



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-83

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

Inleiding

Ten zuiden van de wijk de Kolk in Wapenveld, gelegen tussen de Werwerweg en de Zwartekolk, ligt een onbebouwd perceel dat als weiland wordt gebruikt. De initiatiefnemer heeft plannen in voorbereiding om het agrarisch bestemde perceel te ontwikkelen voor woningbouw in de vorm van 23 woningen. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.

Door de initiatiefnemer is in de vorm van een conceptaanvraag die is voorzien van een meerwaardennotitie een verzoek ingediend om de gronden te ontwikkelen. Het verzoek is als bijlage 1 van dit collegevoorstel opgenomen.

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 is de locatie aangewezen als bestaand stedelijk gebied. De voorziene woningbouwontwikkeling past binnen de structuurvisie 2025.

2. Het initiatief sluit aan op 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 en jonge gezinnen, allemaal levensloopbestendig.

Het ingediende plan in de vorm van 23 woningen betreft een plan met een gedifferentieerd woningaanbod: vrijstaande woningen, tweekappers en beneden-boven-woningen. Met dit programma worden diverse doelgroepen bediend en wordt voldaan aan de programmatische 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 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 in de ontwikkeling van 23 woningen. Zoals onder punt 3 is aangegeven voorziet de ontwikkeling in een gedifferentieerde programma en daarmee in woningen voor diverse doelgroepen. Het plan vindt zodoende aansluiting met de Toekomstvisie.

5. Het plan heeft een meerwaarde

Het voorziene plan kan op verschillende wijzen voorzien in een meerwaarde. De sociaal-maatschappelijke meerwaarde wordt geleverd door woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. Daarbij wordt beoogd dat 35% van de koopwoningen in de sociale koopsector wordt gerealiseerd.

Binnen het plan is ruimte om levensloopbestendige woningen te realiseren door (een deel van) garages bij de woningen te betrekken zodat ruimte ontstaat om keukens, slaapkamer en sanitaire voorzieningen op de begane grond te hebben. Met deze mogelijkheid kunnen senioren langer zelfstandig thuis wonen en kan mogelijke doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd worden.

Bij de verdere uitwerking van het initiatief moet aandacht zijn voor het realiseren van een duurzame woningbouwontwikkeling. Dat betekent dat de woningen gasloos worden, worden voorzien van een warmtepomp en PV-panelen en dat er ruimte is voor elektrische laadpalen. Daarnaast is er aandacht voor zaken als klimaatadaptatie en ecologie. De opvang en infiltratie van hemelwater is een belangrijk onderwerp bij de verdere uitwerking van de plannen. De hoeveelheid verharding wordt tot het minimum beperkt. Zo zullen parkeerplaatsen worden voorzien van waterdoorlatende bestrating en worden openbare paden voorzien van halfverharding.

Ook vanuit ecologisch oogpunt biedt het plan een meerwaarde. Er doen zich met dit initiatief kansen voor om het intensief beheerde agrarische perceel vanuit ecologisch perspectief aantrekkelijker te maken voor flora en fauna. In de planopzet is gekozen om de aanwezige groenstructuur zo veel mogelijk te behouden en in het plan te integreren. Aan de hand van de verdere inrichting van de ontwikkellocatie wordt gekeken naar de mogelijkheden om het functioneren van deze structuur waar mogelijk te versterken.

De ruimtelijke meerwaarde wordt gevormd door de wijze waarop het plan stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast. De voortzetting van de lintbebouwing aan de Werferweg en de ruime opzet van de kavels is een belangrijk uitgangspunt van het plan. Ook de aansluiting op de noordelijk gelegen woningen in woonwijk de Kolk is een belangrijk uitgangspunt van het plan, evenals het dorpse karakter van het plan.

Tevens wordt de ruimtelijke meerwaarde gevormd door agrarische activiteiten op korte afstand van woningen te beëindigen. De impact van geur en zware verkeersbewegingen verdwijnt ten gevolge van het plan.

Bijlagen:

1. Conceptaanvraag