Gemeente Heerde

cittaslow

Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie 2025 6.0

www.heerde.nl

Inhoud

1. Inleiding ... 3
2. Van uitnodigingsplanologie naar verleidingsplanologie? ... 4
2.1 Kwaliteiten en meerwaarde ... 4
2.2 Ideeën gezocht! ... 4
2.3 Doorontwikkeling ... 5
2.4 Samenwerking ... 5
3. Hoe gaan we om met grondeigendommen? ... 6
3.1 Stimuleren, faciliteren en verbinden ... 6
3.2 Nieuwe woningbouw/bedrijventerreinen op initiatief ... 6
3.3 Bestaande projecten en bestaande grondeigendommen ... 7
3.4 Verdere uitwerking in Notitie grondzaken ... 7
3.5 Samenloop van beleid ... 7
4. Wie profiteert (of veroorzaakt), die betaalt! ... 8
4.1 Kostenverhaal of leges? ... 8
4.2 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ... 8
4.2.1 Hoornerveen ... 9
4.3 Bijdrage sociale woningbouw ... 9
4.4 Bijdrage bovenwijkse infrastructuur ... 9
5. Projecten binnen de gemeente ... 10
6. De Omgevingswet en de Uitvoeringsparagraaf ... 11
6.1 Kostenverhaal ... 11
6.2 Grondbeleid ... 12
6.3 Kunnen we al iets doen? ... 12
7. Bijlagen ... 14

1. Inleiding

In de Structuurvisie vertellen wij op welke manier wij uitvoer geven aan het ruimtelijk deel van onze Toekomstvisie. Dit gaat onder andere over de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van ons grondgebied. De Uitvoeringsparagraaf geeft handvatten voor de manier waarop wij de Structuurvisie in de praktijk toepassen. Dat wil zeggen dat de Uitvoeringsparagraaf aangeeft op welke manier wij omgaan met de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente. De Uitvoeringsparagraaf wordt jaarlijks geëvalueerd. Als het nodig is, wordt hij aangepast. De Uitvoeringsparagraaf wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

De Uitvoeringsparagraaf heeft een aantal vaste onderwerpen. Deze onderwerpen zijn voorgeschreven in de Structuurvisie en komen in elke versie van de Uitvoeringsparagraaf terug. De volgorde waarin deze vaste onderwerpen worden behandeld kan per versie verschillen. De vaste onderwerpen zijn:

- Afwegingskader ruimtelijke projecten;
- Projectenoverzicht;
- Kostenverhaal (verschillende soorten van kostenverhaal);
- Evaluatie van het afgelopen jaar.

Sinds 2016 is de gemeentelijke visie op het grondbeleid ook een vast onderwerp in de Uitvoeringsparagraaf. Ook in de Uitvoeringsparagraaf 6.0 komen bovenstaande vaste onderwerpen aan de orde.

In deze Uitvoeringsparagraaf schrijven wij meerdere keren over de samenleving van Heerde. We bedoelen hiermee de samenleving van de gemeente Heerde. Dat wil zeggen, dat we niet alleen de kern Heerde bedoelen. Wij denken hierbij ook aan de kern Wapenveld, Veessen, Vorchten en buurtschappen en buitengebieden.

In 2021 wordt de nieuwe Omgevingswet ingevoerd. De komst van de Omgevingswet heeft ook gevolgen voor de inhoud van de Structuurvisie en de Uitvoeringsparagraaf. In 2020 verwachten wij een Omgevingsvisie vast te stellen. Deze Omgevingsvisie komt in plaats van de Structuurvisie en heeft dus ook gevolgen voor de houdbaarheid van de Uitvoeringsparagraaf. De Uitvoeringsparagraaf zal in een andere vorm terugkeren. Daarom hebben wij in 2019 ervoor gekozen om bij de actualisatie van de Uitvoeringsparagraaf alleen de noodzakelijke actualiteiten, aanpassingen en nuanceringen door te voeren.

2. Van uitnodigingsplanologie naar verleidingsplanologie?

Wij werken al een paar jaar met uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie zegt iets over onze werkwijze wanneer er zich nieuwe initiatieven aandienen binnen het ruimtelijk domein. Het is ook de basis van de Omgevingswet. Onze Structuurvisie is geen bestuurlijke beleidsagenda, maar is gericht op een goede leefomgeving voor onze inwoners en bezoekers. Wij hebben daarbij wel oog voor de maatschappelijke ontwikkelingen en trends. We proberen daarop in te spelen binnen de kwaliteiten die in de Structuurvisie zijn beschreven en de ambities die in de Toekomstvisie zijn opgenomen.

Ondanks dat we weten wat we willen en wat onze kwaliteiten zijn, hebben wij geen kant-en-klare opdrachten voor inwoners, bedrijven en/of de markt. Wij zijn benieuwd naar hun ideeën. We nodigen daarom iedereen uit om goede ideeën aan te dragen. Vervolgens kijken wij of het plan voldoende kwaliteit heeft en een positieve bijdrage levert aan de samenleving van Heerde. Zo ja, dan gaan wij samen met de initiatiefnemer op zoek naar een manier om het mogelijk te maken. Naar aanleiding van de ervaringen van de afgelopen jaren en omdat het toepassen van uitnodigingsplanologie een proces is dat zich blijft ontwikkelen, hebben we hier inmiddels wel een actievere rol aan gekoppeld. Wij wachten niet alleen af of er initiatieven komen, maar gaan ook actief op zoek naar initiatiefnemers voor bepaalde ontwikkelingen. Dit doen wij binnen onze netwerken en contacten. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau. We bekijken in dit geval ook wat er nodig is om bepaalde ontwikkelingen van de grond te krijgen en welk aandeel wij hierin kunnen leveren vanuit onze maatschappelijke taken.

Daarnaast verwachten wij ook bij het opstellen van onze toekomstige Omgevingsvisie meer inzicht te krijgen op de opgaven van onze gemeente voor de komende periode. Dit doen wij vanuit een grondige analyse van de trends en ontwikkelingen. Vanuit deze opgaven zullen wij ook actief op zoek gaan naar coalities om tot een goede aanpak van deze opgaven te komen. Het is aan ons om waardevolle perspectieven te bieden voor de realisatie. Onder paragraaf 2.4 beschrijven wij op welke manier wij willen samenwerken.

2.1 Kwaliteiten en meerwaarde

Ons afwegingskader voor ruimtelijke projecten bestaat uit het beoordelen van kwaliteit en de maatschappelijke meerwaarde. De meerwaarde van een idee kan op verschillende vlakken ontstaan! Zo kan een idee werkgelegenheid creëren. Of kan een idee (ruimtelijke) kwaliteit toevoegen aan de omgeving. Ook kan een idee invulling geven aan een maatschappelijke wens. Wij hebben onze werkwijze beschreven in de Leidraad initiatieven (bijlage 1). Hierin hebben wij ook een opsomming gegeven van verschillende soorten meerwaarde. Wij denken niet dat deze lijst volledig is. Misschien zijn er wel soorten meerwaarde, waar wij helemaal niet aan hebben gedacht. Wij willen uitgedaagd worden door ideeën en zelfs verleid worden door het enthousiasme en bevlogenheid van de initiatiefnemers. Wanneer wij medewerking verlenen aan het tot stand brengen van een idee is het enthousiasme, de betrokken- en bevlogenheid van de initiatiefnemer namelijk heel belangrijk. De initiatiefnemer zorgt voor de inhoud van zijn plan en het overleg hierover met de omgeving. Wij stimuleren, faciliteren en begeleiden de initiatiefnemer en zorgen voor de wettelijke procedures. Wij willen de dialoog aangaan in plaats van de discussie. Waar nodig zullen wij richting geven om te voorzien in de (maatschappelijke) opgaven die voor Heerde actueel zijn.

2.2 Ideeën gezocht!

Wij hebben in de Structuurvisie verschillende kwaliteiten en ontwikkelingen beschreven, waarvan wij denken dat ze een positieve invloed hebben op de leefomgeving van de samenleving van Heerde. Maar hoe kunnen wij ervoor zorgen dat deze ontwikkelingen ook plaats vinden? Wij hebben

hierboven al kort uitleg gegeven over onze uitnodigingsplanologie. Om dit te kunnen laten werken hebben wij ideeën nodig van inwoners, bedrijven of de markt, die bij de wensen voor de samenleving aansluiten. Wij nodigen daarom iedereen uit om voor de volgende specifieke onderwerpen met een idee te komen:

1. woningbouwplannen;
2. energietransitie en toepassing duurzame energie;
3. toepassingen van circulaire economie;
4. bij Heerde passende recreatieve ontwikkelingen (waaronder een hotelaccommodatie);
5. nieuw recreatieterrein IJsselvallei;
6. maatschappelijke initiatieven;
7. het beleefbaar maken van de cultuurhistorie;
8. landschappelijke versterking;
9. versterking van het centrum Heerde of Wapenveld;
10. versterking van de woongebieden in de bebouwde kommen;
11. versterking van de leefbaarheid van het landelijk gebied;
12. versterking van de leefbaarheid van Veessen en Vorchten;
13. alternatieve vormen van wonen.

2.3 Doorontwikkeling

De gemeenteraad heeft gevraagd om de toepassing van de uitnodigingsplanologie in de afgelopen jaren te evalueren. Hierbij is gesproken met meerdere mensen die afgelopen jaren ervaring hebben gehad met onze werkwijze, ambtenaren, bestuurders, burgers en initiatiefnemers. In maart 2018 zijn de uitkomsten van de evaluatie gedeeld met de commissie Ruimte. Voor meer informatie over het evaluatierapport raden wij aan om het rapport door te lezen. De uitkomst van de evaluatie zouden wij in eerste instantie meenemen in de verdere ontwikkeling van onze werkwijze uitnodigingsplanologie. Bij voorkeur bij de overgang naar de Omgevingsvisie. De raad heeft in juni 2019 gevraagd om, waar mogelijk en zo nodig, vooruitlopend op de komst van de Omgevingsvisie toch uitvoer te geven aan de uitkomsten van het evaluatierapport, de aanbevelingen.

De aanbevelingen worden tijdens de uitvoering van de reguliere werkzaamheden uitgewerkt en toegepast. De raad zal door middel van een informatienota op de hoogte worden gebracht van de uitwerking en toepassing. Op basis van het evaluatierapport hebben wij in ieder geval het voornemen om onze opgaven, ambities en doelstellingen in een vroeg stadium nog beter onder de aandacht te brengen van initiatiefnemers en voor concrete situaties actief op zoek te gaan naar initiatiefnemers om een ontwikkeling in gang te zetten. Hiervoor vinden wij het wenselijk dat het gemeentebestuur op belangrijke onderwerpen een aantal kwalitatieve uitspraken doet om hiermee het gesprek aan te kunnen gaan.

Wij ontwikkelen momenteel ook een systematiek die het geheel van het instrumentarium en de onderlinge samenhang in het fysieke domein in beeld brengt. Dit introduceren wij in het kader van de totstandkoming van de Omgevingsvisie.

2.4 Samenwerking

In de praktijk blijkt dat veel opgaven niet ophouden bij de gemeentegrens en ook niet uitsluitend een taak zijn van de (gemeentelijke) overheid. Samenwerking met andere overheden, instellingen, bedrijven en onderwijs wordt steeds meer de norm om opgaven effectief, efficiënt en met draagvlak te kunnen aanpakken. Dit is ook volledig in lijn met de uitgangspunten van de Omgevingswet. In onze Toekomstvisie hebben wij al verwoord dat wij samenwerking essentieel vinden en een betrouwbare partner willen zijn. Bij de uitvoering van onze opgaven en projecten zullen wij dan ook proberen dit zoveel mogelijk in samenwerking te doen.

3. Hoe gaan we om met grondeigendommen?

Bij de uitwerking van goede ideeën is het van belang dat initiatiefnemers ook weten op welke manier wij met grondgebruik omgaan. Daarom is in de Uitvoeringsparagraaf onze gemeentelijk visie op grondbeleid opgenomen.

Onder grondbeleid verstaan wij: *'het op een zodanige wijze handhaven van het bestaand grondgebruik, dan wel het realiseren van gewenste veranderingen in dit grondgebruik, dat dit past in de door de gemeente geformuleerde doelstellingen'.*

In onze Structuurvisie geven wij aan dat het speelveld op de grondmarkt verandert. Deze verandering vindt plaats door het gehele land. Door deze veranderende grondmarkt, verandert ook onze rol op de markt. Daarnaast verandert de rol van de overheid in zijn algemeen. De combinatie met de bezuinigingstaakstelling van de landelijke overheid maakt dat wij kritisch kijken naar onze gemeentelijke eigendommen en het beleid over het aanschaffen en afstoten van deze eigendommen. In de Uitvoeringsparagraaf stellen wij onze uitgangspunten vast.

Ons uitgangspunt is dat wij gronden, die wij niet kunnen gebruiken voor onze maatschappelijke kerntaken, zullen afstoten. Wij kopen in principe ook geen gronden meer aan. In dit hoofdstuk worden deze uitgangspunten op hoofdlijnen verder toegelicht.

3.1 Stimuleren, faciliteren en verbinden

In de Structuurvisie hebben wij voor het eerst expliciet gekozen om uitnodigingsplanologie toe te passen op onze ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de maatschappelijke ontwikkelingen willen wij ook opgavegericht werken. Wij nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen een stimulerende, faciliterende en verbindende rol aan die erop is gericht om initiatieven die voldoende aantoonbare meerwaarde hebben, mogelijk te maken, zoals beschreven in de Leidraad Initiatieven. Daarnaast willen wij actief partijen zoeken, bijeen brengen en samenwerken om onze opgaven op te pakken. In de programmabegroting van 2011 is voor het eerst ook een faciliterend grondbeleid ingezet voor de uitleglocaties. De keuze hiervoor heeft dus gevolgen voor de rol van de gemeente op de grondmarkt. Wij doen op grond hiervan in principe geen grondaankopen meer. Alleen in uitzonderlijke gevallen kopen wij nog gronden aan op basis van een daartoe strekkend besluit van de gemeenteraad. Overigens is het goed om op te merken dat onze rol als gevolg van de uitnodigingsplanologie wel faciliterend, maar niet passief is. Wij wachten namelijk niet alleen af, maar proberen ook door het aanspreken van contacten en netwerken, om ontwikkelingen daadwerkelijk van de grond te krijgen.

3.2 Nieuwe woningbouw/bedrijventerreinen op initiatief

Omdat wij een stimulerende/faciliterende/begeleidende rol aannemen, laten wij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en/of bedrijventerreinen over aan de markt. Wij stimuleren en faciliteren in deze ontwikkelingen, maar dragen ook concreet mogelijkheden aan. Afspraken met initiatiefnemers over uitvoering van deze ideeën worden bij voorkeur vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Hierin maken wij ook afspraken over de feitelijke realisatie, zodat niet capaciteit onnodig vast blijft liggen in plannen. Zie hiervoor ook de paragraaf over kostenverhaal. Daarnaast zullen wij mogelijke risico's zoveel mogelijk inzichtelijk maken, borgen en voor zover redelijk en mogelijk doorgeleggen naar de initiatiefnemer. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de realisatie van openbare ruimte en planschade. Wij kopen in principe niet actief gronden aan om initiatieven te kunnen faciliteren. Wij zijn wel bereid om onder voorwaarden openbare ruimte in eigendom over te nemen, in het geval deze door initiatiefnemers wordt gerealiseerd binnen hun projecten.

3.3 Bestaande projecten en bestaande grondeigendommen

Als gevolg van de faciliterende rol binnen nieuwe projecten hebben wij ook minder belang bij het eigendom van grond. Onze faciliterende rol heeft gevolgen voor de al bestaande eigendommenportefeuille van de gemeente. Reeds gestarte woningbouwlocaties/ bedrijventerreinen worden zo mogelijk afgerond volgens de lopende overeenkomsten met contractpartijen. Zoals aangegeven onder hoofdstuk 3.1, stoten wij overige grondeigendommen af, wanneer deze geen of onvoldoende doel hebben voor onze maatschappelijke taken. Dit komt onder andere voor bij de verkoop van de voormalige schoollocaties, waar bestaande grondeigendommen te koop worden aangeboden in combinatie met een herontwikkelingsopgave op basis van uitnodigingsplanologie.

Bij het afstoten van bestaande grondeigendommen wordt het volgende prijsbeleid gehanteerd: de grond wordt verkocht tegen een marktconforme waarde (daarin nemen we de maatschappelijk meerwaarde van het initiatief mee). De marktconforme waarde wordt bepaald aan de hand van:

- een taxatie en/of
- een residuele grondwaarde berekening.

In het geval dat er een vierkante meter prijs wordt toegepast, bijvoorbeeld bij de verkoop van kavels, wordt een gestaffelde prijsopbouw toegepast. Hierbij is het uitgangspunt dat de marktconformiteit wordt getoetst.

Wanneer gronden niet definitief afgestoten (kunnen) worden, om welke reden dan ook, geven wij deze gronden tegen marktconforme prijzen in gebruik. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de gebruikende partij. Alleen in uitzonderlijke gevallen, zulks te bepalen door het college, wordt van marktconforme betalingen afgezien.

3.4 Verdere uitwerking in Notitie grondzaken

De doorvertaling van het bovengenoemde grondbeleid in deze Uitvoeringsparagraaf naar praktische werkinstructies voor de ambtelijke organisatie, hebben we vastgelegd in een jaarlijks door het college vast te stellen uitvoeringsregeling: 'Notitie Grondzaken'. In de Paragraaf grondbeleid van de Begroting beschrijven we het beleid vanuit een meer financieel technisch perspectief, volgens de eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

3.5 Samenloop van beleid

Onze gemeentelijke eigendommen zijn te verdelen in gemeentelijke gronden en gemeentelijke accommodaties. In de Uitvoeringsparagraaf stellen wij alleen beleid vast voor de gemeentelijke grondeigendommen. In de diverse gevallen zal de verkoop van grondeigendommen samenlopen met verkoop van de aanwezige opstal (gemeentelijke accommodatie) op dezelfde locatie. Dit speelt bijvoorbeeld bij de verkoop en herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties binnen de gemeente. Voor de verkoop procedure van de grond en bijbehorende opstal passen wij het grondbeleid toe uit de Notitie Grondzaken. Voor de planologische procedure passen wij onze Uitnodigingsplanologie-procedure toe. In deze gevallen is er dus sprake van een integrale toepassing van uitnodigingsplanologie en grondbeleid. In sommige gevallen speelt ook het accommodatiebeleid nog een rol. Het accommodatiebeleid hebben wij in een ander document belegd. Voorbeelden waarbij we verschillende soorten beleid integraal hebben toegepast zijn de onder andere de herontwikkeling en verkoop van de locaties van de voormalige Wilhelminaschool, voormalige Emmaschool en voormalige De Spreng.

4. Wie profiteert (of veroorzaakt), die betaalt!

Bij alle ideeën op het gebied van het ruimtelijk domein is het wettelijk kostenverhaal van toepassing. Kostenverhaal is de manier waarop wij kosten, die wij maken als gevolg van het ruimtelijke plan, in rekening moeten en/of kunnen brengen bij de initiatiefnemer. Dit kunnen directe kosten zijn, zoals de ambtelijke uren of onderzoekskosten. Maar er kunnen ook indirecte kosten in rekening gebracht worden. Dit zijn kosten die worden gemaakt als gevolg van de doorwerking van initiatieven in de omgeving. Een voorbeeld is het noodzakelijk opknappen van een ontsluitingsweg, omdat er door het initiatief meer gebruik van wordt gemaakt.

Achterliggende reden voor kostenverhaal is dat door de kosten te verhalen op de initiatiefnemers de samenleving niet onnodig wordt belast door de kosten voor ideeën van anderen. Op deze manier betaalt diegene, die ook profiteert van de ontwikkeling! Het is voor ons wettelijk verplicht om een besluit te nemen over kostenverhaal. Dit is opgelegd in de Wet op de ruimtelijke Ordening (hierna: Wro). Wij hebben verschillende, wettelijke instrumenten om kosten te kunnen verhalen. Deze instrumenten staan omschreven in onze Structuurvisie. Het gaat om de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, bijdrage sociale woningbouw en bijdrage bovenwijkse infrastructuur. In de Uitvoeringsparagraaf lichten wij deze instrumenten verder toe en werken we ze verder uit. De verschillende bijdrages die door ons worden doorberekend aan de initiatiefnemer, leggen wij bij voorkeur vast in een anterieure overeenkomst.

4.1 Kostenverhaal of leges?

Bij het behandelen van initiatieven kiezen wij standaard voor kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst. Kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst betekent dat wij voorafgaand aan de formele besluitvorming een specificatie opstellen van alle te verwachten inzet en bijbehorende kosten. Van dit uitgangspunt tot kostenverhaal kunnen wij onderbouwd afwijken. In dat geval kan er worden gekozen voor het heffen van leges. Hier kan bijvoorbeeld voor worden gekozen als het een relatief klein initiatief betreft, waarbij wij inschatten dat de te heffen leges voldoende zijn om de daadwerkelijk gemaakte kosten te dekken. Als er wordt gekozen voor leges, dan zal hiertoe door ons college worden besloten.

4.2 Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Met initiatiefnemers van een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een wijziging of herziening van het bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig is, spreken wij in voorkomende gevallen ook af dat zij een vrijwillige bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving. Dit gebeurt bij voorkeur in natura op de locatie, maar kan ook bestaan uit een storting in het gemeentelijk Vereveningsfonds. Hierbij wordt een inschatting in geld gemaakt van de benodigde verevening, die niet (direct) in natura kan worden gerealiseerd. Deze bijdrage (in natura of door een storting in het fonds) wordt per initiatief bepaald.

Wij hebben een Vereveningsfonds, waarin bovengenoemde bijdragen worden gestort en waaruit uitgaven worden gedaan voor projecten die in het projectenoverzicht of de lijst met investeringen worden genoemd (hoofdstuk 5). Het is ook mogelijk bijdragen aan niet genoemde projecten of investeringen te verstrekken, wanneer vooraf duidelijk is gemaakt wat de maatschappelijke meerwaarde van de investering is. Om binnen een project een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen is het van belang dat we dit beschrijven in een beleidsstuk en/of regeling. Op die manier weet de initiatiefnemer waar de ontvangen bijdragen aan worden besteed. Op deze manier voorkomen we onverschuldigde betalingen.

4.2.1 Hoornerveen

Voor het gebied Hoornerveen is zo'n bijzondere regeling opgesteld. De regeling voorziet in een landschappelijke en cultuurhistorische versterking van het Hoornerveen. Ter financiering van deze landschappelijke en cultuurhistorische versterking worden maximaal zeven nieuwe woningen in de zoekzone Hoornerveen toegestaan. De regeling *'Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen'* (bijlage 2) laat zien op welke wijze en onder welke randvoorwaarden initiatiefnemers uitvoering kunnen geven aan de regeling.

Per nieuwe woning dient de landschappelijke- dan wel cultuurhistorische investering gelijk te staan aan € 50.000,00. Daarnaast dient de landschappelijke- dan wel cultuurhistorische investering zo veel mogelijk op basis van zelfrealisatie tot stand te komen. Dit biedt echter niet in elke situatie de beste oplossing. De gebiedsvisie voorziet daarom in een combinatieregeling van zelfrealisatie en een storting in het Vereveningsfonds. Dit betekent dat minimaal 60% (€ 30.000,-) van de totale investering door zelfrealisatie moet worden gerealiseerd. Maximaal 40% (€ 20.000,00) mag worden gestort in een Vereveningsfonds, waaruit grote landschappelijke investeringen worden bekostigd.

4.3 Bijdrage sociale woningbouw

In de Structuurvisie is aangegeven dat een bijdrage wordt gevraagd als niet wordt voldaan aan het aandeel te realiseren sociale woningbouw. Eerdere jaren hebben wij geen onevenwichtigheid geconstateerd in de woningmarkt, waardoor ingrepen in de markt niet nodig was. Onlangs is er landelijk een fors tekort geconstateerd aan betaalbare woningbouw. Wij vinden het belangrijk om te toetsen of dit landelijke signaal ook voor Heerde geldt. Daarom is er in 2018/2019 een woningbouwbehoefte onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan worden vertaald in de Woonagenda. Uit het onderzoek naar de woonbehoefte in onze gemeente is gebleken dat er ook in Heerde een tekort is aan betaalbare woningen. Daarom stellen wij in de Uitvoeringsparagraaf 6.0 de Bijdrage sociale woningbouw en het bijbehorende Vereveningsfonds in.

De regeling *'Bijdrage sociale woningbouw'* (bijlage 3) laat zien op welke wijze en onder welke randvoorwaarden initiatiefnemers een bijdrage moeten leveren en/of kunnen onttrekken aan het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De afspraken rondom de Bijdrage sociale woningbouw worden door ons vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer.

4.4 Bijdrage bovenwijkse infrastructuur

Op dit moment hebben wij geen bovenwijkse infrastructurele projecten op de planning, welke wij zullen doorbelasten naar initiatiefnemers. In dat licht wordt de bijdrage voor 2019/2020 bepaald op € 0 per eenheid.

5. Projecten binnen de gemeente

Voor 2019 en 2020 worden de volgende (prioritaire) projecten en investeringen in het kader van de Structuurvisie voorzien:

- realisering woningbouwplannen;
- TOP kiosk Elburgerweg, bosschuur Ossenbergweg en Groot Stokkert;
- nieuw recreatieterrein IJsselvallei;
- bedrijventerrein Eeuwlandseweg-Zuid;
- ontwikkeling knooppunt Hoorn;
- korte voedselketens;
- biodiversiteit;
- kringlooplandbouw;
- fietssnelweg Apeldoorn-Zwolle;
- slimme en schone mobiliteit.

6. De Omgevingswet en de Uitvoeringsparagraaf

In de inleiding hebben wij al aangegeven dat de komst van de Omgevingswet ook gevolgen zal hebben voor de inhoud van de Structuurvisie en de Uitvoeringsparagraaf. In onze gemeente bereidt de projectgroep Omgevingswet de komst van de Omgevingswet voor. In deze paragraaf gaan wij, met de beschikbare informatie, in op de komst van de Omgevingswet en de bijbehorende gevolgen.

Met de komst van de Omgevingswet wordt er een nieuw instrument geïntroduceerd, namelijk de gemeentelijke Omgevingsvisie. Deze Omgevingsvisie zal in de plaats komen van de Structuurvisie. Deze Omgevingsvisie zal niet alleen de werkvelden bevatten die op dit moment ook in de Structuurvisie staan beschreven. De Omgevingsvisie gaat verder en zal ook alle andere aspecten met een fysieke component omvatten en integreren in een gebiedsgerichte benadering, bijvoorbeeld veiligheid en gezondheid. Dit moet leiden tot een integrale visie op de fysieke leefomgeving en zorgen voor een integrale samenwerking van de verschillende disciplines binnen de gemeente, zoals het ruimtelijk en sociaal domein.

De Uitvoeringsparagraaf is op dit moment de uitwerking van de Structuurvisie. Doordat de Structuurvisie komt te vervallen, zal ook de Uitvoeringsparagraaf vervallen. Wij zullen de informatie, die wij nu nog bespreken in de Uitvoeringsparagraaf, in een ander document moeten gaan vervatten. Dit zal in samenwerking met de projectgroep Omgevingswet plaatsvinden. Zoals eerder aangegeven, zullen wij hierbij ook een systematiek introduceren om de integraliteit te waarborgen.

6.1 Kostenverhaal

Het kostenverhaal wordt met de komst van de nieuwe Omgevingswet geregeld in het hoofdstuk Grondexploitatie. De wettelijke regels voor kostenverhaal zijn grotendeels gelijk aan de regels die op dit moment gelden en nu zijn vastgelegd in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). De enkele veranderingen die wel zijn doorgevoerd, zijn door de wetgever opgenomen omdat: '*de instrumenten bruikbaar moeten zijn voor groei- en krimpsituaties, voor uitleg of herstructurering, voor grootschalige en kleinschalige projecten, en voor actief grondbeleid, uitnodigingsplanologie, organische ontwikkeling en faciliterend grondbeleid'*.

Zoals we al aangaven, blijft een groot aantal regels gelijk. Zo blijft de verplichting tot besluitvorming over kostenverhaal bestaan. Ook heeft het nog steeds de voorkeur om het kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen met de initiatiefnemer. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Als het kostenverhaal niet op een andere manier is gewaarborgd, bijvoorbeeld door een privaatrechtelijke overeenkomst, dan moeten wij kiezen of wij niet akkoord gaan met initiatief, kostenverhaal anderszins regelen of overgaan tot publiekrechtelijke kostenverhaal. Hierbij worden straks, net als in de huidige regelgeving, de beginselen profijt, toerekenbaar en evenredigheid gehanteerd.

Er zijn wel een aantal wijzigingen waar we kort bij stil willen staan:

- *Exploitatieplan vervalt:* Op dit moment kennen wij het exploitatieplan. Dit is een plan met betrekking tot kostenverhaal, welke wij opstellen als wij geen privaatrechtelijke overeenstemming bereiken met de initiatiefnemer. Wij stellen op dit moment nagenoeg geen exploitatieplannen op omdat wij in bijna alle gevallen er in slagen een anterieure overeenkomst te sluiten. Het instrument exploitatieplan komt te vervallen. Als het niet lukt om privaatrechtelijk afspraken te maken, dan kunnen er exploitatieregels worden opgenomen in het Omgevingsplan. Deze exploitatieregels komen dan weer overeen met de regels uit het huidige instrument exploitatieplan.
- *Mogelijkheid om door te schuiven:* Met het oog op flexibiliteit en om aan te sluiten bij bijvoorbeeld uitnodigingsplanologie is het straks voor de gemeenteraad mogelijk om het opstellen van de exploitatieregels door te schuiven naar de omgevingsvergunning en hieraan

exploitatievoorschriften te verbinden. In de praktijk komt het nagenoeg niet voor dat wij geen privaatrechtelijke overeenstemming bereiken en een exploitatieplan moeten opstellen.

- *Bijdrages vervallen of krijgen een andere bron:* In deze Uitvoeringsparagraaf hebben wij aangegeven dat wij een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociale woningbouw vragen. Deze bijdrage komt te vervallen. Deze bijdrage zal via een bovenwijkse en/of bovenplanse voorziening moeten worden verhaald. De bovenwijkse voorzieningen worden op dit moment nog beschreven in de Uitvoeringsparagraaf. Na de invoering van de Omgevingswet is het van belang dat de voorziening en/of werken in de Omgevingsvisie zijn verwoord en dat er een regeling bestaat waarin dit verder is uitgewerkt.
- *Mogelijkheid tot afwijzen bij exploitatietekort:* De wetgever geeft de mogelijkheid om omgevingsvergunningen te weigeren als de ontwikkeling niet kostendekkend/verliesgevend is. Hierbij moeten we oppassen dat we geen betalingsplanologie gaan uitvoeren. Dit zou immers onze werkwijze, waarbij we afwegingen maken op grond van meerwaarde en kwaliteit, teniet doen. Dit kan worden voorkomen door een financieel − economische onderbouwing op te stellen.
- *Planschade:* Op dit moment kan onder de Wro planschade worden geclaimd voor alle mogelijkheden die het bestemmingsplan in theorie biedt (dit noemen we planmaximalisatie). Hierdoor ontstaat het risico dat er soms wel planschade moet worden vergoed, maar dat er in de werkelijkheid geen gebruik wordt gemaakt van de planologische mogelijkheden. In deze Uitvoeringsparagraaf hebben wij aangegeven dat wij het risico voor planschade zoveel mogelijk neerleggen bij de initiatiefnemers. In de Omgevingswet zal er niet langer worden gekeken naar de theoretische schade, maar naar de feitelijke schade. Er kan dus pas een claim voor planschade worden ingediend, op het moment dat er ook daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van een planologische mogelijkheid en de schade ontstaat. Naast deze wijziging vinden er ook aanpassingen plaats met betrekking tot de reikwijdte van situaties waarbij sprake is van risicoaanvaarding (hier is minder snel sprake van). Daarnaast wordt het normaal maatschappelijk risico waarschijnlijk verhoogd van 2% naar 5% van de waardevermindering van een onroerende zaak.

6.2 Grondbeleid

Met de komst van de nieuwe Omgevingswet zal ook de Aanvullingswet Grondeigendom in werking treden. Hierin zijn de verschillende instrumenten op het gebied van grondbeleid opgenomen, namelijk onteigening, voorkeursrecht, herverkaveling en kavelruil in het landelijk gebied & stedelijke kavelruil. Deze instrumenten worden op dit moment nog in verschillende wetten geregeld. Ook worden bepalingen omtrent kostenverhaal geregeld. In de hoofdstuk 2 over grondbeleid hebben wij al aangegeven dat wij in principe een faciliterend grondbeleid toepassen en geen gronden aankopen. Dit betekent dat we verwachten de instrumenten uit de Aanvullingswet Grondeigendom, met name gericht op het verwerven van gronden, terughoudend te zullen inzetten. Uitzondering hierop zijn de bepalingen omtrent kostenverhaal.

6.3 Kunnen we al iets doen?

Uit het bovenstaande blijkt dat de komst van de Omgevingswet − in tegenstelling tot ander onderdelen in de Omgevingswet - relatief kleine gevolgen heeft voor de onderwerpen in de Uitvoeringsparagraaf (kostenverhaal en grondbeleid). Het heeft met name gevolgen voor de plaats waar wij onze uitgangspunten voor deze onderwerpen vastleggen. De Uitvoeringsparagraaf zal vervallen en de onderwerpen zullen worden gepositioneerd in het instrumentarium van de Omgevingswet. Wij verwachten overigens wel dat de Omgevingsvisie een dynamisch deel kent, gericht op de uitvoering, dat periodiek geëvalueerd en herijkt wordt. De projectgroep Omgevingswet houdt zich op dit moment bezig met de voorbereiding van de invoering van de Omgevingswet. Eén van deze onderdelen is het Omgevingsplan. Wij kiezen er dan ook voor om de anticipatie op de komst van de Omgevingswet, voor wat betreft de onderwerpen kostenverhaal en grondbeleid, te

laten opnemen in het project van de projectgroep Omgevingswet. Wij houden bij het opstellen van de omgevingsvisie en plan ook expliciet rekening met de aanbevelingen uit het evaluatierapport.

7. Bijlagen

Zie de volgende pagina's.

Uitnodigingsplanologie

Binnen de gemeente Heerde wordt er gewerkt met uitnodigingsplanologie. Maar wat betekent dit? In dit document vind je een korte uitleg van dit begrip (onder 1). Ook vind je in dit document hoe je een plan kunt indienen volgens uitnodigingsplanologie en op welke manier dit plan wordt behandeld (onder 2). Ook wordt er aangegeven welke kosten in rekening worden gebracht (onder 3).

Wil jij een nieuw project starten (bijvoorbeeld: een molen ombouwen naar Bed&Breakfast of een schoolgebouw ombouwen naar woonappartementen) dan heb je misschien wel toestemming nodig van de gemeente. Bijvoorbeeld omdat de nieuwe bestemming niet binnen het geldende bestemmingsplan past en het bestemmingsplan moet worden aangepast. Uitnodigingsplanologie is de manier waarop de gemeente jouw plan toetst en de manier waarop wij, als gemeente met jou meedenken.

Ook als je een pand (of andere ontwikkelingslocatie) van ons wilt kopen en je dit pand/ontwikkelingslocatie wil herontwikkelen, kan jouw aankoopverzoek door middel van uitnodigingsplanologie worden beoordeeld. Gaan wij jouw plan door middel van uitnodigingsplanologie toetsen? Dan geven wij dit vooraf aan in een oriënterend gesprek of staat het aangegeven op de website.

Het toepassen van uitnodigingsplanologie betekent dat wij initiatieven stimuleren die een zogenaamde 'maatschappelijke meerwaarde' hebben. Op deze manier kijken wij, als gemeente, zoveel mogelijk naar de behoefte van de inwoners. Dus niet kiezen voor het bekende, verouderde concept, maar kiezen voor het vernieuwende plan dat kansen schept! Dien jij een plan in, dan zullen wij gaan kijken of jouw plan maatschappelijke meerwaarde heeft en hoe zwaar deze meerwaarde mee telt. Tip: Houd bewust rekening met meerwaardes bij het indienen van je aanvraag en/of aankoopverzoek en benoem ze!

1. Meerwaardes

Maatschappelijke meerwaarde kan verschillende dingen betekenen. Zo kan jouw plan goed passen in de natuurlijke omgeving, kan jouw plan veel werkgelegenheid opleveren, maar kan jouw plan ook heel duurzaam zijn. In de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie Heerde 2025 heeft de gemeenteraad het begrip 'meerwaardes' verder uitgewerkt. Afhankelijk van het gebied of de locatie van jouw plan kan aan een aspect meer of minder waarde worden toegekend. Het gemeentebestuur zal dit per plan beoordelen.

Hieronder zullen we enkele meerwaardes in het kort toelichten. Dit is een beperkte opsomming. Het is dus goed mogelijk dat jouw plan andere meerwaardes heeft, die niet hieronder wordt beschreven. Geef dit duidelijk aan in je plan, zodat we goed op de hoogte zijn van de kansen in jouw plan en deze kunnen meewegen in de beoordeling!

Meerwaardes kunnen zijn:

- *Ruimtelijke meerwaarde*

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde (economisch, ecologisch, sociaal, cultureel en erfgoed) bij

ruimtelijke ontwikkelingen. Onderdelen van de ruimtelijke meerwaarde zijn: landschap, architectuur, stedenbouw, verkeer, milieu, ecologie en erfgoed.

- *Sociaal-maatschappelijke meerwaarde*

De mate waarin de deelname van burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd. Onderdelen van sociaal-maatschappelijke meerwaarde zijn: welzijn, zelfredzaamheid, sociale cohesie, leefomgeving, veiligheid en gezondheid.

- *Economische en recreatieve meerwaarde*

Economische en recreatieve meerwaarde is de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt. Onderdelen van economische en recreatieve meerwaarde zijn: welvaart, werkgelegenheid, toename van bezoekers, versterking van recreatie, toename van bestedingen en lokaal ondernemerschap.

- *Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde*

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is de mate waarin lokale ondernemers en andere personen, instellingen en organisaties van de gemeenschap betrokken worden of baat hebben bij de uitvoering en exploitatie. Onderdelen van maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is draagvlak, betrokkenheid burgers, instellingen en organisaties, samenwerking met lokale ondernemers.

- *Duurzame meerwaarde*

Duurzame meerwaarde is de mate waarin een initiatief aantoonbaar volhoudbaar is, waarbij toekomstige generaties in hun behoeftes kunnen blijven voorzien. Onderdelen van duurzame meerwaarde zijn: gezonde aarde, welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen.

Klimaat en duurzaamheid heeft de aandacht van het gemeentebestuur en is erg belangrijk bij het toetsen van uw plan. Wij raden je dan ook aan om speciale aandacht te besteden aan dit aspect binnen jouw plan. Voor meer informatie over duurzaamheid, kunt je.
contact met ons opnemen.

2. Procedure

In de volgende tabel wordt kort weergegeven op welke manier je een plan kan indienen en op welke manier uitnodigingsplanologie wordt toegepast.

Hierin kun je onder andere vinden: welke stappen jouw plan doorloopt en welke gesprekken je zal voeren.

Doel	Stappen
1. Oriëntatie	• Je komt met jouw plan bij ons langs. • Als er twijfel is of jouw plan in het bestemmingsplan past, biedt de medewerker met wie je spreekt, jou een informatiegesprek aan. • Als je een plan wil uitvoeren dat in strijd is met het bestemmingsplan, legt de medewerker het proces van uitnodigingsplanologie nogmaals duidelijk uit en de manier waarop dit getoetst zal worden. • Als maatschappelijke meerwaarde aanwezig lijkt te zijn, geeft de medewerker aan dat een conceptaanvraag moet worden ingediend, zodat je voorstel behandeld kan worden.
2. Positieve/negatieve grondhouding B&W	• Je dient een conceptaanvraag in bij het college van B&W. Hierbij zit ook jouw visie op de maatschappelijke meerwaarde van het plan. • De medewerker geeft advies aan het college of het initiatief in beginsel voldoende maatschappelijke meerwaarde kan hebben. • Het college van B&W neemt een ‘ positieve of negatieve grondhouding’ aan en geeft uitleg over de vervolgstappen die de je kan zetten om de meerwaarde aan te tonen.
3. Besluit omtrent planologische medewerking.	• Je maakt een beschrijving van het initiatief. • In de beschrijving van het initiatief wordt in ieder geval aangegeven op welke wijze het initiatief zich verhoudt tot de Visie gemeente Heerde 2025 en de Structuurvisie Heerde 2025. Deze documenten kunt u vinden op onze website. • Je toont aan dat het initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft. Denk aan ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke, economische en/of duurzame meerwaarde. Je toont aan dat het initiatief past binnen de geldende wettelijke kaders en consulteert belanghebbenden . • In overleg met de gemeente wordt bepaald of het initiatief wordt voorgelegd aan de meerwaardecommissie. • Je wordt in de gelegenheid gesteld om een presentatie aan het college van B&W te geven. • Je wordt in de gelegenheid gesteld om een presentatie aan de raadscommissie te geven. Van de raadscommissie wordt op basis van de beschrijving van het initiatief een concreet advies verwacht. • Het college neemt een besluit omtrent de planologische meerwaarde, waarin de voorwaarden en randvoorwaarden worden benoemd. In het besluit wordt in ieder geval een datum opgenomen, waarvoor je een definitieve aanvraag moet hebben ingediend. • Het college legt een anterieure overeenkomst aan je voor, waarin de gemaakte afspraken zijn vastgelegd.
4. Definitieve aanvraag	• Je dient de aanvraag in. • Wanneer je een aankoopverzoek hebt ingediend voor een pand of een herontwikkelingslocatie, de bovengenoemde stappen positief zijn beoordeelt en er is overeenstemming over overige koopbepalingen, dan zal er op dit moment een koopovereenkomst worden gesloten. • De formele procedure met betrekking tot een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met afwijking wordt gevolgd.

Heb je vragen over uitnodigingsplanologie? Neem dan contact op met ons via 0578-699494

3. Kosten

Bij het toepassen van uitnodigingsplanologie zijn de volgende regels met betrekking tot kosten van toepassing:

In de oriëntatiefase (stap 1) worden er in beginsel geen leges in rekening gebracht. Voor het behandelen van een conceptaanvraag tot aan het innemen van de grondhouding (stap 2) wordt een vast tarief aan leges in rekening gebracht. Voor het behandelen van een conceptaanvraag tot het besluit tot planologische medewerking (stap 3) wordt een percentage aan leges in rekening gebracht dat verschuldigd zouden zijn bij een definitieve aanvraag. De leges van stap 2 en/of 3 worden in mindering gebracht op de leges wanneer binnen nog vast te stellen termijn een definitieve en ontvankelijke aanvraag wordt ingediend voor het plan.

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend. Voor nadere informatie over uitnodigingsplanologie kun je contact opnemen met ons via 0578-699494.

los · stad om land

Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen

Titel: Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen
Projectnummer: 2.0246.004
Contactpersoon gemeente Heerde: Niek Haverkamp
Projectteam LOS stadomland: Roelof Goodijk & Peter Droog

Gemeente Heerde

Bezoekadres: *Marktstraat 1 , 8181 JE Heerde*
Postadres: *Postbus 175, 8180 AD Heerde*
Telefoon: *(0578) 69 94 94*

Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1. Aanleiding 5
1.2. Doel van de gebiedsvisie 5
Blok 1 - Beleid 6
1.3. Status van de gebiedsvisie 7
1.4. Begrenzing van de zoekzone landschappelijke versterking 7
1.5. Uitgangspunten voor de gebiedsvisie 8
1.6. Proces 9
1.7. Leeswijzer 9
Resultaten van de bewonersavonden 10

2 Gebiedsbeschrijving 13
2.1. Typering van het Hoornerveen 13
2.2. De ondergrond en de waterhuishouding 13
2.3. Geschiedenis van het sprengenlandschap 17
2.4. Historische opbouw van het Hoornerveen 21

3 Hoofdkeuzes 25
3.1. Inleiding 25
3.2. Hoornerveen in groter verband 25
3.3. Hoofdindeling van het Hoornerveen 27
3.4. Investeren in het landschap 27
3.5. Randvoorwaarden bij de investeringen in het landschap 31
Foto analyse 32
3.6. Visie op landschapsversterking per deelgebied 37
3.7. De grote landschappelijke ingrepen 43
3.8. Nieuw rood: de bouwkavels 46

4 De uitvoering 51
4.1. Inleiding 51
4.2. Vereveningsmethodiek: zelfrealisatie en groenfonds 51
4.3. De juridische vertaling 53
4.4. De bijdrage per bouwkavel 57
4.5. Opbouw van de landschappelijke investering 57
4.6. De kosten voor de landschappelijke versterking en het aantal te bouwen woningen 58

Bijlage beleidsuitgangspunten en gebruikte literatuur 59
Beleidsuitgangspunten 59
Gebruikte literatuur 62

27 mei 2013
LOS stadomland B.V.
Postbus 142
5201 AC ‘s Hertogenbosch
Veemarktkade 8
5222 AE te ‘s Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Het Hoornerveen is een bijzonder gebied. De fraaie ligging op de flank van de Veluwe en het overgangsgebied richting de IJssel zorgt voor diverse kwaliteiten in het landschap en cultuurhistorie op een relatief klein oppervlak. Ook bijzonder zijn de ligging van de sprengkoppen in het gebied, de randen van het bos van de Veluwe en de Koerberg en de deels nog herkenbare ontginningsgeschiedenis met de oude boerderijen. Tegelijk is het gebied in de loop der tijd sterk verdicht met vooral woningen, sportvelden en bedrijven, waardoor het deels een nieuwe identiteit heeft gekregen: een woon- en hobbylandschap zonder agrarische bedrijven en met recreatief medegebruik door de Heerdenaren. Het is een uitdaging om hier tot een verantwoorde doorontwikkeling van het landschap te komen. Een gebied, dat meerdere functies kan dragen en tegelijk de natuurlijke en cultuurhistorische structuren herkenbaar kan houden.

De provincie Gelderland heeft het Hoornerveen aangewezen als 'zoekzone landschappelijke versterking'. Het doel in deze zoekzone is om een aantrekkelijker landschap te realiseren. In ruil daarvoor mag de gemeente een beperkt aantal nieuwe woningen toestaan in het gebied mits daarmee tegelijk wordt geïnvesteerd in het landschap. De toevoeging van 'nieuwe woonbebouwing (rood)' is bedoeld als bijdrage aan de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. In BLOK 1 (pagina 6) vindt u een uitgebreide beschrijving van het provinciaal beleid voor de zoekzones landschappelijke versterking.

1.2. Doel van de gebiedsvisie

Het doel van de gebiedsvisie is om investeringen in het landschap en de bouw van woningen zoveel mogelijk recht te laten doen aan de kwaliteiten van het landschap. De visie mag echter geen onnodige barrières opwerpen. De gemeente wil dynamiek in het gebied bevorderen en zo middelen genereren om het landschap te versterken. Daarom is de gebiedsvisie geen eindbeeld met een blauwdruk van de toekomstige inrichting, maar een flexibele visie (met bouwstenen) die initiatiefnemers uitnodigt en inspireert om het gebied 'te ontwikkelen'. Deze visie past daarmee in onze visie van de uitnodigingsplanologie. We zijn deze nieuwe weg als gemeente ingeslagen in de structuurvisie Heerde 2025. Dit betekent dat de gemeente de regie voert en duidelijke kaders stelt. De initiatief – en productierol wordt zo veel mogelijk overgelaten aan andere partijen maar de gemeente vraagt wel een bijdrage in de kosten ter realisering van de gebiedskwaliteiten. De leidraad wordt: uitnodigen en uitdagen in plaats van de wet voorschrijven.

Het doel in de zoekzone is om een aantrekkelijker landschap te realiseren. In ruil daarvoor mogen we als gemeente een beperkt aantal nieuwe woningen toestaan in het gebied mits daarmee tegelijk wordt geïnvesteerd in het landschap. Investeren in het landschap wil zeggen dat er bijvoorbeeld bosjes, houtwallen of bomenrijen aangelegd worden. In de gebiedsvisie wordt daarom een visie op het landschap van het Hoornerveen gegeven. Dit leidt in de eerste plaats tot een voorstel voor waar en de wijze waarop het land-

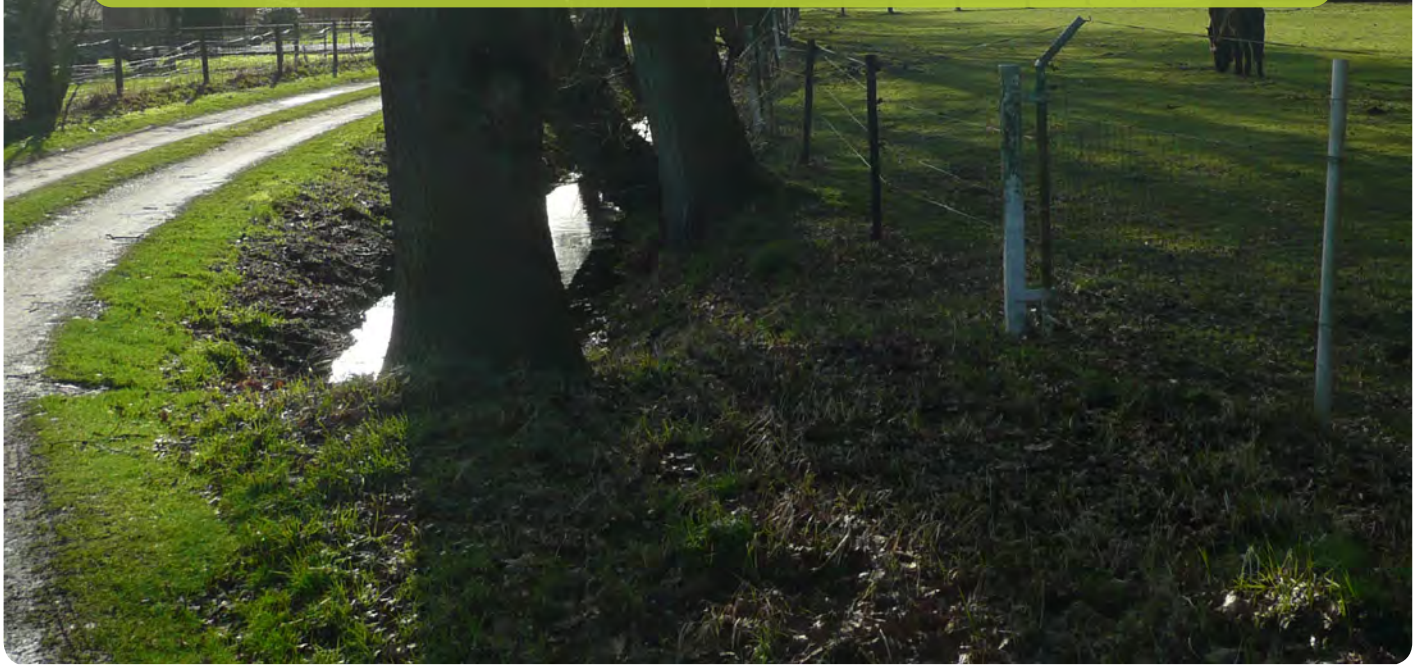
Blok 1 - Beleid

De Zoekzones Landschappelijke Versterking komen uit het provinciale beleid

De provincie heeft het begrip 'zoekzones landschappelijke versterking' geïntroduceerd in het Streekplan van 2005. Ons ruimtelijke beleid moet passen binnen dit Streekplan.

Onder zoekzones landschappelijke versterking verstaat de provincie 'een gebied, waar door het toevoegen van een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur, een bijdrage wordt geleverd aan landschappelijke versterking'. De gebieden voor landschappelijke versterking zijn gelegen in multifunctioneel gebied, waaronder stedelijke uitloopgebieden rond de centrumkernen.

Aan de planologische uitwerking van dergelijke zoekzones moet een door de provincie te accorderen gebiedsplan ten grondslag liggen, waarin op basis van een landschapsarchitectonische gebiedsanalyse en gerelateerd aan landschappelijke kernkwaliteiten en aan gebiedsdoelen (b.v. groen in en om de stad en waardevolle landschappen) is uitgewerkt. De toevoeging van 'nieuwe woonbebouwing (rood)' is bedoeld als bijdrage aan de versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en om financieel bij te dragen aan de investeringen die in het landschap worden gepleegd. "Rood" kan worden gebruikt om de behoefte aan landelijk wonen te accommoderen binnen het hoofddoel van landschappelijke versterking.



schap versterkt kan worden. In de tweede plaats staan randvoorwaarden benoemd waaronder een beperkt aantal woningen kan worden opgericht.
Vervolgens wordt in de gebiedsvisie een strategie beschreven voor de uitvoering van de visie aan de hand van spelregels en een financieel juridische uitwerking.

Om twee redenen vinden wij het belangrijk om al deze zaken vast te leggen in een gebiedsvisie. In de eerste plaats geeft het voor de inwoner duidelijkheid over waar wel of niet iets mag veranderen. In de tweede plaats willen wij, dat de investeringen in landschap en woningen zoveel mogelijk recht doen aan de kwaliteiten in het landschap.

Deze gebiedsvisie sluit daarmee uitstekend aan op Heerde als 'Cittaslow'-gemeente. 'Cittaslow' is een internationaal keurmerk voor gemeenten waarin de kwaliteit van de leefomgeving voorop staat.
Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda van de gemeente staan.

1.3. Status van de gebiedsvisie

De gebiedsvisie Hoornerveen zal worden opgesteld en vastgesteld als uitwerking van de structuurvisie Heerde 2025. In de structuurvisie Heerde 2025 is het Hoornerveen al aangewezen als zoekzone landschappelijke versterking (zie ook paragraaf 1.5). In de structuurvisie is de relatie tussen het versterken van het landschap en de bouw van een beperkt aantal woningen gelegd. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie hebben we beschreven hoe we de structuurvisie willen uitvoeren. In deze uitvoeringsparagraaf staat al beschreven hoe we de gebiedsvisie juridisch willen vastleggen. Er wordt melding gemaakt van het gebruik van de anterieure overeenkomst art 6.24 Wro voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Aanvullend op de structuurvisie zullen we een nieuwe uitvoeringsparagraaf opstellen om de hoogte van bijdragen vast te leggen en de wijze waarop de investeringen d.m.v. een groenfonds en door zelfrealisatie zullen worden gerealiseerd.

Een structuurvisie is niet bindend voor burgers. In tegenstelling tot een bestemmingsplan kent een structuurvisie geen bestemmingen toe en bepaalt het geen rechtstreekse bouwmogelijkheden. Wel is een structuurvisie bestuurlijk van belang en is het leidend voor nieuwe bestemmingsplannen. Bij het realiseren van nieuwe bouwbestemmingen is de structuurvisie dus sturend.

Het beperkt aantal te realiseren woningen zal plaatsvinden via nieuwe bestemmingsplannen. De gebiedsvisie Hoornerveen is een belangrijk document, omdat het de ‘rood voor groen’ regeling uit de structuurvisie verder uitwerkt en concreet maakt. Het vormt voor ons het toetsingskader voor de bestemmingsplanprocedure.

