



## Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2024-01

Datum: 03-01-2024  
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis  
Aan: Raads- en commissieleden  
Onderwerp: Grondhouding realiseren appartementen Dorpsstraat 38

### Inleiding

In het dorpscentrum van Heerde, aan de achterzijde van Dorpsstraat 38, uitkijkend op parkeerplaats het 'Groene Hart', ligt een horecaperceel, Kadastraal bekend HDE00K 8769G0000. Een initiatiefnemer wil hier een appartementengebouw realiseren. Aan de voorzijde van het pand is inmiddels een aantal appartementen in aanbouw en de initiatiefnemer wil deze ontwikkeling uitbreiden naar de achterzijde. Er worden meerdere appartementen beoogd in het sociale- en middensegment.

### Kernboodschap

Het college neemt het besluit tot een positieve grondhouding op basis van onderstaande argumenten en kanttekeningen.

### Argumenten

#### 1.1. *Het initiatief past binnen de structuurvisie en de nieuwe omgevingsvisie*

De locatie ligt binnen het deelgebied "Nieuwe zakelijkheid en gezondheid" van de structuurvisie Heerde 2025. In de structuurvisie staat dat we inbreiding en herstructurering prioriteren boven uitbreiding, met de nadruk op het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. In de nieuwe omgevingsvisie staat in het deelgebied "Woongebieden Heerde, Wapenveld en Hoorn" de koers aangegeven om de ruimtelijke kwaliteit van en rond 'Het Groene Hart' te verbeteren. Het beoogde appartementengebouw ligt in het centrum van Heerde aansluitend aan de parkeerplaats 'Het Groene Hart'.

Door hier appartementen te bouwen, verdwijnt het rommelige beeld op de locatie, sluit het beter aan bij de bebouwing rond 'Het Groene Hart' en transformeert deze achterkant naar een nieuwe voorkant. Een fraaier, ruimtelijk totaalbeeld draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rond het centrum. Hiermee voldoet het zowel aan de Structuurvisie 2025 als aan de nieuwe omgevingsvisie.

#### 1.2. *Het initiatief draagt bij aan onze Woonvisie 2015-2025 en de Woonagenda 2020-2023*

In de Woonvisie is opgenomen dat door middel van inbreiding, transformatie en functiewijziging kan worden voorzien in een woningbouwbehoefte. Dit initiatief draagt daaraan bij door te voorzien in appartementen in het centrum van Heerde. Door te kiezen voor goedkopere segmenten stimuleert het initiatief de doorstroom op de woningmarkt. In de Woonagenda staat opgenomen dat er aan 40% sociaal moet worden voorzien. Het initiatief beoogt voldoende sociale huurwoningen en sluit daardoor aan bij de Woonagenda.

*1.3. Het ruimtelijk beeld voldoet op hoofdlijnen aan de welstandscriteria*

De locatie ligt in het welstandsgebied van het centrum. Naast de criteria uit de welstandsnota is de welstandsc commissie gevraagd uitgangspunten te formuleren waaraan een ontwikkeling op deze locatie in ieder geval moet voldoen. Op hoofdlijnen voldoet het ontwerp hieraan.

**Kanttekeningen**

*1.1 Een verdere planologische afweging is gewenst*

Het initiatief is op dit moment slechts op ruimtelijke hoofdlijnen beoordeeld en moet nader worden uitgewerkt op planologische inpassing. Dit vergt nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieu, stikstof, archeologie, natuur, bodem en water.

*1.2. Het initiatief voldoet (nog) niet aan onze parkeernormen*

De parkeerdruk rond 'Het Groene Hart' neemt verder toe. In principe moet de vraag naar parkeerplaatsen op eigen terrein opgelost worden. Het initiatief beoogt het grootste deel van de parkeervraag op eigen terrein op te lossen, maar voorziet nu nog in onvoldoende parkeerplekken. Echter voorziet het initiatief in het accommoderen van een deelauto, waarmee invulling wordt gegeven aan ons STOP-principe. Ook worden er twee extra parkeerplekken beoogd voor de burens. In het vervolgtraject moet gekeken worden of en in hoeverre deze alternatieven een adequate oplossing vormen.

*1.3. Het initiatief voorziet (nog) niet in voldoende groen*

In de Omgevingsvisie staat dat de gemeente inzet op vergroening van het centrum voor de berging van water, tegen hittestress en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De gewenste hoeveelheid groen is in de huidige tekening nog onvoldoende geborgd. Ook voldoet het in deze lijn nog niet volledig aan de kaders van onze welstandsc commissie. In een toekomstig kwaliteitskader moeten de mogelijkheden voor het realiseren van groen verder verkend en geborgd worden.

*1.4. De verkeersontsluiting op het perceel moet nader onderzocht worden*

Het huidige perceel wordt gebruikt om de Kruidvat aan de Dorpsstraat te bevoorraden. Uit de huidige tekeningen wordt niet duidelijk of de bevoorradingsroute in combinatie met de toegang tot de parkeergarage voldoende ruimte heeft. In het vervolgtraject moet duidelijk worden hoe dit verkeerskundig wordt ingepast.

**Bijlage:**

-