Onderwerp: Ontwikkelvisie Land van Tap

Ons kenmerk: 20RV000122

Nummer:

Elst, 5 januari 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De Ontwikkelvisie Land van Tap vast te stellen;
2. Het college de opdracht te geven om in een uitvoeringsplan een sluitende exploitatie te onderzoeken.

2. Inleiding

Een ontwikkeling van het Land van Tap (hierna: LvT) is al geruime tijd voorzien:

- Op 31 maart 2009 heeft u - in navolging op de Centrumvisie Elst - de Nota van Uitgangspunten Centrum Elst vastgesteld (09rb000129) en op 26 oktober 2010 het Beeldkwaliteitplan Centrum Elst (10rb000105). In deze documenten is een woningbouwontwikkeling met parkeren voor het LvT geschetst. Het beeldkwaliteitplan is het document waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op dit moment ontwikkelingen toetst;
- Op 7 april 2015 heeft u besloten tot aankoop van een groot deel van het gebied (15rb000049). Het terrein is tijdelijk ingericht met 150 parkeerplaatsen om te zorgen voor parkeergelegenheid tijdens de werkzaamheden in het winkelgebied;
- Op 20 maart 2018 hebben wij u - in het kader van de woningbouwprioritering - geïnformeerd over de gereserveerde programmaruimte voor woningbouw op het LvT (18inf00036);
- Op 29 mei 2018 hebben wij u geïnformeerd over de aanpak van het project LvT (18inf00062). Doel van het project is: herontwikkeling van het gebied in aansluiting op de Centrumvisie Elst voor de bewoners en ondernemers van Elst;
- Op 5 juni 2018 heeft u besloten tot aankoop van het perceel Dorpsstraat 53 van de ABN-AMRO (18rb00060). Deze grond was nodig voor een adequate ontwikkeling. Bovendien is in dit gebied geen bestemmingsplan van toepassing (zogenaamde witte vlekken in bestemmingsplannen), zodat de eigenaar de mogelijkheid had om een bouwplan in te dienen dat als toetsingskader slechts de bouwverordening had;
- Op 4 september 2018 hebben wij u geïnformeerd over de aanpak van de participatie en communicatie in het project LvT voor de fase van planvorming (18inf00092);
- Op 2 april 2019 hebben wij u geïnformeerd over het onderzoek naar centrum-versterkende voorzieningen en het archeologisch onderzoek (18inf00061);
- Op 25 juni 2020 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken en afhandeling van de raadsmotie (20inf00050).

Aan u wordt nu voorgelegd ter vaststelling de concept Ontwikkelvisie LvT. Dit document is het resultaat van een uitgebreid participatietraject. In dit voorstel wordt ook ingegaan op het vervolg na vaststelling van de Ontwikkelvisie.

3. Doel en beoogd effect

Het doel van de Ontwikkelvisie is: een geactualiseerd integraal ruimtelijk kader voor de ontwikkellocatie LvT.
Het effect is: het verkrijgen van een goede basis voor de verdere planvorming voor dit gebied.

4. Argumenten

1.1. Gelet op het tijdsverloop is het wenselijk om het ruimtelijk kader voor het LvT in de Nota van Uitgangspunten uit 2009 en het Beeldkwaliteitplan Centrum Elst uit 2010 te actualiseren.

De Centrumvisie Elst uit 2008 is destijds nader uitgewerkt in de Nota van Uitgangspunten uit 2009 (hierna NvU) en het Beeldkwaliteitplan Centrum Elst uit 2010 (hierna BKP). In de NvU en het BKP zijn ontwikkellocaties opgenomen, zoals het LvT en het gemeentehuis. Voor de vernieuwing van het gemeentehuis heeft de raad inmiddels een nieuw beeldkwaliteitplan vastgesteld. Dit nieuwe beeldkwaliteitplan voor het gemeentehuis vervangt het betreffende onderdeel in eerdere nota's. Zodra u de Ontwikkelvisie voor het LvT vaststelt, vormt dat het nieuwe toetsingskader voor het LvT. Voor de overige delen van het centrum blijven de Centrumvisie Elst en uitwerkingen in de NvU en het BKP het toetsingskader.

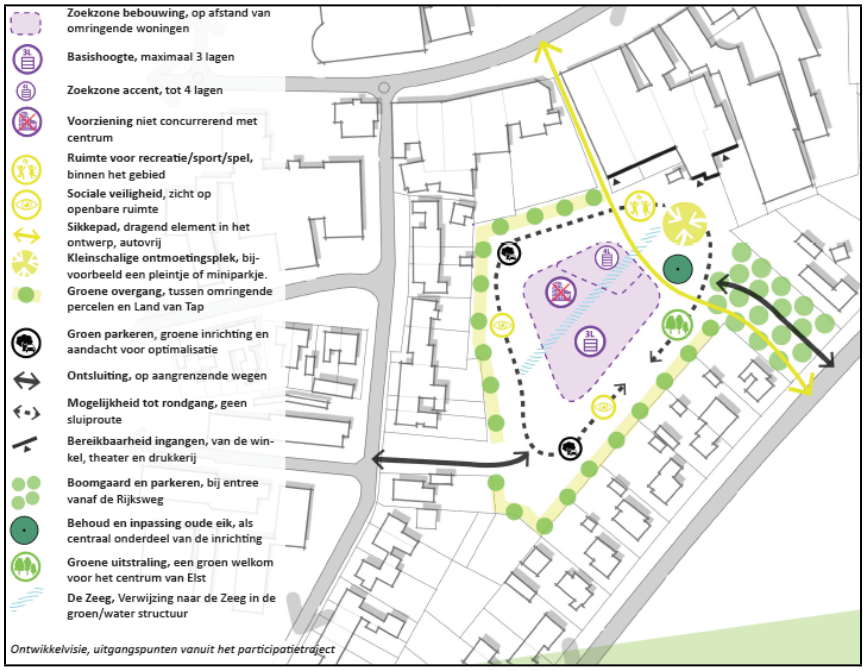
De Ontwikkelvisie vormt een actuele basis voor verdere planontwikkeling van het LvT. Alhoewel de Ontwikkelingsvisie nog een bepaald abstractieniveau heeft, biedt deze meer duidelijkheid voor de directe omgeving. In de NvU en BKP was bijvoorbeeld een optionele weg opgenomen die niet kon worden gerealiseerd zonder dat woningen aan de Wagenmakerstraat zouden worden geamoveerd (zie figuur 1). De bewoners vonden dat deze aanduiding tot waardevermindering van hun woning leidde. In de Ontwikkelvisie is deze aanduiding (optionele weg) niet langer opgenomen (zie figuur 2 en 3).



Figuur 1: Uit Beeldkwaliteitplan Centrum Elst 2010.



Figuur 2: Voorkeursmodel; resultaat participatietraject en basis voor onderstaand visie-kaart (okt. 2020).



Figuur 3: Ontwikkelvisie, uitgangspunten vanuit het participatietraject (okt. 2020).

1.2. Er wordt een concreet gevolg geven aan het doorlopen participatietraject.
De Ontwikkelvisie is het resultaat van een uitvoerig participatietraject. Er is door diverse stakeholders veel tijd aan besteed. Voor het participatietraject was het van belang dat de deelnemers zich gehoord voelden. Dat wil zeggen dat men inbreng heeft op ideeën, werkdocumenten e.d. en dat er nog niets vastligt. Om optimaal gebruik te kunnen maken van die inbreng, zijn er tussentijds geen stukken naar uw college en uw raad gestuurd.

Voor de vervolgstappen is het nu van belang dat er iets gedaan wordt met de inbreng vanuit de participatie óf dat er goed uitgelegd wordt waarom iets niet mogelijk of wenselijk is. De deelnemers is wel steeds duidelijk gemaakt dat hun inbreng wordt meegenomen, maar dat uw raad uiteindelijk een afweging maakt en besluiten neemt.

Het concept van de Ontwikkelvisie vormt de afsluiting van het participatietraject. I.v.m. dit uitgebreide participatietraject wordt er verder geen inspraakprocedure gehouden voorafgaand aan de vaststelling van de Ontwikkelvisie.

Om u goed te informeren over het doorlopen traject voorafgaand aan besluitvorming over de Ontwikkelvisie houden wij in februari een informatiebijeenkomst (IBC). In de IBC geeft het ontwerpbureau een technische toelichting op het participatietraject en wat dit heeft opgeleverd. U kunt dan vervolgens in de voorbereidende raadsvergadering de politieke discussie voeren over de Ontwikkelvisie.

2.1. Op een aantal aspecten is nader onderzoek benodigd.
De Ontwikkelvisie is op hoofdlijnen doorgerekend. Het voorkeursmodel leidt tot een negatieve grondexploitatie, doordat er hoge kosten zijn (o.a. door veel openbaar gebied, ontsluiting op de Rijksweg-Zuid en aanleggen van een waterafvoersysteem) en weinig opbrengsten (35 appartementen waarvan 30% in de sociale huur). De andere modellen leiden eveneens tot een negatief resultaat. Bepaalde aanpassingen die dit resultaat ten positieve beïnvloeden zal bij een meerderheid van de stakeholders op weerstand stuiten.

Als vervolg op vaststelling van de Ontwikkelvisie adviseren wij u dan ook om een uitvoeringsplan op te laten stellen. In dit plan wordt onder andere nader ingegaan op:
- Het onderzoek naar een sluitende grondexploitatie door bijvoorbeeld een bijdrage uit Fonds bovenwijks, gemeentelijk rioleringsplan of een eventuele (provinciale) subsidie;
- Het verkennen van de mogelijkheid om alle gemeentelijke percelen in concurrentie op de markt aan te bieden d.m.v. bijvoorbeeld een prijsvraag;
- De aanpak van de particuliere percelen binnen het plangebied en eventuele verdere onderzoeken aan het terrein, zoals de ontsluiting op de Rijksweg-Zuid.

2.2. Handhaven huidige situatie heeft op termijn ook financiële consequenties.
Op het LvT zijn op dit moment 150 parkeerplaatsen met een tijdelijk karakter aangelegd. Deze aanleg bevat geen waterafvoer naar de riolering of een retentievoorziening. Hierdoor is er incidenteel sprake van wateroverlast. De huidige drainagebuizen in de kleiige bodem zullen steeds minder goed functioneren, waardoor er steeds vaker sprake zal zijn van wateroverlast. Het aanleggen van een waterafvoersysteem is echter kostbaar. Er dienen dan maatregelen getroffen te worden binnen en buiten het plangebied. Door de vaststelling van de Ontwikkelvisie wordt er een eerste stap gezet in de herontwikkeling van het LvT. In een uitvoeringsplan wordt een sluitende exploitatie onderzocht, waardoor op termijn de benodigde voorzieningen in dit gebied alsnog kunnen worden aangelegd.

5. *Kantekeningen en risico's*

2.1. Er zullen op korte termijn geen aanpassingen in het gebied worden getroffen.
Door de financiële situatie op dit moment en het tekort op de grondexploitatie zullen voorlopig geen aanpassingen worden getroffen in het gebied. Binnen het plangebied liggen naast de gemeentelijke percelen, ook twee particuliere percelen; namelijk het perceel met de garageboxen en het voorterrein bij Theater De Kik (zie figuur 4).



Figuur 4: plangebied LvT

Wanneer de raad de Ontwikkelvisie (met daarin het voorkeursmodel) vaststelt, wordt de koers voor dit gebied op hoofdlijnen bepaald. In navolging hiervan zal het plangebied t.z.t. integraal ontwikkeld worden waarbij alle gemeentelijke percelen en de twee particuliere percelen worden betrokken.

6. Financiën

Het vaststellen van de Ontwikkelvisie heeft conform het Besluit begroting en verantwoording (BBV) geen effect op de begroting. De Ontwikkelvisie is geen concreet uitvoeringsplan. Bij het op te stellen uitvoeringsplan wordt aangegeven hoe we de visie daadwerkelijk willen gaan realiseren en wanneer. Een onderdeel van het uitvoeringsplan is het voorkomen of minimaliseren van het treffen van een voorziening als gevolg van een negatief saldo op de grondexploitatie door bijvoorbeeld een bijdrage uit het Fonds bovenwijks en/of gemeentelijk rioleringsplan. In geval van vaststelling van een eventuele negatieve grondexploitatie dient er wel een voorziening getroffen te worden in de begroting.

7. Vervolg

Planning

Korte termijn:

- Informatiebijeenkomst college op 23 februari 2021 (zie bijlage 2 Agenderingsverzoek presidium Ontwikkelvisie Land van Tap);
- Voorbereidende raadsvergadering op 9 maart 2021;
- Raadsbehandeling op 23 maart 2021.

Lange termijn:

- Er is op een aantal aspecten nadere studie benodigd. 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. Gezien de financiële situatie op dit moment zal het dan ook nog een tijd duren voordat er een uitvoeringsplan ligt.

- Ná de vaststelling van een uitvoeringsplan volgt de verdere planvorming en aanbesteding. Naar verwachting zal dit niet eerder zijn dan het jaar 2023.

Communicatie
De deelnemers aan het participatietraject en de directe omgeving rondom het plangebied worden geïnformeerd over het besluitvormingstraject. Op de gemeentelijke website wordt de laatste stand van zaken van het project bijgehouden. Bij nieuwe informatie over het project is steeds een nieuwsbrief gemaakt. Deze nieuwsbrief wordt verzonden naar degenen die zich hiervoor hebben ingeschreven.

Participatie
Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen met diverse stakeholders.
Medio 2018 is gestart met een Klankbordgroep. Vanuit de aanvullende wens om eventuele centrumversterkende voorzieningen voor het LvT te onderzoeken is in 2019 een participatietraject met Fresh Forward doorlopen. De oorspronkelijke Klankbordgroep is aangevuld met andere stakeholders, genaamd het Dreamteam.
Er is voor gekozen om met een brede groep te participeren, zowel vanuit huidige gebruikers als vanuit eventuele toekomstige gebruikers. De Klankbordgroep en het Dreamteam bestaan uit: omwonenden, ondernemers in het gebied (Walt Bikes en Theater de Kik), eigenaar terrein garageboxen, vertegenwoordigers Centrummanagement Elst, vertegenwoordiger woningcorporatie Vivare en vertegenwoordigers vanuit het sociaal domein (vanuit jongeren, welzijn en zorg: Forte Welzijn, Sociaal Kernteam en Driestroom).
In de Ontwikkelvisie is uitgebreid ingegaan op het doorlopen participatietraject, zie ook argument 1.2.

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
1. Concept Ontwikkelvisie Land van Tap (20bij16455)
2. Agenderingsverzoek presidium Ontwikkelvisie Land van Tap (20int05702)
3. Raadsbesluit Ontwikkelvisie Land van Tap (20rb000158)

Portefeuillehouder: B.E. Faber-de Lange
De behandelend ambtenaar is M.E.E. Nocker. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.