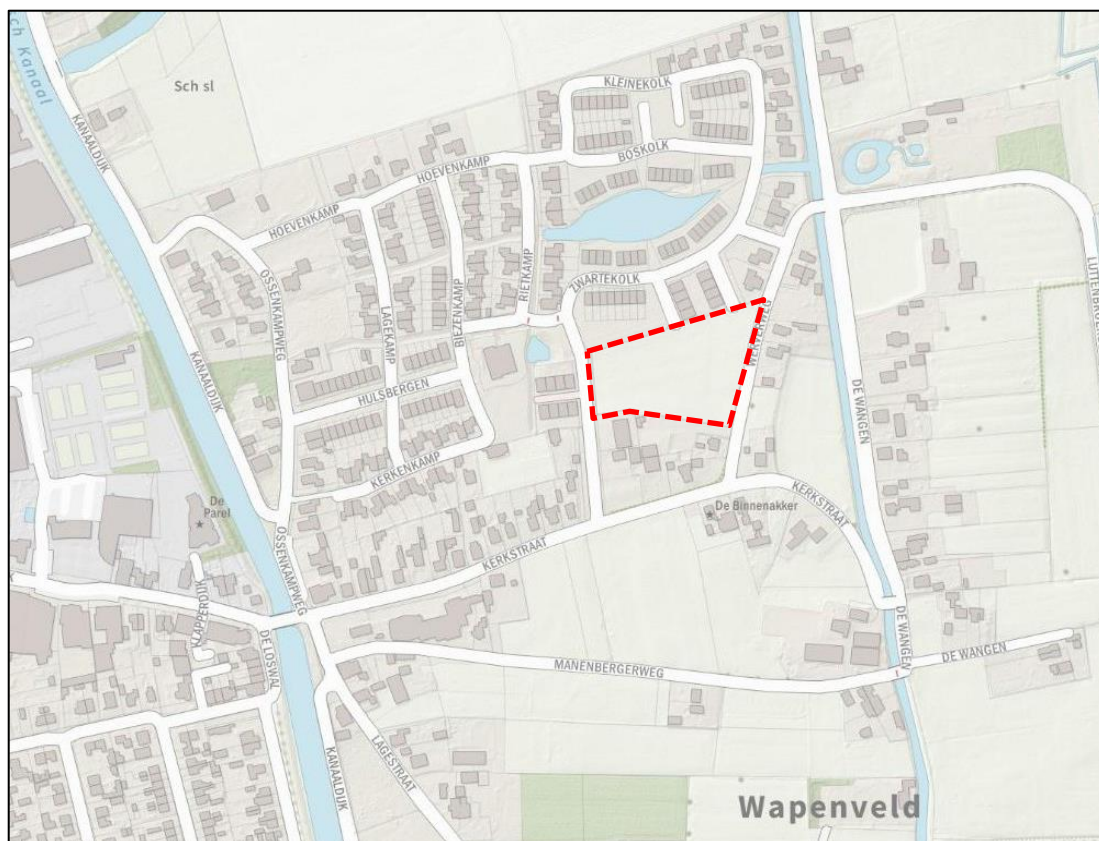


meerwaardennotitie

aan: Gemeente Heerde
van: Bogor Projectontwikkeling B.V, EVE architecten en SAB
kenmerk: 220264
datum: 26 juli 2022
betreft: Meerwaardennotitie initiatief woningbouw Werwerweg/Zwartekolk Wapenveld

Aanleiding

Aan de oostkant van Wapenveld wordt al enkele jaren gebouwd aan de uitbreidingslocatie 'De Kolk'. De Kolk sluit aan op de bestaande, meer planmatige woonwijk Ossenkamp. Ten zuiden van de Ossenkamp en De Kolk bevindt zich de lintbebouwing aan de Kerkstraat. Deze lintbebouwing is ook aan de Werwerweg terug te vinden. Met de realisatie van de Kolk is binnen de bestaande bebouwingsstructuren van de oostkant van Wapenveld tussen de Werwerweg en Zwartekolk een geïsoleerd agrarisch perceel ontstaan, te midden van een woonomgeving. Bogor Projectontwikkeling B.V. heeft het voornemen om op deze locatie woningbouw te realiseren.



Ruimtelijke situatie rondom de beoogde ontwikkellocatie (globaal rood omlind) (bron: PDOK viewer).

De gemeente Heerde werkt aan de hand van uitnodigingsplanologie en stimuleert initiatiefnemers om hun initiatieven te voorzien van een zogenoemde 'maatschappelijke meerwaarde'. In voorliggende notitie wordt de meerwaarde van het initiatief van Bogor Projectontwikkeling B.V. toegelicht.

Het initiatief

Het initiatief voorziet in 23 woningen. Ondanks het geringe woningbouwprogramma is binnen het plan ruimte en aandacht gemaakt voor een variatie aan woningbouwtypen, zodat ook verschillende doelgroepen een woning in het plan kunnen vinden. Direct aan de Werverweg en Zwartekolk wordt met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen de meer landelijke setting van de lintbebouwing voortgezet. In het midden van het plangebied ontstaat daarmee ruimte om een gestapeld woningtype in de vorm van beneden- en bovenwoningen een plek te geven. Met deze 8 woningen wordt circa 35% van het programma als sociale woningbouw (koop) gerealiseerd, zodat ook starters hun woonwens in dit plan kunnen vinden. Daarbij moet de kanttekening worden geplaatst dat de nu door de gemeente gehanteerde € 190.000,- als grens voor sociale woningbouw niet marktconform is. Het is voor het initiatief noodzakelijk om deze prijsgrens bij te stellen tot een prijs die past bij de huidige markt en de heersende bouwkosten. Los hiervan blijft het uitgangspunt en de ambitie bestaan om dit percentage van het programma in het betaalbare segment te realiseren. Doordat alle woningen – ook de gestapelde – twee bouwlagen met kapconstructie krijgen wordt aangesloten bij de aard en schaal van het dorps karakter van Wapenveld.



Impressie beoogde opzet ontwikkellocatie (bron: EVE architecten).

Ruimtelijke meerwaarde

Met voorliggend initiatief wordt een geïsoleerd agrarisch perceel te midden van woningen tot herontwikkeling gebracht. Daarmee wordt ook een potentieel milieuknelpunt opgelost, doordat bemesting, bewerking en het gebruik van bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen zal worden beëindigd. Ook zal het gebruik van landbouwvoertuigen op de relatief smal ingerichte

Werverweg afnemen. Daarbij komt dat het agrarische perceel vanwege zijn geïsoleerde ligging geen specifieke landschappelijke waarden vertegenwoordigt en gezien kan worden als een potentiële inbreidingslocatie binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Wapenveld. Door deze ontwikkeling te realiseren wordt zo het principe van inbreiding boven uitbreiding conform de Ladder voor duurzame verstedelijking opgevolgd. Bij de invulling van de ontwikkellocatie wordt rekening gehouden met de context van de locatie. De bestaande kwaliteiten en kenmerken uit de omgeving worden ingezet om de ontwikkeling ruimtelijk op een kwaliteitsvolle en gebiedseigen manier in te bedden. Daarom sluiten de woningen aan de Werverweg en Zwartekolk aan bij de lintbebouwing en worden alle woningen voorzien van een kapconstructie. De gekozen groenzones in het plangebied zijn een voortzetting van de groenzones direct ten noorden. Zo worden deze zones versterkt en wordt voorkomen dat het plan geïsoleerd is van de omgeving.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Een belangrijk uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat de ontwikkeling niet alleen ruimtelijk aansluit bij de dorpse kenmerken van Wapenveld, maar dat na de realisatie van de woningen ook in het gebruik aansluiting wordt gevonden bij de sociaal-maatschappelijke context van het dorpse wonen in Wapenveld. Kortgezegd, in de planvorming is gekeken hoe een bijdrage kan worden geleverd aan de sociale cohesie. Met de langzaam verkeersverbinding in het noorden wordt niet alleen een fysieke verbinding gemaakt met de nieuwbouwwijk ten noorden, er wordt namelijk ook een sociale verbinding gemaakt. Met deze verbinding zullen 'nieuwe' en 'oude' Wapenvelders elkaar immers ontmoeten en tegenkomen bij het maken van een ommetje. Door deze verbinding te combineren met het doorzetten en verstevigen van de aanwezige groenstructuur wordt een aantrekkelijke route gecreëerd om zo het bewegen en een gezonde levensstijl zo veel mogelijk te stimuleren. Bij de verdere uitwerking van de inrichting van deze groene verbinding zullen omwonenden de ruimte krijgen om mee te denken over de invulling van het gebied, bijvoorbeeld op het gebied van de keuze en positie van straatmeubilair, beplanting en speelvoorzieningen. Daarnaast geldt dat circa 35% van het woningbouwprogramma in het sociale koopsegment is beoogd. Op die manier kunnen ook de starters uit Wapenveld een woning in het plan vinden en wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen dat de lokale jongeren een woning elders gaan zoeken. Dit zal positief zijn voor het draagvlak van de voorzieningen en de instandhouding van bijvoorbeeld het verenigingsleven. Tevens is in het plan aandacht voor de senioren doelgroep. Binnen het plan is namelijk ruimte om levensloopbestendige woningen te realiseren door (een deel van) garages bij de woningen te betrekken zodat ruimte ontstaat om keukens, slaapkamers en sanitaire voorzieningen op de begane grond te hebben. Met deze mogelijkheid kunnen senioren langer zelfstandig thuis wonen en kan mogelijke doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd worden.

Duurzame meerwaarde

Bij de verdere uitwerking van het initiatief zal aandacht zijn voor het realiseren van een duurzame woningbouwontwikkeling. Dat betekent dat de woningen gasloos worden, worden voorzien van een warmtepomp en PV-panelen en dat er ruimte is voor elektrische laadpalen. Daarnaast is er aandacht voor zaken als klimaatadaptatie en ecologie. Zoals de planopzet en gekozen referenties van EVE architecten al laat zien, wordt de hoeveelheid verharding in ontwikkellocatie tot het minimum beperkt. Zo zullen parkeerplaatsen worden voorzien van waterdoorlatende bestrating en worden openbare paden voorzien van halfverharding. Zo heeft

hemelwater zo veel mogelijk de kans om via de natuurlijke weg in de bodem te infiltreren en wordt het risico op hittestress zo klein mogelijk gehouden. Daarnaast is in het plan aandacht voor ecologie. Er doen zich met dit initiatief kansen voor om het intensief beheerde agrarische perceel vanuit ecologisch perspectief aantrekkelijker te maken voor flora en fauna. In de planopzet is gekozen om de aanwezige groenstructuur zo veel mogelijk te behouden en in het plan te integreren. Aan de hand van de verdere inrichting van de ontwikkellocatie wordt gekeken naar de mogelijkheden om het functioneren van deze structuur waar mogelijk te versterken. De groen ingerichte voortuinen met hagen is daar een goed voorbeeld van. Deze kleinere groenstructuren kunnen interessante 'stepping stones' voor vogels zijn, bijvoorbeeld richting de genoemde groenstructuur of het buitengebied van Wapenveld. In algemene zin wordt ingezet op een diversiteit aan inheemse en gebiedseigen plant- en boomsoorten. Op deze manier is binnen dit initiatief nadrukkelijk aandacht voor het leveren van een duurzame meerwaarde, waarbij zaken als klimaatadaptatie en ecologie direct in de planvorming een plek hebben gekregen en straks verder op detailniveau uitgewerkt worden.

Conclusie

Bogor Projectontwikkeling BV is voornemens om het geïsoleerde agrarische perceel tussen de Werverweg en Zwartekolk tot ontwikkeling te brengen voor woningbouw. Het initiatief voorziet in 23 woningen in diverse categorieën, die aansluiten bij de aard en schaal van het dorps wonen in Wapenveld en waarbij ruimte is voor aspecten als betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. In deze notitie is toegelicht dat binnen dit initiatief aandacht is voor zaken als sociale cohesie, klimaatadaptatie en ecologie. Verder is een belangrijk uitgangspunt van het initiatief dat het goed ingebed wordt in de context en omgeving. Dit gebeurt door bestaande kwaliteiten te behouden en de ontwikkeling aan te laten sluiten op de kenmerken van de omgeving. Op deze manier levert het initiatief een ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en duurzame meerwaarde.