

Verantwoording amendement Land van Tap

Inleiding

Op 25 mei 2021 heeft uw raad de ontwikkelvisie Land van Tap geamendeerd vastgesteld. Het amendement is hieronder cursief weergegeven:

1. *De ontwikkelvisie Land van Tap vast te stellen met daarbij bijzondere aandacht voor de volgende kaders:*
 - a. *de inrichting en beeldkwaliteit voorkeur geniet boven een sluitende exploitatie, maar niet nalaten om te doen wat nodig is om de begroting sluitend te krijgen;*
 - b. *er voor zowel omwonenden, toekomstige bewoners, ondernemers als de raad in het vervolgtraject ruimte blijft om mee te denken over de precieze inrichting van het gebied.*
2. *Het college de opdracht te geven een grondig onderzoek uit te voeren op het gebied van onder andere bouw en woonlagen, verkeersveiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid, parkeerbeleid en de mogelijkheid tot een integraal plan inclusief ontwikkeling van de nog te verwerven gronden en deze mogelijkheden voor de uitwerking van het uitvoeringsplan aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.*
3. *Het college de opdracht te geven om in, in acht neming van bovengenoemde kaders, in het uitvoeringsplan de raad een helder onderbouwd exploitatieplan mee te geven ter verdere besluitvorming.*

In dit memo gaan we in op de beantwoording van de diverse punten in het amendement. In de tekst worden de punten waaraan wordt gerefereerd (*cursief*) aangeduid.

Ontwikkelvisie

De ontwikkelvisie Land van Tap is tot stand gekomen op basis van een participatietraject met omwonenden, ondernemers, Centrummanagement Elst en maatschappelijke organisaties (woningcorporatie Vivare en vertegenwoordigers uit het sociaal domein). Met het vaststellen van de ontwikkelvisie heeft uw raad de koers voor het Land van Tap op hoofdlijnen bepaald (*zie punt 1. van het amendement*). De visie bevat een globaal ruimtelijk kader voor de verdere planontwikkeling. Samengevat geeft de visie aan dat er een gebouw centraal in het gebied komt met parkeren eromheen en een nieuwe ontsluiting vanaf de Rijksweg Zuid. In navolging op de visie is er een integraal uitvoeringsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met uw kaders in het amendement.

Doel uitvoeringsplan

Het doel van het uitvoeringsplan is om de planontwikkeling voor het Land van Tap een stap verder te brengen. Het uitvoeringsplan wordt tegelijk met het financieel onderzoek en de grondexploitatie ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Ná vaststelling van het uitvoeringsplan en toekenning van de benodigde middelen kan er gestart worden met de vervolgstappen, zoals het opstellen van documenten voor de planologische procedure, aanbesteding, contractvorming met een marktpartij, bouwplanontwikkeling, vergunningsaanvragen etc.

Plan van aanpak uitvoeringsplan

Op basis van het besluit van de raad zijn de vervolgstappen uitgeschreven in een plan van aanpak voor het uitvoeringsplan. De raad is via een raadsmemo op 30 augustus 2022

geïnformeerd over dit plan van aanpak. Het integrale uitvoeringsplan bestaat uit onderstaande onderwerpen en onderzoeken die met elkaar samenhangen:

- a. Verantwoording amendement Land van Tap,
- b. Participatieverslag Land van Tap,
- c. Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan Land van Tap,
- d. Verkeersonderzoek Land van Tap,
- e. Rapportage planologische milieu-en omgevingsaspecten Land van Tap,
- f. Particuliere percelen in en rondom het Land van Tap,
- g. Ontwikkel- en aanbestedingsstrategie Land van Tap,
- h. Financieel onderzoek en grondexploitatie Land van Tap (niet openbaar),
- i. Hemelwaterafvoer Land van Tap en kansen voor het centrumgebied.

Hieronder geven we verder aan hoe er rekening is gehouden met het amendement.

Ad b. Participatieverslag Land van Tap

Conform *punt 1b. van het amendement* heeft er verdere participatie plaatsgevonden bij de uitwerking van de ontwikkelvisie. In de bijlage bij het raadsvoorstel is het participatieverslag opgenomen.

Ad c. Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan Land van Tap

De ontwikkelvisie is uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (SBP&BKP). Daarbij is aandacht besteed aan: *de punten 1.a., 1.b. en 2 van het amendement*.

- De beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte hebben we bekeken in relatie tot de financiën en de toekomstige aanbesteding.
- In het stedenbouwkundigplan, maar ook in het verkeersonderzoek, is aandacht besteed aan de door raad genoemde punten, zoals verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Er is verder ingezoomd op de reeds in de ontwikkelvisie benoemde aspecten, zoals sociale veiligheid (zicht op de openbare ruimte), recreatie/sport/spel, kleinschalige ontmoetingsplek, groene overgangen en bereikbaarheid ingangen.
- Er is rekening gehouden met de ambities vanuit het nieuwe Integraal kwaliteitsplan openbare ruimte. Voor een duurzame ontwikkeling van het Land van Tap zijn de thema's klimaatadaptatie en biodiversiteit, energietransitie en circulaire economie 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 geven aan de participatiedeelnemers. Van de 3D visualisatie is een filmpje gemaakt.
- Het schetsontwerp van het gebouw en 3D visualisatie gaven inzicht in de bouwvolume/bouwmassa, bouw- en woonlagen en de aanzichten vanuit de omgeving. Uitgangspunt voor het schetsontwerp was de bouwhoogte in de vastgestelde ontwikkelvisie, namelijk 3 bouwlagen met aan de noordoosthoek een 4^e bouwlaag.
- Het definitief ontwerp voor de openbare ruimte wordt t.z.t. door de gemeente opgesteld. Het definitief ontwerp voor het gebouw wordt t.z.t. door de aanbestede partij ingebracht. De beeldkwaliteit voor het gebouw is daarom uitgewerkt in eisen en wensen.

In de bijlage bij het raadsvoorstel is het SBP&BKP opgenomen.

Ad d. Verkeersonderzoek Land van Tap

Met het vaststellen van de ontwikkelvisie heeft uw raad de hoofduitgangspunten voor verkeer en parkeren bepaald. In samenhang met het stedenbouwkundig plan heeft er verder onderzoek plaatsgevonden naar: parkeren, verkeersintensiteiten, bereikbaarheid,

verkeersveiligheid, sluipverkeer en verkeersontsluiting op de Rijksweg Zuid (*zie punt 2 van het amendement*). In de bijlage bij het raadsvoorstel is dit onderzoek opgenomen.

Ad f. Particuliere percelen in en rondom het Land van Tap

In navolging op de ontwikkelvisie en wens van uw raad is de verdere planontwikkeling integraal opgepakt (*zie punt 2 van het amendement*). In de bijlage bij het raadsvoorstel wordt ingegaan op de particuliere percelen in en rondom het Land van Tap.

Ad h. Financieel onderzoek en grondexploitatie Land van Tap

In betreffende niet openbare bijlage bij het raadsvoorstel wordt het financiële onderzoek en de grondexploitatie toegelicht (*zie punt 3 van het amendement*). Er wordt ingegaan op de kostenraming, de opbrengstenraming en de rekentechnische uitgangspunten. In het rapport is een paragraaf opgenomen van de uitkomst bij andere scenario's voor het Land van Tap. Voor de uitvoering van deze integrale gebiedsontwikkeling moet er conform het Besluit Verantwoording en Begroting (BBV) zowel een grondexploitatie (grex), als een investeringsbudget voor de bovenwijkse openbare voorzieningen door de raad worden vastgesteld.