

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2025-020681

Datum b&w-vergadering:

14 juli 2025

Onderwerp:

Collegevoorstel voorovereenkomst project Rijksweg Noord 16 Elst

Te nemen besluit:

1. De voorovereenkomst tussen Gemeente en twee private eigenaren inzake de transformatie van het bedrijfspand met woning aan de Rijksweg Noord 16 te Elst aan te gaan;
2. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht voor project Rijksweg Noord 16 Elst;
3. Het tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid van bijlage 1 (Voorovereenkomst met bijlagen) op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo tot na ondertekening van de voorovereenkomst.

Team/ behandelend ambtenaar:

SDF / J. Wouda

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:

ja, informierend

Betrokkenen bij advies extern:

n.v.t.

Betrokkenen bij advies intern:

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

Overig, te weten:

TIC:

ja

Bijlagen voor B&W:

1. Voorovereenkomst met zeven bijlagen project Rijksweg Noord 16 Elst (tijdelijk NIET OPENBAAR)
2. Projectopdracht project Rijksweg Noord 16 Elst
3. Participatieverslag project Rijksweg Noord 16 Elst

Bijlagen voor raad:

Collegevoorstel voorovereenkomst project Rijksweg Noord 16 Elst

Te nemen besluit

1. De voorovereenkomst tussen Gemeente en twee private eigenaren inzake de transformatie van het bedrijfspand met woning aan de Rijksweg Noord 16 te Elst aan te gaan;
2. In te stemmen met het verlenen van de projectopdracht voor project Rijksweg Noord 16 Elst;
3. Het tijdelijk onttrekken aan de openbaarheid van bijlage 1 (Voorovereenkomst met bijlagen) op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo tot na ondertekening van de voorovereenkomst.

Inleiding

Op 26 november 2024 kende het college prioritaire status toe aan het initiatief voor de transformatie en nieuwbouw van een bedrijfspand aan de Rijksweg Noord 16 in Elst naar gestapeld wonen. Voor dit project is een projectopdracht opgesteld. Daarnaast zijn partijen tot een voorovereenkomst gekomen en heeft de initiatiefnemer een participatieverslag opgesteld.

Beoogd resultaat

Het doel van deze besluitvorming is het vastleggen van afspraken over de kaders en randvoorwaarden waaronder partijen het plan verder gaan ontwikkelen, als ook het borgen van kostenverhaal in deze fase van het project.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Er zijn duidelijke afspraken gemaakt met de initiatiefnemers over het proces om te komen tot een ruimtelijk besluit en de daarmee gemoeide gemeentelijke kosten.

De voorovereenkomst ziet op de fase tot het moment waarop een planologische procedure voor het initiatief start. Dat betekent dat onderzoeken worden uitgevoerd door initiatiefnemer naar de belemmeringen, inpassing en haalbaarheid van de ontwikkeling. Een en ander moet leiden tot een einddocument waarin de conclusies uit deze haalbaarheidsfase zijn verwoord. Indien initiatiefnemer en de gemeente samen tot de conclusie komen dat er sprake is van een haalbaar plan, zal de planologische procedure kunnen worden gestart. Op dat moment worden nadere afspraken tussen partijen gemaakt in een kostenverhaalsovereenkomst, die aan u zal worden voorgelegd.

1.2 Het plan heeft een prioritaire status en sluit aan op basis waarvan prioritering heeft plaatsgevonden.

Het project heeft in 2024 een prioritaire status verkregen in het kader van de woningbouwprioritering. Het project omvat in totaal 9 gestapelde woningen, waarvan 3 betaalbare koop.

2.1 In de projectopdracht is vastgelegd wat wordt gerealiseerd (locatie, programma/doelstelling(en), afhankelijkheden, afbakening, samenhang) en wat nodig is om het project te kunnen realiseren (beheersaspecten GROTICK).

Volgens het vastgestelde Handboek projectmatig werken wordt voor ieder project een projectopdracht conform het format opgesteld en geaccordeerd door de bestuurlijk opdrachtgever.

3.1 De bescherming van de (financiële) belangen van gemeente en/of derden weegt zwaarder dan het belang van openbaarmaking.

Voor besluitvorming ligt een concept van een voorovereenkomst voor. Tot het moment van definitief maken van het concept en ondertekening zitten partijen nog in een onderhandelingsfase. In dat opzicht past het niet om het stuk openbaar te maken. Na

ondertekening kan het stuk als openbaar worden beschouwd als bedoeld in de Wet open overheid.

Kanttelingen en onderbouwing

Er zijn geen kanttelingen.

Financiën

De gemeentelijk kosten voor de ontwikkeling van het project worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten voor de benodigde onderzoeken en het opstellen van het planologisch product worden door de initiatiefnemer zelf betaald. Er is in het voortraject voor dit project geen voorschot in rekening gebracht. In artikel 6 van de voorovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de betaling van gemeentelijke kosten gerekend tot einde van de voorovereenkomstfase. Hiermee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente zal de initiatiefnemer faciliteren en zodra de haalbaarheid van het project is aangetoond overgaan tot het sluiten van een kostenverhaalsovereenkomst en nadeelcompensatieovereenkomst en de planologische procedure opstarten.

Initiatiefnemer heeft een beknopt participatieverslag opgesteld. In het participatieverslag is omschreven op welke manier de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan het betrekken van de verschillende belanghebbenden bij de ontwikkeling van het project. Initiatiefnemer heeft een aantal malen met direct omwonenden gesproken over de ontwikkeling van het project. Naar aanleiding daarvan zijn aanpassingen doorgevoerd.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De te bouwen woningen zullen moeten voldoen aan de laatste wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheid (aardgasvrij, beng-norm (bijna energie neutrale gebouwen)) met een GPR-score van gemiddeld 9,0. Er worden gestapelde woningen in diverse prijsklassen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Het bouwplan heeft daarmee een positieve invloed op de korte en lange termijn voor de mens, de planeet en onze welvaart.

Vervolg

Planning

Op het moment dat u instemt met dit voorstel, zal initiatiefnemer worden gevraagd de voorovereenkomst te ondertekenen. Daarna wordt deze overeenkomst intern ter ondertekening aangeboden.

Na het tekenen van de voorovereenkomst kan de haalbaarheidsfase worden opgestart.

Communicatie

De gemeente communiceert niet actief over het project, dat is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het project wordt via de gemeentelijke website onder woningbouwprojecten gepubliceerd. Ook wordt in het kader van de te doorlopen planologische procedure via *Openbare bekendmakingen* over het project gecommuniceerd.

Evaluatie

Evaluatie is niet noodzakelijk.