

Gemeente Heerde
T.a.v. het college van B en W
Postbus 9022
8180 AD Heerde

Uw kenmerk : xxx
Ons kenmerk :
Inzake : Flessenbergerweg 7 te Wapenveld
Betreft : Principeverzoek

Geacht college,

Namens cliënt, dienen wij via deze weg een verzoek in om een herziening van het bestemmingsplan. Het plan ziet toe een woning te plaatsen op een onbebouwd perceel aan de Flessenbergerweg 7, 8191 LH te Wapenveld. In de voorliggende brief zullen wij het verzoek nader toelichten en motiveren. Het verzoek is overeenkomend met een reeds eerder goedgekeurd plan te weten het bestemmingsplan "H.G.D. Cramerstraat 2 Wapenveld", vastgesteld op 5 oktober 2020.

1 Situatie

Cliënt is eigenaar van de percelen aan de Flessenbergerweg 7, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie C, nummers 7346 en 7347. Cliënt is woonachtig op het perceel met het nummer 7347 en het daaraan grenzende perceel (7346) ligt braak. De percelen zijn zuidwestelijk in de dorpskern van Wapenveld gesitueerd.



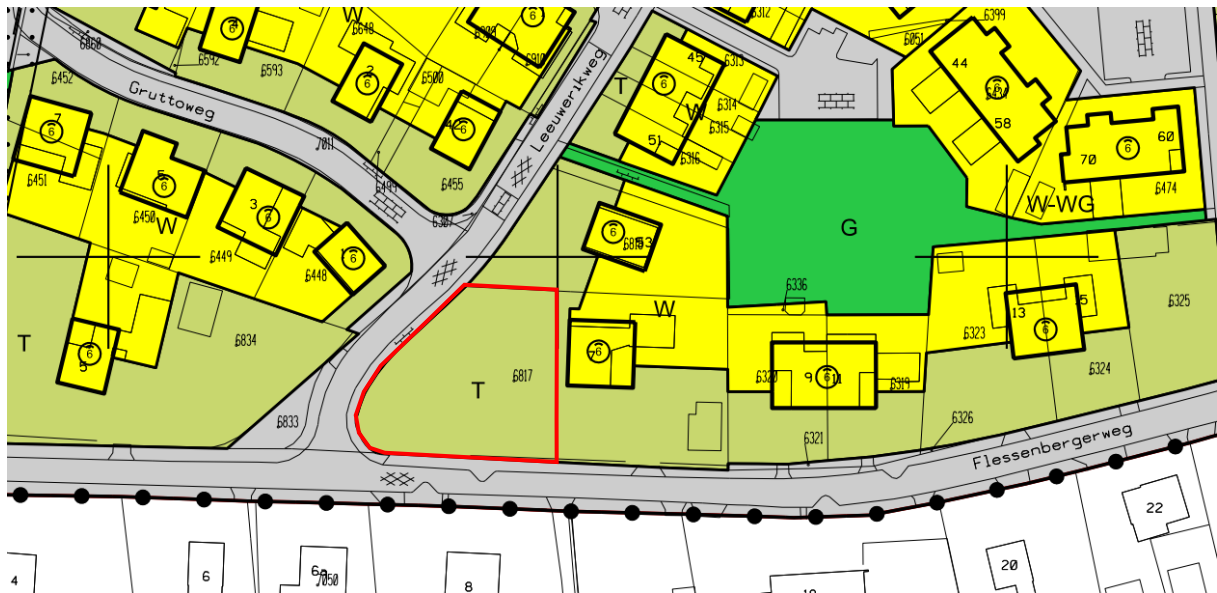
Figuur 1: Luchtfoto plangebied. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

2 Bestemmingsplan

De percelen vallen onder het regime van de beheersverordening 'Wapenveld – Dorp', zoals vastgesteld op 11 september 2017 door gemeente Heerde. De gronden zijn bestemd met de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met hierbij behorend bouwwerken, tuinen en erven. Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen en erven behorend bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Tevens zijn hier carports, bouwwerken en parkeervoorzieningen toegestaan.

Tot slot is aan de hoofdwooning een extra maatvoeringaanduiding verbonden. Hiervoor geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 6 meter.



Figuur 2: Plankaart vigerend bestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3 Plan

Het plan ziet toe om op het kadastrale perceel, nummer 7346, een zelfstandige woning te plaatsen. De beoogde woning dient een levensloopbestendige woning te worden. Hiermee worden specifieke voorzieningen aangebracht welke zijn gericht op bewoner(s) met een beperking. Kortom, de huidige bewoners en tevens initiatiefnemers van het plan blijven woonachtig op het aangrenzende perceel (Flessenbergerweg 7). De nieuw te realiseren woning komt volledig ter beschikking van de huidige woningvoorraad. In figuur 3 is een situatieschets van het perceel met de beoogde woning weergegeven. Hierbij is gepoogd de woning te plaatsen achter de rode voorgevellijn, zodat deze woning exact binnen het bebouwingslint valt welke loopt van de oostelijke zijde en de noordelijke zijde (zie figuur 4). In de volgende paragrafen zal het plan nader worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 3: Tekening gewenste situatie. Bron: VanWestreenen



Figuur 4: Bebouwingslijnen

4 Beleidskader/Motivering

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen gemeentes, provincies en het rijk ruimtelijk ontwikkelingsbeleid op te stellen. Het beleid van gemeentes is vastgelegd in structuurvisies (of omgevingsvisies) en vormen de basis voor regelgeving en toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve zal het beoogde plan beoordeeld worden in relatie tot geldende, relevante beleidstukken.

4.1 Structuurvisie Heerde 2025

In de structuurvisie van gemeente Heerde wordt de gemeente opgedeeld in 3 zones. Zone 1 'Natuurlijkheid', zone 2 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid' en zone 3 'Cultuur, natuur en voedselproductie'. Onderhavig plangebied is gesitueerd in zone 2. Dit is geografisch gezien de middelste zone. Hierbinnen komen functies voor van wonen, werken, recreatie, zorg en natuur voor. In tegenstelling tot de andere twee zones is hier in mindere mate sprake van natuur en landbouw. Verder is in dit gebied groen een belangrijke waarde. Verder geldt voor de plaats Wapenveld dat nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen. Voor de randen van de kernen geldt dat deze zorgvuldig ingepast dienen te worden.

Onderhavig plangebied valt binnen de kern van Wapenveld (zie figuur 5). Het realiseren van een nieuwe woning is hiermee niet in strijd met het beleid. Aangezien het braakliggende perceel wel aan de rand van het dorp ligt dient er te worden toegezien op een goede landschappelijke inpassing. Hiermee kan er ook worden aangesloten op de waarde die 'het groen' heeft binnen deze zone. Kortom, het plan gaat niet in tegen het beleid zoals opgesteld in de structuurvisie van gemeente Heerde. Wel dient het plan zorgvuldig te worden vormgegeven om aan te kunnen sluiten bij onder andere het aspect 'groen' uit de visie. Meer hierover in paragraaf 5.4.



Figuur 5: Luchtfoto Wapenveld. Bron: streetsmart.cyclomedia.com

4.2 Woonvisie

Gemeente Heerde heeft een specifieke visie opgesteld voor wonen: 'Woonvisie Heerde 2015-2025'. Echter is in 2019 een woonagenda opgesteld die van toepassing is op de gemeente, onder de titel 'Woonagenda

gemeente Heerde 2020-2023'. Hierin is aangegeven dat ten opzichte van 2015 de woningmarkt in een hoog tempo is veranderd en dat dit heeft geleid tot de noodzaak om nadere aanvulling van de woonvisie als basis voor besluitvorming. De vraag naar woningen is enorm toegenomen met als gevolg dat de woningverkoop en de huizenprijzen zijn gestegen. In de periode tot 2032 worden er zo'n 620 extra huishoudens verwacht. Als richtlijn in de woonagenda wordt er berekend dat er derhalve per jaar z'n 35 tot 40 extra woningen bij dienen te komen. Om deze toenemende woningbehoefte op te vangen moet er bouwruimte gevonden worden. Het vinden van geschikte bouwpercelen voor uitbreiding is vaak een uitdaging.

Clïent heeft binnen de dorpskern en aansluitend aan een bebouwingslint een braakliggend perceel tot zijn beschikking waar geheel passend een woning op kan worden geplaatst. Het beoogde plan is in lijn met deze woonvisie en draagt hierin bij door te voorzien in het creëren van een extra woonplaats voor een huishouden. Zoals de woonvisie zelf omschrijft dient de gemeente de vraag te stellen of een bouwplan inspeelt op de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt. De maatschappelijke meerwaarde zal in de onderstaande paragraaf kort worden toegelicht. In de paragrafen 5.1 t/m 5.5 zal nader worden ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit.

4.3 Welstandsnota gemeente Heerde

Gemeente Heerde heeft 4 welstandsniveaus. De zware toetsing (1), reguliere toetsing (2), soepele toetsing (3) en welstandsvrij (4). Het deelgebied 'Wapenveld centrum' is onderverdeeld in welstandsniveau 2, de reguliere toetsing. Deze reguliere toetsing heeft als uitgangspunt dat er wordt toegezien op het behouden van variatie binnen het straatbeeld. Ook wordt er beoogd de karakteristieke losse opstelling van bebouwing te behouden. Met het te realiseren plan wordt de variatie niet alleen behouden, maar versterkt. Ook zal er sprake blijven van een losse opstelling van woningen.

4.4 Maatschappelijke meerwaarde

Het initiatief voorziet in een maatschappelijke meerwaarde. Er wordt een levensloopbestendige woning gebouwd die eenvoudig geschikt kan worden gemaakt voor mensen met een beperking en die het mogelijk maakt dat mensen met een beperking langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

5 Ruimtelijke aspecten

5.1 Milieuzonering

Omdat onderhavig plan toeziet op het toevoegen van een gevoelige functie dient tevens onderzocht te worden of het realiseren van het plan de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven aantast. Middels milieuzonering kan hierover een uitspraak worden gedaan.

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Omringend van het plangebied liggen enkel woon-, tuin- en groenbestemmingen. De dichtstbijzijnde bedrijfsmatige activiteiten liggen binnen de bestemming 'detailhandel' westelijk van het plangebied. Hier wordt een bouwmarkt geëxploiteerd (Hubo). De grootst te hanteren afstand tussen dit specifieke bedrijf

en een gevoelige functie dient 30 meter te zijn. Deze bestemming ligt op een afstand van ca. 86 meter vanaf het plangebied. Tevens liggen tussen het plangebied en de bouwmarkt nog meer woonbestemmingen. Er kan ruimschoots worden voldaan aan het aspect milieuzonering. Met het te realiseren plan zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

SBI-2009	Omschrijving	Categorie	Richtafstanden			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN					
4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2	0	0	30	10

5.2 Ecologie

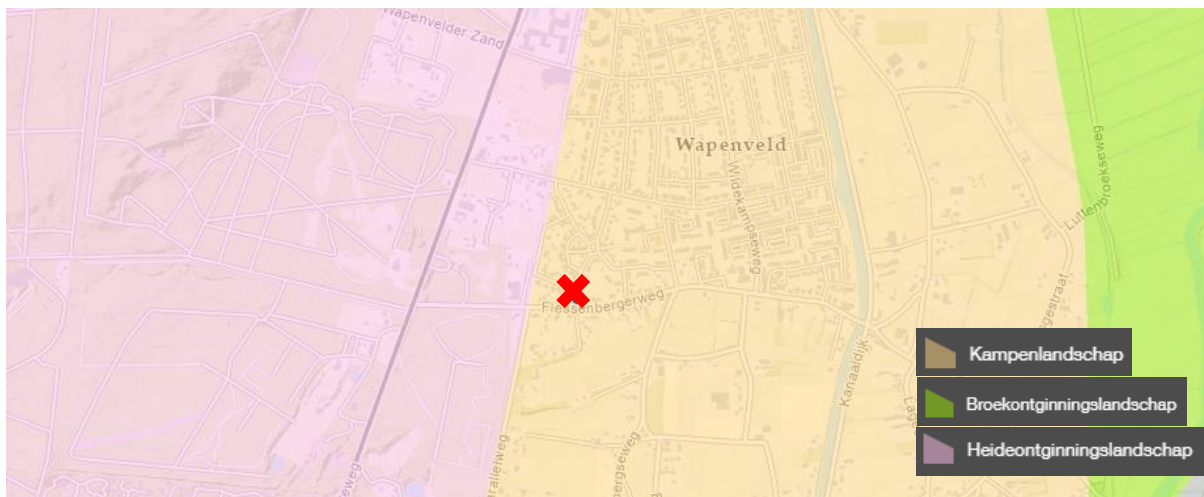
In het kader van ecologie zal met het landschappelijke inpassingsplan worden toegezien op het plaatsen van vogelhokjes, en een wildbloemenrij. Een dergelijke wildbloemenstrook trekt veel insecten wat bij zal dragen aan de biodiversiteit.

5.3 Verkeer en parkeren

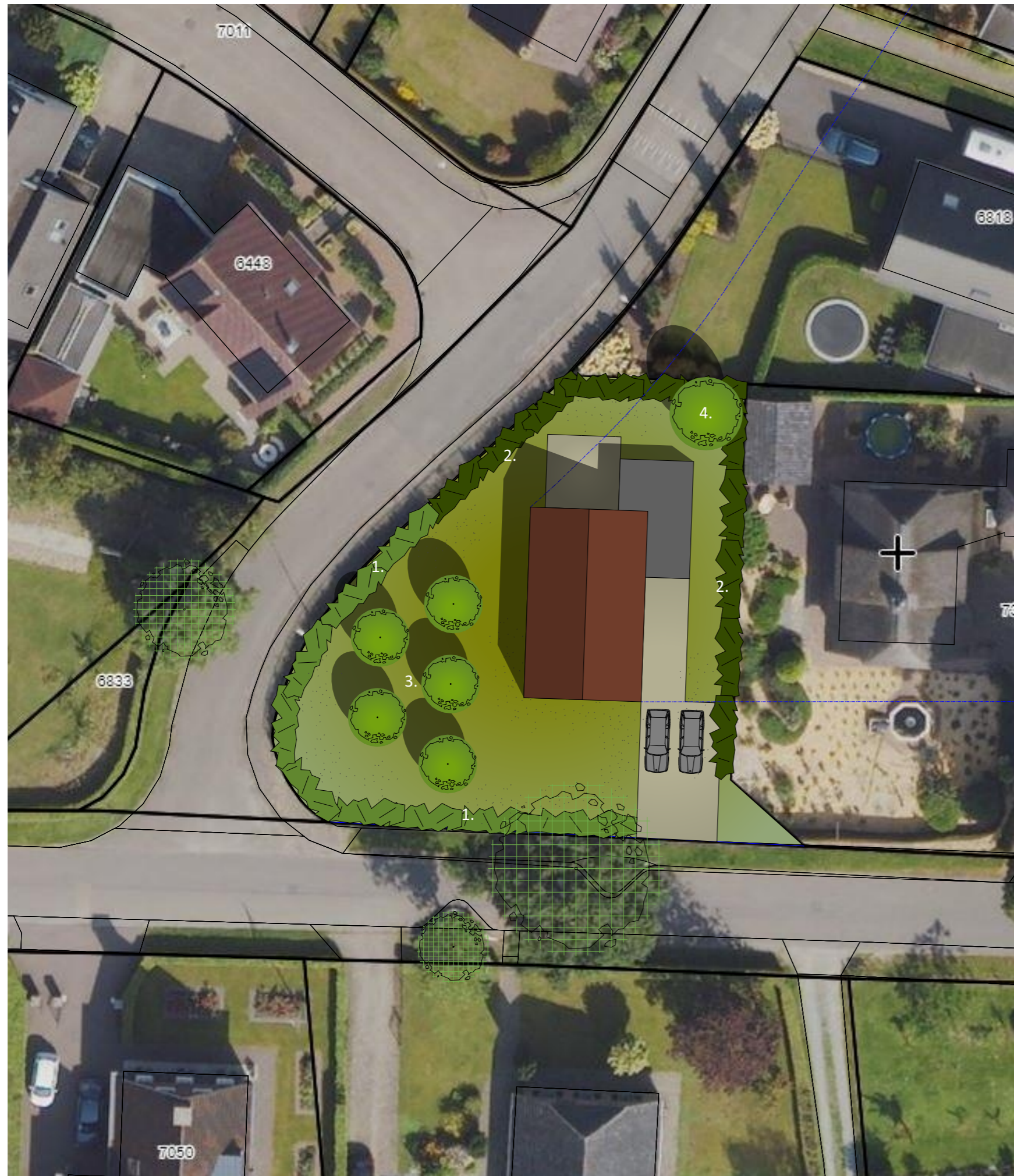
Parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein. In 2012 heeft gemeente Heerde een parkeernorm noga vastgesteld. Het plangebied valt onder de 'schil/overloop centrum', waar een parkeernorm geldt van 1,7 voor een middeldure woning. De te realiseren woning past binnen deze categorie. Tevens dient er een bezoekersaandeel te worden meegerekend van 0,3. Er dienen in totaal 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op het terrein. Het plangebied biedt voldoende ruimte om dit aantal te realiseren op eigen terrein.

5.4 Landschappelijke inpassing

Onderhavig plangebied is gelegen in het zogenaamde 'Kampenlandschap' (zie figuur 5). In tegenstelling tot het naastgelegen 'Heideontginningslandschap' waar openheid een rol heeft, kent dit landschap een grotere mate van beplanting. Met het plaatsen en inpassen van de woning kan hier bij worden aangesloten. Kenmerkende beplanting in de voortuin zijn hagen van de meidoorn, beuk of haagbeuk. Veel voorkomende solitaire bomen in dit landschap zijn walnoot, zomereik, wintereik, tamme kastanje, paardenkastanje, groene beuk of linde. In het landschappelijke inpassingsplan zijn deze soorten dan ook terug te vinden. Zie figuur 6 voor het volledige landschappelijke inpassingsplan.



Figuur 6: Landschapstypen. Bron: landschapsbeheergelderland.nl



BEPLANTINGSPLAN

1. Fagus Sylvania beukenhaag (laag 80cm) 50m
2. Fagus Sylvania beukenhaag (hoog150cm) 50m
3. hoogstam fruitboom (peer/appel) 5 stuks 16-18
4. Juglans Regia Walnoot 1st. 16-18 solitair

LEGENDA:

-  heggen laag
-  heggen hoog
-  bestaande beplanting
-  nieuwe beplanting
-  woning
-  bijgebouw

0m 100m