

Ontwikkelkader

Ontwikkeling

De Marshoeve, Loenen

Biobased woonconcept in waterrijk gebied

Datum: 8 mei 2025

Inhoud

Inleiding	1
1 Locatiebeschrijving De Marshoeve	2
1.1 Geschiedenis.....	2
1.2 Ligging, voormalig en huidig gebruik	3
1.3 Staat van oplevering / bodemverontreiniging.....	3
2 Ambitie: Biobased Bouwen.....	3
2.1 Biobased in Apeldoorn	3
3 Programma	4
3.1 Woningbehoefteonderzoek	4
3.2 Programma-opbouw.....	4
4 Randvoorwaarden	4
4.1 Planologische kaders	4
4.2 Beperkingen	5
4.3 Landschappelijke randvoorwaarden	6
4.4 Bodem- & watersturend ontwikkelen	8
4.5 Afvalwater.....	9
4.6 Stikstof.....	9
4.7 Verkeer & ontsluiting	9
4.8 Stedenbouw & Beeldkwaliteit.....	9
5 Beleidskaders	10
5.1 Provinciaal Beleid en verordeningen	10
5.2 Gemeentelijk beleid en verordeningen	10
6 Ontwikkelstrategie & Financiën.....	11
7 Participatie & Communicatie	13
Bijlagen.....	14
Bijlage 1: Bodemonderzoek	14
Bijlage 2: Correspondentie DPO mbt buisleiding.....	14
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	14
Bijlage 4: Bomeninventarisatie.....	14
Bijlage 6: Randvoorwaardenkaart Landschap	14
Bijlage 7: Rapportage Geofoxx bodem- en wateronderzoek	14
Bijlage 8: Stikstofonderzoek BugelHajema	14
Bijlage 9: Verkeersonderzoek Goudappel.....	14
Bijlage 10: Inspiratiedocument Stedenbouw	14
Bijlage 11: Juridisch kader Omgevingsverordening	14
Bijlage 12: Link naar beleidskaders	14

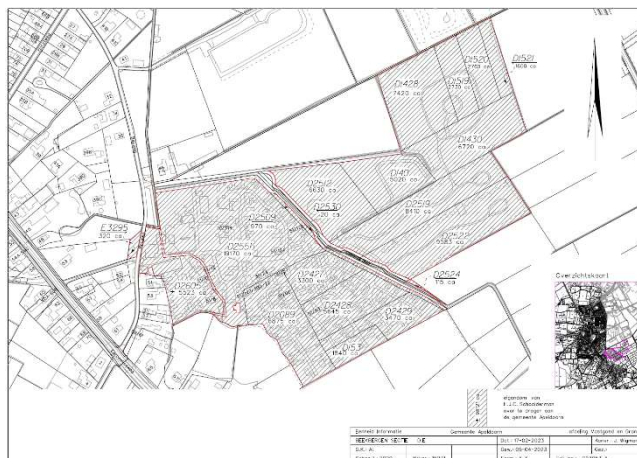
Inleiding

De gemeente heeft in april 2023 De Marshoeve te Loenen gekocht met het oog op het realiseren van een woonbestemming en natuur. Voor de herontwikkeling van De Marshoeve is dit ontwikkelkader opgesteld. Het college heeft de ambitie om circa 200 woningen te bouwen met onder meer biobased materiaal. Hiermee wordt de gemeentelijke doelstelling om in 2030 30% van de te bouwen woningen in Apeldoorn te bouwen met 30 biobased materialen concreet vorm gegeven.

1 Locatiebeschrijving De Marshoeve

De Marshoeve is gelegen aan de Reuweg 51 in Loenen. Het is een voormalig vakantiepark met een totale omvang van circa 9,7 hectare. De doelstelling is om het terrein geschikt te maken en te bestemmen voor woningbouw en natuurontwikkeling. Met woningbouw op De Marshoeve wordt voorzien in de bestaande woningbehoefte in Loenen en aanvullend is er vraag van huishoudens buiten het dorp naar wonen in Loenen.

Afbeelding I: Kadastrale tekening eigendomsbegrenzing Afbeelding I: Kadastrale tekening eigendomsbegrenzing



De buitengrenzen van het projectgebied worden in Afbeelding I aangegeven met de rode lijnen. Binnen het projectgebied ligt eigendom van derden. Dat betreffen de contouren van de Loenense Molenbeek, de Klompenbeek en de locatie van een telecommast.

1.1 Geschiedenis

De Marshoeve is begin jaren 1970 gesticht. Voorheen was het gebied al eeuwenlang in agrarisch gebruik als grasland. Aan de eveneens eeuwenoude wegstructuur van de Reuweg stond een boerderijtje genaamd De Mars of De Marshoeve, dat in 1832 samen met de bijbehorende gronden in eigendom was van Baron van Hacfort van Ter Horst.

De naam Mars betekent 'laag, nat weiland' en slaat op de grond ten oosten van de Reuweg. Daar is De Marshoeve nu gelegen, aan drie zijden omgeven door het oude agrarische landschap van de broekgronden van de Zilvensche Hooilanden. Dit landschap heeft cultuurhistorische waarde wegens het oude agrarische gebruik en de oude structuur die er nog grotendeels in behouden is.

De huidige boerderij stamt in oorsprong waarschijnlijk uit de 19^{de} eeuw, maar heeft waarschijnlijk een nog oudere voorloper op de zelfde locatie, waarvan mogelijk nog onderdelen in het huidige gebouw resteren. Het gebouw ligt vrij beeldbepalend aan de Reuweg gesitueerd, gezien vanuit het noorden



min of meer in de as van de weg. Samen met de beukenhaag en de forse boom direct langs de weg, vormt het een waardevol en fraai beeld met een dorps/plattelands-karakter.

Marktpartijen worden uitgedaagd de bestaande boerderij te integreren in het programma, met een nieuwe bestemming die complementair is aan het woonprogramma.

1.2 Ligging, voormalig en huidig gebruik

Het terrein van De Marshoeve ligt ten oosten van de dorpskern van Loenen. De Marshoeve was voor ongeveer de helft van het oppervlak in gebruik voor seizoenskamperen en de andere helft was verhuurd aan eigenaren van vakantiechalets.

1.3 Staat van oplevering / bodemverontreiniging

Uitgangspunt is dat De Marshoeve leeg en ontruimd wordt opgeleverd. De kabels en leidingen die ten dienste stonden van de exploitatie zijn nog in het terrein aanwezig en moeten als onderdeel van het bouwrijp maken worden verwijderd. Daarnaast bevindt zich op het terrein een verontreiniging die in verband met de beoogde functie wonen moet worden verwijderd. Op basis van het aanvullend bodemonderzoek wordt de omvang van de verontreiniging geschat op circa 12 m³. Zie voor details bijgevoegde bodemonderzoeken en de beoordelingen daarvan door de Omgevingsdienst (bijlage 1).

2 Ambitie: Biobased Bouwen

Nederland wil in 2050 klimaatneutraal zijn. Daarom stuurt het kabinet op een broeikasgasreductie van 60% in 2030 ten opzichte van 1990. Hieraan moet ook de bouwsector bijdragen, want de bouw is verantwoordelijk voor circa 8% van de CO₂-emissies in Nederland. Een groot deel van die emissies komt voort uit de industriële productie van bouwmaterialen en -producten. De toepassing van biobased bouwmaterialen kan op twee manieren leiden tot een forse CO₂-reductie in de bouwsector:

- 1) het gebruik van biobased materialen leidt tot verdringing van CO₂-intensieve materialen, en
- 2) er wordt CO₂ (in de vorm van koolstof) vastgelegd in bouwwerken.

(bron: <https://buildingbalance.eu>)

Omdat niet alle ambities en doelstellingen direct kunnen worden gerealiseerd is in 2023 in de Nationale Aanpak Biobased bouwen een 'haalbare' definitie vastgelegd voor biobased bouwen:

Biobased bouw materiaal is materiaal dat voor minimaal 70% uit hernieuwbare massa bestaat, bepaald volgens de NEN-EN16575:2014

(bron: Nationale Aanpak Biobased Bouwen 2023)

2.1 Biobased in Apeldoorn

Biobased bouwen is in opkomst en staat tegelijkertijd aan het begin van een ontwikkeling door het toepassen van hergroeibare materialen. Gemeente Apeldoorn wil bijdragen aan de doelstelling om de reductie van CO₂-emissie te verlagen. Daarom is gemeente Apeldoorn één van de partners in de "Deal Biobased (Ver)Bouwen 30-30-30". Deze deal houdt de ambitie in dat in 30 procent van de 'verduurzamings- en nieuwbouwopgave' in 2030 met 30 natuurlijke materialen is gebouwd. En dat deze natuurlijke gewassen lokaal worden gekweekt.

Voor de ontwikkeling van De Marshoeve betekent dit dat de gemeente marktpartijen uitdaagt zich in te zetten op bouw van woningen door middel van toepassing van biobased materiaal. Voor de gemeente Apeldoorn kan dit project een voorbeeld zijn van biobased bouwen.

3 Programma

Het terrein van De Marshoeve biedt ruimte voor een woningbouwprogramma dat aansluit bij het dorpse karakter van Loenen voor circa 200 woningen. Op basis van de omgevingsvisie, vitaliteitsagenda voor Loenen, een woningbehoefteonderzoek en een ruimtelijke verkenning van ontwikkellocaties in Loenen is het beoogde programma geformuleerd.

3.1 Woningbehoefteonderzoek

Door Companen is in opdracht van de gemeente in 2024 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd, dat inzicht geeft in de autonome woningbehoefte van Loenen. Kort samengevat luidt de uitkomst van dat onderzoek:

- De woningbehoefte vanuit het dorp bedraagt 110 woningen tot 2030. Daarna hoeft de woningvoorraad niet meer uitgebreid te worden om in te spelen op de vraag uit het dorp.
- Er zijn onvoldoende betaalbare woningen -vooral koopwoningen- in Loenen om plek te kunnen bieden aan woningzoekenden uit het dorp. Daarom is er grote behoefte aan de bouw van betaalbare woningen. Companen adviseert daarvoor 85% van de 110 woningen te bestemmen.
- Met name na 2030 is er een sterke groei in de behoefte aan geclusterde woonvormen voor wonen met zorg. Dat is het logische gevolg van de vergrijzing van de inwoners van Loenen. Op dit moment is die vraag nog beperkt. Om aan die behoefte tot 2040 in het dorp te kunnen voldoen zouden er 69 geclusterde woningen voor wonen met zorg gebouwd moeten worden.
- Inzetten op de aanbevelingen uit het rapport van Companen, te weten:
 - o Toevoegen van woningen die passen bij de behoefte van de inwoners;
 - o Toevoegen van betaalbare (grondgebonden) koopwoningen door creatief te zijn (denk daarbij aan kleinere woningen en conceptuele bouw).

3.2 Programma-opbouw

Op basis van de woonvisie en het volkshuisvestingskader geldt voor Apeldoorn specifiek voor de dorpen een woningbouwprogramma van: 30-35% goedkoop, 35-40% middelduur en 30% duur.

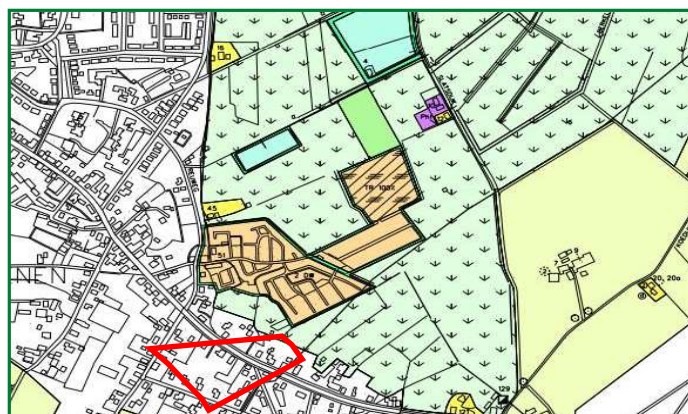
4 Randvoorwaarden

De gemeente laat De Marshoeve ontwikkelen onder een aantal randvoorwaarden en toepasselijke kaders en eisen. In deze paragraaf worden die kort toegelicht en de achterliggende documenten zijn als bijlage toegevoegd.

4.1 Planologische kaders

Huidige bestemming

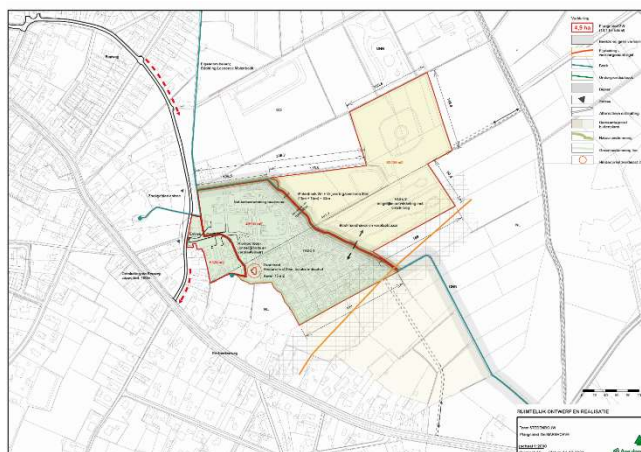
Het plangebied van De Marshoeve heeft op dit moment verschillende bestemmingen. Onderstaande plankaart laat zien dat het grootste deel van De Marshoeve is bestemd als verblijfsrecreatie.



Het rood omkaderde vlak is als onderdeel van De Marshoeve door de gemeente aangekocht, maar heeft "Agrarische bestemming met landschappelijke- en natuurwaarde". De Loenense Molenbeek die het terrein opdeelt in het westelijk deel en oostelijk deel heeft de bestemming Natuur.

4.2 Beperkingen

In deze paragraaf worden de beperkingen vanuit het gebied en de omgeving nader toegelicht. In figuur 1 worden de afmetingen van het gebied weergegeven en in het groene deel wordt het plangebied geduid, gelegen tussen de Reuweg en de Loenense Molenbeek.



Figuur 1 Plangebied De Marshoeve

Zendmast

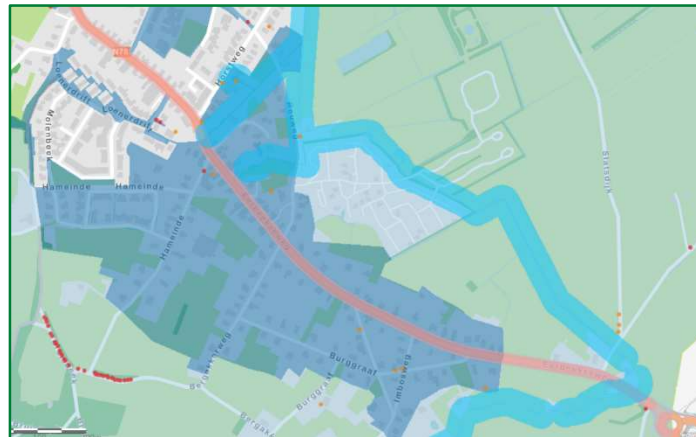
De zendmast op De Marshoeve (zie figuur 1) is in eigendom van Shere Masten BV (Cellnex). Voor de planontwikkeling gelden geen specifieke voorwaarden. Aanbevolen wordt een vrijwaringszone van totaal 25m (12,5m tot zendmast) in acht te nemen. De gemeente verwijst naar de maximale blootstellingslimieten van ICNIRP. Ook ligt er een leiding t.b.v. de zendmast. Zie hiervoor de resultaten uit de KLIC-melding verderop in deze paragraaf.

Buisleiding

Langs het plangebied ligt een buisleiding met gevaarlijke inhoud van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). DPO heeft verzocht bij planvorming in de nabijheid van deze leiding betrokken te worden. In bijlage 2 is daarover correspondentie opgenomen.

Vrijwaringszone beken en sprengen

De vrijwaringszone voor beken en sprengen is opgenomen in het bestemmingsplan voor de kern Loenen en het buitengebied. Daarin is een strook van 5m vanaf de insteek van de beek opgenomen. Voor De Marshoeve geldt nog het bestemmingsplan SPZ (Stuwwalrand Parkzone Zuid) uit 2001. De



beek is aangemerkt als natuurbestemming. Apeldoorn heeft haar Bomenbeleid geactualiseerd en de Groene mal wordt nog aangepast. Deze actualisaties worden verwerkt op een herziene Groenstructuurkaart.

Figuur 2 Vrijwaringszone GroenstructuurPlankaart

Archeologie:

De Marshoeve ligt in een gebied met een (middel)hoge archeologische attentiewaarde. Archeologisch onderzoek is voor de ontwikkeling daarom vereist en in opdracht van de gemeente is door ADC archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. In het onderzoeksverslag wordt vervolgonderzoek geadviseerd, om te zien of er een vindplaats uit de steentijd aanwezig is (zie bijlage 3).

4.3 Landschappelijke randvoorwaarden

In het projectdoel van de transformatie van De Marshoeve is naast het realiseren van woningbouw ook het realiseren van nieuwe natuur aangegeven. Dit kan door benutting van bestaande natuur en door realisatie van nieuwe natuur, o.a. in het kader van NIKA (zie hfdst. 5.2).

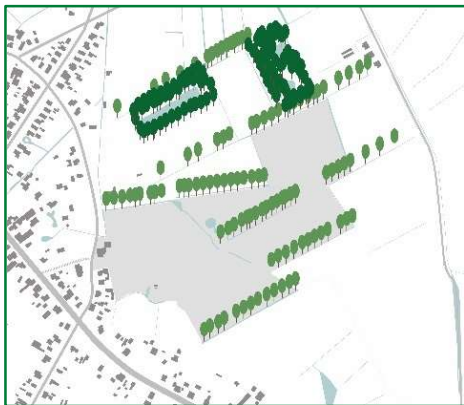
GO & GNN



De Marshoeve wordt aan de noordzijde begrensd door het GO (Groenontwikkelgebied) van de provincie met deels een bestaand natuurgebied GNN (Gelders natuurnetwerk). Dit GNN gebied betreft een bosje met twee vijvers dat momenteel toegankelijk is vanaf De Marshoeve. Een deel van De Marshoeve valt ook binnen het GO deel. Als dit GO deel uitgewisseld kan worden met het meest noordelijke deel van De Marshoeve kan het toekomstige natuurgebied robuuster worden doordat bestaande en nieuwe natuur op elkaar aansluiten. Dit biedt mogelijk kansen om de agrarische bestemming van het huidige perceel weg te bestemmen en het GO-gebied te versterken.

Bomen en houtsingels

Rondom De Marshoeve staan houtsingels en binnen het plangebied vooral solitaire bomen. De houtsingels zijn van groot belang voor het landschap. Houtsingels zijn een landschappelijk element die van oudsher ook in dit gebied aanwezig waren, vaak langs de watergangen in de oost/west richting. Deze structuren zijn veelal verdwenen.



Oost- west groenstructuren

De ontwikkeling van De Marshoeve biedt de kans deze aanwezige oost west structuren in het plan op te nemen. Op enkele plekken kunnen doorzichten worden gemaakt waardoor er zicht mogelijk is op het omliggende landschap. De bestaande bomen binnen het gebied zullen in een bomenplan verder uitgewerkt worden betreft welke bomen worden ingepast c.q. verplant.

Bomenplanner

Op basis van de door de raad in 2024 vastgestelde Bomennota wordt vanaf de start van een ontwikkeling een “bomenplanner” gehanteerd. “De Bomenplanner is een werkwijze bij projecten die ervoor zorgt dat mogelijke wensen en gevolgen voor bomen meegenomen worden in het proces.

Bron: Bomennota 2024-2040

Om aan de bomenplanner invulling te geven is in opdracht van de gemeente een bomeninventarisatie uitgevoerd voor het hele plangebied van De Marshoeve. Hierbij zijn de bomen gecategoriseerd aan de hand van een W-waarde (W-0 tot W-10). Aan de hand van deze categorisering is bepaald welke bomen worden gehandhaafd in het plangebied, welke mogen worden verplaatst en welke mogen worden gekapt en waarvoor een herplantplicht geldt. De bomen met een W-waarde 10 en 8 moeten in principe worden gehandhaafd en ingepast in het plan. De bomeninventarisatie is opgenomen als bijlage 4. Van de ontwikkelaar wordt verwacht in het planproces de categorisering uit deze inventarisatie bij de planvorming in acht te nemen, in combinatie met de ruimte die de Bomennota biedt voor ontwikkeling.

Beken, meerwaarde voor het gebied

De bestaande beek (Molenbeek) heeft als beek de provinciale aanduiding Gelders natuurnetwerk (GNN). Daarnaast is de beek samen met de oeverzone bestemd als natuur in het huidige bestemmingsplan.



Ligging Molenbeek en Klompenbeek

De Molenbeek wordt deels begeleid door volwassen bomen en beplanting en vormt een mooie landschappelijke verbinding door het plangebied heen. Bij de nieuwe bestemming van het gebied naar woningbouw zijn de beken een kans om deze ook recreatief te benutten, in combinatie met het functionele onderhoudpad.

Vanuit het waterschap en het waterplan wordt voorgesteld de huidige ondergrondse beek (Klompenbeek) weer bovengronds te brengen ten gunste van de waterhuishouding van het gebied.

West en oostzijde van de Molenbeek

Het gebied ten westen van de Molenbeek ligt deels nog op de flank van het Veluwe massief. Het gebied ten oosten ligt in wat van oorsprong natte heide en de broeklanden waren. Dit landschappelijk onderscheid met daarbij ook de verschillende grondwatersituaties in dit gebied geeft aanleiding om een verschil aan te brengen in de ruimtelijke opbouw van de stedenbouwkundige verkaveling van De Marshoeve. Hierdoor blijft de ondergrond leesbaar en ontstaat er een gedifferentieerd woonmilieu.

De landschappelijk relevante elementen zijn in een kaart bijeengebracht en opgenomen als bijlage 6.

4.4 Bodem- & watersturend ontwikkelen

De projectlocatie kenmerkt zich door zijn ligging op de flanken van de stuwwal en de daarmee complexe geohydrologische situatie met kwel, ondoorlatende lagen en sprengkoppen. Op basis van de strategieën 'vasthouden-bergen-afvoeren' (waterbeleid 21e eeuw) en 'water en bodem sturend' (Infrastructuur en Waterstaat 2022) geeft de gemeente handvatten voor een waterstructuurplan en een haalbaar stedenbouwkundig plan.

In opdracht van de gemeente is door Geofoxx onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit, grondwaterstanden en -stromen. De volledige rapportage is als bijlage 7 aan dit document gehecht. De doelstelling van het uitgevoerde onderzoek is inzicht bieden in de grond- en oppervlakte watersystemen. Dit rapport kan dienen als basisinformatie om te komen tot een bodem- en watersturende ontwikkeling.

Scheiding sprengbeken en afvoer regenwater

In het plangebied komt kwelwater uit de Veluwe omhoog. Het doel is om dit water zo lang mogelijk vast te houden in de beken als buffer voor droge periodes, door het grondwaterpeil te verhogen en oppervlaktewater beperkt toe te voegen. De door het gebied stromende sprengbeken, worden met grondwater en de spreng gevoed. Deze sprengbeken geven kwaliteit aan het gebied maar moeten los gezien worden van de waterhuishouding voor de woonontwikkeling. De specifieke kenmerken van de beken en de waterkwaliteit vereist dat regenwater niet mag afvloeien naar de beken.

Watergebruik

Drinkwater wordt schaarser door drogere zomers en stijgend verbruik. Thuis kan drinkwatergebruik verminderd worden door regenwater of grijswater (douche- en waswater) te gebruiken voor toiletspoeling en tuinbewatering. Waterbesparende toiletten en vacuümriolen dragen ook bij aan minder watertransport, wat kosten bespaart. Investerings in waterzuinig bouwen zijn nodig, zoals weergegeven in de menukaart van Bouwtafel Waterzuinige Wijken Gelderland. Wij moedigen ontwikkelaars aan om deze maatregelen te integreren in stadsplannen.

Check de Menukaart: https://nflux.nl/app/uploads/2024/12/Menukaart_def.pdf.

4.5 Afvalwater

Afvalwater zal worden ingezameld en getransporteerd naar de waterzuivering in Apeldoorn. Het iets hoger gelegen westelijke deel kan nog onder vrij verval afvoeren op het gemeentelijke riool via de Reuweg, echter het overgrote deel zal het afvalwater afvoeren naar de het riool onder de zandweg tussen de Reuweg en de Slatsdijk. Zie onderstaande afbeelding.



Plattegrond Marshoeve met AHN 4.0 en globale hoofdafvoerroute afvalwater

4.6 Stikstof

De ontwikkeling van De Marshoeve is onder andere afhankelijk van beschikbare stikstofruimte. De Marshoeve ligt namelijk dicht tegen Natura2000-gebied aan. Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat voor het beoogde programma een Aeriusberekening is uitgevoerd waaruit blijkt dat dit programma kan worden gerealiseerd. De rapportage van het door BugelHajema uitgevoerde stikstofonderzoek is als bijlage 7 toegevoegd.

4.7 Verkeer & ontsluiting

Uit onderzoek van Goudappel (bijlage 9) blijkt dat de Reuweg het verkeer in de plansituatie op een acceptabele wijze kan afwikkelen, ervan uitgaande dat het bestaande éénrichtingverkeer in tact blijft en dat enkele aanpassingen worden gedaan.

Aanpassingen tbv hulpdiensten

Uit simulaties gedaan door Goudappel komt naar voren dat er onvoldoende ruimte is voor een brandweerwagen en vuilniswagen bij het indraaien vanaf de Horstweg naar de Reuweg. De inrichting zal hier op aangepast moeten worden.

4.8 Stedenbouw & Beeldkwaliteit

Vanuit stedenbouw zijn er in principe geen randvoorwaarden voor een stedenbouwkundig plan. De ontwikkeling dient op een natuurlijke wijze aan te sluiten bij de omgeving van Loenen. In plaats van voorwaarden of een set regels is er een inspiratiedocument opgesteld (bijlage 10). Dit document dient als handreiking en laat kansen en mogelijkheden zien. Het is nadrukkelijk bedoeld ter inspiratie en niet als stedenbouwkundig kader of voorschrift. Vanuit stedenbouw worden de volgende aandachtspunten meegegeven:

1) Zie het landschap als een kans

Gezien de grondwaterstand, sprengenkoppen en wateropgave willen we stimuleren en aanmoedigen om tot een bijzonder initiatief te komen welke als leidmotief dient of anticipeert op de unieke context. Anticiperen op de unieke locatie biedt mogelijkheden voor planvorming.

2) Plannen kunnen grote vrijheid nemen

De verhouding uitgeefbaar-privaat gebied en de soort buitenruimten (bijvoorbeeld tuin, loggia's, veranda's, terrastuin etc.) is vrij, binnen overige kaders, zoals NIKA.

3) *Geen aanvullende welstandseisen*

Er is nadrukkelijk geen vastgesteld BKP of beeldregie. Dit biedt ruimte voor een eigen vorm van inpassing in de context als experimenten (bijvoorbeeld bouwen met biobased materialen).

Partijen worden uitgedaagd om met eigen voorstellen en ideeën te komen. Afwijkingen van de welstandsnota zijn bespreekbaar, indien de stedenbouwkundige opzet of een sterk concept hiervoor aanleiding geeft.

De gemeente daagt de markt uit om met een verrassend concept te komen waar de beeldkwaliteit op aansluit. We vragen dus om een inspirerend stedenbouwkundig narratief of concept met passende beeldkwaliteit.

5 Beleidskaders

De ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied van De Marshoeve wordt beheerst door verschillende beleidskaders op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. Hieronder wordt daarvan een korte samenvatting gegeven. In de bijlagen is een verwijzing naar de provinciale en gemeentelijke beleidskaders opgenomen.

5.1 Provinciaal Beleid en verordeningen

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Door Provinciale Staten is op 19 september 2018 de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Centraal in de omgevingsvisie staat het doel 'een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland'.

Omgevingsverordening Gelderland

De actuele omgevingsverordening van provincie Gelderland dateert van 1 mei 2024. De omgevingsverordening is een provinciaal instrument om de ambities uit de omgevingsvisie te realiseren. In de omgevingsverordening zijn onder meer de begrenzingen bepaald van 'Nationale landschappen', het 'Gelders natuurwetwerk' (GNN) en de 'Groene ontwikkelingszone' (GO). Het gebied aansluitend aan de bebouwde kom van Loenen, waaronder de locatie De Marshoeve, valt bijna geheel binnen de begrenzing van één van deze aanduidingen. Daarnaast ligt heel Loenen binnen de begrenzing van 'Gelderse streek IJsselvallei'. In bijlage 11 wordt het juridisch kader aangegeven en de betekenis van de Omgevingsverordening bij de ontwikkeling van De Marshoeve.

5.2 Gemeentelijk beleid en verordeningen

Omgevingsvisie 'Woest Aantrekkelijk Apeldoorn'

De gemeenteraad stelde op 24 februari 2022 de omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn' vast. De visie kent vier hoofddoelen, te weten (1) stad maken, (2) vitale dorpen en buitengebied, (3) fysiek fundament uitbouwen en (4) sociaal fundament versterken. In het bijzonder hoofddoel (2) vitale dorpen en buitengebied is voor de opgave van Loenen relevant. Bouw van nieuwe woningen voor de jongere generatie in Loenen is belangrijk om de dorpen vitaal te houden. In de Omgevingsvisie worden de doelen voor 2030 geformuleerd en een doorkijk naar 2040 gegeven.

Wegingsmodel ruimtelijke initiatieven stad, dorp en buitengebied

Omdat de omgevingsvisie nog niet is vertaald naar een omgevingsplan waarin planologische regels worden vastgelegd heeft de gemeente het Wegingsmodel ruimtelijke initiatieven stad, dorp en buitengebied vastgesteld.

"Het wegingsmodel maakt het mogelijk voor nieuwe ontwikkelingen om op een transparante en onderbouwde manier af te wijken van de bestaande planologische kaders, op voorwaarde dat ze bijdragen aan de doelen voor Apeldoorn in 2040. Bij de afweging worden de belangrijkste thema's van de leefomgeving integraal meegewogen."

Bron: Wegingsmodel

Vitaliteitsagenda Loenen

In 2024 is de Vitaliteitsagenda voor de dorpen van Apeldoorn geactualiseerd, waaronder de Vitaliteitsagenda voor Loenen. Daarin staan de uitdagingen waar Loenen voor staat voor de komende jaren en de acties gepland voor de komende jaren. De ontwikkeling van De Marshoeve wordt daarin concreet benoemd, als locatie voor ontwikkeling van woningen en natuur. Met betrekking tot het woningaanbod in Loenen wordt de opgave concreet benoemd: "Aan de ene kant zijn er woningen nodig voor senioren. Plekken waar je goed kunt wonen als je minder mobiel wordt of meer zorg nodig hebt. Aan de andere kant is er vraag naar woningen voor starters. Zodat ook jongeren in Loenen kunnen (blijven) wonen."

Bron: Vitaliteitsagenda Loenen

Verordening Groene Balans: compensatie en verevening van groene waarden

Kenmerkend voor Apeldoorn zijn de vele waterlopen (beken, sprengen). Het doel is dat deze kwaliteit ook ervaren wordt (bij nieuwe ontwikkelingen) in de dorpen. In Loenen ligt een opgave voor het herstel van beken en sprengen. Door de gemeenteraad van Apeldoorn is de verordening Groene Balans vastgesteld. Deze verordening gaat over compensatie en verevening bij ruimtelijke ontwikkeling in gebieden die zijn bestemd als natuur of vallen in specifieke door de provincie vastgestelde Groene Ontwikkelingszones of de door de gemeente vastgelegde hoofdgroenstructuren in de Groen Mal.

Compensatie

Compensatie is aan de orde als er een bestemming bos en/of natuur geheel of gedeeltelijk moet verdwijnen. Om het aandeel bos en/of natuur niet verder terug te doen lopen kan vereist worden dat de bestemming bos en/of natuur elders wordt teruggebracht.

Verevening

Verevening is aan de orde als een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in bepaalde delen van het buitengebied, te weten de Groene Ontwikkelingszones (GO). Verevening houdt in dat tegelijk met die ruimtelijke ontwikkeling ook een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van dat gebied plaatsvindt, op gebied van bijvoorbeeld natuur, landschap en/of recreatief medegebruik. Naast een goede inpassing van het initiatief op zich zelf.

Natuur Inclusief Klimaat Adaptief

Klimaatverandering vraagt om strategieën voor klimaatadaptatie en voor het beperken van de afname van biodiversiteit. Ook Apeldoorn werkt hier aan. Gemeente Apeldoorn schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkelingsprojecten voldoen aan het door de gemeenteraad vastgestelde NIKA-beleid. NIKA staat voor 'natuurinclusief en klimaatadaptief' ontwikkelen en bouwen. Dit betekent dat bij bouw en ontwikkelingen ruimte wordt gemaakt voor klimaatadaptatie en natuurontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grote en kleine bouw ontwikkelingen. De ontwikkeling van De Marshoeve wordt aangemerkt als een "grote ontwikkeling" waardoor NIKA in het geheel van toepassing is: zowel de 5 vaste waarden als de variabele waarden.

Bomennota

Gemeente Apeldoorn heeft in juli 2024 de Bomennota vastgesteld. Daarin is bepaald dat in de initiatieffase op basis van een integrale benadering een bomenvisie wordt opgesteld voor de in het gebied aanwezige bomen in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

6 Ontwikkelstrategie & Financiën

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verwachtingen van de gemeente ten aanzien van de financiële haalbaarheid en onder welke voorwaarden en op welke wijze de gemeente het gebied van De Marshoeve wenst te ontwikkelen en te verkopen. Voor de verkoop en ontwikkeling zal een tender worden uitgeschreven.

Eigendomssituatie

De locatie is eigendom van de gemeente. In totaal is circa 9,7 hectare aangekocht. Op de locatie Marshoeve is naar verwachting ruimte voor circa 200 woningen.

Selectie marktpartij/tenderprocedure

De gemeente heeft een aantal ruimtelijke inspiratiemodellen gemaakt. Deze modellen geven een visie op wat er kan en welke kansen dit gebied geeft en het daagt marktpartijen uit om creatief plannen te maken die voldoen aan de gestelde kaders.

De gemeente wil de creativiteit van marktpartijen benutten voor het maken van een stedenbouwkundig plan en wil de kennis van marktpartijen benutten om invulling te geven aan de ambities voor De Marshoeve. Voor de ontwikkeling en uiteindelijke verkoop van de locatie wordt daarom een tender uitgeschreven.

Voor het uitschrijven van de tender stelt het college van burgemeester en wethouders medio 2025 een tenderstrategie op. In deze tenderstrategie worden de spelregels opgenomen waaraan partijen moeten voldoen om mee te dingen in het selectieproces van een ontwikkelaar om De Marshoeve te mogen ontwikkelen. Doelstelling is om op basis van de tender een partij te selecteren die een visie heeft op de ontwikkeling van De Marshoeve waarin de ambities van de gemeente tot uiting komen.

Het Ontwikkeldkader vormt een basisdocument bij de ontwikkeling van De Marshoeve. In het tweede kwartaal van 2025 werken wij een tenderstrategie en haalbaarheidsanalyse uit. In het najaar van 2025 start naar verwachting de tenderprocedure om een ontwikkelaar te selecteren.

Nadat een ontwikkelaar is geselecteerd en gecontracteerd over de ontwikkeling en realisatie kan een stedenbouwkundig plan worden gemaakt. Doelstelling is dat een plan gereed komt in het eerste kwartaal van 2026, waarna de eerste bouwplannen kunnen worden ontwikkeld en parallel een procedure wordt gestart voor wijziging van het omgevingsplan om woningbouw mogelijk te maken.

7 Participatie & Communicatie

De participatieverordening van Apeldoorn schrijft voor dat voor kritische projecten een participatiebesluit wordt genomen. De herontwikkeling van De Marshoeve is door het college van Burgemeester en Wethouders niet aangewezen als “kritisch project” waardoor een participatiebesluit niet hoeft te worden genomen.

Na vaststelling door het college van Burgemeester en Wethouders van het Ontwikkeldkader wordt dit door middel van een raadsbrief ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. Tegelijkertijd worden de inwoners van Loenen en de dorpsraad geïnformeerd.

Aan de nog te selecteren ontwikkelaar wordt gevraagd om een stedenbouwkundig plan te maken en daarover een participatietraject te starten met de inwoners van Loenen. De gemeente draagt dit op aan de ontwikkelaar omdat keuzes daarin direct consequenties hebben voor het te realiseren plan.

Doelgroep omgeving De Marshoeve

- Inwoners van Loenen, specifiek de bewoners van de Horstweg en de Reuweg;
- Dorpsraad van Loenen;
- Eigenaren in en in de nabijheid van het plangebied.

Beïnvloedingsruimte

- meedenken over het opgestelde concept stedenbouwkundig plan.

Start participatie

Nader te bepalen door de te selecteren ontwikkelaar tijdens de planvormingsfase.

Bijlagen

Bijlage 1:	Bodemonderzoek
Bijlage 2:	Correspondentie DPO mbt buisleiding
Bijlage 3:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4:	Bomeninventarisatie
Bijlage 6:	Randvoorwaardenkaart Landschap
Bijlage 7:	Rapportage Geofoxx bodem- en wateronderzoek
Bijlage 8:	Stikstofonderzoek BugelHajema
Bijlage 9:	Verkeersonderzoek Goudappel
Bijlage 10:	Inspiratiedocument Stedenbouw
Bijlage 11:	Juridisch kader Omgevingsverordening
Bijlage 12:	Link naar beleidskaders
	- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland - Omgevingsvisie Woest Aantrekkelijk Apeldoorn - Wegingsmodel - Vitaliteitsagenda Loenen - Verordening Groene Balans - NatuurInclusief KlimaatAdaptief (NIKA) - Bomennota