

**B&W VOORSTEL**

Kenmerk: 19bw000168

Datum voorstel: 2 april 2019	Onderwerp: Verkenning centrumversterkende voorzieningen en archeologische onderzoek Land van Tap
Voorstel portefeuillehouder: <ol style="list-style-type: none"> 1. Instemmen met aanvullende opdracht in projectplan voor het Land van Tap (bijlage 1); 2. Voor het project Land van Tap een aanvullend voorbereidingskrediet van € 50.000,- (exclusief compensabele btw) beschikbaar stellen; 3. Instemmen met de raadsmemo Verkenning centrum versterkende voorzieningen en archeologisch onderzoek Land van Tap (bijlage 2). 	
Team/ behandelend ambtenaar: TPR / M.E.E. Nocker	Status voorstel: openbaar
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 9 april 2019
Doorgeleiding naar de raad: ja	Indien naar de raad: ter kennisname (informatiememo raad is bijgevoegd)
Betrokkenen bij voorstel extern:	Betrokkenen bij voorstel intern: E. Stoeten, M. Willems, C. Dormans
Advies type voorronde raad:	

Bijlagen voor B&W:

1. 190404 Projectplan Land van Tap (aangevuld en geactualiseerd) (19bij04264);
2. Raadsmemo Verkenning centrum versterkende voorzieningen en archeologisch onderzoek Land van Tap (19inf00061).

Bijlagen voor raad:

1. Raadsmemo Verkenning centrum versterkende voorzieningen en archeologisch onderzoek Land van Tap (19inf00061).

Voorstel

Instemmen met aanvullende opdracht in projectplan voor het Land van Tap (bijlage 1);
Voor het project Land van Tap een aanvullend voorbereidingskrediet van € 50.000,-
(exclusief compensabele btw) beschikbaar stellen;
Instemmen met de raadsmemo Verkenning centrum versterkende voorzieningen en
archeologisch onderzoek Land van Tap (bijlage 2).

Inleiding

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

- In 2009 en 2010 heeft de raad de Nota van Uitgangspunten en het Beeldkwaliteitplan Centrum Elst vastgesteld waarin voor het LvT een woningbouwontwikkeling met parkeren is voorzien.
- In 2015 en 2018 heeft de gemeente een groot deel van het gebied aangekocht met als doel om functies te realiseren voor Elst.
- In 2018 heeft het college in het kader van de woningbouwprioritering programmaruimte gereserveerd voor het project LvT.
- In 2018 heeft het college ingestemd met de projectopdracht voor het LvT (18bw000216) en is er concreet gestart met het onderzoek naar de toekomstige invulling voor het LvT. Op basis van diverse onderzoeken wordt er een Ontwikkelingsvisie opgesteld met ontwikkelrichtingen voor het LvT. Afhankelijk van de ontwikkeling die gekozen wordt, volgt hierna: contractvorming met (markt)partijen, stedenbouwkundige uitwerking, bestemmingsplan etc.

Doel van het project LvT is: herontwikkeling van het gebied LvT in aansluiting op het centrum voor de bewoners en ondernemers van Elst. Het LvT is een inbreidingslocatie midden in het centrum van Elst. Vanuit het centrumgebied is de locatie bij uitstek geschikt voor parkeren: het tijdelijk parkeerterrein wordt goed gebruikt. Vanuit woningbouw is de locatie bij uitstek geschikt voor huur- en/of koopappartementen voor senioren. Op dit moment worden dan ook verschillende ontwikkelvarianten onderzocht met parkeren en woningen. Het college heeft aanvullend gevraagd om eventuele centrumversterkende voorzieningen op het LvT te onderzoeken.

