

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18INF00062

Datum advies: 22 mei 2018	Onderwerp: Land van Tap: doel, globale planning, voorbereidingskrediet en communicatie
Kennis nemen van: Land van Tap: doel, globale planning, voorbereidingskrediet en communicatie	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar) n.v.t.
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum b&w-vergadering: 29 mei 2018
Bijlagen: Geen	

Kennis nemen van:

Land van Tap: doel, globale planning, voorbereidingskrediet en communicatie

Inleiding

Een ontwikkeling van het Land van Tap (hierna: LvT) is al een hele tijd voorzien:

- In 2009 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Centrum Elst vastgesteld en in 2010 het Beeldkwaliteitplan Centrum Elst. In beide documenten is een woningbouwontwikkeling met parkeren voor het LvT geschetst. Het beeldkwaliteitplan is het document waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op dit moment ontwikkelingen aan moet toetsen.
- In 2015 heeft de gemeente een groot deel van het gebied aangekocht met als doel om functies te realiseren voor Elst. Het terrein is op dit moment tijdelijk ingericht met 150 parkeerplaatsen om te zorgen voor parkeergelegenheid tijdens de werkzaamheden in het winkelgebied.
- Op 20 maart 2018 heeft het college in het kader van de woningbouwprioritering programmaruimte gereserveerd voor het project LvT.

Nu de werkzaamheden aan het winkelgebied zijn afgerond en er programmaruimte voor het project LvT is toegekend, kan er gestart worden met het maken van plannen voor de toekomstige invulling van het gebied LvT.

In deze memo wordt specifiek ingegaan op het doel van het project LvT, de eerste werkzaamheden, de beoogde vervolgstappen, de benodigde middelen en de communicatie.

Doel project LvT

Doel van het project LvT is: herontwikkeling van het gebied LvT in aansluiting op het centrum voor de bewoners en ondernemers van Elst. Het LvT is een inbreidingslocatie midden in het centrum van Elst. Er is een directe korte verbinding met de winkelstraat. Vanuit het winkelgebied is de locatie bij uitstek geschikt voor parkeren. Vanuit woningbouw is de locatie bij uitstek geschikt voor appartementen voor senioren. Subdoelen voor het project zijn onder

andere: het realiseren van woningen en/of parkeren voor het centrum zodat ingespeeld kan worden op de woningbehoefte en de parkeerbehoefte in het centrum.

Komend jaar wordt de toekomstige invulling van het LvT onderzocht. Het tijdelijk parkeerterrein op het LvT wordt goed gebruikt. Wij gaan nu onderzoeken hoeveel parkeerplaatsen, hoeveel woningen en eventuele andere centrum versterkende ontwikkelingen er uiteindelijk kunnen komen en op welke wijze. Er zijn nog geen concrete plannen. Het onderzoek naar de daadwerkelijke invulling is net gestart.

Globale planning

De initiatiefase is het begin van het project. In deze fase wordt een idee voor een project nader onderzocht en uitgewerkt. Doel van deze fase is de haalbaarheid te onderzoeken. Verder wordt er gekeken wie het project zou kunnen uitvoeren, welke partijen betrokken zouden moeten zijn bij het project en of er voldoende draagvlak is voor het project (bij betrokkenen). In de definitiefase worden de eisen en wensen die aan een projectresultaat worden gesteld zo goed en

compleet mogelijk bepaald. Het gaat erom de verwachtingen van betrokken partijen boven water te krijgen over wat men denkt dat het resultaat moet zijn.

Voor 2018 zijn de volgende werkzaamheden gepland:

1. Reservering programmaruimte woningbouwprioritering. In verband met de jaarlijkse indieningsronde in maart is al programmaruimte voor het LvT aangevraagd om een toekomstige ontwikkeling met woningbouw mogelijk te maken.
2. Projectplan (de opdracht) en voorbereidingskrediet
3. Uitvoeren van een gebiedsanalyse/locatieonderzoek
4. Uitvoeren van een onderzoek naar de parkeerbehoefte in het centrum en een eventuele nieuwe ontsluiting op de Rijksweg Zuid
5. Uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Dit is het opstellen en doorrekenen van ruimtelijke ontwikkelscenario's (ambitie versus haalbaarheid en eventuele fasering).
6. Communicatie/participatie. Wij gaan de komende periode actief in gesprek met groepen belanghebbenden zoals de Klankbordgroep LvT, Centrummanagement Elst etc. Transparantie is een belangrijk punt binnen het project LvT. Er wordt een communicatieplan opgesteld. In dit plan wordt ingegaan op de verschillende niveaus van communicatie per projectfase. Inmiddels is al gestart met het overleg met de Klankbordgroep LvT en het overleg met Centrummanagent Elst.
7. Gesprekken met eigenaren/direct betrokken in het plangebied, zoals ABN-AMRO, JPO-Vastgoed, Theater De Kik en eventuele woningbouwcorporatie Vivare.
8. Opstellen van Ontwikkelingsvisie waarin een voorstel wordt gedaan voor de ontwikkelingsrichting van het LvT met de (ontwerp) uitgangspunten en randvoorwaarden, het programma (parkeren/wonen) en financiële aspecten.

Afhankelijk van het verloop van het overleg met diverse belanghebbenden, ligt het in de bedoeling om eind 2018/begin 2019 een nieuwe visie voor de ontwikkeling van het LvT aan de raad voor te leggen. Dit kan een visie zijn met bijvoorbeeld het definitief inrichten van dit gebied met parkeren of bijvoorbeeld het realiseren van woningen waar op dit moment een tekort aan is. Alle opties staan op dit moment nog open. Afhankelijk van de ontwikkeling die gekozen wordt, volgt hierna: contractvorming met eventuele (markt)partijen, verdere stedenbouwkundige uitwerking, opstellen van een bestemmingsplan, starten van de planologische procedures etc. Vanuit de gereserveerde programmaruimte woningbouw dient er in het jaar 2021 gestart te worden met de bouw.

Vorbereidingskrediet

De uitvoeringskosten van het project in de initiatief- en definitiefase zijn begroot op circa € 75.000. Het gaat dan onder andere om de volgende kosten:

- Archeologisch onderzoek
- Verkeersonderzoek
- Bodemonderzoek en geotechnisch onderzoek
- Geohydrologisch onderzoek
- Flora & Fauna onderzoek
- Geluidsonderzoek
- Taxaties e.d.
- Inmeting en hoogtemeting terrein
- Communicatie/informatiebijeenkomsten

Op basis van de Gemeentewet is het beschikbaar stellen van budgetten een exclusief recht van de raad, dat niet kan worden overgedragen aan het college. Ten behoeve van een soepele voortgang in de bedrijfsvoering en/of besluitvormingstrajecten is echter in artikel 6 van de geldende Financiële verordening gemeente Overbetuwe 2017 opgenomen dat het college bevoegd is tot het beschikbaar stellen van budget voor nieuwe uitgaven met een eenmalig karakter van maximaal € 150.000 exclusief compensabele btw of nieuwe structurele lasten van maximaal € 20.000 exclusief compensabele btw. In deze gevallen waarin de verplichtingen al wel door het college zijn aangegaan, wordt er achteraf door de raad ingestemd met het benodigde budget. Dit gebeurt via het vaststellen van het raadsvoorstel begrotingswijzingen waarin administratieve wijzigingen zijn opgenomen.

Voor dit project is door het college besloten om een eenmalig budget van € 75.000 beschikbaar te stellen. Hiervan wordt dus een administratieve wijziging gemaakt, waar de raad vervolgens achteraf nog een akkoord op moet geven via het raadsvoorstel begrotingswijzigingen in de raadsvergadering van 25 juni 2018.

Communicatie

Transparantie is een belangrijk punt binnen het project LvT. Voor de herontwikkeling van het LvT wordt een communicatieplan opgesteld. In dit plan wordt ingegaan op de verschillende niveaus van communicatie per projectfase. Tevens wordt omschreven op welke wijze en met welke middelen deze communicatie ingevuld wordt. Hierbij wordt rekening gehouden met de wettelijke kaders van inspraak en het wenselijke niveau van interactie om tot een zo breed mogelijk gedragen plan te komen. Bij deze interactieve planvorming is het steeds van belang om betrokkenen te wijzen op het interactieniveau waarvoor is gekozen in de desbetreffende fase en wat dit betekent. Dit zorgt voor de juiste verwachtingen en invulling per rol.

Vooruitlopend op het communicatieplan voor het LvT is inmiddels een brief uitgegaan naar diverse belanghebbenden, zoals direct omwonenden, ondernemers, Centrummanagement Elst, grondeigenaren in het gebied, eventuele woningcorporatie Vivare en Theater De Kik. In de brief is gewezen op de Politieke Avond van 15 mei 2018 en dat de gemeente komende periode actief in gesprek gaat met groepen belanghebbenden. Men kan zich opgeven voor de klankbordgroep. In de klankbordgroep kunnen betrokkenen hun inbreng leveren tijdens het planproces. Ook zal hun gevraagd worden een oordeel te geven over de plannen. De adviezen komen of terug in de plannen of kunnen uiteindelijk worden meegewogen door college en raad. College en raad kunnen dan nog steeds afwijken van de wens en de mening van de betrokkenen.

Als betrokkenen/belanghebbenden vanaf het begin betrokken worden, ligt er nog veel open voor invulling en hebben zij de mogelijkheid om, binnen de gestelde kaders, de agenda te beïnvloeden en proactief oplossingen aan te dragen. Zij beslissen echter niet mee. De leden van de klankbordgroep vertegenwoordigen ieder een achterban, zoals omwonenden en ondernemers. Dat betekent dat ieder lid van de klankbordgroep ook de verantwoordelijkheid heeft om zijn achterban te raadplegen en te informeren.

Inmiddels hebben vijf omwonenden van de Wagenmakersstraat en Rijksweg Zuid en twee ondernemers zich aangemeld voor de Klankbordgroep LvT. De eerste bijeenkomst van de Klankbordgroep is inmiddels ingepland. Ook is het overleg met Centrummanagement Elst over het LvT is opgestart.

In periodieke raadsmemo's en informatiebijeenkomsten over het LvT zullen wij de raad op de hoogte houden van de ontwikkelingen in het project LvT.

Behandelend adviseur voor technische vragen: M.E.E. Nocker, tel.: 14 0481, email: m.nocker@overbetuwe.nl

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

drs. C.W.W. van den Berg

drs. A.S.F. van Asseldonk