

Onderwerp: Aankoop grond NS Poort t.b.v. ontwikkeling Elst Centraal

Ons kenmerk: 09rv000136

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening (Elst Centraal)

Nummer: 7

Elst, 1 december 2009

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 24 november jl. de stedenbouwkundige visie voor Elst Centraal vastgesteld en kennis genomen van de financiële kaders, zoals die zullen gelden m.b.t. de realisering van het plan.

Een belangrijke voorwaarde om het plan tot uitvoer te kunnen brengen is het verwerven van de eigendommen van NS Poort in het plangebied. Inmiddels hebben NS Poort en de gemeente overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder NS Poort de voor de ontwikkeling van Elst Centraal benodigde gronden aan de gemeente beschikbaar zal stellen.

2. Waarom naar de raad

Het college is op basis van artikel 160 lid 1 bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast. Dit omvat de bevoegdheid om tot het aankopen van grond, respectievelijk het sluiten van een erfpachtovereenkomst over te gaan.

Op grond van artikel 160 Gemeentewet vragen wij uw wensen en bedenkingen op hetgeen voorligt. Op basis van artikel 169 lid 4 Gemeentewet informeren wij u.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

De gemeenteraad heeft op 24 november jl. de stedenbouwkundige visie Elst Centraal vastgesteld. In de door het college op 8 september jl. vastgestelde ontwikkelingsstrategie Elst Centraal – welke aan uw raad is gepresenteerd op 22 september jl. – is bepaald dat de gemeente verwerving van de t.b.v. de planontwikkeling benodigde gronden nastreeft. Dat geldt in het bijzonder t.a.v. de eigendommen van NS Poort.

4. Argumenten en alternatieven

NS Poort heeft de gemeente juli jl. meegedeeld dat men als gevolg van een landelijk gewijzigde bedrijfsstrategie heeft besloten niet langer risicodragend te willen ontwikkelen in Elst Centraal. NS Poort heeft destijds wel aangegeven bereid te blijven de planontwikkeling van Elst Centraal te faciliteren. In dat kader heeft NS Poort alle eigendommen van NS Poort rondom de spoorzone aan de gemeente te koop of in erfpacht aangeboden. In de afgelopen maanden hebben NS Poort en de gemeente onderhandeld over welke gronden onder welke condities aan de gemeente worden verkocht of in erfpacht worden overgedragen. Ambtelijk is thans overeenstemming bereikt over zowel de koopovereenkomst als de erfpachtovereenkomst. Het aangaan van overeenkomsten is een bevoegdheid van het college van B&W. Voor Elst Centraal is nog geen grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad. Daarom is het vanwege het budgetrecht van de gemeenteraad noodzakelijk aan de gemeenteraad voor te stellen de voor de aankoop benodigde middelen beschikbaar te stellen.



Krachtens de koopovereenkomst zal NS Poort aan de gemeente in eigendom overdragen:

- alle gronden, gelegen in het oostelijk deel van Elst Centraal, met uitzondering van de locatie Huis der Gemeente en de locatie van de P&R-garage (letters A t/m E, K en L en P t/m T groot 17.882 m²);
- het deel van het voormalig emplacement, dat benodigd is voor de aanleg van een watergang t.b.v. Elst Centraal (letter V, groot 10.055 m²);
- de in het westelijk deel gelegen gronden, welke nodig zijn voor de aanleg van de fiets- en de autotunnel (letters F1 en F2, groot 1.342 m²)

Daarnaast zal de gemeente via een erfpachtovereenkomst de beschikking krijgen over de grond, die benodigd is voor de ontwikkeling van het Huis der Gemeente (letter J op de kaart, groot 7.855 m²). Deze erfpacht is voortdurend (eeuwigdurend) en voor deze erfpacht is verder geen canon verschuldigd. De prijs is verdisconteerd in de in de koopovereenkomst overeengekomen aankoopprijs.

Deze grond heeft vanuit de exploitatie van het reizigersvervoer en het station strategische betekenis voor NS Poort. Via de erfpachtovereenkomst wil NS Poort invloed kunnen blijven uitoefenen op het gebruik, beheer en onderhoud van grond en opstallen. In de overeenkomst zijn daarom een aantal verplichtingen m.b.t. bestemming (artikel 6), vervreemding (artikel 11), onderhoud en instandhouding (artikel 14)) en beëindiging van de erfpacht (artikel 17 en 18) opgenomen.

Niet in eigendom aan de gemeente zullen worden overgedragen de navolgende gronden:

1. de gronden t.b.v. de realisering van de P&R-garage;
2. de overige gronden van NS Poort, gelegen in het westelijk deel van Elst Centraal;
3. de overige gronden van het emplacement.

Ad 1: NS Poort wil zelf eigenaar en exploitant van de P&R-garage worden. Daarom zal de daarvoor beoogde locatie niet in eigendom aan de gemeente worden overgedragen. Deze grond is op de bijgevoegde kaart met de letter O aangeduid.

Ad 2: Met uitzondering van de gronden, die nodig zijn t.b.v. de ontwikkeling van de spoorzone (F1 en F2), zullen de overige gronden thans niet door de gemeente worden verworven. Voor de te ontwikkelen bouwkaavel (letter H) heeft de gemeente een eerste recht van koop bedongen tegen een marktconforme prijs. Bij de bepaling van die marktconforme prijs zal rekening worden gehouden met de investeringen, die door de gemeente in het omliggende gebied reeds zijn gedaan. Verder zullen tussen NS Poort en de gemeente via een beheerconvenant nadere afspraken worden gemaakt over beheer en onderhoud van het toekomstig openbaar gebied (letter I) in dit deel.

Ad 3: Het college heeft er de voorkeur aan gegeven om thans niet alle gronden van het emplacement te verwerven van NS Poort. De gemeente heeft wel een zogenaamd 'last right of refusal' bedongen. Dat houdt in het geval NS Poort deze gronden aan een derde partij kan verkopen, de gemeente het recht heeft deze tegen dezelfde voorwaarden van NS Poort te kopen. Als tegenprestatie heeft het college een inspanningsverplichting tot het starten van de bestemmingsplanprocedure tot wijziging van de huidige bestemming van spoorwegdoeleinden naar bedrijfsdoeleinden uiterlijk een jaar na indienen van een initiatieaanvraag op zich genomen. Uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad.

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

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal nog voor het einde van het jaar de koopovereenkomst en erfpachtovereenkomst bij de notaris worden ondertekend.



6. Communicatie

N.v.t.

7. Kosten, baten en dekking

NS Poort zal de in eigendom en erfpacht aan de gemeente over te dragen gronden tegen een bedrag van € 1.350.000 aan de gemeente verkopen. In de aan de gemeenteraad vertrouwelijk beschikbaar gestelde grondexploitatie Elst Centraal is rekening gehouden met de kosten, die zijn verbonden aan de thans voor het uiten van wensen en bedenkingen voorgelegde overeenkomsten.

Een deel van de thans van NS Poort te verwerven, respectievelijk in erfpacht te verkrijgen gronden zullen worden ingebracht in de nog door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie Elst Centraal 1e fase. Het betreft de gronden, die nodig zijn voor de ontwikkeling van de spoorzone, het Huis der Gemeente en de in de 1e fase in te richten openbare ruimte. De begrenzing moet nog worden vastgesteld en daarom kan ook nog niet exact worden aangegeven welk deel van de koopsom in deze grondexploitatie zal worden opgenomen. Het gaat in ieder geval om een bedrag van € 659.000 (€ 200.000 watergang emplacement, minimaal €459.000 voor de percelen F1 en F2, E en J). De overige gronden zullen, totdat zij in de grondexploitatie van de volgende (fasen) van Elst Centraal worden opgenomen, als 'nog in exploitatie te nemen gronden' op de balans van de gemeenterekening worden verantwoord.

In de nog op te stellen gedetailleerde grondexploitatie voor het Stationsgebied 1^e fase – infrastructuur, Huis der Gemeente en P&R-garage – zal de uiteindelijke koopsom worden ingebracht.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Koopovereenkomst NS Poort *(ligt vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie)*
2. Erfpachtovereenkomst NS Poort t.b.v. Huis der Gemeente *(ligt vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie)*

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: H. Savelkoul, tel.: (0481) 362300,
email: h.savelkoul@overbetuwe.nl

