

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: D2022-08-010786

Datum advies:
10 juli 2022

Onderwerp:
Plan van aanpak uitvoeringsplan Land van Tap

Kennis nemen van:
Plan van aanpak uitvoeringsplan Land van Tap

Status advies:
openbaar

Argument: (indien niet openbaar)
n.v.t.

Portefeuillehouder:
Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

Datum b&w-vergadering:
30 augustus 2022

Betrokkenen bij voorstel extern:
Bureau Ontwerp & Omgeving

Betrokkenen bij voorstel intern:
TSP / L. Albers van der Linden (grondzaken) en TED / I. Molenaar (communicatie)

Bijlagen:
B&W-voorstel Plan van aanpak uitvoeringsplan Land van Tap

Samenvatting

Op 25 mei 2021 heeft uw raad de ontwikkelvisie Land van Tap geamendeerd vastgesteld. Met dit memo schetsen wij de contouren van de volgende stap: het ontwikkelen van een uitvoeringsplan.

Ontwikkelvisie

Met het vaststellen van de ontwikkelvisie heeft uw raad de koers voor het Land van Tap op hoofdlijnen bepaald. 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 van de visie wordt er nu een uitvoeringsplan opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met uw kaders in het amendement.

Doel en inhoud 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 de grondexploitatie voor dit gebied ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Ná vaststelling van beide documenten gaan wij verder met de aanbestedingsprocedure en de contractvorming met een marktpartij. Van belang hierbij is dan dat er gebouwd wordt zoals we hebben beoogd, maar ook dat er een realistische en haalbare uitvraag wordt gedaan. Belangrijke vragen zijn onder andere: Wat geven we aan kaders en randvoorwaarden aan de markt mee? Wat laten we over aan de markt? En welke keuzes op onderdelen beïnvloeden elkaar? In het uitvoeringsplan gaan we hier nader op in.

Het uitvoeringsplan bevat o.a. de volgende onderdelen of onderwerpen:

1. Een verantwoording van de kaders in het amendement;
2. Een stedenbouwkundig plan (SBP) en een beeldkwaliteitsplan (BKP);
3. Een verslag van het participatieproces t/m een concept SBP en concept BKP;
4. Een financiële paragraaf met o.a. het onderzoek naar een sluitende exploitatie;
5. De minimaal benodigde onderzoeken voor het SBP en de financiële haalbaarheid (zoals de verkeerafwikkeling/ontsluiting en de waterafvoer);
6. De strategie/aanpak van de particuliere percelen in/rand plangebied;
7. De aanbestedingsstrategie/marktbenadering;
8. De verdere stappen ná de vaststelling van het uitvoeringsplan.

Toelichting onderdelen/onderwerpen voor het op te stellen Uitvoeringsplan

De onderdelen of onderwerpen voor het uitvoeringsplan kunnen niet los van elkaar gezien worden en lopen voor een deel parallel in de tijd. Wij kijken daarbij ook naar het stadium waarin het plan aan de markt wordt aangeboden. Getracht wordt om zo veel mogelijk kostbare onderzoeken naar een later moment te schuiven, zodat ze onder verantwoordelijkheid van de marktpartij worden uitgevoerd.

1. Amendement

Bij het opstellen van het uitvoeringsplan houden we rekening met uw kaders in het amendement. Hieronder is deze in cursieve tekst 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.*
2. Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan:
De ontwikkelvisie is nog globaal. Gezien de wens van uw raad bij de punten 1.a., 1.b. en 2. wordt er (voordat het plan op de markt wordt aangeboden) een concept stedenbouwkundig plan (SBP) en concept beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken. Het volgende is van belang:
- a. Uitwerking voorkeursmodel (maatvoering, inrichtingsniveau en eventuele opties).
 - De beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte bekijken we in relatie tot de financiën en de toekomstige aanbesteding;
 - De door uw raad genoemde punten zoals bereikbaarheid en leefbaarheid pakken we op. De visie benoemt reeds aspecten zoals sociale veiligheid (zicht openbare ruimte), recreatie/sport/spel, kleinschalige ontmoetingsplek, groene overgangen en bereikbaarheid ingangen;
 - We gaan in op de ambities vanuit het nieuwe Integraal kwaliteitsplan openbare ruimte;
 - Bouw- en woonlagen: de hoogteverschillen in het gebied in relatie tot de bouwplanontwikkeling brengen we in beeld en definities over woon- en bouwlagen nemen we op;
 - b. Waterafvoersysteem:
Voor de afvoer van het water dienen er maatregelen getroffen te worden binnen en mogelijk buiten het plangebied. De maatregelen en kosten binnen het plangebied worden nader onderzocht. Daarbij wordt tevens gekeken naar aanvullende mogelijkheden zoals groene wanden, daken en evt. andere (steden)bouwkundige mogelijkheden.
 - c. Overige onderzoeken die van belang zijn voor de planvorming en/of financiering; zoals bodemonderzoek.
3. Participatie
Het Land van Tap is een gemeentelijk project. De gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie. De ontwikkelvisie is het resultaat van een uitgebreid participatietraject met omwonenden, ondernemers, Centrummanagement Elst en verschillende maatschappelijke organisaties. Het college wil het interactieniveau Adviseren continueren bij de verder planvorming. De eerdere participatiedeelnemers betrekken we bij het opstellen van het SBP, het BKP en de daarvoor benodigde onderzoeken.
4. Verkeer en parkeren
Met het vaststellen van de ontwikkelvisie heeft uw raad de hoofduitgangspunten voor verkeer en parkeren bepaald. In samenhang met het SBP en financieel onderzoek, bekijken we voor:
- a. verkeer: de verkeersontsluiting op de Rijksweg-Zuid; eventuele sluiproutes door het plangebied en eventuele maatregelen hiertegen; de verkeersafwikkeling door de Wagenmakersstraat; de entree vanuit de Dorpsstraat en de bevoorrading van de winkels.

- b. parkeren: de uitwerking van het parkeerbeleid (wel/geen blauwe zone, openbaar/dubbelgebruik) en het optimaliseren van het parkeren (zoveel mogelijk en “groene” parkeerplaatsen).
5. Financiën:
In de financiële verkenning voor de ontwikkelvisie is gerekend met kengetallen en aannames. De financiële haalbaarheid (kosten maar ook opbrengsten) onderzoeken we nu nader.
6. Particuliere percelen:
In navolging op de ontwikkelvisie en wens van uw raad pakken we de verdere planontwikkeling integraal op. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de inrichting van de particuliere percelen bij het voterrein/entree Theater De Kik.
7. Aanbestedingsstrategie
Het uitvoeringsplan wordt uiteindelijk geconcretiseerd in een aanbestedingsdocument. Parallel aan bovenstaande onderdelen/onderwerpen kijken we nu ook hiernaar. Daarbij houden we uiteraard rekening met het recente Didam-arrest (d.d. 26-11-2021). Denk hierbij aan vereisten in de selectieprocedure en de selectiecriteria, zoals objectieve, toetsbare en redelijke criteria. We gaan o.a. het volgende nader bekijken:
 - a. Welke aanbestedingsmogelijkheden en -risico's zijn er in relatie tot de mate van uitwerking, het participatietraject en het onderzoek naar een sluitende exploitatie? Hoe zorgen we dat wat in het uitvoeringsplan is beoogd ook uiteindelijk wordt gerealiseerd?
 - b. Hoe zorgen we voor een haalbare en realistische uitvraag? Welke voorbereiding in de aanbesteding kunnen we doen? Houden we bijvoorbeeld een marktconsultatie?
 - c. Welke kaders en randvoorwaarden nemen we uiteindelijk op in het aanbestedingsdocument en wat laten we over aan de markt? Nemen we bandbreedtes op bij de kaders en randvoorwaarden; bijvoorbeeld kwaliteit versus prijs? En houden we bijvoorbeeld een ontwerpprijsvraag?
8. Verdere stappen ná vaststelling van het uitvoeringsplan
In het uitvoeringsplan worden de verdere stappen opgenomen, zoals de daadwerkelijke aanbesteding, de contractvorming met een realiserende marktpartij en de verdere benodigde onderzoeken.

Planning uitvoeringsplan en de stappen daarna

Door ziekte en capaciteitstekort is er enige vertraging opgetreden in het project Land van Tap. Het uitvoeringsplan zal samen met de grondexploitatie voor het Land van Tap in 2023 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De stappen daarna zijn:

- 2023: aanbesteding en contractvorming met een realiserende marktpartij;
- 2024: ontwikkeling bouwplan, planologische procedure en vergunning;
- 2025: start bouwrijp maken, daadwerkelijke bouw en woonrijp maken.

Communicatie

Wij zullen uw raad op de hoogte houden van de stappen die we gaan zetten gedurende het traject. Verder houden we op de gemeentelijke website de stand van zaken van het project bij en kan men zich inschrijven voor een nieuwsbrief waarin nieuwe ontwikkelingen worden gemeld.

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

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

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos