MEMO

Arnhem/Heerde : 13 december 2019
Onderwerp : Maatschappelijke meerwaarde functieverandering Stationsstraat 4 en 8
Kenmerk : 38.10.05

1. Aanleiding en planbeschrijving

De eigenaren van de 'De Spikke' zijn voornemens om deze horecagelegenheid aan de Stationsstraat 8 uit te breiden met een serre ter plaatse van het huidige terras. Ze willen graag het terras op een andere plek terugplaatsen en vergroten. Het naastgelegen perceel aan de Stationsstraat 4, dat al enige jaren in het bezit is van de eigenaren, is hiervoor in beeld. Het is bedoeling dat dit terras op de plek van het bestaande pand wordt gerealiseerd. Het beoogd gebruik past echter niet binnen de huidige verkeers- en woonbestemming.



Beeld huidig pand Stationsstraat 8 (links) en 4 en ligging locatie op luchtfoto.

Het afwegingskader van de gemeente Heerde voor ruimtelijke projecten bestaat uit het beoordelen van kwaliteit en de maatschappelijke meerwaarde. In deze memo wordt de maatschappelijke meerwaarde van het project omschreven.

2. Huidige locatie en planbeschrijving

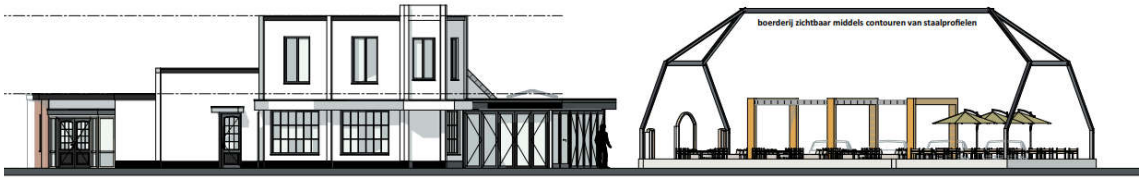
De horecagelegenheid 'De Spikke' (Stationsstraat 8) is een goedlopende horecagelegenheid in het centrum van Heerde. Het pand met de karakteristieke gevel is in de loop van de jaren uitgebreid naar achteren en op het perceel is nog weinig uitbreidingsruimte over. Naast het pand is een kleinschalig terras aanwezig. Tussen dit terras en het naastgelegen perceel loopt nog een route voor langzaam verkeer.
De locatie Stationsstraat 4 in Heerde betreft een voormalige boerderij en is nog een overblijfsel van het agrarisch verleden in Heerde. Het pand is van oorsprong een typische hallenhuisboerderij, maar is in de loop van de tijd meerdere malen verbouwd. Het gebouw, dat al enige tijd leeg staat, is tevens dringend aan renovatie toe.
In het pand was in de afgelopen jaren een winkel in dierbenodigdheden gevestigd. Het pand heeft echter een woonbestemming. Door verschillende ontwikkelingen in de omgeving (o.a. realisatie parkeerplaats 'Groene Hart', de uitbreiding van 'De Spikke') is deze woning solitair komen te liggen. Er is geen sprake meer van een besloten tuin en de woning is omgeven door openbare ruimte. De woonfunctie is daarmee minder passend op deze plek, direct naast de horecagelegenheid en naast de toerit van de achterliggende parkeerplaats.

Buro SRO Oost BV
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG ARNHEM

026 – 35 23 125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl

KvK: 50835645
BTW: NL8229.48.540.B01
IBAN: NL95INGB0005519647

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement



Impressie voorlopig plan met links 'De Spikke' en rechts het terras

De initiatiefnemer heeft het plan om op de plek van het huidige terras een serre te bouwen en het terras te verplaatsen naar het naastgelegen perceel. Op deze plek, de plek van de bestaande boerderij, wil hij een (staal)constructie realiseren, die qua vormgeving verwijst naar de vormgeving van de huidige boerderij, een voor de streek typische hallenhuisboerderij. Ook zullen de gebinten mogelijk blijven staan of in herkenbare vorm worden teruggebracht. De constructies werken als een soort pergola (met zonnescherm), met als doel een sfeervol terras te creëren. Voor een verdere omschrijving en beeldvorming wordt verwezen naar de aangeleverde tekeningen.

3. Maatschappelijke meerwaarde

De 'Visie gemeente Heerde 2025' (2009) is opgesteld om in te spelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Deze visie is een agenda voor de in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. De Structuurvisie Heerde 2025 (vastgesteld 17 september 2012) is een nadere uitwerking van de toekomstvisie van de gemeente Heerde (uit 2009) en onderscheidt drie zones in de gemeente:

- Natuurlijkheid
- Nieuwe zakelijkheid en gezondheid
- Cultuur, natuur en voedselproductie

De locatie Stationsstraat 8 en 4 is gelegen in zone 2: Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Zone 2 ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde tussen de zones Natuurlijkheid en Cultuur, natuur en voedselproductie. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.
Bij de structuurvisie is ook een Uitvoeringsparagraaf 6.0 (jaar 2019) vastgesteld. Hierin staat dat het afwegingskader voor ruimtelijke projecten bestaat uit het beoordelen van kwaliteit en de maatschappelijke meerwaarde. Deze maatschappelijke meerwaarde uit zich in een ruimtelijke meerwaarde, een sociaal-maatschappelijke meerwaarde, een economische en recreatieve meerwaarde, een meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid en een duurzame meerwaarde. Hierna wordt uiteengezet op welke wijze realisatie van het plan een meerwaarde oplevert.

- **Ruimtelijke meerwaarde:** Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde ruimtelijke ontwikkelingen. Onderdelen van de ruimtelijke meerwaarde zijn: landschap, architectuur, stedenbouw, verkeer, milieu, ecologie en erfgoed.
  In de huidige situatie is de boerderij een relict van het agrarische verleden van Heerde. De boerderij is echter niet meer in oorspronkelijke staat en dringend aan renovatie toe. Het benutten van het pand als woning of winkel is door de ligging niet optimaal (zie planbeschrijving): verdere leegstand en verloedering dreigt. Met het initiatief (realisatie van een constructie die verwijst naar het verleden van deze plek) komt er op de locatie een functie die recht doet aan de ligging op deze plek in

Heerde. De fraaie gevel van 'De Spikke' komt zo meer in het zicht te liggen vanaf de brink. De nieuw aan te bouwen serre ligt mee aan de zijkant van de kenmerkende kopse gevel, zodat het gevelbeeld vanaf de Stationsstraat en richting de Brink niet verstoord wordt.

- **Sociaal-maatschappelijke meerwaarde:** De mate waarin de deelname van burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd. Onderdelen van sociaal-maatschappelijke meerwaarde zijn: welzijn, zelfredzaamheid, sociale cohesie, leefomgeving, veiligheid en gezondheid.
  Voorliggend betreft uitbreiding van een horecafunctie. Deze horecafunctie geeft een impuls aan het functioneren van deze plek in het centrum van Heerde, als ontmoetingsplek voor Heerdenaren.
- **Economische en recreatieve meerwaarde:** Economische en recreatieve meerwaarde is de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt. Onderdelen van economische en recreatieve meerwaarde zijn: welvaart, werkgelegenheid, toename van bezoekers, versterking van recreatie, toename van bestedingen en lokaal ondernemerschap.
  'De Spikke' heeft samen met een aantal andere horecagelegenheden een belangrijke rol in het centrum van Heerde. Een aantrekkelijk aanbod van horeca in het centrum van Heerde zorgt voor een stimulans voor de lokale economie. Horeca en het winkelbestand kunnen elkaar versterken. Voor toeristen die Heerde bezoeken, krijgt deze plek ook aantrekkingskracht. De locatie van het nieuwe terras naast Welgelegen, uitkijkend over de Brink, is een fraaie plek om te zitten en te ontspannen. Door een niet levensvatbare functie op het perceel te verwijderen en te vervangen voor een toekomstbestendige functie, blijft de waarde van de gronden behouden.
- **Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde:** Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is de mate waarin lokale ondernemers en andere personen, instellingen en organisaties van de gemeenschap betrokken worden of baat hebben bij de uitvoering en exploitatie. Onderdelen van maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is draagvlak, betrokkenheid burgers, instellingen en organisaties, samenwerking met lokale ondernemers.
  De horecagelegenheid 'De Spikke' heeft op dit moment een belangrijke rol in Heerde. Het restaurant stimuleert de ontmoeting en het zalencomplex biedt naast een feestgelegenheid een plek aan allerlei maatschappelijke bijeenkomsten. Uitbreiding van de horecagelegenheid met een serre en een vergroot terras versterkt het functioneren van de horecagelegenheid, waardoor de maatschappelijke rol die 'De Spikke' speelt, ook in de toekomst kan blijven bestaan.
- **Duurzame meerwaarde:** Duurzame meerwaarde is de mate waarin een initiatief aantoonbaar volhoudbaar is, waarbij toekomstige generaties in hun behoeftes kunnen blijven voorzien. Onderdelen van duurzame meerwaarde zijn: gezonde aarde, welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen. Klimaat en duurzaamheid heeft de aandacht van het gemeentebestuur en is erg belangrijk bij het toetsen van uw plan.
  De huidige voormalige boerderij is in matige staat. Het pand toekomstbestendig en energiezuinig maken is binnen de huidige constructie niet binnen een aanvaardbaar budget mogelijk. Het gebruik als woning is milieutechnisch, gezien de vele verkeersbewegingen om het perceel heen, niet toekomstbestendig. Omdat het herstructurering betreft, gaat realisatie van het terras niet ten koste van waardevol groen of waardevolle openbare ruimte. De aan 'De Spikke' te bouwen serre wordt uiteraard zo energiezuinig als mogelijk uitgevoerd.

4. Conclusie

Met de realisatie van het initiatief wordt een maatschappelijke meerwaarde gecreëerd voor Heerde. Het plan heeft ruimtelijke meerwaarde omdat een ongewenste situatie (leegstand en verloedering) wordt opgeheven. Bovendien draagt uitbreiding van de horecafunctie bij aan de lokale economie en ontwikkeling van het toerisme. De maatschappelijke rol die 'De Spikke' in het dorp heeft, wordt op deze manier gestimuleerd.