

## Burgemeester & wethouders

**Datum 17 januari 2023**

### Onderwerp

Woningbouw Elim – beslisdocument fase 2 en plan van aanpak fase 3

### Wij willen

Streven naar woningbouw in de dorpen, waaronder Elim, om de dorpen levendig en leefbaar te houden

### Wij besluiten

1. Het beslisdocument fase 2 en plan van aanpak fase 3 woningbouw Elim vast te stellen
2. De voorbereidingskosten van deze ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa. Bij vaststelling van de grondexploitatie worden de voorbereidingskosten ingebracht in deze grondexploitatie.
3. In overleg te treden met de eigenaar ten zuiden van het plangebied om te onderzoeken of dit perceel wordt aangekocht.

### Want

*1a. Fase 2 is afgerond en de uitkomsten zijn verwerkt in het beslisdocument*

Deze fase is anders afgerond dan op voorhand voorgesteld. Dit is verder toegelicht in het beslisdocument.

*1b. Het stedenbouwkundig ontwerp is voorgelegd aan het dorp en aangepast*

Het stedenbouwkundig ontwerp voor dit plangebied is in deze fase diverse keren gewijzigd en voorgelegd aan het dorp. Dit heeft geresulteerd in een gedragen ontwerp waar we verder mee kunnen.

*1c. Voor fase 3 is een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan*

In het plan van aanpak staan de stappen beschreven op welke manier we de volgende fase aanpakken. Aan het eind van deze fase hebben we een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan kan woningbouw in Elim worden gerealiseerd.

*2. Voorafgaand aan het vaststellen van de grondexploitatie is nog extra*

*voorbereidingsbudget nodig om de voorbereiding op de uitvoering op te kunnen pakken*

Voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken noodzakelijk. Daarnaast ook voor de voorbereiding van het bouw- en woonrijp maken. Deze onderzoeken zijn nodig ter voorbereiding op de ruimtelijke procedure. In fase 1 is budget beschikbaar gesteld, maar vanwege de huidige economische situatie is dit budget niet meer toereikend en wordt voorgesteld om dit budget te verhogen.

*3. De mogelijkheid bestaat het perceel ten zuiden van het plangebied aan te kopen*

De eigenaar ten zuiden van het plangebied heeft aangegeven zijn perceel te willen verkopen aan de gemeente. Dit perceel is niet noodzakelijk voor de ontsluiting van het plangebied. Eventueel kan deze wel gebruikt worden voor het realiseren van een fietsverbinding. Daarnaast zou deze grond in de toekomst gebruikt kunnen worden voor het realiseren van woningbouw, mits de zone die er nu op ligt vanwege de gasleiding wijzigt.

## **Maar**

De uitvoering van herinrichting van het sportpark kan vertragend werken voor de woningbouw.

Eén van de voorwaarden om deze woningbouw mogelijk te maken is het verplaatsen van het sportveld van de voetbal en het aanleggen van een kunstgrasveld voor de korfbal. Uitgifte van kavels kan pas gebeuren, op het moment dat deze werken zijn uitgevoerd. Hierbij moet rekening worden gehouden met het seizoen (grasveld in mei al aanpakken) en het seizoen van de sportvereniging. Dit betekent dat er al geïnvesteerd moet worden in het sportpark, voordat er zekerheid is wat betreft de woningbouw (een onherroepelijk bestemmingsplan) en of dit ooit gerealiseerd kan worden.

Wachten op een onherroepelijk bestemmingsplan en pas daarna investeren in het sportpark werkt vertragend op het realiseren van het gewenste woonprogramma.

4. Het beslisdocument fase 2 en plan van aanpak fase 3 woningbouw Elim vast te stellen
5. De voorbereidingskosten van deze ontwikkeling te activeren onder de immateriële vaste activa. Bij vaststelling van de grondexploitatie worden de voorbereidingskosten ingebracht in deze grondexploitatie.
6. In overleg te treden met de eigenaar ten zuiden van het plangebied om te onderzoeken of dit perceel wordt aangekocht.

## **Achtergrond**

### **Aanleiding**

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.

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.

### **Uitkomst verkenning woningbouw Elim fase 1**

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

Als eerste activiteit is onderzocht wat het effect is op het sportcomplex in Elim als gevolg van de aanleg van een kunstgrasveld. Welke overcapaciteit wordt behaald om de vrijkomende ruimte te benutten voor de functie van woningbouw.

Verder is samen met PB Elim nagedacht over het in beeld krijgen van de woningbehoefte en de invulling van een dergelijk onderzoek daarnaar. PB Elim staat achter de gekozen locatie en het gehele ontwerp van woningbouwlocatie.

Verder zijn tijdens de verkenning op hoofdlijn onderzoeken uitgevoerd naar mogelijke belemmeringen en andere factoren die van belang zijn voor de ontwikkeling van woningbouw.

Op basis van de uitgevoerde haalbaarheidsstudie kan voorlopig geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling een financieel haalbaar plan kan opleveren.

### **Wijzigen stedenbouwkundig ontwerp inclusief participatie**

Na besluitvorming fase 1 is een projectleider op dit project gekomen. In overleg is gekozen om het stedenbouwkundig ontwerp aan te passen. Met dit stedenbouwkundig ontwerp hebben we de participatie richting de direct omwonenden, het dorp en geïnteresseerden in de woningbouw opgestart. Inwoners konden hun reactie geven. Op basis daarvan is het ontwerp verder aangepast en ook weer via diverse inloopbijeenkomsten teruggelegd bij het dorp.

Op dit moment ligt er een gedragen stedenbouwkundig ontwerp. Op onderdelen kan dit nog aangepast in de volgende fase, omdat er nog een aantal onderdelen uit te zoeken zijn.

## **Geïnteresseerden woningbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)**

Plaatselijk Belang Elim heeft onder haar inwoners een peiling gehouden wie geïnteresseerd is in een woning en wat voor type woning.

Daar hebben we een actueel overzicht van. Op dit moment hebben we ongeveer 60 mensen die geïnteresseerd zijn.

Daarnaast heeft de provincie vanuit het impulsteam Wonen de mogelijkheid geboden om te kijken of een CPO traject nog een idee is. Over deze mogelijkheid is een presentatie gegeven in het dorp. Daar hebben zich ongeveer 16 – 20 personen voor aangemeld. In december is de eerste bijeenkomst met deze groep om te kijken op welke manier CPO kan worden vormgegeven in Elim.

Daarna gaan we in overleg met de CPO-begeleider vanuit de provincie om te kijken op welke manier we eventueel kavels beschikbaar kunnen stellen.

Vanuit het Didam-arrest moet dit nog verder worden onderzocht wat hierin de haken en ogen zijn. De gemeente zal kaders moeten formuleren waaraan de groep CPO-ers en het bouwplan moet voldoen. Hierbij kan gedacht worden aan doelgroepen, beeldkwaliteitsplan, grondprijs e.d.

### **Aandachtspunten (kritisch) voor de volgende fase.**

In deze fase zijn een aantal aandachtspunten naar voren gekomen, die we in de komende fase moeten gaan uitwerken.

#### *Gemeentegrond in gebruik genomen*

Het blijkt dat aangrenzende eigenaren grond van de gemeente in gebruik hebben genomen. Met die eigenaren moeten we het gesprek aangaan om te kijken of ze de grond willen kopen, of dat we de grond alsnog bij het plangebied kunnen betrekken.

#### *Monumentale bomen in het plangebied en meer groen*

Ook zijn er een aantal waardevolle monumentale bomen in het plangebied. Die willen we graag behouden. Dit kan door ze in het stedenbouwkundig ontwerp te verwerken, dat betekent dat er minder uitgeefbare grond is. Het kan ook door de bomen te verplaatsen. Dat is een langdurig traject met relatief hoge kosten. Dit moet verder worden uitgezocht. Voordeel van de bomen behouden, is dat er meer groen in het plangebied wordt gebracht. Dit zal waarschijnlijk wel ten koste van een aantal woningen gaan en daarmee uitgeefbare grond, maar komt zeker de kwaliteit van het plangebied ten goede.

#### *Sociale woningbouw in het plangebied*

Ook de wooncorporatie heeft belangstelling om in dit gebied sociale woningbouw te realiseren. Op dit moment zijn we nog in overleg met Plaatselijk Belang Elim over hun wensen en gedachten ten opzichte van het aantal sociale woningen en wat de gemeente voor ogen heeft.

#### *Aankoop grond zuidelijk perceel*

We hebben de mogelijkheid om het perceel ten zuiden van het plangebied aan te kopen.

#### *Eventuele aanpassing stedenbouwkundig ontwerp*

In de volgende fase moeten nog een aantal zaken goed worden onderzocht. Eén van deze onderdelen is het groen. Dit kan van invloed zijn op het stedenbouwkundig ontwerp en deze kan nog aangepast worden op specifieke onderdelen. De basisstructuur van dit plan staat wel overeind.

### **Fasering van het plangebied en de relatie met het verplaatsen van de sportvelden**

Eén van de onderdelen om woningbouw mogelijk te maken is om het sportterrein her in te richten. In overleg met de sportverenigingen is dit opgepakt om te kijken wat er nodig is om dit plangebied vrij te maken voor woningbouw.

We hebben ervoor gekozen om het aanpassen van de sport via een apart project te laten verlopen. Normaal gesproken wil je pas starten met de werkzaamheden, nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt. Maar, als er gewacht wordt met de realisatie van de herinrichting van de sport tot het moment dat het gewijzigde bestemmingsplan onherroepelijk is ontstaat er een vertraging in de realisatie van het woningbouwprogramma. Het bouwrijp maken van het woningbouwprogramma kan dan pas starten als de verplaatsing van de sport klaar is en in gebruik is genomen. Voorstel is om vooruitlopend op een definitieve realisatie van het woningbouwplan te starten met de herinrichting van de sport. Dit is een potentieel risico. Echter, gelet op het animo voor

het woningbouwprogramma wordt dit risico als laag ingeschat. Dit wordt gevraagd via het project herinrichting sport Elim.

### **De financiële gevolgen zijn**

Om plan van aanpak fase 3 uit te kunnen voeren dient een extra voorbereidingskrediet door de raad beschikbaar te worden gesteld voor de noodzakelijke onderzoeken en procedures.

Wanneer de ontwikkeling definitief doorgaat en de grondexploitatie wordt vastgesteld dan worden de ten laste van het voorbereidingskrediet geboekte kosten in de grondexploitatie meegenomen. Een voorbereidingskrediet is voor maximaal van een duur van 5 jaar. De gemeenteraad stelt een dergelijk voorbereidingskrediet beschikbaar.

### **Alternatieven**

Het niet in ontwikkeling brengen van dit woningbouwplan is mogelijk, maar dan ontstaat de situatie dat er niet binnen een redelijke termijn woningbouw gerealiseerd kan worden in het dorp. Een plan op een alternatieve locatie is wellicht mogelijk, maar is binnen de uitvoering van deze opdracht niet onderzocht.

### **Communicatie**

Het beslisdocument wordt gedeeld met plaatselijk belang Elim.

De komende tijd gaan we in gesprek met de direct omwonenden die gemeentegrond in gebruik hebben genomen.

Zodra er meer duidelijkheid is over de eisen met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit wordt opnieuw een informatieavond in het dorp georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden, zodat zij ook hierin in mee kunnen denken.

### **Bijlagen**

Beslisdocument Woningbouw fase 2 en plan van aanpak fase 3