burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

MEERWAARDENOTITIE ONTWIKKELING WONING NAAST KOMMERSEWEG 8 HEERDE

25 februari 2022

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer wil op het perceel naast de Kommerseweg 8 één woning realiseren. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan ‘Ontwikkelingsgebieden’ van de gemeente Heerde. Voordat door de gemeente aan deze wijziging wordt meegewerkt, dient de maatschappelijke meerwaarde en de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het initiatief te worden aangetoond. Met deze notitie wordt het initiatief nader onderbouwd en de meerwaarde ervan op verschillende vlakken aangetoond.

1.2 Uitnodigingsplanologie

Binnen de gemeente Heerde wordt er gewerkt met uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie is de manier waarop de gemeente een plan toetst en de manier waarop de gemeente wil meedenken. Het toepassen van uitnodigingsplanologie betekent dat de gemeente initiatieven stimuleert, die een zogenaamde ‘maatschappelijke meerwaarde’ hebben. Op deze manier kijkt de gemeente zoveel mogelijk naar de behoefte van de inwoners.

1.3 Meerwaarde

Maatschappelijke meerwaarde kan verschillende dingen betekenen. Zo kan een plan goed passen in de natuurlijke omgeving, kan een plan veel werkgelegenheid opleveren, maar kan een plan ook heel duurzaam zijn. In de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Heerde 2025 heeft de gemeenteraad het begrip ‘meerwaarde‘ verder uitgewerkt. Afhankelijk van het gebied of de locatie van een plan kan aan een aspect meer of minder waarde worden toegekend. Het gemeentebestuur zal dit per plan beoordelen.

1.4 Opzet notitie

Hoofdstuk 2 van deze notitie bevat een beschrijving van de bestaande situatie en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling en de strijdigheid met geldende beleid beschreven. Hoofstuk 4 betreft een omschrijving van de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het initiatief. In hoofdstuk 5 komen de verschillende meerwaarden van de voorgenomen ontwikkeling aan bod. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie ten aanzien van de maatschappelijke meerwaarde van de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de ligging en begrenzing van het plangebied, de aanwezige waarden en het geldende bestemmingsplan beschreven.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel ligt aan de Kommersweg, in het ten noorden van Heerde gelegen buurtschap Hoornerveen. Het perceel is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Heerde, sectie A, nummer 2215. Dit perceel heeft een kadastraal oppervlak van 5.320 m².

Het plangebied betreft een deel van het perceel. Op de oostelijke helft van het plangebied is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. Het plangebied betreft de braakliggende westerhelft van het perceel en heeft een oppervlak van ca. 3.000 m².

Ligging van het plangebied in Heerde, aangeduid op de topografische kaart (Bron: www.opentopo.nl).

Ligging van het plangebied, aangeduid op de kadastrale ondergrond (Bron: www.kadastralekaart.com)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Hoornerveen kenmerkt zich doordat het aan de rand van Heerde ligt, relatief verstedelijkt is en toch onderdeel is van het landelijk gebied van de gemeente. De bebouwing en het grondgebruik zijn wisselend van kwaliteit en vertonen wisselende samenhang met het landschap. Zowel de landschappelijke kwaliteit en samenhang, als ook de overwegende woonfunctie staan daardoor onder druk.

Binnen Hoornerveen maakt het plangebied deel uit van de zogenaamde ‘kleinschalig ontginningslandschap’. Binnen dit landschap staat landschapsbouw centraal. Het gebied is vrij intensief bebouwd. De aanwezige open percelen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van houtsingels die haaks op de weg langs de perceelsgrenzen staan.

2.4 Plangebied

Op het oorspronkelijke deel van het perceel is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. Deze liggen naast het plangebied redelijk beschut tussen de op de perceelgrens aanwezige begroeiing. Het plangebied voor de beoogde woning ligt in een weide, die kenmerkend zijn voor het kleinschalige ontginningslandschap.

2.5 Geldende planologische regeling

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Ontwikkelingsgebieden’ dat is vastgesteld op 3 juli 2009. Het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch - Landschappelijke Waarde’ en de dubbelbestemming ‘Archeologisch Waardevol Gebied’.

Conform de regels van het bestemmingsplan is het volgende toegestaan:
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen
- infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan
- waterhuishouding
- recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde
- van de gronden.

De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling en de strijdigheid met het geldende beleid beschreven.

3.2 Voorgenoment ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om op het braak liggende terrein één woning te realiseren. Hiervoor is een inrichtingsplan gemaakt.

De woning wordt aan de oostelijke zijde van het plangebied geplaatst, zodat aan de westelijke zijde vanaf de Kommerseweg een doorzicht naar het achtergelegen gebied ontstaat. Het doorzicht heeft een breedte van circa 25 meter, tussen de woning en de wetselijke perceelsgrens. De beoogde woning sluit qua maat en schaal aan op de omliggende bebouwing en ligt op de rooilijn van de ten oosten gelegen woning. De beoogde woning vormt met de bestaande woning op nummer 8 een cluster. De kenmerken van het landschap van het Hoornerveen worden hiermee behouden.

Het plangebied zal worden ontsloten door een weg die naar de achterzijde van de woning leidt. Het parkeren zal achter hagen plaatsvinden, waardoor de auto's grotendeels uit het zicht zullen staan. De weg op het plangebied zal na de parkeerplaats overgaan in een pad die derden toegang geeft tot de boomgaard.

Het erf om de woning is omgeven door een haag. Deze haag begeleid tevens het pad naar de boomgaard. Rondom de beoogde woning worden drie bomen aangepland, die samen met de haag het erf begrenzen. De zuidelijkste boom accentueert de entree van het plangebied. De boom ten westen van de woning schermt het zicht op de woning vanaf van de ten westen gelegen woning af.

In het pad is een knik ontworpen. Dit om te voorkomen dat vanaf de Kommerseweg een groot doorzicht ontstaat. Door een knik in het pad op te nemen, en in de zichtlijn vanaf de Kommerseweg een boom te plaatsen, ontstaat een groen doorzicht, wat de landschappelijke waarde van Hoornerveen ten goede zal komen.

Om bovengenoemde voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, dient in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak voor één woning van 10 bij 15 meter en een bouwhoogte van 12 meter opgenomen te worden.

3.3 Duurzaamheid

Het streven is een in het gebruik zo duurzaam mogelijke woning te realiseren. Technische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in de regelgeving op dit vlak volgen elkaar op dit moment in hoog tempo op. Om die reden wordt dit streven nog niet concreet gemaakt.
Bij de landschappelijk inpassing van het bouwpan is al wel rekening gehouden met duurzaamheid. Voorgesteld wordt om een divers aantal soorten aan te planten, de boomgaard wordt ingevuld met verschillende soorten hoogstam fruitbomen die in een bloemrijk grasland wordt aangeplant. Op deze manier wordt bijgedragen aan biodiversiteit en het behoud van insectensoorten.

Uitsnede schetsontwerp ontwikkeling Kommerseweg 8

burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

Kommerseweg 8a, Heerde

P00225 | datum: 25-02-2022 | www.burostedenbouw.nl

0 5 10m

Beukenhaag

Prunus (sierkers)

Referentie woning

Referentie bijgebouw

Meidoornhaag

Walnootboom

Referentie woning

Referentie bijgebouw

Hoogstam fruitbomen

Referentie riet en dakpannen

Referentie woning

Referentie verharding wandelpad

Bloemrijk grasland

Referentie met metsel- en houtwerk

Referentie woning

Referentie verharding oprit

Ontwikkeling één woning naast Kommerseweg 8 Heerde

burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

3.3 Toetsing aan relevant beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Sinds 2014 heeft de provincie Gelderland een omgevingsvisie. Deze visie heeft betrekking op verkeer, water, natuur, milieu en ruimtelijke ordening. De visie is in januari 2018 geüpdatet.

Binnen de provincie Geldeland ligt het plangebied in de regio Noord-Veluwe. Deze regio kenmerkt zich onder andere door het afwisselende landschap, rijke cultuurhistorie, gastvrijheid en goede verbinding. De provincie heeft een aantal opgaven geformuleerd voor de regio Noord-Veluwe. Zo moet innovatie in het bedrijfsleven bijdragen aan de economische ontwikkeling, dienen bestaande kwaliteiten behouden en versterkt te worden en moeten de kernen met natuurgebieden verbonden Onderhavige ontwikkeling draagt, door de verplichte bijdrage aan het behouden en versterken, bij aan de doelstellingen van de provincie Gelderland.

3.3.2 Structuurvisie Heerde 2025

De gemeente Heerde is in de structuurvisie Heerde 2025, vastgesteld op 17 september 2012, opgedeeld in drie zones. Het plangebied bevindt zich in de zone Nieuwe zakelijkheid en Gezondheid. In deze zone hebben zowel wonen, werken, recreatie, zorg en natuur een plek. Een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen. Het plangebied maakt in deze zone deel uit van de zoekzone landschapsversterking. De nadruk op ontwikkelingen binnen de zone Nieuwe zakelijkheid en Gezondheid ligt op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied.

De beoogde ontwikkeling van één woning past binnen de visie van de gemeente Heerde. De gemeente voorziet namelijk een ontwikkeling van het gebied. De bouw van één woning draagt hieraan bij. Daarnaast ligt het plangebied in de zoekzone landschapsversterking, waardoor een ontwikkeling een verplichte bijdrage dient te leveren aan het behoud en de versterking van het landschap.

3.3.3 Toekomstvisie Heerde 2025

De gemeente Heerde heeft een toekomstvisie opgesteld. In deze visie staan ambities genoteerd centraal moeten staan bij toekomstige ontwikkelingen in de gemeente. Een aantal van deze ambities zijn relevant voor het initiatief.

Zo ziet de gemeente Heerde graag dat de beleving van het landschap, biodiversiteit, natuur en cultuurhistorie behouden en versterkt wordt. Het initiatief om één woning te bouwen aan de Kommerseweg 7 dient gepaard te gaan met de versterking van de landschappelijke waarden van het gebied en past daardoor binnen de toekomstvisie van de gemeente Heerde.

3.3.4 Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen

Op 15 juli 2013 heeft de gemeente Heerde de ‘Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen’ vastgesteld. Deze visie is opgesteld omdat Hoornerveen door de gemeente Gelderland is aangewezen als zogenaamde zoekzone voor landschappelijke versterking. In ruil daarvoor mag de gemeente Heerde in deze zone een aantal woningen bouwen, mits daarmee tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het landschap. Op deze manier wordt de landschappelijke kwaliteit van Hoornerveen behouden en versterkt. Deze visie geeft een inzicht in de wensen en eisen van de gemeente wat betreft deze landschappelijke versterking.

De investering dient een combinatie te zijn van zelfrealisatie (minimaal 60%) en een groenfonds (maximaal 40%).

Daanaast is Hoornerveen onderverdeeld in vier herkenbare zones. Het plangebied maakt deel uit van het ‘kleinschalige ontginningslandschap’. In deze zone staat landschapsbouw centraal. De Kommerseweg zelf is al vrij intensief bebouwd en heeft een bomenlaan. Op open plekken zijn voornamelijk houtsingels en bossen aanwezig.

<u>Spelregels</u>
De gemeente Heerde heeft een aantal ‘spelregels’ opgesteld waaraan moet worden bij de bouw van een woning. Een aantal van deze regels hebben betrekking op alle te bouwen woningen:
- Plangebied valt binnen zoekgebied voor nieuwe bebouwing;
- Bebouwing moet maximaal verspreid worden. Geen clusters;
- Afstand tot naastgelegen woning bedraagt minimaal 25 meter;
- Bebouwing aan weg moet landelijke uitstraling hebben;
- Gebruik van landelijke beplanting is een pre;
- Bebouwing kan in het veld worden gerealiseerd wanneer er een wandelroute of –verbinding wordt gerealiseerd;
- Er wordt uitgegaan van een kavel van 1.000 m².

Daarnaast zijn er een aantal ‘spelregels’ die betrekking hebben op het ‘kleinschalig ontginnings-landschap’:
- Doorzichten zijn minimaal 25 meter breed;
- Maximaal twee woningen aan elkaar grenzend;
- Minimaal 50 meter om woning te kunnen bouwen;
- Minimaal 75 meter om een vrijstaande woning te kunnen bouwen.

3.3.5 Bestemmingsplan ‘Ontwikkelingsgebieden’

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met de bestemming ‘Agrarisch - Landschappelijke Waarde’ uit het bestemmingsplan ‘Ontwikkelingsgebieden’ van de gemeente Heerde en vergt daarom een wijziging van het huidige bestemmingsplan.

3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid. Bovendien voldoet het initiatief aan de Structuurvisie Heerde 2025. Het plangebied ligt in de zoekzone voor landschappelijke versterking. In ruil voor het bouwen van een woning dient een investering gedaan worden om de landschappelijke waarden van Hoornerveen te behouden en te versterken. Hiervan dient maximaal 40% geïnvesteerd te worden in een groenfonds. De overige 60% dient geïnvesteerd te worden in versterkingen van het landschap. Bij de voorkeursvariant zal dat gedaan worden d.m.v. de aanleg van verschillende bomen, hagen en een pad naar de boomgaard. Daarnaast zullen op twee locaties in Hoornerveen informatieborden worden geplaatst om recreanten een inzicht te geven in het gebied.

Realisatiekosten borden

Ontwerp en samenstelling :	€1.500,00
Borden maken en plaatsen:	€750,00
Vergunning:	€750,00
Onderhoud:	€4.500,00
(€25,- x 6 keer per jaar x 30 jaar)	
Totaal per bord:	€7.500,00
Totaal 2 borden:	**€15.000,00**

Realisatiekosten terreinverharding

Terreinverharding (padvast)
à €65,00/m² x 90 m² = €**5.850,00**

Realisatiekosten beplanting

Aanschafkosten

Hoogstam fruitbomen: 15 st., 18 cm stamomtrek, 3 tot 5 meter hoog
à €200,00 x 15 st. = **€2.700,00**.

Meidoornhaag: 2 rijen, 89 meter lengte, 6 st./m, hoogte 100-150 cm
à €3,00 x 1086 st. = **€3204,00**

Beukenhaag laag: 2 rijen, 45 meter lengte, 5 st./m, hoogte 100-125 cm
à €3,00 x 450 st. = €**1.350,00**

Linde: 1 st., 18 cm stamomtrek, 4,5 tot 5 meter hoog
à €**320,00**

Walnootboom: 1 st., 20-25 cm stamomstrek, 2,5 tot 3 meter hoog
à €**500,00**

Prunus: 1 st., 16-18 cm stamomtrek, 2,5 tot 3 meter hoog
à €**280,00**

Graslandmengsel voor boomgaarden: ca. 1500 m², 1 gr./m²
à €0,60 x 1500 gr. = €**900,00**

Totaal aanschafkosten: circa €**9.254,00**

Totaal realisatiekosten

Borden:	€15.000,00
Terreinverharding:	€ 5.850,00
Aanschaf beplanting:	€ 9.254,00
Subtotaal	**€30.104,00**
Investering groenfonds:	€20.070,00
Totaal:	**€50.174,00**

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief op het gebied van economie, verkeer en milieu beschreven.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

4.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt aan de Kommerseweg. Een 60 km/uur-weg op nog geen vijf minuten rijden van het centrum van Heerde. De Kommerseweg is één van de doorgaande wegen in Hoornerveen. Omdat het een buurtschap betreft, zal de hoeveelheid verkeer relatief meevallen.

In de omgeving van het plangebied wordt vrijwel uitsluitend op eigen terrein geparkeerd. Bij de bouw van de beoogde woning dient het parkeren dan ook op eigen terrein opgelost te worden.

4.4 Milieu- en omgevingsaspecten

De bouw van één woning betreft de realisatie van een gevoelig object. Er dienen dan ook verschillende milieuonderzoeken uitgevoerd te worden.

Bovendien kan op basis van de wet geluidhinder worden geconcludeerd dat bij de bouw van een woning aan een 60 km/uur-weg een akoestich onderzoek noodzakelijk is.

Omdat het de bouw van een woning betreft, is er om een bouwvergunning te verkrijgen een bodemonderzoek noodzakelijk

Het plangebied ligt niet in de omgeving van een risicovolle locatie. Een onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet nodig.

Tevens bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven die gehinderd worden met onderhavige ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Het perceel is heeft de dubbelbestemming ‘Archeologisch Waardevol Gebied’. In de bestemmingsregels staat vermeld dat op dusdanig bestemde gronden niet mag worden gebouwd. Voordat er een woning gebouwd mogen worden, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

4.6 Conclusie

Voordat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk uitvoerbaar is, dienen er een aantal onderzoeken uitgevoerd te worden. Zo is er vanwege de sloop van twee schuren een flora en fauna onderzoek nodig. Ten tweede moet er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden omdat de beoogde geluidsgevoelige bebouwing aan een 60 km/uur-weg komt te liggen. Voordat een bouwvergunning verkregen kan worden, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Tot slot dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden diverse meerwaarden van de voorgenomen ontwikkeling beschreven en onderbouwd.

5.2 Ruimtelijke meerwaarde

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde (economisch, ecologisch, sociaal, cultureel en erfgoed) bij ruimtelijke ontwikkelingen.

5.2.1 Stedenbouw

De gemeente Heerde heeft de ‘Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen’ opgesteld. De locatie voor de bouw van één woning valt binnen deze zoekzone. Wanneer er in deze zone een woning wordt gebouwd, dient er een bijdrage geleverd te worden aan het versterken van de landschappelijke structuur. In de gebiedsvisie heeft de gemeente een aantal manieren beschreven waarop dit zou kunnen. De initiatiefnemer is echter vrij om hier een eigen invulling aan te geven.

De gemeente Heerde heeft een aantal ‘spelregels’ opgesteld waaraan moet worden bij de bouw van een woning. Een aantal van deze regels hebben betrekking op alle te bouwen woningen:
- Plangebied valt binnen zoekgebied voor nieuwe bebouwing;
- Bebouwing moet maximaal verspreid worden. Geen clusters;
- Bebouwing aan weg moet landelijke uitstraling hebben;
- Gebruik van landelijke beplanting is een pre;
- Bebouwing kan in het veld worden gerealiseerd wanneer er een wandelroute of –verbinding wordt gerealiseerd;
- Er wordt uitgegaan van een kavel van 1.000 m².

Daarnaast zijn er een aantal ‘spelregels’ die betrekking hebben op het ‘kleinschalig ontginnings-landschap’:
- Doorzichten zijn minimaal 25 meter breed;
- Maximaal twee woningen aan elkaar grenzend;
- Minimaal 50 meter om woning te kunnen bouwen;
- Minimaal 75 meter om een vrijstaande woning te kunnen bouwen.

5.2.2 Conclusie

De gemeente Heerde eist dat de ontwikkeling van de woning gepaard gaat met het versterken van het landschap en daarmee de stedenbouwkundige structuur van Hoornerveen. In de gebiedsvisie voor Hoornerveen heeft de gemeente tevens een aantal ‘spelregels’ opgesteld waar ontwikkelingen aan moeten voldoen. Door toepassing van deze spelregels wordt de huidige stedenbouwkundige structuur van Hoornerveen versterkt. De toepassing van de spelregels is beschreven in hoofdstuk 3 van deze notitie.

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de opgestelde ‘spelregels’.

5.3 Economische en recreatieve meerwaarde

Economische en recreatieve meerwaarde is de mate waarin de lokale en regionale economie en recreatie gestimuleerd en versterkt wordt.

5.3.1 Recreatieve toegankelijkheid

In de ‘Gebiedsvisie zoekzone landschappelijk versterking Hoornerveen’ is vastgesteld dat een ontwikkeling in het veld gepaard dient te gaan met de realisering van een wandelroute of -verbinding. Dit voorziet in de behoefte om een rondwandeling in Hoornerveen mogelijk te maken.

Een pad vanaf het nieuwe perceel ontsluit de boomgaard. Derden hebben via het pad toegang tot de boomgaard.

5.3.2 Conclusie

De aanleg van het pad tot in de boomgaard heeft vooral een recreatieve meerwaarde. Dit komt de beleving van het landschap, biodiversiteit, natuur en cultuurhistorie van Hoornerveen ten goede. Van een economische meerwaarde is geen sprake.

5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde bouw van één woning past binnen het vigerende beleid en bovendien verschillende meerwaarden heeft, en daardoor bijdraagt aan een waardevol Hoornerveen.