

Inspraaknotitie Heerderhof (voormalig 'De Grift Tuinen', locatie Wendhorst) te Heerde

Aan: De Raad gemeente Heerde
Van: Frida Hoekman, VanWonen

Datum: 17 juni 2019

Inleiding

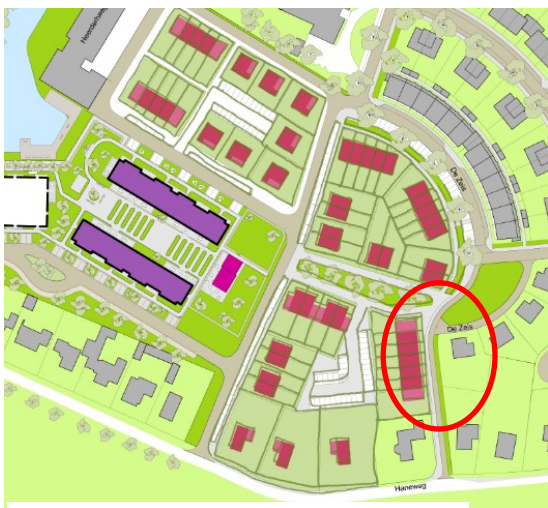
Naar aanleiding van de vragen vanuit de raadscommissie wil hierbij graag van de gelegenheid gebruik maken om op de vragen een toelichting te geven.

Ik wil met name ingaan op de volgende 4 punten.

1. de overgangszone naar de bestaande bebouwing ter plaatse van de Zeis .
2. De maximale hoogte van het beoogde appartementengebouw van Triada en de verschijningsvorm.
3. De volumestudie van de woningen.
4. Het aantal parkeerplaatsen t.b.v. de zorgwoningen van Viattence.

1. overgangszone naar de bestaande bebouwing ter plaatse van de

Zoals in de commissievergadering al is aangegeven is het oorspronkelijke plan uit december 2016 sterk gewijzigd naar aanleiding van wensen van de omwonende. Inzoomend op de vrijstaande woningen aan de Zeis ziet u dat in de oorspronkelijke plannen 7 rijwoningen waren gesitueerd die op hetzelfde peil stonden als de huidige Wendhorst. Op verzoek van de omwonende is dit aangepast naar de huidige stedenbouwkundige situatie waarbij er 1 vrijstaande woning wordt gesitueerd op een grote kavel. Deze woning is ook zover mogelijk naar voren geschoven zodat deze niet gelijk ligt aan de woning aan de Zeis. Hierdoor is de privacy sterk verbeterd. De afstand tussen de nieuwe woning en de woning aan de Zeis is circa 14 meter. Daartussen ligt het bestaande fietspad wat gehandhaafd blijft. De kavel van de nieuwe woning wordt voorzien van een erfafscheiding zodat er vanaf de begane grond en tuin geen zicht is op de woning aan de Zeis. Zie onderstaande afbeelding



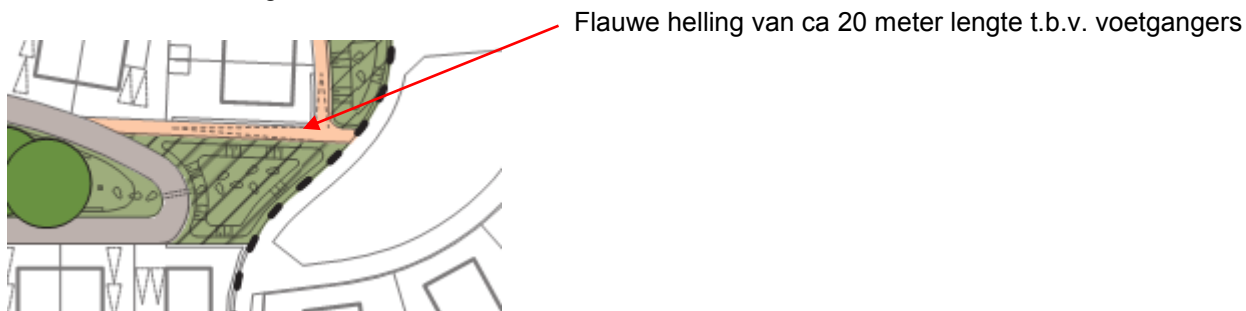
oorspronkelijk plan 2016



huidige stedenbouwkundig plan

De nieuwe woning maakt stedenbouwkundig onderdeel uit van het ensemble Hof, bestaande uit tweekappers en vrijstaande woningen van 2 bouwlagen en een kap rondom de nieuwe hof in het plan. In de volumestudie vind u de tekeningen hiervan. Indien de ene vrijstaande woning grenzend aan de Zeis 1 verdieping lager wordt gemaakt zou dit sterk afbreuk doen aan de samenhang van de woningen in de hof. Het sterk verlagen van het peil met ca 1 meter voor alleen deze woning geeft grote problemen. Er ontstaat dan een hoogteverschil tussen deze vrijstaande woning en de naastgelegen tweekapper in het plan maar ook in de openbare ruimte. Dit maakt dat deze woningen niet meer goed bereikbaar zijn met auto en fiets. Omdat de privacy voor de woning aan de Zeis gewaarborgd is door een erfafscheiding, waarbij in het bestemmingsplan én in de leveringsakte van de woning verankerd wordt dat deze in stand gehouden moet worden, is een sterke verlaging van het peil naar onze mening niet nodig. Daar en tegen levert het zeer grote nadelen op voor de nieuwe woningen en de openbare ruimte. Vandaar dat wij hier niet in mee kunnen gaan en de situatie zo willen handhaven.

Het hoogteverschil tussen de Zeis en de nieuwe hof wordt in het stedenbouwkundig plan nu overbrugd door een lange flauwe helling zodat er voor iedereen, ook voor mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel of rollator, een mooie verbinding ontstaat tussen de bestaande bebouwing via de hof en de groenstrook naar de vijver. Zie onderstaande tekening.



De toezegging dat het peil aan de rand van het plan zoveel mogelijk wordt verlaagd blijft staan maar dit zal een verlaging zijn van enkele centimeters tot hooguit 50 centimeter.

2. De maximale hoogte van het beoogde appartementengebouw van Triada en verschijningsvorm.

De afgelopen week is er overleg geweest met Triada over de hoogte en verschijningsvorm van het appartementengebouw. Triada gaat het gebouw zelf ontwikkelen en realiseren. Er is op dit moment nog geen architect geselecteerd. Het gebouw dat ontworpen gaat worden past uiteraard binnen de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan, daarnaast zal Triada rekening houden met de hieronder geformuleerde uitgangspunten:

- Het gebouw wordt niet hoger dan maximaal 11 meter. Dit geldt niet voor de liftschacht die wel hoger moet worden en mogelijk geldt dit ook voor installatie voorzieningen. Deze maximale hoogte is overigens al in het bestemmingsplan vastgelegd.
- De noodverlichting die altijd brand en de normale verlichting van de galerij wordt dusdanig afgesteld dat het licht zoveel mogelijk naar beneden schijnt en niet naar het achterliggend gebied. Hiermee wordt lichthinder zoveel als mogelijk voorkomen. Echter, hoe licht ervaren wordt heeft ook met met beleving te maken, waar de een geen hinder ervaart van verlichting kan een ander van dezelfde verlichting wel enige hinder ondervinden.
- Voordat het ontwerp helemaal definitief is wordt er een inloopavond houden om de buurt en overige belangstellende te informeren.

3. De volumestudie van de woningen

Wij hadden enkele weken terug de architect al de opdracht gegeven voor het vervaardigen van het voorlopig ontwerp van de 34 koopwoningen. Van dit voorlopig ontwerp is een volumestudie gemaakt die bij de raadsstukken is gevoegd. De appartementen worden ontwikkeld door Triada en zijn, net als de zorgwoningen en Heerderhaegen alleen qua massa meegenomen in deze volumestudie. In deze volumestudie is overigens nog uitgegaan van een gebouw voor de sociale huurwoningen van 12 meter hoog, dit zal in werkelijkheid dus nog een meter lager worden.

4. Het aantal parkeerplaatsen t.b.v. de zorgwoningen van Viattence.

In de verkeersstudie is, na gedegen onderzoek de conclusie getrokken dat er voldoende parkeerplaatsen in het gebied rondom de zorgwoningen. Wij zijn geen voorstander om nu, op basis van veronderstellingen, extra parkeerplaatsen aan te leggen die ten koste gaan van groen en zeer waarschijnlijk niet of heel weinig gebruikt zullen worden. Ook in beheer en onderhoud is dit geen wenselijke situatie. Indien echter blijkt dat er de komende jaren structureel een tekort is aan parkeerplaatsen dan zeggen Viattence en VanWonen toe om in overleg met de gemeente alsnog extra parkeerplaatsen in het gebied te realiseren.

Wij willen nogmaals benadrukken dat er, na de genoemde aanpassingen, een heel mooi plan ligt waarbij de belangen van omwonenden zorgvuldig afgewogen zijn. Welstand heeft vanmiddag in het vooroverleg gezegd dat het een mooi en zorgvuldig plan is wat goed in elkaar zit. De grote variatie aan woningen sluit aan op de behoefte aan nieuwe woningen in Heerde en bied straks aan totaal 58 huishoudens een nieuw thuis. Daarnaast genereert het de benodigde opbrengsten voor Viattence ten behoeve van een gezonde exploitatie van de nieuwe zorgwoningen. Op dit moment hebben zich via de website woneninheerderhof.nl al ruim 100 belangstellende gemeld voor een van de 34 koopwoning in Heerderhof. Wij hopen dan ook dat de raad het bestemmingsplan zal vaststellen zodat wij de ontwikkeling van de koopwoningen kunnen voortzetten en Triada de ontwikkeling van de huurwoningen. Volgens de huidige planning kan dan volgend voorjaar gestart worden met de bouw van de nieuwe woningen en is circa 1,5 jaar later de wijk gereed.