



College van Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Heerde
Postbus 175
8180 AD Heerde

Twello, 3 juli 2020

Onderwerp: Principeverzoek herontwikkeling terrein Suel Holding (Bonenburgerlaan 48) te Heerde

Geacht College,

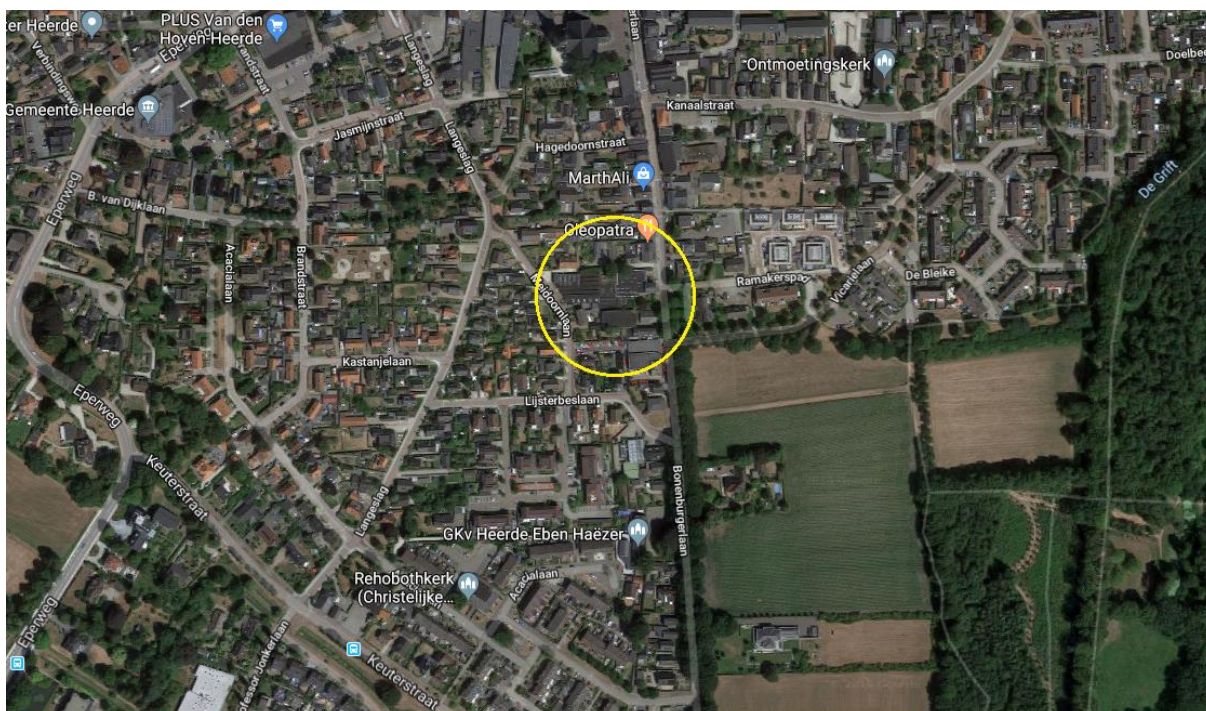
Uw college heeft 7 augustus 2019 een positief besluit genomen over ons voornemen om de locatie van Shemesh BV / Suel Holding aan de Meidoornlaan / Bonenburgerlaan te herontwikkelen tot woningen. In antwoord op het verzoek van wethouder Berkhoff en de betrokken ambtenaren presenteerden wij het plan om woningen te realiseren voor 1 persoons -starters conform de Woonvisie Heerde 2015-2025. Ons antwoord luidt: 12 zogenaamde OEB - "Op Eigen Benen" - appartementen in 2 bouwlagen aan de Meidoornstraat. Aan de Bonenburgerlaan zijn 18 appartementen ontworpen met portiek-ontsluiting in 3 bouwlagen.

De uitwerking van het gepresenteerde plan heeft door privé omstandigheden bij de grondeigenaar helaas een vertraging opgelopen, waardoor het niet mogelijk was om binnen de termijn van de positieve grondhouding met de burens het plan te bespreken. In het voorliggende plan zijn de verbeteringen opgenomen die ambtelijk werden gesuggereerd en wij vertrouwen erop dat uw college hiermee kan instemmen.

Voor de volledigheid herhalen wij de planomschrijving en gaan wij in op de duidelijke meerwaarde die dit plan heeft.

Inleiding

De bedrijfsruimten met twee woningen op de percelen Bonenburgerlaan 48 zijn in gebruik van het alhier gevestigde bedrijf Shemesh BV / Suel Holding. Om verschillende redenen is de huidige bedrijfslocatie al enkele jaren niet meer passend in de bedrijfsvoering. De eigenaren hebben daarom de laatste jaren gezocht naar een gezamenlijke herontwikkeling is er nu een plan dat een upgrade van deze locatie in het centrum van Heerde mogelijk maakt. In dit principeverzoek gaan we in op het plangebied, de inhoud van het plan en de meerwaarde van de voorgenomen ontwikkeling voor de toekomstige bewoners, de omwonenden, de inwoners en de middenstand van Heerde.



Ligging plangebied tussen de Meidoornlaan en Bonenburgerlaan in Heerde, geel omcirkeld (Bron: Google Maps, bewerking: SAB)

Het plan betreft de ontwikkeling van 12 OEB-appartementen aan de Meidoornlaan en 18 appartementen aan de Bonenburgerlaan, waarbij het o.a. de kenmerken levensloopbestendig en diverse duurzaamheidsprincipes worden toegepast. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt gestimuleerd en draagt bij aan de levendigheid en de sociale veiligheid van het gebied. Inwoners van Heerde kunnen hierdoor wooncarrière maken, waarmee de woningmarkt een impuls krijgt. Bovendien zijn de OEB-appartementen met ca 42 m2 GBO geschikt voor jongeren die een goede baan hebben en niet meer inwonend willen zijn en zoeken naar woonruimte voor 1 of 2 personen

huishoudens. De grotere appartementen van ca 90 m2 zijn zeer intrek bij senioren en minder validen. Daarmee voorziet dit plan in verscheidene maatschappelijke behoeften.

Beschrijving van het plangebied

Het project is gelegen aan de Bonenburgerlaan en de Meidoornlaan in Heerde. De Bonenburgerlaan is vanuit het zuidoosten een hoofdontsluitingsweg voor het centrum van Heerde. De Bonenburgerlaan vormt de markante entree uit het oosten, die met een groen welkom, enerzijds gastvrij uitnodigt naar woningen, winkels en bedrijven in het centrum en anderzijds grenst aan het Gelders landschap met bossen en landerijen en het rijksmonument "Landgoed De Bonenburg". Aan de straat liggen met name woningen.

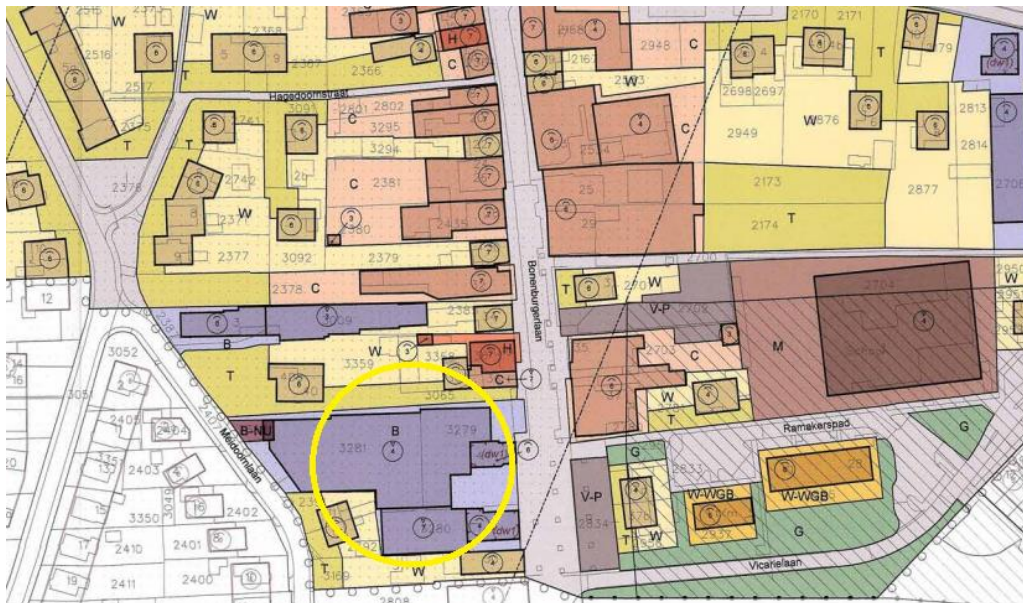
De Meidoornlaan is een woonstraat met deels gemengde bebouwing. Het plan ligt ten opzichte van de Meidoornlaan aan de oostzijde. Het plan wordt aan de noordzijde begrensd door een kenmerkend niet openbaar verbindingspad dat door erfdienstbaarheden aan het openbaar verkeer is onttrokken. In het plangebied bevindt zich momenteel verouderde bedrijfsbebouwing, welke niet past bij de bedrijfsvoering van Shemesh BV. De productie- en opslagruimten zijn bereikbaar voor vrachtverkeer via de Bonenburgerlaan en de Meidoornlaan. De 2 woningen aan de Bonenburgerlaan worden nog bewoond.

Samenhang met plan Villa Taberna

De nieuwbouw van appartementencomplex 'Villa Taberna' aan de overzijde van de Bonenburgerlaan is inmiddels opgeleverd. Met het onderhavige voornemen is stedenbouwkundig een goede aansluiting ontworpen.

Geldend bestemmingsplan

Navolgende uitsnede van het vigerende bestemmingsplan laat zien dat het plangebied momenteel de bestemming 'Bedrijf' bevat. Woningbouw is op deze locatie derhalve niet toegestaan, waardoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is voor de realisatie van onderhavig plan.



Uitsnede vigerend BP (Heerde-Dorp, 2009) met plangebied geel omcirkeld (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Planbeschrijving

Het project om 12 starters- en 18 seniorappartementen te realiseren is gelegen aan de Meidoornlaan en de Bonenburgerlaan, in het zuiden van Heerde. De bestaande (verouderde) bebouwing zal worden verwijderd, omdat deze geen specifieke ruimtelijke kwaliteiten bevat. Deze bestaande bebouwing zal worden vervangen door starters appartementen in 2 bouwlagen en senior-appartementen in bouwlagen. Deze senior- appartementen worden toegankelijk middels 3 portiekontsluitingen met inpandige trappenhuizen en een lift.



Situatie met impressie toekomstige bebouwing

Functioneel programma

De 18 appartementen hebben een afmeting van circa 93 m² en worden verkocht vanaf €260.000,-.

De 12 OEB (op eigen benen) appartementen hebben een afmeting van circa 45 m² en worden verkocht in de categorie 'sociale koop'. Op het binnenterrein zal het parkeervraagstuk op eigen terrein worden opgelost: 42 parkeerplaatsen en nog eens 2 parkeerplaatsen op het terrein van Liander.

Uitgangspunt is dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Schil / Overloopgebied	parkeernorm
Goedkoop	1,4
Midden	1,7
Duur	1,8

De OEB-appartementen zullen een prijs hebben tot € 165.000,-, daarom vallen deze in de categorie goedkoop. De onderste rij appartementen gericht op de Bonenburgerlaan zullen een prijs hebben van rond de € 260.000,-, deze appartementen vallen daarmee in de categorie midden. Tot slot vallen de overige appartementen gericht op de Bonenburgerlaan (de bovenste twee lagen) in de categorie duur omdat deze een prijs zullen hebben van boven de € 300.000,-.

Hiermee komen wij op de volgende berekening voor de parkeerbehoefte:

Schil / Overloopgebied	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen
Goedkoop (tot 2 ton)	12	1,4	16,8
Midden (tot 3 ton)	6	1,7	10,2
Duur (boven 3 ton)	12	1,8	21,6
Totaal			48,6 = 49

Derhalve is de parkeerbehoefte voor het plan 49 parkeerplaatsen.

Omdat er met het vigerende bestemmingsplan Heerde – Dorp twee bedrijfswoningen zijn toegestaan kan de parkeerbehoefte verdisconteerd worden met de parkeerbehoefte voor de onderhavige ontwikkeling.

Voor deze twee bedrijfswoningen gold een parkeernorm van 1,7 (gebied: schil/overloopgebied, categorie: midden). Voor de ontwikkeling zijn daarom $(48,6 - (1,7 \times 2))$ 45,2=46 parkeerplaatsen benodigd.

Voor de realisatie van het plan worden 2 parkeerplaatsen uit het parkeerfonds afgenomen van de gemeente Heerde. De kosten die de gemeente rekent voor een parkeerplaats in het parkeerfonds bedragen rond de € 5.000,- (het exacte bedrag is afhankelijk van de indexatie).

Op het binnenterrein bevinden zich bergingen. De bergingen van de 18 appartementen zijn aangesloten op de individuele meterkast. Voor de OEB woningen zijn er 2 grote gezamenlijke bergingen.

Bovendien worden in dit plan diverse duurzaamheidsprincipes toegepast. Zo krijgen de appartementen eigen zonnepanelen en wordt er een eigen warmtepomp geplaatst.



Gedetailleerde situatietekening (matenplan) voor het plangebied tussen de Meidoornlaan en de Bonenburgerlaan

Architectuur

De woningen in de voorgenomen ontwikkeling krijgen een rustige dorpse uitstraling, waarmee wordt aangesloten bij de directe omgeving. De openheid als gevolg van het binnenterrein draagt tevens bij aan de ruimtelijke uitstraling en het verplaatsen van het parkeeraanzicht vanuit het straatbeeld. Wat betreft architectuur sluit het ontwerp van het te ontwikkelen appartementencomplex enerzijds aan bij de inmiddels gerealiseerde nieuwbouw van aan de overzijde van de Bonenburgerlaan, Villa Taberna, Anderzijds zal de architectuur voor een eigen vormtaal zorgdragen. Ten slotte versterkt het aanbrengen van aanvullende groen-elementen bij de voorgevelrooilijn aan de Bonenburgerlaan de groene entree van Heerde centrum. De esthetische waarde van het plangebied en diens directe omgeving wordt daardoor verhoogd.



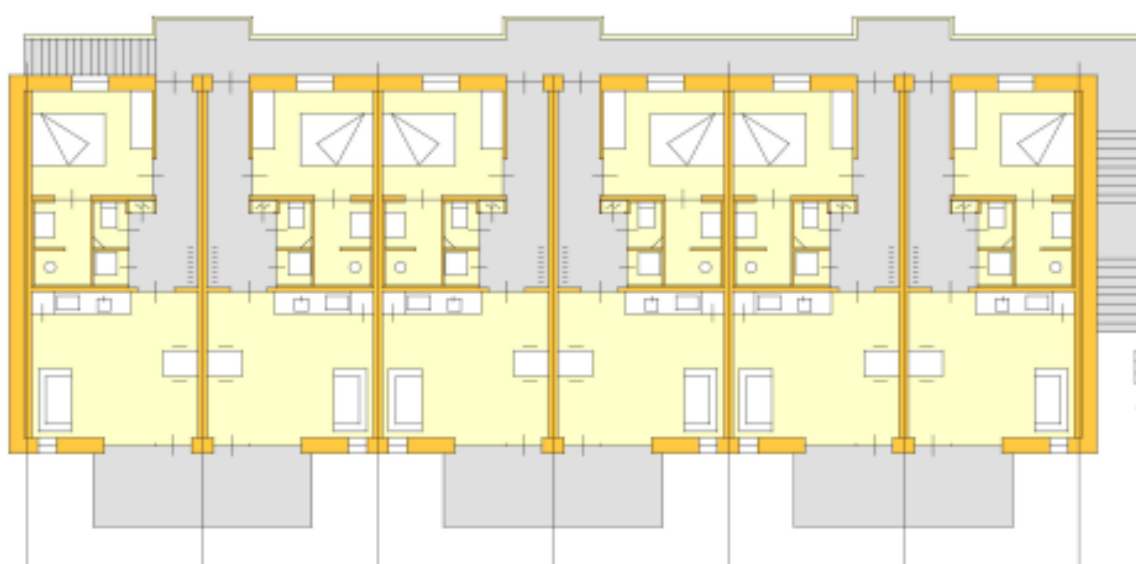
Deze verhoging van de esthetische waarde geldt des te meer met betrekking tot de ontwikkeling van grondgebonden woningen langs de Meidoornlaan. Hier wordt de verouderde en disfunctionele bedrijfsbebouwing vervangen door aantrekkelijk ogende starters-/seniorenwoningen, welke passend zijn in haar omgeving. Bovendien zijn de woningen zo gepositioneerd dat zij refereren aan de historische daklijnen uit de Meidoornlaan. Het karakter van een dorpse woonwijk wordt hiermee aanzienlijk versterkt.

Stikstof

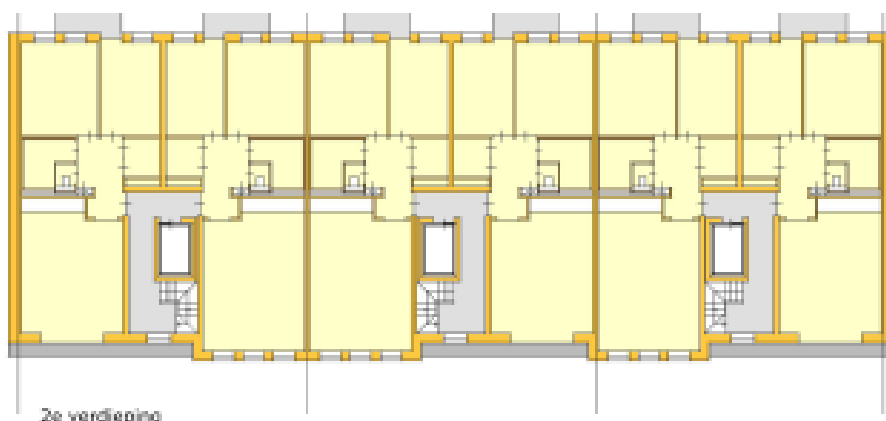
We zijn voor dit project in gesprek getreden met een bouwonderneming die gespecialiseerd is in geprefabriceerde elementenbouw. Dit verlicht de bouwoverlast in een dorpskern doordat enerzijds de bouwtijd verkort wordt, er ook minder bouwplaats personeel benodigd is. Een bijkomend voordeel is dat dit een gunstig effect heeft op de hoeveelheid stikstof die tijdens de bouw wordt geproduceerd. Het adviesbureau dat voor ons de Aerius berekeningen verzorgt heeft vastgesteld dat deze locatie 1,8 kilometer van het Natura 2000 ligt. Gezien de functie van de huidige opstallen, de bouw methodiek en sloopwaarden uit een recente projecten zal dit project 1kg tot 1,3 kg stikstof per woning uitstoten. Daarmee is het mogelijk intern te salderen en zal het verkrijgen van de Wet Natuurbescherming Vergunning mogelijk zijn.



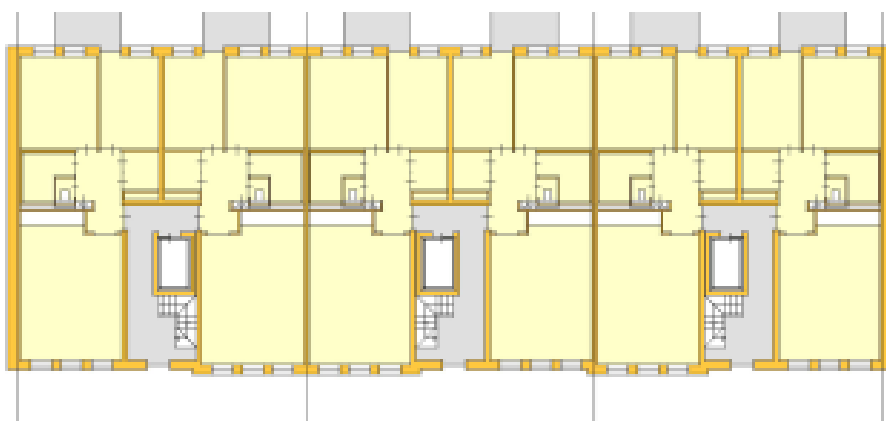
De voorgenomen ontwikkeling vanuit vogelperspectief, op de achtergrond is tevens Villa Taberna in beeld gebracht



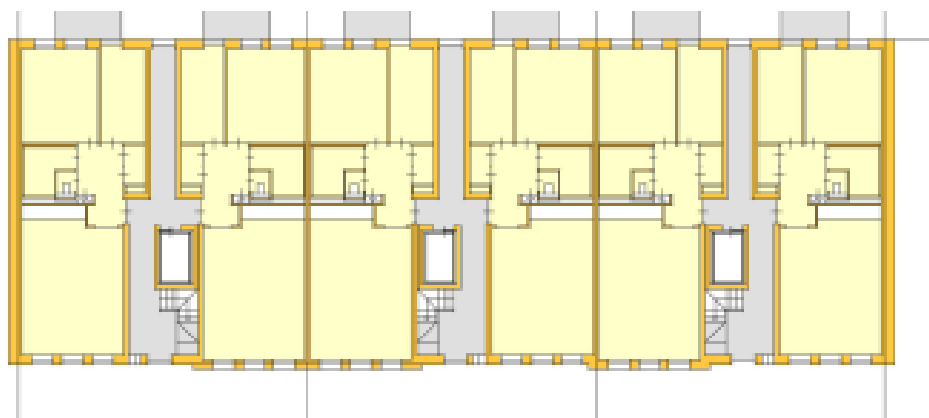
Overzicht 1^e verdieping Meidoornlaan met OEB woningen



2e verdieping



1e verdieping



begane grond

Overzichts plattegronden 18 appartementen Bonenburgerlaan



Meerwaarde

De voorgenomen ontwikkeling heeft meerwaarde in verschillende opzichten, namelijk vanuit ruimtelijk, sociaal-maatschappelijk, economisch en duurzaam perspectief. Tevens heeft het project meerwaarde vanuit maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Ruimtelijke meerwaarde

De bestaande bebouwing is verouderd en niet meer functioneel. Dit zorgt voor een troosteloze aanblik, die van invloed is op de nabije omgeving. Door de nieuwbouw ontstaat een frisse uitstraling, die een positieve invloed heeft op de omgeving. De architectuur is passend bij de omgeving en voegt kwaliteit toe aan de omgeving.

Daarnaast zorgen de nieuwe bewoners voor levendigheid, waarmee de sociale veiligheid wordt bevorderd. Deze bewoners komen dichtbij het centrum te wonen, waardoor de activiteit in het centrum zal toenemen zonder dat dit gepaard gaat met een hogere parkeerbelasting. Ten slotte is de afvoer van het regenwater gewaarborgd middels infiltratiemogelijkheden in de bodem.



Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

In Heerde wordt men herkend en bij naam genoemd. Het dorp vormt daarmee een sociale omgeving voor haar inwoners. Deze bewoners willen betrokken blijven, ook naarmate zij ouder worden en hun lichamelijke conditie afneemt. Doordat deze locatie op 'rollator-afstand' van het centrum ligt, kunnen zij het dorpshart blijven bereiken. De nieuwe appartementen zijn levensloopbestendige, waarbij zelfredzaamheid hoog in het vaandel staat. Vanwege de toegangscontrole middels een videofoon-installatie wordt het veiligheidsgevoel daarnaast versterkt.

Economische meerwaarde

De realisatie van nieuwe woningen biedt mogelijkheden voor inwoners om wooncarrière te maken, waarmee de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Daarnaast genereert de ontwikkeling een hoge omzet voor de lokale economie, vanwege het verhuizen en inrichten van/naar de nieuwe woning. Ten slotte levert de voorgenomen ontwikkeling structurele werkgelegenheid op, doordat verenigingen van eigenaren vaak gezamenlijk opdracht geven tot het onderhouden van een complex. In de regel worden hiervoor plaatselijke medewerkers ingezet.



Duurzame meerwaarde

- Warmtepomp: Duurzaam bouwen staat hoog in het vaandel bij Van Vemde Projectontwikkeling. Onderhavig plan voorziet in diverse duurzame ontwikkelingen, zoals gasloos bouwen met een innovatief verwarmingssysteem middels een eigen warmtepomp;
- Zonnepanelen op de platte daken zorgen voor het in balans brengen van de energie behoefte;
- Regenwater wordt afgekoppeld van het riool en via kratten geïnfiltreerd in de bodem.
- Materialen worden beoordeeld op de specifieke milieueffecten;
- De stikstof-berekeningen voor deze functie wijziging van bedrijf naar wonen zijn gunstig.

Meerwaarde vanuit maatschappelijke aanvaardbaarheid

De maatschappelijke aanvaardbaarheid wordt zeker ondersteund, doordat de huidige inwoners van Heerde meer kans hebben op een geschikte woonomgeving en hiervoor hun heil niet elders gaan zoeken. Op deze wijze is er minder verloop en kunnen lokale organisaties gebruik blijven maken van leden en kaderleden. Met name starters kunnen op deze manier worden vastgehouden binnen de gemeente.

Conclusie

De voorgaande motivering laat zien dat het herontwikkelingsproject vanuit meerdere perspectieven meerwaarde biedt voor Heerde en wij vragen u nogmaals uw principe-goedkeuring uit te spreken over ons initiatief. Wij worden hier graag schriftelijk van op de hoogte gebracht.

Mocht daar behoefte aan zijn dan zijn wij altijd bereid om ons voornemen mondeling of schriftelijk verder toe te lichten.

Hopende op een positieve reactie,

Hoogachtend,

Van Vemde Projectontwikkeling BV

Dies van Vemde