

## **Woningbouw Elim**

Beslisdocument fase 3 en vervolg plan van aanpak fase 4

Strategisch Beleidscentrum

Hilda Teijema

23 oktober 2023

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.....	3
1.1 Opdracht.....	3
1.2 Doel .....	3
1.3 Resultaat .....	3
Hoofdstuk 2.....	3
2.1 Wat ging vooraf .....	3
2.2 Collegebesluit fase 1 en plan van aanpak fase 2. <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
Hoofdstuk 3 Uitkomsten Plan van aanpak fase 3 .....	4
3.1 Waterhuishoudkundig plan .....	4
3.2 Flora en fauna onderzoek .....	4
3.3 Bomenanalyse .....	4
3.4 Groenstroken grenzend aan het plangebied en de aanliggende eigenaren .....	5
3.5 Sociale huurwoningen.....	8
3.6 Stedenbouwkundig ontwerp.....	10
3.7 Aankoop zuidelijke kavel grenzend aan dit gebied niet strategisch .....	11
Hoofdstuk 4 Doel en beoogd resultaat plan van aanpak fase 4 .....	13
4.1 Doel .....	13
4.2 Resultaat.....	13
4.3. Activiteiten fase 4.....	13

## 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.

## Hoofdstuk 3      Uitkomsten Plan van aanpak fase 3

In fase 3 zijn een heel aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de voorbereiding op het bestemmingsplan. Ook zijn gesprekken gevoerd met omwonenden. Hieronder vindt u een opsomming van de belangrijkste aspecten uit deze fase.

### 3.1 Waterhuishoudkundig plan

Eén van deze onderzoeken was het waterhuishoudkundig plan. Het bureau heeft dit samen met ons en het waterschap besproken. Dit heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten hoe we het water zo lang mogelijk kunnen vasthouden in het gebied en ook kunnen afvoeren. Eén van de resultaten is dat we de openbaar groenstroken voor de woningen langs inzetten als wadi's, de weg gebruiken we als buffer voor de opvang van water, de parkeerstroken voeren we groen uit.

Deze resultaten zijn verwerkt in het aangepast stedenbouwkundig ontwerp.

### 3.2 Flora en fauna onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is een quickscan ecologie uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is aangeraden nader onderzoek uit te voeren naar verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen en vliegroutes van vleermuizen. Een dergelijk onderzoek dient conform het vleermuizenprotocol plaats te vinden in de maanden voor en na de zomer. Het eerste deel is uitgevoerd. Het tweede deel volgt in mei – juli 2024. Het bestemmingsplan dient in verband met de komst van de omgevingswet echter eerder in procedure te worden gebracht. Daarom wordt een worstcasescenario uitgewerkt waarbij het uitgangspunt is dat er in de te slopen gebouwen vleermuizen aanwezig zijn en het gebied wordt gebruikt als vliegroute. Op basis hiervan wordt een activiteitenplan opgesteld voor een eventuele ontheffingsaanvraag bij de provincie. Hiermee is in beeld of het plan met toepassing van bepaalde maatregelen haalbaar is. Afhankelijk van de definitieve onderzoeksresultaten moet al dan niet een ontheffing worden aangevraagd. Het worst case uitwerkingsplan wordt begin december opgeleverd.

### 3.3 Bomenanalyse

Op basis van de bomenanalyse is bekeken welke bomen het waard zijn om te behouden en welke bomen zonder meer gekapt kunnen worden. De meeste bomen die het waard zijn om te behouden, is een plek gegeven in het stedenbouwkundig ontwerp. Twee bomen die midden in het plangebied staan, kunnen niet behouden blijven op deze locatie, maar zijn zeer monumentaal.

Deze bomen worden verplaatst in het plangebied. Het verplaatsingstraject van deze bomen duurt minimaal 2 jaar. Dit traject is in gang gezet.

Een aantal andere bomen worden nog gekapt. Of hiervoor een vergunning noodzakelijk is, wordt nog uitgezocht.

Deze resultaten zijn verwerkt in het aangepast stedenbouwkundig ontwerp.

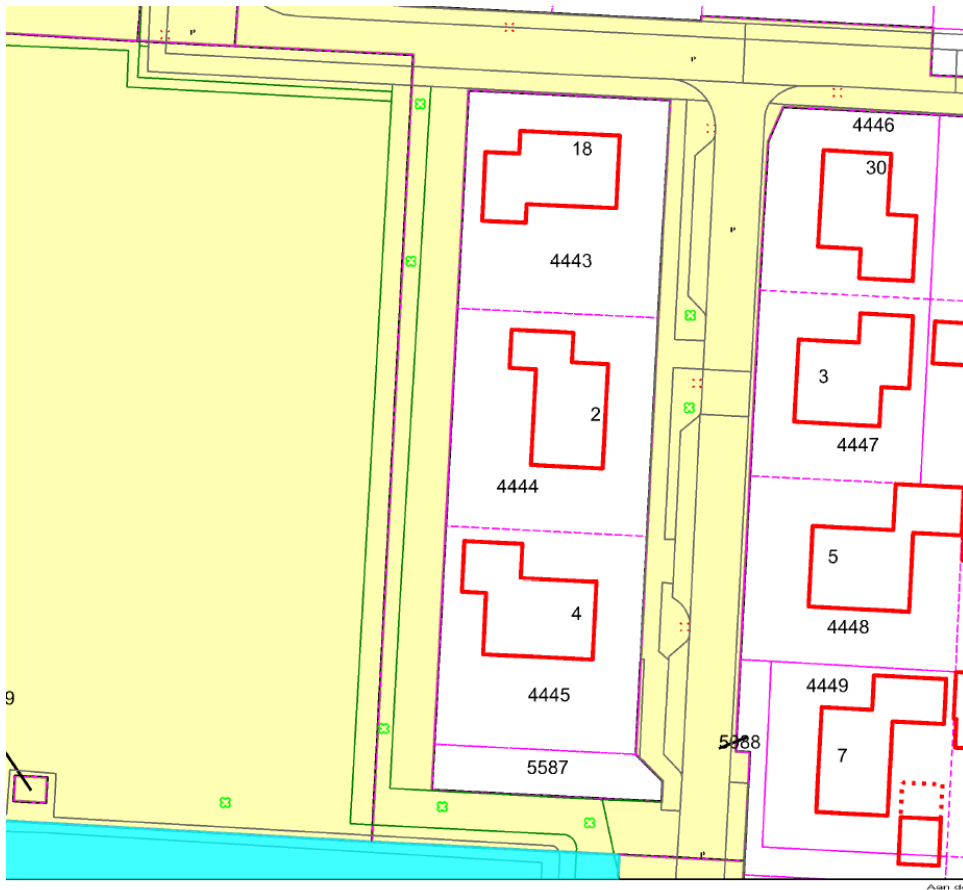


*Afbeelding 3: De twee zomereiken naast het voetbalveld (links boom 35, rechts boom 34).*

Het kan zijn dat er een fasering ontstaat hierdoor in het uitgeven van de kavels. De bomen moeten eerst verplaatst zijn, voordat het gebied bouw- en woonrijp kan worden gemaakt.

#### 3.4 Groenstroken grenzend aan het plangebied en de aanliggende eigenaren

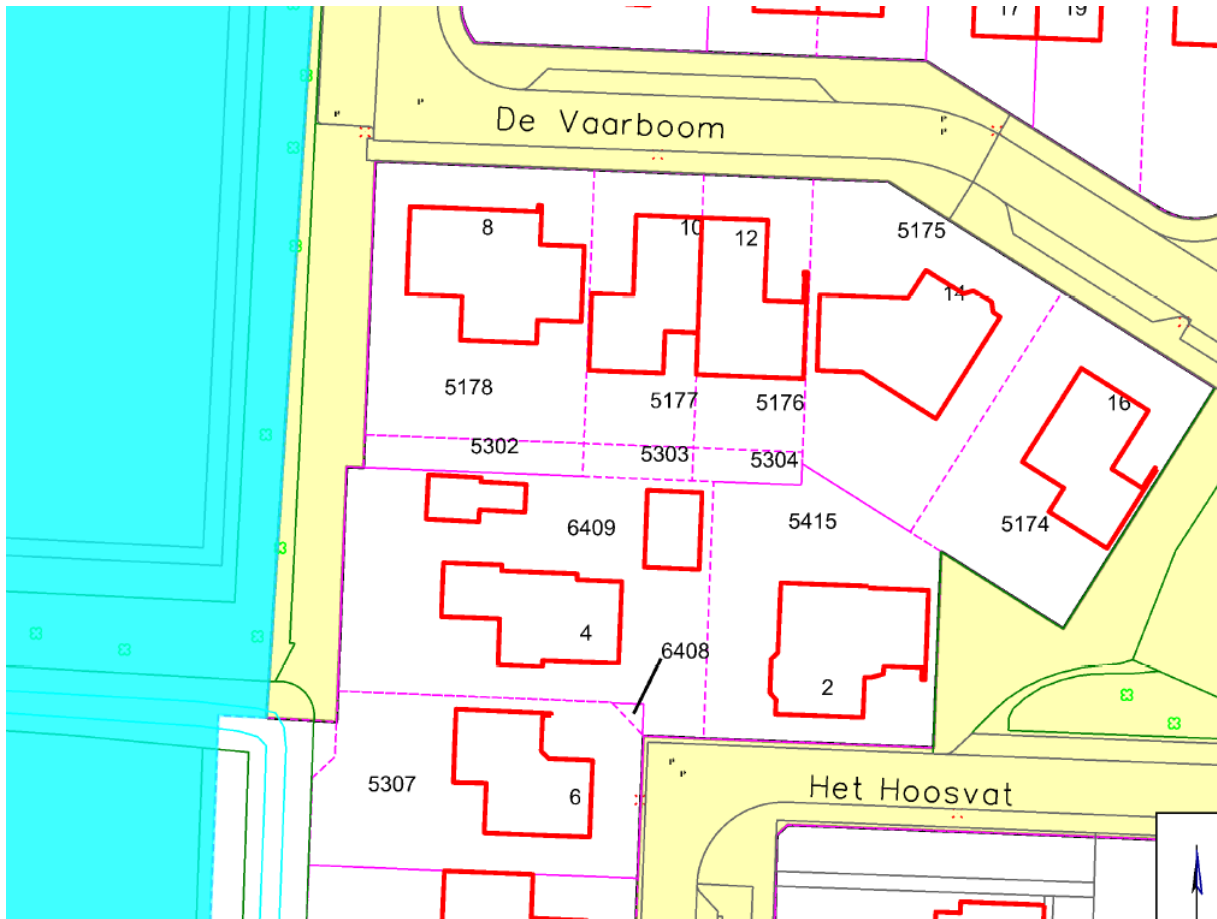
In het noordelijk deel van het plangebied is de vraag gekomen vanuit de 3 omwonenden om een strook grond te mogen aankopen. Een gedeelte van deze grond was al in gebruik genomen.



Door de bewoonster van Vaarboom 4 is een beroep op verjaring gedaan, waarbij zij zich als rechtmatig eigenaar beroept op de strook grond achter haar perceel tot aan de bestaande sloot. Het beroep op verjaring is toegekend en de strook grond over de volledige breedte van het perceel tot aan de bestaande sloot, komt in eigendom van de eigenaar van Vaarboom 4.

Door de bewoners van Carstenswijk 18 en Vaarboom 2 is het verzoek gedaan om over de volledige breedte van het perceel een strook grond, inclusief sloot, aan te kunnen kopen. Rekening houdend met het stedenbouwkundig plan en de meerwaarde in het kader van het woon- en leefklimaat ten behoeve van de woningen aan de Carstenswijk 18 en Vaarboom 2, is ingestemd met de verkoop van de gronden tegen een bedrag van € 80,00 p/m<sup>2</sup>.

Ook de percelen Vaarboom 8 en Het Hoosvat 4 grenzen ook aan het plangebied.



Met de bewoners van Vaarboom 8 is in de huidige situatie al sprake van een bruikleenovereenkomst met betrekking tot de in gebruik genomen gronden. Deze bruikleenovereenkomst zal worden vernieuwd in overleg met de bewoners. Wat betreft Het Hoosvat 4 zal een bruikleenovereenkomst worden afgesloten met betrekking tot de gronden zoals die in de huidige situatie door de bewoners in gebruik zijn genomen. De reden dat in beide gevallen wordt gekozen voor een bruikleenovereenkomst houdt verband met de aanwezigheid van een buis door deze gronden ten behoeve van de afvoer van water binnen het gebied. Ten behoeve van het beheer en onderhoud is ervoor gekozen om de gronden in eigendom te behouden. Met deze bruikleenovereenkomsten wordt voorkomen dat deze gronden zullen verjaren.

Aan de Langewijk 9, aangrenzend aan het plangebied, is rondom het perceel in het verleden een hekwerk geplaatst om de overlast vanaf de voetbalvelden te beperken. Door de aanwezigheid van een bossingel is ervoor gekozen om het hekwerk niet op de perceelsgrens te plaatsen. Hierdoor is er sprake van een strook grond en sloot tussen het eigendom van de bewoners aan de Langewijk 9 en het eigendom van de gemeente. Omdat deze gronden niet relevant zijn in de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om het hekwerk in de bestaande situatie te handhaven. Om te voorkomen dat deze gronden zullen verjaren zal met de eigenaar van Langewijk 9 een bruikleenovereenkomst

worden gesloten.



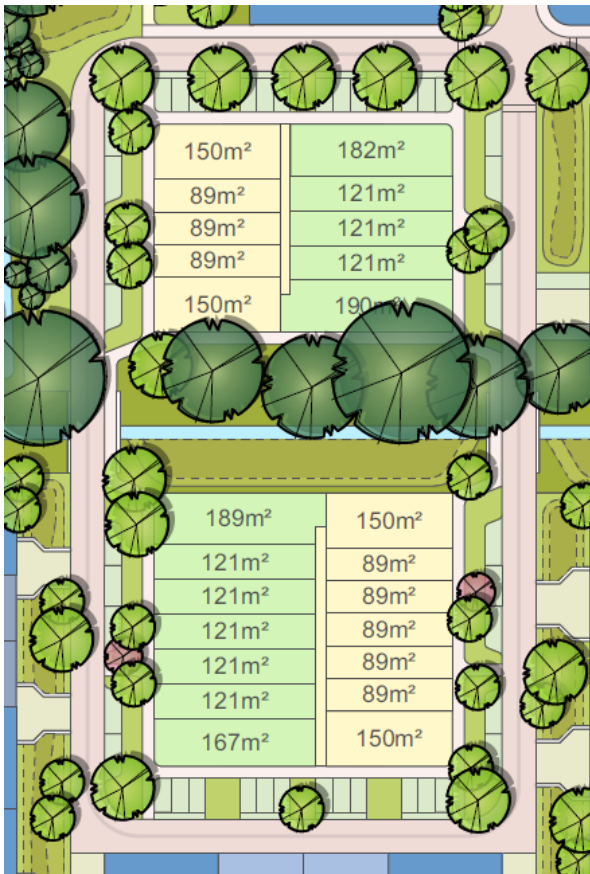
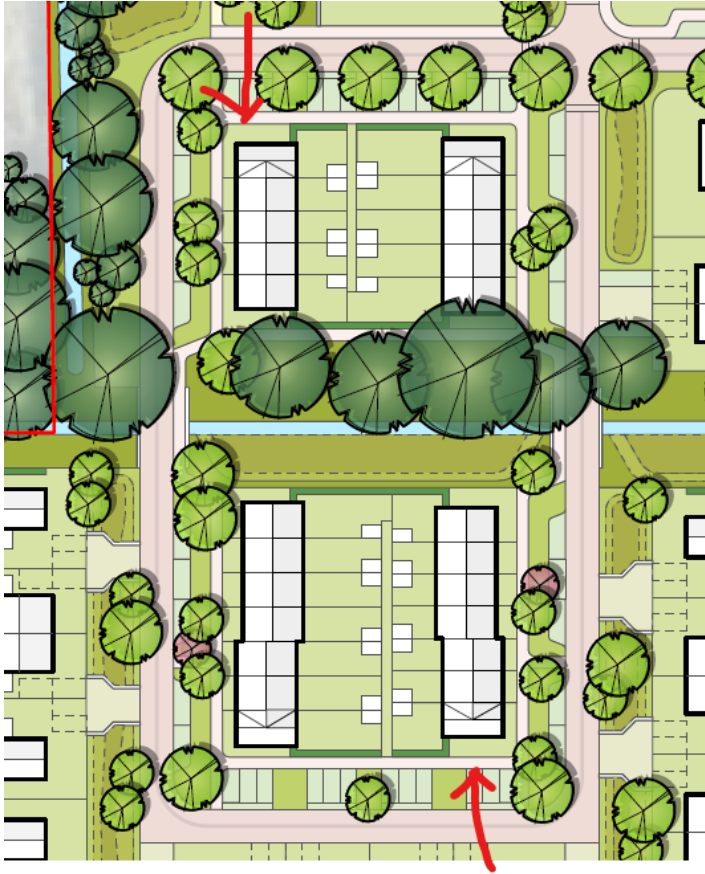
### 3.5 Sociale huurwoningen

Woonconcept heeft aangegeven dat ze ook wel een aantal woningen willen ontwikkelen in het plangebied. Woonconcept heeft veel gespikkeld bezit in Elim. Dit zorgt voor hogere onderhouds- en investeringskosten dan bij een meer gecentreerd bezit. Hierom willen zij graag een gedeelte van hun bestaande voorraad in Elim verkopen. Met de nieuwbouw en verkoop blijft het totaalbezit van Woonconcept in Elim ongeveer gelijk.

Voor Woonconcept is het belangrijk dat de kavels niet te groot zijn en dat bij voorkeur sociale huurwoningen niet recht achter elkaar liggen.

In goed overleg hebben we bij Woonconcept het volgende voorstel neergelegd, waarbij de rijen met de rode pijl voor Woonconcept zijn bedoeld.





### 3.6 Stedenbouwkundig ontwerp

In fase 2 is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Naar aanleiding van bovengenoemde punten is de basis van het stedenbouwkundig plan niet gewijzigd, maar op onderdelen verbeterd.

Hieronder nog een keer het stedenbouwkundig plan uit fase 2.



Het uiteindelijk ontwerp is op basis van alle bovengenoemde aspecten aangepast naar het volgende ontwerp.

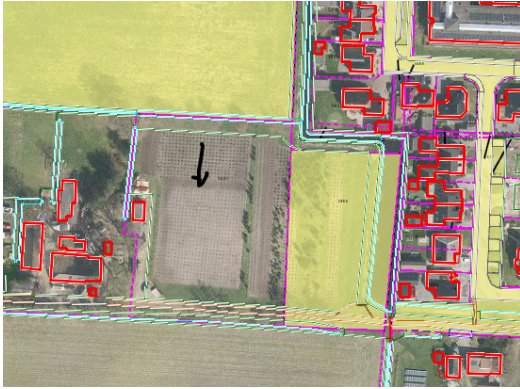


Omdat we niet te voorspellen is of er voldoende behoefte is aan rij-woningen (koop) is ook een variant uitgewerkt om uitwisselbaarheid tussen de woningen te vergroten. In het bestemmingsplan is die ruimte ook opgenomen.

Op 9 oktober is dit laatste plan aan het dorp gepresenteerd.

### 3.7 Aankoop zuidelijke kavel grenzend aan dit gebied niet strategisch

Met de eigenaar in het zuidelijk gedeelte van het gebied zijn diverse gesprekken gevoerd over de mogelijke aankoop van hun perceel grond.



Er is onderzocht of aankoop van het perceel in het belang van de gemeente is. Gezien de positie van het perceel naast gemeentegrond en ten zuiden van het huidige plangebied is de ligging in zekere zin strategisch.

Echter met de voorgenomen uitbreiding van Elim wordt qua aantallen nagenoeg aan de vraag voldaan die er volgens het woningmarktonderzoek ligt tot 2030. De enige vraag naar woningen die er eventueel ligt is de realisatie van seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen

Daarvoor ligt een locatie in het centrum van Elim meer voor de hand dan een geïsoleerde uitbreiding op een uitbreiding.

Ook voor de waterhuishouding in het plangebied is dit perceel niet noodzakelijk.

Om die reden is afgezien van aankoop.

### 3.8 Geen beeldkwaliteitsplan

In de Nota Ruimtelijke kwaliteit is het plangebied welstandsvrij. De bovenstaande stedenbouwkundige uitwerking en de planregels van het bestemmingsplan bepalen de randvoorwaarden waarbinnen gebouwd kan worden. Het wordt niet nodig geacht om aanvullende eisen op te stellen in een beeldkwaliteitsplan.



## Hoofdstuk 4 Doel en beoogd resultaat plan van aanpak fase 4

### 4.1 Doel

Opstellen van een bestemmingsplan voor het realiseren van woningbouw in het gebied. De plannen zijn d.m.v. participatie tot stand gekomen. Aansluitend kunnen de kavels worden uitgegeven en het gebied gereed worden gemaakt voor uitgifte.

### 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 4

Activiteit	Toelichting	Eigenaar	Besluit door	Planning
1. Procedure ontwerp bestemmingsplan	Start procedure door ontwerp ter inzage te leggen	PL	B&W	December 2023 / januari 2024
2. Verwerken zienswijzen		PL		Feb / mrt 2024
Vaststellen grondexploitatie			College	April / mei 2024
3. Vaststellen bestemmingsplan		PL	Raad	April / mei 2024
4. Mogelijke ontheffing vleermuizen				
5. Bouw- en woonrijp maken		Civiele PL		Sep 2024 / mrt 2025
6. Overdragen aan grondzaken voor realisatie	Overdrachtsdocument opstellen en overdragen	PL		1 <sup>e</sup> kwartaal 2025