

Technische vragen

Politieke Avond d.d. 6 april 2021:

Agendapunt 2: Voorbereidende vergadering Ontwikkelvisie Land van Tap

Geachte raad,

Op 9 maart 2021 was de Informatiebijeenkomst College (IBC) Ontwikkelvisie Land van Tap. Afgesproken is dat de vragen die u gesteld hebt tijdens deze bijeenkomst schriftelijk worden beantwoord. Daarnaast zijn er technische vragen van de ChristenUnie en D66 ontvangen. De beantwoording van deze vragen is hieronder ook opgenomen. Tot slot verwijzen we u ook naar de recent beantwoorde schriftelijke vragen van de fractie BOB van 17 februari 2021 (21uit03336). De beantwoording bestaat uit een algemene beantwoording en beantwoording per technische vraag.

Algemene beantwoording

Het participatietraject voor het Land van Tap heeft binnen de brede deelnemersgroep geleid tot een gedragen ontwikkelvisie voor dit gebied.

Deelnemers participatietraject

De participatiedeelnemers (samenvoeging van Klankbordgroep en Dreamteam) bestonden uit:

- 7 omwonenden;
- 2 ondernemers in het gebied (Walt Bikes en Theater De Kik);
- eigenaar terrein garageboxen;
- 4 vertegenwoordigers Centrummanagement Elst;
- vertegenwoordiger woningcorporatie Vivare;
- 3 vertegenwoordigers vanuit het sociaal domein (vanuit jongeren, welzijn en zorg: Forte Welzijn, Sociaal Kernteam en Driestroom).

Voorkeursmodel met draagvlak voor drie bouwlagen

Het participatietraject heeft geleid tot een voorkeursmodel dat vertaald is naar een integraal ruimtelijk kader voor de ontwikkellocatie Land van Tap (pagina 45). Het voorkeursmodel (pagina 38) is een doorontwerp van model 3 (pagina 25). Vanuit omwonenden is draagvlak voor drie bouwlagen (begane grond, 1^e en 2^e verdieping). Het ontwerp bureau dat de ontwikkelvisie heeft opgesteld, heeft aangegeven dat er ruimtelijk mogelijkheden zijn voor 4 bouwlagen. In het overleg met alle deelnemers is uiteindelijk bij het ruimtelijk kader opgenomen: een zoekzone voor accent tot 4 lagen (ca. 3 woningen op de 3^e verdieping). Dit eventuele hoekaccent is zo ver mogelijk vanaf de woningen gesitueerd aan het Sikkepaadje en aan het beoogde plein bij Theater De Kik. In de financiële haalbaarheid op pagina 46 is gerekend met de basishoogte van drie bouwlagen. Het eventuele hoekaccent is niet meegenomen in de berekening en is aangedragen als een van de mogelijkheden om het tekort iets kleiner te maken.

Vragen IBC en gevolgen ontwikkelvisie

Tijdens de IBC zijn vragen gesteld over aanpassing van de modellen, zoals een vierde of vijfde bouwlaag bij model 2. Op pagina 18 en 19 van het rapport is de start van het ontwerpend onderzoek met de omgeving toegelicht. De drie modellen hebben verschillende ruimtelijke uitgangspunten (situering van bebouwing en parkeren) met als doel om de inhoudelijke discussie over het gebied te versterken en keuzes inzichtelijk te maken. Uiteindelijk zijn we in gesprek met de omgeving (hoofdstuk 4) gekomen tot het voorkeursmodel. De ontwikkelvisie die nu voorligt, verwoordt de uitkomst uit het participatietraject. Als u kiest voor een ander model met bijvoorbeeld een extra bouwlaag heeft dit gevolgen voor het draagvlak van de participatie en voor de vast te stellen ontwikkelvisie.

De vraag aan u is om de ontwikkelvisie vast te stellen. De ontwikkelvisie is een plan op hoofdlijnen. De visie geeft de richting aan voor het uitvoeringsplan. De uiteindelijke keuzes worden gemaakt wanneer er t.z.t. een nieuw bestemmingsplan in procedure wordt gebracht die een herontwikkeling van het Land van Tap daadwerkelijk mogelijk maakt. De vervolgpdracht is om te onderzoeken hoe een uitvoeringsplan met sluitende exploitatie haalbaar is. In de ontwikkelvisie Land van Tap zijn de punten benoemd waar aan 'gedraaid' kan worden en wat dit betekent voor het draagvlak met de omgeving en overige participatiedeelnemers.

