



## Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2022-76

<b>Datum:</b>	31 augustus 2022
<b>Van collegelid:</b>	S.J.L. Nienhuis
<b>Aan:</b>	Raads- en commissieleden
<b>Onderwerp:</b>	Grondhouding Manenbergerweg ong. te Wapenveld

### Inleiding

Het college heeft op 30 augustus 2022 een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van een initiatief tot herontwikkeling van het perceel Manenbergerweg ong. te Wapenveld, kadastraal bekend HDE00-C-7468 & HDE00-M-1992. Het initiatief omvat de bouw van meerdere nieuwe woningen en sloop van bestaande opstallen.

Het initiatief past binnen de kaders van de structuurvisie Heerde 2025. Het perceel is op grond van de structuurvisie gelegen binnen zone 2 – nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Het wordt gezien als een passende locatie voor mogelijke inbreiding. Wel ligt het tegen bestaand stedelijk gebied. Daarom wordt gekozen voor een ontwikkeling en verschijningsvorm die de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied verzacht. Bij ontwikkelingen in deze zone ligt de nadruk op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van het woon-, werk- en leefklimaat. Het plan heeft de potentie om hier een positieve bijdrage aan te leveren.

### Kernboodschap

Door middel van deze actieve raadsinformatie stellen wij u op de hoogte van dit initiatief en de grondhouding die wij hebben aangenomen. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling zien wij geen aanleiding om het plan voor advies voor te leggen aan de commissie Ruimte. Dit betekent dat wij ons pas weer met een voorstel omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan tot u zullen richten. Uiteraard heeft u de mogelijkheid om dit initiatief eerder te agenderen.

De initiatiefnemer hebben wij ten aanzien van de beoogde ontwikkeling nog het volgende meegegeven:

#### *Het initiatief bevindt zich binnen de invloedssfeer van een gemeentelijk monument*

Doordat het initiatief zich afspeelt binnen de invloedssfeer van een gemeentelijk monument (Lagestraat 7) dient er te worden getoetst of deze ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op dit monument. Men heeft geprobeerd met het ruimtelijk ontwerp aansluiting te zoeken met de voormalige boerderij aan de Lagestraat 7. In hoeverre dit geslaagd is moet nog onderzocht worden. Het ontwerp is ambtelijk op hoofdlijnen voldoende bevonden om een positief advies af te geven.

#### *Het ontwerp kan nog niet op volledige steun rekenen*

Er zijn in een eerder stadium meerdere kanttekeningen meegegeven. Dit betreft de vormgeving van de kleinere woningen, de inpassing van bijgebouwen, het inpassen van parkeren en de hoeveelheid schuurwoningen (levensloopbestendige woningen). Deze opmerkingen zijn niet allemaal verwerkt. Gezien het ontwerp nog getoetst moet worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit is ervoor gekozen om wél een grondhouding in te laten nemen. De woningaantallen worden te hoog bevonden.

*Een uitvoerige planologische afweging wordt in een later stadium gemaakt*

Het initiatief is op dit moment slechts op ruimtelijke hoofdlijnen beoordeeld. Een uitvoerige planologische afweging wordt in een later stadium 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. Deze aspecten zijn: stikstof, archeologie, natuur, bodem en water. Ook dient er voldoende aandacht te worden besteedt aan klimaatadaptatie, beeldkwaliteit (welstand), beplanting, natuurinclusiviteit en landschappelijke inpassing.

*Er is geen directe aansluiting gezocht met de woonagenda*

Vanuit de conceptaanvraag is niet duidelijk voor welke groepen en prijs er gebouwd gaat worden. Dit moet in een later stadium toegelicht worden. Ook dienen er bepaalde aspecten, zoals hoe de woningen in de markt gebracht worden, onderhandeld te worden met de medewerkers Wonen.

*Het aspect draagvlak is nog niet onderzocht*

Het is niet duidelijk in hoeverre er contact en afstemming is met omwonenden en andere direct belanghebbenden. De aspecten draagvlak en participatie worden als aandachtspunten meegegeven voor het vervolg van dit initiatief.

**Bijlagen:**

1. Conceptaanvraag - Ontwikkeling Lagestraat- Manenbergerweg Wapenveld - juni 2022