



Raadsvoorstel

Onderwerp	Stedenbouwkundig plan Molenkamp	Behandelaar:	Projectleider
Datum	15 april 2025	Zaaknummer:	358033
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak	Bijlagen:	1

Korte beschrijving voorstel:

Afgelopen jaar is in nauwe samenwerking met de stakeholders van het gebied Molenkamp een stedenbouwkundige visie opgesteld. Samen met betrokkenen zijn de ideeën en wensen vertaald in een stedenbouwkundig plan passend binnen de beleidskaders van het Beschermd Stadsgezicht. Gezien de complexiteit van het gebied in opgave en grondeigendom, wil de gemeente een verbindende rol spelen door zich naast de planvorming ook actief in te zetten om met de stakeholders dit gebied tot ontwikkeling te brengen. Deze plek in Elburg die al jaren verloedert krijgt de kans een parel in de Elburgse samenleving te worden. Op basis van gezondheid, bewegen en historie is het een duurzame ontwikkeling zoals deze is neergelegd in de Visie beschermd Stadsgezicht Elburg, die door uw raad op 9 oktober 2023 is vastgesteld.

Te nemen besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan Molenkamp – samen werken aan een duurzame, gezonde en sportieve leefomgeving – vast te stellen.
2. Een verwervingskrediet beschikbaar stellen van € 550.000 euro ten behoeve van de verwerving van gronden in het gebied te dekken uit de later vast te stellen grondexploitatie.
3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 64.000 vooruitlopend op de vast te stellen grondexploitatie en ter voorbereiding op de planvorming. Deze kosten worden gedekt uit de later vast te stellen grondexploitatie.
4. Akkoord te gaan met de rentelasten als gevolg van de aanschaf van de gronden en deze lasten te laten dekken door de reserve bouwgrondexploitatie.
5. De 6^e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Inleiding

Oktober 2023 heeft de gemeenteraad de Visie Beschermd Stadsgezicht Elburg vastgesteld. In dit rapport zijn de ambities vastgelegd voor de ontwikkeling van Molenkamp. Deze ambities zijn gedeeld met de stakeholders in het gebied. Grondeigenaren, sportverenigingen en het initiatief De Tuinderij zijn nauw betrokken bij de vertaling van de ambities in een concreet plan. Ook de wens van de gemeenteraad is meegenomen om te onderzoeken of op deze locatie flexwoningen kunnen worden gerealiseerd. Het resultaat van dit proces is samengebracht in het Stedenbouwkundig Plan Molenkamp en ligt nu ter besluitvorming voor.

Beoogd effect

Concreet invulling geven aan de ambities zoals geformuleerd in de Visie Beschermd Stadsgezicht Elburg en de eerste benodigde grondaankopen te verrichten.

Argumenten

1.1 Stedenbouwkundige plan Molenkamp past binnen het beleid van het Beschermd Stadsgezicht Elburg.

Met de betrokken stakeholders is gewerkt aan een plan dat passend is binnen het vigerend beleid. Het plan leidt tot een aantrekkelijke toegang van de Vesting langs de Zwolscheweg en tot het herkenbaar houden en nieuwe betekenis geven aan het historisch tuinencomplex.

De Molenweg krijgt met woningbouw, sport en maatschappelijke functie de gewenste ontwikkeling.

1.2 Extra voetbalveld

Met de verwerving van de grond kan conform het stedenbouwkundig plan het gedraaide voetbalveld worden aangelegd. De kosten voor de aanleg zijn opgenomen in de begroting 2025.

1.3 Herstel historische route

In het Beschermd Stadsgezicht is een route voor fietsers opgenomen die een oude verbinding herstelt van het gebied richting de vesting. Deze route ligt in het verlengde van de Stoopschaarweg over de Zuiderzeestraatweg-Oost. De oversteek wordt veiliger gemaakt voor fietsers en automobilisten.

1.4 Het plan kan rekenen op een breed draagvlak

De visie op het gebied kan rekenen op een breed draagvlak. Naast de betrokken stakeholders is ook de regio en provincie enthousiast over de doelen die worden bereikt met de realisatie van deze visie. Zo maakt het plan onderdeel uit van het Pleinenplan zoals opgenomen in aanvraag Regiodeal Zwolle. Daarnaast is vanuit de Dorpendeal een bijdrage toegezegd door de provincie.

1.5 Circa 55 woningen passen goed in het gebied

Het plan voorziet in 10 middenhuur woningen voor senioren langs het fietspad. Verder worden er 21 sociale huurwoningen voor met name senioren gerealiseerd en zullen er 24 zorgwoningen worden gebouwd. Dit laatste past uitstekend bij de omgeving (zie argument 1.1) en voorziet qua doelgroepen in de groeiende behoefte aan senioren- en zorgwoningen.

1.6 Flexwoningen voegen niets toe aan het plan

De locatie gelegen naast het 4^e veld is in een eerder stadium onderzocht in het kader van de realisatie van flexwoningen. Mede op basis van het proces wat we hebben doorlopen met de stakeholders is gekozen om hier geen flexwoningen te realiseren maar permanente woningbouw. Dit sluit beter aan bij de kwaliteit van het plan en de ambitie die de partijen hebben neergelegd hierin. Het stedenbouwkundig plan Molenkamp heeft een permanent karakter in tegenstelling tot flexwoningen.

1.7 Zorgwoningen van grote toegevoegde waarde

In het plan zijn 24 zorgappartementen opgenomen. Naast de behoefte aan deze woningen is het een unieke kans om in het kader van dagbesteding een directe relatie met de activiteiten op De Tuinderij en de sportverenigingen te leggen. Woningbouwcorporatie onderschrijft dit belang en is bereid om de 24 zorgwoningen te realiseren.

1.8 Het gebied wordt beter toegankelijk en veiliger

De veiligheid en toegankelijkheid van het gebied zal verbeteren om de volgende reden. Het fietspad (ook wel "enge pad" genoemd in de volksmond) wordt straks begeleid door 10 woningen. Dat betekent dat mensen die aan het pad wonen het gevoel van veiligheid voor de fietser aanzienlijk vergroten. De verbinding tussen Oostendorp en Elburg wordt verlegd waardoor een gevaarlijke situatie op het sportcomplex wordt opgeheven. Tenslotte zorgt de verbinding tussen het plangebied en de vesting voor een goede bereikbaarheid.

1.9 Gezondheid staat voorop

Naast woningen en een mooie openbare ruimte is gezondheid een belangrijke drager van het plan. Gezond eten en weten wat je eet is een belangrijke drijfveer voor De Tuinderij om zich hier te willen vestigen. De goede fietsverbindingen stimuleren het fietsgebruik en de wandelroutes zet aan tot wandelen. Het eetbare landschap (pluktuin), ruimte voor ontmoeting, de gezonde sportkantine en de dagbesteding dragen allemaal bij aan de positieve gezondheid.

2.1 Samenwerking belangrijk bij verdere ontwikkeling

De gemeente heeft een geringe grondpositie. Gedurende de planvorming heeft bij de stakeholders een optimale inrichting voorop gestaan ongeacht de grondposities in het gebied. Het resultaat is het voorliggend stedenbouwkundig plan. Om realisatie mogelijk te maken is een actieve grondpolitiek van de gemeente gewenst. Hiermee kan zij een coördinerende rol vervullen in de complexe context waar ervaren en minder ervaren partijen een rol spelen. Hiervoor zal een grondexploitatie worden opgesteld die dit najaar aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

2.2 Op korte termijn realisatie 5e veld mogelijk maken

In de planvorming is gekozen om het 5e veld een kwartslag te draaien waardoor er een efficiëntere indeling van het gebied mogelijk is. Hierdoor komt het 5e veld voor een klein gedeelte niet op gemeentegrond te liggen. Met het beschikbaar stellen van een verwervingskrediet kan de grondverwerving starten waarbij het streven is dat deze zomer de realisatie plaats kan vinden. Deze kosten voor de verwerving van de grond landen uiteindelijk in de grondexploitatie. De aanlegkosten van het veld zijn al gedekt.

3.1 Ter dekking van de komende maanden te maken voorbereidingskosten

De komende tijd wordt er immers intensiever aan het plan gewerkt en onderhandeld, gerekend en getekend. Op moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld wordt er een totaal bedrag aan plankosten meegenomen. De nu benodigde voorbereidingskosten voor deze fase van € 64.000 worden hier dan in verwerkt.

4.1 Aan gronden die in ons bezit zijn, rekenen we rente toe.

In onze huidige begroting hanteren we een rente-omslagpercentage van 2%. Dit wil zeggen dat we verwachten elkaar jaar 2% rente toe te rekenen over de boekwaarde aan het begin van dat boekjaar. Zolang er nog geen grondexploitaties door de raad zijn vastgesteld, zijn de verworven gronden onderdeel van de materiele vaste activa op de balans en rekenen we het rentepercentage van 2% toe. De rentelasten komen neer op een bedrag van € 11.000 per jaar.

Kanttelingen

1.1 stedenbouwkundig plan dient goed ontsloten te worden.

Het gebied wordt ontsloten op de Zuiderzeestraatweg-Oost via een aansluiting die aan verkeersveiligheid te wensen over laat. Een goede ontsluiting is randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Hiervoor lopen overigens gesprekken met de provincie om ter hoogte van de Stoepschaarweg enkele aanpassingen toe te doen om de veiligheid te verhogen. Veiliger voor fietsers die oversteken door een midden eiland aan te brengen en automobilisten te begeleiden met een veilige route. Gesprekken met de provincie lopen hierover en cofinanciering hiervoor is opgevoerd voor de perspectiefnota.

1.2 Gestapelde bouw wijkt af van de Visie Beschermd Stadsgezicht

De visie voorziet langs de Molenweg in een aantal vrijstaande woningen. Door het draaien van het 5e veld ontstaat er ruimte om extra woningen toe te voegen. Hier is gekozen voor zorgappartementen over 2 lagen. De reden om voor zorgwoningen te kiezen is nader toegelicht onder argument 1.6. De hoogte is bescheiden (2 lagen) en sluit goed aan bij de omgeving.

1.3 Stikstofbeleid in beweging.

Het stikstof beleid is in beweging maar heeft met name betrekking op de mogelijkheid van salderen (intern en extern). De Aeriusberekening die is uitgevoerd voor de woningbouw laat een depositiewaarde zien van 0,00 mol/ha/jaar. Dat houdt in dat er niet gesaldeerd hoeft te worden en stikstof geen belemmering is voor de uitvoering van dit plan.

2.1 Definitieve onderhandelingen moeten nog plaatsvinden

Het plan heeft veel draagvlak en de verwervingskosten zijn op hoofdlijnen met de betreffende stakeholders besproken. Echter er is nog geen overeenkomst over de te verwerven gronden. Dit kan immers pas nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld. Na vaststelling van het plan zal de grondexploitatie worden opgesteld en kunnen de grondonderhandelingen starten. Hierbij wordt wel opgemerkt dat onafhankelijke taxaties ten grondslag liggen aan de financiële verkenning.

2.2 Financiële verkenning laat een tekort zien

Het stedenbouwkundig plan Molenkamp is globaal doorgerekend. Hierin zijn alle ambities opgenomen zoals deze zijn geformuleerd in de Visie Beschermd Stadsgezicht uit 2024. De doorrekening laat een tekort zien op het plan van circa 1 miljoen euro. Dit tekort wordt naast de hoge ambitie in de openbare ruimte mede veroorzaakt door de geringe grondpositie en het sociale programma (sociale huur- en zorgwoningen). Het college ziet echter een aantal kansen om dit tekort terug te brengen. Door de komende periode in te zetten op het verkrijgen van subsidies, optimalisaties in het plan, aanpassen woningbouwprogramma. Het al dan niet inzetten op het nog op te vormen vereveningsfonds sociale woningbouw, ontstaan dekkingsmogelijkheden. De eerste subsidieaanvraag is inmiddels gedaan en cofinanciering is opgenomen als voorstel voor de perspectiefnota. Mocht de dekking onvoldoende zijn dan biedt de reserve bouwgrondexploitaties de mogelijkheid om een resterend te kort te dekken. Om deze reden wordt dit najaar een grondexploitatie opgesteld en een bijbehorend dekkingsvoorstel aan de gemeenteraad worden aangeboden. Dan is het onderhandelingsresultaat scherper in beeld en zijn optimalisaties/dekking onderzocht.

Financiën

Vooruitlopend op vaststelling van de grondexploitatie is een verwervingskrediet nodig van €550.000 euro om de grondaankoop te realiseren. Onder andere het gedraaide 5^e veld is voor klein gedeelte gelegen op gronden van derden en ambitie is om dit veld deze zomer aan te leggen. Voorgesteld wordt om het benodigde krediet van €550.000 te dekken uit de later vast te stellen grondexploitatie. Daarnaast is een voorbereidingskrediet van €64.000 benodigd. Voorgesteld wordt om ook dit bedrag te dekken uit de later vast te stellen grondexploitatie. Mocht deze grondexploitatie er niet komen dan kan worden overwogen om de grond te verkopen. Hiermee is het financiële risico voor de gemeente beperkt.

De te verwerven gronden worden geactiveerd op de balans onder de materiele vaste activa zolang er geen grondexploitatie is vastgesteld. Over de boekwaarde wordt rente berekend. Op basis van het begrote omslagpercentage betreft dit een percentage van 2%. De rentelasten komen neer op een bedrag van € 11.000 per jaar. Voorgesteld wordt om deze rentelasten te dekken uit de reserve bouwgrondexploitatie.

Communicatie/burgerparticipatie

Het plan is een coproductie van de stakeholders in het gebied en de gemeente. In samenspraak met de stakeholders zal de communicatie en participatie worden vormgegeven bij de uitwerking en realisatie.

Vervolg

- Opstellen van een intentieovereenkomst met alle betrokken partijen in Molenkamp.
- Een grondexploitatie opstellen met een bijbehorend dekkingsvoorstel en deze dit najaar ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden.
- Onderzoeken naar de mogelijkheden van cofinanciering en subsidies.
- Opstellen koopovereenkomst en aankoop van de gronden benodigd voor het realiseren van het 5^e veld.

Bijlage(n)

Stedenbouwkundig plan Molenkamp

Elburg, 8 april 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

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