

Onderwerp	Ontwikkeling Vossenakker Noord Elburg	Behandelaar:	Projecteider RO
Datum	20 februari 2024	Zaaknummer:	364664
Portefeuillehouder	Lyda Sneevliet	Bijlagen	

Korte beschrijving voorstel:

De locatie Vossenakker Noord is de volgende woningbouwlocatie in Elburg die ons college wil ontwikkelen. De gemeente heeft een groot deel van het plangebied in eigendom en pakt daarom een actieve rol in de ontwikkeling. We zetten in op het realiseren van maximaal 60 tot 90 woningen en onderzoeken of een plek voor een maatschappelijke voorziening gewenst is. Dit (woningbouw)programma wijkt af van het eerder door uw raad vastgestelde moederplan uit 2014. We vragen uw raad deze wijziging in uitgangspunten ten aanzien van het (woningbouw)programma te bestendigen en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie.

Te nemen besluit:

1. De locatie Vossenakker Noord in Elburg te ontwikkelen.
2. Daarbij in te zetten op een gewijzigd woningbouwprogramma (ten opzichte van het moederplan uit 2014) met maximaal 60 tot 90 woningen.
3. Te onderzoeken of het realiseren van een maatschappelijke voorziening in de nieuwbouwwijk gewenst is.
4. De voorbereidingskosten te dekken uit de later vast te stellen grondexploitatie Vossenakker Noord en hiervoor een voorbereidingskrediet ad € 325.000 beschikbaar te stellen en hiertoe de 1^e begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Inleiding

De locatie Vossenakker Noord in Elburg is opgenomen in de woonvisie en woningbouwprogrammering als woningbouwlocatie.



Figuur 1: Ligging Vossenakker Noord in Elburg.



Figuur 2: Omlijning plangebied.

Al in de Structuurvisie Elburg 2030, vastgesteld in 2012, is Vossenakker Noord opgenomen als woningbouwlocatie voor 30 woningen. Ook in Omgevingsvisie uit 2018 is Vossenakker Noord op deze wijze opgenomen.

In 2014 heeft uw raad het moederbestemmingsplan Vossenakker Noord vastgesteld. Daarmee is de planologische basis gelegd voor woningbouw op deze locatie. In het moederplan is de bestemming 'Wonen- uit te werken' opgenomen, met een maximum aantal wooneenheden van 30. Op basis van de regels zijn enkel vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan.

In 2019 heeft uw raad in het kader van het herprogrammeren van de woningbouw onder andere besloten om de locatie Vossenakker Noord te temporiseren. Maar gezien de grote woningbehoefte, de hervestiging van de Wvg op een deel van de gronden en de voortgang op de overige grote woningbouwprojecten langs de Oostelijke Rondweg, is het oppakken van de ontwikkeling van Vossenakker Noord nu gewenst.

Beoogd effect

Het beoogde doel van de ontwikkeling is het realiseren van een nieuwbouwwijk op de locatie, waarmee verder in wordt gespeeld op de grote woningbehoefte in de gemeente en het afronden van de stedenbouwkundige structuur langs de Oostelijke Rondweg.

Argumenten

1.1 Ontwikkeling van Vossenakker Noord is gewenst om in te spelen op de grote woningbehoefte.

De woningbehoefte is groot, ook in Elburg. Het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de bestaande voorraad is nodig om in te spelen op de woningnood. Het oppakken van de woningbouwontwikkeling op de locatie Vossenakker Noord is daarmee gewenst. Maar wel met andere ontwikkeluitgangspunten dan destijds vastgesteld in het moederplan, aangezien het woonbeleid hevig is gewijzigd sindsdien, zie argument 2.1.

1.2 Vossenakker Noord behoort al geruime tijd tot de plancapaciteit voor woningbouw.

Zoals beschreven onder de inleiding is de locatie Vossenakker Noord in Elburg al lange tijd in beeld als woningbouwlocatie. Met de afronding van de nieuwbouwwijken Vossenakker Zuid en De Dijkjes, en de voortgang in de ontwikkeling van Horstkamp, is Vossenakker Noord de volgende uitbreidingslocatie om de stedenbouwkundige structuur langs de Oostelijke Rondweg af te ronden.

2.1 De woningbehoefte vraagt om meer en betaalbare woningen op de locatie Vossenakker Noord.

Ook in Elburg is de woningbehoefte groot. Deze grote woningbehoefte vraagt om meer dan 30 woningen (die voorzien zijn in het moederplan uit 2014) op deze locatie. En met een hoog aandeel sociale en betaalbare woningbouw in de recent ondertekende Woondeal (en zoals daarna is vertaald in het Addendum op de Woonvisie 2020-2025) moet niet ingezet worden op enkel (half)vrijstaande woningen in Vossenakker Noord, maar juist op een sociaal en betaalbaar programma. Daardoor ontstaan er ruimtelijk gezien ook goede mogelijkheden voor een hoger aantal woningen. Op basis van een eerste massastudie is geconcludeerd dat het gebied zicht leent voor maximaal 60 tot 90 woningen, afhankelijk van de mate van hoogbouw, de uiteindelijke verdeling van de woningbouw categorieën in het woningbouwprogramma en de vraag of er ook een maatschappelijke voorziening in het gebied gerealiseerd wordt.

3.1 Ook de behoefte aan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen is groot in de gemeente.

Bij woningbouw hoort ook het meegroeien van de sociale/maatschappelijke voorzieningen. De afgelopen tijd is gebleken dat er behoefte is aan ruimte voor (her)huisvesting van diverse maatschappelijke voorzieningen. Bij de ontwikkeling van de woonwijk Horstkamp is bijvoorbeeld behoefte gebleken aan het verplaatsen van één of meerdere basisschool/basisscholen met opvang. Ook vanuit de gezondheidszorg (bijvoorbeeld huisartsen) is er veel vraag naar huisvestingslocaties. In de ruimtelijke onderbouwing van de recent door uw raad bestendigde hervestiging van de Wvg is hier ook uitvoerig aandacht aan besteed.

4.1 Vossenakker Noord betreft een gemeentelijke grondexploitatie waar voorbereidingskosten voor worden gemaakt.

Met een groot eigendomsaandeel in Vossenakker Noord zet de gemeente in op een actieve rol in de ontwikkeling van de locatie. De gemeente voert de grondexploitatie en is verantwoordelijk voor de

ruimtelijke ontwikkeling/inrichting. Vossenakker Noord betreft dus een gemeentelijke grondexploitatie. Alle kosten (onder andere de voorbereidingskosten, maar ook de kosten van het bouw- en woonrijp maken en eventuele grondaankopen) worden gedekt vanuit de grondopbrengsten. Zodra de invulling van de woningbouwlocatie concreter is, zal uw raad worden gevraagd de grondexploitatie Vossenakker Noord vast te stellen. Dit gebeurt tenminste voordat gestart wordt met de realisatiefase (bouw- en woonrijp maken).

De voorbereidingskosten zijn geraamd op € 325.000. Deze kosten worden gemaakt vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie. De opbouw van deze kosten is toegelicht in de paragraaf Financiën van dit raadsvoorstel. Conform artikel 7.1 van de financiële verordening wordt voor het budget voor deze voorbereidingskosten via dit raadsvoorstel om goedkeuring bij uw raad gevraagd.

Kantttekeningen

1.1 Een deel van de ontwikkellocatie is (nog) geen eigendom van de gemeente.

Een groot deel van de ontwikkellocatie is in eigendom van de gemeente. Het grootste deel van de resterende gronden is eigendom van een bij een faillissement betrokken ontwikkelaar. Een ander kleiner deel is eigendom van een particulier. In het verleden heeft de gemeente de Wet Voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op deze ontwikkellocatie. Aangezien deze Wvg gebaseerd is op het moederbestemmingsplan en een uitwerkingsplan niet meer geldt onder de Omgevingswet, moest recent een nieuwe Wvg procedure in gang worden gezet op basis van een nieuwe onderbouwing (nieuwe hiervoor genoemde uitgangspunten). Ons college heeft de oude Wvg ingetrokken en gelijktijdig deze nieuwe Wvg voorlopig gevestigd op de overige delen van de ontwikkellocatie. Uw raad heeft op 5 februari 2024 dit Wvg besluit bestendigd.

Over de aankoop voert de gemeente gesprekken met de betrokken curator. Tevens zal de particuliere eigenaar worden benaderd over de aankoop van de grond.

Indien de onderhandelingen over aankoop van de gronden niet leiden tot grondaankoop, kan eventueel worden overgegaan tot het opstarten van een onteigeningsprocedure. Om eventuele risico's (bijvoorbeeld vertraging) te beperken, wordt in het ontwerpproces al rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling in twee aparte fasen.

1.2 Doorgang en voortgang van de ontwikkeling is afhankelijk van de uitkomst van de ruimtelijke onderzoeken.

Voor het vaststellen van een wijziging omgevingsplan dienen verschillende ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd te worden. Onder andere 'stikstofdepositie' en 'beschermd flora en fauna' zijn aspecten die ruimtelijke ontwikkelingen tegenwoordig kunnen vertragen of zelfs tegen kunnen houden. Vroegtijdig in het ontwikkeltraject worden de ruimtelijke onderzoeken opgestart, zodat zo spoedig mogelijk op eventuele negatieve uitkomsten geanticipeerd kan worden, bijvoorbeeld met aanpassingen in het ontwerp.

Financiën

Vossenakker Noord betreft een gemeentelijke grondexploitatie. De totale kosten worden gedekt vanuit de grondopbrengsten. Zodra de invulling van de woningbouwlocatie concreter is, zal uw raad worden gevraagd de grondexploitatie vast te stellen.

Uw raad wordt nu gevraagd vooruitlopend op het vaststellen van de grondexploitatie een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter dekking van de voorbereidingskosten die t.z.t. met de grondopbrengsten verrekend worden.

Het voorbereidingsbudget van € 325.000 is als volgt opgebouwd:

- ambtelijke inzet: € 70.000 per jaar t/m voorbereidingsfase, 2024 t/m 2026 (o.b.v. 18 uur p/w)
- stedenbouwkundig bureau: € 30.000
- ruimtelijk adviesbureau: € 20.000
- ruimtelijke onderzoeken: € 35.000
- deskundige grondexploitatie en grondverwerving: € 20.000
- overige kosten (communicatiekosten, facilitair, participatie, etc.): € 10.000

Samenwerkende partijen als de woningcorporatie dragen hun eigen kosten.

Communicatie/burgerparticipatie

In samenwerking met de communicatieadviseur wordt een communicatie-/participatieplan opgesteld.

Daarnaast stellen we een projectenwebsite op waarop informatie gedeeld wordt. Tevens kunnen geïnteresseerden zich inschrijven voor de periodieke digitale nieuwsbrief die verstuurd zal worden. Tijdens het ontwikkeltraject organiseren we een uitvoerig participatietraject voor belanghebbenden en belangstellenden om input te kunnen leveren en draagvlak te creëren.

Uw raad wordt periodiek op de hoogte gehouden van de voortgang en in de loop van het ontwikkeltraject zal uw raad meerdere keren om besluitvorming worden gevraagd, onder andere het vaststellen van de grondexploitatie en wijziging omgevingsplan.

Vervolg

Na besluitvorming door uw raad starten we met de inhoudelijke uitwerking. Als eerste zal een Nota van Ontwikkeluitgangspunten worden uitgewerkt en vastgesteld door ons college, passend binnen de kaders en uitgangspunten zoals verwoord in dit raadsvoorstel. Daarna starten we spoedig met het ontwerptraject en de ruimtelijke onderzoeken/procedure. We streven naar start bouw in 2026.

Bijlage(n)

-

Elburg, 27 februari 2024

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma