

Uitvoeringsplan Land van Tap

Inleiding

Het Land van Tap is een uniek gebied midden in het centrum van Elst. Het gebied bestaat nu uit een tijdelijk aangelegd parkeerterrein, braakliggende terreinen en verouderde garageboxen. Het gebied is grotendeels in eigendom van de gemeente. Voor de herontwikkeling van dit gebied heeft de gemeenteraad in 2021 de ontwikkelvisie Land van Tap geamendeerd vastgesteld. De vervolgstap op deze visie is dit uitvoeringsplan.



Plangebied



Ontwikkelvisie Land van Tap

Wat is het uitvoeringsplan?

Het uitvoeringsplan is een integraal ruimtelijk en financieel plan, dat bestaat uit diverse onderwerpen en onderzoeken die met elkaar samenhangen; namelijk:

- een verantwoording op het amendement,
- een verslag van het doorlopen participatietraject,
- een stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitplan,
- een verkeersonderzoek,
- een rapportage over de planologische milieu- en omgevingsaspecten,
- een notitie over de particuliere percelen in en rondom het plangebied,
- een ontwikkel- en aanbestedingsstrategie,
- een financieel onderzoek en een grondexploitatie en
- een onderzoek naar de hemelwaterafvoer en afkoppelkansen voor het centrumgebied.

Met dit integrale uitvoeringsplan worden de volgende ambities beoogd:

- Een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Elst door sloop van de garageboxen en integrale kwalitatieve herinrichting van het gebied;
- Het realiseren van een woningbouwcomplex (voor o.a. starters en ouderen) in 3 bouwlagen met in de noordoosthoek een 4^e bouwlaag voor 36 appartementen. Het actuele woonbeleid vraagt om een verdeling van 1/3 sociale huur, 1/3 betaalbare huur/koop en 1/3 vrije sector.
- Het realiseren van 170 openbare parkeerplaatsen, waarvan het grootste gedeelte voor de bezoekers/bewoners/ondernemers van Elst is;
- Het zorgdragen van goede waterbergingcapaciteit/hemelwaterafvoer voor de huidige en toekomstige waterbergingsproblemen;
- Een reconstructie van de Rijksweg Zuid voor een betere ontsluitingsstructuur.

Hieronder gaan we nader in op genoemde onderwerpen. Voor detailinformatie wordt verwezen naar de diverse bijlagen.

Amendement

De ontwikkelvisie is geamendeerd vastgesteld. Op basis van dit amendement zijn de vervolgstappen uitgeschreven in een plan van aanpak. De raad is in augustus 2022 hierover geïnformeerd. Daarna zijn de werkzaamheden conform het plan van aanpak uitgevoerd en hebben deze geleid tot dit uitvoeringsplan. In bijlage 2 is toegelicht hoe er rekening is gehouden met de kaders in het amendement.

Participatietraject

Er wordt al jaren gepraat over de ontwikkeling van het Land van Tap. De ontwikkelvisie is tot stand gekomen na een uitvoerig participatietraject, waarbij bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en belanghebbenden zijn betrokken. De deelnemers hebben veel tijd hieraan besteed en er ligt nu een breed gedragen plan. Conform het amendement is bij de uitwerking van de ontwikkelvisie een participatietraject doorlopen. In de bijlage 3 is het participatieverslag opgenomen.

Stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitplan

In navolging op de ontwikkelvisie is een stedenbouwkundigplan & beeldkwaliteitplan (SBP&BKP) opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Op basis van de kaders in de ontwikkelvisie en amendement zijn de openbare ruimte en de contouren van het gebouw verder uitgewerkt. Het ontwerp van het gebouw en de omringende openbare ruimte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is daarom een schetsontwerp voor het gebouw gemaakt. Dit schetsontwerp is een voorbeeld van een mogelijk ontwerp dat een toekomstige bouwer zou kunnen maken. De gemeente bouwt en beheert het gebouw immers niet zelf. Doel van dit schetsplan voor het gebouw was om inzicht te krijgen in het mogelijke bouwprogramma en om een 3D visualisatie te kunnen tonen aan de participatiedeelnemers. Van de 3D visualisatie is een filmpje gemaakt. De presentaties zijn samengevat in een rapport. In bijlage 4 is het SBP&BKP opgenomen.



