

Aan het college van B&W van de Gemeente Heerde

Postbus 175  
8180 AD Heerde

Arnhem : 4 oktober 2022  
Onderwerp : Ontwikkeling woning Wezeweg 6, Heerde  
Projectnummer : 38.10.13  
Bijlage : Schetsontwerp Wezeweg 6, Heerde (oktober 2022)

Geachte

Namens en hun adviseur van Bouwkundig Tekenburo Gerrit Scholten verzoeken wij u medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van een woning aan de Wezeweg naast nr. 6 en het in gebruik nemen als tuinen van het achterliggende agrarisch perceel. Er is hierover al eerder contact met u geweest. De achtergrond van het plan wordt hieronder beschreven.

### Huidige situatie

Het plangebied omvat het perceel Heerde, HDE00-H-2215, ofwel het perceel Wezeweg 6. Op het perceel is een vrijstaande woning aanwezig met tuin en een achterliggend weiland. Het perceel heeft momenteel de bestemming Wonen en Tuin, het achterliggend weiland heeft de agrarische bestemming. Het perceel is onlangs verkocht aan de initiatiefnemer.



Ligging plangebied



De omgeving van het perceel is in de afgelopen jaren veranderd van een overwegend agrarisch gebied naar de nieuwbouwwijk Bovenkamp. De komende jaren zal deze wijk verder uitbreiden richting het westen. Hiermee komt het perceel volledig binnen de bebouwde kom van Heerde te liggen.



Beeld van de bestaande situatie aan de Wezeweg (Google Streetview).

De Wezeweg is voorzien van lintbebouwing, veelal in vrijstaande vorm. Door de nieuwbouwontwikkeling van de wijk Bovenkamp heeft er verdichting in dit lint plaatsgevonden. Mede hierdoor is er een divers bebouwingsbeeld ontstaan met woningen uit verschillende bouwperiodes. Ook de bebouwing aan het achterliggende Op den Hul bestaat uit vrijstaande woningen.

De initiatiefnemers zijn woonachtig aan de achterliggende straat Op den Hul en grenzen met hun achtertuinen aan het plangebied. Ze hebben al langer de wens om een ruimere achtertuin te hebben. Om die reden heeft één van de initiatiefnemers het perceel aangekocht. Tevens is het de wens om op het perceel naast de bestaande woning een nieuwe woning te realiseren.

### **Toelichting plan**

Om de inpassing van de nieuwe woning en ook de situering van de verlengde tuinen in beeld te brengen, is een schetsontwerp opgesteld, dat ook op schaal en met legenda als bijlage is opgenomen. De uitgangspunten van het schetsontwerp worden hierna toegelicht.

Uitgangspunt is handhaving van de bestaande woning met inrit en bijgebouwen en het toevoegen van een nieuwe vrijstaande woning aan de oostzijde van het perceel. De woning ligt met de voorgevelrooilijn ongeveer tussen die van de bestaande woning en de nieuwbouwwoning aan de Wezeweg 4 in. Dit past in het beeld van de Wezeweg, waar de bebouwing afwisselend is en een verspringende voorgevelrooilijn kent. De nieuwe woning zal in lijn met de omliggende woning en ook de omliggende bouwregels, bestaan uit 1 tot 1,5 laag met kap.



Schetsontwerp inpassing nieuwe woning en verlengde achtertuinen (zie ook bijlage op schaal)

De iets naar achteren geplaatste woning biedt ook ruimte voor een groene voortuin, met beplantingssoorten die van oudsher in de omgeving voorkomen. Tevens voorkomt dit ten goede aan de uitzichten vanuit de naastgelegen woningen. Ook komen de bestaande en te handhaven eiken in de zuidoosthoek van het perceel prominent in het zicht te staan.

Het achterliggende weiland zal worden opgesplitst en als tuin in gebruik worden genomen door de initiatiefnemers, de bewoners van de adressen Op den Hul 17 en 19. Het is de bedoeling dat een deel van de tuin ook ruimte biedt voor een bijgebouw (bijvoorbeeld een veranda, tuinhuis of mantelzorgwoning). De rest van de tuin zal groen ingericht worden. De randen worden voorzien van (natuurlijke) hagen en enkele bomen. Hierbij is het de bedoeling dat de beplanting een meerwaarde biedt voor het landschappelijk beeld, maar vooral ook een meerwaarde kent ten aanzien van de biodiversiteit. Een ander doel van het realiseren van deze beplanting is het tegengaan van hittestress. Dit zal in overleg met een deskundige partij in een later stadium worden uitgewerkt tot een klimaatadaptief plan en aan de gemeente worden voorgelegd.

Conform de regelgeving zal het hemelwater worden afgekoppeld, maar de initiatiefnemers zijn ook voornemens op dit vlak een extra inspanning te doen. Gezien de droge zomers is het realiseren van een meer grootschalige regenwateropvang een wens (bijvoorbeeld ondergrondse regenwaterzak, wordt later uitgewerkt). Zo kan jaarrond meer van het regenwater worden geprofiteerd en is er minder drinkwater nodig.

De nieuwe woning aan de Wezeweg zal ontsloten worden via een nieuwe uitrit. De bestaande woning zal van de bestaande inrit gebruik blijven maken. De nieuwe achterliggende tuinen zijn via de woningen Op den Hul 17 en 19 bereikbaar. Op de kavels van de woningen aan de Wezeweg is voldoende parkeerruimte aanwezig om aan de parkeernormen te voldoen. Voor de tuinen van de Woning aan de Op den Hul verandert er niets qua verkeerssituatie.

Het idee voor deze ontwikkeling is met de naaste burens besproken. De bewoners van de Wezeweg 4 en Op den Hul 15 is een stuk tuin aangeboden (dit is op de tekening te zien). De bewoners hebben aangegeven dat ze dit als een meerwaarde zien en daarom willen meewerken aan de planontwikkeling.

Door realisatie van het plan wordt een woning aan het woonaanbod in Heerde toegevoegd. Daarnaast wordt er op het perceel ten opzichte van de huidige situatie veel beplanting toegevoegd, wat een landschappelijke en ecologische meerwaarde geeft aan deze ontwikkeling.

#### **Geldend bestemmingsplan**

In het geldend bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden' heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch'. Realisatie van een extra woning past niet in het geldende bestemmingsplan. Zodoende dient voor dit initiatief een ruimtelijke procedure gevolgd te worden.

#### **Tot slot**

Wij zijn van mening dat door het meewerken aan deze ontwikkeling een kwaliteitswinst ontstaat. Het toevoegen van een woning en het realiseren van de landschappelijke inpassing zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde.

Namens de initiatiefnemers verzoeken wij u dan ook medewerking te verlenen aan dit initiatief en de hiervoor beschreven ontwikkeling met een ruimtelijke procedure mogelijk te maken. Graag vernemen wij uw besluit en zullen we in overleg de juiste stukken aanleveren om deze procedure mogelijk te maken. Voor aanvullende vragen kunt u altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,  
Namens Buro SRO