



Conceptplan Meenseweg

Meenseweg 5 Hoorn

November 2019

Projectgegevens:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Tel: 0547 263 515

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectnummer: 8607

Versie: 4

Conceptplan Meenseweg

Meenseweg 5 Hoorn

November 2019

INHOUD

INLEIDING	7
BELEIDSANALYSE	9
2.1 Vigerend bestemmingsplan	9
2.2 Structuurvisie Heerde 2025	9
2.3 Dorpsvisie Hoorn	11
2.4 Dorpsvisie Vraaggestuurd ontwikkelen	11
2.5 Streekplanuitwerking Regio Noord-Veluwe	12
ONTWERPUITGANGSPUNTEN	15
3.1 Landschapsstructuur	15
3.2 Bodem	17
3.3 Ecologie	17
3.4 Maatschappelijke meerwaarde	19
HET TOEKOMSTIGE ERF	21
VERZOEK OM MEDEWERKING	23



Afbeelding 2. Topografische kaart erf

INLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens het erf aan de Meenseweg 5 te herontwikkelen in het kader van de regeling voor functieverandering. Het voormalig agrarisch erf grenst aan het buurtschap Hoorn, gelegen in de gemeente Heerde. De initiatiefnemer wil op dit perceel graag één nieuwe woning van maximaal 150 m² met een bijgebouw van maximaal 100 m² realiseren.

Daarnaast is hij voornemens het bestaande aaneen gebouwde bouwrecht, los te koppelen en als vrijstaande woning inclusief bijgebouw terug te bouwen. Om deze plannen mogelijk te maken wil de initiatiefnemer graag gebruik maken van de functieverandering-regeling. In voorliggend conceptplan wordt de voorgenomen ontwikkeling uiteen gezet en getoetst aan het gemeentelijke beleid. De gemeente Heerde heeft inmiddels een positief standpunt aangenomen ten aanzien van de ontwikkeling. Daarom is naast dit conceptplan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het erf en de omgeving

Het erf aan de Meenseweg ligt circa 2 kilometer ten noorden van Heerde. Op het erf staat een boerderij met twee woningen (nummer 3 en 5), ligboxenstal, kapschuur, jongveestal en overige bedrijfsgebouwen. Het totale oppervlak bedraagt circa 1.110 m². Het erf wordt in het noorden grotendeels omsloten door agrarische gronden, deze gronden behoren tot de voormalige huiskavel en zijn verkocht aan een agrariër uit de buurt.

De omgeving van het erf bestaat uit een mengeling van bedrijven- en woningen. De dichtstbijzijnde woning ligt op circa 50 meter ten oosten van het erf. Het dichtstbijzijnde agrarische erf ligt op circa 10 meter ten zuiden van de Meenseweg en vormt door haar ligging (en haar hindercirkel) een belangrijk ontwerputgangspunt. Ten oosten van het erf ligt, op circa 80 meter afstand, een agrarisch bedrijf. Rondom de genoemde agrarische bedrijven liggen/grenzen voornamelijk woonbestemmingen.

Ten westen van het plangebied ligt het buurtschap Hoorn. De nabij gelegen functies bestaan hoofdzakelijk uit wonen en een klein deel detailhandel. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op deze bestemmingen.



Afbeelding 3. Bestemmingsplan gemeente Heerde

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het erf ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied West. Het bestemmingsplan is op 16 april 2012, vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde. Het erf heeft de enkelbestemming “agrarisch” en de dubbelbestemmingen “hoge archeologische verwachtingswaarde”. Naast de agrarische bestemming is ook de gebiedsaanduiding dekzandruggen en oude bouwlanden van toepassing.

Het erf heeft, net als de omliggende erven, een groot agrarisch bouwvlak, waarbinnen twee bedrijfswoningen zijn gevestigd. Deze mogen in de huidige situatie uitsluitend aaneen worden gebouwd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een 1 nieuwe woning én het loskoppelen van het bestaande bouwrecht inclusief nieuwe bijgebouwen. Planologisch gezien wordt dus slechts één woning toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

2.2 Structuurvisie Heerde 2025

In de structuurvisie Heerde 2025 schetst de gemeente Heerde haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. De visie gaat in op de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. In de visie wordt Heerde opgedeeld in 3 zones;

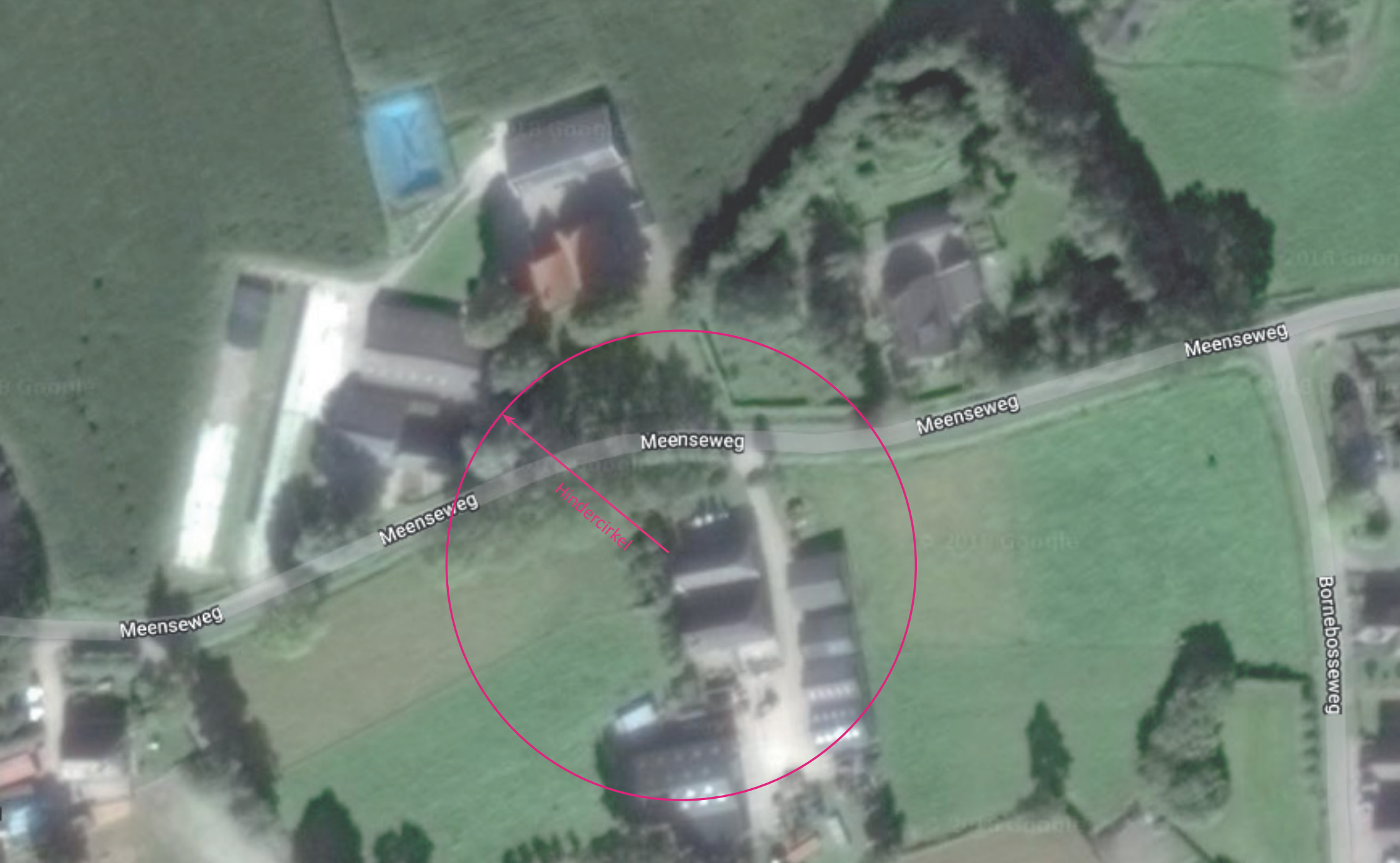
Zone 1 - Natuurlijkheid

Zone 2 - Nieuwe Zakelijkheid en gezondheid

Zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie

Het erf aan de Meenseweg ligt ten oosten van Hoorn en behoort daardoor tot de zone cultuur, natuur en voedselproductie, zone 3.

Met betrekking tot woningbouw is het relevant om te weten dat alleen in de dorpen Veessen en Vorchten woningen toegevoegd mogen worden. In de overige gebieden is woningbouw uitsluitend toegestaan bij functieverandering. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functieveranderingsproject, waarbij een agrarisch bedrijf wordt omgevormd naar een woonfunctie. De voorgenomen ontwikkeling in lijn met de structuurvisie Heerde 2025.



Afbeelding 4. Hindercirkel van 50 meter vanaf actief agrarisch buurbedrijf

2.3 Dorpsvisie Hoorn

In de Dorpsvisie Hoorn wordt het dorp en haar omgeving beschreven als kleinschalig en landelijk gelegen, waarbij de relatie met omliggend agrarisch gebied sterk is. Nieuwe bouwinitiatieven dienen aan te sluiten op de bestaande situatie en versterken deze situatie. Ontwikkelingen in het kader van functieverandering, zoals aan de Meenseweg, dienen het erf en haar omgeving een impuls te geven. Deze ontwikkelingen vinden uitsluitend plaats op bestaande erven. Het is van belang dat nieuwe woningen worden ontworpen in de karakteristieken van het agrarische erf, waarbij sprake is van hiërarchie tussen de gebouwen.

Het erf ligt ten oosten van de Beatrixweg en behoort daarmee tot de oostelijke kanaalzone. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand agrarisch erf en voldoet daarmee aan de dorpsvisie Hoorn. In het inrichtingsplan, zie hoofdstuk 3 en 4, wordt beschreven hoe het erf landschappelijk wordt ingepast en wordt tevens de stedenbouwkundige opzet toegelicht.

2.4 Dorpsvisie Vraaggestuurd ontwikkelen

Als Cittaslow gemeente hecht Heerde veel waarde aan een hoge kwaliteit van leven en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De Woonvisie Heerde kan niet worden losgezien van de Structuurvisie Heerde 2025. In lijn met deze visies is het van belang dat ontwikkelingen bijdragen aan een betere kwaliteit van de leefomgeving én wat ook positieve effecten heeft op de kwaliteit van leven. Het is van belang dat er voor de juiste doelgroep woningen worden toegevoegd, hiertoe is een marktanalyse uitgevoerd.

Marktanalyse

De trend in de omgeving van Heerde is dat meerdere partijen opzoek zijn naar courante betaalbare (nieuwbouw) woningen in het buitengebied. De krapte op de woningmarkt maakt het dat het voor steeds meer huishoudens moeilijker wordt een geschikte, laat staan hun droomwoning, te vinden. Dat verklaart ook een trend om eerst te kopen en dan

pas te verkopen. Momenteel wordt een groot deel van alle nieuwbouw gekocht door een doorstromer, een huishouden dat een koopwoning achterlaat. De trend is dat meerdere van die doorstromers opzoek zijn naar (nieuwbouw) locaties in het buitengebied, maar wel in de nabijheid van de faciliteiten zoals scholen, sportverenigingen, winkels, e.d.. Daarbij zien wij dat steeds meer mensen opzoek zijn naar onderhoudsarme en energiezuinige woningen en wordt men steeds bewuster van milieuvriendelijk bouwen.

Het aanbod

Veel objecten die momenteel te koop zijn in het buitengebied omvatten vaak oudere gebouwen waar, bovenop de koopprijs, nog veel kosten gemaakt moeten worden voor renovatie en sanering van asbest. De huidige normen voor financiering maken het lastig om deze extra kosten te kunnen financieren, vandaar dat een groot deel van deze locaties onverkoopbaar blijft. Met als gevolg fysieke achteruitgang van gebouwen gepaard gaande met achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, onderhoud plegen aan leegstaande gebouwen is namelijk geen optie meer. Nieuwe woningen in het buitengebied geven een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Bovenstaande betekent dat het huidige aanbod, door de grote extra kosten, niet aansluit bij de vraag die zich voordoet. De grootste blokkade die zich hier voordoet zijn de hoge kosten voor sloop, renovatie etc. In voorgenomen ontwikkeling neemt de initiatiefnemer deze blokkade uit de weg, door zelf alle opstallen te saneren en het erf te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Het doel is het aanbieden van kant en klare bouwkvavels voor circa € 200.000,- tot € 250.000,- v.o.n. De genoemde bedragen zijn indicatief en kunnen door marktomstandigheden veranderen. Met voorgestelde aanpak wordt door de initiatiefnemer ingezet op vraag gestuurd ontwikkelen.



Afbeelding 5. Vogelvlucht erf aan de Meenseweg 5



Afbeelding 6. Bestaande boerderij



Afbeelding 7. Ontsierende schuren



Afbeelding 8. Werktuigenberging

2.5 Streekplanuitwerking Regio Noord-Veluwe

In de streekplan uitwerking wordt beschreven dat het voor de Regio Noord-Veluwe van groot belang is dat de kwaliteit van het buitengebied behouden blijft én waar mogelijk verder ontwikkeld wordt. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke, economische als om de sociale kwaliteiten (leefbaarheid). Om te voorkomen dat het buitengebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit zal gaan, bestaan er mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen bebouwing via functieverandering of het opstarten van nevenactiviteiten.

Wonen wordt gezien als geschikte vorm van hergebruik van vrijgekomen agrarisch bebouwing in het buitengebied. Herbouw is op basis van het streekplan mogelijk in één woongebouw (met daarbinnen meerdere wooneenheden), daarnaast wordt in de streekplanuitwerking onder voorwaarden mogelijkheden gecreëerd voor de (her) bouw van een vrijstaande woning, afhankelijk van de locatie. De mogelijkheden die de regeling voor functieverandering biedt zijn afhankelijk van het gebiedstype.

Functieverandering naar wonen

Bij functieverandering naar wonen geldt dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen. Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt voor een nieuwe woning.

Ontwikkelvoorstel Meenseweg

Kijkend naar de beleidsregels én de markanalyse wordt in de voorgenomen ontwikkeling ingezet op de realisatie een nieuwe vrijstaande woning en de herbouw van een aaneengebouwd bouwrecht. Het doel hiervan is een bijdrage te leveren aan het voormalige erfcluster én aan te sluiten bij de vraag naar woningen in het buitengebied. Door de ligging nabij de kern Hoorn zijn meerdere faciliteiten in de omgeving te vinden. Dit sluit ook goed aan bij de woonwens in deze omgeving. Daarom wordt voorgesteld op deze locatie een nieuwe woning te ontwikkelen.

De regeling gaat uit van 500 m² sloop per nieuwe woning. Op het erf aan de Meenseweg staat 1.110 m² aan landschapsontsierende schuren. De initiatiefnemer is voornemens om één vrijstaande woning te realiseren en hiervoor 500 m² in te zetten. Wat resteert is nog 610 m² ontsierende schuren, deze worden gebruikt om het tweede bouwrecht dat nu op de bestaande boerderij zit, als vrijstaande woning terug te bouwen. Waardoor ook de boerderij beter in de markt kan worden verkocht. Met deze aanpak wordt vraag gestuurd ontwikkeld, waarbij ook de huidige boerderij behouden blijft.



Afbeelding 9. Luchtfoto geeft inzicht in landschapsstructuren in de omgeving van het project gebied

ONTWERPUITGANGSPUNTEN

3.1 Landschapsstructuur

Projectgebied bevindt zich ten oosten van Hoorn en het Apeldoorns Kanaal. De Meenseweg vormt de ruggengraat van Hoorn (waar hij over gaat in de Beatrixweg en de Singelweg). Aan de Meenseweg liggen aan beide kanten erven en woningen.

De Meenseweg is deels beplant met wilgen en lindes (in het dorp). De beplanting langs de weg vormt geen formele laanbeplanting, maar heeft een informeel karakter. Erven en woningen zijn veelal begrensd met hagen, veelal beuk. Ter hoogte van het erf ontbreken zowel de bomen als de hagen aan de kant van de weg.

Uitgangspunt voor het ontwerp

De ontbrekende landschappelijke structuur rondom de Meenseweg ter hoogte van het erf dient te worden hersteld. Zorg daarnaast voor filtering van zicht op de bebouwing door toepassing van groen op de erven. De bestaande woning vormt de hoofdwoning op het erf.

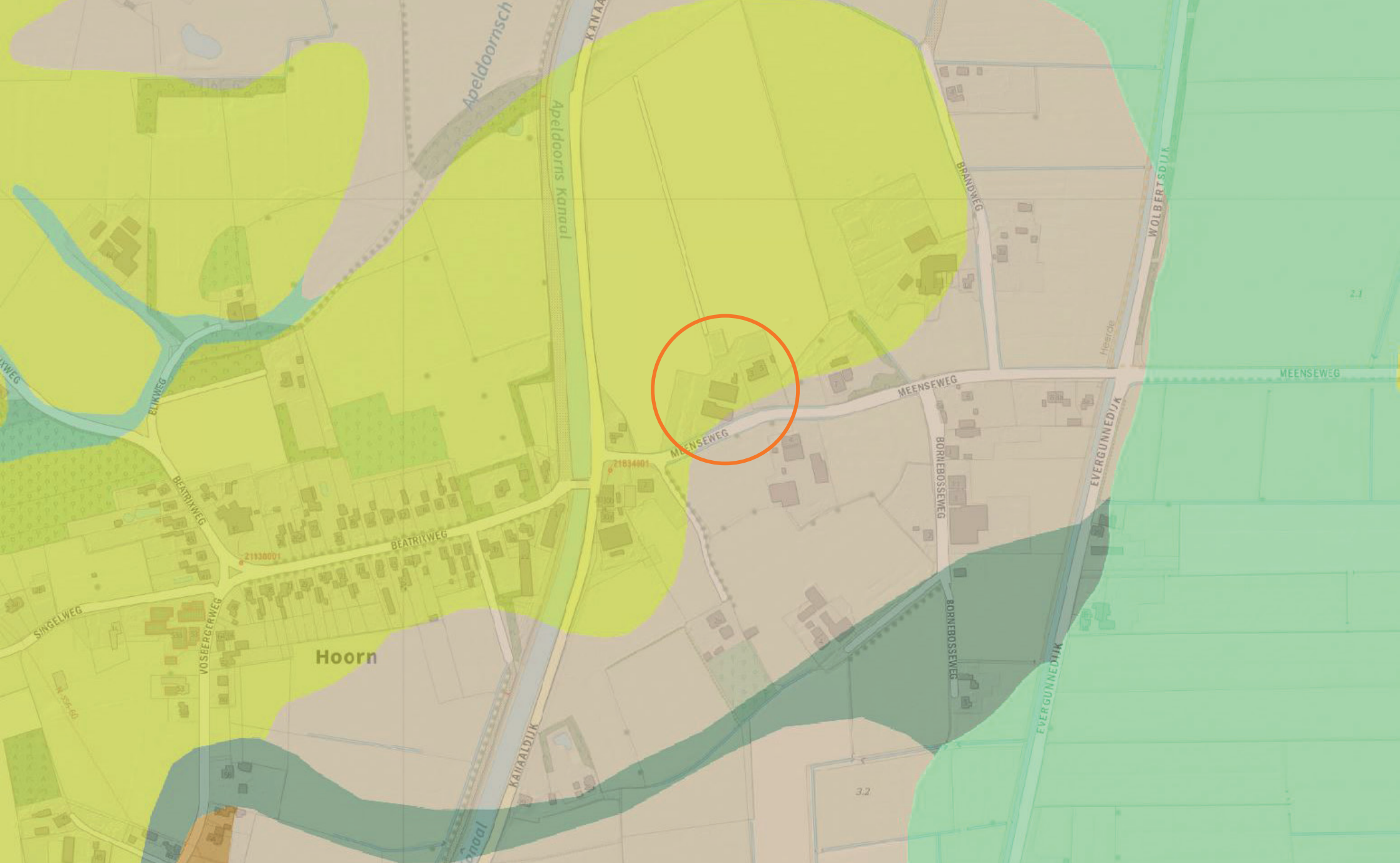
3.2 Bodem

Dekzandrug (geel weergegeven), dekzandrug-rand (licht bruin weergegeven). De begrenzing van de dekzandrug is nog te herkennen in het landschap in verkaveling van de weidepercelen ten noorden van het erf.

Het projectgebied ligt op een dekzandrug. Het landschapstype wat van oorsprong op dit bodemtype voorkwam kenmerkt zich door kleinschaligheid door bewoning (erven), infrastructuur en beplanting. De percelen waren omrand met beplanting. Rond 1920 is het erf gebouwd en in de jaren '30 van de vorige eeuw vergroot.



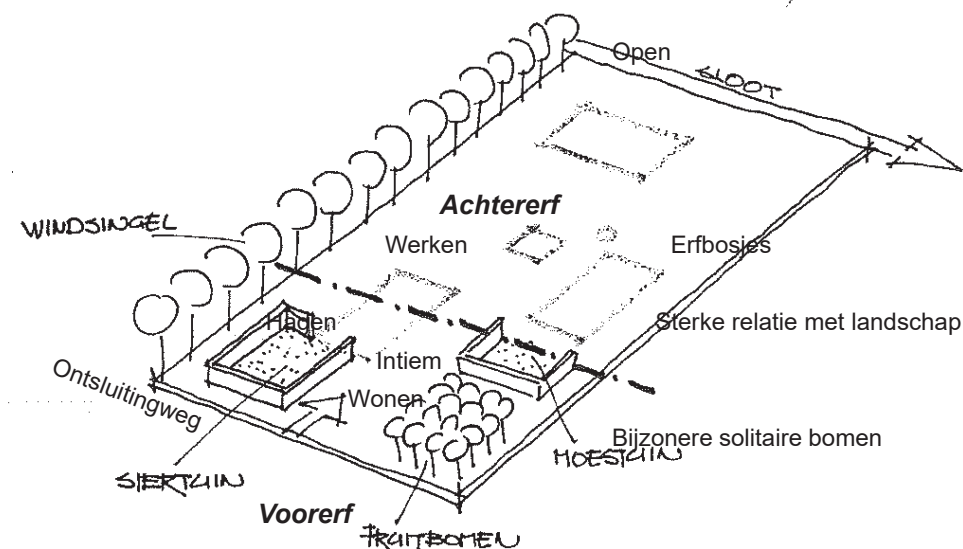
Afbeelding 10. Informele beplanting Meenseweg



Afbeelding 11. Geomorfologische kaart: het projectgebied ligt op de dekzandrug

Uitgangspunt voor het ontwerp

Uitgangspunt voor het ontwerp is het herstellen en versterken van de kleinschaligheid. De basis hiervoor is de ruimtelijke opbouw van een traditioneel erf met een 'voor erf' en een 'achter erf'. Typische erfelementen van het voor erf worden toegepast tussen de woningen en de weg. Typische achtererfelementen worden toegepast tussen de woningen en het veld.



Afbeelding 12. Algemene traditionele erfopbouw

3.3 Ecologie

De bestaande ecologische natuurwaarde van het erf is niet bijzonder. Te midden van een beplante weg en lommerrijke erven, ligt het erf er kaal bij.

De natte greppel aan de weg is strak gemaaid. Hierdoor vormt dit landschapselement geen plek van beschutting voor fauna en geen vestingsplek voor bijzondere flora.

Uitgangspunt voor het ontwerp

Natuurlijk kapitaal (groen en water)

De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de groene structuur rond de Meenseweg. Een centrale boomgaard bindt alle elementen op het erf tot één erf.

De toe te passen plantsoorten dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied. Door vroegbloeiende bolgewassen te planten, verlengen we het voedselseizoen voor bijen. Door ook plek te bieden voor winterbloeiende heesters (zoals klimop *Hedera helix* Simone, sneeuwbal *Viburnum bodnantense* Dawn en toverhazelaar *Hamamelis*) maken we het stuifmeelaanbod gedurende het jaar sluitend.

Van waarde zijn de volwassen bomen. Deze dienen gehandhaafd blijven.

Daarnaast worden groene structuren toegevoegd waardoor meer variatie ontstaat. De greppel krijgt een flauw talud en wordt minder frequent gemaaid. Regenwater van de verharde oppervlakte (daken en verharding) wordt afgekoppeld op deze sloot.



Afbeelding 13. Bloemenstrook tussen weide en particuliere tuinen

3.4 Maatschappelijke meerwaarde

3.4.1 Architectuur & materiaalgebruik

Natuurinclusief bouwen

In de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met de kansen die de plek voor de natuur biedt. In een scan, uitgevoerd door een ecooloog, wordt een keuze gemaakt uit een scala aan bouwaanpassingen aan het huis. Zoals:

- De half open inbouwsteen is ideaal als broedplaats voor zwarte roodstaart (aan de noord- of oostgevel).
- Huiszwaluwtel;
- Nestkasten voor slechtvalk, spreeuw, gierzwaluw, kwikstaart;
- Vogelvide;
- Sedumdak;
- Verlichting op de erven wordt geminimaliseerd (met timer, van boven naar beneden schijnend, vleermuisvriendelijke kleur verlichting (Philips Clear Field led-verlichting of Innolumnis Bat-Lamp)).

Wat sowieso wordt opgenomen in de bouw van de woningen:

- Nestpannen voor huismussen en andere vogels;
- Loze ruimte in overstek of dakgoot voor vleermuizen of gierzwaluwen;
- Ruimtes in spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen;
- Opnemen van een bijensteek in de (zuid)gevel;
- Opnemen van een entreesteek voor vleermuizen in de gevel.

Hoogwaardig hergebruik en recycling

De circulaire gedachte wordt ook vormgegeven door hergebruik van het slooppuin binnen het plangebied of de omliggende regio. Hergebruik van verhardingsmaterialen is een uitgangspunt, maar ook de wordt het gebruik van verharding beperkt.

Hernieuwbare energie

In de vorige versie van het conceptplan is aangegeven dat bij de planuitwerking verschillende vormen van energiewinning verder worden verkend. Na een positieve grondhouding van de gemeente Heerde heeft de initiatiefnemer een energieadvies op laten stellen en is het nieuwe ontwerp ruimte gereserveerd voor de plaatsing van een tweetal kleine zonneweides. Het energieadvies is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing welke naar aanleiding van het eerste conceptplan is opgesteld.

3.4.2 Landschappelijke meerwaarde

Bloemenstrook

De maatschappelijke waarden van het erf worden gevormd door een wilde bloemenstrook (van 5 meter breed) tussen de woningen en de omliggende agrarische gronden. Dit bevordert niet alleen de waarde voor de maatschappij in de vorm van esthetiek, maar verhoogt ook de biodiversiteit en de landschappelijke kwaliteit.

Bouwen voor verschillende doelgroepen

Het inrichtingsplan biedt ruimte voor 1 vrijstaande nieuwe woning en de herbouw van een aangebouwde woning, naar een vrijstaande woning. De bestaande boerderij wordt hierdoor ook verkoopbaar. De ontwikkeling is interessant voor verschillende doelgroepen en draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van Hoorn en het buitengebied van Heerde. Aangezien voor Hoorn geen ambitie is uitgesproken om nieuwbouw te plegen in gemeentelijke visies, is functieverandering met divers aanbod de enige kans om aan de diversiteit van de vraag te voldoen.



Bosje

Berk, lijsterbes, haagbeuk, vuilboom, kamperfoelie en hondsroos

Inheemse haag

Bijv. meidoorn, sleedoorn, vogelkers, hazelaar of gelderse roos



Afbeelding 15. Schets met plantvoorstel



Afbeelding 16. Impressie mogelijke uitwerking twee-onder-één-kapwoning



Afbeelding 17. Impressie mogelijke uitwerking twee-onder-één-kapwoning



Afbeelding 18. Impressie mogelijke uitwerking seniorenwoning



Afbeelding 19. Impressie mogelijke uitwerking vrijstaande woning

3.4.3 Omgevingsproces

Naar aanleiding van de positieve grondhouding van de gemeente Heerde hebben in de maand juni 2019 vijf gesprekken plaatsgevonden met buurtbewoners en de initiatiefnemer. Tijdens deze gesprekken zijn de buurtbewoners bijgepraat over de voorgenomen ontwikkeling en de huidige status hiervan. Dit is gedaan aan de hand van een conceptschets waarop duidelijk is te zien hoe de ontwikkeling eruit komt te zien.

Naar aanleiding van de gesprekken in de maand juni 2019, is er in augustus 2019 nogmaals contact geweest met de zuidelijke overburen. Deze hebben aangegeven het zicht op het Apeldoorns Kanaal liever niet kwijt te willen raken. Om deze zichtlijn te behouden is de meest westelijke woning verschoven in noordoostelijke richting, waardoor de zichtlijn wordt behouden.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een toelichting gegeven over de verkenning die heeft plaatsgevonden met betrekking tot het streven naar een “energieneutraal” erf. De buurtbewoners hadden zorgen over de komst van een mogelijke windmolen. In het gesprek is aangegeven dat uit het energieadvies (zie ruimtelijke onderbouwing) naar voren is gekomen dat de realisatie van de windmolens geen haalbare optie is en we ons met name zullen richten op zonnepanelen.

Conclusie

Alle buurtbewoners waren erg enthousiast over het plan en stelden het op prijs dat de initiatiefnemer persoonlijk langs is geweest. Daarnaast is de zorg met betrekking tot de zichtlijn weggenomen door het ontwerp aan te passen. Dit is voor initiatiefnemer een mooie bevestiging dat ze op de goede weg zijn en ook de buurt uitziert naar het uiteindelijke resultaat van deze voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 20. Vogelvlucht erf aan de Meenseweg 5

VERZOEK OM MEDEWERKING

Op basis van dit conceptplan verzoeken wij de gemeente Heerde een positieve grondhouding af te geven voor de ontwikkeling aan de Meenseweg 5.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt:

- De agrarische bestemming opheffen en het bouwblok verkleind.
- 1100 m² landschapsontsierende schuren gesloopt.
- Vraaggestuurd ontwikkeld.
- Karakteristieke boerderij behouden én verkoopbaar gemaakt.
- Landschappelijke waarden behouden en fors versterkt.
- Geïnvesteed in de ruimtelijke kwaliteit.
- Een nieuwe woning (150 m² per woning) met bijgebouw (100 m² per woning) gerealiseerd.
- Een aaneen gebouwd bouwrecht, teruggebouwd als vrijstaande woning + bijgebouw.
- Ingezet op duurzaamheid en circulaire economie.
- Geïnvesteed in duurzaamheid én maatschappelijke meerwaarde.

Colofon

Het conceptplan Meenseweg 5 is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens

Project:	8607
Redactie:	Eelerwoude
Vormgeving	Eelerwoude
Drukwerk:	Eelerwoude, Goor

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar.

© Eelerwoude 2019, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl