

Concept aanvraag project 'De Grift Tuinen', locatie Wendhorst te Heerde

Aan: de gemeente Heerde

Van: Viattence, Vitaal ZorgVast en VanWonen

Datum: 11 april 2017

Inleiding

Deze concept aanvraag betreft de transformatie van de locatie de Wendhorst in Heerde naar nieuwe woonzorgwoningen, conform de zorgvisie van Viattence, en een gedifferentieerd woningbouwprogramma wat aansluit bij de woonvisie van de gemeente Heerde. De notitie is opgesteld in nauwe samenwerking tussen Viattence, Vitaal ZorgVast en VanWonen (voorheen AM) en geeft inzicht in het stedenbouwkundig plan voor het vrijkomend deel aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woonzorgwoningen.

Aanleiding en urgentie

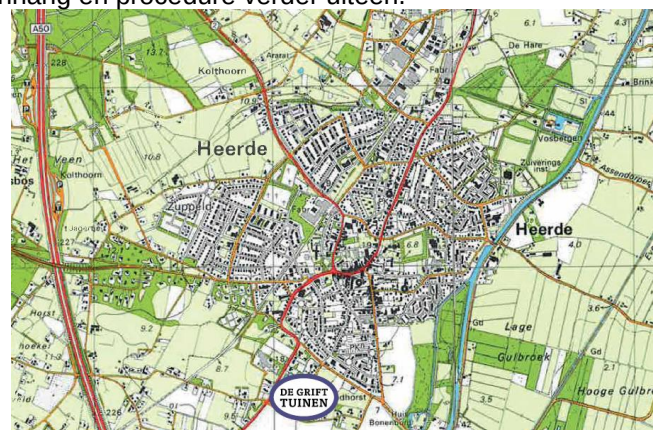
Viattence is sinds de jaren 70 aanbieder van zorg aan de bewoners van Heerde en omstreken en doet dat met veel passie en enthousiasme. Momenteel zetten ruim 800 mensen in dienstverband en 300 vrijwilligers zich dagelijks in om aan de diverse zorgvragen te voldoen. Dat doet Viattence zowel door het bieden van zorg in haar locaties zoals de Wendhorst als ook door ambulante zorg bij de mensen thuis.

De zorg is echter enorm in ontwikkeling en de maatschappelijke vraag naar zorg is anders dan voorheen. Viattence heeft op basis van de nieuwe zorgvraag haar eigen zorgvisie ontwikkeld. Deze visie laat zich in het kort samenvatten tot "Net als thuis". Dit wordt onder andere vertaald in kleinschaliger en minder institutioneel wonen.

Het huidige gebouw Wendhorst is verouderd en niet aan te passen aan de hedendaagse zorgvraag en de visie op zorg van Viattence. Om te kunnen voorzien in de zorgvraag nu en in de toekomst, is het noodzakelijk dat er vervangende nieuwbouw wordt gepleegd. Dit is voorzien in 3 gebouwen aan de voorzijde van het terrein. Het gehele terrein wordt omgevormd naar een groen opgezet woonbuurtje met een dorpse uitstraling waar naast de woonzorgwoningen verschillende woningtypologieën voor de particuliere markt en, indien mogelijk, (sociale) huurmarkt worden ontwikkeld. Ook deze integratie maakt deel uit van de zorgvisie van Viattence. Het groen opgezette woonbuurtje in dorpse sfeer sluit aan op haar directe omgeving.

De transformatieopgave van de Wendhorst is door Viattence middels een tender op de markt gezet. De combinatie Vitaal ZorgVast en VanWonen heeft deze tender gewonnen met het plan De Grift Tuinen, ontworpen door Van Veen Architecten. Het beoogde nieuwbouwplan van de woonzorgwoningen past binnen het vigerende bestemmingsplan, de woningbouw niet. Het realiseren van de woningbouw is van groot belang om de woonzorgwoningen te realiseren. Daarom is in het kader van de uitnodigingsplanologie, in aansluiting op de vele gesprekken die met de gemeente zijn gevoerd, in deze memo de maatschappelijke meerwaarde van het gehele plan omschreven. In de onderstaande hoofdstukken is de visie en de meerwaarde op sociaal-maatschappelijk, economisch, ruimtelijk en duurzaam gebied verder uitgewerkt. In het laatste hoofdstuk zetten wij de samenhang en procedure verder uiteen.

1. De visie op de veranderende zorg
2. Sociaal-maatschappelijke meerwaarde
3. Economische meerwaarde
4. Ruimtelijke meerwaarde
5. Duurzame meerwaarde
6. Procedure



Locatie

1. Visie op de veranderende zorg.

De maatschappelijke vraag naar zorg is veranderd en sterk in ontwikkeling. Viattence heeft haar eigen visie op de zorg ontwikkeld die al tot uiting komt in de Antoniehof in Epe. Daar worden mensen met een zorgvraag in een thuisomgeving voorzien van zorg als leefden zij in hun eigen woning van 40 jaar geleden. Het herkenbare thuisbeeld heeft bijvoorbeeld betrekking op de functionele scheiding tussen slapen op de verdieping en wonen op de begane grond. Ook het aanpassen van materialisatie waardoor herinneringen aan het vroegere thuis worden opgeroepen. Dit is van groot belang voor mensen die een aandoening hebben zoals dementie of alzheimer. Het betreft mensen met een zorgindicatie ZZP 5 en hoger waarbij zorg met behandeling wordt gegeven. Deze groep kwetsbare ouderen herkent deze omgeving en voelt zich daar veilig.

Anneke van de Plaats:
“Herkenbaarheid van de fysieke omgeving naar beelden van 40 jaar terug, schept rust en duidelijkheid”

Daarnaast is er veel aandacht voor participatie van de omgeving. Noaberschap is een vanzelfsprekendheid die in de genen van de inwoners van Heerde zit. Viattence ervaart dit dagelijks door de vele vrijwilligers die zich voor de bewoners inzetten. Om dit te versterken is er in de visie ruimte gemaakt voor een centraal in de wijk gepositioneerde dierenweide. Dit is de ontmoetingsplek voor kinderen uit de buurt, bewoners uit de woonzorgwoningen andere buurtbewoners en de kinderen van de Noordgaww. Samen dieren voederen, water verversen en hokken schoonmaken en op het terras van het paviljoen lekker in de zon zitten. Binnen de samenwerking met de Noordgaww worden er mogelijkheden gezien voor participatie en het gebruikmaken van de omgeving om te leren. Ook de moestuin tussen de woonzorgwoningen is een belangrijk onderdeel van het plan. Hier kunnen ouderen en jongeren elkaar ontmoeten en ontspannen werken met als extra opbrengst de groente en fruit uit eigen tuin. Tot slot is er de mogelijkheid voor bijvoorbeeld een kapper, schoonheidsspecialiste, pedicure, kinderopvang etc. om op gezette tijden in de algemene ruimten in de woonzorgwoningen hun diensten te verlenen. Door deze gebiedsintegratie wonen de bewoners van de woonzorgwoningen ook “net als thuis” en neemt de onderlinge betrokkenheid verder toe.

2. Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Viattence levert zorg met en zonder behandeling aan ouderen zowel thuis als binnen onze woonzorglocaties in

- Turfhorst, Weidebeek en het nieuwe Veldheem in Wezep
- Wendhorst en Kortslag in Heerde
- De Klaarbeek en De Nieuwe Antoniehof in Epe
- De Speulbrink in Vaassen

Viattence heeft jarenlange ervaring met vele vormen van dementie en andere aan ouderdom gerelateerde ziekten en aandoeningen en staat voor Aandacht voor haar cliënten en bewoners. Wij bieden de zorg en ondersteuning die zij wensen.

Daarnaast bieden wij tussen Zwolle en Apeldoorn thuiszorg aan en hebben wij een behandelteam met veel specialistische kennis op het gebied van dementie voor de regio genaamd Viattence Vitaal. Dit behandelteam met disciplines als fysiotherapie, ergotherapie, logopedie, diëtetiek, psychologen, specialisten ouderengeneeskunde en geestelijk verzorgers werkt op al deze multidisciplinaire gebieden nauw met elkaar en met de thuiszorg en huisartsen in de wijken samen. Dit helpt cliënten om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen.

Viattence is al jaren een begrip in de regio, voortgekomen uit een fusie in 2010 tussen verpleeghuis Wendhorst in Heerde en verzorgingshuizen in de regio. Vanuit deze fusie is een deconcentratiebeleid ontwikkeld om niet alleen in Heerde verpleeghuiszorg te bieden maar inwoners van de gemeenten in de regio de mogelijkheid te bieden zo dicht mogelijk bij hun familie en oorspronkelijke woonplaats te blijven wonen, ook als zwaardere zorg noodzakelijk wordt. Bijkomend voordeel hiervan is dat bouwplannen voor vernieuwing of renovatie van de bestaande woonzorglocaties vorm hebben gekregen om verpleegzorg in een daarvoor kwalitatief passende omgeving mogelijk te maken.

Viattence heeft in 2014 het nieuwe Veldheem in Wezep en De nieuwe Klaarbeek in Epe in gebruik genomen. In oktober 2016 zijn de gerenoveerde vleugel van De Speulbrink in Vaassen en een nieuwe locatie De Nieuwe Antoniehof in Epe in gebruik genomen. Viattence heeft de afgelopen jaren de lichte zorg in verzorgingshuislocaties afgebouwd en biedt die nu in de vorm van wijkverpleging in de wijken bij ouderen thuis aan.



De Wendhorst

Locatie Wendhorst en haar centrale plaats in de regionale gemeenschap

Voor locatie Wendhorst betekent dit dat het aantal bedden verpleeghuiszorg de afgelopen jaren is gedaald. De zorg wordt nu dichterbij de inwoners van de kernen aangeboden en ook bij ouderen thuis. Locatie Wendhorst in Heerde is een begrip in de gehele regio tussen Zwolle en Apeldoorn, mede vanwege het feit dat deze locatie al sinds begin jaren '70 aanwezig is in Heerde en er al een aantal jaren ook een polikliniek van Isala gevestigd is.

Vanuit locatie Wendhorst wordt, door het thuiszorgteam en Viattence Vitaal, ook zorg en ondersteuning geboden aan bewoners in het naastgelegen Heerderhaegen en de Zeis en in de wijken van Heerde en omstreken. Bovendien bezoeken inwoners van Heerde en omstreken de hier gevestigde dagbesteding en in het pand georganiseerde activiteiten voor ouderen. Wendhorst heeft dan ook een centrale plek in de gemeente Heerde en de gehele regio. Bij de nieuwbouw zal deze functie niet verdwijnen, maar zelfs worden versterkt. Viattence zal nog meer zorg bij ouderen thuis gaan leveren in de vorm van MPT en VPT. Hiermee wordt de kennis vanuit onze verpleeghuiszorg bij inwoners thuis aangeboden, in nauwe samenwerking met de eerste lijn (huisartsen in de regio) en met Isala in Zwolle, het Gelre in Apeldoorn en Sint Jansdal in Harderwijk. Viattence is bovendien een van de trekkers van het Netwerk Dementie in de regio en werkt nauw samen in de sociale wijkteams met welzijnsorganisaties en gemeenten.

