

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk:

2020-002036

Datum b&w-vergadering:

12 juni 2023

Onderwerp:

Uitvoeringsplan Land van Tap (aangepaste versie d.d. 22 juni '23)

Kennis nemen van:

Stand van zaken Uitvoeringsplan Land van Tap

Status advies:

openbaar

Argument: (indien niet openbaar)

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Betrokkenen bij voorstel extern:

Bureau Ontwerp & Omgeving, Goudappel, Metafoor en Sweco

Betrokkenen bij voorstel intern:

Planeconoom, beleidsmedewerker civiel, financieel adviseur en communicatieadviseur

Bijlagen:

- Raadsinformatiememo Plan van aanpak uitvoeringsplan Land van Tap
- Motie Versnel bouw Land van Tap
- Amendement Ontwikkelvisie Land van Tap
- Raadsbesluit Ontwikkelvisie Land van Tap
- Raadsvoorstel Ontwikkelvisie Land van Tap

Samenvatting

In dit memo informeren wij u over de stand van zaken van de verschillende onderdelen van het uitvoeringsplan Land van Tap en gaan we in op enkele voorlopige uitkomsten.

Inleiding

Op 25 mei 2021 heeft de raad de ontwikkelvisie Land van Tap geamendeerd vastgesteld. De volgende stap is het ontwikkelen van een uitvoeringsplan. Op 30 augustus 2022 is de raad via een raadsmemo geïnformeerd over het plan van aanpak voor het uitvoeringsplan.

Op 8 november 2022 heeft u de motie aangenomen: Versnel bouw Land van Tap. In deze motie geeft u het college opdracht om: "onmiddellijk te starten of door te gaan met planvorming rond de bouw en realisatie van woningen op het Land van Tap en de raad uiterlijk in Q2 2023 voor behandeling van de Kadernota 2024 met een raadsmemo te informeren over de voortgang en de noodzakelijke investeringen". Zowel het amendement als de motie roepen op tot onderzoek en een voortvarende planvorming. Er is daarom gewerkt aan een uitvoeringsplan waarin de verschillende aspecten aan bod komen. In dit memo informeren wij u over de stand van zaken van het uitvoeringsplan en gaan we in op enkele voorlopige uitkomsten. In het najaar van 2023 volgt een raadsvoorstel met daarin het definitieve uitvoeringsplan incl. financiële consequenties.

Uitvoeringsplan

Het uitvoeringsplan bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar samenhangen. Op dit moment worden hier rapporten van gemaakt.

- *Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan:*
De ontwikkelvisie Land van Tap is uitgewerkt naar een concept stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan (hierna SBP & BKP). Er is bij de uitwerking rekening gehouden met de kaders in het amendement. Er heeft hierover participatie plaats gevonden.
- *Verkeersonderzoek:*
Er is een onderzoek uitgevoerd naar het parkeren, de verkeersbewegingen en de ontsluiting van het Land van Tap. Er is hierbij rekening gehouden met de kaders in het amendement. Er heeft hierover participatie plaats gevonden.
- *Particuliere percelen in en rondom het plangebied:*
In en rondom het plangebied liggen particuliere percelen die van invloed zijn op de planontwikkeling. Er heeft overleg plaatsgevonden met eigenaren en gebruikers van deze percelen. Bij een aantal percelen is het overleg nog gaande.
- *Participatie:*
De ontwikkelvisie is tot stand gekomen na een uitgebreid participatietraject. Conform het amendement heeft er verdere participatie plaatsgevonden. Circa 50 deelnemers hebben deelgenomen aan de participatiebijeenkomsten, waaronder de deelnemers aan het eerdere participatietraject en de bewoners en ondernemers rondom het plangebied.
Voor de uitwerking naar het SBP & BKP is 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 geven aan de participatiedeelnemers. Van de 3D visualisatie is een filmpje gemaakt.
De presentaties van het SBP & BKP zijn samengevat in een concept rapportage. Deze rapportage is door de commissie ruimtelijke kwaliteit (welstandscommissie) positief beoordeeld.

