

Toelichting op onderzoek voor amendementen en motie Land van Tap

Inleiding

De raad heeft om ambtelijke bijstand gevraagd voor de formulering van amendementen en een motie Land van Tap. Het verzoek behelsde:

- *Amendement twee extra bouwlagen met in de noordoosthoek een extra verhoging (5 en 6^e laag)*
- *Amendement een extra bouwlaag met in de noordoosthoek een extra verhoging (4 en 5^e laag)*
- *Amendement waarin krediet beschikbaar wordt gesteld voor afvoer van het hemelwater en de aankoop van de garageboxen. Daar hoort dan een motie bij waarin het college opdracht krijgt om het bouwplan verder uit te werken met twee extra bouwlagen en in de noordoosthoek een extra (zesde) laag. En ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.*

Benodigde onderzoeken

Voor de formulering van gevraagde amendementen was extern onderzoek benodigd. De kosten van de ambtelijke bijstand en benodigde onderzoeken zijn eerst geraamd en vervolgens geaccordeerd door de gemeentesecretaris.

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de uitgevoerde onderzoeken. We stellen voor om dit memo en de onderzoeken ter toelichting toe te voegen aan de amendementen.

Stedenbouwkundig advies Land van Tap (zie bijlage 1).

Dit advies bevat een toelichting op de rekenmodellen. Er zijn vier modellen uitgewerkt. Op verzoek van de raad zijn er twee modellen uitgewerkt met kleinere appartementen (50m²).

We merken op dat de woningbouwcorporatie in haar programma van eisen nu uitgaat van iets grotere appartementen. Verder verwijzen we naar de concluderende paragraaf in het stedenbouwkundig advies. Hierin is o.a. opgenomen:

- “Het ophogen van het basismodel met 1 of 2 lagen staat op gespannen voet met de gewenste kwaliteit voor het centrum van Elst. Een opbouw in bouwhoogte vanaf de westelijke en zuidelijke rand is noodzakelijk om stedenbouwkundig een aanvaardbaar beeld te realiseren. Dit is in de onderzochte modellen niet mogelijk.”
- “Wanneer het streven is om het aantal woningen te maximaliseren adviseren we een alternatief stedenbouwkundig plan te maken. De nieuwe uitgangspunten verschillen immers behoorlijk van het ingediende voorstel (voorkeursmodel). Er ligt dan ruimtelijk een geheel andere opgave.”

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft een positief advies gegeven op de uitwerking van de vastgestelde ontwikkelvisie naar het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Gezien het kritische stedenbouwkundige advies over het ophogen van het huidige model met een of twee bouwlagen, is er een kans dat er geen positief advies wordt verkregen van de CRK. We merken op dat er een groot risico is dat een toekomstig planologisch besluit conform de Omgevingswet (voorheen bestemmingsplan en omgevingsvergunning) strandt bij een onverhoopte beroepsprocedure.

Financieel onderzoek (zie bijlage 2 en niet openbaar)

De modellen met de meeste (kleine) appartementen (model 1b en 2b) zijn financieel doorgerekend en vertaald in de amendementen. We merken het volgende op:

- Bijlage 9 van het raadsvoorstel (rapport financieel onderzoek en grondexploitatie) is niet openbaar i.v.m. de financiële belangen van de gemeente. De Wet open overheid voorziet in een dergelijk uitzonderingsgeval (artikel 5.1. lid 2b.). Voor de amendementen zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd. De raad moet zelf aangeven of deze niet openbaar zijn. Wij hebben hiertoe beslispunt 1e toegevoegd. Tzt -ná een aanbesteding- kunnen de cijfers wel openbaar worden.
- De bedragen opgeteld in de amendementen kunnen niet met elkaar vergeleken worden. Door andere woningaantallen, groottes en financieringscategorieën zijn er andere opbrengsten en kostenstijgingen. In de grondexploitatie nemen de opbrengsten toe met meer bouwlagen. Er zijn ook meer kosten voor de grondexploitatie doordat naar verhouding meer parkeerplaatsen aan de woningbouwontwikkeling worden toebedeeld. Hierdoor nemen de kosten (en daarmee het benodigde investeringsbudget) voor het openbaar gebied weer af.

Amendementen en motie Land van Tap

Bijgaande amendementen en motie betreffen suggesties die geformuleerd zijn op verzoek van de raad. Conform afspraak met de gemeentesecretaris heeft geen ruggenspraak plaatsgevonden met de wethouder en het college.

Het amendement “Aankoop perceel garageboxen” en de motie “Onderzoek naar meer woningen op het Land van Tap” dienen als een geheel beschouwd te worden en zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Bijlagen:

Bijlage 1. Stedenbouwkundig advies Land van Tap

Bijlage 2. Financiële uitkomst Land van Tap (N.B raad moet deze zelf niet openbaar verklaren)

Bijlage 3. Amendementen en motie Land van Tap

- Amendement Twee extra bouwlagen Land van Tap
- Amendement Een extra bouwlaag land van Tap
- Amendement Aankoop garageboxen Land van Tap
- Motie Onderzoek naar meer woningen op het Land van Tap