

Fractie BOB en overige leden van de gemeenteraad,

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
	21int00656	21uit03336	16 februari 2021	
Onderwerp:		Behandeld door	Telefoonnummer	Bijlage(n)
Beantwoording raadsragen BOB n.a.v. het raadsvoorstel Ontwikkelvisie Land van Tap		M.E.E. Nocker	14 0481	

Geachte fractie BOB en overige leden van de gemeenteraad,

Uw fractie heeft op 18 januari 2021 schriftelijke vragen gesteld n.a.v. het raadsvoorstel Ontwikkelvisie Land van Tap (hierna LvT). Met deze brief beantwoorden wij deze vragen.

Inleiding:

In het raadsvoorstel wordt in de inleiding de beleidsmatige context geschetst van het raadsvoorstel. Opvallend hierbij is dat daarbij niet wordt verwezen naar de door de raad unaniem aangenomen motie van 19 april 2018, de memo erover van 25 juni 2020 en de afhandeling ervan die op de agenda stond van de raad van 6 oktober 2020. Ook de rapportage aan de raad via de bestuursrapportages, o.a. in de raad van 3 november 2020, en de B&W-memo aan de raad van 2 april 2019 wordt in de inleiding niet vermeld. Omdat die door ons wel relevant worden geacht bij deze vragen, vermelden we dat hier, als aanvullende context voor onze technische vragen.

Vraag 1:

Welke kaders heeft u als College meegegeven bij het participatieproces rond het Land van Tap? Wat is in de kaderstelling gedaan om te voorkomen dat het proces een optelsom van wensenlijstjes zou kunnen worden met als conclusie dat binnen de voorgestelde ontwikkelingsvisie alleen modellen met een negatief resultaat zouden kunnen komen?

Antwoord vraag 1:

In uw inleiding geeft u aan dat u de verwijzing naar de motie mist. Volgens ons is dit in het voorliggende raadsvoorstel opgenomen aan het eind van de 1^e alinea. Daar wordt de memo van 25 juni 2020 genoemd met de afhandeling van de raadsmotie (20inf00050).

Wij hebben bij de aanpak van het project LvT uitvoering gegeven aan de motie uit 2018. We zijn een open participatietraject ingaan waarin bewust ervoor gekozen is om van te voren geen kaders te stellen. Doel van het participatietraject was om op te halen wat de diverse stakeholders willen, om alle mogelijkheden met elkaar te bespreken en niet om te sturen naar een specifiek resultaat (positief dan wel negatief).



Er zijn wel algemene doelen geformuleerd die ook door de raad worden gehanteerd. In de memo van 2018 (18inf00062) is als doel voor LvT geformuleerd: *“herontwikkeling van het gebied Land van Tap in aansluiting op het centrum voor de bewoners en ondernemers van Elst. Het LvT is een inbreidingslocatie midden in het centrum van Elst. Vanuit het centrumgebied is de locatie bij uitstek geschikt voor parkeren: het tijdelijk parkeerterrein wordt goed gebruikt. Vanuit woningbouw is de locatie bij uitstek geschikt voor huur- en/of koopappartementen voor senioren”*.

In de memo uit 2019 (19inf00061) is dit doel herhaald en staat: *“Het college heeft aanvullend gevraagd om eventuele centrumversterkende voorzieningen op het LvT te onderzoeken”*.

Over het participatietraject staat in de memo van mei 2018 en juni 2020 onder andere:

“Voor het participatietraject is het van belang dat de deelnemers zich gehoord voelen. Dat men inbreng heeft op ideeën, werkdocumenten e.d. en dat er nog niets vastligt. Om optimaal gebruik te kunnen maken van die inbreng zijn er tussentijds geen stukken naar het college en de raad gestuurd. Voor de vervolgstappen is het van belang dat er iets gedaan wordt met de inbreng vanuit de participatie óf dat er goed uitgelegd wordt waarom iets niet mogelijk of wenselijk is. De deelnemers is wel steeds duidelijk gemaakt dat hun inbreng wordt meegenomen, maar dat het college en de raad uiteindelijk een afweging maken en besluiten.”

Het resultaat van het participatietraject wordt nu aan u voorgelegd. In de concept Ontwikkelvisie wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële haalbaarheid en het vervolg.

Bij de financiële haalbaarheid staat dat dat de berekening afhangt van keuzes die worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld: bij meer woningen worden de opbrengsten hoger maar zijn er tegelijkertijd meer parkeerplaatsen nodig die dan niet voor het centrum ingezet kunnen worden.

Bij vervolg staat onder andere: *“De gemeente heeft nu input opgehaald bij de diverse stakeholders. Het participatietraject is hiermee afgerond. Het college en de raad zijn nu aan zet om de verdere koers voor het Land van Tap te bepalen. Daarbij wordt deze Ontwikkelvisie gebruikt, maar wordt er ook een afweging gemaakt waarbij ook andere belangen een rol spelen, zoals financiën, parkeerbehoefte, woningbehoefte en exploitatie/realisatiemogelijkheden van deze visie.”*

Op basis van deze visie kan de raad kaders geven voor het vervolg; zoals bijvoorbeeld meer woningen, minder parkeren, lagere kwaliteit van de openbare ruimte of het zoeken naar andere mogelijkheden om een sluitende exploitatie te verkrijgen.

Vraag 2:

Waarom is niet meegegeven dat in elk geval ook een variant ontwikkeld zou moeten worden met financieel een positief of neutraal resultaat?

Antwoord vraag 2:

Zie antwoord bij vraag 1. We zijn bewust een open participatietraject aangegaan waarin we niet hebben willen sturen naar een specifiek resultaat (noch positief noch negatief). Dat was niet het doel van de participatie. Doel was om op te halen wat de omgeving en andere stakeholders willen.

Vraag 3:

In de memo van 25 juni 2020 werd aangegeven dat de planning was om na de zomervakantie de concept Ontwikkelvisie te behandelen in het college om die daarna voor te leggen aan de raad. Kunt u aangeven waarom die planning vervolgens niet gehaald is en de ontwikkelvisie pas in januari 2021 aan de raad wordt voorgelegd? Indien tussen juni en december 2020 de ontwikkeling Land van Tap in B&W is besproken, kunt u de raad dan de betreffende stukken overleggen?

Antwoord vraag 3:

Allereerst merken we op dat de coronacrisis een impact heeft op de uitvoering (en planning) van de interne werkzaamheden, onze contacten met de omgeving en de werkzaamheden van externe adviseurs. Desondanks is het ons gelukt om in een zeer korte tijd een digitale vorm van participatie te organiseren en het resultaat daarna te verwoorden in de voorliggende concept Ontwikkelvisie.

Het was de bedoeling om de concept Ontwikkelvisie in december aan uw raad voor te leggen. Echter, we hebben ervoor gekozen om in een extra (thema)bijeenkomst in ons college eerst stil te staan bij het doorlopen participatietraject en de financiële uitkomst (geen sluitende exploitatie), alvorens de concept Ontwikkelvisie aan u voor te leggen.

Wat betreft het tweede deel van uw vraag: de (thema) bijeenkomsten in het college maken geen onderdeel uit van de besluitvormingstukken. De raad zal op 23 februari a.s. ook eerst geïnformeerd worden over het doorlopen participatietraject en de financiële uitkomst. Daarna kan de verdere politieke behandeling en besluitvorming in de raad plaatsvinden.

Vraag 4:

In de memo van 2 april 2019 is sprake van 'het onderzoeken van verschillende ontwikkelvarianten met parkeren en woningen'. Kunt u aangeven welke varianten zijn onderzocht, met name welke varianten die afwijken van de kaders die de ontwikkelvisie voorstelt volgens uw raadsvoorstel?

Antwoord vraag 4:

In de concept Ontwikkelvisie zijn drie varianten onderzocht. Wij verwijzen u naar pagina 18 en verder van deze visie.

Inleiding bij vraag 5:

In het raadsvoorstel is de volgende passage opgenomen: "het voorkeursmodel leidt tot een negatieve grondexploitatie, doordat er hoge kosten zijn (o.a. door veel openbaar gebied, ontsluiting op de Rijksweg-Zuid en aanleggen van een waterafvoersysteem) en weinig opbrengsten (35 appartementen, waarvan 30% sociale huur)."

Vraag 5:

Oorspronkelijk was in de uitwerking van de centrumvisie Elst een ontsluiting via de Wagenmakersstraat voorzien. Kunt u aan meer inzicht geven in de factoren die afgewogen moeten worden bij de keuze tussen een ontsluiting via de Wagenmakersstraat versus een ontsluiting via de Rijksweg Zuid? Wat zijn de consequenties in termen van kosten ontsluiting, ruimte voor bebouwing en ruimte voor openbaar gebied van de keuze voor ontsluiting via de Rijksweg Zuid in plaats van via de Wagenmakersstraat? Waarom is in het participatieproces geen alternatief in kaart gebracht dat uitgaat van ontsluiting via de Wagenmakersstraat?

Antwoord vraag 5:

We begrijpen de vraagstelling niet geheel. In de Centrumvisie Elst uit 2008 (en uitwerkingen in 2009 en 2010) waren drie ontsluitingen voorzien; namelijk 1. de bestaande ontsluiting op de Wagenmakersstraat, 2. een optionele nieuwe ontsluiting op de Wagenmakersstraat (ter plaatse van de woningen) en 3. een nieuwe ontsluiting op de Rijksweg Zuid (zie figuur 1).



Figuur 1: Uit Nota van Uitgangspunten 2009

In de concept Ontwikkelvisie Land van Tap is het onderzoeksgebied beperkt tot de gronden van de gemeente en de gronden die minimaal benodigd zijn zoals het perceel met de garageboxen (zie figuur 2).



Figuur 2: Onderzoeksgebied in de concept-Ontwikkelvisie Land van Tap

Voor een tweede ontsluiting op de Wagenmakerstraat dienen minimaal drie woningen (Wagenmakersstraat 1, 3 en 5) te worden verworven en gesloopt. Uit kostenoverweging en draagvlak is dit niet meegenomen in het onderzoeksgebied. De deelnemers aan het participatietraject willen bij voorkeur een rechtstreekse ontsluiting op de Rijksweg Zuid ter plaatse van het huidig braakliggend perceel van de gemeente. Men wil in ieder geval geen extra (tweede) ontsluiting op de Wagenmakersstraat.

Vraag 6:

In uitwerking van de centrumvisie Elst was ook een verdeling opgenomen tussen bebouwing, ontsluiting en openbare ruimte. Hoe verhouden die verhoudingen van destijds zich tot die van de nu voorgestelde ontwikkelingsvisie? Kunt u aangeven van welke ruimte voor parkeren was uitgegaan in de uitwerking van de centrumvisie Elst en hoe zich die verhoudt tot de ruimte voor parkeren in de nu voorliggende ontwikkelingsvisie?

Antwoord vraag 6:

In de Nota van Uitgangspunten uit 2009 en het Beeldkwaliteitplan Centrum Elst uit 2010 is het plangebied veel groter en vrijwel volledig bebouwd (met drie hoogteaccenten in vier bouwlagen en met een ondergrondse parkeergarage; zie figuur 1). Er zijn geen cijfers bekend van het aantal woningen en parkeerplaatsen, maar gezien de vele bebouwing was het parkeren benodigd voor de nieuwe woningen.

In de nu voorliggende concept Ontwikkelvisie wordt tegemoet gekomen aan de wens van de participatie-deelnemers om meer parkeren te organiseren dan strikt noodzakelijk is voor de woningen. Het tegemoet komen aan deze wens voor extra parkeren leidt tot een beperking van de omvang van het aantal woningen. Verder heeft archeologisch onderzoek uitgewezen dat een ondergrondse parkeergarage niet mogelijk is of heel kostbaar wordt (zie pagina 12 en 13 van de concept Ontwikkelvisie).

Vraag 7:

Kunt u aangeven van welke bouwhoogten op het Land van Tap werd uitgegaan in de uitwerking van de centrumvisie Elst (of waaraan werd gedacht) en in hoeverre dat afwijkt van waar in het nu voorgelegde raadsvoorstel wordt uitgegaan?

Antwoord vraag 7:

In de Nota van Uitgangspunten uit 2009 en het Beeldkwaliteitplan Centrum Elst uit 2010 werd uitgegaan van maximaal drie bouwlagen met drie hoogteaccenten van vier bouwlagen (zie figuur 1). Onder deze bebouwing was een parkeerdek of ondergrondse parkeergarage beoogd.

In de concept Ontwikkelvisie wordt uitgegaan van een gebouw centraal in het gebied met drie bouwlagen met eventueel één hoogteaccent van vier bouwlagen. Hierbij merken we op dat de omgeving 4 bouwlagen te hoog vindt. Een gedeeltelijke 4^e bouwlaag in de noordoostelijke hoek van het gebouw heeft niet de voorkeur, maar kan eventueel wel. Rondom het gebouw is parkeren op maaiveld beoogd. Zie ook de beantwoording bij vraag 6.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos