

BONENBURGERLAAN 52-54

Locatie Bartelds

Gemeente HEERDE

versie 24 september 2021



Principe verzoek.

Aanleiding

De locatie, Bonenburgerlaan 52-54 in Heerde, bekend onder Gemeente Heerde, Sectie B nummers 2808, is onderwerp van een ontwerpstudie met als doel de herontwikkeling van het voornoemde gebied.

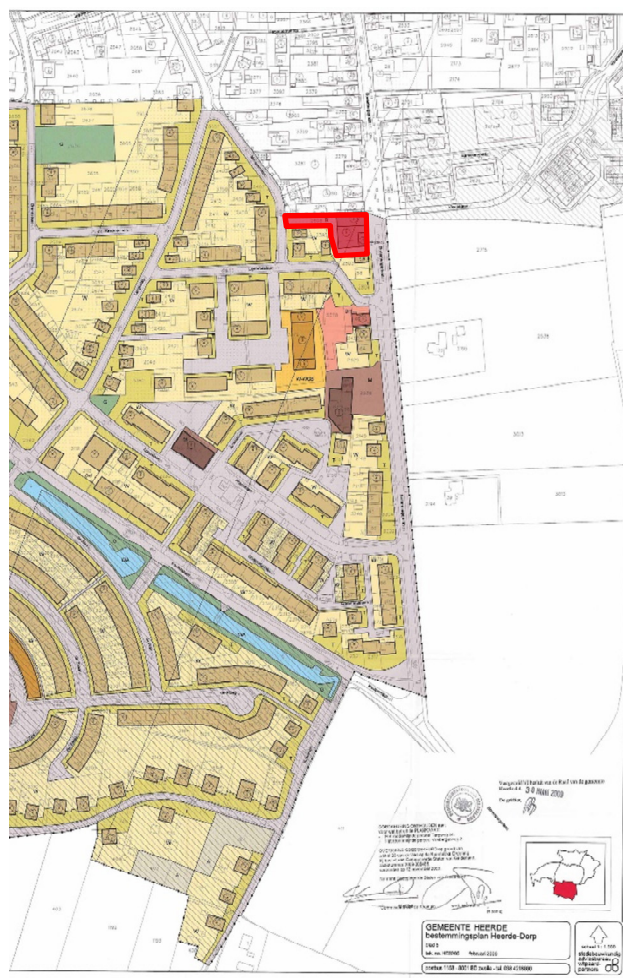
De bestaande bebouwing op de voornoemde percelen bestaat uit *een* garagebedrijf in combinatie met woonruimten met *zowel aan de voor- als achterzijde* stallingsplaatsen voor auto's. Volgens opgave uit het Basisregister Adressen en Gebouwen (BAG) van het kadaster, dateren de bestaande opstal uit 1958.

De bestaande bebouwing is destijds gebouwd naar de eisen van *die* tijd en de *toen* geldende behoefte. De bebouwing heeft door de kwaliteit van bouwen en periodiek onderhoud een lange levensduur gehad. In de loop van de tijd veranderen de eisen en wensen die aan bebouwingen/woningen worden gesteld. De eigenaar heeft het vastgoed goed en passend onderhouden, maar het aanpassen van de bestaande bebouwing naar de wensen en eisen van nu zou een kostbare en tijdrovende investering zijn. Daarnaast heeft de eigenaar het voornemen om de bedrijfsvoering *van het garagebedrijf* op een andere locatie in Heerde voort te zetten. De *bestaande* bebouwing is om die redenen economisch en technisch gezien afgeschreven. Op initiatief van de eigenaren is door Van Norel Bouwgroep een onderzoek gestart *naar de mogelijkheden van herontwikkeling van de kavel aan de Bonenburgerlaan met passende vervangende nieuwbouw*.

Op basis van een eerste verkenning lijkt de herontwikkeling van de locatie een goed en haalbaar initiatief. De locatie "Bartelds", gelegen aan de Bonenburgerlaan 52-54 in Heerde, biedt de mogelijkheid voor het realiseren van vrije sector koopappartementen inclusief de benodigde infrastructuur. Zoals in het principe verzoek voor de locatie Koops en van Olst beschreven zullen de benodigde sociale huurappartementen intern gesaldeerd worden tussen de twee projecten.

Het vigerende bestemmingsplan Heerde-Dorp, wat dateert van 30 maart 2009, meldt dat het plangebied bestemd is voor de functie bedrijf. Dit heeft als consequentie dat het realiseren van nieuwe woonruimten op deze locatie niet is toegestaan. Derhalve dient een herziening van het vigerende bestemmingsplan Heerde-Dorp plaats te vinden.

Het plangebied ligt aan de Bonenburgerlaan nummers 52-54 te Heerde.

[illegible][illegible]

Toelichting op de voorgenomen ontwikkeling

Aandachtspunten bij de overweging om de herontwikkeling op deze locatie te starten zijn:

- Ruimtelijke/ Stedenbouwkundige meerwaarde van het project;
- Voorkomen van leegstand;
- Sociale meerwaarde;
- Economische meerwaarde;
- Toekomstkwaliteit en duurzaamheid;
- De vraag aan woningen beantwoorden;
- Maatschappelijke meerwaarde.
- Schets ontwerp initiatief

Ruimtelijke/Stedenbouwkundige meerwaarde

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van de locatie is het realiseren van woningbouw op de voornoemde locatie. Met het realiseren van de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie ontstaat een nieuwe en kwalitatief hoogwaardige gebruikswaarde voor de toekomst. In het plan is gezocht naar een kleinschalige nieuwbouw van maximaal 3 bouwlagen hoog. In deze opzet worden de bestaande opstallen vervangen door nieuwbouw met een gelijkwaardige schaalgrootte.

Het huidige verhard oppervlak (bestaande opstal, terreinverharding t.b.v. het stallen van auto's) zal door de voorgenomen ontwikkeling substantieel afnemen. Het voorgenomen plan kent meer groen (tuinen appartementen, groenvoorzieningen rond parkeerplaatsen op eigen terrein, als ook groenvoorziening rond parkeer voorziening aan zijde Bonenburgerlaan).

Met de voorgenomen herontwikkeling van de bestaande garage wordt er in Heerde op loopafstand van het centrum en met uitzicht op De Grift en De Bonenburg een kwalitatief hoogwaardige toevoeging gedaan aan de openbare ruimte en stedenbouwkundige kwaliteit en in woongenot.

Het plan biedt aanvullende nog de volgende ruimtelijk meerwaarde:

- Uitgangspunt bij de volumestudie is de centrale en mooie ligging van het plangebied aan een van de uitvalswegen (de Bonenburgerlaan) van Heerde;
- Door geleiding van de bouwvolume in de rooilijn en het terugleggen van de (aangekapte) 3^e bouwlaag voegt de bouwmassa zich qua schaal en maat in het ritme van de overige en aansluitende bebouwingen langs de Bonenburgerlaan;
- De geleiding van het voorliggende bouwvolume met de aansluitende/tussenliggende gescheiden private ruimten draagt bij aan het realiseren van een passend gevelritme in het gevelbeeld;
- Het terugleggen van de 3^e bouwlaag laat het totale volume van wijken ten opzicht van de straat waarbij de in de rooilijn staande voorgevel van de nieuwbouw het totale gevelbeeld versterkt;
- Aan de achterzijde van het bouwvolume wordt in het verticale transport door het decentraal geplaatste lift-/trappenhuis en werkt tevens als privacy afscherming richting het naastliggende perceel;

- Het parkeren wordt binnen het bestaande gebruiksgebied van de huidige bestemming gerealiseerd. Achter de nieuwbouw wordt voorzien in parkeervoorzieningen voor de bewoners, dit gedeelte wordt ontsloten op de Meidoornlaan. Het parkeren voor bezoekers wordt aan de zijde van de Bonenburgerlaan voorzien, "ingepakt" in groen. Totaal aantal parkeerplaatsen overeenkomstig de geldende parkeernormennota van de gemeente Heerde.
- Het vergroenen van het gebied aan de voorzijde draagt sterk bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit van zowel bewoners van de nieuwbouw als van de bestaande aangrenzende woningen. Verder draagt dit sterk bij aan het voorkomen van hittestress alsook aan onderdeel van natuurinclusief bouwen.
- De centrale ligging nabij het centrum van Heerde in combinatie met het voorgenomen woningbouwprogramma zorgt voor een dynamische toevoeging nabij het centrum;
- In het ontwerp zal m.b.t. de architectuur van het geheel gezocht worden naar aansluiting en/of verbinding met de in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten. De te realiseren architectuur dient ons inziens een versterking te zijn van het bestaande en een opzet naar de toekomst en in die zin ook toekomstbestendig.
- Het plan kenmerkt zich door diversiteit, flexibiliteit, openheid en groen in en rond het plangebied;
- Met de nieuwbouw wordt een duurzame oplossing gerealiseerd welke minimaal voldoet aan de huidige BENG-voorwaarden;
- Samen met gemeente zal onderzocht worden of het voorliggende project aan kan sluiten op het nog aan te leggen warmtenet van gemeente Heerde.
- Herontwikkeling van de voorliggende locatie met kwalitatief hoogwaardige woningen draagt sterk bij aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van één van de entreegebieden van Heerde.

Voorkomen van Leegstand

De huidige eigenaar, tevens exploitant van het betreffende kavel is voornemens zijn bedrijfsactiviteiten aan de Bonenburgerlaan af te bouwen en alleen voort te zetten aan de Wiekenweg in Heerde. Deze locatie wordt al gedurende langere tijd gebruikt voor gelijkwaardige bedrijfsvoering. Er zijn meerdere redenen om de bedrijfsvoering te verplaatsen naar de Wiekenweg. Zo heeft de handel in tweedehands auto's zich inmiddels grotendeels van de showroom/ etalageruit verplaatst naar de handel via het internet. Een zichtlocatie als aan de Bonenburgerlaan is daardoor niet langer nodig dan wel van weinig toegevoegde waarde. Het aanhouden van twee locaties is voor de eigenaar bedrijfsmatig gezien daardoor onwenselijk geworden. De huidige leeftijd van de eigenaar, het feit dat er geen opvolging klaar staat om de zaak over te nemen en het bovengenoemd punt met betrekking tot het verplaatsen van de verkoop van de showroom naar internet heeft de eigenaar er toe bewogen de initiatiefnemer te vragen om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor de herontwikkeling van de locatie Bonenburgerlaan.

Het pand bevindt zich technisch in een dusdanige staat dat groot onderhoud noodzakelijk wordt. Dat vergt aanzienlijke investeringen die mede gezien het voornoemde niet meer terugverdiend gaan worden. Dit maakt het economisch zeer onverantwoord om het pand langer aan te houden en de bedrijfsactiviteiten hier voort te

zetten. De huidige staat van het pand staat een eventuele verhuur van het bestaande pand om de bedrijfsbestemming/ winkelbestemming in de weg.

Sociale meerwaarde

Aandachtspunten bij de overweging om de herontwikkeling op deze locatie te starten zijn onder andere de potentie van de bestaande woningvoorraad in gemeente Heerde, het huidige woningbouwprogramma, het in spelen op de lokale wensen rond Wonen, Welzijn en Zorg en het realiseren van duurzame/energiezuinige nieuwbouw.

Naast de kwantitatieve opgave zijn in de regionale en nationale woonagenda richtinggevende principes vastgesteld voor het kwalitatief programmeren.

Deze principes zijn gericht op een aantal speerpunten:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern of buitengebied;
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande programma;
- De programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van het (regionale) beleid en actuele marktontwikkelingen;
- Het vergroten en versnellen van het aanbod door meer woningen te bouwen (zowel op de korte als lange termijn);
- Het borgen van het kwalitatief en betaalbaar verduurzaamd wonen;
- Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, onder andere door doorstroming te creëren.

Het voorliggende plan biedt gelet op de voornoemde punten een significante bijdrage aan de sociale meerwaarde:

- Het plan voegt op loopafstand van het centrum van Heerde een tiental appartementen in de vrije sector toe. Dit kan doordat het, in beginsel 'verplichte', sociale component bij woningbouwlocaties van het nu voorliggende plan intern gesaldeerd wordt met de herontwikkeling van de locatie Koops en van Olst. Met de voorgenomen herontwikkeling neemt naar verwachting de economische besteding in het centrum toe;
- Door het aanbod van de vrije sector appartementen op deze locatie ontstaan er binnen Heerde dynamische verhuisbewegingen;
- De doorstromers of wel de mensen met een gevorderde wooncarrière vormen de doelgroep binnen het voorliggende plan. Met de verschuiving van deze doelgroep ontstaat er binnen Heerde zoals hiervoor beschreven een dynamische verhuisbeweging.
- De appartementen worden in het kader van toegankelijkheid uiteraard geschikt gemaakt voor rolstoelgebruikers en zijn daardoor levensloopbestendig en breder verkoopbaar;
- Het plan wordt ontwikkeld door een regionale ontwikkelaar/aannemer in samenwerking met regionale marktpartijen; architect, onderaannemers en leveranciers;

- Indicatief worden er in de huidige vorm 10 vrije sector koopappartementen gerealiseerd. Met gemeente Heerde zijn in een eerder stadium verkennende afspraken gemaakt dat de overmaat aan sociaal huurwoningen uit het plan Koops en van Olst intern gesaldeerd wordt met de aantallen ontbrekende sociale appartementen in het voorliggende plan.

Economische meerwaarde

- Met het voorliggende bouwprogramma wordt ingezet op het realiseren van een gedifferentieerd aanbod voor verschillende huishoudenstypen (naar leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen). Gemeente Heerde richt zich op een goede mix van verschillende typen woningen in verschillende prijsklassen. Daarbij wordt vooral gericht op (i.v.m. betaalbaarheid) levensloopgeschikte woningen die meerdere doelgroepen kunnen bedienen. Met het nu voorliggende plan in samenwerking met het plan Koops en van Olst wordt optimaal ingespeeld op de behoeften van de lokale markt.
- Plaatselijke initiatieven, verenigingsleven, onderwijs, allen kunnen door toevoeging van het plan profiteren van deze toenames in en nabij het centrum.
- Het plan biedt de mogelijkheid om (jonge) gezinnen aan te trekken, ook van buiten Heerde, door een gedifferentieerd woningaanbod. Waarbij de flexibiliteit van het project de toekomstwaarde van de nieuwbouw verzekert (gebruikswaarde).

Toekomstkwaliteit en duurzaamheid

- De nieuwbouw in het plangebied wordt gebouwd conform de vigerende wet- en regelgeving. Daardoor is de nieuwbouw energetisch van goede kwaliteit en BENG. Verduurzaming van het plan sluit daarbij aan bij de eisen en doelstellingen waar de huidige kritische markt om vraagt.
- Het duurzaam maken van het plan wordt niet alleen behaald door de toe te passen bouwkundige materialen en/of technieken. Aanpassingen op planniveau dragen daarin ook bij.

Denk bijvoorbeeld aan:

1. Het afkoppelen van het hemelwater, het bergen en infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied;
2. Oriëntatie van de gebouwen ten opzichten van de zon. Daglichttoetreding kan hierdoor geoptimaliseerd worden. Eventueel toe te passen zonnepanelen optimaal georiënteerd; 's-Ochtends zon en 's middags als de zon het warmst is van deze puien af. De flauwe aankapping van de 3^e bouwlaag van ca. 20-25gr zal bij toepassing van PV-panelen op achterdakvlak (w) naar verwachting een rendement van ca 85% opleveren.
3. Toepassen van bepaalde soorten beplanting waardoor de klimaatadaptatie versterkt wordt;
4. Een open type bestrating in overleg met gemeente toepassen zodat er een "groene" straat kan ontstaan;
5. Toepassen van straatverlichting die energie arm is;
6. Het toepassen van PV- en zonnepanelen in combinatie met warmtepompen.
7. Goede en juiste instructie bij oplevering aan de toekomstige gebruiker van de woningen en buitenruimten.
8. Zoals eerder beschreven wordt met het vergroenen van het gebied aan de voorzijde sterk bij gedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit van zowel bewoners van de nieuwbouw als van de bestaande aangrenzende

woningen. Verder draagt dit bij aan het voorkomen van hittestress alsook aan onderdeel van natuurinclusief bouwen.

Vraag naar woningen beantwoorden

Anno 2021 is de vraag naar woningen niet alleen in Heerde maar in heel Nederland zo groot geworden dat er opnieuw sprake is van woningnood. Helaas is de woningnood nooit echt weggeweest. Met de huidige grote vraag naar woningen is het herontwikkelen van een op "korte" termijn vrij te komen locatie, waarop in de huidige situatie een garagebedrijf gevestigd is, een welkome en kwalitatieve toevoeging aan de woningmarkt van Heerde.

Met de realisatie van de voorgenomen 10 appartementen wordt niet de gehele vraag naar woningbouw in Heerde opgelost maar is het welkome aanvulling.

Maatschappelijke meerwaarde

- De maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd door de herontwikkeling van het bestaande garage bedrijf met daarboven gelegen woonruimten. De binnen afzienbare tijd verplaatsing van het gevestigde garage bedrijf zorgt er voor dat ook deze ruimten leeg komen te staan. Het langdurig gevuld krijgen van een dergelijk specifieke commerciële ruimte ligt niet voor de hand. Met het voorgenomen plan wordt leegstand van het bestaande vastgoed voorkomen.
- Zoals eerder al beschreven zullen de nieuwe bewoners van de appartementen voor meer traffic zorgen en de winkeliers in het centrum maar ook aan de Bonenburgerlaan meer klandizie bezorgen.
- De ruimtelijke kwaliteit van het entreegebied van Heerde krijgt een grote impuls.

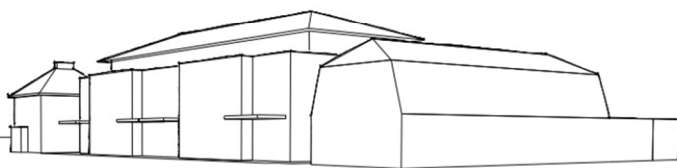
Foto's locatie en omgeving:







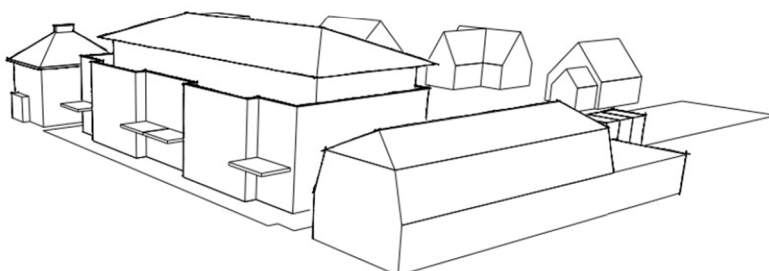
De Haag B.V.
Brinkgreverweg 32
8161NW Epe



22 SEPT 2021

Hoekt van deze uitgave en/of tekeningen mag worden gebruikt, versprekt, afgedrukt, opgenomen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of en/of openbaar gemaakt in andere vorm of op enige wijze hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enig andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van:

Saxo van Asselt architecten bno,



De Haag B.V.
Brinkgreverweg 32
8161NW Epe

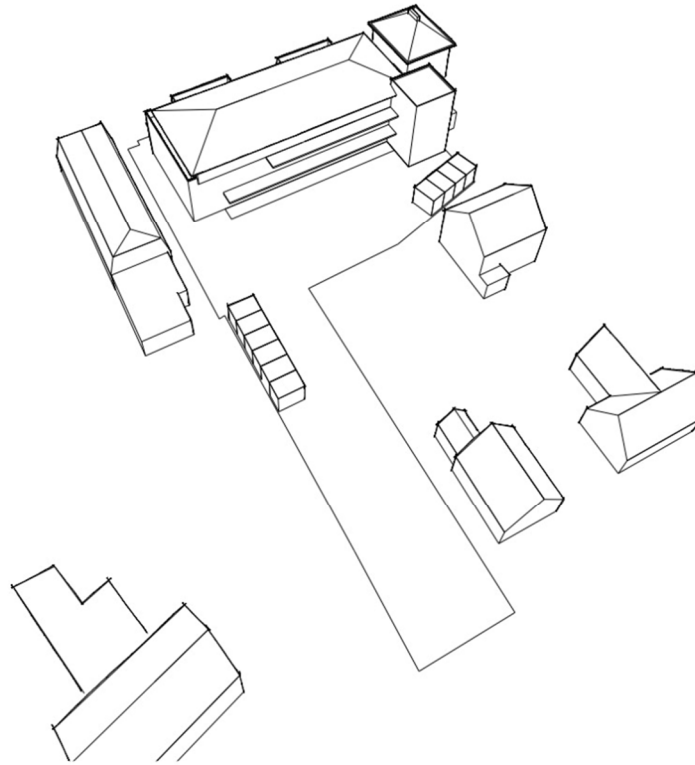


22 SEPT 2021

Náét van deze uitgave en/of tekeningen mag worden gebruikt, versprekt, uitgeleend, opgenomen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of en/of openbaar gemaakt in andere vorm of op enige wijze hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enig andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van:
Stas v van Asselt architecten bno,

STRUCTUURONTWERP

VOLUMEBEELDEN



VOLUMESTUDIE
HERONTWIKKE-
LING KAVEL
BONENBURGER-
LAAN 5 & TE
HEERDE

De Haag B.V.
Brinkreijverweg 32
8161NW Epe

SA
Slaa + van Asselt
architecten BNA

22 SEPT 2021

Alle in deze studie afgebeelde afbeeldingen zijn
niet te gebruiken voor commerciële of andere
doeleinden. Het is niet toegestaan deze afbeeldingen
te kopiëren, verspreiden of anderszins openbaar
te maken. Het is niet toegestaan deze afbeeldingen
te verspreiden of anderszins openbaar te maken.
Slaa + van Asselt architecten BNA