Beantwoording technische vragen

Specifieke beantwoording technische vragen tijdens IBC

		Vraag	Antwoord
1	D66	Er zijn vragen over het aantal bouwlagen (3 of 4) en hoe hierover is gestemd tijdens de bijeenkomsten.	Op pagina 38 van de ontwikkelvisie is de totstandkoming van het voorkeursmodel toegelicht: <i>"Uit de enquête kwam naar voren dat modellen 2 en 3 het beste scoorden. Uit de opmerkingen bij de enquête en tijdens de digitale bijeenkomst blijkt echter een voorkeur voor model 3. Op basis hiervan is model 3 verder door ontworpen."...</i> <i>"In de digitale bijeenkomst is door de deelnemers bevestigd dat het doorontwerp van model 3 het voorkeursmodel is vanuit de participatie. In de laatste digitale participatie-bijeenkomst is aan elke deelnemer nogmaals gevraagd of dit voorkeursmodel aansluit bij de wensen. Hierop is instemmend gereageerd. Er worden wel nog aandachtspunten genoemd, zoals het zorgen voor voldoende parkeren, de ontsluiting vanaf de Rijksweg en het aantal bouwlagen. In de bijlage is een samenvattend overzicht opgenomen van de opmerkingen."</i> De drie modellen met verschillende ruimtelijke uitgangspunten hadden als doel om de inhoudelijke discussie over het gebied te versterken en de keuzes inzichtelijk te maken (zie pagina 18 en 19). Modellen 2 en 3 zijn niet te combineren omdat bebouwing en parkeren op verschillende plekken zijn gepositioneerd. Zie verder algemene beantwoording.
2	D66	Is er een nieuwe stemming mogelijk als het toch 4 hoog wordt?	Er is bij de deelnemers van het participatietraject geen draagvlak voor een <u>gehele</u> vierde bouwlaag.
3	D66	Wat is de planning van de aanleg van de ontsluiting van de Rijksweg	De ontwikkelvisie is een plan op hoofdlijnen waarin uitgegaan wordt van een integrale ontwikkeling van het gehele gebied inclusief een nieuwe ontsluiting vanaf de Rijksweg Zuid. De wijze van ontsluiting en de aanpassingen aan de Rijksweg worden bij de verdere planontwikkeling nader onderzocht. In een uitvoeringsplan wordt een sluitende exploitatie onderzocht met een eventuele bijdrage uit het Fonds bovenwijks en/of het gemeentelijke rioleringsplan en/of eventuele (provinciale) subsidie. Ná de vaststelling van een uitvoeringsplan volgt de verdere planvorming, aanbesteding etc. Naar verwachting zal dit niet eerder zijn dan in het jaar 2023.
4	D66	De garageboxen zijn al zolang in proces om deze te verwerven. Die horen er gewoon bij.	De ontwikkelvisie Land van Tap gaat uit van een integrale ontwikkeling van het gebied. Als vervolg op vaststelling van de ontwikkelvisie adviseren wij u dan ook om een uitvoeringsplan op te laten stellen. Omdat het

			een integraal plan is, zal bij het uitvoeringsplan de verwerving van de particuliere percelen (waaronder het perceel met de garageboxen) binnen het plangebied worden onderzocht.
5	D66	Model 2 heeft minder opbrengsten. Is het mogelijk om model 2 op te pimpen zodat er wel meer inkomsten zijn.	Zie algemene beantwoording. Model 2 gaat uit van 16 stadswoningen (smalle woningen; beukmaat 5,1 m) of 30 appartementen in 3 bouwlagen. Meer bebouwing betekent een 4 ^e bouwlaag. Dit zal leiden tot meer weerstand omdat deze woningen dichter bij de bestaande woningen liggen dan het centrale gebouw in het voorkeursmodel.
6	D66	Terugluisteren van de bijeenkomsten	Er is een filmpje gemaakt waarin een toelichting wordt gegeven op de drie modellen. Zie: https://www.youtube.com/watch?v=30AKNVAYSak De participatie-deelnemers hebben dit filmpje in hun eigen tijd rustig kunnen bekijken en de enquête hiervoor ingevuld. Uiteindelijk is op basis van de enquête (zie bijlage 1 van de ontwikkelvisie) en de digitale bijeenkomsten door de deelnemers gezamenlijk gekozen voor het voorkeursmodel dat een doorvertaling is van model 3. De participatie-bijeenkomsten zelf zijn -i.v.m. de AVG- niet opgenomen. Alle getoonde stukken (zoals de presentaties van de bijeenkomsten) staan in het MS-Teams waar de deelnemers zelf ook bij kunnen.
7	BOB	Is de 1.1 miljoen meegenomen, die eerder al is afgeboekt?	In de berekeningen is de € 1.1 miljoen afboeking van boekwaarde naar taxatiewaarde niet meegenomen. De berekeningen gaan uit van de taxatiewaarde (en dus de nieuwe gecorrigeerde boekwaarde na afboeking). De afboeking was een verplichting vanuit de BBV-voorschriften.
8	GBO	In de mail van een bewoner wordt ingegaan op het verloop van het participatieproces.	In betreffende mail spreekt bewoner op eigen titel. Het participatieproces is in een goede sfeer en overleg verlopen. De doorlopen stappen zijn toegelicht in het rapport. Op pagina 64 is een samenvatting geven van reacties tijdens de bijeenkomsten van alle participatie-deelnemers. Bij algemeen staat: <i>“Gemeente is transparant in terugkoppeling van de resultaten van de enquête. Aangenaam verrast. Goed doorvertaling. Enthousiast. Men voelt zich gehoord. Veel belovend. Goede presentaties. Model 3 met aanvulling voldoet aan verwachtingen Centrummanagement Elst. Het voorkeursmodel is de uitkomst van het participatietraject.”</i>
9	PvdA	PvdA wil kennisnemen van de visie i.p.v. vaststellen, omdat er nog keuzen open staan, zoals 30% sociale huur en eventueel 4 woonlagen.	Zie algemene beantwoording. Ná vaststelling van de ontwikkelvisie moeten er nog diverse keuzes gemaakt worden. De ontwikkelvisie vormt een actuele basis voor verdere planontwikkeling van het Land van Tap. Alhoewel de Ontwikkelingsvisie nog

			een bepaald abstractieniveau heeft, biedt deze meer duidelijkheid voor de directe omgeving. In het nu geldende ruimtelijke kader in de Nota van Uitgangspunten uit 2009 en Beeldkwaliteitplan uit 2010 is bijvoorbeeld een optionele weg opgenomen door enkele woningen aan de Wagenmakerstraat. De bewoners vinden dat deze optionele weg tot waardevermindering van hun woning leidt. Wanneer de raad de Ontwikkelvisie Land van Tap vaststelt, vormt deze het nieuwe toetsingskader voor dit gebied.
10	PvdA	Dubbelgebruik van parkeerplaatsen: wat is de afweging, het uitgangspunt en wat is het effect op het aantal parkeerplaatsen? Er staat zowel 1.6 pp/woning en 1.8 pp/woning in de stukken.	De parkeernorm is afhankelijk van het type woning en de prijsklasse; bijvoorbeeld de norm voor een sociale huurappartement is 1,2 pp/w en voor een koop tussen/hoekwoning is deze 1,7 pp/w (beide exclusief 0,3 pp/w voor bezoekers). In de drie modellen werd in eerste instantie gerekend met een gemiddelde parkeernorm van 1,6 pp/w. In het voorkeursmodel is uiteindelijk een hoger gemiddelde parkeernorm van 1,8 pp/w gehanteerd. Het daadwerkelijk aandeel dat minimaal gerealiseerd dient te worden voor de woningen is afhankelijk van het uiteindelijke woningbouwprogramma. Wanneer dit parkeren openbaar wordt aangelegd, kan er sprake zijn van dubbelgebruik.
11	VVD	Ik verwonder me over de verschillen tussen model 2 en 3. Overweeg om model 2 ook open te houden. Door de reactie van de inwoner Irma is het de vraag of model 3 echt de voorkeur heeft. Heeft zij op persoonlijke titel gesproken?	Zie algemene beantwoording en beantwoording bij vraag 1 (doorontwerp van model 3 naar voorkeursmodel) en 8 (verloop participatieproces).

Technische vragen ChristenUnie

		Vraag	Antwoord
12	CU	In figuur 3 van het raadsvoorstel staan 2 cirkels de ene met basishoogte, maximaal 3 lagen en de andere zoekzone accent tot 4 lagen. Betekent dit resp. begane grond plus 3 verdiepingen/ en begane grond plus 4 verdiepingen, of het totaal aan bouwlagen incl. de begane grond?	Zie algemene beantwoording. Het gaat om het totaal aantal bouwlagen. Bij 3 bouwlagen is dit dus: begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping. Op pagina 43 is een dwarsdoorsnede opgenomen van het gebouw met een basishoogte van 3 bouwlagen opgenomen (en eventueel op de hoek een accent in 4 lagen tegenover De Kik). In de dwarsdoorsnede is te zien dat 3 bouwlagen ongeveer even hoog is als de woningen aan de Wagenmakersstraat. In deze dwarsdoorsnede is geen rekening gehouden met de lagere ligging van het middengebied van het Land van Tap. De afstand tussen de achtergevels van de woningen en het centrale gebouw is gemiddeld ca. 35 meter. Ter vergelijking: de afstand tussen achtergevels van woningen in Westeraam is ca. 20-25 meter.

13	CU	Is er een beperking mbt de voorziening van een lift in een gebouw, mbt het aantal bouwlagen? (Minimum aantal bouwlagen)	Wat betreft de verplichting van een lift: het bouwbesluit geeft aan dat een lift verplicht is wanneer de entree van de woning hoger ligt dan 12,5 meter. Om levensloopbestendige of woningen geschikt voor ouderen te maken, is een lift wenselijk bij een 1 ^e verdieping. In de raming van het voorkeursmodel is bij de bouwkosten rekening gehouden met een lift.
14	CU	De groep aanwonenden (dreamteam) die mee heeft mogen denken heeft in meerderheid gekozen voor maximaal 3 bouwlagen. Het verschil met 4 bouwlagen/gedeeltelijk is maar 3 appartementen; 35 t.o.v 38. Zij vonden 4 te hoog. Hierdoor is er geen draagvlak voor de voorliggende ontwikkelvisie en hadden zij wellicht gekozen voor model 2. Door hen wordt verzocht daarom ook model 2 mee te nemen in de ontwikkelvisie. Vraag: is dit mogelijk?	Zie algemene beantwoording en bij vraag 1, 2, 6 en 11. Het voorkeursmodel gaat uit van een basishoogte van maximaal 3 bouwlagen. In de financiële berekening op pagina 46 in het rapport is daarom ook gerekend met 3 bouwlagen. Wat betreft het eventuele hoekaccent staat in het rapport: <i>“De omgeving vindt 4 bouwlagen te hoog. Een gedeeltelijke 4e bouwlaag in de noordoostelijke hoek heeft niet de voorkeur, maar kan eventueel wel.”</i> Model 2 gaat uit van drie bouwlagen op kortere afstand van de woningen. Voor dit model is geen draagvlak bij de diverse participatiedeelnemers.
15	CU	Er is gevraagd om als eerste de ontsluiting van het gebied te realiseren naar de Rijksweg. Kan dit opgenomen worden in de ontwikkelvisie?	De ontwikkelvisie gaat uit van een integrale ontwikkeling van het gehele gebied, inclusief een nieuwe verkeersontsluiting vanaf de Rijksweg. In het voorkeursmodel sluit de nieuwe verkeersontsluiting aan op het nieuwe parkeerterrein dat rondom het centrale gebouw ligt. De wijze van de verkeersontsluiting (één- of tweerichtingen) en de aanpassingen aan de Rijksweg Zuid (evt. middengeleider, opstelstrook etc.) worden bij de verdere planontwikkeling nader onderzocht. Om vooruitlopend op de bebouwing een nieuwe verkeersontsluiting aan te leggen, dienen diverse zaken onderzocht te worden en dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Het gefaseerd ontwikkelen van het terrein en het als eerste separaat aanleggen van de verkeersontsluiting is duurder en heeft financiële consequenties. Er zijn dan nog geen opbrengsten vanuit het plan en er is dus een apart krediet benodigd voor deze voorinvestering.

Technische vragen D66 deel 1

		Vraag	Antwoord
16	D66	Tijdens het traject van Fresh Forward werden m.b.t. het inrichten van de openbare ruimte van het Land van Tap	We verwijzen naar de beantwoording op 17 februari jl. van de schriftelijke vragen van de fractie BOB (21uit03336) en beschouwen de

		geen financiële kaders meegegeven. Nu bevindt de Gemeente Overbetuwe zich in een financiële lastige periode. Nu staat al bijna vast dat zowel model 1, 2 en 3 financieel niet haalbaar zijn. Het gevaar dreigt dat er woonlagen/bouwlagen toegevoegd gaan worden om de begroting kostendekkend te maken. Omwonenden worden hier dan wellicht in een later stadium door verrast. Ook dreigt het gevaar dat de inrichting van de openbare ruimte zoals deze nu wordt vastgelegd in de ontwikkelvisie tijdens de bouw vele malen soberder wordt, omdat er te weinig geld is. De keuzes die gemaakt zijn door de leden van het Dreamteam, zijn genomen zonder financiële beperkingen en zijn gebaseerd op maximaal 3 woonlagen. Dat is tenminste het beeld van groot deel van de Dreamteam leden. Wilt u aangeven wat van het bovenstaande juist is en wat eventueel onjuist is?	vraag hiermee als afgehandeld.
17	D66	Het is een vereiste dat i.v.m. de veiligheid – politie, brandweer, ziekenauto - en de bereikbaarheid van het Land van Tap er een ontsluiting moet komen aan de Rijksweg-Zuid. <i>Klopt het dat deze ontsluiting aan de Rijksweg Zuid definitief wordt opgenomen in de ontwikkelvisie die aan de raad wordt toegestuurd?</i>	Een woongebied moet altijd goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. De ontsluiting aan de Rijksweg helpt hierbij, maar deze weg is niet specifiek voor de hulpdiensten opgenomen. De ontwikkelvisie gaat uit van een integrale ontwikkeling van het gehele gebied, inclusief een nieuwe verkeersontsluiting vanaf de Rijksweg.
18	D66	Vele omwonenden willen maximaal een bebouwing van 3 woonlagen. Er lijkt bij de omwonenden nauwelijks draagvlak voor een bebouwing die hoger wordt dan 3 woonlagen zoals de ingestuurde brieven aan ons als raadsleden doen vermoeden. <i>Garandeert de wethouder dat -gelet op het bij oprichting van het Dreamteam expliciet door de gemeente geformuleerde gemeentelijk uitgangspunt van draagvlak van omwonenden - dat in geval van mogelijke bewoning sprake is van maximaal 3 woonlagen in het toekomstige definitieve voorstel aan de raad?</i>	Deze vraag wordt separaat als schriftelijke vraag beantwoord.
19	D66	Fresh Forward heeft bij het Dreamteam een enquête afgenomen. Bij de 6 omwonenden die lid zijn van het Dreamteam was op het moment van het afnemen van de enquête en dus op het stemmen van model 1, 2 of	Er is een filmpje gemaakt waarin een toelichting wordt gegeven op de drie modellen. Zie: https://www.youtube.com/watch?v=30AKNVAysak De participatie-deelnemers hebben de link van dit filmpje en de daarbij horende enquête

		3 niet bekend dat het om 3 of 4 bouwlagen zou gaan. De 6 omwonenden en tevens leden van het Dreamteam hebben dit schriftelijk verklaard. <i>Hoe zag nu de werkelijkheid voorafgaand aan de stemming er uit?</i>	ontvangen. De deelnemers hebben dit filmpje in hun eigen tijd rustig kunnen bekijken en de enquête hiervoor ingevuld. Uiteindelijk is op basis van de enquête (zie bijlage 1 in de ontwikkelvisie) én de digitale bijeenkomsten door de deelnemers gezamenlijk gekozen voor het voorkeursmodel dat een doorvertaling is van model 3. In het filmpje is bij tijdstip 21:48 bij model 3 aangegeven dat het om 3 of 4 lagen gaat. Op de kaart van model 3 (die later ook bij separate presentaties zijn gebruikt) staat 3 en 4 lagen. Alle getoonde stukken (zoals de presentaties van de bijeenkomsten) staan in het MS-Teams waar de deelnemers zelf ook bij kunnen.
20	D66	De conclusie die in de ontwikkelvisie wordt getrokken is gebaseerd op bijzondere uitgangspunten. In het Dreamteam is alleen gesproken over lagen. Bij de één was het niet bekend dat het 3 a 4 bouwlagen ging en bij een enkeling was bekend dat het om 3 a 4 bouwlagen ging. Dit zijn verschillende uitgangspunten bij het invullen van de enquête. <i>- Zijn de uitkomsten van de enquêtes die gebaseerd zijn op verschillende uitgangspunten bij elkaar opgeteld? Of kan er worden aangetoond dat dit niet bij elkaar is opgeteld?</i>	Zie antwoord bij vraag 1 en 19. Op pagina 36 van de rapportage wordt de oogst van de enquête toegelicht. Dit is een indicatie van de waardering. Beter is om naar de score per onderwerp (pagina 28-35) te kijken. Hierbij komt specifiek de waardering van de deelnemers tot uitdrukking.
21	D66	Waren de enquêtes anoniem?	Ja
22	D66	Er zijn meerdere enquêtes geweest met verschillende uitgangspunten. Er zijn omwonenden geweest die geen lid waren van het Dreamteam die ook een enquête hebben ingevuld en verstuurd. Bij hen was wel bekend dat het appartementencomplex 3 a 4 bouwlagen betrof. <i>- Is er onderscheid gemaakt door Fresh Forward/Buro ontwerp & omgeving bij het verwerken van de uitkomsten van de enquêtes vanwege de verschillende uitgangspunten?</i> <i>- Klopt het dat er meerdere enquêtes zijn gehouden? Of is er alleen bij de leden van het Dreamteam een enquête gehouden?</i> <i>- Bij welke verschillende groepen zijn er enquêtes gehouden, indien dit is gebeurd uiteraard?</i> <i>- Was de inhoud van de verschillende enquêtes identiek, indien dat is gebeurd uiteraard?</i> <i>- Is de verwerking van de uitkomsten van de enquête door Fresh Forward/buro ontwerp & omgeving geanonimiseerd?</i>	Er is één enquête met dezelfde uitgangspunten geweest onder alle deelnemers van het participatietraject. De link naar de digitale enquête is alleen naar de deelnemers gestuurd. De enquête was anoniem. Er is dus niet te zien wie deze heeft beantwoord. Het was mogelijk om deze meerdere keren in te vullen. In de enquête zijn ook open vragen gesteld. De beantwoording is in bijlage 1 van het rapport opgenomen. De deelnemers hebben de uitkomst van de enquête met de beantwoording van de open vragen ontvangen bij de tweede bijeenkomst. Ook staan ze bij de stukken in MS Teams waar de deelnemers zelf bij kunnen.

		- <i>Konden buurtbewoners de digitale enquête meerdere keren in vullen en versturen? Is dat indien 'ja', ook gebeurd?</i>	
23	D66	Het begrip bouwlagen is voorafgaand aan de enquête niet uitgelegd door de stedenbouwkundige van Fresh Forward aan de leden van het Dreamteam. Achteraf blijkt dat in kleine, niet direct zichtbare letters in een relatief kort tijdsmoment de term laag is vermeld. De term bouwlaag is nooit genoemd of vermeld kregen wij als raadsleden via ingezonden brieven te horen. - <i>Is het begrip bouwlaag voorafgaand aan de enquête door de stedenbouwkundige uitgelegd aan de leden van het Dreamteam van Fresh Forward en aan anderen die een enquête hebben ingevuld?</i> - <i>Waarom heeft de stedenbouwkundige het begrip "lagen" niet voorafgaand aan de enquête onder de leden van het Dreamteam uitgelegd?</i> - <i>Hebben stedenbouwkundigen de betekenis van het begrip "lagen" aan andere betrokkenen van de ontwikkelvisie besproken en uitgelegd?</i>	Zie beantwoording bij vraag 19. Met de term laag of bouwlaag wordt hetzelfde bedoeld. Het gaat om het aantal (bouw)lagen vanaf het maaiveld of straatpeil.
24	D66	Een bouwlaag is niet hetzelfde als een woonlaag. Een bouwlaag kan bestaan uit 2 woonlagen. Bovendien kan het begrip bouwlaag per gemeente anders worden gedefinieerd. Als er wordt gewoond onder een schuine dakconstructie dan wordt het wonen onder een (schuine)dakconstructie niet gezien als zijnde een bouwlaag, maar het gebouw wordt daardoor wel 1 woonlaag hoger. - <i>Klopt het dat het begrip laag niet in de ontwikkelvisie wordt vastgelegd?</i> - <i>Klopt het dat het begrip laag kan worden opgevat als zijnde bouwlaag of woonlaag?</i> <i>Klopt het dat het begrip laag wordt gedefinieerd in een bestemmingsplan?</i> - <i>Klopt het dat het begrip bouwlaag in een bestemmingsplan wordt gedefinieerd?</i> - <i>Klopt het dat het begrip woonlaag in een bestemmingsplan wordt gedefinieerd?</i> <i>Hoe zit het met de begrippen souterrain/kelder/zolder/vliering/penthouse? Worden deze begrippen in een bestemmingsplan gedefinieerd?</i> - <i>Vallen de begrippen souterrain/kelder/zolder/vliering/penthouse</i>	Zie beantwoording bij vraag 23. Bij één bouwlaag gaat het om één laag die ingevuld kan worden als woonlaag (appartementen), maar ook voor andere functies. In het voorkeursmodel is: - op de begane grond (in de plint) 150m2 centrum ondersteunende voorzieningen beoogd aangevuld met wonen; - en op de 1^e en 2^e verdieping ook wonen. In totaal is gerekend met 35 appartementen en 150m2 bvo centrum voorzieningen. In het huidige bestemmingsplan Elst Centrum heeft een groot deel van het plangebied Land van Tap geen bestemming (zogenaamde "witte vlek"). In een bestemmingsplan zoals dat van Elst Centrum zijn standaard begrippen opgenomen zoals bouwlaag, bouwhoogte, peil et cetera. We verwijzen u naar dit begrippen/definities in dit bestemmingsplan. Aan u wordt nu een visie op <u>hoofddlijnen</u> voorgelegd. In een visie worden deze begrippen nooit opgenomen. Dit is ook niet gedaan bij de huidige plannen zoals de Nota van Uitgangspunten en het beeldkwaliteitplan Centrum Elst. Het is dus niet gebruikelijk om deze begrippen in een visie op te nemen waar het gaat om de hoofddlijnen voor de verdere planontwikkeling. Verder ter informatie: de hoogte van het huidige

		<i>use onder het begrip “laag”?</i> <i>- Klopt het dat deze begrippen per gemeente anders worden geïnterpreteerd en gedefinieerd?</i> <i>- Klopt het dat er voor het Land van Tap geen bestemmingsplan is?</i> <i>- Klopt het dat als je nu als raad niet vastlegt wat de begrippen inhouden je er later, als het bestemmingsplan wordt opgesteld en gebaseerd wordt op deze voorliggende ontwikkelvisie, je er alle kanten mee op kan qua maximale bouwlagen?</i>	maaiveld Land van Tap is zeer divers. Zo ligt het gebied in het midden (ongeveer ter plaatse van het centrale gebouw) 1,5 lager dan de Dorpsstraat en Rijksweg. Er dienen nog allerlei zaken te worden onderzocht bij de verdere uitwerking. We zitten pas in de allereerste beginfase van planvorming; namelijk een visie op hoofdlijnen.
25	D66	Om het gehele gebied Land van Tap perfect te kunnen ontwikkelen is het van belang dat alle percelen eigendom worden van de gemeente. Oftewel gezamenlijk in de ontwikkeling kunnen worden betrokken. Hoe is de stand van aankoop van de: <i>-Garageboxen?</i> <i>-Het stuk grond dat nu in bezit is bij de firma Herberts?</i> <i>1. Deel u de visie dat er eerst tot aankoop van alle gronden moet worden gekomen VOORDAT er concrete invullingplannen aan de raad worden voorgelegd?</i> <i>2. De ontsluiting (voor bezoekers en aanleveringsbedrijven/artiesten) van theater De Kik zal perfect geregeld moeten zijn. Hoe gaat dat concrete vorm krijgen t.b.v. de Kik en haar bezoekers?</i>	Zie antwoord bij vraag 4: De ontwikkelvisie Land van Tap gaat uit van een integrale ontwikkeling van het gebied. Als vervolg op vaststelling van de ontwikkelvisie adviseren wij u dan ook om een uitvoeringsplan op te laten stellen. Omdat het een integraal plan is, zal bij het uitvoeringsplan de verwerving van de particuliere percelen (waaronder het perceel met de garageboxen) binnen het plangebied worden onderzocht. Het gaat hier om een visie in hoofdlijnen. In de huidige Nota van Uitgangspunten en Beelkwaliteitplan Centrum Elst zijn deze particulieren percelen ook opgenomen. Op de kaart op pagina 45 met de kaders voor de verdere planvorming is de bereikbaarheid van de ingangen van de winkel, theater en drukkerij aangeduid. Verder zijn de ontsluiting en de rondgang met parkeren aangeduid. Bij de verdere planvorming wordt deze aspecten uitgewerkt.

Aanvullende technische vragen D66 deel 2

		Vraag	Antwoord
26	D66	Hoe gaat de ontsluiting plaatsvinden naar de Rijksweg? Middels een rotonde of anders? Reden van de vraag zijn uiteraard het garanderen van de verkeersveiligheid voor fietsers, wandelaars en auto's.	De wijze van ontsluiting (één of tweerichtingen) en de aanpassingen op de Rijksweg Zuid (evt. middengeleider, opstelstrook etc.) wordt in het uitvoeringsplan verder onderzocht. Zie ook beantwoording vraag 3.
27	D66	Wat houdt het verkennen van mogelijkheden om gemeentelijke percelen in concurrentie op de markt aan te bieden in?	In het uitvoeringsplan wordt dit nader onderzocht. De gemeente bouwt immers niet zelf. Het gaat dan om de wijze van aanbesteding, bijvoorbeeld een prijsvraag met specifieke ontwikkelvoorwaarden, maar andere mogelijkheden worden ook onderzocht.
28	D66	De oude eik kan behouden worden. Maar kunnen er nog meer mooie oude bomen behouden blijven?	Dit wordt bij de verdere uitwerking bekeken.
29	D66	Wat is er eigenlijk gedaan met de	De vondsten betreft klein materiaal die

		informatie die vrijgekomen is na het archeologisch onderzoek toen de sleuven zijn gegraven? Zijn er voorwerpen gevonden? En wat wordt er en door wie besloten over de eventuele vondsten die zijn gevonden?	anorganisch en organisch zijn, zoals stukjes aardewerk (scherven), bouwkeraamiek, natuursteen, metaal (draadmateriaal en 2 munten) en dierlijke botten. De archeologische kenmerken van de locatie zijn niet zichtbaar of herkenbaar. Er is geen sprake van belevingswaarde. De vondsten zijn in het provinciaal depot in Nijmegen. Vanuit de provincie bestaat de verplichting om deze hier op te slaan. Hierin moet de geldende wet gevolgd worden en wordt de provincie bevoegd gezag over hoe om te gaan met de vondsten. Hierin heeft de gemeente geen rol.
30	D66	Hoe is de stand van zaken in het voorlopige concrete plan met betrekking tot de creatieve inbrengen: - openbaar toilet - fruitbomen - een bankje waar je je telefoon zou kunnen opladen?	In het uitvoeringstraject wordt dit nader onderzocht. We zitten nog in de beginfase van het project. De ontwikkelvisie is een plan op hoofdlijnen. In het uitvoeringsplan worden diverse zaken onderzocht. Daarna volgt het vaststellen van het uitvoeringsplan en de daadwerkelijke uitvoering, zoals aanbesteding, wijzigen van het bestemmingsplan, concrete bouwplanontwikkeling, opstellen van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, etc. In een latere fase van de planontwikkeling komen zaken aan orde zoals fruitbomen en een bankje.