



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-54

Datum: 22-08-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Positieve grondhouding Kanaaldijk 30a Heerde

Inleiding

Aan de Kanaaldijk 30a in Heerde is een karakteristieke schuur met woning aanwezig. De schuur is niet in gebruik en is een beeldbepalend element op het perceel kadastraal bekend gemeente Heerde sectie N, nummers 667 en 1976 aan het Apeldoorns Kanaal bij Hoorn. De woning is verouderd en bevindt zich tussen de schuur en naastgelegen voormalig horecapand. De locatie van de woning is onlogisch en het geheel heeft een matige ruimtelijke kwaliteit.

Initiatiefnemer is voornemens te investeren in de bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit en wil een nieuw erf creëren doormiddel van het verplaatsen van de woning richting het zuiden langs de Kanaaldijk en zuidelijk van de karakteristieke schuur. De schuur wordt getransformeerd in 8 of 9 appartementen. Het geheel wordt landschappelijk ingericht als nieuw erf.

Kernboodschap

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

Argumenten

Het initiatief sluit aan bij de Stedenbouwkundige visie Hoorn

De stedenbouwkundige visie Hoorn is het document waar op visieniveau de ontwikkelmogelijkheden voor Hoorn zijn uitgewerkt. Het initiatief valt onder het knooppunt Hoorn waar mogelijkheden zijn voor ontwikkeling, waaronder woningbouw, in de beeldbepalende schuur. De bestaande woning en schuur zijn een inactief boerenerf. Binnen de visie zijn er ook mogelijkheden voor functieverandering en/of het ontwikkelen van een nieuw erf. Het initiatief sluit op beide punten aan bij de Stedenbouwkundig visie.

Het initiatief voorziet in de realisatie van een nieuw erf met bijbehorende ruimtelijke kwaliteit

De huidige ruimtelijke kwaliteit laat te wensen over. De woning is ingeklemd tussen het (voormalige) horecapand en de karakteristieke schuur. Van een klassieke en waardevolle erfopzet is geen sprake. Het initiatief voorziet in het verplaatsen van de woning naar het zuiden van de schuur. De nieuwe woning wordt op een landschappelijke wijze goed ingepast en gaat samen met de landschappelijke inpassing van bijgebouwen en groen een samenhangend erf vormen. Door deze duidelijke erf indeling en impuls in groene inpassing verbeterd de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk.

Het initiatief zorgt dat de beeldbepalende schuur blijft behouden

De beeldbepalende schuur is op dit moment niet in gebruik en wordt daarom niet goed onderhouden. Leegstand is in dit geval achteruitgang. Door woningen in de schuur te realiseren

krijgt deze een duurzame invulling en zijn er voldoende aanleiding en middelen om de schuur goed te onderhouden. De beeldbepalende schuur wordt daarmee in stand gehouden.

Het initiatief zorgt niet voor nieuwe bebouwing

In Heerde gaan wij zuinig om met onze ruimte. Het plangebied ligt op de rand van de bebouwde kom en het buitengebied. Zeker in het buitengebied kan niet zonder goede reden extra bebouwing toegevoegd worden maar in de Stedenbouwkundige visie Hoorn is deze locatie aangewezen als ontwikkelgebied. Het initiatief voorziet alleen in het verplaatsen van de woning en het toevoegen van appartementen in de bestaande bebouwing. In het landschapsplan zijn enkele nieuwe bijgebouwen ingetekend waarvoor oude bijgebouwen worden gesloopt. De bebouwing neemt dus niet toe, wel wordt deze ruimer opgezet. Dit is te verantwoorden door de toename in ruimtelijke kwaliteit.

Het initiatief draagt bij aan op de ontwikkeling van knooppunt Hoorn

Het knooppunt Hoorn uit de Stedenbouwkundige visie bestaat uit de omgeving van het Apeldoorns kanaal en de Oost-Indische brug over het kanaal. Draggers van het knooppunt zijn het coöperatiegebouw, het voormalig horecapand en de beeldbepalende schuren. Met de ontwikkeling van deze gebouwen wordt een impuls gegeven aan het knooppunt en wordt deze plek aantrekkelijker voor de inwoners van Hoorn, voorbijgangers én nieuwe bewoners. Het initiatief voorziet in een kwalitatieve ontwikkeling van één van deze dragers en draagt daardoor bij aan de ontwikkeling van het knooppunt als geheel.

Het initiatief realiseert woningen die voorzien in een behoefte

Hoorn kent een vrij homogene woningopbouw bestaande uit voornamelijk laagbouw en veel vrijstaande woningen. Het toevoegen van appartementen zorgt voor differentiatie in het aanbod. Omdat dit type woning (vrijwel) niet aanwezig is in Hoorn kan de vraag gesteld worden of er markt is voor meerdere appartementen. Initiatiefnemer heeft daarom een vraagscan laten uitvoeren door een lokale en erkende makelaar. Hieruit blijkt dat er voldoende vraag is voor dit type woning in deze omgeving.

Kanttekeningen

Het initiatief voorziet niet in sociale woningbouw

De te verplaatsen woning en appartementen zijn allemaal van de duurdere categorie. Dit komt voort uit de omvang van de woningen. Het realiseren van kleinere (en dus goedkopere) woningen is bouwkundig en op ruimtelijk vlak niet wenselijk. Ook wordt het initiatief met een sociale opgave erbij financieel onhaalbaar. Tegelijkertijd is initiatiefnemer in naastgelegen horecapand zeven kleine en sociale appartementen aan het ontwikkelen. De ontwikkelingen hebben duidelijk samenhang en er kan dus voor het percentage sociaal intern gesaldeerd worden. Daarmee is het initiatief haalbaar en wordt er voldoende sociale woningbouw gerealiseerd.

Het moet nog duidelijk worden of er 8 of 9 appartementen gerealiseerd gaan worden

Gezien de hoge realisatie kosten van het plan doordat goed moet worden omgegaan met de kwaliteit van de beeldbepalende schuur, kan het nodig zijn om 9 appartementen te realiseren in plaats van 8. 8 appartementen hebben wel de voorkeur gezien de interne indeling van de schuur en de impact op de omgeving. Afgesproken is dat 8 appartementen het uitgangspunt zijn maar dat later wordt beslist wat het definitieve aantal is.

De landschappelijke inpassing behoeft nadere specificering

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van een nieuw erf op basis van een landschappelijke inpassing. De opzet van het erf en de groene inrichting zijn op hoofdlijnen beoordeeld en positief bevonden. Wel behoeft de inpassing verdere uitwerking van het groen en dan in het bijzonder het

gebruik van inheemse soorten. Het gaat hierbij om makkelijk overkombare aanpassingen die ontwikkeling van het gehele plan niet in de weg staan.

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.

Communicatie

De initiatiefnemer is gevraagd om direct omwonenden en andere belanghebbende te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan.

Bijlagen:

1. Conceptaanvraag
2. Landschappelijke inpassing