Onderzoek naar centrumversterkende voorzieningen op het LvT

Het college heeft gevraagd om alle mogelijke opties voor het LvT te verkennen. Naar aanleiding van een eerste distributieplanologisch onderzoek is er gevraagd om ook te kijken naar andere centrumversterkende concepten en ideeën voor het LvT. Onder begeleiding van het bureau Fresh Forward heeft het college hiertoe een eerste creatieve verkenning uitgevoerd naar eventuele andere centrumversterkende voorzieningen op het LvT. Vanuit deze creatieve verkenning is geconcludeerd dat naast wonen en/of parkeren er ruimte is voor beleving met als gemeenschappelijke pijlers: verbinden, welzijn en prikkeling. Doel is nu om met dit uitgangspunt en samen met verschillende stakeholders deze drie pijlers voor het LvT verder te verkennen en verdiepen.

In het vastgestelde projectplan LvT en voorbereidingskrediet (18bw000216) was het onderzoek naar centrumversterkende voorzieningen niet opgenomen. Dit voorstel gaat hierover. Daarnaast wordt er informatie gegeven over het archeologisch onderzoek.

Archeologisch onderzoek

Het gebied LvT heeft een (zeer) hoge archeologische verwachtingswaarde. In februari 2019 hebben we de resultaten ontvangen van het archeologische booronderzoek in het

plangebied LvT. Daaruit is gebleken dat voor de verdere planontwikkeling vervolgonderzoek noodzakelijk is. Om te bepalen of er in de toekomst gebouwd kan worden én of hier zeer hoge kosten mee gemoeid zijn, moet het gebied nader onderzocht worden met proefsleuven. Dit onderzoek moet verspreid over het gebied plaatsvinden en ook ter plaatse van de tijdelijke parkeergelegenheid. Het tijdsbeslag tussen start van het onderzoek (afzetten terrein) t/m oplevering in de huidige staat, bedraagt naar verwachting circa drie weken. Om de overlast voor de gebruikers van het parkeerterrein tot een minimum te beperken, trachten we om het onderzoek uit te voeren in de vakantieperiode. De datum hiervoor wordt in overleg met het onderzoeksbureau, de klankbordgroep LvT en een vertegenwoordiging van centrummanagement Elst bepaald.

Doel en beoogd effect

Doel van dit B&W-advies is om de aanvullende projectopdracht vast te leggen en om hiervoor middelen te beschikbaar te stellen. Doel van de raadsmemo is om de raad te informeren over dit aanvullend onderzoek en het archeologische onderzoek. Het effect hiervan is dat het gebied LvT wordt herontwikkeld en dat er een bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte en/of parkeerbehoefte en/of andere centrumversterkende voorzieningen in Elst.

Argumenten

1.1. In een projectplan worden de kaders en randvoorwaarden bepaald waarmee de projectorganisatie gaat werken om de herontwikkeling van het Land van Tap te faciliteren.

In het projectplan is omschreven wat bij de projectopdracht hoort. Het gaat dan om onderwerpen zoals: voorlopig programma, plangebied, planproces, communicatie, financiën, risico's etc. Het projectplan is benodigd om de scope van het project vast te leggen en de kaders en randvoorwaarden behorend tot de bestuurlijke opdracht mee te geven aan de projectorganisatie. In bijgevoegd aangepast projectplan is de uitbreiding van de projectscope (onderzoek centrumversterkende voorzieningen) opgenomen.

2.1. De uitvoeringskosten van het onderzoek zijn begroot op circa € 50.000.

In het voorbereidingskrediet van 2018 (18bw000216) was geen rekening gehouden met de aanvullende vraag van het college naar een onderzoek naar centrumversterkende voorzieningen. Inmiddels zijn er kosten gemaakt voor het detailhandelsonderzoek en de creatieve verkenning bij het college. Rekening houdend met gemaakte kosten; mogelijk aanvullende vragen voor visualisatie van e.e.a. en extra kosten bij bijeenkomsten en communicatiekosten e.d., is er een aanvullend benodigd voorbereidingskrediet geraamd van in totaal € 50.000,-. Dit bedrag is vergelijkbaar met de kosten voor het onderzoek voor Hart van Heteren.

De kosten voor het aanvullende archeologisch onderzoek waren wel geraamd in het eerdere voorbereidingskrediet.

3.1. We willen de gemeenteraad goed op de hoogte houden van ontwikkelingen binnen dit project.

In bijgevoegde raadsmemo wordt laatste de stand van zaken toegelicht.

Kanttekeningen en risico's

Het proces met bureau Fresh Forward kan verwachtingen scheppen maar ook kansen creëren. Verwachtingen in bijvoorbeeld het detailniveau van de uitkomst, nieuwe functies, programma & parkeren in relatie tot de beschikbare ruimte op het LvT. Het proces kan ook

leiden tot een bredere kijk op het LvT en mogelijk een meer gedragen uitkomst voor de voorstellen in de Ontwikkelingsvisie voor de herontwikkeling van het LvT.

Financiën

In 2018 hebt u besloten (18bw000216) om een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen. Voor de aanvullende opdracht in het projectplan is geen ruimte binnen het eerste voorbereidingskrediet en is dus een aanvullend krediet van € 50.000 (excl. compensabele btw) noodzakelijk. Voorgesteld wordt om ook voor de dekking van dit aanvullend krediet een beroep te doen op de eenmalige financiële ruimte in de begroting 2019 die is ontstaan door de stelselwijziging toerekening interne uren aan investeringen (zie nadere toelichting in TR4-2017). Hierdoor kan de algemene reserve als dekkingsmiddel worden ontzien. Omdat het hierbij gaat om een kredietaanvraag van minder dan € 150.000 bent u op grond van de geldende financiële verordening het bevoegd orgaan om hierover een besluit te nemen.

Vervolg

Planning

De brede creatieve verkenning met verschillende stakeholders zal mogelijk tot aan de zomer zijn beslag krijgen. Daarna zal deze vertaald en opgenomen worden in het haalbaarheidsonderzoek/Ontwikkelingsvisie voor het LvT. In de nieuwe planning werken we ernaar toe dat de concept Ontwikkelingsvisie eind dit jaar op route naar college en raad worden gebracht.

Het archeologisch onderzoek zal ook deze zomer worden uitgevoerd.

Communicatie

Voor de herontwikkeling van het LvT is een communicatieplan vastgesteld. Er is een klankbordgroep (KBG) ingesteld waarin Centrummanagement Elst (CME) ook is vertegenwoordigd. Aan de KBG en CME is reeds melding gemaakt dat er met het bureau Fresh Forward een eerste verkenning heeft plaatsgevonden met het college. Aangegeven is dat deze eerste verkenning met verschillende stakeholders verder verdiept wordt en dat de KBG en CME hierbij betrokken worden. In een informatiebijeenkomst zal het proces met Fresh Forward worden toegelicht. Het moment van het archeologisch proefsleuvenonderzoek zal afgestemd worden met de KBG en CME.

Participatie

Voor het project LvT is een communicatieplan vastgesteld (18bw000339) waarin de verschillende participatieniveaus zijn beschreven.

Evaluatie

Via de Uitvoeringsagenda en tussentijdse rapportages in Pepperflow houden wij u op hoogte over de voortgang en de aspecten tijd, kwaliteit en geld.

Financiële bijlage (alles in €)

Programma: Ruimtelijke Ordening

I. Eenmalige lasten

a. Lasten

- Kostenplaats: nieuw aan te maken

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
5383020	Planvoorbereidingskosten	50.000	BCF 37
	Totale eenmalige kosten	50.000	

b. Dekking ten laste van:

- algemene reserve	
- op andere wijze, namelijk begrotingspost eenmalige financiële ruimte	50.000
Totale eenmalige dekking	50.000

III. Toelichting BTW (in telegramstijl)

De btw is volledig compensabel via het btw-compensatiefonds.

IV. Rollen

- Budgetadviseur: M. Nocker
- Budgethouder: A. Hollander
- Opgaveregisseur: A. Hollander

V. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)
Begrotingswijziging door raad op basis van:	
	- bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening
	- politieke redenen