



# Gemeente Epe

## Beslisnota voor de raad

Onderwerp	Haalbaarheid woningbouw in 't Slath
Programma	5 - Ruimte en wonen
Portefeuillehouder	Dhr. M. Kerkmans
Zaaknummer	522766
Adviseur	van Zwam
Afdeling	Ruimte
E-mail adres	jasper.van.zwam@epe.nl

## TE BESLUITEN OM

1. In te stemmen met de conclusies over de haalbaarheid van de verdere ontwikkeling van circa 250 woningen in 't Slath in een programma conform de Woonagenda, onder andere gelet op de onderdelen stedenbouw en landschap, ontsluiting, ecologie, archeologie en financiën.
2. Een voorbereidingskrediet van € 175.000 excl. BTW beschikbaar te stellen voor de verdere voorbereiding van de ontwikkeling van woningbouw in plangebied 't Slath, tot aan vaststelling bestemmingsplan.

---

## INLEIDING

In de Omgevingsvisie is het gebied 't Slath aangewezen als één van de benodigde uitbreidingslocaties om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

In het verleden is 't Slath ook in beeld geweest als woningbouwlocatie en is op 2 juli 2009 het bestemmingsplan 't Slath vastgesteld. De Raad van State heeft in 2010 het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan vernietigd op de gronden dat:

1. het aantal te realiseren woningen niet helder was en de behoefte onvoldoende onderbouwd,
2. de consequenties van het plan voor de vleermuis onvoldoende waren onderzocht en
3. de wijze van ontsluiting van het plangebied voor motorvoertuigen niet voldoende duidelijk was vastgelegd op de verbeelding of in de planregels van het bestemmingsplan, met risico voor onaanvaardbaar sluisverkeer en mogelijke geluidhinder.

Vanwege de economische crisis en de terugvallende woningbouwprognoses is na 2010 het plan niet opnieuw in procedure gebracht.

Na 2015 kwam de kentering en is door de sterk oplopende woningbehoefte van de laatste jaren 't Slath weer in beeld om daar woningen te realiseren.

De gemeenteraad heeft op 18 maart 2021 een voorbereidingskrediet van € 150.000 ex BTW beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van ontwikkeling van woningbouw in 't Slath (opnieuw) te onderzoeken. Dit onderzoek moet uitwijzen wat er qua woningbouwontwikkeling mogelijk is. Dus nog niet hoe daar concreet invulling aan te geven. De haalbaarheid richt zich op stedenbouw en landschap, ontsluiting, ecologie, archeologie en financiën.

## BEOOGD EFFECT

Realiseren van woningen voor alle doelgroepen

## ARGUMENTEN

### *1.1 Woningbouw in 't Slath is qua stedenbouw en landschap haalbaar*

Het advies op het gebied van landschap en stedenbouw treft u aan in **bijlage A**.

Binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van het gebied is een opzet gemaakt waarbinnen woningbouw haalbaar is. Hierin blijven de karakteristieken van 't Slath behouden door te bouwen in deelgebieden met daarin en omheen veel ruimte voor groen. Er worden enkele erven toegevoegd

binnen de landschappelijke structuur waar woningbouw kan plaatsvinden. Aan de zuidzijde – langs het bestaande bedrijventerrein – wordt een nieuwe dorpsrand gemaakt. Het concept brengt een verbinding tussen het dorp, het buitengebied en de noordelijk gelegen woonzorgvorm SIZA. Er wordt ingezet op fiets- en wandelpaden door het gebied en richting de dorpskern. Hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer loopt via de Brinkgreverweg.

Binnen dit concept kunnen ongeveer 250 woningen worden gerealiseerd in een gemixt programma dat in lijn ligt met de Woonagenda. Het aantal woningen is substantieel lager dan in het plan uit 2010, vanwege de aandacht voor landschap/groen. In het traject van de participatie bleek dat dit erg gewaardeerd wordt en een aanmerkelijke verbetering is ten opzichte van het plan uit 2010.

### *1.2 Woningbouw in 't Slath is qua ontsluiting haalbaar*

Het advies op het gebied van ontsluiting treft u aan in **bijlagen B en C**.

Er zijn diverse varianten verkeerskundig onderzocht (o.a. op bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid, haalbaarheid), grofweg te onderscheiden in ontsluiting via Heerderweg, via Oenerweg of combinaties daarvan, waarbij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie en het Mobiliteitsplan leidend zijn (o.a. het STOP-principe (stappen, trappen, openbaar vervoer, privévervoer) en geen doorgaand verkeer in/via de wijk) in de keuze voor een voorkeursvariant.

Er is een voorkeursvariant gekozen die aan voornoemde uitgangspunten voldoet en die wordt gekenmerkt door:

- hoofdontsluiting via de Heerderweg middels Brinkgreverweg,
- de doorgang voor gemotoriseerd verkeer van Brinkgreverweg naar Dijkhuizerweg en ook op de Slathstraat ten oosten van de Lange Veenteweg belemmeren en
- het instellen van éénrichtingsverkeer op/afsluiten van de Lange Veenteweg, richting het noorden.

Bijkomend voordeel van deze variant is dat de bestaande verkeersproblematiek (sluipverkeer) in het plangebied wordt aangepakt. Bovendien wordt de leefbaarheid verbeterd door het autoverkeer niet door de woonwijk te laten gaan. Ook conflicteert deze variant niet met de ambitie om een veilige fietsverbinding Epe-Oene te realiseren (raadsmotie maart 2022).

De voorkeursvariant zal tot gevolg hebben dat de centrumring van Epe extra wordt belast. In het gemeentelijk Mobiliteitsplan is de ambitie opgenomen om de centrumring te gaan afwaarderen – bijvoorbeeld door de maximale snelheid te verlagen naar 30 km/u – waarmee de fietsveiligheid en oversteekbaarheid wordt vergroot en de ring onaantrekkelijker wordt voor regionaal verkeer. Door het afwaarderen van de centrumring maatregel kan worden voorzien in een goede verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk.

In het vervolgtraject behoeft de aansluiting van de Brinkgreverweg op de Heerderweg nadere aandacht. Gevolg van nadere studie zou ook kunnen zijn dat het ontsluitingsconcept her en der enige nuancering behoeft.

### *1.3 Woningbouw in 't Slath is qua ecologie haalbaar*

Het advies op het gebied van ecologie treft u in **bijlage D** aan.

Op hoofdlijnen is onderzocht welke consequenties de ontwikkeling in 't Slath zou kunnen hebben op kwetsbare gebieden, soorten en houtopstanden, met name beschermd via de Wet natuurbescherming en provinciale regelgeving. Bij gebiedsbescherming gaat het bijv. om stikstofdepositie op Natura 2000-gebied 'Veluwe'.

Bij soortenbescherming komen o.a. vogels, marterachtigen, vleermuizen en planten in beeld.

De conclusie is vooralsnog dat het aspect 'ecologie' de haalbaarheid van woningbouw in 't Slath en het nu voorgestelde planconcept niet in de weg hoeft te zitten, mits hier op gepaste wijze mee om wordt gegaan.

### *1.4 Woningbouw in 't Slath is qua archeologie haalbaar*

Het advies op het gebied van archeologie treft u aan in **bijlagen E en F**.

Er is in de haalbaarheidsfase extra archeologisch onderzoek uitgevoerd, omdat de bestaande onderzoeken niet volledig waren. Ten behoeve hiervan zijn na de zomer van 2021 ongeveer 80 proefsleuven gegraven en onderzocht. Hierbij zijn sporen uit de Bronstijd, IJzertijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd (tabaksteelt) aangetroffen. Als woningbouw in 't Slath daadwerkelijk wordt gerealiseerd, zullen er eerst nog diverse archeologische opgravingen moeten plaatsvinden. De financiële consequenties hiervan zijn in beeld gebracht en meegenomen in de financiële haalbaarheidsanalyse van het plan (zie hierna).

De conclusie is dat het aspect 'archeologie' woningbouw in 't Slath niet onhaalbaar hoeft te maken.

### *1.5 Woningbouw in 't Slath is financieel haalbaar*

Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten onderzocht en beoordeeld door een deskundige. De conclusie is dat we verwachten dat de ontwikkeling minimaal kostenneutraal kan worden

uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met financiële risico's, maar waarbij naar huidig inzicht en marktomstandigheden geen noemenswaardige winsten worden gemaakt.

Een uitgebreide grondexploitatie met risicoparagraaf wordt t.z.t. bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad aangeboden. Dat de grondexploitatie minimaal budgettair neutraal kan worden uitgevoerd, wordt ingegeven door het feit dat in het verleden op grond van regelgeving de boekwaarde van de gemeentelijke grondpositie is afgewaardeerd.

In de concept-berekeningen is nog geen rekening gehouden met mogelijke bijdragen uit subsidies. Subsidiemogelijkheden zullen in de komende periode worden onderzocht.

De subsidieaanvraag genaamd Woningbouwimpuls voor gemeenten (WBI 4) moet uiterlijk 18 september 2022 worden ingediend. Vooruitlopend op de behandeling van het onderhavige voorstel in de raad wordt deze aanvraag ingediend om te voorkomen dat de gemeente hier niet meer voor in aanmerking komt.

#### *1.6 Er wordt invulling geven aan afspraken met Ontwikkelingscombinatie Epe B.V.*

In 2006 is met de Ontwikkelingscombinatie Epe B.V. (verder: OCE) de Bouwclaimovereenkomst 't Slath Epe gesloten voor de ontwikkeling van 't Slath tot woongebied. OCE is betrokken bij de haalbaarheidsstudie en is positief over het nieuwe stedenbouwkundig concept en het gemixte woningbouwprogramma. In de komende maanden zal met OCE worden besproken hoe tot een nieuwe overeenkomst kan worden gekomen.

#### *1.7 Informatieavonden met bewoners hebben tot planinput geleid*

Ruim 250 adressen in en rondom 't Slath zijn uitgenodigd voor informatieavonden in het gemeentehuis, gehouden op 1 november 2021 en op 30 mei 2022 (60 resp. 50 bezoekers).

Op de 1e informatieavond werd de opzet van de haalbaarheidsstudie toegelicht en werd een inleiding gegeven over de kwaliteiten van het gebied en hoe die een aanleiding kunnen vormen voor de planontwikkeling. Daarna was het aan de bezoekers om, verdeeld over 4 groepen, met ideeën en suggesties te komen of zorgen te uiten.

Tijdens de 2e bijeenkomst werd een toelichting gegeven op het ontwikkelde stedenbouwkundig planconcept en met name de gedachten die daarachter zitten, voortvloeiend uit landschappelijke en stedenbouwkundige analyses, input van bewoners en omwonenden en de visie op de ontsluiting van het gebied. Vervolgens werden diverse achtergronden bij de onderzochte aspecten archeologie, ecologie, ontsluiting en financiën toegelicht.

De reacties van de bezoekers van de tweede informatieavond richten zich vooral op de ontsluiting en het ontwerp en worden meegenomen naar de volgende planfase, als u daartoe besluit. Het gesprek krijgt dan een vervolg. De algemene indruk leek vrij positief en er was waardering voor het tot nu gevolgde proces. In aanloop naar de eerste bewonersavond is een pagina over de haalbaarheidsstudie naar 't Slath aangemaakt op het projectendeel van [www.epe.nl](http://www.epe.nl). Op deze pagina worden o.a. samenvattende verslagen en de presentaties die tijdens de informatieavonden werden gegeven, gedeeld.

#### *1.8 Het concept kan voldoen aan milieu- en omgevingsaspecten en een goede ruimtelijke ordening*

Naast stedenbouw en landschap, ontsluiting, ecologie en archeologie lijkt aan het planconcept een invulling gegeven te kunnen worden, waarmee ook aan andere milieu- en omgevingsaspecten en een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan. Zo zal o.a. rekening gehouden dienen te worden met de bedrijfsmatige activiteiten van Bouwbedrijf Van Norel aan de Brinkgreverweg, de geluidcontour van het gezoneerde bedrijventerrein Kweekweg en de risicocontour van het LPG-vulpunt aan de Paasvuurweg. Ook biedt het concept kansen voor een natuurinclusieve ontwikkeling, klimaatadaptatie, waterberging. Er kan ook een goede verbinding met het noordelijk tegen de locatie aangelegen woonzorgvorm SIZA worden gemaakt en het plan hoeft een eventuele vlotte fietsverbinding Epe-Heerde niet in de weg te zitten.

#### *2.1 Het beschikbaar stellen van een krediet voor de voorbereiding van planontwikkeling is een bevoegdheid van de raad*

Omdat er nog geen sprake is van een grondexploitatiebegroting die door uw raad kan worden vastgesteld, moet door de raad een krediet beschikbaar worden gesteld voor de in de komende maanden te maken kosten voor planontwikkeling om te komen tot een bestemmingsplan en grondexploitatie. Dit wordt voorgeschreven door de Commissie BBV en BADO (BBV: Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten; BADO: Bedrijfsvoering en Auditing Decentrale Overheid). Daarmee worden de voorbereidingskosten in beeld gehouden en beheerst.

#### *2.2 De kosten komen t.z.t. ten laste van de grondexploitatie*

De ontwikkeling is grotendeels beoogd op gemeentegrond (die grotendeels door OCE zijn verkocht aan de gemeente) waarvoor met de OCE een bouwclaimovereenkomst is gesloten. Bij de vaststelling van het

bestemmingsplan/omgevingsplan wordt daarom t.z.t. ook een grondexploitatie ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Daarna kunnen de voorbereidingskosten ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.

## **KANTTEKENINGEN**

### *1.1 Beschikbaarstelling van het krediet is geen garantie voor daadwerkelijke uitvoering van het plan*

Het krediet dient ervoor om verder te onderzoeken welke mogelijkheden er liggen voor ontwikkeling van woningbouw in 't Slath, af te ronden met een planologisch/juridische procedure via een bestemmingsplan/omgevingsplan. Mocht de ontwikkeling uiteindelijk geen doorgang vinden, dan komt het voorbereidingskrediet ten laste van de jaarrekening.

### *1.2 Er zijn financiële risico's vanwege grondeigendom gemeente*

Het betreft een actieve vorm van grondbeleid van de gemeente die is ontstaan vanuit vroegere verwervingen o.b.v. een bouwclaimovereenkomst. Dat betekent dat de gemeente dit plan zelf tot ontwikkeling brengt en ook de daarmee gepaard gaande financiële risico's accepteert.

Daartegenover staat dat de gemeente maximale invloed kan uitoefenen op het woningbouwprogramma. In de grondexploitatie die bij de vaststelling van het bestemmingsplan ter goedkeuring aan de raad wordt aangeboden, wordt een substantieel deel van de te verwachten opbrengsten gereserveerd om de risico's die verbonden zijn aan een actieve grondexploitatie te dekken.

## **FINANCIËN**

Het bedrag van € 175.000 excl. BTW evenals het eerdere voorbereidingskrediet van € 150.000 excl. BTW wordt t.z.t. gedekt uit de opbrengsten uit de verkoop van de kavels.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook door de raad een grondexploitatiebegroting vastgesteld. De gemaakte kosten die geboekt zijn op het krediet vallen dan onder de bouwgrondexploitatie. De raad wordt vervolgens periodiek bij de begroting en de jaarrekening geïnformeerd over de voortgang van dit plan.

## **COMMUNICATIE**

De raad zal op belangrijke momenten in de verdere planontwikkeling worden geïnformeerd over de voortgang van het plan zoals hierboven genoemd en het definitieve bestemmings-/omgevingsplan.

Na een positief besluit zal een procesaanpak worden gemaakt waarin ook het vervolg van de communicatie en participatie zal worden opgenomen.

## **UITVOERING**

Na uw besluit wordt de verdere planontwikkeling ter hand genomen en vindt nader overleg met de omgeving en OCE plaats.