1.4. Begrenzing van de zoekzone landschappelijke versterking

De begrenzing van de zoekzone landschappelijke versterking staat weergegeven in figuur 1. Dit is niet de grens van het Hoornerveen zelf. Het Hoornerveen is groter. De grens is vastgesteld in het provinciale beleid. De grens van het gebied bepaalt waar het beperkte aantal woningen gebouwd kan worden. Ook worden

in dit gebied in principe de landschappelijke investeringen voorzien. Gemotiveerd kan de gemeente voor wat betreft de investeringen in het landschap afwijken van de strikte begrenzing van het gebied. Dat kan b.v. relevant zijn als het zinvol is om in een aangrenzend gebied een deel van de investeringen te doen.

1.5. Uitgangspunten voor de gebiedsvisie

De gebiedsvisie staat niet op zichzelf. De gemeente, regio of provincie hebben de afgelopen jaren al meerdere beleidsstukken opgesteld en vastgesteld, die van invloed zijn op de mogelijkheden binnen het Hoornerveen. De uitgangspunten bestaan uit beleidsuitgangspunten. Ook heeft het college vooraf een aantal uitgangspunten vastgesteld. Het beleid zorgt ook voor een afbakening van de gebiedsvisie. De 'rood voor groen' regeling in deze gebiedsvisie zal alleen gelden voor nieuwe woningen. Het provinciaal beleid geeft de gemeente ook de mogelijkheid om woonwerkfuncties toe te staan. Deze heeft de gemeente gepland aan de Eeuwlandseweg. Andere functies of nevenfuncties zijn al via het bestemmingsplan mogelijk gemaakt (rechtstreeks of via een ontheffing) en nieuwe andere functies zijn niet gewenst.
In de structuurvisie Heerde 2025 valt het Hoornerveen binnen de zone Natuur en landschap. Hier moeten groene structuren gehandhaafd en versterkt worden. Het LOP vormt hiervoor de basis. De zoekzones voor landschapsversterking hebben prioriteit. De enken, essen en kampen moeten met de bestaande geomorfologische waarden in stand blijven.

Het gemeentebestuur van Heerde zet zich in om de agrarische functie in het gebied zichtbaar te houden. In de ontwikkelingsvisie LOP staan voor oude bouwlanden en dekzandruggen binnen deze zone de volgende opgaven geformuleerd:

- Landschappelijke versterking van de overgang van oude bouwlanden.
- Stimuleren van akkerbouw op de oude enken.
- Herstel van verdwenen onverharde paden.
- Aanplant van bomen langs dreven en wegen.
- Versterken landgoederenzone / ontwikkeling nieuwe landgoederen.
- Landschappelijke versterking rondom agrarische bedrijven door opzetten en uitvoeren Dorpen in het Groenprojecten en vergelijkbare initiatieven.
- Stimuleren aanleg landschapselementen (waaronder knotbomen, hagen, singels, solitaire bomen, vlechtheggen, hakhout) zo mogelijk op basis van genenbank.
- Stimuleren versterken bestaande landschapselementen.
- Stimuleren van particuliere aanleg en onderhoud van landschapselementen.

In de zoekzones voor landschapsversterking mag, ter financiering van groene structuren, een gering aantal nieuwe woningen worden gebouwd. In bijlage 1 staat een beleidsmatrix voor de beleidsmatige mogelijkheden voor functies in het gebied.

Als uitgangspunt voor de gebiedsvisie hanteren we de stelregel, dat het moet gaan om 'zichtbare bijdragen aan het landschap'. De volgende investeringen worden in de gebiedsvisie meegewogen:

- Herstel of verbetering van cultuurhistorische of historische geomorfologische elementen (b.v. voormalige watermolens en wijerds).
- Aanleg van bos

- Aanleg van landschapselementen of natuurstroken
- Aanleg van bomenrijen
- Sloop van overtollige stalruimte. In de streekplanuitwerking functieverandering (Regio Noord Veluwe) is een (rood voor rood) regeling opgenomen, welke de gemeente heeft uitgewerkt in de notitie 'functieverandering in de gemeente Heerde (2011)'. Bij de sloop van 500 m2 stalruimte kan de gemeente een nieuwe woonbestemming toestaan. De gemeente zal ook een combinatie van beide regelingen toestaan. De sloop van een hoeveelheid bebouwing (minder dan 500 m2) kan worden gecombineerd met een gedeeltelijke investering in het landschap.

Andere investeringen, zoals milieu investeringen of de investering in een bijzondere architectuur vallen niet onder de mogelijkheden voor landschappelijke investering.

1.6. Proces

Het proces voor de totstandkoming van de gebiedsvisie heeft stappen doorlopen:

1. Bepalen van de uitgangspunten. Het college van burgemeester en wethouders hebben vastgesteld waaraan de visie minimaal moet voldoen op basis van het provinciale en gemeentelijke beleid en de eerste analyses van het gebied.
2. Visie op hoofdlijnen. Vragen als, wat zijn de belangrijkste doelen voor het gebied, welke variatie kent het gebied en wat zijn de belangrijkste kwaliteiten, zijn in deze stap aan de orde gekomen.
3. Visie en uitwerking. In deze laatste stap is een visie opgesteld voor alle deelgebieden met spelregels voor hoe het landschap kan worden versterkt en woningbouw kan worden gerealiseerd.

Bij het opstellen en vormgeven van de gebiedsvisie zijn bewoners via een zorgvuldig proces betrokken. Er heeft een drietal bewonersavonden plaatsgevonden. Daarnaast is een website gemaakt.

1.7. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geven we een analyse van het Hoornerveen. Vanuit de analyse formuleren we in hoofdstuk 3 de visie voor het Hoornerveen. In hoofdstuk 4 wordt de vereveningsmethodiek toegelicht, waaruit zowel een juridische uitwerking als de financiële uitwerking volgen. In hoofdstuk 4 wordt ook het aantal nieuwe woningen, dat mogelijk wordt gemaakt in het Hoornerveen, gemotiveerd.

Resultaten van de bewonersavonden

Op 26 februari jl. hebben we in de gemeentewerf aan de Veldstraat de eerste bewonersavond gehad. Er waren bijna 60 bewoners aanwezig, die in 5 groepen hebben gediscussieerd over de kwaliteiten van het landschap in het Hoornerveen'. Op hoofdlijnen zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het landschap wordt in hoofdlijnen als sterk bevonden.
- Er zijn veel kleine maatregelen mogelijk om het landschap te versterken. Nieuwe investeringen sluiten in een groot deel van het gebied aan op bestaande structuren.
- Er zijn ook meerdere grote maatregelen mogelijk, die niet op particulier terrein liggen. Veel bewoners zijn van mening dat dat de belangrijkste maatregelen zijn, die het landschap sterker kunnen maken.
- Toegankelijkheid moet beter, maar knelpunt daarbij is dat de meeste inwoners er nadelen in zien als deze paden vlak langs hun woningen lopen.
- Men wil graag dat de begrenzing van het Hoornerveen iets ruimer wordt gemaakt om de compenserende maatregelen ook (net) buiten de huidige zoekzone te kunnen doen.
- Het aantal woningen moet beperkt blijven
- Men ziet het risico van een oneerlijk profijt. Dat wil zeggen dat sommige mensen nu kunnen profiteren van de mogelijkheid een woning te kunnen bouwen, terwijl anderen dat niet kunnen.
- Het beperkt aantal nieuwe woningen moet verspreid worden en mag geen verdergaande clustering opleveren.
- Men wil dat afspraken met de gemeente goed worden vastgelegd.

De tweede bewonersavond heeft plaatsgevonden op 21 maart. Hierbij waren ongeveer 70 bewoners aanwezig. Veel bewoners hebben gevraagd of de spelregels wat verder uitgewerkt konden worden, zodat men meer zekerheid heeft over toekomstige ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor de bouw van woningen als voor de aanleg van landschapselementen. Uitgangspunt zou moeten zijn, dat nieuwe landschapselementen wel gewenst zijn, geen overlast geven aan naastgelegen percelen en iets bijdragen aan de kwaliteit in het gebied. Een deel van de bewoners gaf aan dat bij voorkeur het meeste wordt geïnvesteerd in de zgn. grote ingrepen (zie paragraaf 3.6.) omdat dat het meeste bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap.

Op 2 mei heeft op verzoek van de bewoners een derde bewonersavond plaatsgevonden. Er heeft een plenaire presentatie plaatsgevonden van de gebiedsvisie, zoals deze intussen ter inzage is gelegd. Bewoners konden zowel plenair als individueel reageren op de gebiedsvisie. Tijdens de presentatie Bovendien zijn we ingegaan op de belangrijkste vragen, die tijdens de tweede bewonersavond zijn gesteld:

- Om meer duidelijkheid over woningbouwlocaties te geven is een kaart gemaakt met zoekzones. Op deze kaart staan de gebieden waar in elk geval volgens de spelregels geen woningen gebouwd kunnen worden.
- Er heeft een berekening plaatsgevonden van de kosten van de grote investeringen uit de gebiedsvisie. Op basis daarvan is berekend wat de benodigde financiering bij benadering kan zijn.
- Om meer zekerheid te geven over het aantal woningen is het aantal woningen begrensd. Dit aantal is gebaseerd op de te verwachten investeringen in het landschap.
- De grens van 60% zelfrealisatie die deel uitmaakt van de vereveningsmethodiek mag ook worden geïnvesteerd in de zgn. grote projecten uit de gebiedsvisie mits de initiatiefnemer van de woningbouw hierin zelf initiatief neemt.

Tijdens de bewonersavond bleek dat bewoners heel verschillend denken over de wenselijkheid van woningbouw. Uit de gestelde vragen blijkt dat een deel van de bewoners vreest dat woningbouw ten koste zal gaan van de landschappelijke kwaliteit. Er zijn geen opmerkingen gemaakt over de voorgestelde gebiedsindeling van het Hoornerveen en de landschappelijke ingrepen.

Figuur 1: Plangrens.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1. Typering van het Hoornerveen

Het Hoornerveen ligt op de flank (van de stuwwal) van de Veluwe en het overgangsgebied richting de IJssel. Door de ligging onder aan de helling van de Veluwe, komt kwelwater uit de stuwwal hier aan de oppervlakte. Dit kwelwater wordt afgevoerd via beken en gegraven beken of sprengen. Binnen het deelgebied Hoornerveen liggen enkele sprengkoppen, de brongebieden van sprengen. In het oosten van de zoekzone ligt het Hoornerveen op de oude bouwlanden van de Hoornsche eng. Tussen flank en eng ligt een relatief vlak gebied, waar lang natte graslanden en heidevelden voorkwamen. Op een van die heidevelden ligt nu het sportpark Molenbeek.

Aan de west- en noordzijde van het plangebied wordt het beeld bepaald door de bosranden van de Veluwe en de Koerberg. De noordrand van het gebied bestond lange tijd uit heidevelden en was deels ook bebost, maar is inmiddels tamelijk open en rationeel ontgonnen.

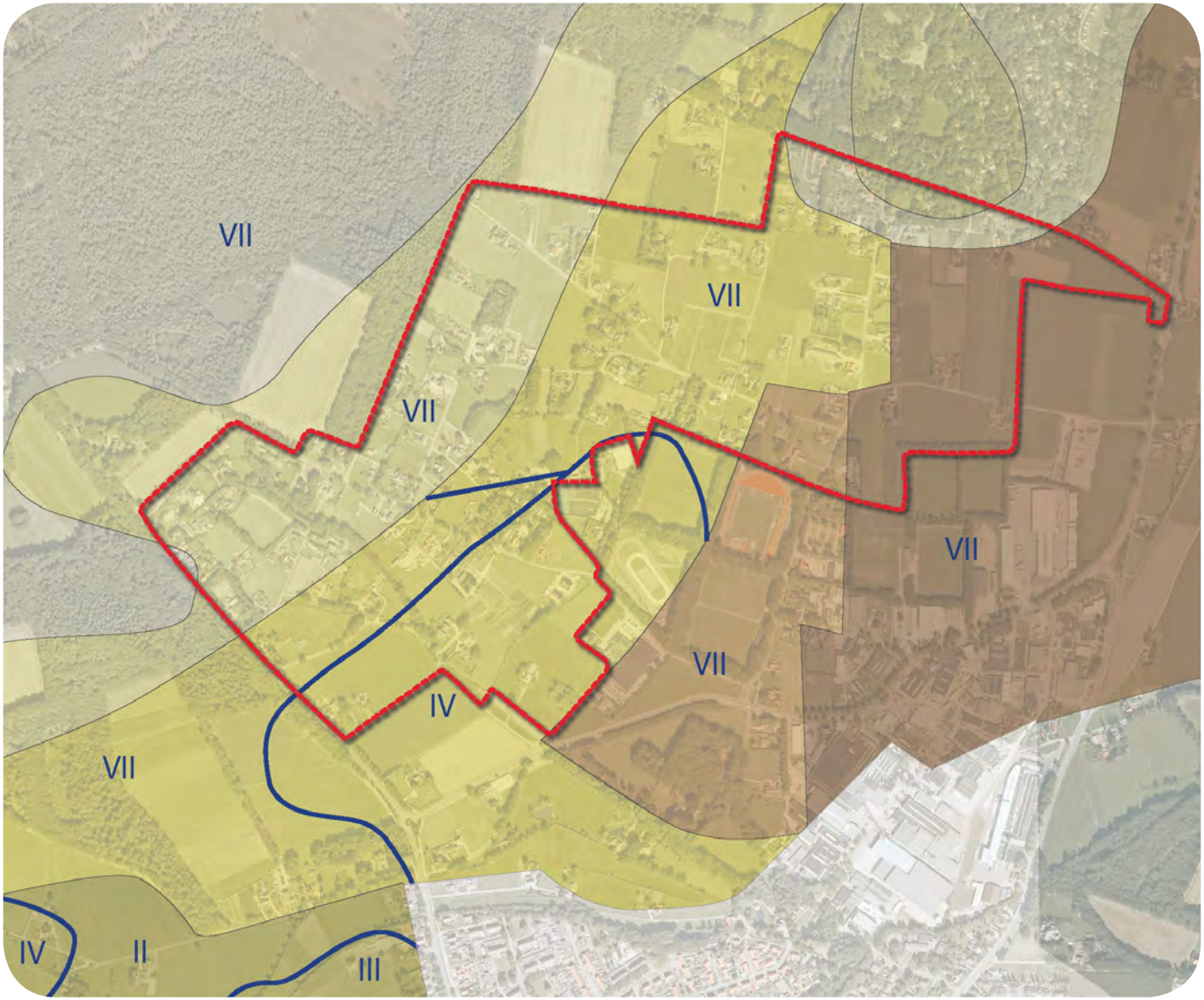
De flank van de Veluwe was al vroeg bewoond door boeren met kleine akkertjes, weiden en boerderijtjes. Het resultaat was een onregelmatig verkaveld gebied met veel bosjes, houtwallen en houtsingels. Dit wordt een kampenlandschap genoemd. Dit afwisselende, kleinschalige landschap bepaalt ook nu nog het karakter van dit deel van het Hoornerveen. Dit ondanks het feit dat een aanzienlijke toename van bebouwing heeft plaats gevonden.

Ten oosten van de Veldweg bestaat het Hoornerveen uit een nog tamelijk open restant van de Hoornsche Eng. Na bewoning aan de Eng vond de eerste bewoning van het Hoornerveen plaats op de flank van de Veluwe, in de nabijheid van de sprengen. In eerste instantie werd het zuiden van de flank bewoond, later ook de noordelijke helft. Pas in de loop van de 20ste eeuw heeft de bebouwing zich verspreid over het hele zoekgebied, hoewel beperkt op de Hoornsche Eng en het natte deelgebied: het bekenlandschap.

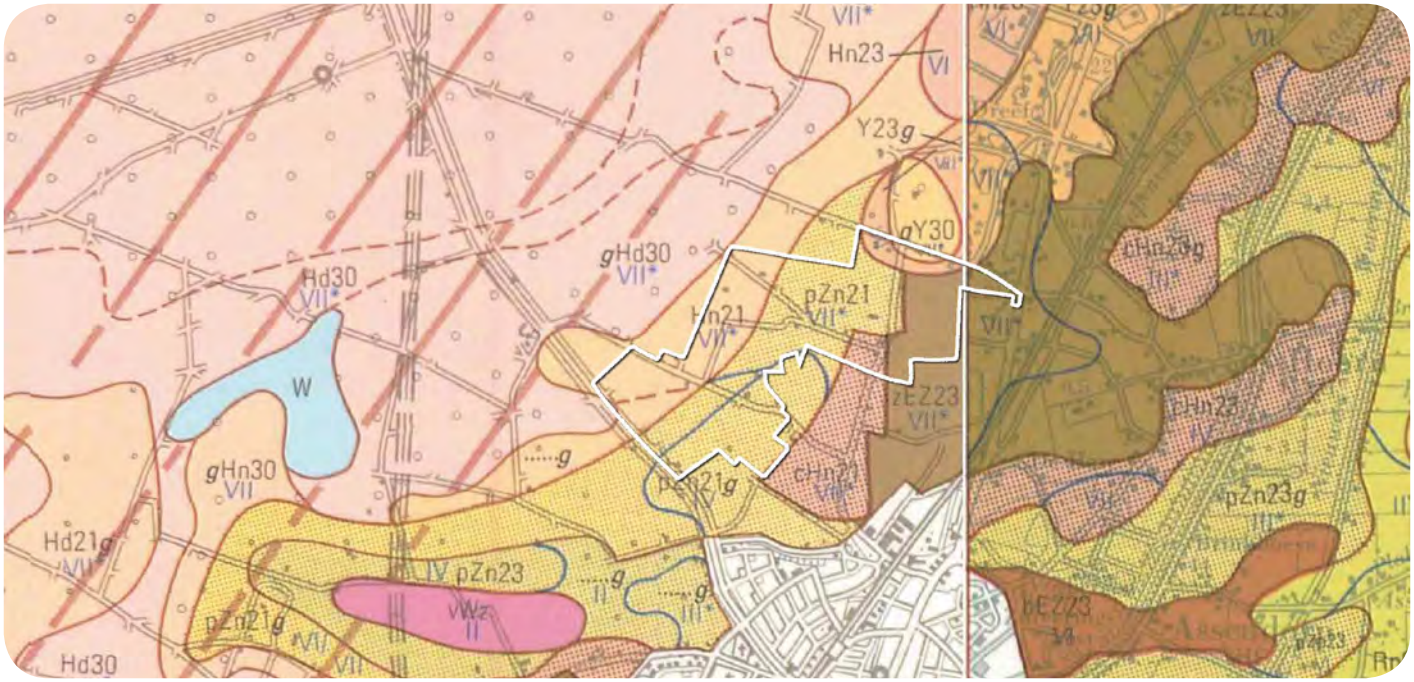
Het karakter van de bebouwing is globaal te typeren als vrijstaand, tamelijk kleinschalig, matig van kwaliteit en ogenschijnlijk willekeurig geplaats langs wegen en paden.

2.2. De ondergrond en de waterhuishouding

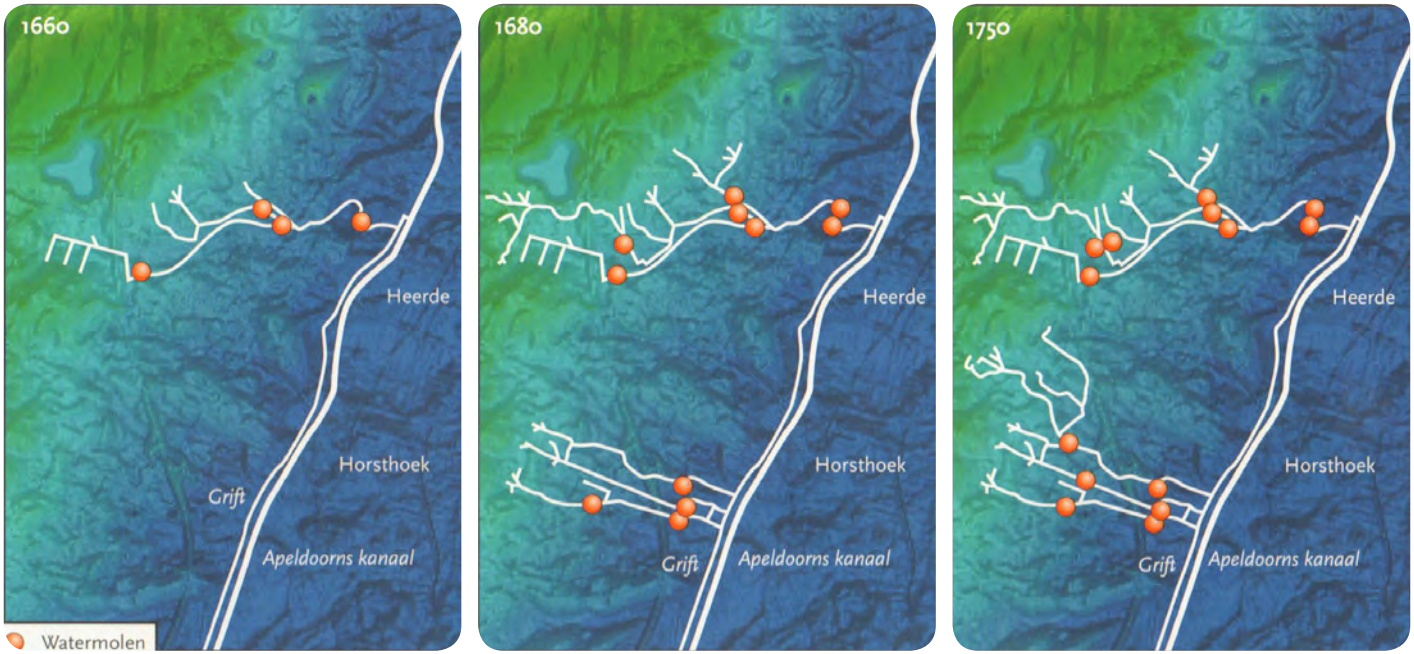
De bodemkaart van het Hoornerveen laat verschillende noord-zuid liggende banden zien. Door de ligging op de flank van de Veluwe wordt een groot deel van de ondergrond bepaald door de uitbundige uitspoeling van materiaal, dat van het Veluwemassief afkomstig is. Dit is een gevarieerd materiaal bestaande uit zand, grond en kleilagen. Daarop liggen veelal dekzanden, die er door de wind op zijn gestoven. Tussen hoogteligging en bodemgesteldheid bestaat een nauw verband. Op de flauwe terreinwelvingen en kleine kopjes worden overwegend humuspodzolgronden aangetroffen. Hierop is vroeger vaak akkerbouw uitgeoe-



Figuur 2 a: Bodemkaart.