Nieuwbouw Wendhorst is noodzakelijk en verdraagt geen uitstel

Locatie Wendhorst is gebouwd volgens de bouwnormen en kwaliteitsnormen die we stelden aan verpleeghuiszorg van de jaren zeventig maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De installaties zijn sterk verouderd en de fysieke ruimten zijn niet meer geschikt voor de zware verpleeghuiszorg die nu nodig is. We zijn in een stadium gekomen dat het pand op dit moment Viattence gaat belemmeren in het leveren van de verpleeghuiszorg met de kwaliteitsnormen die wij en de maatschappij hieraan stellen. Om deze kwaliteit van de zware zorg te kunnen blijven garanderen is nieuwbouw noodzakelijk. Renovatie is uitgebreid onderzocht maar bleek niet haalbaar. Het huidige gebouw is door haar vorm niet aan te passen aan de visie op de zorg en de gewenste en geëiste kwaliteitsnormen.

Nieuwe woonbuurt.

Door de transformatie van de Wendhorst locatie ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe buurt te maken. In de plannen word voorzien in 12 nieuwe woonzorgwoningen met in elke woning plaats voor 8 bewoners (totaal 96 bewoners) geheel volgens de zorgvisie die in hoofdstuk 1 is beschreven. De verdere invulling van de Grift Tuinen zal bestaan uit ca 50-55 woningen met een grote variatie in prijs en typologie. Hierbij is nadrukkelijk aansluiting gezocht in de woonvisie van de gemeente Heerde. Zo zal er plaats zijn voor betaalbare rijwoningen voor starters, kleinere en (beperkt) grotere 2¹ kap woningen voor doorstromers, kleinere vrijstaande woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond voor senioren en enkele vrijstaande woningen. Daarnaast zal er, met Triada, onderzocht worden of er sociale huurwoningen in het plan opgenomen kunnen worden. Door de grote variatie in prijssegmenten en woningtypologieën is er plaats voor verschillende doelgroepen en generaties en wordt de buurt levensloopbestendig.

Door de positionering van de dierenweide centraal in de wijk en de moestuinen biedt het plan veel mogelijkheden voor ontmoeting, zowel voor de Grift Tuinen alsook voor de omliggende woningen. Dit zal de samenhang in de wijk positief beïnvloeden. Het noaberschap krijgt hiermee nadrukkelijk de plek die het in de samenleving verdient.

3. Sociaal-maatschappelijke en economische meerwaarde

De transformatie van Wendhorst heeft naast een sociaal-maatschappelijke meerwaarde ook een sterke economische meerwaarde voor de gemeente Heerde. Zo is het transformeren van de Wendhorst tot een moderne zorgvoorziening cruciaal voor het behouden van Viattence als grootste (zorg)werkgever van Heerde. De Wendhorst is jarenlang ingezet voor het bieden van kwaliteit van zorg en wonen. Niet voor niets wordt er gesproken over 'onze Wendhorst'. Het vastgoed van de Wendhorst is jarenlang goed verzorgd en bewaakt. Het is altijd de bedoeling geweest de waarde van het vastgoed ten gunste te laten komen van de kwaliteit van zorg en wonen voor ouderen met een zware zorgbehoefte in Heerde.

Door de voorgestelde transformatie komt er ruimte vrij voor reguliere woningbouw. In het plan wordt invulling gegeven aan een groen opgezette inbreiding voor woningbouw in een dorpse sfeer. De structuur sluit aan bij de aangrenzende woningbouw. Zoals in hoofdstuk 2 al is beschreven sluit deze inbreiding aan bij de woonvisie 2015 - 2025 van de gemeente waar inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. In deze woonvisie staat beschreven dat de woningvoorraad in Heerde uit relatief veel oudere grotere woningen en veel vrijstaande woningen en grote tweekappers bestaat. Dit sluit aan bij de door ons uitgevoerde marktanalyse. Verder blijkt uit onze marktanalyse dat er in verschillende doelgroepen vraag is naar woningen in Heerde :

- Starters en Jonge gezinnen: deze doelgroep heeft met name behoefte aan betaalbare rijwoningen;
- Doorstromende gezinnen: deze doelgroep heeft behoefte aan kleinere en grotere 2¹ kap woningen, nieuwe vrijstaande woningen en in beperkte mate vrije kavels voor eigen bouw;
- Senioren: deze doelgroep zoekt een kleine vrijstaande woning met een volledig woonprogramma (d.w.z.: woonkamer, slaapkamer en badkamer) op de begane grond.

Bij de woningen willen we met name inspelen op de vraag naar rijwoningen en kleine en grotere 2^{de} kap woningen en enkele vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er een aantal woningen opgenomen met het volledig woonprogramma op de begane grond waardoor de woningen zeer geschikt zijn voor senioren. Overigens kunnen rijwoningen, 2^{de} kappers en de vrijstaande woningen met beperkte ingrepen ook levensloopbestendig gemaakt worden.



referenties voor de kleine vrijstaande woning, uiteindelijke architectuur zal in overleg met gemeente worden bepaald bij de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan

Door het aanbieden van betaalbare woningen kunnen jongere doelgroepen behouden worden in Heerde. De mensen die doorstromen naar de 2^{de} kap woningen en de grotere en kleinere vrijstaande woningen laten veelal een kleinere woning in de gemeente Heerde achter. Ook dit geeft ruimte voor jongeren om in de gemeente Heerde een passende woning te kopen. Het behoud van jongeren in de gemeente Heerde is erg belangrijk voor de sociale cohesie van Heerde maar ook van groot belang om het draagvlak van diverse voorzieningen in Heerde in stand te houden.

Koop- en (sociale) huur

De woningen zullen in principe in de koop worden aangeboden. Daarnaast is er de intentie om naast de koop ook woningen in de (sociale) huur in het woningbouwprogramma op te nemen. Hierover vindt inmiddels overleg plaats met de woningcorporatie Triada. Triada heeft aangegeven dat er behoefte is aan huisvesting voor 1 en 2 persoonshuishoudens, zowel ouderen alsook jongeren. Op dit moment is er ruimte gereserveerd aan de noordzijde van het plan en wordt onderzocht welk woningtype gerealiseerd zou kunnen worden. Daarnaast wordt gekeken of er een belegger geïnteresseerd is in een beperkt aantal huurwoningen in de duurdere huur.

Kansen voor ondernemers

Het paviljoen en diverse ruimten binnen de nieuwe woon-woonzorgwoningen biedt mogelijkheden voor mensen met ambulante beroepen om op gezette tijden hun diensten aan te bieden. Denk aan pedicure, kapper, schoonheidsspecialiste, sportinstructeurs, aanbieders van cursussen etc.. Deze diensten zijn niet alleen toegankelijk voor de bewoners van de woonzorgwoningen maar ook voor de andere bewoners in de omgeving. Dit biedt mogelijkheden voor bestaande en nieuwe ondernemers waardoor de werkgelegenheid in Heerde versterkt wordt.

Samenhang van de plannen

De woonzorgwoningen kunnen binnen het bestaande bestemmingsplan gerealiseerd worden. De opbrengsten van de verkoop van de grond aan de achterzijde van locatie de Wendhorst ten behoeve van de woningbouw zijn echter essentieel om de nieuwbouw aan de Eperweg 33 mogelijk te maken. De realisatie van de woningbouw draagt bij aan het mogelijk maken van de transformatie van de Wendhorst.

4. Ruimtelijke meerwaarde (Opzet van de Grift Tuinen)

De Grift tuinen ligt aan de zuidzijde van Heerde, gelegen langs een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Heerde. Het maakt onderdeel uit van de entree van Heerde. Waar nu het verpleeghuis van de Wendhorst te zien is zal in de nieuwe situatie direct na de eerste rotonde het nieuwe buurtje en de bestaande vijver te zien zijn. De locatie ligt te midden van bestaande bebouwing en zal hierbij in de stedenbouwkundige setting en groenstructuren aansluiten. Naar aanleiding van de inspraak van de omwonenden (zie verder hoofdstuk 6) zijn de plannen aangepast. In de nieuwe plannen hebben wij aan vrijwel alle bezwaren en wensen van de omwonenden tegemoet kunnen komen.



Stedenbouwkundig plan

Beschrijving stedenbouwkundig plan

De basis voor de ontwikkeling van de locatie ligt in een ruimtelijk raamwerk van straten, paden en groene plekken. Deze structuur sluit vanzelfsprekend aan op de omgeving en sluit een viertal bouwvelden in. De woonzorgwoningen krijgen een prominente plek in de structuur. De overige bouwvelden zijn deels flexibel in te vullen met woningen. De strategie van ruimtelijk raamwerk en bouwvelden geeft houvast en duidelijkheid in de ontwikkeling en biedt tegelijkertijd voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen.

De woonzorgwoningen worden, met drie bouwlagen, niet hoger dan een groot deel van de bestaande bebouwing van de Wendhorst. De woonzorgwoningen zullen ogen als reguliere woningen en sluiten zo aan op de overige bebouwing in de omgeving. Ook voor de reguliere nieuwbouwwoningen wordt de aanhaking met de bestaande bebouwing gezocht. Aan de zuidzijde zijn vrijstaande woningen gedacht waardoor het groene straatbeeld aan de Haneweg intact blijft. De woningen in het plan krijgen een dorps karakter door middel van onder andere verspringende rooilijnen en een wisselende architectuur.

Het groen neemt een belangrijke plaats in. Centraal in De Grift Tuinen komt een groene hof die aansluit op de bestaande groenstrook aan De Zeis. Aan deze groene hof komt een losser woonmilieu. De woningen aan de noordoostzijde reageren door de korte rijtjes en knik op de ronding van de bestaande woningen aan De Zeis. De groenstrook en het parkeren blijft behouden en wordt zelfs wat breder waardoor, ondanks de hogere bebouwing, de bezonning en privacy van de woningen aan de Zeis gewaarborgd blijft. Aan de noordwestzijde ligt appartementencomplex Heerderhaegen, deze is 4 bouwlagen hoog. Om zowel op deze massa te reageren als op de nieuwe woningen van Viattence is er voor gekozen om hier woningen met 2 lagen met kap te positioneren. Als alternatief wordt onderzocht of hier beneden (t.b.v. senioren) en bovenwoningen (t.b.v. jongere) voor een en twee persoons huishoudens in de sociale huur ontwikkeld kunnen worden.



Groen en water structuur



Funcities en langzaam verkeer routes



Plan met bestemmingsplanlijnen (rood gestippeld) en (auto)ontsluiting (rode pijlen)

De ontsluiting van De Griff Tuinen zal vanuit 3 wegen gerealiseerd worden. De bestaande ontsluiting naar Heerderhaegen blijft in een iets gewijzigde vorm bestaan. Het noordelijke deel wordt ontsloten aan de Professor Jonkerlaan. Het zuidelijke deel zal worden ontsloten aan de Haneweg.

Ook aan het parkeren is onderzoek verricht. Het plan met de voorgestelde verkaveling voldoet aan de parkeernormen zoals deze zijn opgesteld door de gemeente Heerde. Daarbovenop zijn er 11 parkeerplaatsen gereserveerd voor de bewoners aan de Zeis. Deze bewoners maken nu ook gebruik van de parkeerplaatsen aan de Zeis die op het terrein van Viattence liggen.



Parkeerplaatsen

Pop=parkeren openbaar gebied
P=parkeren eigen terrein

Parkeren

Woonzorgwoningen

De woonzorgwoningen omvatten 3 gebouwen met elk 4 woningen voor 8 bewoners. In de avond en nacht zijn 2 woningen met elkaar verbonden. Door het maken van 3 blokjes van 4 woonzorgwoningen ontstaat een kleinschalig karakter, die verbonden door een gemeenschappelijke binnentuin, een uitstraling heeft die passend is in Heerde. Ook voor toekomstig gebruik (de woonzorgwoningen zijn transformeerbaar naar appartementen indien op langer termijn gewenst, zie hoofdstuk 5) is deze opzet van belang. Qua schaal en maat sluit deze opzet goed aan bij de grondgebonden woningen op de rest van het terrein en de bestaande wijk. De woonblokken met het gezamenlijke hof biedt de veiligheid en geborgenheid, die de bewoners zo nodig hebben.



Een mooie tuin aanleggen zegt echter nog niets over het succes of gebruik ervan. Een tuinwerkgroep kan hierbij een stimulerende rol vervullen, zodat mensen de tuin als hun tuin gaan beschouwen.

Woningbouwprogramma

De woningbouw kent op dit moment een gevarieerde mix van rijwoningen, 2[^]1 kapwoningen, kleine vrijstaande woningen en vrije kavels. De architectuur zal aansluiten op de architectuur in Heerde zelf met baksteen en metselwerk detailleringen.

In de voorlopige verkaveling is ruimte voor circa 49 tot 55 woningen. In onderstaande tabel is de voorlopige verdeling aangegeven die op dit moment in het plan is opgenomen. De planning is om de woningen in 1 of hooguit 2 fasen vanaf 2019 op de markt te brengen. Mocht de marktvraag zich anders ontwikkelen in de komende 1,5 tot 2 jaar dan is binnen de bouwvelden is ook ruimte voor een iets andere invulling.

Overzicht woningentypologieën en voorlopige aantallen

15	sociale huur beneden-bovenwoningen voor 1 en 2 persoons huishoudens, afhankelijk van de vraag vanuit Triada kunnen deze ook gewijzigd worden in ca 11 rijwoningen
8	Rijwoningen in de betaalbare koop
14	Kleine 2 [^] 1 kap woningen (kan ook deels omgezet worden naar betaalbare rijwoningen)
6	Grotere 2 [^] 1 kap woningen met garage
6	Kleine vrijstaande seniorenwoningen met volledig woonprogramma op de begane grond
4	Vrije kavels of projectmatige vrijstaande woningen

Dierenweide

De dieren die nu op het terrein van Viattence aanwezig krijgen een nieuw verblijf centraal in de wijk; de dierenweide.



De dierenweide wordt ook toegankelijk voor omwonenden, zoals de kinderen uit de buurt. Door de centrale ligging en aantrekkingskracht van dieren nodigt deze plek uit tot ontmoeting en interactie.

5. Duurzame meerwaarde:

Het plan de Grift Tuinen levert op het gebied van duurzaamheid diverse meerwaarden.

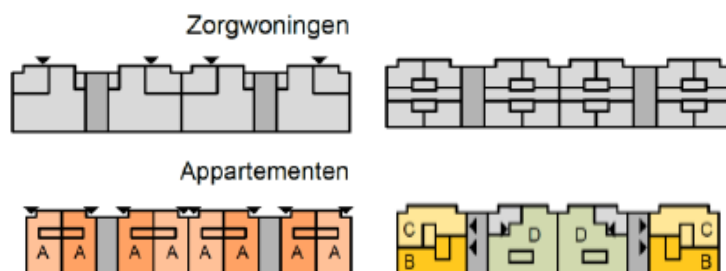
Groen

Het plan kent een groen raamwerk. De grote bomen bij de huidige entree aan de Haneweg blijven behouden en de parkeerplaats wordt vervangen door groen. Aan de andere zijde loopt de groenzone langs de Zeis door en loopt over in de bestaande groene hof aan de Zeis en de nieuwe groene hof in het plan. Tussen de woningen aan de Haneweg en de woonzorgwoningen wordt het bestaande groen versterkt. Deze groenzone gaat over in de nieuwe dierenweide. Op deze wijze ontstaat er een gevarieerd groen gebied. Ter behoud van de groene structuur is het wenselijk de openbare ruimte en daarmee het beheer en onderhoud in de Grift Tuinen over te dragen aan de gemeente.

Toekomstwaarde door transformatie

De hoogste vorm van duurzaamheid is wat ons betreft de aanpasbaarheid van gebouwen voor toekomstig gebruik. Dit is met name van toepassing op de woonzorgwoningen. De woonzorgwoningen hebben een beukmaat van 6,6 meter en daardoor veel indelingsflexibiliteit. Het wordt daardoor mogelijk de woningen om te bouwen voor een andere woon(zorg)concept.

De hoofddragstructuur is afgestemd op het principe van woningbouw. De wanden tussen de woningen en de 3 constructieve beuken worden dragend uitgevoerd en zijn voldoende dik om als woning scheidende wand te functioneren. Hierdoor is het mogelijk de woonzorgwoningen in de toekomst, afhankelijk van de marktvraag op dat moment, om te bouwen naar reguliere appartementen van 75 tot 110 vierkante meter of woningen van circa 150 vierkante meter. Bij deze transformatie kunnen de op dat moment extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.



transformatie van de woonzorgwoningen naar appartementen begane grond en 1/2^{de} verdieping

Materialisatie, energiezuinigheid en MVO

Bij de bouw van zowel de woonzorgwoningen alsook de woningen op het achterterrein wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van duurzaam geproduceerde materialen en materialen die mooi verouderen. Op het gebied van energiezuinigheid zullen alle woningen ten minste aan de laatste wettelijke eisen ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning. Er is echter nadrukkelijke ambitie om (veel) meer te doen dan dat. Hierbij willen we aansluiten bij de trias-energetica. Dat begint met een zeer goed geïsoleerde schil om de energievraag te beperken. De ontwikkelingen in duurzame energie gaan heel snel. In de verdere uitwerking van de woningen (naar verwachting eind 2018) zal een besluit worden genomen met welke, op dat moment beschikbare technieken, zo duurzaam mogelijk in de energievraag kan worden voorzien. Daarnaast zal er veel aandacht worden geschonken aan maatschappelijk verantwoord ondernemen bij de uitvoerende partijen. Zo wordt gevraagd naar de investeringen van de bedrijven aan het opleiden van mensen, zowel in het kader van veilig werken als ook bij het versterken van vakmanschap. Verder wordt gevraagd werkervaringsplekken te bieden aan mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt. Ook beperking van afval op de bouwplaats en het gescheiden afvoeren is een belangrijks aandachtspunt.

6. Procedure

De woonzorgwoningen passen in het vigerend bestemmingsplan. Voor de woningen zal het bestemmingsplan herzien moeten worden. Het plan de Grift Tuinen is een samenhangend plan. De ontwikkeling van de voorzijde van het terrein kan niet los gezien worden van de achterzijde. Een echte thuissituatie ontstaat juist door de kleinschaligheid van de woonzorgwoningen in combinatie met de verschillende typen woningen en bewoners in de wijk eromheen. Zo versterkt de kwaliteit van de woningontwikkeling (de achterzijde) de kwaliteit van de woonzorgwoningen (voorzijde) en omgekeerd. De samenhang uit zich in de totale stedenbouwkundige opzet met de verbindingen tussen groen en water en de doorzichten en de samenhang in architectuur. De samenhang uit zich ook in de centrale plaats van de dierenweide en de moestuin. Een belangrijk element voor de sociale duurzaamheid en de bevordering van het noaberschap in de wijk en onmisbaar om de visie op de zorg vorm te geven.

Door deze samenhang is deze concept aanvraag onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning van de woonzorgwoningen. Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven zijn de woonzorgwoningen niet te realiseren zonder de woningbouw. Er dient dus zicht te zijn op de realisatie van de woningen voordat met de sloop van de gebouwen wordt gestart.



Kaart met bestemmingsgrenzen

Inspiraak en consultatie

Wij betrekken graag de diverse stakeholders bij de verder uitwerking van de plannen. In de afgelopen weken zijn de werkgroep die betrokken is geweest bij het opstellen van het plan, de cliëntenraad, de medewerkers en vrijwilligers geïnformeerd. Op 7 december zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen en is hen gevraagd naar hun mening over de plannen. Naar aanleiding hiervan zijn de plannen aangepast en opnieuw gepresenteerd. De bewoners van de Haneweg en Heerderhaegen zijn op 17 januari 2017 geïnformeerd over de plannen en waren enthousiast over de doorgevoerde aanpassingen. De bewoners van de Zeis zijn op 31 januari 2017 geïnformeerd. Zij hadden nog wat vragen en opmerkingen over de groenstructuur en de afstand van de nieuwe bebouwing tot de eigen woningen. Dit is verder onderzocht en verwerkt in de nieuwe tussenstand van plannen. Deze tussenstand is samen met de maquette van de woonzorgwoningen op 29 maart weer gepresenteerd. De omwonenden hebben vrijwel zonder uitzondering positief gereageerd. Er zijn voor de verdere detailuitwerking nog enkele wensen geformuleerd die wij, in overleg met de gemeente, willen inpassen in de verdere uitwerking.

Belangengroepen zullen wij actief op de hoogte blijven houden van de ontwikkelingen, zowel per nieuwsbrief alsook door middel van bijeenkomsten.

Verzoek

Het plan De Grift Tuinen is een integraal plan dat veel te bieden heeft. Viattence en haar samenwerkende partners VanWonen en Vitaal Zorgvast zijn er van overtuigd dat met het beoogde plan een aanzienlijke maatschappelijke meerwaarde gerealiseerd kan worden voor de gemeente Heerde, haar inwoners en (toekomstige) bewoners. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal de ruimtelijke structuur en inrichting in detail uitgewerkt worden. Vanzelfsprekend is het handboek openbare ruimte van de gemeente Heerde hierbij het uitgangspunt. Verder zal, na consultatie van de markt, de verkaveling verder uitgewerkt worden en er een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden.

Wij vragen het college van B&W het plan de Grift Tuinen te steunen door het verlenen van de omgevingsvergunning van de woonzorgwoningen en het nemen van een besluit tot planologische medewerking en ambtelijk opdracht te geven tot verdere uitwerking van het plan, zodat Viattence de vervangende nieuwbouw kan realiseren.

Graag vernemen wij uw reactie.

Hoogachtend,

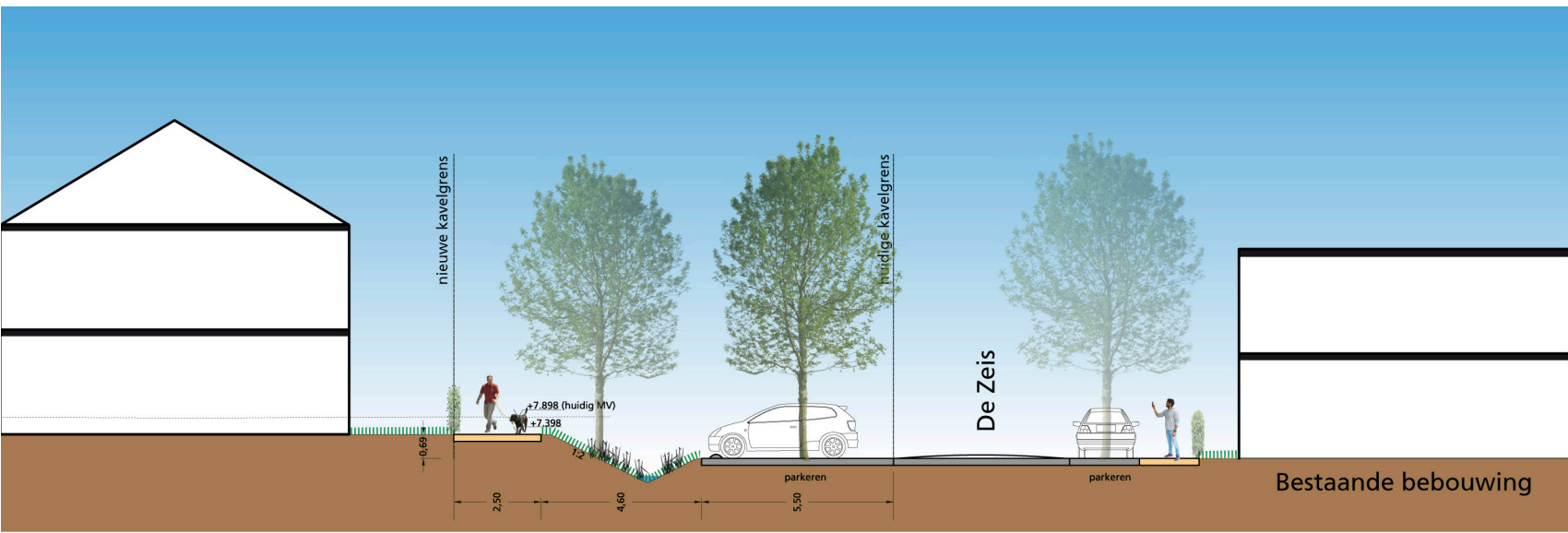
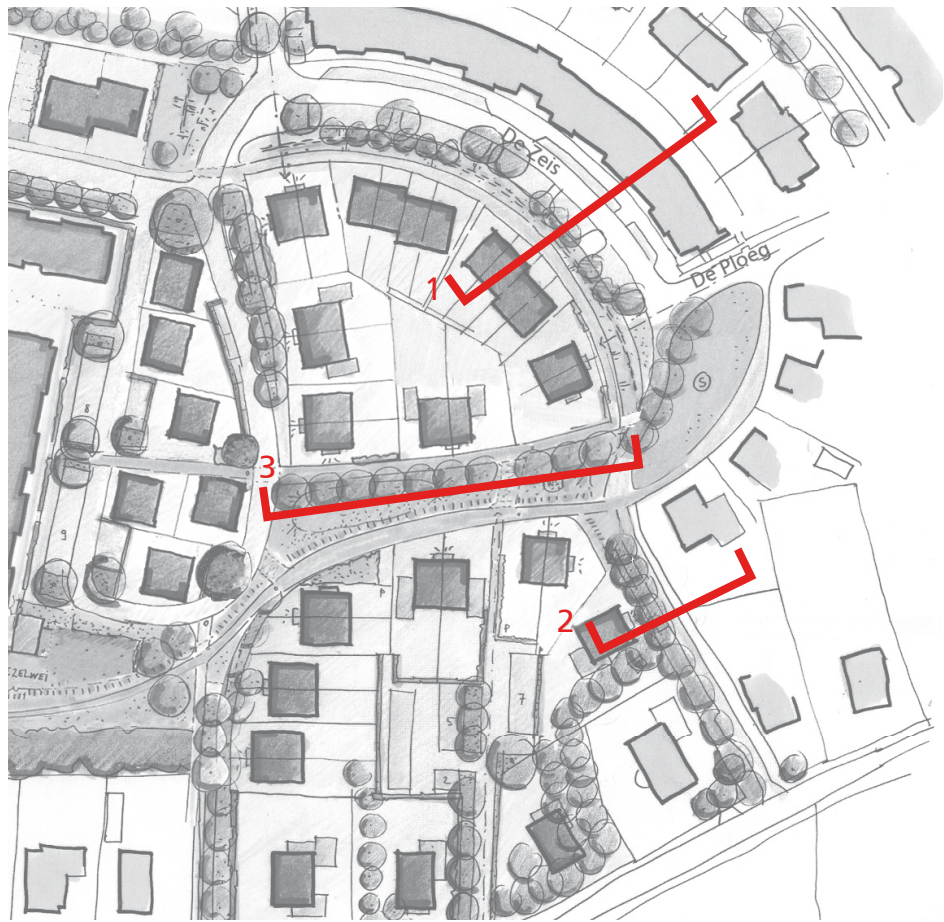
Viattence	Vitaal Zorgvast	VanWonen
Dhr. L. de Vries	Dhr. J. Kingma	Dhr A. Bolks

Bijlagen

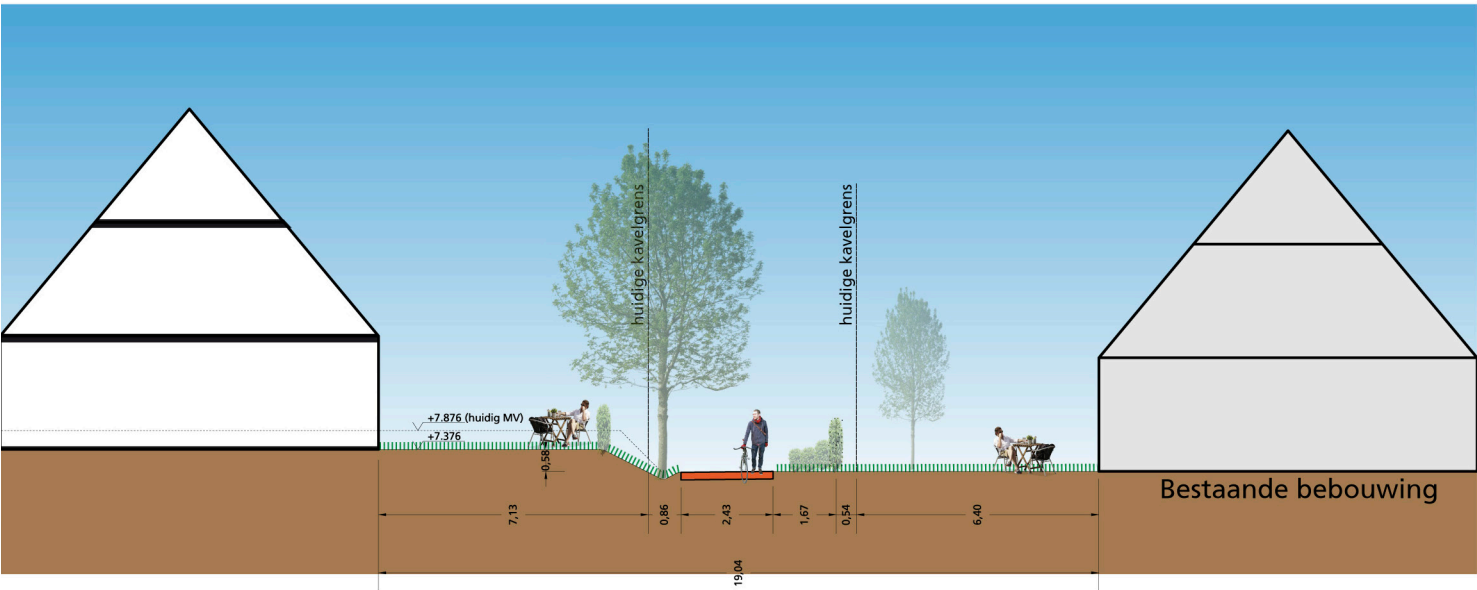
- 1 plan opzet met enkele doorsnedes;*
- 2 beelden van de woonzorgwoningen (plattegronden en gevels + de Artist Impressie);*
- 3 referentiebeelden van de koopwoningen.*

bijlage 1 planopzet met enkele doorsnedes en parkeren

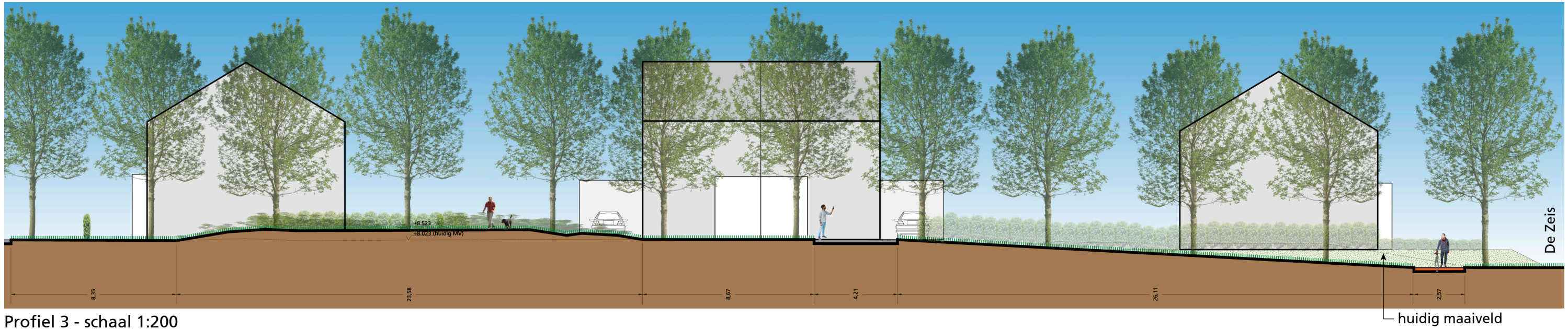




Profiel 1 - schaal 1:200



Profiel 2 - schaal 1:200



Profiel 3 - schaal 1:200



Bijlage 2 Woonzorgwoningen



beelden van de maquette



Gevels – technische uitwerking



kopgevels

Gevels – technische uitwerking



gevel 1
1x als getekend
2x gespiegeld

voorgevel





Bijlage 3

Mogelijke referentiebeelden van de woningen.



Gevarieerd dorps

Jaren 30 stijl