Gemeente Heerde

cittaslow

Discussienota commissie

Commissie Ruimte
11 april 2022

Afdeling en opsteller
ROW/Janina van Dijk
Portefeuille
S.J.L. Nienhuis
Programma
-

Agendapunt
7.

Onderwerp
Woningbouw Klaproosakker/Hogeweg Veessen

De commissie geeft als advies:
Dat het voorliggende plan met de hoeveelheid woningen stedenbouwkundig gezien binnen Veessen past en kwaliteit toevoegt aan de omgeving. Met inachtneming van onderstaand genoemde kanttekeningen.

Inleiding
Prinsbouw is al een aantal jaar in overleg met de gemeente over woningbouw aan de Klaproosakker en Hogeweg 5 te Veessen. Het gaat hier om inbreidingslocaties. Na verschillende overleggen (o.a. met Gelders Genootschap) en ontwerpen is er uiteindelijk een stedenbouwkundige analyse gemaakt wat geleid heeft tot een ontwerp voor beide locaties. Dit ontwerp is afgelopen augustus ingediend als aanvraag. Aan de Klaproosakker zijn in totaal 34 woningen voorzien in de vorm van een hof en een erfindeling. Aan de Hogeweg 5 zal er een erftransformatie zijn en in totaal 13 woningen voorzien. Momenteel ligt er een agrarische functie op Hogeweg 5. Het is van belang dat deze functie vervalt om de woningbouw aan de Klaproosakker mogelijk te maken ivm de geldende milieucirkel.

Van de 47 woningen zijn er 21 goedkope koop, 14 middel duur en 12 dure woningen. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de kwaliteit en karakter van Veessen. Daarbij is het ontwerp beoordeelt door het Gelders Genootschap die een positief advies geeft over voorliggend plan.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Initiatieven die niet passen in één van onze bestemmingsplannen worden volgens het principe van uitnodigingsplanologie in behandeling genomen. In dit kader heeft het college een grondhouding ingenomen voor dit initiatief.

Eerdere besluitvorming en kaders
Op 8 februari is er een positieve grondhouding ingenomen door college.

Argumenten
1.1 Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025
De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden drie zones onderscheiden. Het plangebied ligt in zone 3, Cultuur, natuur en voedselproductie De zone Cultuur, natuur en voedselproductie ligt aan de oostzijde van de gemeente Heerde. In deze zone, die langs de IJssel loopt, liggen de uiterwaarden en de kernen Veessen en Vorchten. Maar ook wordt hier de

hoogwatergeul tussen Veessen en Wapenveld ontwikkeld. Met deze diversiteit aan functies is het een complexe zone met ontwikkelingen op het gebied van natuur, water, wonen, recreatie en Landbouw. Aan de dorpen Veessen en Vorchten mogen een aantal woningen worden toegevoegd, mits geen afbreuk gedaan wordt aan de bestaande (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten van de dorpen. Hierbij moeten de woningen een vanzelfsprekende en niet op een planmatige wijze een plaats krijgen. Het 'dorpsgevoel' moet blijven bestaan in de kernen. De toe te voegen woningen moeten passen in het ruimtelijke beeld van de dorpen en dienen de historische context zo min mogelijk te verstoren. 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 Hogeweg is niet specifiek aangewezen voor woningbouw, maar ligt fysiek wel binnen de bestaande kern van Veessen en kan daarmee worden beschouwd als een inbreidingslocatie.

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 47 woningen. Een deel van de woningen is geschikt voor 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. Woningcorporatie Triada heeft laten weten niet geïnteresseerd te zijn in de locatie voor het realiseren van sociale huurwoningen.

1.3 Er is sprake van een sociaal-maatschappelijke meerwaarde
Met het voorliggende initiatief wordt invulling gegeven aan de behoefte aan woningen voor zowel starters als 1- en 2-persoonshuishoudens. Hierdoor blijven deze beiden doelgroepen verbonden aan Veessen.

1.4 Het plan sluit aan op de uitgangspunten van de Woonagenda en de Uitvoeringsparagraaf 6.0 van de Structuurvisie Heerde 2025.
Het plan voorziet in 21 goedkope koopwoningen. De doelstelling is om 40% van de woningen in het goedkope segment te ontwikkelen. Het plan voorziet in 45% goedkope woningen. Daarmee sluit het plan aan bij de doelstelling uit de Woonagenda.

Kanttekeningen
1.1 Een nadere planologische afweging wordt in een later stadium gemaakt
Onderliggend initiatief is slechts op hoofdlijnen beoordeeld. Een nadere planologische afweging wordt in een vervolgstadium 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 en milieukundige aspecten. Denk hierbij aan verkeer, parkeren, bodem, water, stikstof, archeologie en ecologie.

1.2 Een verdere kwalitatieve en duurzame uitwerking van ontwerp is gewenst
De locatie aan de Hogeweg ligt aan de rand van de kern en bij de overgang met het buitengebied. De inpassing van deze overgangen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden. Naast het ontwikkelen van het erf is het dan ook gewenst om het gehele perceel aan de Hogeweg 5 mee te nemen in de ontwikkeling. Daarmee kan ook aangehaakt worden op de opgaven van de omgevingsvisie die in werking treed met de nieuwe omgevingswet. Denk hierbij aan het realiseren van openbare groene ruimte waarin mensen elkaar kunnen ontmoeten maar waar ook ruimte is voor

klimaatadaptatie/duurzame inrichting. (wadies, wandelpaden, landschapsversterkende elementen etc).

In de omgevingsvisie staan erfontwikkelingen, waar de Hogeweg 5 onder valt, tevens opgenomen. Het volgende komt hierin naar voren; In het buitengebied willen we de voormalige agrarische erven beter benutten voor onze woonopgave. Bij het ontwikkelen van een nieuw erf staat de bebouwing (woningen en bijgebouwen) niet op zichzelf, maar is er sprake van een onderlinge relatie. Oftewel de bebouwing verhoudt zich tot elkaar en vormt samen met de landschappelijke elementen een nieuw erf. De oorspronkelijke bedrijfswoning heeft bij voorkeur een prominente positie op het nieuwe erf en er is bij voorkeur sprake van een gemeenschappelijke inrit.

Daarnaast is het van belang dat er sprake moet zijn van het toevoegen van kwaliteit passend bij het buitengebied, passend bij het landschap en passend in het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

1.3 Zelfbewoning
Het plan voorziet in 21 goedkope koopwoningen. Om deze woningen te realiseren, betaalbaar en beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep, hebben wij het voornemen om hierover, in goed overleg, nadere afspraken te maken met de ontwikkelaar en deze vast te leggen in de anterieure overeenkomst. Het gaat hierbij in ieder geval om afspraken over het opnemen van een zelfbewoningsplicht met kettingbeding in de koopovereenkomsten die met de kopers gesloten worden.

Alternatieven
Gezien de ruimtelijke inpassing en financiële haalbaarheid zijn er vooralsnog geen alternatieven uitgewerkt door initiatiefnemer. Wijzigingen van beperkte aard zijn eventueel nog mogelijk, hierbij wordt uiteraard nog wel getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige visie voor het plan.

Communicatie
Initiatiefnemer is na de ingenomen grondhouding schriftelijk geïnformeerd. Initiatiefnemer is gevraagd om direct omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Inclusiviteit
Het plan geeft invulling aan de vraag naar betaalbare woningen. Deze woningen kunnen door zowel de startende doelgroep, door ouderen, als door andere 1- en 2-persoonshuishoudens worden betrokken. Al deze groepen hebben behoefte aan (betaalbare) woningen.

Cittaslow
Bij de verdere planuitwerking dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke inpassing, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de identiteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de locatie en omgeving.

Inkoop en SROI
Niet van toepassing

Vervolg
Advies van commissie wordt teruggekoppeld aan initiatiefnemer. Initiatiefnemer zal het plan verder uitwerken en wordt hierbij geadviseerd om direct omwonenden en belanghebbenden hierbij te betrekken.

Heerde, 8 februari 2022

Het college van Heerde
drs. J.W. Wiggers , burgemeester
W.H.M. Blankvoort-Zielhuis , loco-gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Conceptaanvraag