

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 19bw000271

Datum voorstel: 17 mei 2019	Onderwerp: Aankoop gronden ten oosten van Westeraam
Voorstel portefeuillehouder: 1. Instemmen met de aankoop van de percelen te Elst N1127 en N1128 ten oosten van de Ceintuurbaan in eigendom van BPD en het perceel te Elst N3529 ten oosten van de Ceintuurbaan in eigendom van de GEM Westeraam; 2. De raad voorstellen om een budget van € 269.450 (exclusief compensabele btw) beschikbaar te stellen voor de aankoop en inrichting van de percelen te Elst N1127, N1128 en N3529;	
Team/ behandelend ambtenaar: TPR / S. Geerts	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 28 mei 2019
Doorgeleiding naar de raad: Ja	Indien naar de raad: n.v.t.
Betrokkenen bij voorstel extern:	Betrokkenen bij voorstel intern: Team Projectrealisatie/A. Hollander /B.Colen/H. Janssen/ L. Albers van der Linden/M. Willems
Advies type voorronde raad:	

Bijlagen voor B&W:

- 19rv000054 raadsvoorstel aankoop gronden ten oosten van Westeraam
- 19rb000065 raadsbesluit aankoop gronden ten oosten van Westeraam

Bijlagen voor raad:

- 19rv000054 raadsvoorstel aankoop gronden ten oosten van Westeraam
- 19rb000065 raadsbesluit aankoop gronden ten oosten van Westeraam



Voorstel

1. Instemmen met de aankoop van de percelen te Elst N1127 en N1128 ten oosten van de Ceintuurbaan in eigendom van BPD en het perceel te Elst N3529 ten oosten van de Ceintuurbaan in eigendom van de GEM Westeraam;
2. De raad voorstellen om een budget van € 269.450 (exclusief compensabele btw) beschikbaar te stellen voor de aankoop en inrichting van de percelen te Elst N1127, N1128 en N3529;

Inleiding

De gemeente heeft tijdens de AVA van mei 2017 aan beide partijen aangegeven geïnteresseerd te zijn in aankoop van een drietal percelen gelegen ten oosten van de Ceintuurbaan. De drie percelen vormen te zamen een onlosmakelijk perceel dat is gelegen tussen het buurtschap De Aam en Westeraam. Het gaat om een gebied ter grootte van van 21.945 m².

Aanleiding voor interesse in aankoop zijn de signalen vanuit de bewoners van Westeraam van een gebrek aan wandelroutes en hondenuitlaatplaatsen alsmede de interessante ligging van de gronden. Eind 2017 is deze grondaanbieding voor advies voorgelegd aan de Regiekamer. Zij geeft een positief advies en adviseert om de *“gronden tussen Landaspad en Ceintuurbaan in te richten als agrarisch park”*.

Aangezien BPD en GEM Westeraam de gronden al in 2018 hebben aangeboden en de contracten (bijna) zijn opgemaakt, hebben de partijen ons verzocht om in de aaandeelhoudersvergadering van 29 mei 2019 aan te geven of de aankoop wel/niet plaats kan vinden.



Doel en beoogd effect

Het nemen van een besluit op de aanbieding van gronden gelegen aan de oostzijde van Westeraam.

Argumenten

1.1 De aankoop van de gronden N1127, N1128 en N3529 past binnen de 3 belangrijkste criteria van de Nota Grondbeleid 2009.

Op 20 februari 2018 is door de gemeenteraad de Visie op Grondbeleid vastgesteld als opvolger van de Nota Grondbeleid 2009. Hierin is het eerder ingenomen standpunt van de raad bestendigd om geen actief grondbeleid te voeren, tenzij daarvoor een specifieke aanleiding is. Als belangrijkste criteria worden meegegeven:

- a. Er is reden om de ontwikkeling niet over te laten aan particuliere ontwikkelaars.*
Vanuit de bewoners van Westeraam zijn signalen gekomen van een gebrek aan wandelroutes en hondenuitlaatplaatsen. De gronden ten oosten van de Ceintuurbaan kunnen de bewoners van Westeraam voorzien van 'ommetjes', maar ook van speel-aanleidingen voor kinderen. Het inrichten van een landelijke omgeving kan niet worden over gelaten aan de GEM Westeraam. De GEM Westeraam is immers van mening dat Westeraam groen genoeg is.
- b. De beoogde ontwikkeling past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente.*
In het landschapsontwikkelingsplan Elst is opgenomen om De Woerd Aam te versterken. De inrichting van de percelen als een landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie, zoals een pocketpark met een landschappelijke inrichting (hoogstamfruit) met eventueel speelaanleidingen voor kinderen ten behoeve van de Westeraam past binnen dit landschapsontwikkelingsplan.
- c. Er ontstaat een financiële en/of maatschappelijke meerwaarde*
Het inrichten van een toegankelijke landelijke omgeving met 'ommetjes' en speelaanleidingen voor kinderen is een maatschappelijke meerwaarde voor de bewoners van de Westeraam.

1.2 De aankoop van de gronden N1127, N1128 en N3529 past ook binnen het afwegingskader strategische- en gelegenheidsaankopen van 29 januari 2019.

Deze gronden kunnen door de ligging aan de rand van bestaand stedelijk gebied, aan worden gemerkt als een strategische grondaankoop. De beoogde aankoop zal in dat geval worden getoetst aan het 'Afwegingskader strategische- en gelegenheidsaankopen' van 29 januari 2019.

- a. Afwegingen betreffende functie en beleid:*
De toegedachte functie betreft landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie, zoals een pocketpark met een landschappelijke inrichting (hoogstamfruit) met eventueel speelaanleidingen voor kinderen ten behoeve van de bewoners van de Westeraam. Deze invulling past binnen het landschapsontwikkelingsplan Elst.
- b. Afwegingen betreffende alternatieven en meerwaarde:*
In de directe omgeving van de Westeraam zijn geen andere gebieden van voldoende omvang die zich lenen om een landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie van de Westeraam te realiseren én die beschikbaar zijn.
Westeraam is een vrij verdichte wijk, die grenst aan het buitengebied, in dit geval met (het restant) van buurtschap De Aam. Stedenbouwkundig is het in beginsel altijd wenselijk 'parken' juist centraal in de wijk te positioneren, omdat dan zoveel mogelijk mensen ervan kunnen profiteren door de korte loopafstanden. Hier zijn echter wel kansen voor een (beperkte) herinrichting. Nu is er een harde bebouwingsgrens naar het kleinschalige landschap het historische buurtschap De Aam. Tegelijkertijd is er vaak een behoefte aan 'ommetjes' vanuit het bebouwd gebied door het landschap. Daarom zien we wel kansen voor landschapsversterking en het versterken van recreatieve routes en is dit een maatschappelijke meerwaarde voor de bewoners van de Westeraam.

c. *Afwegingen betreffende de ligging en de meest gerede partij:*

De betreffende percelen vormen een uitbreidingslocatie. De uitbreidingslocatie is zeer geschikt voor het creëren van een landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie voor de bewoners van de Westeraam.

Het inrichten van een landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie past bij de kerntaken van de gemeente als de partij die zorgdraagt voor de invulling van het openbaar gebied en daarmee is de gemeente de meest gerede partij die de functie kan realiseren..

d. *Afwegingen betreffende financiën:*

De koopsom is getoetst en marktconform bevonden (agrarisch plus). Indien Westeraam over 10 jaar uitbreiding behoeft qua woningbouw, vormen de gronden ten oosten van de Westeraam eventueel een geschikte locatie. Een financiële meerwaarde wordt dan verwacht.

2.1 Door het volledige budget beschikbaar te stellen, kan de maatschappelijke meerwaarde voor de bewoners van Westeraam gerealiseerd worden.

Er is een raming opgesteld. In deze raming zijn de kosten opgenomen voor de verwerving van de percelen en de inrichtingskosten.

Kanttekeningen en risico's

geen

Financiën

De totale uitgaven voor de realisatie de aankoop en inrichting van de percelen N1127, N1128 en N3529 is € 269.450. De kosten voor onderhoud zijn momenteel niet inzichtelijk. Verwacht wordt dat wel beheer en onderhoud nodig zal zijn.

Op grond wordt niet afgeschreven en dus is ten aanzien van de grondaankoop alleen sprake van rentelasten. Deze 2% x boekwaarde 1-1 en komen dus uit op € 4.389 (= 2% x € 219.450). Aankoop vindt in 2019 plaats dus de rentelasten doen zich voor vanaf 2020.

De inrichting betreft een maatschappelijke investering in de openbare ruimte. Op grond van de BBV-voorschriften moeten deze investeringen worden geactiveerd. Op basis van een afschrijvingstermijn van 20 jaar en een rentepercentage van 2% zijn de jaarlijkse kapitaallasten € 3.058. Deze doen zich voor vanaf 2020 omdat de realisatie (naar verwachting) in 2019 zal plaatsvinden. De totale kapitaallasten komen hiermee uit op € 7.447. In de begroting 2020 is hiermee nog geen rekening gehouden.

Bij het zoeken naar structurele dekkingsmiddelen voor de kapitaallasten is geen dekking gevonden. Indien de raad (toch) besluit om het gevraagde budget beschikbaar te stellen dan zullen de kapitaallasten worden verwerkt in de Programmabegroting 2020 ten laste van het begrotingssaldo 2020. Momenteel wordt gewerkt aan de Kadernota 2020 en feit is dat het saldo 2020 al flink onder druk staat door nieuwe PNL-posten en tekorten op het Sociaal Domein. Op grond van de financiële verordening is de raad het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen.

Omdat het hierbij gaat om een begrotingswijziging vindt de toetsing plaats aan de drie o's. Zie hiervoor de financiële bijlage.

Vervolg

Planning

Op aandeelhoudersvergadering van 29 mei 2019 terugkoppelen aan BPD en GEM Westeraam wat het standpunt van het college is ten aanzien van de aankoop gronden ten oosten van de Ceintuurbaan. Daarbij zal een voorbehoud moeten worden gemaakt in verband met het budgetrecht van de raad.

Planning

Raadsbesluit omtrent aankoop en inrichting percelen	3 september 2019
Vorbereiding overeenkomsten	Q2 2019
Concept ontwerp inrichting	Q3 en Q4 2019
Grondaankopen	Q4 2019
Onderzoeken tbv omgevingsvergunning	Q4 2019
Aanbestedingsprocedure	Q1 2020
Realisatie	Q2 2020

I. Structurele lasten**a. Investerings***(exclusief compensabele BTW)*

Soort investering:	Bedrag
Economisch nut	
Maatschappelijk nut	€ 269.450 *
Afschrijvingstermijn	20 jaar

* waarvan aankoop grond € 219.450. Hierop wordt niet afgeschreven.

b. Uitsplitsing investering naar kostensoorten:**- Interne ordernummer:** nieuw aan te maken

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
5310000	Aankoop grond	€ 219.450	n.v.t.
5323600	Aanleg / inrichting terrein	€ 50.000	BCF 37
	Totale investering	€ 269.450	

c. Structurele lasten en dekking:**- Kostenplaats:**

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
573 en/of 574	Kapitaallasten investering bij 2,0% rente	€ 7.447	
	Overige structurele lasten:		
	Totale structurele lasten	€ 7.447	

d. Dekking ten laste van:

- post onvoorzien	
- op andere wijze, namelijk begrotingssaldo 2020	€ 7.447
Totale structurele dekking	€ 7.447

III. Toelichting BTW (in telegramstijl)

De btw op de inrichting is volledig compensabel. Op grondaankoop is geen btw van toepassing

IV. Rollen

- Budgetadviseur: Sandra Geerts
- Budgethouder: Arianne Hollander

V. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie

	(voldoen aan 3 voorwaarden)
	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)
Begrotingswijziging door raad op basis van:	
X	- bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening
	- politieke redenen

Alleen bij begrotingswijziging: beknopte toelichting 3 O's

Onvoorzien: ja

De inrichting van het openbare gebied in Westeraam is voorzien van een aantal groene zones. Na realisatie van bijna 90 % van de wijk is gebleken dat de groene zones in de wijken aan de kleine kant zijn en schraal zijn ingericht. Het is wenselijk gebleken om, naast de centrale groene zone, en gebied ten behoeve van groen en recreatie toe te voegen.

Onvermijdbaar: ja

Het is onvermijdbaar dat er iets aan het gebrek aan wandelroutes en speelaanleidingen voor kinderen wordt gedaan. In de directe omgeving van de Westeraam zijn geen andere gebieden van voldoende omvang die zich lenen om een landelijke invulling ten behoeve van groen en recreatie van de Westeraam te realiseren.

Onuitstelbaar: nee en ja

Nee, want de inrichting van de van de gronden ten behoeve van groen en recreatie kan best een aantal jaren worden uitgesteld.

Ja, want het risico dat zowel BPD en GEM Westeraam de gronden verkopen en daarmee een mooie grote aaneengesloten locatie verloren gaat, is zeer aannemelijk.