Raadsvoorstel

Onderwerp	Voorbereidingskrediet programmaontwikkeling 't Straatje	Behandelaar:	Projectleider ruimtelijke ontwikkeling
Datum	20 mei 2025	Zaaknummer:	453038
Portefeuillehouder	L. Oosterloo	Bijlagen:	1

Korte beschrijving voorstel:

Op 26 november 2024 besloot het college de gemeentewerf ’t Straatje tijdelijk beschikbaar te stellen voor een huisartsenvoorziening en het terrein programmatisch te verkennen binnen de bestemming bedrijventerrein. Op 20 mei 2025 stelt het college de projectopdracht vast waarin dit wordt uitgewerkt.

Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen om het participatietraject, juridische analyse en stedenbouwkundige verkenningen mogelijk te maken. De dekking vindt plaats via een nog op te stellen grondexploitatie.

Te nemen besluit:

1. In te stemmen met de start van een programmatische verkenning voor de locatie ’t Straatje en het omliggende bedrijventerrein Oostendorp, gericht op een tijdelijke invulling en een toekomstbestendige herontwikkeling.

2. Een voorbereidingskrediet ad € 75.000 beschikbaar te stellen en deze te dekken vanuit de later vast te stellen grondexploitatie.
3. Hiertoe de 12e begrotingswijziging 2025 vast te stellen.

Inleiding

De gemeentewerf aan ’t Straatje wordt verplaatst. Hierdoor komt een strategisch gelegen terrein vrij binnen stedelijk gebied. Op 26 november 2024 besloot het college om de locatie tijdelijk beschikbaar te stellen voor een huisartsenvoorziening en het geheel programmatisch te verkennen.

Het college heeft op 6 mei 2025 de bijbehorende projectopdracht vastgesteld. Deze vormt de inhoudelijke en procesmatige basis voor het participatief en integraal uitwerken van toekomstscenario’s voor de locatie. In dit voorstel wordt de raad gevraagd het hiervoor benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Samenvatting projectopdracht:

Het project richt zich op:
- Het realiseren van een tijdelijke invulling van de oude gemeentewerf, waaronder een huisartsenvoorziening.
- Het ontwikkelen van een programmatische invulling voor bedrijventerrein Oostendorp.

- Het formuleren van beleidsuitgangspunten voor toekomstige planvorming.
Belangrijke uitgangspunten zijn participatie van ondernemers, aansluiting bij regionale beleidskaders (RPW 2024–2028), en voorbereiding op mogelijke aanpassing van de ruimtelijke planvorming.

Met dit raadsvoorstel wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen om het participatietraject, juridische analyse en stedenbouwkundige verkenningen mogelijk te maken. De dekking vindt plaats via een nog op te stellen grondexploitatie.

Beoogd effect

Het realiseren van een breed gedragen programmatische invulling van het terrein binnen de geldende bestemming bedrijventerrein. De uitkomsten geven inzicht in functionele, ruimtelijke en maatschappelijke mogelijkheden, waarmee een beleids- en uitvoeringsrichting wordt voorbereid.

Argumenten

1.1 De locatie komt beschikbaar en vraagt om regie

De gemeentewerf wordt verplaatst. Daarmee ontstaat een aaneengesloten terrein binnen de bebouwde kom. Door de ligging en de bestemming bedrijventerrein is het wenselijk om een integrale benadering te kiezen voor het toekomstige gebruik. Dit voorkomt versnippering of ongecoördineerde invulling.

1.2 Het college heeft de projectopdracht vastgesteld

Op 6 mei 2025 heeft het college de projectopdracht formeel vastgesteld. Deze biedt bestuurlijke richting, benoemt procesafspraken en vormt het kader voor een planmatig en participatief ontwikkeltraject.

2.1 De kosten kunnen worden gedekt uit toekomstige grondopbrengsten

De locatie is volledig gemeentelijk eigendom. Als uit de verkenning blijkt dat (delen van) het terrein in aanmerking komen voor herontwikkeling, kunnen de voorbereidingskosten worden opgenomen in een later vast te stellen grondexploitatie. Zodra de invulling concreter is, zal uw raad worden gevraagd de grondexploitatie vast te stellen. De voorbereidingskosten zijn geraamd op €75.000. De opbouw van deze kosten is toegelicht in de paragraaf Financiën van dit raadvoorstel. Conform artikel 7.1 van de financiële verordening wordt voor het budget voor deze voorbereidingskosten via dit raadsvoorstel om goedkeuring bij uw raad gevraagd.

Kanttekeningen

1.1 De uitkomst van de verkenning is nog open

De verkenning heeft een open karakter. Er is nog geen voorkeursscenario bepaald. De uitkomsten van participatie, stedenbouwkundige studie en juridische toetsing bepalen of en in welke vorm vervolgontwikkeling plaatsvindt. De raad wordt in latere fasen actief betrokken bij deze keuzes.

2.1 Er is nog geen grondexploitatie vastgesteld

De dekking van het voorbereidingskrediet vindt plaats via een nog op te stellen grondexploitatie. Als in de toekomst blijkt dat het terrein niet wordt herontwikkeld, is alternatieve dekking vereist. Dit risico is beperkt, maar moet worden onderkend.

Financiën

Het voorbereidingskrediet bedraagt € 75.000. Dit budget wordt gebruikt voor inhuur van een projectleider, participatie, juridische toetsing, stedenbouwkundige analyse en externe advisering. De opbouw van deze kosten bestaan uit het volgende:

Kostenpost	Kostenbereik
Fase 1: Programmatische invulling & participatie	€ 25.800
Fase 2: Tijdelijke invulling locatie	€ 18.350
Fase 3: Onderzoek definitieve invulling	€ 18.100
Onvoorzien (10%)	€ 12.750

Voorgesteld wordt deze voorbereidingskosten te dekken uit een later op te stellen grondexploitatie. Indien op basis van de verkenning wordt besloten tot herontwikkeling, worden de voorbereidingskosten opgenomen in een grondexploitatie en zal uw raad gevraagd worden de grondexploitatie vast te stellen.

Communicatie/ burgerparticipatie

Het participatieproces wordt uitgevoerd conform de Participatieverordening gemeente Elburg 2024. In deze eerste fase staat de verkenning van kansen, wensen en zorgen van betrokkenen centraal, zonder dat er al besluiten worden genomen over inrichting of functie.

- De participatie richt zich op eigenaren van percelen op het bedrijventerrein, gebruikers van het gemeentelijke deel en direct omwonenden. Het proces is als volgt ingericht:
- In Q2 2025 voert de gemeente individuele gesprekken met deze partijen om informatie op te halen over het huidige gebruik, ruimtelijke knelpunten, toekomstwensen en ideeën voor het terrein.
- In Q3 2025 wordt de input uit deze gesprekken gebundeld en verwerkt in een eerste participatieverslag.
- Aansluitend worden vervolggesprekken ingepland, zowel individueel als in groepsvorm, om gezamenlijk kansen te verkennen en scenario’s aan te scherpen.

Het participatieproces is erop gericht om een breed en realistisch beeld te krijgen van de potentie van de locatie, binnen de bestemming bedrijventerrein. Er wordt nadrukkelijk geen planontwikkeling gestart. De uitkomsten worden verwerkt in de Nota van Uitgangspunten, die eind 2025 bestuurlijk wordt aangeboden.

Het proces wordt begeleid door het projectteam in samenwerking met de afdelingen Communicatie en Economie. Daarbij wordt waar relevant aansluiting gezocht bij regionale trajecten zoals het RPW 2024–2028.

Vervolg

Na besluitvorming door het college wordt het projectteam geactiveerd. De eerste stap is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten op basis van participatie, beleidsanalyse en scenarioverkenning. Eind 2025 worden programmatische scenario’s en vervolgrichtingen gepresenteerd aan college en raad.

Planning vervolgstappen:
- Q2 en Q3 2025: Opstellen programmatische invulling en participatieproces.
- Q4 2025: Realisatie tijdelijke invulling huisartsenvoorziening en aanvullende functies.
- Q1 en Q2 2026: Vervolgonderzoek brede inzet bedrijventerrein i.s.m. RPW-traject.
- Eind 2026: Bestuurlijke vaststelling programmatische invulling en ruimtelijke

- 2028 – 2029 realisatie van definitieve invulling 't Straatje 8.

Bijlagen

- Bestuurlijke projectopdracht programmaontwikkeling 't Straatje

Elburg, 20 mei 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,	de secretaris,
ir. J.N. Rozendaal	Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma