gemeente Overbetuwe

Memo Grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost

Aan	:	Raadsleden gemeente Overbetuwe
Van	:	Het college van burgemeester en wethouders
Ons kenmerk	:	20bij14358
Datum	:	11 november 2020

Aanleiding

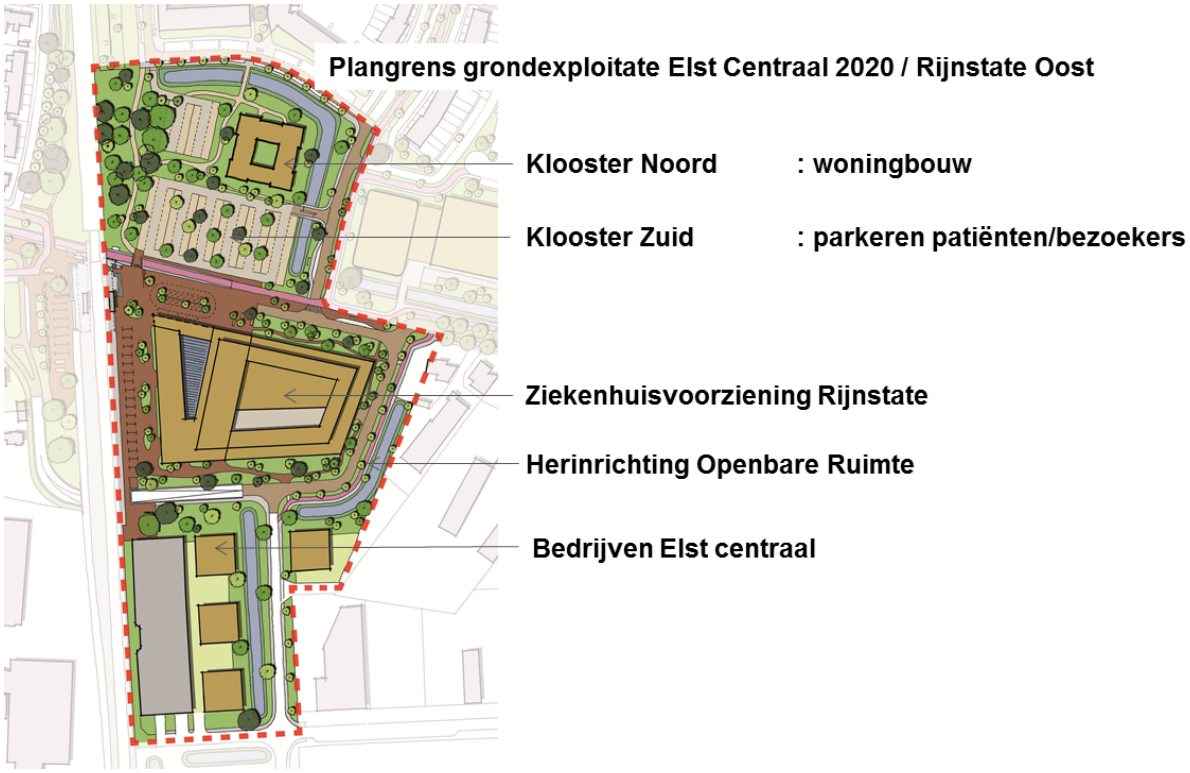
Stichting Rijnstate Ziekenhuis heeft medio 2018 kenbaar gemaakt zich in Elst Centraal te willen vestigen met een ziekenhuisvoorziening, waarin in beginsel poliklinische zorg met ondersteunende functies aangeboden wordt en heeft daarvoor met de gemeente Overbetuwe een intentieovereenkomst getekend op 24 april 2019. 31 januari 2019 heeft de raad van gemeente Overbetuwe ingestemd met de wensen en bedenkingen die het college kaderstellend heeft geformuleerd voor de realisatie van een ziekenhuisvoorziening in Elst Centraal. Het college van burgemeester en wethouders heeft 4 februari 2020 een hoofdlijnenakkoord behaald met Stichting Rijnstate Ziekenhuis.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de koop-realisatieovereenkomst met Stichting Rijnstate Ziekenhuis op 24 november ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Tevens wordt het bestemmingsplan Elst, ziekenhuisvoorziening Rijnstate (20bij14352, 20bij14353, 20bij14354) ter vaststelling aan u aangeboden op 26 januari 2021. Om u inzicht te geven in de financiële haalbaarheid geven wij u door middel van deze memo inzicht in de grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost die tegelijkertijd ter vaststelling aan u wordt aangeboden op 26 januari 2021.

