

Conceptaanvraag nieuwbouw Lagestraat - Manenbergerweg Wapenveld



**CULTUURLAND
ADVIES**

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Het erf en de omgeving	3
3.1	Vigerend bestemmingsplan	4
3.2	Structuurvisie Heerde 2025	4
4.1	Vraag gestuurd ontwikkelen	5
4.2	Marktanalyse	5
5.1	Ontwerputgangspunten	6
5.2	Toelichting op het ontwerp	6
5.3	Versterking landschappelijke structuur	7
5.4	Parkeren	7
6.1	Maatschappelijke meerwaarde	8
6.2	Sociale Woningbouw	8
6.3	Omgevingsdialoog	8
7.	Verzoek om medewerking	9
	Bijlage 1 – Inrichtingsschets	10

Colofon

Titel:	Nieuwbouw Lagestraat – Manenbergerweg Wapenveld <i>Conceptaanvraag</i>
Opdrachtnemer:	Cultuurland Advies Postbus 20, 8180 AA Heerde
Contactpersoon:	Jan Olaf Tjabringa tjabringa@cultuurland.com 088 – 78 44 300
Opdrachtgever:	
Projectcode:	2114
Versie:	Versie 1.1
Datum:	juni 2022



1. Inleiding

is voornemens om een deel van het erf en aangrenzend weideperceel aan de Lagestraat-Manenbergerweg te (her)ontwikkelen. Het voormalig agrarisch erf ligt aan de oostelijke rand van Wapenveld, gelegen in de gemeente Heerde. Het eigenlijke erf – woonhuis en bakhuis – is recentelijke verkocht. Het overgebleven erf met agrarische opstallen en het achter gelegen weiland zijn in eigendom bij

Hij wil op dit perceel een woonconcept realiseren voor diverse doelgroepen. In onderhavig conceptaanvraag wordt de voorgenomen ontwikkeling uiteengezet en getoetst aan het gemeentelijke beleid.

2. Het erf en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Manenbergerweg en grenst aan de zuidzijde van de Hervormde kerk van Wapenveld. Op het overgebleven erf staat circa 500 m² aan landschapsontsierende opstallen met een oostelijk gelegen agrarische perceel. De omgeving van het erf bestaat uit hoofdzakelijk woonfuncties. De nabije ligging van deze kerk vormt één van de belangrijke ontwerpuitgangspunten. Aan de zuidzijde van het erf ligt een agrarisch bedrijf (bestemmingsplan, niet meer als zodanig in gebruik). Alle bedrijfsmatige functies liggen op een dusdanig afstand van het erf, dat ook dit een uitgangspunt vormt voor het ontwerp.



Fig. 1: Afbeeldingen erf en oostelijk gelegen weiland



3.1 Vigerendbestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Wapenveld-Dorp”. Het bestemmingsplan is op 11 september 2017, vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde. Het erf heeft de enkelbestemming “wonen” en een “hoge archeologische verwachtingswaarde”. Het achter gelegen agrarische perceel heeft de bestemming ‘agrarisch’, heeft eveneens de dubbelbestemming ‘hoge archeologische verwachting’ en valt onder de gebiedsaanduiding ‘dekzandruggen en oude bouwlanden’.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van diverse woningen voor verschillende doelgroepen. In ruil hiervoor worden landschapsontsierende schuren gesloopt en een forse bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en haar omgeving. Hoe deze kwaliteitsverbetering eruitziet wordt beschreven in hoofdstuk vijf. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Fig. 2: Uitsnede bestemmingsplan

3.2 Structuurvisie Heerde 2025

In de structuurvisie Heerde 2025 schetst de gemeente Heerde haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. De visie gaat in op de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. In de visie wordt Heerde opgedeeld in 3 zones;

Zone 1 - Natuurlijkheid

Zone 2 - Nieuwe Zakelijkheid en gezondheid

Zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie

De beoogde ontwikkellocatie aan de Manenbergerweg ligt ten oosten van Wapenveld en behoort daardoor tot de zone nieuwe zakelijkheid en gezondheid, zone 2. Bij ontwikkelingen in deze zone ligt de nadruk op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van het woon-, werk- en leefklimaat. Het erf aan de Lagestraat ligt in de zoekzone voor landschapsversterking, in deze zones mogen een gering aantal nieuwe woningen worden gebouwd.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van acht levensloopbestendige woningen, twee vrijstaande woningen en vier tiny houses (gebouwd in een hooimijt), waarbij het woon- en leefklimaat wordt versterkt. Zo wordt er circa 500 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt, nieuwe beplanting aangeplant én een parkeerprobleem opgelost van de naastgelegen kerkelijke gemeente. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie Heerde 2025.



Fig. 3: Te slopen landschapsontsierende schuren

4.1 Vraag gestuurd ontwikkelen

Als Cittaslow gemeente hecht Heerde veel waarde aan een hoge kwaliteit van leven en een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De Woonvisie Heerde kan niet worden losgezien van de Structuurvisie Heerde 2025. In lijn met deze visies is het van belang dat ontwikkelingen bijdragen aan een betere kwaliteit van de leefomgeving. Het is van belang dat er voor de juiste doelgroep woningen worden toegevoegd, hiertoe is een marktanalyse uitgevoerd.

4.2 Marktanalyse

De woningmarkt is de afgelopen jaren flink aangetrokken. Er is veelal meer vraag dan aanbod. Makelaars merken dat meerdere mensen op zoek zijn naar nieuwe woningen. De krapte op de woningmarkt maakt het voor steeds meer huishoudens moeilijker een geschikte woning (laat staan hun droomwoning) te vinden. Het verklaart ook de trend om eerst te kopen en dan pas te verkopen. Momenteel wordt een groot deel van alle nieuwbouw gekocht door een doorstromer, een huishouden dat een koopwoning achterlaat. Wij merken dat meerdere van die doorstromers op zoek zijn naar (nieuwbouw) locaties, maar wel in de nabijheid van de faciliteiten zoals scholen, sportverenigingen, winkels, e.d.. Daarbij zien wij dat steeds meer mensen opzoek zijn naar onderhoudsarme en energiezuinige woningen en wordt men steeds bewuster van milieuvriendelijk bouwen. Om de doorstroming beter mogelijk te maken is het bouwen van levensloopbestendige woningen van belang. Als de bovenzijde van de markt kan doorstromen, dan werkt dat door in de hele keten. Kavels voor een tweekapper en levensloopbestendige woningen aan de rand van Wapenveld zijn gewild en geven ter plaatse een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit plan voorziet aanvullend ook in een mogelijkheid om te starten, middels tiny houses die onderdak vinden in een hooimijt.

5.1 Ontwerputgangspunten

Ontwerp passend binnen de milieurichtlijnen

Voor het ontwerp heeft de nabije ligging van de kerk als belangrijk ontwerputgangspunt gediend. Vanuit de VnG richtlijnen geldt voor kerkgebouwen een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Met betrekking tot de milieuaspecten geur en stof, zijn geen richtafstanden opgenomen in de VnG.

Ten zuiden van het erf ligt een agrarisch bedrijf, welke niet meer als zodanig in gebruik is. Vanuit de VnG richtlijnen geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 50 meter voor geluid. De richtafstanden voor geur en fijnstof betreffen respectievelijk 30 en 10 meter. In het ontwerp is ervoor gekozen om de richtafstand vanaf het agrarisch bedrijf ten dele te hanteren, aangezien het niet aannemelijk is dat op deze locatie een agrarisch bedrijf (her)ontwikkeld zal worden. De bestemming en het daadwerkelijk gebruik komen nu niet overeen.

Versterken erf en benadrukken landschap

Het plangebied ligt op een lage landduin met bijhorende vlakten. Deze hogere delen in het landschap waren al vroeg in de geschiedenis veilig om te wonen, buiten de invloedssfeer van de rivier de IJssel. Het plangebied ligt dan ook nabij de historische kern van Wapenveld. Op historische kaarten uit 1850 staat het erf van Lagestraat 7 al aangegeven. Het boerderijcomplex 'Zwarte Paard'; een woning uit 1897 en bijhorende bakhuis staan nog steeds op dezelfde plek. Het achtergelegen weiland lijkt in het verleden (tot circa 200 jaar terug) niet als woonlocatie gebruikt te zijn.

Rond de jaren zestig verschijnen er op de topografische kaarten meer schuren op het achtererf van Lagestraat 7. De wens is om deze recentere landschapsontsierende schuren te slopen. De nieuwe ontwikkeling dient ruimtelijk geen afbreuk te doen aan het boerderijcomplex 'Zwarte Paard'. De nieuwe ontwikkeling dient een nieuw erf te vormen en draagt tevens bij de afhechting van het eigenlijk erf, Lagestraat 7. In de vormgeving van het nieuwe erf dient het agrarische karakter de boventoon te voeren. De meest westelijke georiënteerde bebouwing krijgt de vorm van een stal mee, behorend bij Lagestraat 7. Aan de oostzijde van de gemeenschappelijke moestuin/boomgaard krijgt een nieuw erf vorm, met woonhuis, hooimijt en kapschuur.

De bodem achter het erf bestaat uit een Laarpodzolgrond met lemig fijn zand. Beplanting dat zich van nature goed op deze grond kan vestigen valt onder het bostype Vochtig wintereiken-beukenbos. In dit bostype komen vooral beuken, aangevuld door appel, boswilg, ratelpopulier, ruwe berk, wintereik, zachte berk, zomereik, framboos, hazelaar, hulst, kamperfoelie, lijsterbes en vuilboom. Het is wenselijk uit deze soorten te kiezen bij de inrichting van het plan. Deze inheemse soorten zijn minder gevoelig voor ziekten. Bij de inrichting van het plangebied dient gekozen te worden uit inheemse beplanting.

Oorspronkelijk waren de agrarische kavels omsloten door beplanting. Een klein restant van deze beplanting is terug te vinden op het erf, maar is in slechte staat. Daarnaast is er sprake van opschot op het achtererf. Dit betreft een groep bomen met onderbegroeiing. Ook de kwaliteit van deze beplanting is niet optimaal en de wens is dan ook om alle beplanting in het plangebied te verwijderen. Nieuwe beplanting dient de landschappelijke structuren in het landschap te benadrukken en het erfgevoel te versterken. De centrale moestuin/boomgaard neemt daar een prominente plek in.

5.2 Toelichting op het ontwerp

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van acht levensloopbestendige woningen, twee vrijstaande woningen en vier tiny houses (gebouwd in een hooimijt), zie fig. 4 en in groot beeld in bijlage 1. De gemeenschappelijke moestuin en boomgaard vormen enerzijds de verbinding tussen twee erven en anderzijds als de scheiding tussen de twee erven. Acht levensloopbestendige woningen zijn gesitueerd aan de moestuin en boomgaard en behoren bij het westelijke erf (Lagestraat 7) en het oostelijk nieuw te creëren

erf. Het ontwerp voorziet in de mogelijkheid dat schuurtjes bij de woningen inpandig worden verwerkt om verrommeling van het plangebied tegen te gaan. De ontsluiting van de woningen voor gemotoriseerd verkeer loopt volledig via de Manenbergerweg richting de Kanaaldijk. Voor wandelaars is het gebied ook te bereiken via een kerkepad, vanaf de Lagestraat door de boomgaard richting de Manenbergerweg en letterlijk richting de kerk.



Fig. 4: Inrichtingsschets met acht levensloopbestendige woningen, twee vrijstaande woningen en vier tiny houses in de hooimijt.

5.3 Versterken landschappelijke structuren

Het erf ligt in de zone voor landschapsversterking. De nieuwe woningen worden zo natuurlijk mogelijk achter de bestaande bebouwing aan de Lagestraat 7 geplaatst. Het is van belang dat de bebouwingslijn aan de oostzijde ter hoogte van de kosterwoning gehandhaafd blijft. De kavelstructuur wordt benadrukt door het aanplanten van bomen langs de zuidzijde van de Manenbergerweg, aangevuld met heggen ter markering van de parkeerplaatsen. Deze bomen vormen een nieuw en speels laanvormig element, welke een verbinding legt met het achtergelegen landschap en verwijst naar de oorspronkelijke kavelbeplanting. Daarnaast versterkt deze nieuwe laan ruimtelijk de afstand tussen de nieuwe woningen en het Kerkelijk centrum. De grote centrale gemeenschappelijke moestuin en boomgaard versterkt het landschappelijke karakter en breekt het erf om te voorkomen dat het als een woonwijk oogt met een te harde overgang naar het achtergelegen landschap.

5.4 Parkeren

Langs de Manenbergerweg worden negentien nieuwe parkeerplaatsen in twee vakken gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd voor de kerkgangers van de naastgelegen kerk. Hiermee wordt de huidige verkeerssituatie veiliger gemaakt. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen grond. Deze parkeerplekken worden dan ook niet dagelijks gebruikt. De parkeerplaatsen bestaan dan ook uit een half verharding. Dit geeft een grasvegetatie de ruimte om zich te ontwikkelen en regenwater kan in de grond infiltreren. Hierdoor wordt een onnodige belasting op de regenwaterafvoer voorkomen. Bewoners parkeren op het terrein zelf, op diverse plekken. Door meerdere plekken hiervoor te creëren, kan het beeld van 'blikvorming' geminimaliseerd worden.

6.1 Maatschappelijke meerwaarde

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te allen tijden te worden gekeken naar de maatschappelijke meerwaarde van de betreffende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in deze meerwaarde.

Sloop landschapsontsierende schuren

In de voorgenomen ontwikkeling wordt circa 500 m² landschapsontsierende schuren gesloopt. De sloop van deze schuren draagt bij aan verbeteren van leefbaarheid aan de Lagestraat én de Manenbergerweg. De sloop heeft daarmee een positief effect op haar omgeving.

Vergroten tuin

Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat een herindeling van de kavels. Dit biedt de mogelijkheid om veel groen in het plan te verwerken, wat resulteert in een gezamenlijke moestuin en boomgaard. In aansluiting op de planvorming wordt de mogelijkheid geboden om grond te verkopen aan de buurman van Lagestraat 9, zodat deze de tuin kan vergroten voor meer privacy.

Oplossen parkeerprobleem

De naastgelegen kerk wordt druk bezocht, waardoor er tijdens kerkdiensten een parkeerprobleem ontstaat. In de huidige situatie wordt er overal langs de weg en in de bermen geparkeerd, waardoor een onveilige verkeerssituatie ontstaat. In voorliggend plan wordt het parkeerprobleem opgelost, door een rij met circa twintig parkeerplaatsen te realiseren. Hiervoor worden de gronden afgestaan aan de kerk, zodat deze ook de verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud ervan.

6.2 Sociale woningbouw – vereveningsfonds

De gemeente Heerde ziet toe op een gevarieerd aanbod van woningen. Dit doet zij onder andere door aandacht te vragen voor/richtlijnen op te stellen ten aanzien van sociale woningbouw. Bij de bouw van één of meerdere woningen is bepaald welk aandeel gehanteerd wordt om bij te dragen aan sociale woningbouw en/of goedkope woningen. De bouw van acht levensloopbestendige woningen, twee vrijstaande woningen en vier tiny houses in een hooimijt levert een gevarieerd aanbod van woningen op voor de wat grotere en kleinere beurs. Met dit plan komen we grotendeels tegemoet aan de eisen van de Gemeente Heerde ten aanzien van de sociale woningbouw.

6.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de voorgenomen ontwikkeling impact heeft op de directe omgeving van het plangebied. Hij heeft dan ook goede contacten met de direct belanghebbende, waaronder de Hervormde Kerk, de nieuwe eigenaar van Lagestraat 7 en andere burens. Vooralsnog lijkt er geen bezwaar te zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend plan.

7.1 Verzoek om medewerking

De beoogde bouw van acht levensloopbestendige woningen, twee vrijstaande woningen en vier tiny houses in een hooimijt in Wapenveld biedt diverse meerwaarden voor de woon- en leefomgeving. In de voorgenomen ontwikkeling wordt:

- Circa 500 m2 landschapsontsierende schuren gesloopt.
- Vraag gestuurd ontwikkeld.
- Landschappelijke waarden behouden en versterkt.
- Geïnvesteed in de ruimtelijke kwaliteit.
- Het parkeerprobleem rondom de kerkdiensten opgelost.
- Het aanbod van levensloopbestendige woningen met acht stuks vergroot.
- Het aanbod van vrijstaande woningen met twee stuks vergroot
- Het aanbod van tiny houses (starters woningen) met 4 stuks vergroot.
- Ingezet op duurzaamheid en circulaire economie.

Alvorens een nieuwe stap te zetten in het ruimtelijke planproces wil ik u, het college van B&W, verzoeken om een grondhouding in deze zaak aan te nemen. Mocht u naar aanleiding van dit schrijven behoefte hebben aan een mondelinge toelichting, meer informatie of een bezoek ter plaatse dan ben ik daartoe zeer gaarne bereid.

In afwachting van uw reactie teken ik,
Met vriendelijke groet,

Jan-Olaf Tjabringa







