

College van burgemeester en wethouders  
Gemeente Heerde  
Eperweg 5  
8181 ET Heerde

*Datum* : 26 augustus 2022  
*Onderwerp* : Conceptaanvraag gebiedsontwikkeling Wapenveld

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Namens Prins Project verzoeken wij u om principemedewerking te verlenen aan de herbestemming van diverse onbebouwde percelen in Wapenveld ten behoeve van een gebiedsontwikkeling. De betreffende vijf percelen zijn gelegen ten noorden van de wijk de Ossenkamp en achter perceel Kanaaldijk 77, nader aangeduid in de bijlage. De gezamenlijke oppervlakte is zo'n 5 hectare. In dit verzoek geven wij u een nadere toelichting op de kansen die wij zien voor dit mooie gebied.

#### ***Gemeente Heerde***

Begin april 2022 heeft een eerste overleg over deze ontwikkeling plaatsgevonden met wethouder Stephan Nienhuis en ambtenaar Niek Havekamp. Tijdens dit gesprek heeft Prins Project aangegeven de percelen ten noorden van de wijk de Ossenkamp te hebben gekocht met als doel woningbouwontwikkeling. De percelen zijn aangeduid als zoekzone wonen in de vigerende structuurvisie gemeente Heerde 2025. Het initiatief werd positief ontvangen. Zeer recent heeft een vervolgesprek plaatsgevonden met uw ambtenaren Thom Melenhorst en Baukje Wijtsma. Op aanraden van uw ambtenaren dienen wij deze conceptaanvraag in.

#### ***Huidige situatie en bestemmingsplan***

De betreffende percelen zijn gelegen tegen de nieuwbouw van Wapenveld en in agrarisch gebruik. Momenteel wordt er mais verbouwd. Binnen het geldende bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden' hebben de percelen de agrarische bestemming. Zoals te zien in hoofdstuk 2 van de bijlage is dit de afgelopen eeuw niet anders geweest. Eén van de percelen is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Wapenveld – Dorp' en heeft eveneens de agrarische bestemming. De percelen grenzen aan de noordzijde aan de Nieuwe Wetering, deze wetering is sinds 1996 zichtbaar op de beschikbare kaarten. Rondom de wetering bevinden zich de nodige flora en fauna die gerespecteerd en nader onderzocht moet worden, een kwaliteit om bij de planvorming te betrekken.

#### ***Gewenste situatie***

De locatie is gezien de ligging uitermate geschikt als uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. De gewenste situatie bestaat dan ook uit de transformatie naar een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig woongebied waarbij er voldoende ruimte is voor openbaar groen en waarbij het omliggende water wordt betrokken. Naast grondgebonden woningen biedt deze locatie kansen voor bijvoorbeeld appartementen en nieuwe woonvormen. Het als bijlage toegevoegde stedenbouwkundig schetsontwerp telt 109 wooneenheden. Dit schetsontwerp is gemaakt om een beeld van de ontwikkelmogelijkheden op deze locatie te krijgen. Afhankelijk van de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet en de exacte woningtypologieën blijft het aantal wooneenheden in deze orde van grootte ons inziens haalbaar op deze locatie. Ten aanzien van de exacte stedenbouwkundige uitgangspunten gaan wij graag het gesprek aan met u en uw ambtenaren.

Onze doelstelling is het ontwikkelen en realiseren van een wijk waarin het wonen aan de rand van Wapenveld nabij de Veluwe en de IJssel wordt gevoeld en ervaren, een ontwikkeling waar de ruimtelijke

kwaliteit voorop staat. Denk hierbij aan veel groen, een klimaatadaptieve omgeving en een optimale waterhuishouding binnen het projectgebied.

Hoewel het verhard oppervlak als gevolg van woningbouwontwikkeling zal toenemen zien wij kansen om meer diversiteit te creëren ten opzichte van de huidige flora en fauna. Door onder andere een goed uitgewerkt groenplan, voldoende waterberging, het toepassen van halfverharding en het creëren van diverse nestgelegenheden zien wij vele kansen om hier een natuurinclusieve gebiedsontwikkeling te realiseren.

Van belang is ook een goede verdeling van wooneenheden voor diverse doelgroepen. Wij zijn voornemens een divers plan te ontwikkelen voor de sociale- tot vrije sector. Woningen die zorgvuldig ontworpen zijn op het gebied van materiaalkeuze, indeling en maatvoering. Woningen die toekomstbestendig zijn en voor meerder doelgroepen geschikt, denk daarbij aan levensloopbestendigheid. Dit sluit goed aan bij de doelstelling op dit gebied in de Woonagenda 2020-2023. Bij vergelijkbare projecten hebben wij goede ervaring met het afnemen van enquêtes onder geïnteresseerden tijdens de planvorming, om zo tot een definitief woningbouwprogramma te komen en optimaal aan de actuele vraag te voldoen. Dit proces passen wij in overleg ook graag in Wapenveld toe.

