

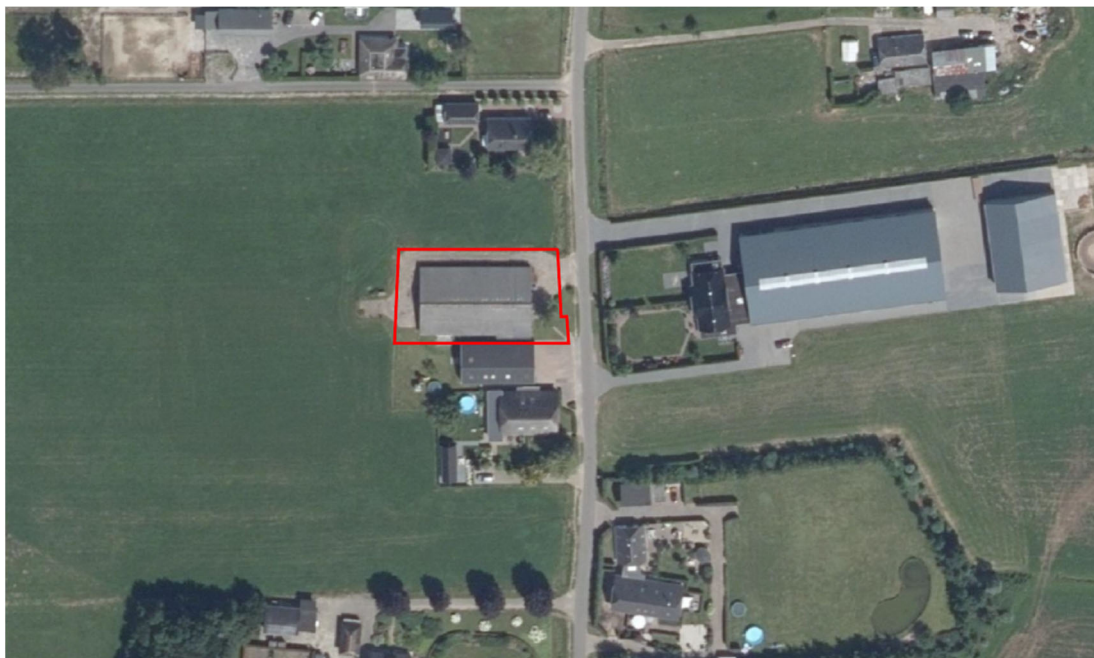
MEMO

Arnhem : 1 maart 2021
Onderwerp : maatschappelijke meerwaarde ontwikkeling De Steeg 18
Kenmerk : 38.90.14
Bijlagen : schetsontwerp De Steeg 18

1. Aanleiding

Op het perceel aan De Steeg 18/18a staat een voormalige boerderij met enkele bijgebouwen. Het plan is nu om de voormalige stal te slopen en één nieuwe woning op dezelfde locatie te realiseren. De gemeente Heerde staat positief tegenover deze ontwikkeling. Echter, om hiervoor een positieve grondhouding aan te kunnen nemen, moet de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief omschreven worden. In deze memo wordt dit uiteengezet. Op de luchtfoto is de locatie weergegeven, met in rood omlijnd de stal waar het in dit initiatief over gaat.

#



0lj j1g #wqj hehg#urzg#p dng,##

#



Ehng#dq#wqj hehg#p hwhEkw#gjh#h#vashg#vdc#J rrjd#Mhhy#hz ,#

#



2. Toelichting plan

Voor de locatie is een schetsontwerp opgesteld, dat ook op schaal en met legenda als bijlage is opgenomen. De uitgangspunten van het schetsontwerp worden hieronder toegelicht.

#



VEchwzqwe hus#qsdwvzgj #qJxzx h#z rqlqj #

#

De bestaande boerderij met de twee wooneenheden (De Steeg 18/18a) blijft gehandhaafd met elk een eigen bijgebouw. De meeste noordelijk gelegen stal (ruim 600 m², op het schetsontwerp is de contour van deze bebouwing aangegeven) wordt gesloopt. Op de plek van de te slopen stal wordt de nieuwe woning met een bijgebouw gesitueerd. De ligging van de woning met het bijgebouw is zo gekozen dat de woning landschappelijk gezien bij het bestaande erf hoort. Het bijgebouw wordt tegen het bestaande bijgebouw gesitueerd. Door de compacte opzet van het erf is de landschappelijke impact gering, en ten opzichte van de te slopen stal is de landschappelijke winst relatief groot. Ten noorden van de nieuwe woningen blijft het landschappelijk doorzicht gehandhaafd. Het nieuwe woonperceel wordt landschappelijk ingepast. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit op De Steeg. Op het perceel is genoeg plek om voldoende parkeerplaatsen te creëren, zowel voor bewoners als voor bezoekers.

3. Toelichting maatschappelijke meerwaarde

Het afwegingskader van de gemeente Heerde voor ruimtelijke projecten bestaat uit het beoordelen van kwaliteit en de maatschappelijke meerwaarde. In de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Heerde 2025 heeft de gemeenteraad het begrip 'meerwaardes' verder uitgewerkt. Deze maatschappelijke meerwaarde uit zich in een ruimtelijke meerwaarde, een sociaal-maatschappelijke meerwaarde, een economische en recreatieve meerwaarde, een meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid en een duurzame meerwaarde. Hierna wordt uiteengezet op welke wijze realisatie van het plan een meerwaarde oplevert.

Ruimtelijke meerwaarde

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, beleevingswaarde en toekomstwaarde (economisch, ecologisch, sociaal, cultureel en erfgoed) bij ruimtelijke ontwikkelingen. Onderdelen van de ruimtelijke meerwaarde zijn: landschap, architectuur, stedenbouw, verkeer, milieu, ecologie en erfgoed.

Het initiatief heeft een duidelijke ruimtelijke meerwaarde. De te slopen stal kent een groot bouwvolume, is buiten gebruik, heeft geen historische waarde en is niet landschappelijk ingepast (zie foto op pagina 1). Dit initiatief omvat sloop van deze stal en ontwikkeling van een nieuwe woning. De nieuwe woning komt op een erf te staan dat landschappelijk wordt ingepast met plantensoorten die van oorsprong in de omgeving voorkomen. De oppervlakte aan bebouwing en 'verstening' neemt per saldo sterk af, ten gunste van een erf met groene tuin. Het initiatief brengt daarmee een sterke ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving met zich mee.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

De mate waarin de deelname van burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd. Onderdelen van sociaal-maatschappelijke meerwaarde zijn: welzijn, zelfredzaamheid, sociale cohesie, leefomgeving, veiligheid en gezondheid.

Aangezien het de bedoeling is om de woning te realiseren en daarna te bewonen, is er niet direct sprake van een sociaal-maatschappelijke meerwaarde.

Economische en recreatieve meerwaarde

Economische en recreatieve meerwaarde is de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt. Onderdelen van economische en recreatieve meerwaarde zijn: welvaart, werkgelegenheid, toename van bezoekers, versterking van recreatie, toename van bestedingen en lokaal ondernemerschap.

De economische en recreatieve meerwaarde van het initiatief is beperkt. Wel kan gesteld worden dat plan een positieve impuls geeft aan het door toeristen gewaardeerde landschap: in plaats van een grote, over het algemeen niet heel fraaie stal wordt een nieuw, landschappelijk ingepast erf gerealiseerd.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is de mate waarin lokale ondernemers en andere personen, instellingen en organisaties van de gemeenschap betrokken worden of baat hebben bij de uitvoering en exploitatie. Onderdelen van maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is draagvlak, betrokkenheid burgers, instellingen en organisaties, samenwerking met lokale ondernemers.

Het initiatief omvat een particuliere woning, waarmee de maatschappelijke aanvaardbaarheid beperkt is. Wellicht dat het plan met behulp van lokale aannemers gerealiseerd wordt, maar dat is op dit moment nog niet bekend.

Duurzame meerwaarde

Duurzame meerwaarde is de mate waarin een initiatief aantoonbaar volhoudbaar is, waarbij toekomstige generaties in hun behoeftes kunnen blijven voorzien. Onderdelen van duurzame meerwaarde zijn: gezonde aarde, welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen. Klimaat en duurzaamheid heeft de aandacht van het gemeentebestuur en is erg belangrijk bij het toetsen van het plan.

De nieuwe woning wordt conform de laatste energetische eisen gerealiseerd, waarmee de woning een duurzaam karakter krijgt. Het erf wordt landschappelijk ingepast, waarbij aandacht is voor de biodiversiteit. In die zin heeft het initiatief een duurzame meerwaarde ten opzichte van het huidige gebruik als stalruimte.

4. Conclusie

Met de realisatie van het initiatief wordt een maatschappelijke meerwaarde gecreëerd voor de gemeente Heerde. Het plan heeft ruimtelijke meerwaarde omdat een leegstaande stal wordt gesloopt en er in plaats daarvan een woning wordt gerealiseerd. De hoeveelheid verharding en bebouwing neemt per saldo sterk af en de woning wordt op een landschappelijk ingepast erf met tuin gerealiseerd.