Er is een participatieverslag gemaakt van het doorlopen participatietraject en alle vragen die zijn gesteld gedurende het traject. Privé-vragen zijn rechtstreeks beantwoord.

- *Financieel onderzoek:*

De ontwikkelvisie Land van Tap gaat uit van een integrale ontwikkeling van het gebied. Voor deze gebiedsontwikkeling maken wij conform de voorschriften in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) onderscheid tussen een grondexploitatie (hierna grex) en een investeringsbudget. De grex heeft betrekking op het bouwprogramma en de daarvoor benodigde voorzieningen. Het investeringsbudget is voor investeringen in het openbaar gebied (zoals bijvoorbeeld de herinrichting van de Dorpsstraat en het Europaplein). De kosten voor de integrale ontwikkeling van het Land van Tap zijn circa 40% toerekenbaar aan de grex en circa 60% aan een investering in het openbaar gebied.

In de financiële verkenning voor de ontwikkelvisie is gerekend met kengetallen en aannames. Het resultaat van deze financiële verkenning uit 2020 leverde een negatief saldo op van circa - € 0,9 miljoen. De financiële verkenning is nu uitgewerkt, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd: de vastgestelde ontwikkelvisie en een woningbouwprogramma conform het vigerende woonbeleid. We constateren dat het tekort groter is geworden. De opbrengsten zijn laag door een beperkt en een betaalbaar bouwprogramma. De kosten zijn hoog door het realiseren van parkeren voor het centrum en een nieuwe ontsluitingsweg. Daarnaast zijn er hoge verwervingskosten en hoge kosten voor het bouw- en woonrijp-maken.

Wij zullen de resultaten van het financieel onderzoek aan u voorleggen en een voorstel doen bij de aanbidding van de grex en het investeringsbudget aan de raad.

- *Waterhuishoudkundig onderzoek:*

Het Land van Tap ligt in een kuil. Dit betekent dat het water uit de omgeving hiernaar toe stroomt. Hierdoor staat er af en toe een waterplas op de parkeervakken. Omdat het parkeerterrein een tijdelijke inrichting betrof, is er destijds geen hemelwaterafvoersysteem aangelegd. Bij een definitieve herinrichting van het Land van Tap moet er een hemelwater afvoersysteem aangelegd worden.

Er is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor zowel onder- als bovengrondse maatregelen. De conclusie is dat binnen het plangebied geen effectieve en structurele oplossing mogelijk is. Er is een hemelwaterafvoer nodig buiten het plangebied. Op dit moment worden verschillende scenario's hiervoor onderzocht. De voorlopige uitkomst is dat de aanleg van een nieuw afvoersysteem de nodige tijd en kosten met zich zal meebrengen. De aanleg van een nieuw waterafvoersysteem is een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van het Land van Tap. Een nieuw hemelwatersysteem biedt tegelijkertijd kansen om het zuidelijk deel van het centrumgebied voor te bereiden op klimaat effecten en het huidige gemengd rioleringsstelsel ter plaatse af te koppelen.

Bij de aanbidding van de grex en het investeringsbudget aan de raad, zullen de uitvoeringstechnische aspecten en financiële consequenties in beeld worden gebracht.

Consequenties

Met deze informatiememo is er een antwoord gegeven op de motie. Het uitvoeringsplan Land van Tap wordt (waar het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan onderdeel van maken¹) zoals eerder aangegeven, samen met de grex en het investeringsbudget in het najaar 2023 ter bespreking en besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Communicatie

Behandelend adviseur voor technische vragen Mariëlle Nocker, e-mail: m.nocker@overbetuwe.nl

1 Zie bijlage: Informatiememo raad Plan van Aanpak Uitvoeringsplan Land van Tap d.d. 30-08-'22

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos