

Onderwerp: Uitvoeringsplan en financiering Land van Tap

Ons kenmerk: 2020-002036

Nummer.

Elst, 19 september 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Voor de integrale gebiedsontwikkeling Land van Tap:
 - a. het uitvoeringsplan Land van Tap vast te stellen;
 - b. de grondexploitatie Land van Tap vast te stellen en voor het verwachte nadelige resultaat van € 177.000 een verliesvoorziening te treffen ten laste van de algemene reserve;
 - c. een investeringskrediet van € 2.206.000 beschikbaar te stellen voor de aanleg van het parkeren voor het centrum met een ontsluiting op de Rijksweg Zuid en de kapitaallasten te dekken uit een nieuw te vormen bestemmingsreserve kapitaallasten en deze vullen ten laste van de algemene reserve (€ 1.606.000) en de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen (€ 600.000);
 - d. een investeringskrediet van € 1.131.000 beschikbaar te stellen voor de aanleg van een hemelwaterafvoer voor het Land van Tap en centrum Elst en de kapitaallasten te dekken uit een nieuw te vormen bestemmingsreserve kapitaallasten en deze vullen ten laste van de algemene reserve.

2. Inleiding

Op 25 mei 2021 heeft uw raad de ontwikkelvisie Land van Tap geamendeerd vastgesteld (zie bijlagen 11 en 12). De volgende stap in de planvorming was het ontwikkelen van een uitvoeringsplan. Afgelopen jaar is hierover het volgende aan de orde gekomen:

- Op 30 augustus 2022 is uw raad via een raadsmemo geïnformeerd over het plan van aanpak voor het uitvoeringsplan (zie bijlage 13).
- Op 8 november 2022 heeft uw raad de motie aangenomen: Versnel bouw Land van Tap (zie bijlage 14). In deze motie heeft de raad het college opdracht gegeven 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”.
- Op 12 juni 2023 is uw raad via een raadsmemo geïnformeerd over de stand van zaken van het uitvoeringsplan (zie bijlage 15).

Het uitvoeringsplan (bijlage 1) is een integraal ruimtelijk en financieel plan dat bestaat uit verschillende rapporten die met elkaar samenhangen, namelijk:

- Verantwoording amendement Land van Tap (bijlage 2),
- Participatieverslag Land van Tap (bijlage 3),
- Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitplan Land van Tap (bijlage 4),

- Verkeersonderzoek Land van Tap (bijlage 5),
- Rapportage planologische milieu-en omgevingsaspecten Land van Tap (bijlage 6),
- Particuliere percelen in en rondom het Land van Tap (bijlage 7),
- Ontwikkel- en aanbestedingsstrategie Land van Tap (bijlage 8),
- Financieel onderzoek en grondexploitatie Land van Tap (bijlage 9 en niet openbaar),
- Hemelwaterafvoer Land van Tap en kansen voor het centrumgebied (bijlage 10).

3. Doel en beoogd effect

Het doel van het uitvoeringsplan is om de planontwikkeling voor het gebied Land van Tap verder te brengen.

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. Het integrale uitvoeringsplan heeft de volgende ambities:

- 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.

4. Argumenten

1.1 Het uitvoeringsplan beantwoordt aan het amendement.

De ontwikkelvisie is geamendeerd vastgesteld. In het amendement (zie bijlage 12) draagt uw raad aan het college op om het uitvoeringsplan ter besluitvorming aan u voor te leggen. Op basis van dit amendement zijn de vervolgstappen uitgeschreven in een plan van aanpak voor het uitvoeringsplan. Dit plan van aanpak heeft u in augustus 2022 ontvangen. Het uitvoeringsplan is een integraal ruimtelijk en financieel plan dat bestaat uit verschillende onderwerpen en onderzoeken die met elkaar samenhangen. In bijlage 2 lichten we toe hoe er rekening is gehouden met de kaders in het amendement.

1.2 Er wordt een concreet vervolg gegeven op het doorlopen 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. Daaraan hebben circa 50 deelnemers deelgenomen, waaronder de deelnemers aan het eerdere participatietraject en de bewoners en ondernemers rondom het plangebied. In de bijlage 3 is het participatieverslag opgenomen.

1.3 Het stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitplan is een uitwerking op de Ontwikkelvisie.

Het stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitplan (SBP&BKP) draagt bij aan de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van woningbouw, groen, verkeer, parkeren, duurzaamheid en sociale voorzieningen (creëren van een aantrekkelijk en toegankelijk verblijfsgebied). Doel van het SBP&BKP is 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.

1.4 De verkeersuitgangspunten uit de ontwikkelvisie zijn nader onderzocht.

Er is een onderzoek uitgevoerd naar het parkeren, de verkeersbewegingen en de ontsluiting van het Land van Tap. Hierbij is rekening gehouden met de kaders in het amendement. Het verkeersonderzoek is opgenomen in de bijlage 5. Samengevat wordt daarin geconcludeerd:

- **Parkeren:** er is gerekend met het uitgangspunt dat alle parkeerplaatsen openbaar zijn en zowel gebruikt worden door bewoners als door centrumbezoekers (dubbelgebruik). Afhankelijk van het moment (dag en tijd) varieert de parkeervraag voor de appartementen van circa 30 parkeerplaatsen (in de ochtend) tot circa 60 parkeerplaatsen (in de avond). De rest is beschikbaar voor centrumbezoekers.
- **Verkeersintensiteiten:** de huidige en de toekomstige intensiteiten zijn vergelijkbaar. In het rapport wordt dit nader toegelicht.
- **Ontsluiting:** er kan volstaan worden met een uitritconstructie. In het ontwerp voor de aansluiting is een oversteekvoorzieningen voor voetgangers en fietsers opgenomen.

1.5 Volgens de planologische scan milieu- en omgevingsaspecten wordt er een ruimtelijk aanvaardbare situatie gecreëerd in de toekomst.

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.

1.6 We gaan uit van een integrale ontwikkeling van het Land van Tap.

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. 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 een toekomstige ontsluiting, openbaar parkeren, groen en de entree naar theater De Kik gepland. Verwerving van dit perceel is noodzakelijk voor de ontwikkeling. We hebben overleg met de eigenaar over aankoop van het perceel.

1.7 We houden rekening met de vervolgstappen in de planontwikkeling.

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.

1.8 Het rapport "Financieel onderzoek en opening grondexploitatie" is niet openbaar.

In het rapport "Financieel onderzoek en opening grondexploitatie" wordt een toelichting gegeven op de kostenraming, de opbrengstenraming en de rekentechnische uitgangspunten. Openbaarheid van de 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.

1.9 Voor de uitvoering van deze integrale gebiedontwikkeling moet zowel een grondexploitatie als twee investeringskredieten door de raad worden vastgesteld.

De integrale gebiedsontwikkeling Land van Tap gaat uit van de realisatie van een woningbouwcomplex én parkeren voor het centrum. Het gebied krijgt een nieuwe aansluiting op de Rijksweg Zuid en er is een hemelwaterafvoersysteem nodig buiten het plangebied.

Het Land van Tap is een in exploitatie te nemen actief woningbouwcomplex. De raad moet een grondexploitatie (grex), als financieel kader/instrument, hiervoor vaststellen. Daarnaast worden er de nodige bovenwijkse openbare voorzieningen gerealiseerd. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geeft aan dat er bij de financiering onderscheid gemaakt moet worden tussen een grex en een investering. Er is daarom onderzocht welke kosten onder een grex gebracht kunnen worden en voor welke kosten er een investeringskrediet nodig is. De kostenverdeling is getoetst bij de accountant.

De uitkomst van het financieel onderzoek is als volgt:

- De grex heeft betrekking op het bouwprogramma en de daarvoor benodigde voorzieningen. De looptijd van de grex is 6 jaar met als einddatum 31-12-2028. De grex sluit met een nadelig saldo van € 177.000 per 31-12-2028. Hiervoor moet bij het vaststellen van de grex een voorziening worden gevormd.
- De investeringskredieten hebben betrekking op de bovenwijkse voorzieningen, zoals het centрупarkeren, de ontsluiting en het hemelwaterafvoersysteem buiten het plangebied:
 - Voor de aanleg van het centрупarkeren en ontsluiting, dat niet ten laste van de grex kan worden gebracht, is een investeringskrediet nodig van € 2.206.000. De afschrijvingstermijn voor deze voorziening is 40 jaar.
 - Voor de aanleg van het hemelwaterafvoersysteem, dat niet ten laste van de grex kan worden gebracht, is een investeringskrediet nodig van € 1.131.000. De afschrijvingstermijn voor deze voorziening is 60 jaar.

In het financieel rapport (bijlage 9) wordt dit nader toegelicht.

1.10 De hemelwaterafvoer is nodig voor de ontwikkeling Land van Tap en biedt tevens meekoppelkansen voor delen van het centrum van Elst.

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 in het gebied. Omdat het huidige

parkeerterrein een tijdelijke inrichting betrof, is er destijds geen hemelwaterafvoersysteem aangelegd.

Er is eerst een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd naar mogelijkheden voor zowel onder- als bovengrondse maatregelen. De conclusie is dat binnen het plangebied Land van Tap geen effectieve en structurele oplossing mogelijk is. Bij een definitieve herinrichting van het Land van Tap moet een hemelwaterafvoersysteem aangelegd worden buiten het plangebied. Er is daarom onderzoek uitgevoerd naar de afvoermogelijkheden buiten het plangebied. Een nieuw hemelwatersysteem biedt tegelijkertijd kansen om het zuidelijk deel van het centrumgebied voor te bereiden op klimaateffecten en het huidige gemengd rioleringsstelsel ter plaatse af te koppelen. De kosten voor de aanleg van een hemelwaterafvoersysteem vanaf het Land van Tap naar de zuidelijke waterpartij in de Brienenshof bedraagt circa € 1.386.000. Hiervan komt een deel, zijnde € 255.000 ten laste van de grondexploitatie. Een korter tracé bedraagt circa € 1.076.000, maar voor dit tracé is een wijziging van het peilbesluit benodigd. In het rapport "Hemelwaterafvoer Land van Tap en kansen voor het centrumgebied" in bijlage 10 wordt dit nader toegelicht. Er wordt nog onderzocht of een deel van het investeringsbudget mede gefinancierd kan worden uit het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP).

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Voor deze gebiedsontwikkeling moet een planologische procedure worden doorlopen.

Enkele direct aanwonenden maken zich zorgen over de ontwikkeling van het Land van Tap. Ondanks veelvuldig overleg en het uitvoerige participatietraject kan er weerstand zijn in de planologische procedure die volgt op de vaststelling van het uitvoeringsplan. Dit kan leiden tot vertragingen bij de verdere planontwikkeling.

1.2 Niet alle gronden zijn in eigendom.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de verwerving van het perceel met de garageboxen. Indien de verwerving niet minnelijk slaagt, kan dit leiden tot vertragingen bij de verdere planontwikkeling.

1.3 De ontwikkeling moet aanbesteed worden.

Dit project bevindt zich nog in de voorbereidingsfase. Het financieel onderzoek en grex bestaat uit tal van uitgangspunten, aannames en ramingen. Stijgende kosten voor materiaal en personeel (in bouw en civiele aannemerij) kan leiden tot hogere aanbestedingsuitkomsten.

1.4 U heeft de mogelijkheid te kiezen voor een ander scenario.

Zonder aanvullende middelen is de ontwikkeling niet mogelijk. Wij willen u scenario's voorleggen, mocht u het voorgelegde besluit niet kunnen nemen. U kunt dan bijvoorbeeld een scenario amenderen, met eventueel bijbehorend aanvullend krediet:

Scenario: Handhaven huidige situatie

Deze heeft op termijn ook financiële consequenties. De huidige situatie bestaat uit een tijdelijk aangelegd parkeerterrein, braakliggende terreinen en een theater dat ligt achter een particulier perceel met de verouderde garageboxen. Het huidige parkeerterrein heeft geen waterafvoer naar de riolering of een retentievoorziening. De huidige drainagebuizen

in de kleiige bodem zullen steeds minder goed functioneren. Verder zal de druk toenemen om de entree naar het theater aan te pakken.

Andere scenario's: in het financieel rapport (bijlage 9) is een paragraaf opgenomen van de uitkomst bij andere scenario's voor het Land van Tap.

6. Financiën

Voor de uitvoering van deze integrale gebiedsontwikkeling moet er conform het Besluit Verantwoording en Begroting (BBV) zowel een grondexploitatie (grex), als onderstaande investeringsbudgetten door de raad worden vastgesteld.

Grondexploitatie:

De grondexploitatie sluit met een nadelig saldo van € 177.000 per 31-12-2028. Hiervoor moet bij het vaststellen van de grondexploitatie een voorziening worden getroffen. Deze voorziening wordt gevuld via een onttrekking uit de algemene reserve van € 177.000.

Investering openbaar gebied:

Voor het realiseren van de bovenwijkse voorzieningen voor het parkeren en de ontsluitingsweg is een investeringsbudget nodig van € 3.681.000 (excl. compensabele btw). Daarvan is € 1.475.000 opgenomen in de grondexploitatie. Voor het resterende deel van € 2.206.000 moet een investeringskrediet beschikbaar worden gesteld. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan zijn € 73.740 (op basis van 1,5% rente en een afschrijvingstermijn van 40 jaar). Voorgesteld wordt om voor de dekking een bestemmingsreserve kapitaallasten te vormen voor een bedrag van € 2.206.000. Deze nieuwe bestemmingsreserve wordt gevuld via een onttrekking aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen ter grootte van € 600.000 en een onttrekking aan de algemene reserve van € 1.606.000.

