

Uitwerking opties invulling perceel grond tegenover Veluwe Strandbad

1. Recreatieappartementen

Er ligt een conceptplan voor 35 recreatiewoningen in één, twee of zelfs drie gebouwen met in totaal zo'n 35 luxe recreatieappartementen. Het is de bedoeling dat deze appartementen door derden worden gekocht als investering (2^e woning) en vervolgens bedrijfsmatig verhuurd aan recreanten.

Ruimtelijke afweging

Gelet op de aanwezigheid van Recreatiepark Veluwe Strandbad aan de overkant van de Flevoweg is een recreatieve invulling van de 'voormalige hotellocatie' heel goed denkbaar.

In het "stedenbouwkundig plan Havengebied Elburg en omgeving" is over deze locatie het volgende opgenomen:

"Het groene uiterlijk en de ligging van het perceel geven ruimte voor een recreatieve/ toeristische invulling. Het terrein is geschikt voor een paviljoensgewijze opzet met veel groen en bomen. Een bouwhoogte van 3 lagen is reëel. Het gebouw/de gebouwen vallen dan op, maar niet in die mate dat het concurreert met bijvoorbeeld de kerktoren van Elburg.

Gezien de bijzondere ligging is het wenselijk om hoge eisen te stellen aan de architectuur van de gebouwen".

Het ingediende plan gaat uit van 35 appartementen. De locatie en het uiterlijk van de appartementen zijn uiteraard bepalend voor de ruimtelijke impact.

Behoud botenhelling/aanlegplaats rondvaartboot

Op het perceel ligt een botenhelling, waarvan veelvuldig gebruik wordt gemaakt. De wens is om – indien mogelijk – deze botenhelling te behouden. Ook leeft de gedachte om de ligplaats van de rondvaartboten te verplaatsen naar dit perceel

Als er recreatieappartementen op het perceel worden gebouwd is voor deze twee functies geen ruimte (meer). Het hele perceel is dan nodig om de gebouwen met appartementen op een zo goed mogelijke manier te situeren. Dat zal evenwijdig aan het Havenkanaal zijn, om zo optimaal mogelijk te kunnen profiteren van het uitzicht. Dat is namelijk het meest aantrekkelijke aan deze locatie.

Werkgelegenheid en toerisme

Recreatieappartementen die bedrijfsmatig worden verhuurd, brengen een stuk werkgelegenheid met zich mee. De appartementen zullen regelmatig schoongemaakt worden door derden en aan de verhuur kan in samenwerking met Veluwe Strandbad ook een stukje dienstverlening gekoppeld worden.

Bedrijfsmatige verhuur betekent ook dat de eigenaren slechts een aantal weken per jaar van hun appartement gebruik mogen maken. De rest van het jaar worden de appartementen verhuurd aan wisselende bezoekers. Dat is positief voor de bedrijven in Elburg, omdat toeristen een deel van hun geld daar zullen uitgeven.

Laddertoets

Bij invulling van het perceel met recreatieappartementen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied. Dat vraagt om een uitgebreide motivering. Onderbouwd moet worden dat het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Parkeren

Parkeren zal geen probleem opleveren. Het perceel is voldoende groot om de benodigde 63 parkeerplaatsen voor 35 appartementen te realiseren. Het is wel van belang dat deze parkeerplaatsen in het ontwerp worden opgenomen.

Geluid

Recreatieappartementen zijn net als vakantiehuizen volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. Gelet op de drukke Flevoweg moeten wel goede voorzieningen aan de gevel getroffen worden om binnen de gebouwen een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Gevolgen voor omwonenden

Voor de bewoners Flevoweg 1 – 4 is de ontwikkeling van recreatieappartementen beter dan een hotel, gelet op het aantal bezoekers en de wisseling van de bezoekers.

Uit eerdere gesprekken met omwonenden, weten wij dat zij zich zorgen maken over hun privacy. Omdat de bezoekers wisselen en dus de plaatselijke situatie niet kennen, kan dat ongewenst bezoek in de richting van hun percelen tot gevolg hebben. Bij de keuze voor een ontwikkeling met recreatieappartementen is het van belang om hier goede afspraken over te maken, dan wel maatregelen voor te treffen.

Rotonde

De provincie heeft op ons verzoek bekeken wat de te verwachten effecten op de Flevoweg zijn als er 35 recreatieappartementen gerealiseerd zouden worden. Verwacht wordt dat dit extra verkeersbewegingen tot maximaal 210 motorvoertuigen per dag gaat opleveren.

Het verkeer komend van Recreatieoord Veluwe Strandbad kent in de spits een hoge wachttijd, wat leidt tot verkeersveiligheidsrisico's. Er moet dus een oplossing komen voor de verkeersproblematiek in de vorm van een rotonde of een verbrede middenberm.

Kosten

Volgens één van de laatste opgaven van de provincie bedragen de kosten voor een rotonde ongeveer 1,2 miljoen euro. De provincie hanteert bij het verdelen van de kosten de zgn. 'poten' theorie. De eigenaren van de poten die op de rotonde uitkomen, betalen gezamenlijk de kosten. In dit geval komt een kwart (dus € 300.000) van de kosten voor de aanleg van een rotonde voor rekening van de gemeente c.q. de ontwikkelaar.

Opbrengsten

<i>-incidenteel</i>	De taxateur heeft geconstateerd dat rond Elburg meerdere grondgebonden recreatieve objecten in de prijsklasse tot € 200.000,- te koop zijn. Vanwege het feit dat de locatie is gelegen langs de drukke Flevoweg en aan de andere zijde vanaf de balkons uitzicht heeft op het Havenkanaal en aan die zijde alleen 's morgens zon is er in ieder geval geen hogere opbrengst mogelijk dan bij koopappartementen. Ook voor deze locatie geldt dat de grondwaarde residueel moet worden berekend. De grondwaarde hangt dus af van het aantal appartementen, de prijsklasse, de bouw- en ontwikkelkosten etc. Voorlopig gaan we uit van een bedrag van € 750.000 opbrengst voor de verkoop van de grond.
<i>-structureel</i>	Onroerend Zaak Belasting: Uitgaande van 35 appartementen a € 150.000 x 0,107% = € 5.617 per jaar Toeristenbelasting: € 1,15 p.p.p.n. Uitgaande van een bezetting van 70% en 48 weken, 2 personen per appartement (2350 bezoekers): € 2700,00 per jaar

Ontwikkellende partij

Het ontwikkelen en realiseren van de recreatieappartementen ligt in handen van een derde, ontwikkelende partij. De gemeente zal voorwaarden formuleren en vervolgens de grond aan deze partij verkopen.

2. Kavels voor vier of vijf vrijstaande woningen

Ruimtelijke afweging

Het realiseren en uitgeven van kavels voor vier of vijf vrijstaande woningen is op dit perceel heel goed mogelijk. Enige tijd geleden hebben we bezoek gehad van een projectontwikkelaar die dit graag voor de gemeente wil ontwikkelen. Dit aanbod geeft in ieder geval aan dat een dergelijke invulling voor de markt te realiseren is en ook interessant genoeg is. Een dergelijke invulling past ook bij het feit dat er al woningen staan op het perceel. Met vier of vijf nieuwe woningen neemt de druk op het gebied vrijwel niet toe.

Gezien de bijzondere ligging is het wenselijk om hoge eisen te stellen aan de architectuur van de woningen. Er is geen directe relatie met historisch Elburg en daarom bestaat hier veel vrijheid voor inrichting, architectuur en materialen. (bron: "Stedenbouwkundig plan Havengebied Elburg en omgeving").

Volkshuisvesting

De vraag is of het uitgeven van bouw kavels op deze locatie voldoende inspeelt op de kwalitatieve woonbehoefte binnen de gemeente Elburg. In de gemeente worden al op meerdere locaties kavels voor vrijstaande woningen aangeboden in grootschalige in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten. Het realiseren van kavels aan de Flevoweg betreft een kleinschalige ontwikkeling, waarbij de locatie dit tot een exclusief woonmilieu/-concept maakt. Daarmee is het onderscheidend ten opzichte van de overige kavels voor vrijstaande woningen in de gemeente. De gemeente heeft echter te maken met over programmering, waardoor de realisatie van deze zachte plancapaciteit ten koste gaat van overige (harde) bouwlocaties. Omdat op deze locatie niet wordt gebouwd voor de behoefte, zal in het kader van de herprogrammering de keuze moeten worden gemaakt of de ontwikkeling van deze locatie wenselijk is.

Behoud botenhelling/aanlegplaats rondvaartboot

Op het perceel ligt een botenhelling, waarvan veelvuldig gebruik wordt gemaakt. De wens is om – indien mogelijk – deze botenhelling te behouden. Ook leeft de gedachte om de ligplaats van de grote rondvaartboot te verplaatsen naar dit perceel.

Als er op het perceel ruimte wordt gemaakt voor 4 of 5 kavels blijft er ruimte over voor deze twee functies. De huidige botenhelling kan blijven liggen en voor de rondvaartboot kan aansluitend hierop (richting de stad) een plaats worden gerealiseerd, terwijl er op het perceel nog ruimte is voor het maken van parkeergelegenheid voor bussen en auto's met trailers.

Werkgelegenheid en toerisme

Behalve voor de bouw van woningen, levert deze invulling geen werkgelegenheid op en is het ook niet van meerwaarde voor het toerisme.

Laddertoets

Bij invulling van het perceel met kavels voor vrijstaande woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied. Dat vraagt om een uitgebreide motivering. Onderbouwd moet worden dat het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Parkeren

Parkeren zal geen probleem opleveren, omdat bij het ontwerpen van de woning en de tuin ook voldoende ruimte moet worden gereserveerd voor parkeren op eigen terrein. Per kavel moeten er drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Geluid

Bij de realisatie van woningen moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder en het beleid van de gemeente Elburg. Uit het eerder onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de ontwikkelingslocatie, tussen de weg en het water varieert van ca. 63 dB tot ca. 53 dB. De maximale ontheffingswaarde vanuit de Wetgeluidhinder is 53 dB. Een geluidbelasting hoger dan 53 dB op de gevel, betekent dat er maatregelen moeten worden getroffen. Dit kunnen bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen aan de gevel zijn.

Daarnaast moet volgens het beleid van de gemeente worden voldaan aan bepaalde voorwaarden (bijvoorbeeld geluidluwe verblijfsruimten) bij vaststelling van een hogere waarde. In de onderhavige situatie zou nieuwbouw volgens het geluidbeleid van gemeente Elburg ongewenst zijn, maar niet onmogelijk.

Gevolgen voor omwonenden

Voor de bewoners Flevoweg 1 – 4 is de ontwikkeling van vier of vijf kavels, beter dan recreatieappartementen, omdat woningen vaste eigenaren hebben en de eigendomssituatie ter plaatse daardoor voor iedereen duidelijk is. Deze optie moet nog wel met hen besproken worden.

Rotonde

Medewerkers van de provincie Gelderland hebben in een gesprek op 12 april 2018 aangegeven dat vier of vijf kavels geen aanleiding vormen tot het nemen van extra verkeersmaatregelen op de Flevoweg, in de vorm van een rotonde.

Het verkeer komend van Recreatieoord Veluwe Strandbad kent in de spits een hoge wachttijd, wat leidt tot verkeersveiligheidsrisico's. Dit staat los van de komst van kavels aan de overzijde van de weg. Een oplossing is een verkeerspuntvorm met een rotonde of het realiseren van een bredere middenberm, waarbij verkeer vanaf de zijwegen in twee fases kan oversteken.

Deze oplossing zal in ieder geval gerealiseerd moeten worden.

Kosten

Omdat de gemeente eigenaar is van de in- en uitrit naar het perceel, is het van belang dat de gemeente over de aanleg van een rotonde of een verbrede middenberm in gesprek gaat met de provincie als eigenaar van de Flevoweg. De gemeente zal het bouwterrein bouwrijp moeten maken en het bestaande weggetje zal naar verwachting moeten worden aangepast. Een globale inschatting is dat dit rond € 200.000,- a € 300.000,- zal kosten. Verder dient er nog rekening te worden gehouden met kosten indien er voor wordt gekozen om de ligplaats van de rondvaartboot hier naar toe te verplaatsen.

Opbrengsten

Opbrengst: - <i>Incidenteel</i>	Ook hiervoor geldt dat de grondwaarde residueel moet worden berekend zoals bij optie 1 aangegeven. Voordeel bij deze variant is dat er veel meer referentie kavel prijzen bekend zijn waardoor de residuele berekening niet zo complex is. De opbrengst hangt sterk af van het aantal kavels en de grootte per kavel. Uitgaand van 5 grote kavels van 800m2 tot 1500m2 wordt de opbrengst globaal op € 1.250.000,- (k.k.) geschat.	
- <i>structureel</i>	Onroerende zaak belasting	

Ontwikkelande partij

1. Zoals aangegeven zijn wij benaderd door een **ontwikkelaar** die de grond wil kopen en de kavels tot ontwikkeling wil brengen. De gemeente formuleert de randvoorwaarden en treedt na verkoop alleen nog op als toezichthouder op bouw- en woonrijpmaken, vergunningverlener en bouwcontroleur. Het voordeel hiervan is dat het de gemeente ontzorgt. De ontwikkelaar zorgt voor gesprekken en overeenstemming met omwonenden en de verkoop van de kavels. Als er problemen komen, kan hij die oplossen.
Het nadeel van deze constructie is dat de gemeente alleen maar kan sturen en dus minder invloed op het uiteindelijke plan heeft. Het voordeel is dat de gemeente minder risico loopt. Nadeel is weer dat als er winst wordt gemaakt, dit bij de ontwikkelende partij terecht komt.
2. **De gemeente** heeft zelf ook ervaring met het uitgeven van kavels en kan dat ook voor dit perceel regelen. Voordeel van deze constructie is dat de gemeente veel meer invloed heeft op de toekomstige situatie en het aantal te realiseren kavels, maar ook op het behoud van de botenhelling en het maken van een aanlegplaats voor de rondvaartboot. Nadeel voor de gemeente is dat er meer risico wordt gelopen en dat er ook meer werk aan zit, omdat we de gesprekken met omwonenden dan zelf moeten doen.

3. Alles (voorlopig) laten zoals het nu is

Dat wil zeggen: de locatie laten rusten en wachten tot zich nieuwe kansen aandienen, die passen bij de gemeente Elburg. Dit betekent ook: vooralsnog het (financiële) verlies nemen en het tekort van 1,2 miljoen aan inkomsten afboeken.

Samenvattende conclusie

Algemeen

Volgens de Nota Grondbeleid voert de gemeente Elburg een 'situationele grondpolitiek, uitgaande van een voorkeur voor een actieve grondpolitiek'. De keuze tussen "de gemeente doet zoveel mogelijk zelf" of "de gemeente laat het over aan de markt" hangt af van de situatie. In dit geval heeft de gemeente het volledige eigendom van het gebied. Gezien de voorkeur voor actieve grondpolitiek ligt het voor de hand dat de gemeente de planontwikkeling zelf doet. Alleen als de gemeente inschat dat er onaanvaardbare risico's zitten aan het zelf ontwikkelen, laten we dit liever aan de markt over.

Voorkeur college

Gezien de in de opties genoemde voor- en nadelen gaat de voorkeur uit naar de ontwikkeling van bouwkvavels. Of er voldoende markt is voor bouwkvavels is eenvoudiger te onderzoeken dan 35 recreatieappartementen. Recreatieappartementen leggen meer druk op de omgeving en er moet een verkeerskundige oplossing voor de Flevoweg worden gezocht en betaald. Verder is er bij recreatieappartementen ook geen ruimte meer voor extra voorzieningen, zoals de botenhelling en een aanlegplaats voor de rondvaart.

Indien wel gekozen wordt voor recreatieappartementen gaat de voorkeur uit naar passieve grondpolitiek. Weliswaar leveren de appartementen werkgelegenheid op, maar er zitten grote financiële risico's aan. Om die reden kan de ontwikkeling beter aan de markt overgelaten worden.