Beschrijving grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost

Onderstaan figuur geeft het plangebied weer waar de grondexploitatie betrekking op heeft. De grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost behelst de volgende onderdelen:

Rijnstate
Om de locatie geschikt te maken voor de nieuwbouw van ziekenhuisvoorziening Rijnstate zal de Spoorlaan verlegd gaan worden, waardoor één grote kavel zal ontstaan.
Het ziekenhuis wordt gefaseerd gerealiseerd. Fase 1 betreft een zogenoemd dagziekenhuis. Fase 1 zal een omvang van circa 15.000 m² (bruto vloeroppervlak) betreffen. Fase 2 bestaat uit een uitbreiding van de ziekenhuisvoorziening tot een maximum van 25.000 m² bruto vloeroppervlak voor de totale ziekenhuisvoorziening in het plangebied. De volledige massa uit fase 1 en 2 gezamenlijk loopt evenwijdig met de randen van het kavel. De massa is in fase 1 en 2 respectievelijk maximaal 4 en 3 bouwlagen hoog en een technieklaag.



Figuur: plangebied en plangrens grondexploitatie

Herinrichting openbare ruimte
De herinrichting van de openbare ruimte grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost behelst de realisatie van alle vrijliggende fietspaden in Elst Centraal Oost langs de Nieuwe Aamsestraat en de Regenboog. Tevens bevat de grondexploitatie alle civieltechnische werkzaamheden ten behoeve van Rijnstate en de herinrichting van het openbaar gebied, zoals saneren en egaliseren Vestia terrein, verleggen kabels&leidingen, verleggen riolering, realiseren A-watergang, aansluiten watersysteem, verleggen van de weg, realiseren twee nieuwe gescheiden kruispunten bij de Nieuwe Aamsestraat en de Regenboog en realiseren nieuwe voetpaden.
Tevens wordt een parkeerplaats voor 180 parkeerplaatsen voor patiënten en bezoekers van Rijnstate op locatie het Klooster Noord gerealiseerd. Het K&R circuit aan de oostzijde is voor zowel de bezoekers van Rijnstate bestemd als voor treinreizigers. Tevens komen er 2 bushaltes aan de oostzijde, ten behoeve van de ziekenhuisvoorziening Rijnstate, bij.
Tijdens het woonrijp maken van het gebied wordt het openbaar gebied aangeplant en ingericht.

Klooster Noord
Het noordelijk deel van het Klooster betreft woningbouw die goed aansluit bij de functies van het station en de ziekenhuisvoorziening.

Bedrijven Elst Centraal 2020
De bedrijfskavels aan de westzijde van de Spoorlaan sluiten aan bij bestemmingsplan ‘Elst, Bedrijventerrein De Aam’. De getekende vier bouwblokken omvatten per blok circa 1.500 m^2.

Financiële implicaties grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost

De grondexploitatie eindigt met een positief saldo van € 71.636,- .

De huidige boekwaarde (saldo van alle al gemaakte kosten en opbrengsten) van het project is momenteel € 832.877,- negatief. Er zijn nog geen opbrengsten ontvangen terwijl er al wel kosten zijn gemaakt. Hierbij gaat het voornamelijk om de inbreng van het ETE gebouw dat op het Klooster staat en om al gemaakte plankosten.

Aan nog te verwachten kosten is in de grondexploitatie rekening € 3.971.255,- opgenomen. Het betreft hierbij naast de hiervoor genoemde werkzaamheden in het openbaar gebied ook de verwerving van gronden van Vestia en de sloop van het ETE gebouw en alle nog te maken plankosten.

In de grondexploitatie worden verder nog grondopbrengsten verwacht van € 5.020.768,-. Hierbij gaat het naast de grondverkoop aan Rijnstate, om 4 bedrijfskavels en de verkoop van grond ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw op het Klooster.

Grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost

Een en ander is verantwoord in de ‘Grondexploitatie Elst Centraal 2020 – Rijnstate Oost (20bij14489). Wanneer de grondexploitatie door u is vastgesteld wordt deze toegevoegd aan de lopende grondexploitaties in de P&C cyclus. Het resultaat van de grondexploitatie is (licht) positief, dus deze toevoeging heeft geen financiële consequenties.