B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2020-002036

Datum b&w-vergadering:
5 november 2024

Onderwerp: Onderzoek stedenbouwkundige scenario's en gebiedsvisie Land van Tap

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met het vaststellen van de projectopdracht 'Plan van aanpak en kostenraming stedenbouwkundige scenario's en gebiedsvisie Land van Tap' (bijlage 1)
2. In te stemmen met het verlenen van de opdracht 'Plan van aanpak en kostenraming stedenbouwkundige scenario's en gebiedsvisie Land van Tap' aan Bureau Ontwerp & Omgeving, € 27.800 (bijlage 2);
3. In te stemmen met het verlenen van de opdracht voor het 'Opnemen garageboxen en aanvullen funderingen' aan Spijk Grond, weg en waterbouw, € 20.360 (bijlage 3);
4. Een voorbereidingskrediet van € 85.000 beschikbaar te stellen voor het verlenen van de uitvoering van de projectopdracht zoals genoemd onder 1 en het verlenen van opdrachten zoals genoemd onder 2 en 3.

Team/ behandelend ambtenaar:
TSP / Theo Ahoud

Status advies:
openbaar

Portefeuillehouder:
Wethouder Rik van den Dam

Doorgeleiding naar de raad:
ja, informerend

Betrokkenen bij advies extern:
Bureau Ontwerp en Omgeving

Betrokkenen bij advies intern:

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

Overig, te weten:

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Projectopdracht Plan van aanpak en kostenraming stedenbouwkundige scenario's en gebiedsvisie Land van Tap';
2. Offerte 'Plan van aanpak en kostenraming stedenbouwkundige scenario's en gebiedsvisie Land van Tap' aan Bureau Ontwerp & Omgeving;
3. Offerte 'Opnemen garageboxen en aanvullen funderingen aan Spijk Grond, weg en waterbouw';
4. Uitvoeringsplan Land van Tap 2023

Bijlagen voor de raad:

Collegevoorstel Land van Tap Stedenbouwkundige scenario's en gebiedsvisie

1. Projectopdracht Plan van aanpak en kostenraming stedenbouwkundige scenario's en gebiedsvisie Land van Tap';
2. Offerte 'Plan van aanpak en kostenraming stedenbouwkundige scenario's en gebiedsvisie Land van Tap' aan Bureau Ontwerp & Omgeving;
3. Offerte 'Opnemen garageboxen en aanvullen funderingen aan Spijk Grond, weg en waterbouw';
4. Uitvoeringsplan Land van Tap 2023

Te nemen besluit

1. In te stemmen met het vaststellen van de projectopdracht ‘Plan van aanpak en kostenraming stedenbouwkundige scenario’s en gebiedsvisie Land van Tap’ (bijlage 1)
2. In te stemmen met het verlenen van de opdracht ‘Plan van aanpak en kostenraming stedenbouwkundige scenario’s en gebiedsvisie Land van Tap’ aan Bureau Ontwerp & Omgeving, € 27.800 (bijlage 2);
3. In te stemmen met het verlenen van de opdracht voor het ‘Opnemen garageboxen en aanvullen funderingen’ aan Spijk Grond, weg en waterbouw, € 20.360 (bijlage 3);
4. Een voorbereidingskrediet van € 85.000 beschikbaar te stellen voor het verlenen van de uitvoering van de projectopdracht zoals genoemd onder 1 en het verlenen van opdrachten zoals genoemd onder 2 en 3.

Inleiding

Het Land van Tap is een uniek gebied midden in het centrum van Elst. Het gebied bestaat uit een tijdelijk aangelegd parkeerterrein, braakliggende terreinen en verouderde garageboxen.

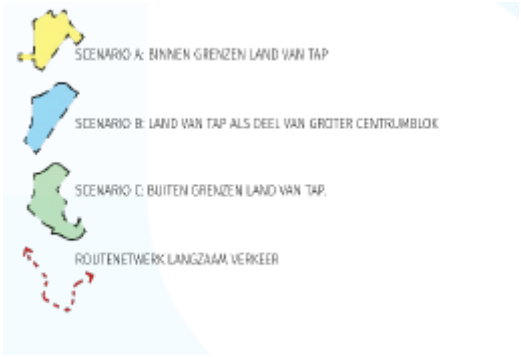
<u>Ontwikkeling Land van Tap</u>
Voor Land van Tap is in 2023 een integraal uitvoeringsplan opgesteld en voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Het doel van het uitvoeringsplan was om de planontwikkeling voor het gebied Land van Tap verder te brengen. Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijlage 4.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel op 23 januari 2024 is de volgende motie aangenomen:

