Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-82

Datum: 27-09-2022
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Grondhouding woningbouwontwikkeling Wapenveld Noord

Inleiding
Ten noorden van de wijk Ossenkamp in Wapenveld liggen diverse onbebouwde percelen met een oppervlakte van circa 5 hectare. De gronden zijn agrarisch bestemd maar zijn in de Structuurvisie aangeduid als 'zoekzone wonen'. Om de gronden te gebruiken voor woningbouw moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Door initiatiefnemer Prins Bouw is in de vorm van een conceptaanvraag een verzoek ingediend om de gronden te ontwikkelen. Het verzoek is als bijlage 1 van deze Actieve raadsinformatie opgenomen. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente gevraagd of en onder welke voorwaarden de gronden tot ontwikkeling gebracht kunnen worden.

Kernboodschap
Het college heeft een besluit genomen om een positieve grondhouding in te nemen op basis van de volgende argumenten:

1. *Het initiatief past binnen de Structuurvisie 2025*

Het initiatief ligt binnen zone 3 'Cultuur, natuur en voedselproductie' van de structuurvisie. In de Structuurvisie is voor deze zone opgenomen dat de kwaliteit van het landschap van groot belang is. Ontwikkelingen moeten goed ingepast worden. Bij alle ontwikkelingen op het gebied van wonen in de zone 'Cultuur, natuur en voedselproductie' moet de inpassing in het (cultuur)landschap centraal staan. In de Structuurvisie zijn diverse zoekzones opgenomen. Zoekzones zijn gebieden waarbinnen mogelijkheden liggen voor toekomstige ontwikkelingen. Het plangebied is aangewezen als 'zoekzone wonen'. De voorziene woningbouwontwikkeling plan past hiermee binnen de structuurvisie 2025.

2. *Het initiatief past in potentie binnen de Woonagenda 2020 - 2023*

In de gemeente Heerde worden in de periode tot 2032, zo'n 620 extra huishoudens verwacht. Om deze extra woningbehoefte op te vangen moet bouwruimte gevonden worden. Welk ontwikkelperspectief is daarbij passend voor de verschillende kernen en hoe zorgen we ervoor dat het landelijke karakter van onze gemeente niet aangetast wordt is beschreven in de Woonagenda. Daarin is voor Wapenveld onder andere opgenomen dat wordt ingezet op het realiseren van voldoende sociale huur en het inzetten op projectontwikkeling met en voor de doelgroepen ouderen (appartementen nabij voorzieningen) en jonge gezinnen, allemaal levensloopbestendig.

Omdat in dit stadium van het proces sprake is van een eerste stedenbouwkundige verkenning (zie bijlage 1), heeft nog geen toetsing plaatsgevonden van het programma. Deze toetsing moet plaatsvinden in het vervolg van het planproces. Het initiatief voorziet, op basis van de eerste stedenbouwkundige verkenning, in de ontwikkeling van circa 100 woningen. Hiermee *kan* invulling

worden gegeven aan de woningbouwopgave voor de gemeente Heerde waarbij rekening kan worden gehouden met de doelstellingen uit de Woonagenda.

3. *Het initiatief sluit aan bij recent woningmarktonderzoek*

In 2021 heeft Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de gemeente Heerde. Hieruit blijkt dat er in Wapenveld relatief veel gezinnen wonen ten opzichte van de andere kernen in Heerde. Daarnaast is er een trek zichtbaar van verhuizingen van Wapenveld naar Heerde. Met het ontwikkelen van een gedifferentieerd woningaanbod in Wapenveld kunnen diverse doelgroepen worden bediend op basis van een gedifferentieerd woningaanbod en kan het aantal verhuisbewegingen worden tegengegaan. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van Wapenveld.

4. *Het initiatief sluit aan op de Geactualiseerde Toekomstvisie 2025 gemeente Heerde*

De geactualiseerde toekomstvisie voorziet in een goed functionerende gemeenschap, onder andere door te voorzien in voldoende passende woningen. Hierbij mogen inwoners zich niet gedwongen voelen om te verhuizen omdat er onvoldoende of geen geschikte woningen of bouwmogelijkheden zijn.

Het initiatief voorziet, op basis van de eerste stedenbouwkundige schets, in de ontwikkeling van circa 100 woningen. De verdere uitwerking van het plan moet nog plaatsvinden, maar met dergelijke woningbouwaantallen is aannemelijk dat het plan kan voorzien in de ontwikkeling van voldoende woningen in diverse categorieën waardoor diverse doelgroepen worden bediend. Het plan vindt zodoende aansluiting met de Toekomstvisie.

5. *Het plan heeft in potentie een meerwaarde*

Het voorziene plan kan op verschillende wijzen voorzien in een meerwaarde. De maatschappelijke meerwaarde wordt geleverd door woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen.

De duurzame meerwaarde kan op verschillende wijzen tot uiting komen. Enerzijds door de landschappelijke en natuurlijke inpassing van het plan in haar omgeving. Anderzijds door klimaat adaptief en natuur inclusief te ontwerpen en te bouwen. Daarbij gaat het zowel om de bebouwde als de onbebouwde omgeving. De opvang en infiltratie van hemelwater is daarbij een belangrijk onderwerp, maar ook de beplanting speelt daarbij een belangrijke rol.

De ruimtelijke meerwaarde kan worden gevormd door de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het plan. De wijze waarop dit gebeurt vraagt om een nadere analyse, onderbouwing en uitwerking. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ligging ten opzichte van het Apeldoorns Kanaal en de noordelijk gelegen wetering.
De eerste aanzet voor het stedenbouwkundige plan is gegeven (zie bijlage 1), maar dit biedt voor de gemeente op het gebied van stedenbouw en landschappelijke inpassing nog onvoldoende meerwaarde. Daarom wordt ten behoeve van de verdere uitwerking van de plannen door de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Onderdeel daarvan is ook de programmatische invulling van het plangebied en de toepassing van de verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle. Als gemeente zullen wij ons bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten laten adviseren door Het Gelders Genootschap. De ontwikkelaar dient een landschapsarchitect te betrekken bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan en het door de gemeente ingewonnen advies van Het Gelders Genootschap en de Nota van Uitgangspunten als uitgangspunt te nemen bij de uitwerking van de plannen.

6. *Formuleren van een bestuursopdracht*

Het plangebied waar voorliggende ontwikkeling betrekking op heeft is één van de (voorlopig laatste) grotere uitbreidingen van de gemeente. Dit biedt enerzijds kansen om met prioriteit invulling te geven aan de grote woningvraag die er in de gemeente is, maar vraagt anderzijds ook om sturing vanuit verschillende disciplines om een bijzonder en kwalitatief plan te ontwikkelen. Om de prioritering en sturing op (de kwaliteit van het plan) te bekrachtigen, wordt een bestuursopdracht opgesteld. Hierin is onder andere aandacht voor de sturing op ruimtelijke kwaliteit, programmering, inzet van derden (denk aan Het Gelders Genootschap), het kostenverhaal en de planning. Deze bestuursopdracht wordt separaat aan het college voorgelegd nadat het college een positieve grondhouding heeft aangenomen ten aanzien van voorliggend initiatief.

7. *Opstellen Nota van Uitgangspunten*

Het initiatief is op dit moment slechts op ruimtelijke hoofdlijnen beoordeeld. Een uitvoerige planologische afweging moet in een later stadium worden gemaakt. In het kader hiervan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit vergt nader onderzoek op een aantal ruimtelijke aspecten. Denk hierbij aan cultuurhistorie en archeologie, landschaps- en natuurwaarden, bodem, watertoets, stikstof, milieuzonering en geurhinder.

Bij de verdere uitwerking spelen ook ruimtelijke en functionele aspecten een rol. Denk daarbij aan de ontsluiting voor verkeer en de stedenbouwkundige en functionele aansluiting van het plangebied op de bestaande wijken Ossenkamp en de Kolk. Ook de aansluiting op het ten oosten van het plangebied gelegen onbebouwde perceel vraagt om specifieke aandacht omdat daar in de toekomst mogelijk ook ontwikkelingen plaats gaan vinden in navolging van de Structuurvisie 2025.

Zoals eerder is aangegeven vraagt het plan onder andere om een goede landschappelijke inpassing op basis van een landschapsplan, een goede programmatische invulling, voldoende aandacht voor speelvoorzieningen en parkeerplaatsen en het borgen van beeldkwaliteit.
Het voorliggende principeverzoek is een verzoek om het ontwikkelproces formeel op te starten. Het betreft dan ook nog geen vastomlijnd plan van de initiatiefnemer, maar een verzoek om gezamenlijk te komen tot een gedragen ontwikkeling. Over de verdere uitwerking van het plan vindt afstemming plaats tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Ten behoeve van een goede inhoudelijke sturing van de verdere planontwikkeling worden kaders voor de verdere uitwerking vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en de economische haalbaarheid van de plannen.
De Nota van uitgangspunten zal ter vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders. Na vaststelling is de Nota van Uitgangspunten de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

Bijlagen:

1. Conceptaanvraag