Voor aanvullende informatie over de locatie en het stedenbouwkundig schetsontwerp verwijzen wij u naar de bijlage: Wapenveld-Noord Stedenbouwkundig schetsontwerp. Dit document is bestemd als een eerste aanzet en laat de ontwikkelpotentie van het gebied zien. In een vervolgstadium gaan wij samen met u en uw ambtenaren graag op zoek naar een nadere uitwerking en een passende beeldkwaliteit voor dit gebied.

### ***Meerwaarde***

De maatschappelijke meerwaarde van de voorliggende gebiedsontwikkeling belichten wij vanuit een viertal invalshoeken. Als basis hiervoor is uw leidraad initiatieven gebruikt.

### ***Ruimtelijke ontwikkeling***

Gezien de ligging van de locatie nabij het Apeldoorns kanaal, grenzend aan de Nieuwe Wetering en nabij de Veluwe en de IJssel staat het betrekken van de omliggende natuur voorop. De aan de noordzijde grenzende wetering is kenmerkend voor het gebied, door deze watergang deels aan te laten sluiten op het toekomstige openbaar gebied wordt deze openbaar toegankelijk. In het bijgevoegde stedenbouwkundig schetsontwerp is er gewerkt met een groene ader die het plan met de wetering verbindt, dit gebied zal in een nadere uitwerking bijvoorbeeld worden voorzien van meanderende wandelpaden.

Door zichtlijnen op de omliggende natuur te behouden en te borgen in de ruimtelijke plannen wordt de natuur ervaren in de toekomstige wijk. Hiervoor zijn goede stedenbouwkundige uitgangspunten vereist, ten aanzien van de situering van bouwvlakken als op het gebied van architectuur. Met dit uitgangspunt zal er samen met uw ambtenaren nadere invulling gegeven worden aan het stedenbouwkundig plan. Tevens wordt er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Prins Project realiseert de ontwikkelde woningen nagenoeg allemaal projectmatig in eigen beheer. Mogelijk worden alleen de kavels voor vrijstaande woningen als bouwkaaf verkocht. In dat geval zal er een kavelpaspoort worden opgesteld met heldere uitgangspunten ten aanzien van materialisering en architectuur. Op deze manier houden wij grip op de uitwerking zodat er een samenhangende, prettige en groene woonwijk ontstaat waar de toekomstige bewoners “wonen waar anderen op vakantie gaan”.

### ***Duurzaamheid***

Een belangrijk thema in deze gebiedsontwikkeling is duurzaamheid. Hiervoor is stilgestaan bij de ligging en de omliggende natuur, aansluitend hierop kijken wij kritisch naar de wijze waarop de aanwezige flora en fauna behouden en versterkt kan worden. Klimaatadaptief ontwerpen en bouwen

is één van onze doelstellingen voor deze ontwikkeling. Zo zullen er ruim voldoende nestgelegenheden worden gerealiseerd in het openbaar gebied en in bijvoorbeeld de gevels. Worden er rondom verhard oppervlak in het openbaar gebied ruim voldoende bomen en overig groen aangeplant en heeft kleurgebruik en materialisering onze aandacht om hittestress zoveel mogelijk te minimaliseren. Water wordt geïnfiltreerd middels wadi's, waar mogelijk het toepassen van halfverharding en infiltratiesystemen.

Het ruim aanplanten van groen volgens een professioneel groenplan zorgt er tevens voor dat er een aangename wijk ontstaat om doorheen te bewegen. De woningen worden bijna energieneutraal ontworpen en wij bieden de mogelijkheid om optioneel de woningen geheel energieneutraal op te leveren. Hierbij werken wij met materialen die op de lange termijn het beste zijn voor de mens en het milieu.

#### *Inclusieve woonwijk*

Onze ambitie voor deze ontwikkeling is het realiseren van een fijne woonbuurt met diversiteit aan woningen, diversiteit in zowel woningtypologieën als prijscategorieën aansluitend op de behoefte. Uit recent woningmarktonderzoek voor de gemeente Heerde (Companen, 2021) 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 deze gebiedsontwikkeling wordt eraan bijgedragen dat er voldoende aanbod in eigen kern is waardoor de verhuisbeweging naar een andere kern wordt verkleind of voorkomen.

Verder blijkt uit het woningmarktonderzoek dat *“gezinnen willen doorstromen binnen de koopsector. Vooral jonge gezinnen missen aanbod in het middeldure koopsegment. Daarnaast is beperkte uitbreiding van dure grondgebonden koopwoningen mogelijk vanuit de vraag van gezinnen naar nieuwbouwkwaliteit. Ook in Wapenveld is er een vraag naar appartementen/toegankelijke woningen vanuit ouderen. Zij zoeken vaker dan in de kern Heerde naar grondgebonden toegankelijke woningen (bijvoorbeeld patio of bungalow woningen met een tuintje).”* Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat de woningbehoefte het grootst is in kernen Wapenveld en Heerde: *“De kernen trekken gezinnen aan die willen doorstromen binnen de koopsector. De kwalitatieve woningbehoefte in deze kernen is afkomstig van starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Dit resulteert in een vraag naar toegankelijke sociale huurwoningen in beide kernen. De vraag naar toegankelijke woningen concentreert zich rondom voorzieningen in de kernen van Heerde en Wapenveld. Vanuit jongeren is er beperkt behoefte aan middenhuurwoningen. In de koopsector zien we een vraag naar alle prijssegmenten met nadruk op middeldure koopwoningen vanuit jongeren en gezinnen.”*

Dit resulteert in de focus op de volgende vier doelgroepen:

- Starters en jonge huishoudens (sociale huurwoningen);
- Gezinnen die willen doorstromen binnen de koopsector (energiezuinige rijwoningen van voldoende maat in diverse prijscategorieën);
- Gezinnen die een woning zoeken in het luxe segment (uitbreidingsmogelijkheden van dure grondgebonden koopwoningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen en kavels voor de bouw van een vrijstaande woning);
- Senioren (appartementen en grondgebonden levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond en een eigen tuintje).

Door per doelgroep passende en gewilde typologieën aan te bieden komt de doorstroom in de kern Wapenveld op gang. Omdat er in Wapenveld relatief veel gezinnen wonen die naar een nieuwere, luxere of grotere woningen willen doorstromen komen de bestaande woningen vrij voor starters en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een koopwoning (bijvoorbeeld vanuit sociale huur).

Aansluitend op de toekomstvisie 2025 draagt dit plan bij aan de doelstelling om “voor alle inwoners een passende woning te kunnen bieden”. Deze ontwikkeling sluit tevens aan op de wensen en doelstellingen die zijn uitgesproken tijdens het lijsttrekkersdebat 10 maart jl. Tijdens dit debat is specifiek de potentie van deze locatie aangehaald om nieuwbouw te realiseren. Van de doelstelling om tot en met 2030 bijna 500 woningen in de diverse kernen van de gemeente Heerde te realiseren ligt er op deze locatie potentie voor een aanzienlijk deel van dit aantal. Daarnaast geeft deze ontwikkeling invulling aan het coalitieakkoord van de gemeente Heerde ‘Samen leven, samen doen’ en zoals eerder benoemd aan de structuurvisie gemeente Heerde 2025.

#### *Maatschappelijke aanvaardbaarheid*

Het plan om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen is eveneens positief ontvangen door enkele afgevaardigden van de dorpsraad. De complete dorpsraad zal verder in het proces betrokken worden bij de ontwikkelingen. Naast de input van de dorpsraad is uiteraard de input van direct omwonenden en overige belanghebbenden van belang. Draagvlak creëren en behouden is essentieel. Hiervoor starten wij het participatietraject vroeg in het ontwikkelproces aansluitend op uw reactie.

#### **Verzoek**

Wij verzoeken het college om principemedewerking ten behoeve van de herbestemming van de voorliggende percelen om de gewenste gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Indien het college kan instemmen met bovenstaande zal een planologische procedure doorlopen worden, waarschijnlijk in de vorm van een omgevingsplan. Hierin zullen wij de haalbaarheid aantonen en de diverse ruimtelijke aspecten nader toelichten. Aandachtspunt voor transformatie naar de woonbestemming voor het plangebied zijn het aan de overzijde van het Apeldoorns Kanaal gelegen bedrijventerrein en de diverse Natura-2000 gebieden in de directe omgeving. De eerste uitkomsten van de stikstofdepositieberekening zijn gunstig, de vervolgberekeningen worden momenteel gemaakt en wij houden u en uw ambtenaren op de hoogte over de uitkomsten hiervan.

#### **Vragen**

Wij zien ernaar uit om samen met u en uw ambtenaren een geslaagde ontwikkeling te realiseren voor de inwoners van Wapenveld. Voor vragen kunt u terecht bij ondergetekende via [rwi@prinsbouw.nl](mailto:rwi@prinsbouw.nl) of 0525-653211, wij zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,  
**Prins Project B.V.**

Ruben Wieberdink  
*Projectontwikkelaar*

Bijlagen:

- *Wapenveld-Noord Stedenbouwkundig schetsontwerp*