1. Nieuwe stedenbouwkundige varianten te onderzoeken met het doel om zoveel mogelijk woningen voor starters en ouderen te realiseren. Zie bijlage 1 met advies van het stedenbouwkundig bureau.
2. De stedenbouwkundige varianten met bijbehorende financiële onderbouwing (uitkomsten grondexploitatie en investeringskrediet) ter besluitvorming aan de raad voor te leggen;
3. Ná besluitvorming in de raad over de keuze van de stedenbouwkundige variant met bijbehorende financiële onderbouwing te starten met de vervolgfase van het project, zijnde het planologisch traject en de aanbesteding. Hiertoe ter informatie aan de raad voor te leggen de aanpassing van enkele bijlagen van het uitvoeringsplan, te weten:
   - het definitief stedenbouwkundigplan & beeldkwaliteitsplan en
   - het definitief verkeersonderzoek waarin de berekeningen zijn aangepast;
4. De participatiedeelnemers en andere stakeholders te informeren over dit besluit en proces

Dit collegevoorstel behelst onder andere de scenariostudie en gebiedsvisie.





De gebiedsvisie beschouwt het Land van Tap als onderdeel van een groter gebied in het centrum van Elst. Land van Tap heeft een centrale plek in het centrum van Elst op de overgang tussen de winkels en voorzieningen van de Dorpsstraat en de aangrenzende woonomgeving. Het gebied heeft een zeer gemengd karakter door de aanwezigheid van de vele verschillende functies in combinatie met het informele karakter van het gebied. Het Land van Tap vervult een belangrijke functie voor het centrum doordat het parkeerplaatsen biedt voor bezoekers.

Ontwikkelingen in de omgeving oefenen invloed uit op het Land van Tap. Daarbij wordt gedacht aan de ontwikkelingen in de stationsomgeving (station, ziekenhuis), woningbouwinitiatief op ’t Kruis en woningbouwinitiatieven in het centrum van Elst (zoals wonen boven winkels).

In het centrum van Elst is tevens sprake van een mobiliteitsvraagstuk (bereikbaarheid, doorstroming, parkeren) dat door de ontwikkelingen vergroot wordt. Het gaat hierbij om de auto ontsluiting van het centrum maar ook om het realiseren van goede (en groene) verbindingen voor langzaam verkeer tussen het centrum, de stationsomgeving en de woonwijken.

In en om het centrum is tot slot sprake van een wateropgave.

Garageboxen
De Gemeente en JPO hebben in december 2023 een koopovereenkomst gesloten betreffende eenentwintig (21) garageboxen met onder- en naastgelegen grond. In september 2024 zijn deze garageboxen opgeleverd aan de gemeente.

Da garageboxen zijn niet meer in gebruik.

Beoogd resultaat

Doel van dit voorstel is om te starten met een scenariostudie en gebiedsvisie door het vaststellen van de projectopdracht, het benodigde voorbereidingskrediet voor het verstrekken van opdrachten voor het onderzoek. Daarnaast wordt beoogd de garageboxen te laten verwijderen.

Argumenten en onderbouwing

1.1 In de projectopdracht scenariostudie en gebiedsvisie Land van Tap wordt de concrete opdracht beschreven waarmee de projectorganisatie gaat werken.
Vanwege de samenhang tussen de ontwikkeling van locatie Land van Tap en ’t Kruis wordt een projectopdracht ‘scenariostudie en gebiedsvisie Land van Tap’ uitgevoerd.

In de projectopdracht is opgenomen een projectbeschrijving, projectafbakening, onderdelen van de opdracht, participatie/communicatie, financiën, organisatie, planning en complexiteit van de opdracht.
Met het vaststellen van de projectopdracht kan de uitwerking van de scenariostudie en gebiedsvisie worden gestart.

2.1 Het ‘plan van aanpak stedenbouwkundige scenario’s en gebiedsvisie Land van Tap’ geeft uitvoering aan motie van 23 januari 2024.
In de motie van 23 januari 2024 heeft de raad gevraagd om nieuwe stedenbouwkundige varianten te onderzoeken. Het onderzoek geeft uitvoering aan de motie.

3.1 Verwijdering van de garageboxen draagt bij aan de veiligheid.
De garageboxen zijn niet meer in gebruik. De huidige situatie wordt door omwonenden en bezoekers als minder prettig ervaren.

4.1 Door het budget beschikbaar te stellen worden de garageboxen verwijderd.
De garageboxen en de gronden zijn aangekocht door de gemeente. De garageboxen zijn buiten gebruik gesteld en zullen in de toekomst geen onderdeel zijn van de plannen. De huidige situatie geeft aanleiding voor een zogenaamde ‘hangplek’. De omwonenden vragen deze boxen te verwijderen.
De garageboxen worden als aparte units opgepakt en voor hergebruik voorbereid.

Kanttekeningen en onderbouwing

2.1 Onderzoek naar de stedenbouwkundige scenario’s en gebiedsvisie is een verruiming van oorspronkelijke plangebied
De oorspronkelijke ontwikkelvisie ziet toe op scenario A zoals genoemd in de legenda onder de inleiding. Verruiming van het onderzoeksgebied geeft de mogelijkheid om (mogelijk) toekomstige ontwikkelingen te betrekken bij het maken van keuzes voor de toekomst.

Financiën

De kosten die zijn opgenomen in deze krediet aanvraag € 85.000 worden ten laste geboekt van het project “Het land van Tap”.
Na het afronden van deze werkzaamheden bedraagt de boekwaarde € 1.271.083,90 / 11.365 m² = € 111,84 per m².
Deze is samengesteld uit:

Boekwaarde per 1-1-2024	€	586.045
Verwerving garage boxen	€	600.890
Sloopkosten	€	20.360
Plankosten	€	63.790
	€	**1.271.084**

Volgens de Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023) van de Commissie BBV mogen deze kosten onder voorwaarden worden geactiveerd.

Financieel Risico
Indien de ontwikkeling niet doorgaat dienen de gronden te worden getaxeerd en dient het verschil tussen de boekwaarde € 111,84 p/m2 en de verwachte marktwaarde € 25 per m² te worden afgeboekt. Dit risico bedraagt ca. € 987.000.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente is initiatiefnemer voor de scenariostudie en gebiedsvisie.

Gemeenteraad
Het hoogste participatieniveau voor de gemeenteraad is ***beslissen***. We betrekken de raad via een RTGC voor het opstellen het scenario onderzoek en de gebiedsvisie. Op basis van de omgevingswet wordt de gebiedsvisie voor besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Aanwonenden en CME (Centrum Management Elst)
De aanwonenden van Land van Tap en CME worden via een presentatie geïnformeerd over de resultaten van het scenario onderzoek en de gebiedsvisie voordat het college en raad een besluit nemen.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Bij het scenariostudie en gebiedsvisie wordt het duurzaamheidsbeleid betrokken.

Vervolg

Planning

De globale planning ziet er als volgt uit:

Fase 1: Stedenbouwkundige scenario's	**Planning**
Stap 1: Startoverleg via Teams	28-08-2024
Stap 2: Werkoverleg met projectgroep,	Weken 38-39
Stap 3: Scenariostudie, 1ste versie - Conceptscenario's - 3d massa weergave - Afwegingskader	Weken 39-46
Stap 4: Tussentijds overleg met projectgroep*	Week 46
Stap 5: Verwerken feedback in scenariostudie	Weken 46-48
Stap 6: Werkoverleg adhv discussiepaper met college van B&W	Week 47
Stap 7: Tussentijds overleg met projectgroep*	Week 48
Stap 8: Opstellen concept Gebiedsvisie	Week 48-02
Stap 9: Aanleveren informatie RTGC gemeenteraad	Week 50
Stap 10: RTGC gemeenteraad	Week 05
Stap 11: Presentatie Gebiedsvisie aan omgeving	Week 06
Stap 12: Tussentijds overleg met projectgroep*	Week 07
Stap 13: Opstellen definitieve Gebiedsvisie	Week 07-09
Stap 14: Collegebesluit Gebiedsvisie	Week 10

Communicatie

De raad, CME en omwonenden worden tijdens het proces betrokken zoals beschreven onder 'Rol gemeente, interactie en initiatief'.

Evaluatie

Niet van toepassing.