Investering hemelwaterafvoer:

Voor het realiseren van de bovenwijkse hemelwaterafvoervoorzieningen is een totaalbudget nodig van € 1.386.000 (excl. compensabele btw). Daarvan is € 255.000 opgenomen in de grondexploitatie. Voor het resterende deel van € 1.131.000 moet een investeringskrediet beschikbaar worden gesteld. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan zijn € 28.720 (op basis van 1,5% rente en een afschrijvingstermijn van 60 jaar). Voorgesteld wordt om voor de dekking een bestemmingsreserve kapitaallasten te vormen voor een bedrag van € 1.131.000. Deze nieuwe bestemmingsreserve wordt gevuld via een onttrekking aan de algemene reserve van € 1.131.000. Mogelijk kan een deel van de kapitaallasten worden gedekt ten laste van het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP).

Op grond van de geldende financiële verordening bent u als raad het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen.

7. Duurzaamheid

In het rapport stedenbouwkundig- & beeldkwaliteitplan (bijlage 4) wordt ingegaan op een duurzame ontwikkeling van het Land van Tap. De thema's klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie en circulaire economie zijn in dit rapport uitgewerkt.

8. Vervolg

Planning

Ná vaststelling van het uitvoeringsplan en toekenning van de benodigde middelen door uw raad, kan er gestart worden met het opstellen van documenten voor de planologische procedure en de aanbesteding. Daarna volgen aanbestedingsprocedures, contractvorming met een marktpartij, bouwplanontwikkeling en vergunningsaanvragen. 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 hemelwatervoorzieningen buiten het plangebied moeten voor de oplevering gereed zijn.

Communicatie

We hebben eerdere participatiedeelnemers en de bewoners en ondernemers in het plangebied betrokken bij de planontwikkeling. In een online nieuwsbrief melden we de voortgang van de ontwikkeling van het Land van Tap. Dat doen we ook over deze stap. Iedereen kan zich voor de nieuwsbrief inschrijven. Daarnaast hebben we een artikel gepubliceerd op onze gemeentepagina.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente is initiatiefnemer van deze gebiedsontwikkeling en verantwoordelijk voor de interactie met de omgeving over dit project.

De ontwikkelvisie is tot stand gekomen op basis van een participatietraject met omwonenden, ondernemers, Centrummanagement Elst en maatschappelijke organisaties (woningcorporatie Vivare en vertegenwoordigers vanuit het sociaal domein). De eerdere participatiedeelnemers en bewoners, ondernemers en belanghebbenden in/rondom het plangebied waren uitgenodigd voor het verdere participatietraject. Het participatieniveau was adviseren. Zoals aangegeven, zijn er nog omwonenden met zorgen over deze ontwikkeling. In het vervolgproces blijven we afstemming zoeken met omwonenden en andere betrokkenen.

Evaluatie

Na afloop van het project evalueren we de gang van zaken.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Uitvoeringsplan Land van Tap
 2. Verantwoording amendement Land van Tap
 3. Participatieverslag Land van Tap
 4. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Land van Tap
 5. Verkeersonderzoek Land van Tap
 6. Rapportage planologische milieu- en omgevingsaspecten Land van Tap
 7. Particuliere percelen in/rondom Land van Tap
 8. Ontwikkel- en aanbestedingsstrategie Land van Tap
 9. Financieel onderzoek en opening grondexploitatie Land van Tap (**niet openbaar**)
 10. Hemelwaterafvoer Land van Tap en kansen voor het centrumgebied
 11. Raadsvoorstel Ontwikkelvisie Land van Tap d.d. 05-01-2021
 12. Amendement Ontwikkelvisie Land van Tap d.d. 25-05-2021
 13. Raadsinformatiememo Plan van aanpak uitvoeringsplan Land van Tap d.d. 30-08-2022
 14. Motie Versnel bouw Land van Tap d.d. 08-11-2022
 15. Raadsinformatiememo Stand van zaken uitvoeringsplan Land van Tap d.d. 22-06-2023
- Concept raadsbesluit uitvoeringsplan en financiering Land van Tap

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

De behandelend ambtenaar is Mariëlle Nocker. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl