

Woningbouw Elim

Beslisdocument fase 2 en plan van aanpak fase 3

Strategisch Beleidscentrum

Hilda Teijema

21 december 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.....	3
1.1 Opdracht.....	3
1.2 Doel	3
1.3 Resultaat	3
Hoofdstuk 2.....	4
2.1 Wat ging vooraf	4
2.2 Uitkomsten verkenning fase 1	5
2.3 Collegebesluit fase 1 en plan van aanpak fase 2	6
Hoofdstuk 3 Uitkomsten Plan van aanpak fase 2	7
3.1 Nieuwe projectstructuur en aanpak vervolg	7
3.2 Inrichten projectorganisatie woningbouw en beschikbaar stellen middelen	7
3.3 Apart project voor aanpassingen sportvelden	7
3.4 Peilen interesse naar woningbouw	7
3.5 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	7
3.6 Stedenbouwkundig ontwerp.....	8
3.7 Gemeenteground ingenomen door aangrenzende percelen.....	10
3.8 Waardevolle bomen in het plangebied	12
3.9 Fasering in het plangebied	14
3.10 Corporaties geïnteresseerd in deze locatie – koppelkans woon(zorg)visie	14
3.11 Mogelijkheden aankoop zuidelijke kavel grenzend aan dit gebied	15
Hoofdstuk 4 Doel en beoogd resultaat plan van aanpak fase 3	16
4.1 Doel	16
4.2 Resultaat.....	16
4.3. Activiteiten fase 3.....	16

Hoofdstuk 1

1.1 Opdracht

In de trojka Aantrekkelijk Wonen van 25 maart 2020 is besloten om woningbouwmogelijkheden in Elim te gaan verkennen. Afgesproken is het onderzoek specifiek te richten op gronden in eigendom van de gemeente op en rond het sportcomplex in Elim.

De vervolgoopdracht is het mogelijk maken van woningbouw in Elim.

1.2 Doel

Ontwikkelen van een woningbouwlocatie voor het dorp Elim.

1.3 Resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan op grond waarvan kavels kunnen worden verkocht in Elim.

Hoofdstuk 2

2.1 Wat ging vooraf

In 2019 is een kunstgrasveld voor de voetbalvereniging S.C. Elim aangelegd. Hierdoor is overcapaciteit op het complex ontstaan. De aanleg van de kunstgrasvelden is in verschillende dorpen gekoppeld aan een opdracht om te onderzoeken of de overcapaciteit die ontstaat ingezet kan worden voor een activiteit waarmee geld terugverdiend kan worden.

Onderstaande schets is gemaakt, tijdens het proces van aanleg kunstgrasveld, als mogelijke herontwikkeling in de toekomst.



Figuur 1

Deze stedenbouwkundige invulling is als uitgangspunt gebruikt voor de opdracht om in Elim een onderzoek te starten naar de vraag naar woningbouw en of dit passend is op deze locatie.

2.2 Uitkomsten verkenning fase 1

Samen met Plaatselijk Belang uit Elim (verder P.B. Elim) is een verkenning gestart naar de omvang van de vraag en of deze ingezet kan worden op de vrijkomende voetbalvelden op het sportcomplex.

Conclusie van deze verkenning:

1. Er is overcapaciteit wat betreft de voetbalvelden, mits er nog wel een hoofdveld overblijft.
2. Het gebied is bepaald waarbinnen de woningbouw mogelijk is.
3. Onderzoek naar de woningbehoefte heeft aangetoond dat er behoefte is aan nieuwbouwwoningen in Elim, ook voor starters.
4. Er is gekeken naar een mogelijke fasering in het gebied, zodat het ook in 2 fasen uitgevoerd kan worden, waarbij eerst het gedeelte aan de zuidrand wordt gerealiseerd en daarna fase 2. Hiermee komen er ook gelden beschikbaar voor het verplaatsen van het hoofdveld.



5. De risico en belemmeringen op milieu gebied zijn in beeld gebracht.
6. Er is een eerste stedenbouwkundig ontwerp gemaakt.
 - a. Geen sociale huur
 - b. 25% sociale koop
 - c. Woningen voor senioren
 - d. Een deel van het gebied in te vullen met 2 onder 1 kap en vrijstaand.
 - e. Ongeveer 60 woningen
7. Er is onderzoek gedaan naar de aanpassingen van het sportcomplex
 - a. Verplaatsen hoofdveld
 - b. Realisatie kunstgras korfbalveld
 - c. Fasering in aanleg velden (op basis van fase gerichte uitgifte kavels).
 - d. Het sportpark kan aangepast worden uit de opbrengsten van het plangebied.



8. Grondexploitatie opgesteld
9. Eventueel calamiteiten ontsluiting van het plangebied aan de Zuidzijde en geschikt voor fietsers inclusief de daarbij behorende grondverkoop.
10. Civieltechnisch moet het plangebied nog verder onderzocht worden.

2.3 Collegebesluit fase 1 en plan van aanpak fase 2

In 2021 heeft het college het beslisdocument zoals omschreven in 2.2 vastgesteld en een plan van aanpak voor fase 2 vastgesteld.

Daarnaast is voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het opstarten van fase 2.

Hoofdstuk 3 Uitkomsten Plan van aanpak fase 2

Fase 2 is anders uitgevoerd dan in eerste instantie bedacht is. De eerste stap van deze fase was het inrichten van een projectorganisatie en de tweede stap uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp via een participatief proces naar het voorontwerp. Deze tweede stap is anders uitgevoerd. Hieronder wordt dit verder toegelicht.

3.1 Nieuwe projectstructuur en aanpak vervolg

Na besluitvorming van fase 1 heeft het project enkele maanden stilgelegen om een projectleider te zoeken. De projectleider is samen met Plaatselijk Belang Elim (PB) naar het vervolg traject gaan kijken. Er zijn 2 sporen gaan lopen. Onderzoeken wie geïnteresseerd is in een kavel en het maken van een stedenbouwkundig ontwerp wat draagvlak heeft binnen de omgeving.

3.2 Inrichten projectorganisatie woningbouw en beschikbaar stellen middelen

Voor dit project is een projectleider gezocht en gevonden en er is een projectgroep ingericht. Samen met de projectgroep hebben we bekeken wat de beste stap was in het vervolgtraject.

3.3 Apart project voor aanpassingen sportvelden

Voor het aanpassen van de sportvelden om uiteindelijk woningbouw mogelijk te maken is gekozen om dit in een apart project vorm te geven. Afgelopen tijd hebben collega's dit samen met de sportverenigingen uitgewerkt. Er is vervolgonderzoek geweest, wat is afgestemd met de sportverenigingen. Financieel is er in eerste instantie voor gekozen om de woningbouw en de aanpassingen van de sportvelden te combineren. Tijdens fase 2 is gebleken dat dat niet passend is. Gekozen is om deze 2 trajecten uit elkaar te trekken. Hiervoor wordt een apart collegevoorstel geschreven. Wel zit er een samenhang tussen deze 2 trajecten, omdat het verplaatsen van de sportvelden niet noodzakelijk is, indien woningbouw niet mogelijk is. Vandaar dat ervoor gekozen om hierin samen op te trekken en besluitvorming gelijktijdig te laten plaatsvinden met een escape over en weer.

3.4 Peilen interesse naar woningbouw

In een eerdere fase is een enquête uitgezet naar de behoefte naar woningbouw in Elim. In deze fase heeft PB gevraagd wie heeft er daadwerkelijk interesse in een woning en wat voor type woning.

Op dit moment hebben we een inventarisatielijst met ongeveer 60 geïnteresseerden in woningbouw.

3.5 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De provincie is gestart met een impulsteam om woningbouw te stimuleren. Eén van de mogelijkheden was dat de provincie projecten kan begeleiden waarbij sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit is een mooie kans voor Elim die we in overleg met PB hebben gegrepen. In Elim hebben we onderzocht wat de behoefte is om mee te doen in dit traject. Er zijn twee avonden georganiseerd waarbij de provincie een presentatie heeft gegeven over CPO en de mogelijkheden daarvan. Dit heeft geresulteerd dat een groep van ongeveer 15 tot 20 personen mee wil gaan draaien in dit traject. De komende tijd wordt deze groep vanuit de provincie begeleid om te kijken op welke manier dat mogelijk is in dit gebied. Een uitkomst kan zijn, dat er bijvoorbeeld starterswoningen op deze manier mogelijk worden gemaakt, of dat er een andere gezamenlijke factor is om dit mogelijk te maken. De komende tijd wordt dit verder opgepakt en uitgewerkt.

Eén van de zaken die hierin moet worden uitgewerkt is de eisen uit het Didam-arrest. De gemeente zal dan kaders moeten formuleren waaraan de groep CPO-ers en het bouwplan moet voldoen. Hierbij kan gedacht worden aan doelgroepen, beeldkwaliteitsplan, grondprijs e.d.

In overleg met de projectleider vanuit de provincie die het CPO traject begeleidt, moeten we kijken op welke manier dit in de verkaveling een plek kan krijgen. De gemeente stelt belangstellenden in de gelegenheid om zich definitief in te schrijven met een inschrijfformulier binnen een bepaalde termijn.

3.6 Stedenbouwkundig ontwerp

We hebben ervoor gekozen om het stedenbouwkundig ontwerp opnieuw tegen het licht te houden, waarbij we rekening willen houden met de wensen van de omwonenden.

Dat heeft geresulteerd in het opstellen van een aangepast stedenbouwkundig ontwerp.

Ontwerp 1



Dit ontwerp is op 15 februari 2022 aan de omwonenden gepresenteerd en op 16 februari 2022 aan de mensen die geïnteresseerd zijn in een kavel. Hier zijn een aantal reacties op binnengekomen. De belangrijkste reacties zijn als volgt:

- Meer marge tussen nieuwbouw en woningen Hoosvat
- Seniorenwoningen naar midden plangebied verplaatsen
- Dichtheid meer verspreiden
- Respect voor bestaande bomen

Op basis van deze reacties hebben we de plannen aangepast in ontwerp nummer 2.

Ontwerp 2



Dit ontwerp is op 7 juni 2022 aan de omwonenden gepresenteerd en op 9 juni 2022 aan de mensen die geïnteresseerd zijn in een kavel. Hier zijn een aantal reacties op binnengekomen. De belangrijkste reacties zijn als volgt:

- Woningen zijn niet met de auto bereikbaar
- Geen behoefte aan seniorenwoningen in dit gebied (liever in het dorp zelf)
- Bovenin het plangebied te dicht op elkaar.

Op basis van deze reacties hebben we de plannen aangepast in ontwerp nummer 3.

Ontwerp 3



PB is in al deze fasen onze gesprekspartner geweest. PB vond dit ontwerp nog niet voldoende, om een aantal redenen:

- Bovenste rijtje woningen niet bereikbaar per auto
- Woningen middenin het plangebied niet logisch gesitueerd
- Graag nog de mogelijkheid om in de toekomst richting het zuiden uit te breiden.

Dit heeft geresulteerd in ontwerp 4.

Ontwerp 4



Dit ontwerp is op 22 november 2022 voorgelegd aan de omwonenden en geïnteresseerden met daarbij dat dit gaat om het definitieve ontwerp dat de basis vormt voor het verdere proces. Het plan is goed ontvangen.

Er moeten nog een aantal zaken verder worden uitgezocht, die nog invloed kunnen hebben op dit ontwerp, maar de basisstructuur (bijvoorbeeld infra) blijft hiermee nagenoeg overeind. Dit kan bijvoorbeeld door nog een aantal woningen te vervangen door extra groen. Het hoe of wat komt in de volgende fase.

3.7 Gemeentegrond ingenomen door aangrenzende percelen

Tijdens locatiebezoek is gebleken dat er door aangrenzende percelen gemeentegrond in gebruik is genomen.

Dit heeft invloed op de uitgifbare grond. Het is waarschijnlijk lastig om deze grond weer beschikbaar te krijgen voor dit plangebied.

Voorstel is om met de desbetreffende eigenaren in gesprek te gaan om te kijken of ze de grond willen kopen van de gemeente.

Het gaat om de onderstaande gebieden in het plangebied.



Detail overzicht rode pijl, paarse lijn is kadastrale grens



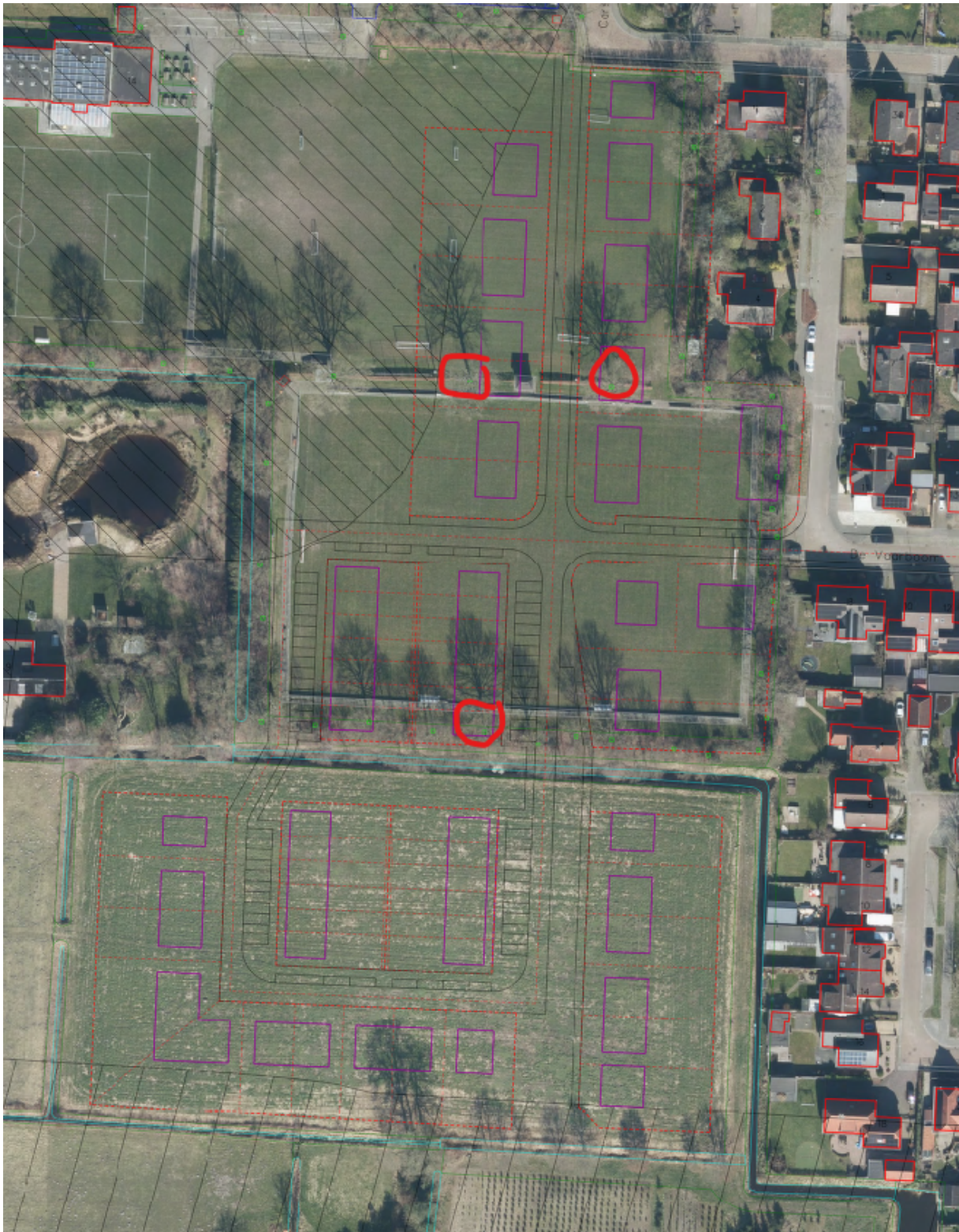
Detailoverzicht blauwe pijl, paarse lijn is kadastrale kaart

Het voorstel is om in overleg met de eigenaren te gaan en deze grond voor verkoop aan te bieden aan deze eigenaren. De exacte prijs en invulling zal nog verder uitgewerkt moeten worden.

3.8 Waardevolle bomen in het plangebied en meer groen

In het gebied staan een paar mooie waardevolle monumentale bomen, die bij voorkeur bewaard zouden moeten blijven. Deze geven al karakter aan de nieuwe wijk.

Op dit moment passen die bomen niet in het stedenbouwkundig ontwerp.



Van nog een viertal bomen in het gebied wordt nog de waarde onderzocht. De overige bomen zijn in slechte staat en kunnen worden verwijderd.

Om deze 3 bomen te bewaren, moeten we schuiven in het ontwerp. Hierdoor is er minder uitgeefbare grond in het gebied en minder woningen.

Een alternatief zou zijn om in ieder geval 2 van deze bomen te verplaatsen. Dat is ongeveer een tweejarig traject, en relatief duur. Deze bomen zijn wel het behouden

waard. De komende tijd gaan we verder onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor deze bomen.

Het kan zijn dat het kwalitatief beter is om het aantal woningen te verminderen en ter plaatse van de bomen groen inrichten.

Een positief effect hiervan is dat er op meerdere plekken groen in de wijk terugkomt.

3.9 Fasering in het plangebied

In fase 1 is nog bekeken of de woningbouw in fases moet worden uitgevoerd. Op die manier kunnen ook de kosten voor het aanpassen van het sportpark gefinancierd worden uit de opbrengsten van de grondverkoop van de eerste fase.

Ook was fasering in beeld, vanwege de interesse peiling.

Gebleken is dat er behoorlijk wat interesse is in woningbouw in Elim. We hebben een lijst met meer dan 60 geïnteresseerden voor een woning. Daarnaast wil de corporatie nog 15 tot 20 woningen realiseren. Dan zijn we al dichtbij een groot deel van de verkoop van de kavels.

Ook voor het verplaatsen van de sportvelden en het aanleggen van de infra-structuur is het handig om alles in één fase uit te kunnen voeren. Op de lange termijn scheelt dat een investering. Risico is wel dat indien er minder kavels verkocht worden er open plekken in het gebied kunnen blijven. Dat kan ondervangen worden door vanuit het zuidelijk gedeelte de kavels te verkopen en niet willekeurig door het plangebied heen.

Financieel betekent dat wel dat er een grote voor-investering moet worden gedaan, zonder dat aan de voorkant bekend is wanneer dit geld weer via de verkoop van kavels terugkomt.

3.10 Corporaties geïnteresseerd in deze locatie – koppelkans woon(zorg)visie

Eén van de opgaven uit de nog vast te stellen woon(zorg)visie is het realiseren van sociale woningbouw. Uit de woon(zorg)visie is gebleken dat Elim ook een plek is, waar nog ruimte is voor sociale woningbouw.

In overleg met de corporaties hebben we gekeken welke mogelijkheden zij zien om sociale woningbouw toe te voegen in dit plangebied. In het plangebied zijn rijwoningen opgenomen om dit mogelijk te maken. De invulling hiervan wordt verder uitgewerkt in overleg met de corporaties. Woonconcept heeft aangegeven dat zij de woningen willen realiseren (in goed overleg met Domesta).

Woonconcept heeft aangegeven 15 tot 20 woningen te willen bouwen.

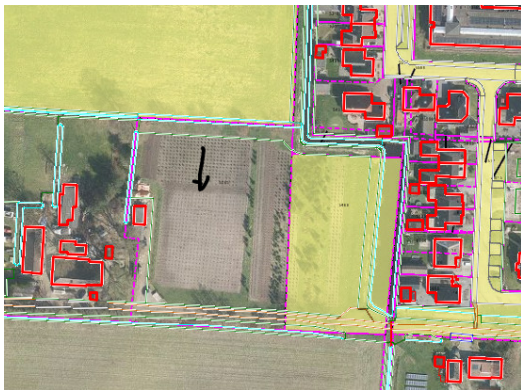
Plaatselijk Belang Elim heeft aangegeven dat ze dat erg veel vinden en graag meer van de rijwoningen beschikbaar willen houden voor vrije uitgifte. Zij willen graag zo rond de 10 woningen beschikbaar stellen voor sociale woningbouw.



De komende tijd moet hier duidelijkheid over komen.

3.11 Mogelijkheden aankoop zuidelijke kavel grenzend aan dit gebied

In de eerste planvorming zit een fietsverbinding/calamiteiten ontsluiting naar de Jan Slotswijk. Ten zuiden van het plangebied hebben wij eigendom, maar een gedeelte van deze ontsluiting komt over het eigendom van een particulier. We zijn in gesprek gegaan met de eigenaar van dit perceel.



Op zich wil de eigenaar wel meewerken aan onze plannen voor een ontsluiting, maar de eigenaar heeft een grote voorkeur dat zijn perceel in zijn geheel wordt aangekocht door de gemeente. Het perceel is 6.214 m² en kan eventueel aangekocht worden.

Dit perceel is strategisch gelegen aan de zuidrand van het plangebied. Er loopt een gasleiding nabij, die zorgt voor een zone over het perceel, waardoor er niet gebouwd kan worden. Misschien kan dit in de toekomst wijzigen.

Het perceel kan verhuurd worden. Op dit moment wordt het gebruikt als veld voor het telen van dahlia's voor de bloemencorso.

Ondertussen is gebleken dat deze ontsluiting niet noodzakelijk is voor calamiteiten. Een mogelijkheid zou nog zijn om alleen een eventuele fietsverbinding naar het zuiden toe te realiseren. In de volgende fase gaan we in gesprek met de eigenaar en dan kan het college een keuze moeten maken of ze willen overgaan tot deze aankoop.

Hoofdstuk 4 Doel en beoogd resultaat plan van aanpak fase 3

4.1 Doel

Opstellen van een bestemmingsplan voor het realiseren van woningbouw in het gebied in samenwerking met plaatselijk belang Elim. De plannen zijn d.m.v. participatie tot stand gekomen.

4.2 Resultaat

Door de gemeenteraad vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan op basis waarvan woningbouw aan de westzijde van het dorp Elim mogelijk is.

4.3. Activiteiten fase 3

Activiteit	Toelichting	Eigenaar	Besluit door	Planning
. Uitwerken openstaande punten, waaronder - in gesprek over aangrenzende grond - zuidelijke kavel grenzend aan gebied over gaan tot koop of niet -afspraken met corporaties over aantal woningen - Waardevolle bomen behouden en/of verplaatsen en/of rooien		PL	Trojka (indien nodig tussenstap in het proces door punt 3 t/m 7 in een nieuwe fase te realiseren)	April 2023
2. Groeninrichting + infra-structuur + waterhuishouding in het plan				April 2023
3. Aanpassen stedenbouwkundig ontwerp op basis van bovengenoemde.	Indien stap 2 en 3 leidt tot een aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp, wordt dit verder uitgezocht.	PL	Nagaan of nieuw besluit nodig is. Afhankelijk van aanpassingen.	April 2023
4. Opstellen ontwerp bestemmingsplan		PL	AO/BO	April 2023
5. Procedure voorontwerp		PL	AO/BO	Mei / juni 2023
6. Procedure ontwerp bestemmingsplan	Start procedure door ontwerp ter inzage te leggen	PL	B&W	Oktober / november 2023
7. Verwerken inspraak reacties		PL		December 2023
8. Vaststellen bestemmingsplan		PL	Raad	Februari 2024
9. Overdragen aan grondzaken voor realisatie	Overdrachtsdocument opstellen en overdragen	PL		Maart 2024

10. Duidelijke planning	Afstemmen tussen aanleg sportvelden en bouw- en woonrijp maken	PL		Gedurende hele traject
-------------------------	--	----	--	------------------------