B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2025-022318

Datum b&w-vergadering:
24 juni 2025

Onderwerp:
Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling Van der Duyn Van Maasdamstraat te Elst: het toetsen van 3 scenario's op beleidsuitgangspunten en keuze voorkeursscenario.

Te nemen besluit:
1. Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek inclusief bijlagen.
2. Het scenario C verder uit te werken.

Team/ behandelend ambtenaar:
TV / K. Smeenk

Status advies:
Uitgesteld openbaar tot maandag 30 juni 2025 om inwoners eerst te kunnen informeren

Portefeuillehouder:
Wethouder Karel Grimm

Doorgeleiding naar de raad:
Ja, informerend

Betrokkenen bij advies extern:
Draaijer

Betrokkenen bij advies intern:

- ☑ Juridisch adviseur
- ☑ Financieel adviseur
- ☐ Inkoop adviseur
- ☐ P&O-adviseur
- ☑ Communicatieadviseur

Overig, te weten: Vastgoedregisseur, medewerker grondzaken en vastgoed, beleidsadviseur kunst, cultuur & erfgoed

TIC:
Ja

Bijlagen voor B&W:

- Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling OBC locatie Elst Draaijer met bijlagen.
- Bijlage 2: Financiële uitwerking scenario's haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling OBC locatie Elst Draaijer (niet openbaar).
- Bijlage 3: Memo inzake wederopbouw-architectuur en kunstwerk Joop Puntman.
- Bijlage 4: Persbericht
- Bijlage 5: Brief aan omwonenden

Bijlagen voor raad:

- Collegevoorstel, met als bijlagen:
- Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling OBC locatie Elst Draaijer met bijlagen.
- Bijlage 2: Financiële uitwerking scenario's haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling OBC locatie Elst Draaijer (niet openbaar).
- Bijlage 3: Memo inzake wederopbouw-architectuur en kunstwerk Joop Puntman.
- Bijlage 4: Persbericht
- Bijlage 5: Brief aan omwonenden

Te nemen besluit

1. . Kennis te nemen van het haalbaarheidsonderzoek inclusief bijlagen.

2. Het scenario C verder uit te werken.

Inleiding

De voormalige OBC-locatie aan de Van der Duyn van Maasdamstraat 25 in Elst staat sinds 2021 leeg. De locatie is eigendom van de gemeente en er vindt leegstandsbeheer plaats door Oranje Steengoed.
Bureau Draaijer heeft in 2023 een haalbaarheidsonderzoek met scenariostudie naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige OBC-locatie uitgevoerd. Het haalbaarheidsonderzoek zet in 7 scenario's uiteen wat de mogelijkheden zijn wat betreft woningbouw en maatschappelijke ()voorzieningen op deze locatie. Dit onderzoek is in april 2024 aan uw college gepresenteerd. Vervolgens is in de vergadering van 7 januari jl. besloten bureau Draaijer opdracht te geven een vervolgonderzoek te doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie. Concreet zijn de 7 voorgelegde scenario's gecomprimeerd naar 3 hoofdscenario's en vervolgens getoetst aan en gescoord op de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Dit haalbaarheidsonderzoek is geen stedenbouwkundig plan maar een ruimtelijke verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie.

Beoogd resultaat

Met de kennisname van het haalbaarheidsonderzoek en de keuze van het voorkeursscenario kan de gemeente verder met de herontwikkeling van deze locatie.,

Argumenten en onderbouwing

1.1. Het collegebesluit d.d. 7 januari jl. is hiermee uitgevoerd

Het college heeft in haar vergadering van 7 januari 2025 besloten om een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige OBC-locatie in Elst te laten uitvoeren. Dit onderzoek is nu gereed en wordt ter kennisname voorgelegd.

1.2. Afronding voor 1 juli 2025 is noodzakelijk i.v.m. de subsidie Steengoed Benutten

Voor het haalbaarheidsonderzoek is een subsidie aangevraagd bij de provincie Gelderland (Steengoed Benutten). Voorwaarde voor de subsidie is dat het haalbaarheidsonderzoek vóór 1 juli 2025 is afgerond.

2.1. Scenario C voldoet het beste aan gemeentelijke beleidsdoelen

Door te kiezen voor scenario C (woonblokken inhoudende nieuw appartementen, sociale & vrije sector mix + maatschappelijk (meerlaags)) voldoet de gemeente aan de gemeentelijk doelstellingen ten aanzien van Financiën, Wonen, sociaal domein, Verkeer en mobiliteit, Sport en bewegingsonderwijs en Duurzaamheid. Het voorkeursscenario draagt onder andere bij aan:

- Een neutraal of positief financieel resultaat.
- De woningbouwopgave / Woondeal 2.0.
- De mogelijkheid voor een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) om een woongebouw te ontwikkelen.
- De mogelijkheid om senioren te huisvesten.
- Het behalen van de prestatieafspraken.
- Klimaatadaptatie.
- Het huisvesten van maatschappelijke ()voorzieningen

2.2. Er wordt nog niet expliciet gekozen voor een verkeersoplossing

In de huidige situatie wordt meermaals per dag door Albert Heijn en Action geladen en gelost. Dit kan zorgen voor ongewenste situaties op de Valburgseweg, in het bijzonder voor fietsers en voetgangers. In het haalbaarheidsonderzoek zijn meerdere oplossingen bedacht om de situatie te verbeteren. Op dit moment wordt echter nog niet expliciet gekozen voor een verkeersoplossing. Als vervolg op dit haalbaarheidsonderzoek zal dit verder onderzocht moeten worden.

2.3. Scenario C scoort goed op ruimtelijke kwaliteit en groene invulling
Door te kiezen voor het voorkeursscenario C kiest het College voor balans tussen het maximale woonprogramma, ruimte voor maatschappelijke ()voorzieningen én een goede ruimtelijke invulling in een groene omgeving. In het voorkeursscenario worden twee appartementenblokken gerealiseerd. Dit zorgt voor voldoende ruimte om ruimtelijke kwaliteit en een groene omgeving te realiseren op de rest van het perceel.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1. Geen afronding van het onderzoek voor 1 juli, dan moet de subsidie terugbetaald worden.
Als het haalbaarheidsonderzoek niet vóór 1 juli 2025 wordt afegrond, dan dient de ontvangen subsidie van € 50.000 aan de provincie te worden terugbetaald.

2.1 Kiezen voor scenario B of C betekent de sloop van een beeldbepalend pand met gevelkunst van Joop Puntman
In scenario A wordt het schoolgebouw behouden en herbestemd naar woningen. Door niet te kiezen voor scenario A zal het beeldbepalende pand uit de wederopbouwperiode verloren gaan. Momenteel wordt binnen onze gemeente een inventarisatie gemaakt van kunst, cultuur en erfgoed. Aan dit pand is nog geen beschermde status toegekend, maar wel is het opgenomen in de inventarisatie van lokale architectuur uit de wederopbouwperiode.

De gevelkunstwerken van Joop Puntman (ook uit 1960) die in en op het pand zitten zijn van grote cultuurhistorische waarde. Deze objecten zullen bij sloop van het gebouw bewaard moeten blijven en moeten worden herbestemd op een wijze die past bij de cultuurhistorische waarde. Dit gebeurt in overleg met de beleidsadviseurs kunst, cultureel en erfgoed van de gemeente en indien nodig met experts.
(Meer info in de bijgevoegde memo)

2.2 Er wordt nog niet expliciet gekozen voor een verkeersoplossing
In de huidige situatie wordt meermaals per dag door Albert Heijn en Action geladen en gelost. Dit kan zorgen voor ongewenste situaties op de Valburgseweg, in het bijzonder voor fietsers en voetgangers. In het haalbaarheidsonderzoek zijn meerdere oplossingen bedacht om de situatie te verbeteren. Op dit moment wordt echter nog niet expliciet gekozen voor een verkeersoplossing. Als vervolg op dit haalbaarheidsonderzoek zal dit verder onderzocht moeten worden.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek en keuze van het voorkeurscenario wordt de ontwikkel- en verkoopstrategie met financiële randvoorwaarden, doelstellingen en het benodigde budget verder uitgewerkt.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De locatie/het perceel is in eigendom van de gemeente. De gemeente is dus de initiatiefnemer om een besluit te nemen over de toekomstige invulling van de locatie/het perceel. Hiermee geeft de gemeente richting aan de toekomstige ontwikkeling en stelt randvoorwaarden waarbinnen marktpartijen straks kunnen ontwikkelen.
We maken een participatieplan waarin staat hoe en op welk niveau de omgeving, woningzoekenden en andere belanghebbenden hierna kunnen meedenken over het woningbouwplan.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De duurzaamheidseisen worden in de vervolgstappen en in het projectplan beschreven.

Vervolg

Planning
Na besluitvorming wordt intern bekeken wie/welk team het traject verder gaat oppakken. Op dat moment zal ook de planning voor het vervolg worden opgesteld en wordt de raad nader geïnformeerd.

Communicatie
Na dit collegebesluit adviseren we de volgende communicatiestappen:

- Woningcorporatie en andere gesprekspartners persoonlijk informeren.
- Direct omwonenden informeren via een huis-aan-huisbrief. Door dit besluit uitgesteld openbaar te maken, hebben we tijd om hen te informeren.
- Persbericht versturen, zodra we omwonenden geïnformeerd hebben. Het conceptpersbericht staat in de bijlage.
- Collegebesluit en haalbaarheidsonderzoek via onze website en andere corporate kanalen bekend maken.
- Voor de communicatie en participatie in de vervolgfase volgen we de stappen in het nog te schrijven participatieplan.

Evaluatie
n.v.t.