

Onderwerp: Elst Centraal en Rijnstate

Ons kenmerk: 20rv000115

Nummer:

Elst, 24 november 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Kennis te nemen van de 'Actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020' (**20int05169**);
2. Ten aanzien van de grondexploitaties Elst Centraal:
 - a) Vaststellen van de 'Grondexploitatie Elst Stationsplein West 2 kavels' (**20bij14488**) en de voorziening verliesgevende complexen te verhogen met € 525.775 en dit te verwerken in de jaarstukken 2020 en kennis te nemen van het 'ruimtelijk kader Stationsplein West' (**20bij14355**) en de memo 'Herziening grondexploitatie Stationsplein West G071' (**20bij14356**);
 - b) Vaststellen van de 'Grondexploitatie Elst Centraal/Rijnstate Oost' (**20bij14489**) en kennis te nemen van de memo 'Grondexploitatie Elst Centraal 2020/Rijnstate Oost' (**20bij14358**);
3. Kennis te nemen van de koop- en realisatieovereenkomst, de memo uitvoeringsafspraken Parkeren en de planschadeovereenkomst inzake de realisatie van een ziekenhuisvoorziening te Elst nabij Spoorlaan met de stichting Rijnstate Ziekenhuis (**20bij14403**, **20bij14404**, **20bij14405** en **20bij14490**);
4. Ten aanzien van het bestemmingsplan Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate:
 - a) Het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate' (**20bij14285**) vast te stellen.
 - b) Het bestemmingsplan 'Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate' (**20bij14352**, **20bij14353**, **20bij14354**) analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen.
 - c) Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het onttrekken aan de openbaarheid van:
 - a) bijlage 'NAW-lijst' (**20int05041**) op grond van artikel 10 lid 2 sub e van de Wet openbaarheid van bestuur (eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer) zonder einddatum;
 - b) de bijlagen 'Koopovereenkomst Rijnstate te Elst' (**20bij14403**), de Realisatieovereenkomst Rijnstate te Elst' (**20bij14404**), de 'Memo uitvoeringsafspraken Parkeren' (**20bij14405**) en de planschadeovereenkomst (**20bij14490**) van een ziekenhuisvoorziening te Elst met de stichting Rijnstate Ziekenhuis op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur tot nadat de akte is gepasseerd.

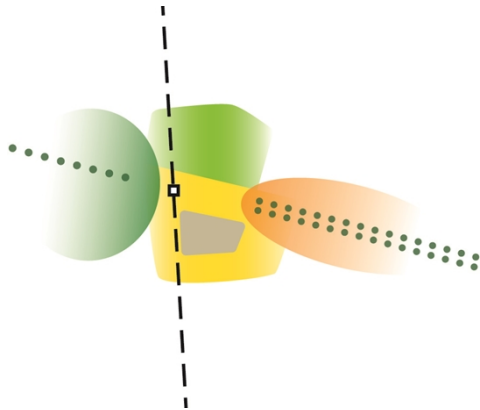
2. Inleiding

Voor u ligt voorstel 'Elst Centraal en Rijnstate' met een verscheidenheid aan beslispunten met een sterke onderlinge relatie. We brengen deze onderwerpen samen naar de raad, zodat een goede integrale afweging gemaakt kan worden.

Hoogwaardige entree

Met zicht op een beoogde ontwikkeling van een ziekenhuisvoorziening in Elst Centraal, op locatie Spoorlaan aan het station in Elst, fungeert deze ontwikkeling als aanjager voor de gebiedsontwikkeling Elst Centraal 2020. Een ziekenhuisvoorziening

in het hart van Elst versterkt de identiteit van het gebied. Zorg, gezondheid, sport en onderwijs zijn functies die elkaar versterken en waarmee het gebied zich kan profileren en onderscheiden. Dit trekt bedrijvigheid aan op het gebied van zorg, gezondheid en sport. Tevens sluit dit goed aan bij de Visie van Elst zuidoost uit 2012 en de Herijking Ontwikkelingsstrategie uit 2016 en kan deze ontwikkeling zorgdragen voor de realisatie van de beoogde 'hoogwaardige entree' van Elst zuidoost.



Figuur: Ruimtelijk concept Elst Centraal

Integrale besluitvorming

Met het oog op de beoogde ontwikkeling van een ziekenhuisvoorziening in Elst Centraal heeft de stuurgroep Elst Centraal in december 2019 de opdracht verstrekt om de ontwikkelingsstrategie te actualiseren. De 'Actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020' ligt nu voor ter inzage.

De ontwikkelingsstrategie beoogt richting te geven aan de ontwikkeling van Elst centraal en met de hieruit volgende producten en activiteiten het project 'klaar te zetten' voor de toekomst. Met het oog op die toekomst, hebben we ook een herijking gegeven aan het programma voor Stationsplein West. Uit de vele participatie bijeenkomsten is blijk gegeven van een grote onrust ten aanzien van de verkeersveiligheid op Stationsplein West, met name voor de fietsers en de voetgangers. Met het beslispunt 'Ruimtelijk kader Stationsplein West' en herziening grondexploitatie Stationsplein West G071 is hier invulling aan gegeven.

De ontwikkelingsstrategie geeft ook richting aan de ontwikkeling van ziekenhuisvoorziening Rijnstate in Elst Centraal. Met beslispunten grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost, koop- realisatieovereenkomst Rijnstate Elst, vaststellen bestemmingsplan 'Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate', rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en beeldkwaliteitsplan Rijnstate te Elst is hier invulling aan gegeven.

3. Doel en beoogd effect

Actualisatie Ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020

De actualisatie van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal heeft als doel om (financieel en ruimtelijk) een flexibele inrichting voor toekomstige scenario's van verschillende functies en programma's in Elst Centraal mogelijk te maken.

Ruimtelijk kader Stationsplein West

Doel van het ruimtelijk kader Stationsplein West is versterken van de verkeersveiligheid en leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid van het station. Hierin staat de fietsveiligheid voorop.

Grondexploitaties

Het financiële kader voor Elst Centraal wordt gevormd door de grondexploitatie. Doel van de vaststelling van de grondexploitatie door u is de financiële borging van de uitvoering van het openbare gebied rondom ziekenhuisvoorziening Rijnstate en de herinrichting openbaar gebied van Stationsplein West.

Koop- en realisatieovereenkomst

Het doel van de koop- en realisatieovereenkomst Rijnstate te Elst is het uitwerken en vastleggen van voorwaarden van verkoop en levering van de Kavel door de Gemeente aan Rijnstate.

Bestemmingsplan

Doel van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van een ziekenhuisvoorziening op de locaties Spoorlaan I en III inclusief het bijbehorende openbare gebied.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan vervangt de Welstandsnota voor het betreffende gebied. Doel van het beeldkwaliteitsplan is het borgen van het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke kwaliteit bij de omgevingsvergunning ziekenhuisvoorziening Rijnstate.

4. Argumenten

1.1 Actuele ontwikkelingen en besluiten maken een actualisatie van de ontwikkelingsstrategie nodig.

De laatste herijking van de ontwikkelingsstrategie was in 2016. De actualisatie van de ontwikkelingsstrategie betreft een heroriëntatie op de toekomstige invulling van de locaties aan de oostzijde van het spoor en de locatie aan de westzijde van het spoor. Stichting Rijnstate Ziekenhuis heeft zich in de zomer van 2018 kenbaar gemaakt bij de gemeente Overbetuwe met het zicht op een beoogde ontwikkeling van een ziekenhuisvoorziening in Elst Centraal. Ook heeft de u zich in oktober 2019 uitgesproken voor een voorkeurslocatie in Elst Centraal voor de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum. Met het oog op deze ontwikkelingen heeft de stuurgroep Elst Centraal in december 2019 de opdracht verstrekt om de ontwikkelingsstrategie van 2016 te actualiseren. Deze actualisatie van de ontwikkelingsstrategie is dan ook vooral een procesdocument om de integrale ontwikkeling van Elst Centraal te richten naar de toekomst en met de hieruit voortvloeiende producten en activiteiten het project 'klaar te zetten' voor de toekomst.

1.2 Het is noodzakelijk dat de u wordt meegenomen in de nieuwe opgaven voor Elst Centraal.

U heeft in het verleden al veel kaderstellende besluiten genomen binnen het project Elst Centraal. De actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 geeft richting aan de ontwikkelingen binnen Elst Centraal. De actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 wordt thans ter kennisname aan u aangeboden. Voor verschillende (deel)ontwikkelingen zijn nog besluiten nodig van u, zoals besluiten over diverse bestemmingsplannen voor o.a. deelgebieden Klooster Noord, Sport en Educatie, Bedrijven Elst Centraal en Stationsplein West.

2a.1 Met de actualisatie van het ruimtelijk kader betreffende het openbaar gebied van Stationsplein West vergroot je de verkeersveiligheid en versterk je de leefbaarheid van het Stationsplein.

In 2018 en 2019 is een aantal schouwen georganiseerd waar gemeente samen met burgers en belangenorganisaties, zoals Wijkplatform Oost en de Fietzersbond, het gebied rondom het station hebben bekeken en besproken. Hierin is naar voren gekomen dat de

westzijde van station Elst een aandachtspunt is voor verkeersveiligheid en leefbaarheid, met name voor de fietsers en voetgangers. Ook is tijdens de werksessies voor de belangrijkste belanghebbenden (bewoners, bedrijven en belangenorganisaties) inzake Rijnstate in 2019 en 2020 is gebleken dat er veel aandacht gevraagd wordt voor de



veiligheid van fietsers en voetgangers vanuit de Oude Aamsestraat naar de Johan de Wittstraat en via de fietsonderdoorgang naar de oostzijde van het station. Tevens is ook aandacht gevraagd voor fietsers vanuit de oostzijde van het station, komend uit de fietsonderdoorgang, naar de voorzijde van het station.

Om fietsveiligheid en bereikbaarheid te verbeteren is de oude ontwikkelingsstrategie van 2016 losgelaten. In de huidige actualisatie van het ruimtelijk kader wordt de ruimte aan de voorzijde van het station geheel en volledig benut voor het versterken van de verkeersveiligheid en leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid van het station.

Hierin staat de fietsveiligheid voorop. De ruimte voor het station is gebruikt voor het inpassen van een vrijliggend fietspad, zoals deze reeds aan de oostzijde is ingepast.

Figuur: Ruimtelijk kader Stationsplein-West

De verkeersstromen aan de westzijde worden gescheiden om een nieuw te realiseren groen middengebied heen. Fietsers en voetgangers hoeven bij het oversteken per wegdeel nog maar één zijde in de gaten te houden, zodat het verkeer overzichtelijker wordt voor fietsers en voetgangers om veilig over te steken. Voor een volledige beschrijving van de verkeersmaatregelen zie memo 'Herziening grondexploitatie Stationsplein West' (20bij14356).

De ruimte tussen de rijbanen wordt opgevuld door groen, zodat hiermee tevens het stationsgebied een kwalitatieve impuls verkrijgt en meer aansluit bij de groene structuur van de groene verbindingssas tussen het centrum van Elst en de op- en afrit van de snelweg A325. Tevens gaat de voorzijde van het station zich nu meer ontwikkelen tot een volwaardig stationsplein.

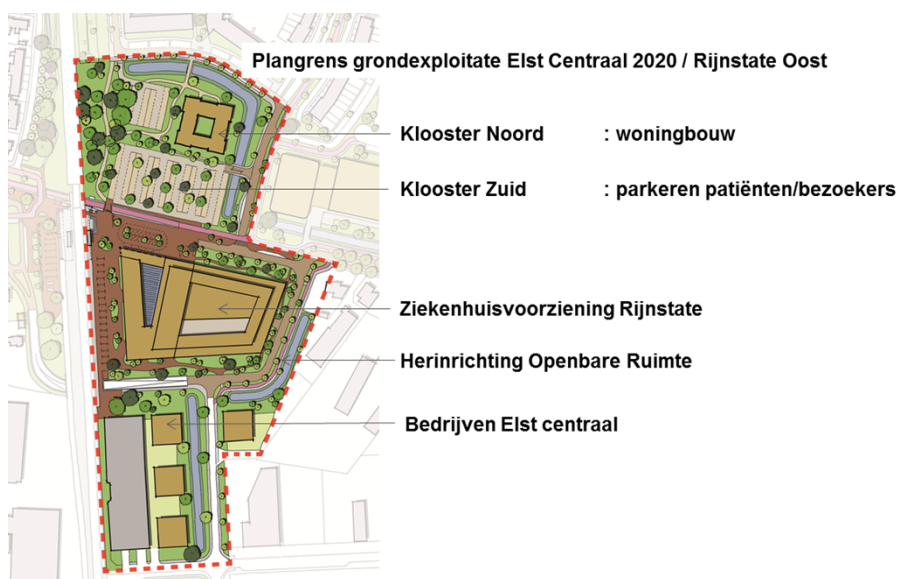
2a.2 De financiële consequenties van de actualisatie van het ruimtelijk kader Stationsplein West ter verbetering van de veiligheid voor fietsers en voetgangers zijn helder in beeld gebracht in de 'herziening grondexploitatie Stationsplein West G 071'. De actualisatie van het ruimtelijk kader van Stationsplein West ten behoeve van het versterken van de fietsveiligheid en de bereikbaarheid van de westzijde van het station Elst heeft financiële consequenties. Op basis van het nieuwe plan zijn de financiële consequenties voor de grondexploitatie berekend. De grondopbrengsten nemen sterk af, omdat in plaats van 33 appartementen nu nog slechts 2 grondgebonden kavels worden uitgegeven. Daarnaast is door een extern bureau een kostenraming opgesteld voor het

nieuwe openbare gebied dat ontwikkeld zal worden. Hierbij gaat het onder andere om de vrijliggende fietspaden ten behoeve van de fietsveiligheid en aanpassingen in het openbaar gebied ten behoeve van de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Zie Financiën voor de financiële consequenties.

2b.1 Het resultaat van de grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost is licht positief en daarmee heeft deze toevoeging aan de lopende grondexploitaties in de P&C cyclus geen financiële consequenties en kunnen de werkzaamheden uitgevoerd worden.

De grondexploitatie Rijnstate Oost omvat de werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw van ziekenhuisvoorziening Rijnstate. Hiervoor wordt de Spoorlaan verlegd, waardoor één grote kavel zal ontstaan.

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. Tevens wordt een parkeerplaats voor 180 parkeerplaatsen voor patiënten en bezoekers van Rijnstate op locatie het Klooster zuid gerealiseerd. De grondexploitatie omhelst ook de invulling van het noordelijk deel van het Klooster voor woningbouw; een functie die goed aansluit bij de functies van het station en de ziekenhuisvoorziening. Daarnaast is voorzien in de realisatie van bedrijfskavels aan de zuidzijde. Om dit gebied aan te laten sluiten op Rijnstate mag hier een hoogwaardige beeldkwaliteit in uitstraling van de bedrijfskavels worden verwacht.



Figuur: plangebied en plangrens grondexploitatie

3.1 De koop- en realisatieovereenkomst tussen de Gemeente Overbetuwe en Stichting Rijnstate Ziekenhuis betreft de bevoegdheid van het college.

Op 4 februari 2020 heeft het college ingestemd met het onderhandelingsresultaat tussen Gemeente Overbetuwe en Rijnstate en deze zijn verwerkt in bijgevoegde koop-/realisatieovereenkomst Rijnstate te Elst.. De koop- en realisatieovereenkomst en de betreffende bijlagen kunnen nu aan de tot besluitvorming bevoegde organen van beide partijen worden voorgelegd. Conform de afspraak uit de wensen en bedenkingen procedure om kennis te nemen van deze contractstukken, leggen we deze stukken tevens ter informatie aan u voor.

3.2 De koop- en realisatieovereenkomst tussen de Gemeente Overbetuwe en Stichting Rijnstate Ziekenhuis is gebaseerd op een koopsom die marktconform is.

Er is een waardebeoordeling voorhanden 'Waardeadvies Rijnstate (20bij01021)', waaruit kan worden geconcludeerd dat de gehanteerde koopsom van de gronden Locatie Spoorlaan marktconform is.

3.3 Het aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst resulteert in een grond-exploitatie waarvan de te verwachten kosten en opbrengsten met elkaar in evenwicht zijn.

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling van ziekenhuisvoorziening Rijnstate is dat deze voor de gemeente budgetneutraal plaatsvindt. Alle kosten en opbrengsten welke met de ontwikkeling gepaard gaan zijn in de grondexploitatie opgenomen. Bij de te verwachten kosten is rekening gehouden met verwervingskosten, sanering, kosten ten behoeve van het aanleggen van het openbaar gebied, reeds gemaakte plankosten en toekomstige plankosten en afwenteling van planschade op de exploitant.

De te verwachten kosten en opbrengsten, alsmede de al gemaakte plankosten welke betrekking hebben op Rijnstate, zijn met elkaar in evenwicht. Hiermee is de financiële en economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling van ziekenhuisvoorziening Rijnstate gewaarborgd.

4a.1 De ambtelijke wijzigingen zijn in het 'Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate' opgenomen.

De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate. Op de wat ondergeschikte wijzigingen na zijn dit de hoofdwijzigingen:

- De bestemming 'Maatschappelijk' is aangepast. De reden hiervoor is, dat de bestemming maatschappelijk ruimer was dan de functies waarvoor dit bestemmingsplan is bedoeld. Naar aanleiding van een zienswijze is de functie 'sociale voorzieningen' geschrapt. Tevens is de functie 'openbare dienstverlening' begrensd door middel van een maximaal aantal m²s van 1.200 m². Dit betreft kantoorfuncties zonder balie, zodat de functies niet de parkeernorm van 1,8 pp per 100 m² bvo overschrijden;
- Het externe vergadercentrum is uit het bestemmingsplan gehaald, omdat het externe vergadercentrum niet meer van toepassing is;
- Naar aanleiding van het schrappen van het vergadercentrum is de parkeeronderbouw aangepast;
- De zone van de overkraging bij de entree is op de Verbeelding kleiner geworden. Dit naar aanleiding van een andere indeling van het gebouw, waardoor de horeca aan de voorzijde van het pand is geplaatst en deze sluit nu aan op de overkraging;
- De bestemming 'Bedrijventerrein' is toegevoegd op de hoek van Nieuwe Aamsestraat nr. 26. De aanleiding hiervoor is een grondruil met de eigenaar, waardoor bereikt wordt, dat een deel van deze kavel gebruikt kan worden voor de realisatie van het vrijliggende fiets- en voetpad. In overleg met de indiener is een grondruil uitgewerkt. Dit stuk is vervolgens bestemd als 'Bedrijventerrein';
- Op de verbeelding is de bestemming 'Water' op enkele stukken aangepast. Dit is ten noorden van de ziekenhuisvoorziening en bij Nieuwe Aamsestraat nummer 26, naar aanleiding van voornoemde grondruil met nummer 26. De aanpassing van het ondergrondse watersysteem is in overleg met het Waterschap uitgewerkt;
- In de toelichting is een rapport toegevoegd over milieuhinder Nieuwe Aamsestraat 26. De reden is, dat hiervoor een zienswijze is ingediend dat dit onderdeel niet in het bestemmingsplan zat. Dit onderdeel heeft verder geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

De wijzigingen leiden er niet toe dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie moet worden gelegd.



4b.1 De ziekenhuisvoorziening past in het coalitieprogramma en de ontwikkeling van Elst Centraal is als speerpunt 30 benoemd in de uitvoeringsagenda 2018-2022.

In het coalitieprogramma 2018-2022 'Overbetuwe in bloei' staat dat het stationsgebied in Elst centraal hoogwaardig en evenwichtig ontwikkeld gaat worden. Een combinatie van woningbouw, bedrijfsvesting en maatschappelijke voorzieningen ligt voor de hand. De ontwikkeling van ziekenhuisvoorziening Rijnstate en de daarbij veranderende openbare ruimte passen daar in.

Elst Centraal is als speerpunt 30 opgenomen in de Uitvoeringsagenda 2018-2022.

In de uitvoeringsagenda wordt het belangrijk gevonden om dit gebied te ontwikkelen. Met dit voorstel wordt daar uitvoering aan gegeven.

4b.2 Gelet op de aard van de ontwikkeling kunnen nadelige gevolgen op stikstof-gevoelige habitats worden uitgesloten en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg van deze uitspraak is dat alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significantie effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Voor dit plan is een AERIUS-berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen significantie negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreedt. De voorgenomen ontwikkeling voldoet dan ook aan de landelijke en provinciale regelgeving.

4b.3 Ziekenhuisvoorziening Rijnstate loopt voorop als het gaat om duurzaamheidsdoelstellingen die aansluiten bij de Transitievisie Warmte van de gemeente Overbetuwe..

Rijnstate is door VWS en de NVZ (Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen) in 2019 gevraagd om de sectorale routekaart en handleiding voor de Cure, de uitwerking van het klimaatakkoord, te beoordelen en als pilot ziekenhuis een portefeuille routekaart op te leveren. Rijnstate heeft deze routekaart inmiddels vastgesteld met de ambitie om in 2030 49% directe CO2 emissie reductie te behalen en in 2050 CO2 arm te zijn. Een belangrijke stap in deze doelstelling is om de nieuwe locatie in Elst zo te realiseren dat deze op termijn CO2 neutraal wordt. In de basis oplossing heeft Rijnstate de doelstelling om een gasloos en all electric gebouw te realiseren. Dit doen we onder anderen door PV panelen toe te passen. Als ambitie wordt een waterstof energievoorziening uitgewerkt die bij ingebruikname van het gebouw operationeel moet zijn. Deze voorziening wordt de eerste in een Nederlands ziekenhuis. De technische haalbaarheid is inmiddels aangetoond en in het bestemmingsplan is voorzien in een dergelijke oplossing. Momenteel wordt de juridische en financiële haalbaarheid uitgewerkt. Deze ambitie zorgt voor ca. 60% directe CO2 emissie reductie bij ingebruikname, met de mogelijkheid tot verdere reductie in de toekomst.

Op deze wijze loopt Rijnstate voorop, op weg naar een CO2 arme portefeuille in cure. Deze casus is daarom inmiddels ook voorbeeld en onderwerp van gesprek op de klimaattafel Cure & Care.

4c.1 De koop- en realisatieovereenkomsten kunnen worden beschouwd als een anterieure overeenkomst in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voor bestemmingsplannen waarbij een zogenaamd aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Omdat in dit voorstel met de ontwikkelende partij een overeenkomst wordt gesloten waarin alle gemeentelijk plankosten zijn gedekt, kunnen we concluderen dat de kosten anderszins zijn verzekerd en geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

5a.1 De bescherming van persoonlijke belangen van alle partijen weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

De NAW lijst bevat persoonsgegevens, waarbij openbaarmaking zou leiden tot een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer.

5b.1 Tot het moment van akte passering geldt dat de bescherming van de belangen van de eigenaar en de gemeente zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid.

De gemeente noch de eigenaar heeft zekerheid over de effectuering van de koop. Tot dat moment is het niet wenselijk om de voorwaarden waaronder de gemeente heeft gekocht kenbaar te maken. Eerdere openbaarmaking zou de onderhandelingspositie van koper en verkoper kunnen schaden. Na aktepassering worden de koopovereenkomst, de realisatieovereenkomst, de memo uitvoeringsafspraken parkeren en de planschadeovereenkomst als vanzelf openbaar.

5. Kanttekeningen en risico's

5b.1 Op dit moment zijn nog niet alle gronden in eigendom van de gemeente.

U heeft op 26 februari 2019 alle benodigde gronden binnen het plangebied die in eigendom van derden waren aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Op basis daarvan zijn we in onderhandeling getreden met de betreffende grondeigenaren over verwerving en bestaat er bereidheid over verkoop aan de gemeente. De verwachting is dan ook dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan alle koopovereenkomsten zijn gesloten dan wel er een onderhandelingsakkoord ligt, waardoor het aannemelijk is dat we tijdig over de benodigde gronden kunnen beschikken. Het voorkeursrecht verhindert in elk geval dat de gronden aan derden kunnen worden aangeboden.

6. Financiën

2a.1 Herziening grondexploitatie Stationsplein West (G 071)

De nu in de P&C cyclus meegenomen grondexploitatie heeft een negatief resultaat van € 163.958. Voor dit verlies is reeds een voorziening getroffen. De aangepaste grondexploitatie heeft een negatief resultaat van € 689.733. Het resultaat is dus € 525.775 nadeliger geworden hetgeen betekent dat de voorziening verliesgevend complexen met dit bedrag moet worden opgehoogd. Deze aanvullende storting zal de worden verwerkt in de jaarstukken 2020.

Bovengenoemde resultaatsverslechtering komt doordat nog slechts 2 kavels worden uitgegeven. In de huidige grondexploitatie is het uitgangspunt dat nog 33 appartementen worden ontwikkeld. De grondopbrengsten nemen hierdoor met € 549.776 af (van € 954.726 naar € 404.950). Daarnaast is door een extern bureau een kostenraming opgesteld voor het nieuwe openbare gebied dat ontwikkeld zal worden. Hierbij gaat het onder andere om de vrijliggende fietspaden ten behoeve van de fietsveiligheid en aanpassingen in het openbaar gebied ten behoeve van de verkeersveiligheid en leefbaarheid. Deze kosten zijn nagenoeg gelijk aan de werkzaamheden in het openbaar gebied in de huidige grondexploitatie, welke voornamelijk gericht waren om de toen geplande woningen te ontsluiten en parkeren mogelijk te maken. Wel worden er € 25.000 minder aan civieltechnische plankosten gemaakt dan in de huidige grondexploitatie is geraamd.

2b.1 Grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost

De grondexploitatie sluit af 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 onder meer de verwerving van gronden van Vestia en de sloop van het ETE gebouw en alle overige 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.

Zodra de grondexploitatie door de raad 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.

7. Vervolg

Planning

Moment van ondertekening van de overeenkomst tussen de gemeente Overbetuwe en Stichting Rijnstate Ziekenhuis zal in januari 2021 plaatsvinden, na goedkeuring Raad van Toezicht Rijnstate op 17 december 2020.

Concept planning openbare ruimte rondom Rijnstate:

Uitwerking naar definitief ontwerp openbaar gebied	nov. 20-jan. 21
Contract afronden met marktpartijen voor aankoop grond/grondruil	okt. 20-jan. 21
Uitwerking tracé en voorbereiding door nutspartijen	nov. 20-mrt. 21
Aanvraag omgevingsvergunning	jan. 21- mei 21
Start uitvoering bouwrijp maken openbaar gebied	mei 21

Bestemmingsplan

Het raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeente Nieuws en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Aangaan overeenkomsten

Van het aangaan van de overeenkomsten wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan kennis gegeven in een van de gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Dit is een verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Beeldkwaliteitsplan

Na uw besluit volgens het advies zal het beeldkwaliteitsplan – na publicatie in De Betuwe– gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage worden gelegd. Verder wordt het beeldkwaliteitsplan geplaatst op de gemeentelijke website.

Communicatie

De kennisgeving van de vaststelling van het bestemmingsplan en de terinzagelegging het beeldkwaliteitsplan worden gepubliceerd op de gemeentepagina van De Betuwe, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen zullen tijdig over het besluit worden geïnformeerd.

Participatie

Om bewoners, belanghebbenden en belangstellenden en aanliggende bedrijven (tezamen stakeholders genoemd) te informeren hebben wij meerdere

belanghebbendenbijeenkomsten georganiseerd. Op 28 oktober 2019 hebben wij de belanghebbenden geïnformeerd over de massastudie en de onderzoeken die uitgevoerd waren t.b.v. het voorontwerp bestemmingsplan met daarbij extra aandacht aan mobiliteit. Op 20 januari 2020 hebben wij een belanghebbendenbijeenkomst gehouden betreffende de toelichting op de aangepaste massastudie en een werksessie over mobiliteit.

Vanwege de corona hebben wij de inloopbijeenkomst t.b.v. het voorontwerpbestemmingsplan omgezet naar 2 belmomenten op 7 en 14 april waarop iedereen telefonisch vragen kon stellen.

Op 8 juli 2020 is nog een bijeenkomst voor belangrijkste belanghebbenden gehouden. In deze bijeenkomst hebben wij de laatste stand van zaken betreffende het programma, bouwhoogte, voorlopig ontwerp Openbare Ruimte, keuze college ten aanzien van verkeerscirculatievariant 1a en duurzaamheidsambities Rijnstate toegelicht.

Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder vanaf donderdag 6 augustus tot en met woensdag 16 september 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van een zienswijze. Vanwege de corona hebben wij de inloopbijeenkomst t.b.v. het ontwerpbestemmingsplan van 2 september in een Corona-proof setting gehouden in het nieuwe gemeentehuis.

Evaluatie

n.v.t.

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

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

Bijlage 6.2 Raadsbesluit (20rb000145)

Bijlage 1.1 Actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 (**20int05169**)

Bijlage 2a.1 Ruimtelijk kader Stationsplein West (**20bij14355**)

Bijlage 2a.2 Memo 'Herziening grondexploitatie Stationsplein West G071' (**20bij14356**)

Bijlage 2a.3 Grondexploitatie Elst Stationsplein West 2 kavels (**20bij14488**)

Bijlage 2b.1 Memo 'Grondexploitatie Elst Centraal 2020 / Rijnstate Oost' (**20bij14358**)

Bijlage 2b.2 Grondexploitatie Elst Centraal Rijnstate Oost (**20bij14489**)

Bijlage 3.1 Koopovereenkomst Rijnstate te Elst (**20bij14403**) **NIET OPENBAAR**

Bijlage 3.2 Realisatieovereenkomst Rijnstate te Elst (**20bij14404**) **NIET OPENBAAR**

Bijlage 3.3 Memo uitvoeringsafspraken Parkeren (**20bij14405**) **NIET OPENBAAR**

Bijlage 3.4 Planschadeovereenkomst Rijnstate Elst (**20bij14490**) **NIET OPENBAAR**

Bijlage 4a.1 Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'ontwerpbestemmingsplan Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate' (**20int04026**)

Bijlage 4b.1 Bestemmingsplan toelichting en regels Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate,



(20bij14352)

Bijlage 4b.2 Verbeelding bestemmingsplan Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate,

(20bij14353)

Bijlage 4b.3 Bijlagenboek bestemmingsplan Elst, Ziekenhuisvoorziening Rijnstate,

(20bij14354)

Bijlage 5a.1 NAW-lijst (20int05041) **NIET OPENBAAR**

Portefeuillehouder: W.H. Hol

De behandelend ambtenaar is S. Geerts. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.