

Bijlage 2

Ruimtelijke en financiële kaders en programmatische uitgangspunten herontwikkeling locatie De Helster

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Kaders en programmatische uitgangspunten voor de start van het participatietraject.....	2
3. Keuzes die nu aan de raad voorliggen of knoppen waaraan de raad kan draaien	7
4. Planning en vervolgstappen.....	11

1. Inleiding

In de raadsinformatiememo van 20 februari 2024 zijn de eerste ruimtelijke en financiële kaders en programmatische uitgangspunten geformuleerd voor een herontwikkeling van de locatie De Helster. Deze kaders en programmatische uitgangspunten vormde het vertrekpunt voor het haalbaarheidsonderzoek. Op basis van een ruimtelijke analyse en verkennende onderzoeken zijn diverse schetsen doorgerekend. In dit rapport zijn twee varianten/rekenmodellen toegelicht die aantonen dat een herontwikkeling ruimtelijk en financieel haalbaar is. Er hoeft echter geen keuze gemaakt te worden uit een van deze varianten. Het gaat erom welke ruimtelijke en financiële kaders en programmatische uitgangspunten worden gehanteerd voor de start van een participatietraject. Doel van participatietraject is om te komen tot een ontwikkelvisie met een ruimtelijke hoofdopzet voor de ontwikkeling van het gebied. De ontwikkelvisie inclusief de benodigde grondexploitatie wordt vervolgens ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. De raad neemt uiteindelijk een besluit over de planontwikkeling voor de locatie De Helster.

In dit memo gaan we in op de voorgestelde ruimtelijke en financiële kaders en programmatische uitgangspunten voor de start van het participatietraject.

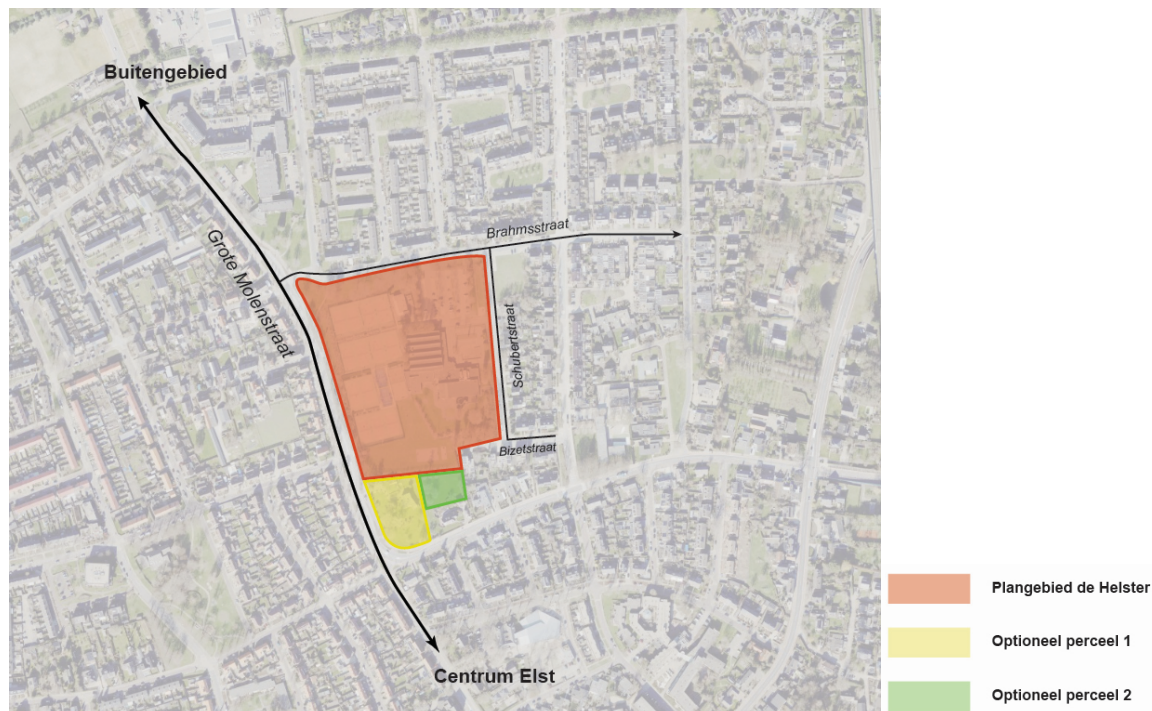
2. Kaders en programmatische uitgangspunten voor de start van het participatietraject

De kaders worden thematisch weergegeven aan de hand van het eerdere overzicht in de raadsinformatiememo. We leggen de relatie met de varianten/rekenmodellen en beschrijven per thema wat van belang is voor de verdere planontwikkeling. Waar van toepassing wordt er onderscheid gemaakt in eisen en wensen.

Afbakening van het plangebied

Voor de herontwikkeling van locatie De Helster wordt uitgegaan van het gebied dat omringd wordt door Grote Molenstraat, Brahmsstraat, Schubertstraat en Griegstraat. Zie de kaart met de plangrens. Het gebied bestaat uit drie delen:

- voor het terrein van de sporthal en het zwembad is met de VOF Westeraam II een ontwikkelcompensatie overeengekomen;
- de tennisvelden zijn in erfpacht bij de tennisvereniging ETV De Helster;
- de twee particuliere percelen aan de Grote Molenstraat en Griegstraat worden vooralsnog optioneel meegenomen. Er dient namelijk eerst een intentieovereenkomst te worden aangegaan waarin afspraken worden gemaakt over een ontwikkeling en kosten e.d.
- de verkeersaansluitingen/aantakkingen van het plangebied op de bestaande wegen (Grote Molenstraat, Brahmsstraat, Schubertstraat en Griegstraat) worden meegenomen bij de herontwikkeling. De bestaande wegen zelf vallen buiten het plangebied. Eventuele reconstructies van deze wegen worden niet meegenomen in dit project.



Samenwerking met VOF Westeraam en relatie met het MFSC

De afspraken bij de aankoop van het perceel voor het nieuwe Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) zijn van invloed op de herontwikkeling van de locatie De Helster. Op 5 oktober 2021 heeft de raad met het raadsbesluit ([21rb000072](#)) 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' locatie De Woongaard definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van

het MFSC te Elst. Op 18 april 2023 heeft de raad ingestemd met het raadsbesluit ([2021-013238 Woongaard Elst Centraal](#)) waarin de koopovereenkomst voor de locatie De Woongaard en de ontwikkelcompensatie en verkoopoptie voor de locatie De Helster is voorgelegd. De belangrijkste afspraken voor de herontwikkeling van De Helster daarin zijn (zie cursieve tekst):

- *De gemeente verleent planologische medewerking voor een vergelijkbaar woningbouwprogramma, zijnde circa 78 woningen op de locatie De Helster. Deze afgesproken 78 woningen heeft betrekking op een deel van het plangebied. Het haalbaarheidsonderzoek laat zien dat er circa 154 tot 180 woningen gerealiseerd kunnen worden binnen het gehele plangebied.*
- *De woningbouwrijzen sluiten aan op het dan geldende woonbeleid.*
- *Voor mei 2025 wordt een ontwikkelvisie (inclusief ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden) aan de raad voorgelegd.*
- *De gemeente treedt in overleg over het sluiten van een anterieure overeenkomst. Uitgangspunten daarin: de planontwikkeling start op het moment dat de bouw van het MFSC start en kostenverhaal vindt plaats via de dan geldende wettelijke regels.*
- *De gemeente sloopt de gebouwen en verkoopt de bouwrijpe grond ná een onherroepelijk omgevingsplan voor de woningen. De koopsom wordt bepaald op basis een taxatie met dezelfde waarderingsmethodiek als bij de Woongaard.*

In de planontwikkeling en het planproces houden we rekening met deze afspraken.

De anterieure overeenkomsten met de VOF Westeraam II wordt t.z.t. in het kader van wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd.

Woonbeleid

Vanuit het woonbeleid worden de volgende uitgangspunten gegeven (zie cursieve tekst):

- *De Woondeal 2.0 vereist 2/3 betaalbare woningbouw, waaronder 30% sociale huur. De prijsgrens van betaalbare koop is op dit moment tot € 390.000.*
In de rekenmodellen/varianten is met deze eis rekening gehouden. We merken hierbij op dat door de gestegen bouwkosten en v.o.n.-prijzen de woningen steeds kleiner worden om onder de betaalbaarheidsgrens te blijven. Bij de vaststelling van stukken worden de op dat moment geldende actuele prijsgrenzen gehanteerd. Deze prijzen worden door het Rijk en de regio geïndexeerd.
- *Er is op dit moment ook veel vraag naar goedkope koopwoningen tot € 278.000.*
In de rekenmodellen is getracht om aan deze wens tegemoet te komen door het inpassen van kleine koopappartementen, beneden-bovenwoningen en rug-aan-rug woningen. Ook hier geldt dat met de huidige stijging van de bouwkosten en de v.o.n.-prijzen nieuwbouw in deze categorie op dit moment zeer lastig is. Bij de verder planontwikkeling wordt de inzet van instrumenten als KoopStart en KoopGarant onderzocht.
- *We streven naar een woningmix.*
De woningbouw dient een aanvulling te zijn op de bestaande voorraad en in te spelen op demografische veranderingen; de groep inwoners van 65 jaar en ouder neemt sterk toe en huishoudens worden kleiner. Naast de betaalbaarheid van woningen, kijken we ook naar de woningdifferentiatie ten opzichte van de omgeving, het creëren van doorstroming en de bouw van levensloopgeschikte woningen.
De omgeving rondom het plangebied bestaat grotendeels uit eengezinswoningen. Aan de noordkant ligt het appartementencomplex Wervershove. Gezien de relatieve korte afstand naar het centrum en de vraag naar levensloopbestendige woningen stellen we voor om langs de Grote Molenstraat (op ruime afstand) appartementencomplexen toe te passen. In de rekenmodellen/varianten is gerekend met verschillende type woningen.
- *Nationale Prestatieafspraken vragen van de gemeente om voldoende grond ter beschikking te stellen aan corporaties voor sociale huur.*

Er is overleg met woningcorporatie Vivare over de invulling van het woningbouwprogramma.

- *Een positief regiekameradvies en een intentieverklaring met een toegelaten instelling voor wat betreft de sociale huur is verplicht voordat het ingediend kan worden voor de woningbouwprioritering.*

Het project is een gemeentelijke ontwikkeling waarbij voor een deel reeds afspraken zijn gemaakt met de VOF Westeraam II. Daarnaast zijn er twee particuliere percelen die mogelijk betrokken kunnen worden bij een integrale herontwikkeling. Uitgangspunt is dat alle ontwikkelingen samen dienen te voldoen aan de richtlijn vanuit de Woondeal 2.0. Bij de verdere uitwerking wordt hiermee rekening gehouden.

- *In de Woonagenda 2025 staat dat er behoefte is aan collectieve woonvormen zoals CPO, tiny-houses, eco-woningen, seniorenhuisvestingconcepten (zoals Knarrenhof). Bij locaties van de gemeente wil het college bekijken of het mogelijk is om (een deel van) de grond te reserveren voor collectieve woonvormen.*

Het haalbaarheidsonderzoek is een onderzoek op hoofdlijnen. Bij de uitwerking wordt bekeken of met deze wensen rekening kan worden gehouden.

- *Uit de visie wonen-zorg blijkt dat er een grote behoefte is aan levensloopgeschikte woonvormen en geclusterde woonvormen voor senioren.*

Het haalbaarheidsonderzoek is een onderzoek op hoofdlijnen. In de varianten is gerekend met levensloopbestendige woningen in de vorm van appartementen. Bij de uitwerking wordt bekeken of met deze wens verder rekening kan worden gehouden.

Verkeer

In de huidige situatie wordt het sportcentrum De Helster ontsloten via de Brahmsstraat, Schubertstraat en Bizetstraat; allen erftoegangswegen (ETW) met een maximum snelheid van 30 km/uur. Vervolgens wordt het verkeer afgewikkeld richting de Mozartstraat (ETW30) en de Griegstraat en de Grote Molenstraat, beide gebiedsontsluitingswegen (GOW) met een maximum snelheid van 50 km/uur. Een klein(er) deel van het verkeer rijdt van en naar de omliggende wijk ten noordoosten van het gebied.

Voor de verdere planontwikkeling is het volgende van belang:

- Voor de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer is de Brahmsstraat het meest geschikt. Bij voorkeur komt een ontsluiting dicht bij de kruising met de Grote Molenstraat. Hiermee wordt het meeste verkeer zo snel mogelijk op een gebiedsontsluitingsweg afgewikkeld.
- Om de toegankelijkheid voor de hulpdiensten te waarborgen is het noodzakelijk dat er een extra calamiteiten doorgang komt. Deze kan gecombineerd worden met een ontsluiting voor langzaam verkeer.
- Om fietsen en lopen te stimuleren bij toekomstige bewoners is het van belang dat het gebied op meerdere plekken een ontsluiting krijgt voor langzaam verkeer. Deze is idealiter gesitueerd bij de kruising Grote Molenstraat-Griegstraat, om voor een optimale verbinding met het centrum te zorgen.
- In het plan moet ruimte gereserveerd worden voor het eventueel op termijn aanpassen van het kruispunt Grote Molenstraat-Griegstraat.
- Om OV te stimuleren bij toekomstige bewoners is het van belang dat het gebied goed aansluit op de bestaande bushaltes aan de Grote Molenstraat.
- Verkeerskundig gezien hebben de omliggende wegen nu voldoende capaciteit om een toename van het verkeer (als gevolg van de nieuwe ontwikkeling) op te vangen. Echter het kruispunt Grote Molenstraat-Brahmsstraat zal deze toename mogelijk niet aan kunnen. Bij de verdere planontwikkeling is een verkeersonderzoek nodig naar de toename van de intensiteiten in relatie tot de inrichting van deze omliggende wegen.

- Uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling op basis van STOMP-principe: stappen, trappen, OV, mobility as a service (deelmobiliteit) & privé auto. Dus, voetganger en fietser dienen op de voorgrond te treden.

Aan het eind van dit hoofdstuk zijn de verkeerseisen verwerkt in de overzichtskaart voor de verdere planontwikkeling.

In de grondexploitatie houden we rekening met de kosten voor verkeersaansluitingen van het plangebied op de bestaande wegen (Grote Molenstraat, Brahmsstraat, Schubertstraat en Griegstraat. De bestaande wegen zelf liggen buiten het plangebied. Eventuele reconstructies van deze wegen worden niet meegenomen in dit project.

Parkeren

In het plangebied ligt een parkeerterrein voor de huidige functies, namelijk de tennisvereniging, de sporthal en het zwembad. Deze functies verdwijnen.

- Bij de herontwikkeling moet rekening gehouden worden met het geldende parkeerbeleid. Op dit moment geldt de Parkeernota uit 2016. Ná besluitvorming over het nieuwe gemeentelijke Mobiliteitsplan zal de parkeernota worden geactualiseerd. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de huidige parkeernormen. In de rekenmodellen/varianten is uitgegaan van cijfers uit de Parkeernota 2016.
- Bij de verdere planontwikkeling wordt een parkeerrapport opgesteld, waarbij gekeken wordt naar de functies die verdwijnen en de toekomstige parkeerbehoefte.
- In variant 2 is gerekend met een grotendeels autoluwe opzet met centrale parkeerhoven waarin het parkeren wordt opgevangen. In deze variant is het huidige parkeerterrein aan de Bachstraat met het bomengrid ingepast. Voorgesteld wordt om in het participatietraject het wel of niet realiseren van parkeerhoven verder te onderzoeken.

Groenstructuur:

- De robuuste groenstructuren in het plangebied, waaronder de laanbeplanting aan de Grote Molenstraat dienen behouden te blijven.
- Het huidige plantsoen onder de hoofdgroenstructuur is erg dicht, hierin is het wenselijk om naar de Grote Molenstraat een wat opener karakter te creëren.
- Variant 2 gaat uit van een parkachtige structuur met centrale parkeerhoven waarin het parkeren wordt opgevangen. In deze variant is het huidige parkeerterrein aan de Bachstraat met het bomengrid ingepast. Voorgesteld wordt om in het participatietraject het wel of niet realiseren van parkeerhoven verder te onderzoeken.
- Bij de verdere plantwikkeling wordt -in de fase van het opstellen van een stedenbouwkundig plan- een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd.
- Het Integraal kwaliteitsplan openbare ruimte (IKP) en de Leidraad inrichting openbare Ruimte (LIOR) worden gehanteerd.
- Bij planontwikkeling van de particuliere percelen aan de Grote Molenstraat en Griegstraat zal het inpassen van het aanwezige groen op deze percelen onderzocht worden.

Speelvoorzieningen

Op basis van de speelbeleidnota "Samenspel(en) in Overbetuwe" richt de herontwikkeling zich op het creëren van inclusieve, veilige en multifunctionele speel- en sportplekken voor inwoners van 0-18 (tot 99). Het gebied bevat nu speelvoorzieningen en openbaar groen voor de huidige omgeving. Vanuit het speelbeleid is er binnen de wijk De Helster een minimaal voorzieningen aanbod nodig van:

- 2x een plek voor 0-5 jarigen (1x buurtplek en 1x steunplek);
- 2x een plek voor 6-11 jarigen (1x buurtplek en 1x steunplek);

- 1x een plek voor 12-18 jarigen (1x buurtplek of goede verwijksplek om ontmoeting te faciliteren met zitmogelijkheid en liefst sportuitdaging als trapveld of paar calisthenics toestellen).

Combinaties hiervan zijn mogelijk, dus één plek ingericht voor 0-11 of 0-18 jaar.

In de varianten is gekeken naar het inpassen en mogelijk uitbreiden van de speelvoorzieningen.

- In variant 1 zijn drie speelterreinen ingetekend, waar de huidige speelfuncties van Schubertstraat en Bizetstraat terug kunnen komen. In variant 2 is het huidige speelterrein aan de Schubertstraat ingepast en is een tweede speelterrein ingetekend. In beide varianten is voldoende ruimte voor het inpassen van speelgelegenheden voor verschillende leeftijdsgroepen.
- Het huidige polyvalent sportveld (open grasveld) kan niet in dezelfde omvang terugkomen. De varianten tonen aan dat binnen het plangebied op verschillende plekken voldoende ruimte is voor een trapveldje en het situeren van de huidige en/of nieuwe speelelementen. Indien nodig, zullen er alternatieve locaties voor de kinderspeelweek buiten het plangebied onderzocht worden.
- Bij de planontwikkeling wordt gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik, maar wordt ook getracht om bomen, spelen en waterberging naast elkaar te situeren.

We stellen voor om de speellocaties in het participatietraject verder te onderzoeken.

Hondenlosloopzone

- Het huidige hondenspeelterrein van 800 m² aan de Bachstraat wordt omringd door grote bomen. Het terrein is in beide varianten ingepast. Voorgesteld wordt om deze locatie te handhaven.

Waterhuishouding

Voor de rekenmodellen/varianten is gekeken naar het afvalwater, regenwater, grondwater, oppervlaktewater/waterberging en klimaatadaptatie.

- Binnen het plangebied zal het afvalwater en het regenwater gescheiden van elkaar worden ingezameld. Het omliggende gebied bevat een bestaand gemengd rioleringsstelsel. Dit stelsel kan het toekomstige afvalwater verwerken.
- Het regenwater moet worden gebufferd en vertraagd worden afgevoerd naar een regenwaterriolering. In 2024 wordt in de Mozartstraat een regenwaterriolering aangelegd. Deze is ontworpen als hoofdriool waarop ook de verdere wijk in de toekomst aangesloten kan worden. Het plangebied De Helster moet ook een aansluiting hierop krijgen. Dit betekent dat de aanleg van een verbinding -via de Brahmsstraat- naar de Mozartstraat onderdeel is van het plan. De kosten hiervoor zijn in de raming meegenomen.
- De locatie heeft in de bestaande situatie geen oppervlaktewater, ook niet in de omgeving. Voor wat betreft waterberging, moet in deze planfase gerekend worden met circa 15% van het plangebied is nodig als waterbergend oppervlak. In beide varianten is hiermee rekening gehouden.
- De locatie kent in de bestaande situatie een aantal koele, schaduwrijke boomgroepen. In de varianten/rekenmodellen is rekening gehouden met het zoveel mogelijk handhaven van deze boomgroepen.

Bij de verdere planontwikkeling wordt nader onderzoek gedaan naar de waterhuishouding voor dit gebied. Een grondwatermonitoring dient dan te worden opgestart. Er wordt rekening worden gehouden met het IKP, LIOR en het Water- en Rioleringsprogramma (WRP).

Duurzaamheid

Om invulling te geven aan duurzaamheid voor het project De Helster is een ambitiewebsessie conform de Aanpak Duurzaam GWW doorlopen. Hierin zijn maatregelen geïnventariseerd voor een tiental duurzaamheidsthema's (energie en klimaatmitigatie, materialen en circulariteit, klimaatadaptatie, natuur, ruimtelijke kwaliteit, ruimtegebruik, bereikbaarheid, sociale relevantie, welzijn en gezondheid, financiering). In de ontwikkelvisie en bij de uitwerking van de plannen worden de thema's nader bekeken en ingevuld.

Maatschappelijke voorzieningen of andere functie

Dit haalbaarheidsonderzoek vormt een eerste doorrekening voor een herontwikkeling van dit gebied. Uitgangspunt is dat er in ieder geval woningbouw komt. In dit eerste onderzoek is daarom nu nog alleen gerekend met woningbouw. Het toevoegen van maatschappelijke en andere functies, zoals zorg dient nader onderzocht te worden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan Wervershove. Eventuele koppelkansen worden in een latere planfase bekeken.

Op het terrein van ETV De Helster is een speelveld voor de petanque vereniging De Batouwe. De vereniging gebruikt een kantineruimte in de sporthal. Een speelveld kan op De Helster ingepast worden. Een kantine moet nader onderzocht worden en heeft financiële consequenties.

In beide varianten is het huidige clubgebouw van ETV De Helster ingepast. Het handhaven en een maatschappelijk of commerciële invulling van dit clubgebouw moet nader onderzocht worden.

Particuliere percelen aan de Grote Molenstraat en Griegstraat

In de varianten/rekenmodellen is een ruimtelijke invulling opgenomen voor twee particuliere percelen. Uitgangspunt daarbij is dat ontwikkeling van deze percelen niet mag leiden tot een lager resultaat voor de gemeente.

- Het perceel op de hoek Grote Molenstraat/Griegstraat is verworven door een ontwikkelaar. Voor een kwalitatieve integrale ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, ligt het voor de hand om dit perceel mee te nemen bij de verdere planontwikkeling. Met de ontwikkelaar zal zoals gebruikelijk eerst een intentieovereenkomst (IOK) worden afgesloten. Hierna worden de afspraken uitgewerkt in een vervolgovereenkomst.
- De eigenaar van een perceel aan de Griegstraat heeft verzocht om zijn achterperceel mee te nemen bij een herontwikkeling. Ook voor dit perceel geldt dat er afspraken moeten worden gemaakt over een ontwikkeling en kostenverevening.

3. Keuzes die nu aan de raad voorliggen of knoppen waaraan de raad kan draaien

Het haalbaarheidsonderzoek betreft een eerste financiële verkenning. Het laat zien dat een herontwikkeling van de locatie De Helster ruimtelijk en financieel haalbaar is. De ruimtelijke invulling, het programma en de financiën hangen met elkaar samen. In deze paragraaf lichten we toe van welke keuzes deze afhangen.

Tennisvereniging ETV De Helster

Voor de herontwikkeling van de locatie De Helster naar woningbouw is verplaatsing van tennisvereniging ETV De Helster noodzakelijk. Rondom de tennis- en padelbanen ligt immers een hindercirkel. Daar komt bij dat de tennisvereniging wil uitbreiden en op de huidige locatie is dit niet mogelijk. Naast dit haalbaarheidsonderzoek is er daarom ook een onderzoek gestart naar de verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster naar een andere locatie in Elst.

Waar de tennisvereniging naartoe gaat en wat de verplaatsingskosten zijn, is nu nog niet bekend. Voor de verplaatsingskosten kan de volgende keuze worden gemaakt:

1. *De verplaatsingskosten voor de tennisvereniging ETV De Helster worden opgenomen in de grondexploitatie voor de herontwikkeling van de locatie De Helster:*

Om een grondexploitatie met minimaal een budgettair neutraal resultaat te behalen waarin verplaatsing van de huidige tennisvereniging ETV De Helster mogelijk wordt gemaakt, is een bepaald bouwprogramma nodig. De rekenmodellen/varianten laten zien dat een positief resultaat behaald wordt bij een totaal van 154 of 180 woningen. Beide aantallen voldoen aan de vereiste woningdifferentiatie waarbij bij het aantal van 180 woningen meer woningen in een goedkopere financieringscategorie gerealiseerd wordt. Verder laten de varianten zien dat vanuit ruimtelijk optiek deze aantallen goed inpasbaar zijn in het gebied.

2. *De verplaatsingskosten voor de tennisvereniging ETV De Helster worden betaald uit een nieuw investeringskrediet.*

Wanneer de verplaatsing niet gefinancierd hoeft te worden uit de grondexploitatie is een lagere dichtheid mogelijk. De herinvulling kan zich dan meer richten op andere beleidsvelden die minder opbrengsten generen; zoals bijvoorbeeld ruimte voor een bovenwijkse speelfunctie, meer ruimte voor groen, water of maatschappelijke voorzieningen.

Gezien de financiële onzekerheid van veel gemeenten op dit moment wordt voorgesteld om uit te gaan van keuze 1: een grondexploitatie met minimaal een budgettair neutraal resultaat waarin verplaatsing van de tennisvereniging ETV De Helster mogelijk wordt gemaakt. De raad neemt pas bij het vaststellen van de ontwikkelvisie met de grondexploitatie daadwerkelijk een besluit over de ontwikkelrichting van het gebied.

Bouwprogramma

In het onderzoek zijn de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied verkend. In beide rekenmodellen gaat het bouwprogramma uit van 2/3 betaalbaar conform de huidige prijsgrenzen en een woningmix met eengezinswoningen en appartementencomplexen. De volgende keuze kan hierin worden gemaakt:

3. *Een minimaal bouwprogramma dat ruimtelijk en financieel aansluit op keuze 1.*

Om de verplaatsing van de huidige tennisvereniging ETV De Helster mogelijk te maken is een minimaal bouwprogramma benodigd.

4. *Een maximaal bouwprogramma dat ruimtelijk en financieel aansluit op keuze 1.*

In verband met het woningtekort en efficiënt ruimtegebruik streven we naar een maximaal bouwprogramma binnen de kwalitatieve en kwantitatieve ruimtelijke mogelijkheden. Rekenmodel/variant 2 laat zien dat ondanks dat het meer woningen bevat, het ruimtebeslag van de bebouwing kleiner is. Het parkeren is hier opgelost met verdiept parkeren en parkeerhoven. Doordat er in dit model nauwelijks tuinen zijn, is er meer ruimte voor het openbaar gebied.

Bij deze keuze is het uitgangspunt bij de verdere planvorming: het realiseren van een maximaal bouwprogramma (circa 180 woningen of meer) waarbij we onder andere kijken naar het woningtype, de grootte van woningen, het parkeren, de benodigde waterberging, de inpassing van de speelterreinen en het waardevol groen.

Gezien het huidige woningtekort en een efficiënt ruimtegebruik wordt voorgesteld uit te gaan van keuze 4: een maximaal bouwprogramma dat ruimtelijk (kwalitatief en kwantitatief) en financieel hierop aansluit. De raad neemt pas bij het vaststellen van de ontwikkelvisie met de grondexploitatie daadwerkelijk een besluit over de ontwikkelrichting van het gebied.

Parkeren

Er is gerekend met de geldende parkeernorm. Bij een lagere parkeernorm kunnen er meer woningen of andere openbare voorzieningen (zoals voor spelen en recreatie) gerealiseerd

worden. In variant/rekenmodel 2b is gebouwd/verdiept parkeren opgenomen bij de vrije sector koopappartementen. Gebouwd parkeren in de sociale huursector is financieel niet mogelijk. Aangezien de financiering van de woningen in de betaalbare koopsector (€ 390.000) onder druk staat, lijkt gebouwd parkeren in deze categorie ook niet mogelijk. We stellen voor om dit bij het opstellen van de ontwikkelvisie met de grondexploitatie verder te onderzoeken. Dan is er mogelijk meer duidelijkheid over eventuele aanpassingen van de parkeernormen.

Clubhuis tennisvereniging ETV De Helster

Bij een herontwikkeling kan het huidige clubhuisgebouw ETV De Helster wel of niet gehandhaafd worden. Bij handhaven kan het mogelijk hergebruik worden voor een commerciële of een maatschappelijk functie. Een maatschappelijk functie leidt tot een lager resultaat. Gezien het stadium waarin het plan zich nu bevindt, is hier nog niet aan gerekend. We stellen we voor om vooralsnog uit te gaan van handhaven van het gebouw en dit in een latere fase. Bij het opstellen van de ontwikkelvisie met de grondexploitatie gaan we dit nader onderzoeken.

Ruimte voor openbare voorzieningen

Minder woningbouw en meer ruimte voor andere voorzieningen (zoals maatschappelijk vastgoed, groen en spelen) leidt tot een lager resultaat. Wanneer besloten is tot keuze 1 (verplaatsing ETV De Helster in de grondexploitatie) beperkt dit de mogelijkheid om meer ruimte voor andere voorzieningen te realiseren. Getracht wordt om:

- de huidige bomen zo veel als mogelijk in te passen en te compenseren indien dit niet mogelijk is;
- het huidige hondenlosloopegebied in te passen en indien nodig binnen het plangebied te verplaatsen;
- de huidige speelterreinen in te passen of binnen het plangebied te verplaatsen en indien mogelijk uit te breiden naar een bovenwijkse functie.

Particuliere kavels

In de varianten is een ruimtelijke invulling voor deze kavels opgenomen. De raming heeft betrekking op het gemeentelijk perceel. Uitgangspunt is dat ontwikkeling van deze percelen niet mag leiden tot een lager resultaat voor de gemeente. Om 2/3 betaalbaar in dit gebied te realiseren, zal dit bij een ontwikkeling van deze particuliere percelen leiden tot kostenverevening. We stellen voor om dit als uitgangspunt te hanteren in het overleg met de eigenaren.

Globale schematische weergave ruimtelijke hoofduitgangspunten

Op basis van bovenstaande worden voor de ruimtelijke invulling schematisch weergegeven uitgangspunten voorgesteld:



Deze globale kaart vormt het vertrekpunt voor de verdere planinvulling naar aanleiding van genoemde ruimtelijke en financiële kaders en programmatische uitgangspunten.

4. Planning en vervolgstappen

De herontwikkeling van de locatie De Helster hangt af van de oplevering van het nieuwe MFSC, de verhuizing van de tennisvereniging ETV De Helster en de netcongestieproblematiek. We hebben de verschillende planningen in relatie tot elkaar bekeken. Hieronder gaan we hier op in. We merken hierbij op dat het gaat om indicatieve planningen en dat deze geen status hebben.

Globale planning in eerste grondexploitatie

In de doorlooptijd is gerekend met een opbrengst van de woningen in 2030 en een oplevering van het gebied in 2031. De netbeheerder werken nu aan een oplossing van de huidige netcongestieproblematiek. De verwachting is dat het net in 2030 is uitgebreid en dat deze dan geen probleem vormt.

Globale planning herontwikkeling locatie De Helster

Hieronder is een eerste indicatieve planning opgesteld die afhangt van veel factoren.

- 2024 haalbaarheidsonderzoek;
- 2025 participatietraject, opstellen ontwikkelvisie met grondexploitatie en opstarten anterieure overeenkomst;
- 2026 besluitvorming ontwikkelvisie met grondexploitatie, uitwerking naar stedenbouwkundigplan en aangaan anterieure overeenkomst(en);
- 2027 opstellen omgevingsplan of BOPA en planologische procedure;
- 2028 omgevingsvergunningen en sloop gebouwen;
- 2029 bouwrijpmaken en verkoop woningen;
- 2030 nieuwbouw;
- 2031 woonrijpmaken.

Het moment van de sloop van de gebouwen (2028) en het bouwrijpmaken (2029) is afhankelijk van het MFSC en de verhuizing van de tennisvereniging ETV De Helster.

Relatie met globale planning MFSC

Tegen het bestemmingsplan voor het MFSC is beroep ingesteld. Hieronder is een globale planning opgesteld die afhankelijk is van veel factoren.

- 2025 behandeling beroep;
- 2026/2027 nieuwbouw;
- 2027/2028 verhuizing.

Volgens deze planning zijn de gebouwen De Helster in 2028 leeg om te slopen.

Relatie met globale planning verhuizing tennisvereniging ETV De Helster

- 2025/2026 verwerving nieuwe locatie;
- 2026/2027 planologische procedure;
- 2028 bouw;
- 2029 verhuizing.

Volgens deze planning is het gebied De Helster in 2029 leeg om bouwrijp te maken.

Stel dat bovenstaande planningen opschuiven, dan worden de woningen op de locatie De Helster later opgeleverd. Verwacht wordt dat bij de vaststelling van de ontwikkelvisie met de grondexploitatie er meer duidelijkheid is over de voortgang van het MFSC en verplaatsing tennisvereniging ETV De Helster.

Vervolgstappen

Om de raad mee te nemen in het ontwikkelproces en om zo goed als mogelijk invulling te geven aan de motie, zijn de werkzaamheden voor de herontwikkeling locatie De Helster en het locatieonderzoek verplaatsing tennisvereniging ETV De Helster opgedeeld in Fase I en Fase II:

- Fase I betreft het haalbaarheidsonderzoek en de quick scan locatieonderzoek 'Verplaatsing tennisvereniging ETV De Helster. Het haalbaarheidsonderzoek ligt nu ter besluitvorming bij de raad voor. Pas ná instemming door uw raad kan er gestart worden met Fase II.
- Fase II betreft de daadwerkelijke start van een participatietraject om te komen tot een ontwikkelvisie en het verder onderzoek verplaatsing tennisvereniging ETV De Helster. De ontwikkelvisie met de grondexploitatie gaat volgens planning in 2025 op route voor besluitvorming in de raad. Hiermee voldoen we aan de contractuele afspraak met de VOF Westeraam.