



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-57

Datum: 29-08-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Besluit planologische medewerking Gruttoweg Wapenveld

Inleiding

Het college heeft op 29 augustus besluit planologische medewerking genomen voor het plan ten westen van de Gruttoweg in Wapenveld.

De initiatiefnemer is voornemens een perceel (kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie C nummer 7381) ten westen van de Gruttoweg in Wapenveld te herontwikkelen. Het plan omvat 24 woningen in verschillende typen en prijsklassen. Om dit plan mogelijk te maken, dient het huidige juridisch-planologische kader - de beheersverordening Wapenveld-Dorp - te worden herzien.

Kernboodschap

In onderstaande tekst is uiteengezet hoe het college tot dit besluit is gekomen.

Argumenten

1.1 Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025

Het plangebied ligt in zone 2, Nieuwe Zakelijkheid en Gezondheid. Nieuwe woningbouw is op basis van de structuurvisie toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding, en kunnen al een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen. De randen van de kernen bij de overgangen met het buitengebied en de inpassing van deze overgangen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden.

Het plangebied aan de Gruttoweg is niet specifiek aangewezen voor woningbouw, maar ligt fysiek wel binnen de bestaande kern van Wapenveld en kan daarmee worden beschouwd als een inbreidingslocatie. Hiermee past het binnen de structuurvisie Heerde 2025.

1.2 Het initiatief sluit aan op de Woonvisie

In de Woonvisie is opgenomen dat door middel van inbreiding, transformatie en functiewijziging kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte. Onderliggend inbreidingsplan sluit daar op aan.

Het plan voorziet in 24 woningen. Een deel van de woningen is geschikt voor senioren en betaalbare woningen voor starters en andere kleine huishoudens. Gezien de diversiteit in woningen wordt met het plan een brede doelgroep bereikt. Daarmee wordt aangesloten op de Woonvisie.

1.3 Er is sprake van een sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Met het voorliggende initiatief wordt invulling gegeven aan de behoefte voor zowel starters als 1- en 2-persoonshuishoudens en aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren en mensen met een fysieke beperking. Hierdoor blijven deze doelgroepen verbonden aan Wapenveld.

1.4 De Commissie Ruimte heeft positief geadviseerd over het initiatief

Op 14 september 2020 heeft de Commissie Ruimte op basis van een discussienota het initiatief besproken. Uit de bespreking kan het volgende advies worden herleid:

De fracties zijn positief over het ontwikkelen van woningbouw op deze inbreidingslocatie. Inhoudelijk zijn door de Commissie de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Onderzoek de mogelijkheid van grondgebonden starterswoningen.
- Onderzoek of er een paar woningen minder kunnen worden gebouwd, zodat meer landschappelijke kwaliteiten behouden blijven.
- Zorg voor een veilige en passende afwikkeling van het verkeer. Onderzoek daarbij of verkeersafwikkeling via de Nachtegaalweg mogelijk is.

Hieronder wordt per inhoudelijk punt aangegeven wat er onderzocht/ in de verdere uitwerking gedaan is:

- Het plan is van 32 naar 24 woningen teruggebracht met enkel grondgebonden woningen.
- Het aantal woningen is verminderd, zie punt hierboven. En er is een open veld aan de kant van de Gruttoweg om enige openheid/uitzicht te behouden.
- Er zijn verschillende verkeersafwikkelingen onderzocht, hieruit is gebleken dat de ontsluiting op de Gruttoweg het meest veilig is. Bij de aanleg van de ontsluiting zal er rekening gehouden worden met een verkeersveilige ontsluiting op zowel het fietspad als de Gruttoweg.

Kanttekeningen

1.1 Het plan sluit niet aan op de uitgangspunten van de Woonagenda en de Uitvoeringsparagraaf 6.0 van de Structuurvisie Heerde 2025.

Het plan voorziet in 8 goedkope woningen. De doelstelling is om 40% van de woningen in het goedkope segment te ontwikkelen. Het plan voorziet in 33% goedkope woningen. Daarmee sluit het plan niet aan bij de doelstelling uit de Woonagenda. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het vereveningsfonds. Nadere afspraken hierover zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

1.2 Initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest (zie toelichting bestemmingsplan paragraaf 6.2), op basis hiervan zijn er aanpassingen gedaan in het plan. Desondanks is er geen volledig draagvlak voor dit plan in de buurt.

Bijlagen:

-