Stedenbouwkundig plan



3D voorbeeld uitwerking gebouw

Verkeersonderzoek

De kaders in de ontwikkelvisie zijn het uitgangspunt voor het verkeersonderzoek. Er is een onderzoek uitgevoerd naar het parkeren, de verkeersgeneratie en de ontsluiting van het Land van Tap. Het verkeersonderzoek is opgenomen in de bijlage 5.

Planologische scan milieu- en omgevingsaspecten

Er is een analyse opgesteld van relevante milieu- en omgevingsaspecten (zie bijlage 6). Op basis van de quickscan is de conclusie dat er geen zwaarwegende of grote belemmeringen of beperkingen zijn te verwachten: milieutechnisch of planologisch lijkt de beoogde ontwikkeling in het plangebied haalbaar.

Particuliere percelen in en rondom het plangebied

In en rondom het plangebied liggen particuliere percelen die van invloed zijn op de planontwikkeling. In bijlage 7 gaan we hier op in.

Voor de integrale ontwikkeling van het Land van Tap moeten de garageboxen gesloopt worden. Op dit perceel is openbaar parkeren, groen en de entree naar theater De Kik gepland. Verwerving van dit perceel is noodzakelijk voor de ontwikkeling.

Ontwikkel- en aanbestedingsstrategie

De raad heeft de motie Versnel bouw Land van Tap aangenomen. Het doel van het uitvoeringsplan is om de planontwikkeling voor het Land van Tap een stap verder te brengen. Ná besluitvorming hierover volgen verdere stappen, zoals een planologische procedure, een aanbesteding en contractvorming met een marktpartij. In bijlage 8 gaan we in op de ontwikkel- en aanbestedingsstrategie.

Financieel onderzoek en opening grondexploitatie (niet openbaar rapport)

In dit rapport wordt een toelichting gegeven op de kostenraming, de opbrengstenraming en de rekentechnische uitgangspunten. Openbaarheid van deze financiële gegevens kan de positie van de gemeente schaden. De Wet open overheid voorziet in een dergelijk uitzonderingsgeval (artikel 5.1. lid 2b.) Het rapport in bijlage 9 is daarom niet openbaar. Het financieel onderzoek heeft geleid tot het financieel voorstel voor de grondexploitatie en de benodigde investeringskredieten.

Hemelwaterafvoer Land van Tap en afkoppelkansen voor het centrumgebied

Het Land van Tap ligt in een kuil. Dit betekent dat het water uit de omgeving hiernaar toe stroomt. Omdat het huidige parkeerterrein een tijdelijke inrichting betrof, is er destijds geen hemelwaterafvoersysteem (HWA) aangelegd. Bij een definitieve inrichting moet er wel een HWA worden aangelegd. Er is eerst een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor zowel onder- als bovengrondse maatregelen op het Land van Tap. De conclusie is dat er binnen het plangebied geen effectieve en structurele oplossing mogelijk is. Bij een definitieve herinrichting van het gebied moet een HWA aangelegd worden buiten het plangebied. Er is daarom onderzoek uitgevoerd naar de afvoermogelijkheden buiten het plangebied. Een nieuw HWA biedt tegelijkertijd kansen om het zuidelijk deel van het centrumgebied voor te bereiden op klimateffecten en het huidige gemengd rioleringsstelsel ter plaatse af te koppelen. In bijlage 10 wordt dit nader toegelicht.

Wat is het vervolg op het uitvoeringsplan?

Ná vaststelling van het uitvoeringsplan en benodigde financiering door de gemeenteraad, kan er gestart worden met het opstellen van documenten voor de planologische procedure en de aanbesteding. Daarna volgen procedures, contractvorming met een marktpartij, bouwplanontwikkeling en vergunningsaanvraag. Als alles voorspoedig verloopt, zou er vanaf 2025/2026 gestart kunnen worden met het bouwrijp maken, de daadwerkelijke bouw en het woonrijp maken. De oplevering van het gebied en sluiten van de grondexploitatie is in 2028 gepland. De hemelwaterafvoer buiten het plangebied moet voor de oplevering gereed zijn.