Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2024-59

Datum: 27-08-2024
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Stand van zaken ontwikkeling woningbouwontwikkeling Hulsbergerlanden

Inleiding
Het college heeft in september 2022 een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de woningbouwontwikkeling in Wapenveld, ten noorden van de wijk de Ossenkamp. De raad is hier door middel van een Actieve Raadsinformatie (ARI) van op de hoogte gesteld. Aan het plan is de naam Hulsbergerlanden toegekend.
Nadat door het college een positieve grondhouding is aangenomen, is door de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de uitgangspunten van de ontwikkeling zijn beschreven. De raadscommissie is op 14 maart 2023 in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept van deze Nota van Uitgangspunten. Dit heeft geresulteerd in enkele wijzigingen in de Nota van Uitgangspunten, waarna het college de Nota van Uitgangspunten op 28 maart 2023 heeft vastgesteld.

Tijdens de vergadering van 14 maart 2023 is toegezegd dat de commissie op de hoogte gehouden wordt van de voortgang van het plan en dat de commissie betrokken blijft bij de totstandkoming van het plan. In lijn met die afspraak is de gemeenteraad in september 2023 in de vorm van een ARI op de hoogte gebracht van de stand van zaken met betrekking tot de planvorming. In de betreffende ARI is de stand van zaken met betrekking tot het stedenbouwkundig plan toegelicht, is beschreven op welke wijze derden bij het plan zijn/worden betrokken en is een inloopavond aangekondigd.

Inmiddels is er weer een groot aantal stappen gezet in de planvorming en de participatie rondom het traject. Dat heeft er toe geleid dat er een concept van het stedenbouwkundig plan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan met de commissie gedeeld kunnen worden waarop inhoudelijk gereageerd kan worden. Dit is in lijn met de afspraken over het betrekken van de raad zoals dat in maart 2023 is toegezegd.

In deze ARI wordt een toelichting gegeven op de volgende zaken:
- Een beknopte toelichting op het concept stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en beplantingsplan Hulsbergerlanden, waarbij wordt toegelicht op welke wijze de Nota van Uitgangspunten Hulsbergerlanden is vertaald in het concept stedenbouwkundig plan;
- Een toelichting op de stand van zaken met betrekking tot de ontsluiting van het plangebied;
- Een toelichting op het participatieproces (tot nu toe);
- Een korte doorkijk naar het vervolgtraject.

Kernboodschap

Stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en beplantingsplan
In het kader de van de woningbouwontwikkeling is in maart 2023 een Nota van Uitgangspunten opgesteld. De status van de Nota van Uitgangspunten is als volgt:

'De Nota van uitgangspunten is vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders en vormt de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.'

Op basis van voorgaande doelstelling is de afgelopen periode gewerkt aan het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1). Het plan voorziet in de ruimtelijke opzet van een groene wijk voor ongeveer 150 woningen voor verschillende doelgroepen. De ruimtelijke opzet van de wijk is afgestemd op de uitgangspunten die het Gelders Genootschap heeft opgesteld en die van toepassing zijn verklaard op het plangebied.

Het type woningen is divers. Er is ruimte voor appartementen, patiowoningen, tweekappers en vrije sector kavels. Dit maakt dat ook diverse doelgroepen een plek kunnen vinden in de wijk. Van jong tot oud, van sociale huur tot vrije sector koop. Ook wordt met een zorgaanbieder concreet gesproken over het realiseren van zorggeschikte woningen. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij de programmatische uitgangspunten van het Volkshuisvestingsprogramma, regionale woningbouwafspraken en de prestatieafspraken die we als gemeente met Triada maken.

Naast een concept van het stedenbouwkundig plan is ook een concept van het Beeldkwaliteitplan en beplantingsplan opgesteld. In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke hoofdstructuur, de verkaveling, de situering van de verschillende woningtypen en het programma ingetekend. Doel van het beeldkwaliteitsplan (en het bijbehorende beplantingsplan) is om kaders te stellen voor de kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee een aanvulling op- en verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Als bijlage 2 van deze ARI is een overzicht opgenomen waarin is aangegeven op welke wijze de Nota van Uitgangspunten haar vertaling heeft gevonden in het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en/of beplantingsplan. Hierbij wordt, in navolging van de opzet van de Nota van Uitgangspunten een onderscheid gemaakt in:
- Beleidsmatige uitgangspunten;
- Uitgangspunten voor de ontwerpopgave;
- Thematische uitgangspunten.

Ontsluiting
Belangrijk onderdeel van het plan is de ontsluiting. De afgelopen periode is veel tijd en energie gestoken in de manier waarop het plangebied ontsloten moet worden. Er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden:
- Een schouw: hoe is de bestaande situatie ter plaatse van potentiële ontsluitingen?
- Verkeerstellingen: hoeveel motorvoertuigen rijden er over de diverse tracés?
- Routing: waar rijden de motorvoertuigen heen (onder andere onderzoek met camera's)
- Wat betekent de verkeerstoename ten gevolge van het woningbouwplan voor de druk op het bestaande wegennet?
- Wat zijn de kosten per ontsluitingsvariant?

Verder heeft er een informatieavond plaatsgevonden over de uitgevoerde onderzoeken. Tijdens deze avond (en ook daarna) is inzichtelijk geworden hoe bewoners en ondernemers tegen de

verschillende ontsluitingsvarianten aankijken. Het algemene beeld is dat een ontsluiting vanuit het plangebied in zuidelijke richting via de Kanaaldijk en vervolgens door het dorp als onwenselijk wordt ervaren. De verkeersdruk op dit deel van de Kanaaldijk en in het centrum nemen zodanig toe dat de verkeersintensiteiten schuren met de maximale capaciteiten van de wegen.

Uit de totale afweging heeft een noordelijke ontsluiting (Kanaaldijk – Kloosterbrug – Groteweg) vooralsnog de voorkeur. Hier wordt verder onderzoek naar gedaan. Op de volgende afbeelding is dit mogelijke tracé weergegeven.



Redenen voor de keuze van dit tracé zijn:

- Drukte in het dorp niet toe laten nemen
- Oostelijk via Werverweg ontsluiten is geen optie i.v.m. huidige profiel van de weg
- Hinder voor huidige bewoners van het zuidelijk deel van de Kanaaldijk (tussen plangebied en Manenbergerbrug) beperken
- Toepassen van het STOP-principe: autogebruik richting dorp niet stimuleren maar langzaamverkeer richting dorp bevorderen door fiets- en voetpaden aan te leggen
- Geen extra brug: hoge kosten en strookt niet met STOP-principe

Als onderdeel van de Noordelijke ontsluiting zal er geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer ontstaan tussen de Kloosterbrug en de Manenbergerbrug. Het huidige paaltje aan de Kanaaldijk dat gemotoriseerd verkeer vanaf de Kloosterbrug belet verder te rijden naar het dorp, wordt iets ten zuiden van het plangebied geplaatst. Op de volgende afbeelding is de locatie van het paaltje globaal weergegeven.



De gemeente heeft een eerste berekening van de kosten voor de noordelijke ontsluiting in beeld gebracht. Over de definitieve inrichting van het tracé en de kosten die dat met zich meebrengt vindt afstemming plaats tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hier worden anterieur afspraken over gemaakt.

Prins heeft direct aanwonenden van het noordelijke tracé van de voorkeursvariant op de hoogte gebracht. Omwonenden hebben een brief ontvangen waarin wordt aangegeven dat de noordelijke ontsluiting de voorkeur heeft en dat ze van vervolgstappen op de hoogte worden gebracht. Met individuele bewoners vinden nog gesprekken plaats.

Participatie
Tot op heden is er op de volgende wijze geparticipeerd in het kader van het plan:
- Direct omwonenden zijn door Prins rechtstreeks benaderd over het plan
- Er heeft een informatieavond plaatsgevonden waarin direct omwonenden input konden leveren m.b.t. het plan
- Er is een informatieavond georganiseerd voor het gehele dorp waar het concept stedenbouwkundig plan is gepresenteerd
- Er is een avond georganiseerd over de verkeerskundige onderzoeken die zijn uitgevoerd

Los van deze bijeenkomsten is gesproken met:
- Aanwonenden van de Kanaaldijk over de ontsluiting
- Voetbalvereniging WZC
- Akzo, als direct belanghebbende
- De Dorpsraad Wapenveld (ieder kwartaal een overleg over de stand van zaken)
- Triada met betrekking tot het sociale programma in het plan
- IJsselheem in het kader van het realiseren van zorgwoningen in het plan

Verder is er een projectwebsite gelanceerd door Prins.

Vervolgtraject
De komende periode wordt het stedenbouwkundig plan verder aangescherpt. Verder wordt de ontsluiting verder uitgewerkt, wordt gewerkt aan de anterieure overeenkomst, wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld en wordt de eerste hand gelegd aan het TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel, voorheen bestemmingsplan). Ook wordt met Triada gesproken over de invulling van het sociale deel van het woningbouwprogramma.

Bijlagen:
1. Concept stedenbouwkundig plan
2. Concept beeldkwaliteitplan inclusief beplantingsplan
3. Doorvertaling Nota van Uitgangspunten