

Inspraaknotitie Heerderhof (voormalig 'De Grift Tuinen', locatie Wendhorst) te Heerde

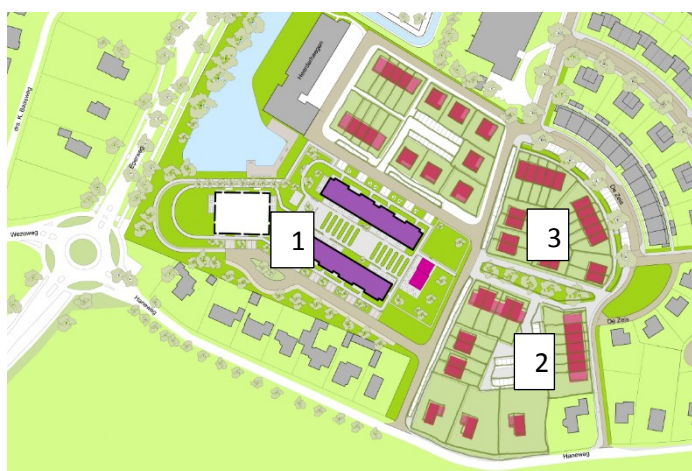
Aan: de Commissie Ruimte gemeente Heerde

Van: Frida Hoekman, VanWonen

Datum: 29 mei 2019

Toelichting planproces en participatie Heerderhof

Medio 2016 is door Viattence een tender uitgeschreven voor de transformatie van Wendhorst naar een nieuwe buurt met zorgwoningen en een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Door middel van een tenderprocedure wilde Viattence de marktpartijen uitdagen om een mooi samenhangend stedenbouwkundig plan te maken voor de Wendhorstlocatie. Hierbij was een goede inpassing van de zorgwoningen en de koopwoningen een essentieel punt. Daarnaast was het belangrijk om voldoende grondopbrengsten te genereren om de transformatie van de locatie en de exploitatie van de nieuwe zorgwoningen haalbaar te maken en deze voorziening en werkgelegenheid voor Heerde te behouden. Op basis van de gepresenteerde plannen zijn BAM Vitaal Zorgvast en VanWonen (voorheen AM) door Viattence geselecteerd om deze transformatie te realiseren. Hierna is het plan verder uitgewerkt zoals weergegeven in figuur 1 en is het op 7 december 2016 gepresenteerd aan de omwonenden.



Figuur 1 oorspronkelijk stedenbouwkundig plan

Op de avond van de presentatie bleek dat het stedenbouwkundig plan op diverse belangrijke punten niet aansloot op wensen van de omwonenden. Hierop is besloten om in januari 2017, in drie kleinere bijeenkomsten met de bewoners van Heerderhaegen, de Haneweg en de Zeis de wensen te inventariseren. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het plan aangepast zoals weergegeven in figuur 2.



Figuur 2 aangepaste stedenbouwkundig plan o.b.v. wensen omwonende

Belangrijkste aanpassingen waren:

1. De zorgwoningen werden zo gesitueerd dat het uitzicht van Heerderhaegen op de groene ruimte met mooie bomen richting rotonde gewaarborgd bleef en de privacy van de bewoners aan de Haneweg sterk verbeterde.

2. Het blokje met rijwoningen naast het bestaande fietspad werd gewijzigd in een vrijstaande woning op een grote kavel
3. De blokken rijwoningen tegenover de appartementen aan de Zeis zijn verkort en meer naar achteren verplaatst waardoor meer doorzicht gerealiseerd werd en de bezonning gewaarborgd bleef.

Het aangepaste plan is eind maart 2017 gepresenteerd en kon, behoudens enkele aandachtspunten, op waardering van de omwonende rekenen.

Het stedenbouwkundig plan is daarna in overleg met de gemeente en het Gelders Genootschap verder vormgegeven waarbij nog enkele zaken zijn aangepast en verbeterd waaronder:

- De verbinding met op de bestaande wijk via de groene hof, de groenzone tussen de zorgwoningen en de Haneweg naar de vijver is versterkt.
- Er is een nog grotere woning-differentiatie gekomen door de toevoeging van sociale huurappartementen met daarnaast, starterwoningen, patiowoningen, rijwoningen, 2-kappers, vrijstaande woningen en kavels.
- Nog meer aandacht voor duurzaamheid door: goede waterberging, groenstructuren en vermindering van wegen

Het plan, weergegeven in figuur 3, en de uitkomsten van de diverse onderzoeken zijn op 21 november 2018 als eerste gepresenteerd aan de omwonenden. Het plan is daarna uitgewerkt in het concept bestemmingplan. Het aan het concept bestemmingsplan gekoppelde Beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen door middel van 2 workshops met de klankbordgroep met daarin vertegenwoordigers van de omwonenden, de gemeente, de stedenbouwkundige, het Gelders Genootschap en VanWonen. Door dit Beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten voor een samenhangende wijk gewaarborgd. Het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitsplan is ter inzage gelegd en op een inloopavond op 30 januari 2019 gepresenteerd aan alle belangstellenden.



Figuur 3 het in het concept bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundig plan

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen zal het plan, conform de zienswijzennota, nog op enkele punten aangepast worden. Zo wordt o.a. de afstand tussen Heerderhaegen en de sociale huurwoningen vergroot door het verplaatsen van de parkeerhof.

Wij zijn van mening dat er, na de genoemde aanpassingen, een mooi plan ligt waarbij de belangen van omwonenden zorgvuldig afgewogen zijn. De grote variatie aan woningen sluit aan op de behoefte in Heerde en maakt dat aan 58, deels nieuwe, huishoudens een nieuw thuis geboden kan worden. Daarnaast genereert het de benodigde opbrengsten voor Viattence ten behoeve van een gezonde exploitatie van de nieuwe zorgwoningen. Er hebben zich via de website woneninheerderhof.nl al veel belangstellende gemeld voor een woning in Heerderhof en er is inmiddels overeenstemming met Triada over de huurwoningen. Wij hopen dan ook op instemming van de commissie zodat wij de ontwikkeling van de woningen kunnen voortzetten en deze inclusieve wijk kunnen realiseren. Volgens de huidige planning kan dan volgend voorjaar gestart worden met de bouw van de nieuwe woningen en is circa 1,5 jaar later de wijk gereed.