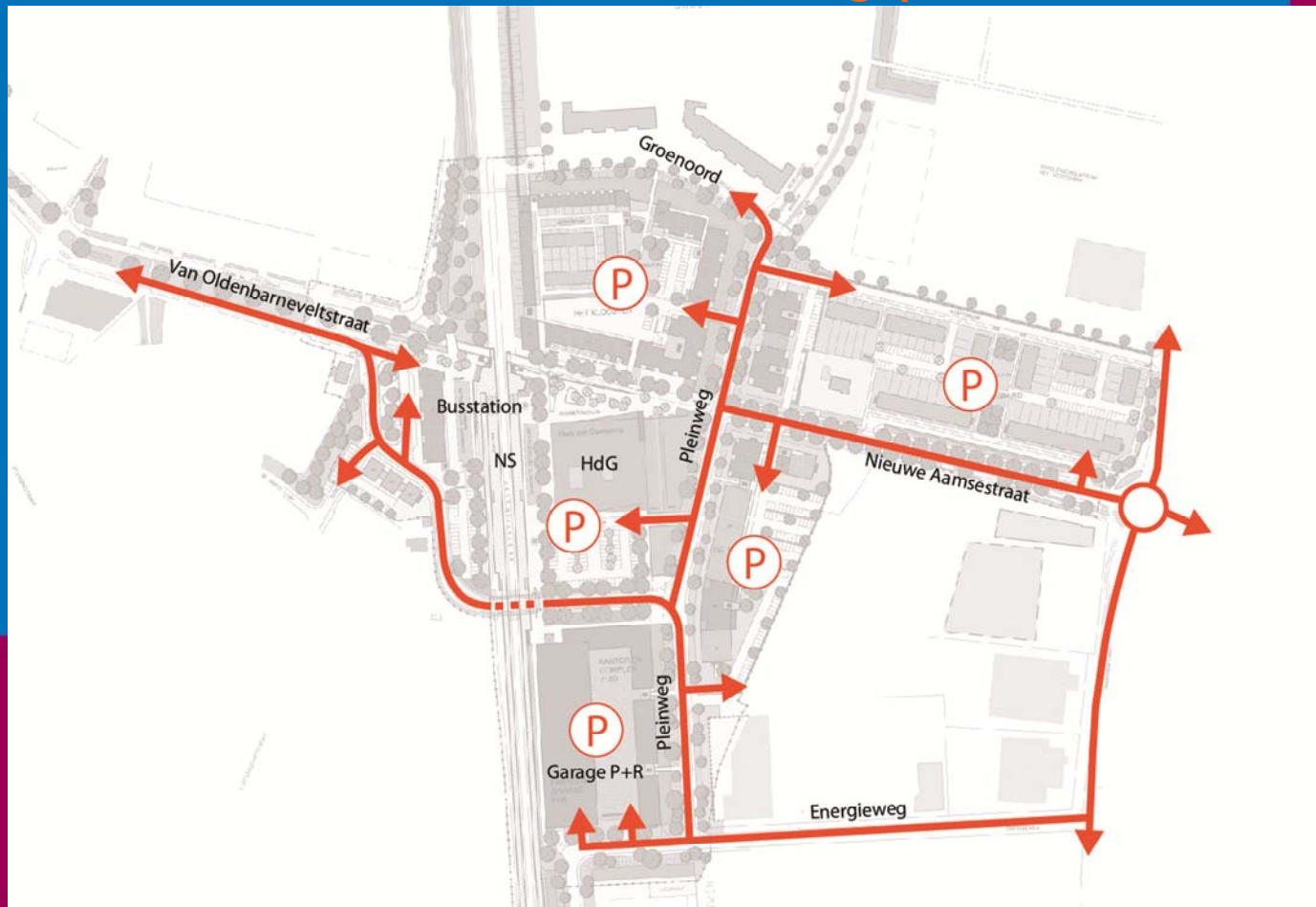
Fasering en toekomstige uitbreiding

1^e fase parkeergarage van ca. 580 pp

- 440 pp P+R
- 54 pp kopen via recht van erfpacht (zwerfplaatsen)
- 110 huurabbonnementen, waarvoor 85 pp beschikbaar o.b.v. aanwezigheidspercentage > 80%
- Uitbreiding in 2^e fase parkeergarage mogelijk in bestem.plan
- Uitgangspunt is 525 pp P+R en 54 pp recht van erfpacht HdG
- Afh. van parkeernorm HdG en P+R behoefte, extra pp voor HdG kopen, verder huren of uitbreiden



P+R in het stedenbouwkundig plan



P+R garage

Samenwerkingsovereenkomst

O.m. afspraken over:

- Subsidies 525 P+R
- Aankoop 54 pp via recht van erfpacht HdG
- Huren 110 abonnementen voor HdG (voor 85 pp)
- Regels Europese aanbesteding
- Regels staatssteun → rapport financiële analyse
- Evaluatie en voorstellen t.a.v. 2^e fase (huur, koop, uitbreiding)
- Overleg t.a.v. flankerend parkeerbeleid
- Ontbindende voorwaarden, zoals geen vaststelling bestem.plan



P+R garage

Samenwerkingsovereenkomst

Financieel:

- Subsidie gemeente past binnen grondexploitatie Elst Centraal
- Investeringsbudget gebouwd parkeren € 2,6 mln (raad 2010)
- Jaarlijkse (kapitaal-, huur- en exploitatie) lasten van parkeren op te vangen binnen totale exploitatiebegroting HdG



P+R garage

Planning

- P+R garage is onderdeel van bestemmingsplan
- 29 mei 2012: Samenwerkingsovereenkomst voor wensen en bedenkingen in de raad
- Eind 2012: Start realisatie door NS (afhankelijk van beroep bestemmingsplan: medio 2013)
- Vooraf aan oplevering invoeren flankerend parkeerbeleid
- Invoeren parkeerbeleid via communicatietraject bewoners en consultatie van o.m. handhavers en NS



Financieel

- Subsidies en deadlines
- Financieel overzicht Spoorzone
- Investerings Elst Centraal
- Exitkosten



Financieel

Beschikbare subsidies

	Rijk	Provincie	Stadsregio	Totaal
Spoorzone	8,09 mln	1,90 mln		
P+R garage	0,30 mln	1,00 mln		
Elst Centraal		0,58 mln		
Totaal	8,39 mln	3,48 mln	3,15 mln	15,02 mln



Financiële organisatie

Elst Centraal

- Tekort grondexploitatie € 4,5 mln in voorziening verliesgevende complexen

Spoorzone

- Bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen, o.m.:
 - € 3,80 mln Spoorzone
 - € 1,49 mln extra bijdrage tunnels
- Bijdrage schade Heinz in reserve bovenwijkse voorzieningen en voorziening verliesgevende complexen
- Verantwoording kosten zuidelijke ontsluitingsweg Heinz terug naar krediet Zuidtangent



Exitkosten Elst Centraal, Spoorzone, HdG

Totaal af te boeken reeds gemaakte plan- en rentekosten:
€ 6,8 mln

- Exclusief herwaardering reeds verworven gronden
- Exclusief (financieel) vraagstuk gemeentelijke huisvesting



Planning

- Stappenplan besluitvorming
- Stappenplan uitvoering
- Wanneer wordt de raad waarover geïnformeerd ?



Vervolgplanning onderdelen

* afh. van beroepsprocedures

Spoortunnels

- 2013: realisatieovereenkomst en start aanbesteding ProRail
- Uitvoering in 2014 tot 2016

P+R garage

- Eind 2012: Start realisatie NS
- Vooraf aan oplevering invoeren parkeerbeleid

Huis der Gemeente

- Start bouw oktober 2012 tot april 2014

gemeente Overbetuwe



Einde presentatie