B&W VOORSTEL
Kenmerk: 2025-036729

Datum b&w-vergadering:
1 juli 2025

Onderwerp:
Herontwikkeling locatie Vriezenenck te Elst

Te nemen besluit:
1. In te stemmen met het projectplan herontwikkeling locatie Vriezenenck;
2. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht herontwikkeling locatie Vriezenenck;
3. Een voorbereidingskrediet van € 146.700 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van de locatie Vriezenenck en deze uitgaven te zijner tijd in te brengen in de grondexploitatie;
4. In te stemmen met het aangaan van een intentieovereenkomst met Vivare.

Team/ behandelend ambtenaar:
TBPF / Smeulders, Joost

Status advies:
openbaar

Portefeuillehouder:
Wethouder Rik van den Dam

Doorgeleiding naar de raad:
Nee

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:

☐ Juridisch adviseur
☑ Financieel adviseur
☐ Inkoop adviseur
☐ P&O-adviseur
☐ Communicatieadviseur

Overig, te weten: planeconoom, controller TBPF

TIC:
ja

Bijlagen voor B&W:
- Projectplan herontwikkeling locatie Vriezenenck
- Projectopdracht herontwikkeling locatie Vriezenenck
- Intentieovereenkomst herontwikkeling locatie Vriezenenck

Bijlagen voor raad:
- Projectplan herontwikkeling locatie Vriezenenck
- Projectopdracht herontwikkeling locatie Vriezenenck
- Intentieovereenkomst herontwikkeling locatie Vriezenenck

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het projectplan herontwikkeling locatie Vriezenenck;
2. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht herontwikkeling locatie Vriezenenck;
3. Een voorbereidingskrediet van € 146.700 (excl. compensabele btw) beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van de locatie Vriezenenck en deze uitgaven te zijner tijd in te brengen in de grondexploitatie;
4. In te stemmen met het aangaan van een intentieovereenkomst met Vivare.

Inleiding

Op 1 oktober 2024 heeft uw college besloten om een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen. De vestiging van dit (voorlopige) voorkeursrecht is bedoeld om sturing te geven aan de beoogde gebiedsontwikkeling. Dit voorkeursrecht is op 3 december 2024 door de gemeenteraad bestendigd.

Met Stichting het Rentambt van Over-Betuwe, als huidig eigenaar van de gronden (zie collegevoorstel d.d. 3 juni 2025 met kenmerk 2025-031369), zijn tussentijds onderhandelingen gevoerd met als doel om tot de aankoop van de gronden te komen. Het is niet gelukt om tot overeenstemming te komen over de prijs voor de gronden. Inmiddels ligt er bij de rechtbank een verzoek voor een prijsvaststellingsprocedure. De gemeenteraad heeft op 19 juni 2025 een aankoopkrediet voor de aankoop van de gronden beschikbaar gesteld.

Gelijktijdig met de gesprekken met Stichting het Rentambt van Over-Betuwe hebben er gesprekken met Vivare, als beoogd ontwikkelende partij, plaatsgevonden voor de verdere uitwerking ven het geprioriteerde plan. Met het bijgaande projectplan, projectopdracht en met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet kan dit project conform het handboek projectmatig werken (zaaknummer 2024-036241) door naar de volgende fase (definitiefase).

Beoogd resultaat

Doel van dit voorstel is om te starten met het project herontwikkeling locatie Vriezenenck door:
1. in te stemmen met het projectplan en de projectopdracht;
2. het beschikbaar stellen van het benodigde voorbereidingskrediet;
3. het sluiten van een intentieovereenkomst met Vivare.

Met voorliggend voorstel wordt een kader gecreëerd om projectmatig aan de slag te gaan met de herontwikkeling locatie Vriezenenck.

Argumenten en onderbouwing

1.1 In het projectplan is een plan van aanpak voor de beoogde locatieontwikkeling gemaakt.
De gemeenteraad heeft in een motie d.d. 8 december 2020 het college verzocht aankoop van de gronden te verkennen om zo “het unieke stukje groen te behouden” en om “met een plan te komen voor enkel kleinschalige (sociale) woningbouw”.

Met de onderstaande besluiten is de aankoop van de gronden in gang gezet.
1. Het vestigen van het voorkeursrecht (collegebesluit d.d. 1 oktober 2024, 2024-056690).
2. Het positief beginselbesluit tot aankoop van de gronden (collegebesluit d.d. 12 november 2024, kenmerk 2024-061446).
3. De bestendiging van het voorkeursrecht (collegebesluit d.d. 8-10-2024 en raadsbesluit d.d. 3 december 2024, kenmerk 2024-057017).
4. Het (op 3 juni 2025 bij de rechtbank) indienen van een verzoek om een prijsvaststelling (collegebesluit d.d. 3 juni 2025, kenmerk 2025-031369).
5. Het beschikbaar stellen van en aankoopkrediet (raadsbesluit d.d. 19-06-2025, kenmerk 2025-31369).

Met het projectplan is nu een plan van aanpak gemaakt om te komen tot een herontwikkeling van de locatie Vriezenenck te Elst waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen zullen verdwijnen en sociale woningbouw met een zorgcomponent wordt gerealiseerd. De boomgaard wordt daarbij als waardevol groenelement in het centrum van Elst behouden.

2.1 In de projectopdracht herontwikkeling locatie Vriezenenck is de concrete opdracht beschreven waarmee de projectorganisatie gaat werken.
De projectopdracht herontwikkeling locatie Vriezenenck (zie bijlage) betreft het opstarten van de werkzaamheden voor deze locatieontwikkeling en het aangaan van verschillende overeenkomsten voor de verdere ontwikkeling van dit gebied. In de projectopdracht is opgenomen een projectbeschrijving, projectafbakening, onderdelen van de opdracht (zoals haalbaarheidsonderzoek, financiën, ontwikkelvisie, participatie/communicatie, juridische uitvoering), besluitvormingsstukken, planning en complexiteit van de opdracht. De projectopdracht beschrijft dit beknopt. Met het instemmen met deze projectopdracht wordt de initiatieffase afgerond en kan de uitwerking van de definitiefase en aansluitend de ontwerpfase worden gestart.

3.1 Door het budget beschikbaar te stellen, kan de uitvoering van de definitiefase en de ontwerpfase voor de herontwikkeling van locatie Vriezenenck worden opgestart.
De projectopdracht ‘Herontwikkeling locatie Vriezenenck’ (zie bijlage) betreft het opstarten van de werkzaamheden voor de definitiefase en de daarop volgende ontwerpfase. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig van in totaal € 146.700. Het betreft hier een eenmalige uitgaaf die kleiner dan € 150.000 is. Op grond van de geldende financiële verordening bent u het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen. Zie verder paragraaf Financiën.

4.1 Met het aangaan van de intentieovereenkomst worden de met Vivare gemaakte afspraken voor de definitiefase vastgelegd.
In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd over de rol- en taakverdeling tussen de gemeente en Vivare gedurende de definitiefase en de daarop volgende ontwerpfase. Deze afspraken betreffen onder andere de overlegstructuur, randvoorwaarden en aandachtspunten, taken en verantwoordelijkheden van partijen, besluitvorming over de ontwikkeling van het initiatief, de looptijd en overleg structuur.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 De grond voor de beoogde locatieontwikkeling moet nog worden aangekocht.
Hiervoor is een gerechtelijke prijsvaststellingsprocedure gestart. De gemeenteraad heeft op 19 juni 2025 voor de aankoop van de gronden een aankoopkrediet beschikbaar gesteld.

2.1 De nog uit te voeren onderzoeken kunnen mogelijk gevolgen hebben voor de beoogde locatieontwikkeling
Met het voorbereidingskrediet zullen deze onderzoeken worden uitgevoerd. Mochten er belemmeringen zijn dan zullen de plannen indien mogelijk worden bijgesteld.

3.1 Het initiatief van Vivare heeft op 26 november 2024 prioritaire status gekregen, deze status geldt voor 3 jaar.
De kans bestaat dat binnen deze termijn als gevolg van eventuele maatschappelijke weerstand niet tot start realisatie kan worden gekomen. De gestelde termijn zal dan verlengd moeten worden.

Financiën

Er wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd van € 146.700 (excl. compensabele btw) voor de herontwikkeling van de locatie Vriezenenck. Deze uitgaven worden te zijner tijd ingebracht in de grondexploitatie. Voor het voorbereidingskrediet geldt de volgende onderbouwing:

Onderzoekskosten	€ 28.000
Advieskosten	€ 10.000
Interne uren	€ 59.000
Onvoorzien (10%)	€ 9.700
Historische kosten	€ 40.000
Totaal	**€ 146.700**

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente pakt door de aankoop van de gronden naar aanleiding van de vestiging van een voorkeursrecht een actieve rol. De bedoeling is dat woningbouwcorporatie Vivare de gronden van de gemeente gaat kopen om de sociale woningbouw met een zorgcomponent te realiseren. Met Vivare wordt te zijner tijd een koop- en realiseringsovereenkomst gesloten.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Het betreft woningbouw op een inbreidingslocatie. Een bedrijfslocatie wordt gesaneerd. Daarvoor in de plaats komt (grotendeels) sociale woningbouw. De boomgaard als karakteristiek groen in het Elst wordt behouden. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt het duurzaamheidsbeleid betrokken.

Vervolg

Planning

De planning voor de komende periode is op hoofdlijnen als volgt:

Tweede kwartaal 2025
Naar college B&W:
- Projectplan
- Projectopdracht initiatief- en definitiefase
- Voorbereidingskrediet
- Intentieovereenkomst

Naar raad:
- Aankoopkrediet gronden

Derde kwartaal 2025
- Opdracht en uitvoeren aanvullend bodemonderzoek
- Uitspraak rechtbank prijsvaststelling

Vierde kwartaal 2025
- Aankoop gronden
- Definitieve uitwerking plan (Vivare i.o.m. gemeente)

Communicatie
We gaan in gesprek met Vivare over een communicatie- en participatieplan conform het gemeentelijk participatiebeleid , waarin bijvoorbeeld communicatie met omwonenden een plek krijgt.

Evaluatie
De voortgang van het project wordt continu gemonitord.