Figuur 2 b: Uitsnede bodemkaart + hydrologie, met het plangebied tussen de witte lijnen in het midden.



Figuur 3: Groei van het beken systeem in de 17e en 18e eeuw (bron: Veluwse beken en sprengen).

fend. Het meest westelijke deel van het Hoornerveen (aangeduid op de bodemkaart - figuur 2 a - met Hn21) betreft gronden die heel lang als heidegrond in gebruik zijn geweest en pas na de tweede helft van de 19e eeuw zijn ontgonnen. Ten oosten daarvan bevindt zich een brede band met eerdgronden. Het waren van oorsprong arme gronden, die onder vaak vochtige omstandigheden zijn ontgonnen.

Westelijk van de oude bouwlanden en ten noorden van de Beeklandseweg bevonden zich humuspodzolgronden. Dit zijn gronden, die al wat langer in agrarisch gebruik met een dikke, zwarte humeuze bovengrond.

Een deel van het gebied heeft grind in de bodem en ook komen er kleilagen in de bodem voor. Beide zijn het gevolg van de ijstijd, hetzij door het vele smeltwater dat van de hellingen van de Veluwe is gespoeld (grind), hetzij door de stuwende werking van het landijs (scheefstaande klei- en leemlagen). Vanuit het verleden zijn lokale opgravingen van grind bekend.

Hydrologisch is het Hoornerveen door de verschillende bodemlagen en kleine hoogteverschillen dus een ingewikkeld gebied. Hierdoor kunnen op korte afstand de hydrologische omstandigheden sterk wisselen. Bovendien heeft een deel van het gebied te maken met kwelverschijnselen, waar water uit de bodem komt, dat op de Veluwe is geïnfiltreerd. Mede door het schone water is eeuwen geleden een heel stelsel van sprengen aangelegd.

Uit de grondsoorten, die hier voorkomen, zoals de gooreerdgronden (zie bodemkaart - figuur 2 a -, aanduiding pZn21) blijkt dat het vochtige omstandigheden waren in het Hoornerveen. Vaak bevonden zich afvoerloze laagten in het landschap, waar het water zich in natte periodes kon verzamelen. Langs de 1e Hoornerveenseweg zijn lange tijd moerassen geweest. Uit documentatie[1] blijkt, dat ook de eerste bewoners hier vaak natte voeten hadden. Bij hevige regenval stroomde regen- en smeltwater van de Veluwerand in oostelijke richting. Het Hoornerveen kreeg dan de volle laag. Tegenwoordig ligt een deel van het gebied er een stuk droger bij. Dit is mede te danken aan de grondwaterontrekkingen die hier hebben plaatsgevonden. Ten noorden van de 2e Hoornerveenseweg staat nog altijd vaak water op de velden, hoewel er een grondwatertrap VII voorkomt, wat geen indicatie van wateroverlast is.

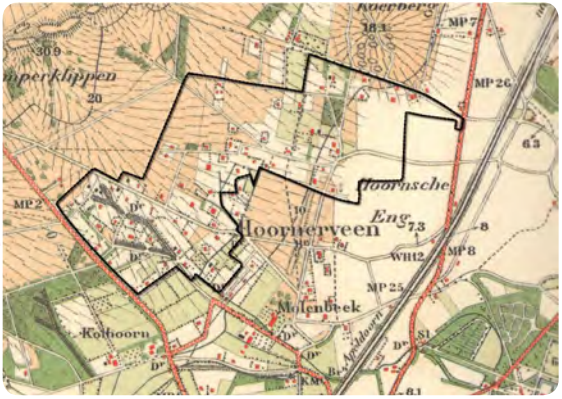
Uit documentatie blijkt dat er door het gebied een Oude Grift heeft gelopen om de bewoners van Heerde en Hoorn te beschermen tegen het water. Deze liep westelijk van het bos bij Huize Molenbeek, over de tegenwoordige sportvelden naar het noorden toe en sloot aan op de 'waterleiding' die westelijk van de huidige camping Koerheuvel is gelegen.

2.3. Geschiedenis van het sprengenlandschap

Het bekenlandschap langs de Veluwe heeft zich tussen de 14e en de 19e eeuw ontwikkeld tot een cultuurlandschap waarbij (sprengen)beken werden gebruikt voor het aandrijven van watermolens. De unieke sprengenbeken aan de oostrand van het Veluwemassief voeren water naar watermolens. Het water in de sprengbeken betreft voornamelijk grondwater, dat verzameld wordt tussen verticale kleischotten. De sprengenbeken zijn niet alleen interessante cultuurhistorische monumenten, maar zijn bovendien van hoge ecologische waarde. Om voldoende watertoevoer te continueren is het noodzakelijk de bronnen adequaat in stand te

1 Bron: Hoornerveen, impressies van een heidebuurt.

1910



Figuur 4

Ontginning van oost naar west.
Vroegtijdig verspreide bebouwing in gebied met de sprengen.

Figuur 5

Eerste routes hoofdzakelijk van oost naar west.
Lange tijd alleen zandpaden. Kommerseweg als eerste verhard.

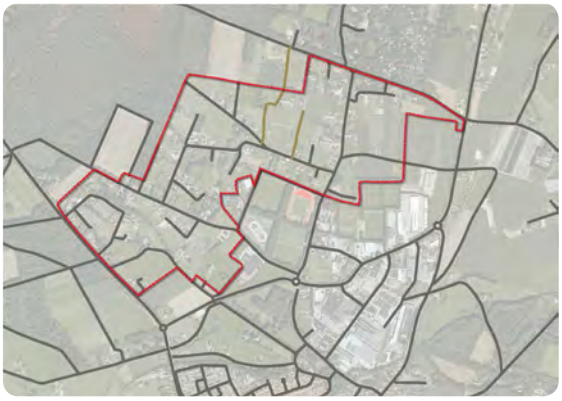
Figuur 6

Verschil tussen noord en zuid ook
baar. Zuidelijk deel kent houtwall
Noordelijk deel vooral kavelbepla

2010

Figuur 8

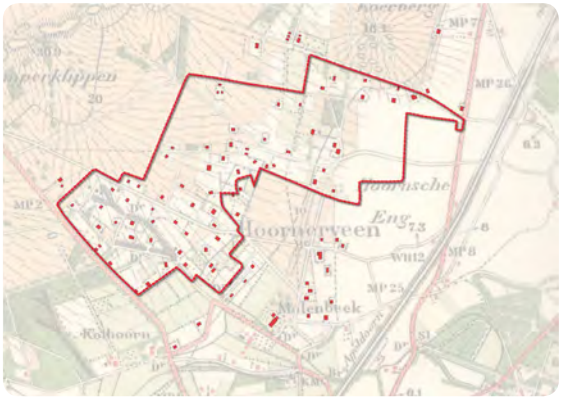
Verschil in bebouwingsdichtheid nog altijd zichtbaar.



Figuur 9

Figuur 10

Verschil tussen noord en zuid nog



Figuur 7

al vroeg zicht-
en, houtsingels.
nting.

Verschil tussen noord en zuid ook zichtbaar in het bebouwingspatroon.

Figuur 11

altijd zichtbaar.

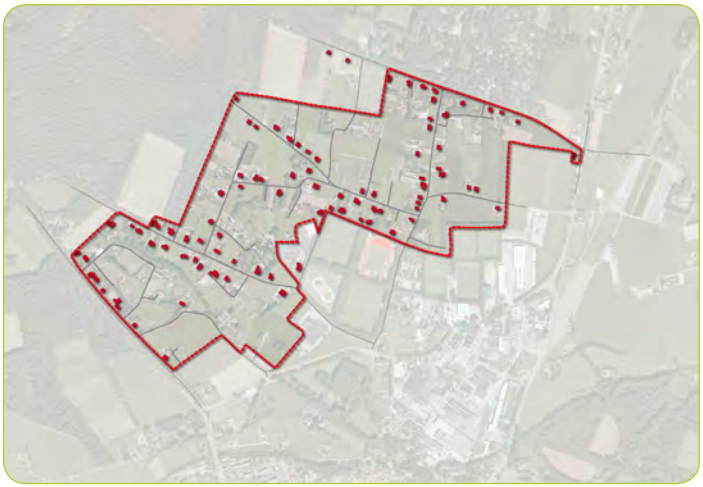
houden. De bij de sprengkoppen aanwezige ondergrondse kleischotten mogen derhalve op geen wijze beschadigd raken.

Op het kaartbeeld in figuur 3 is te zien dat het gebied zich van halverwege de 17 tot halverwege de 18e eeuw zich sterk heeft ontwikkeld. Rond 1680 is het sprengbekensysteem van de zuidelijke en middelste Heerderbeek, die haar oorsprong heeft ten zuiden van het Hoornerveen, uitgebreid met de Molenbeek. Ook werden er steeds meer molens aan het systeem gekoppeld, totdat er uiteindelijk halverwege de 18e eeuw een ingewikkeld bekensysteem was ontstaan waar maar liefst 8 watermolens aan gekoppeld waren. Dit bekensysteem vormt een directe verbinding met Huis Vosbergen en is ook van oudsher de watervoorziening voor het landgoed geweest.

Als we kijken naar historische kaarten van het bekenlandschap vanaf 1872 dan is te zien dat het bekensysteem in de loop van de tijd weinig is veranderd. De Molenbeek is in dit gebied niet meer opgeleid, maar nog wel aanwezig in het landschap. In de loop van de tijd zijn wel bijna alle molens verdwenen met uitzondering van de Korenmolen aan de Zuidelijke Heerderbeek. De directe relatie met het Landgoed Vosbergen is na de aanleg van de spoorlijn tussen Dieren en Hattem (1887) waarschijnlijk verbroken en hoewel de spoorlijn inmiddels verdwenen is (1950), is deze relatie nooit hersteld, maar nog meer vertroebeld door het planten van bomen aan de randen van het huidige bedrijventerrein.

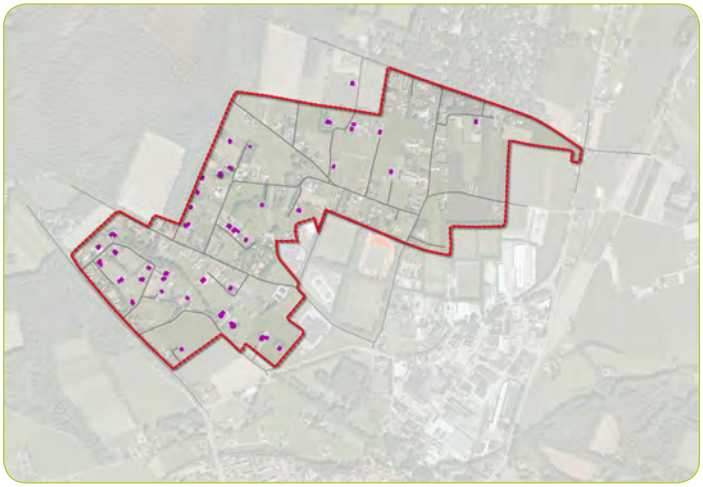
Figuur 12

Wegenpatroon met patroon van zandwegen en erfontsluitingen.



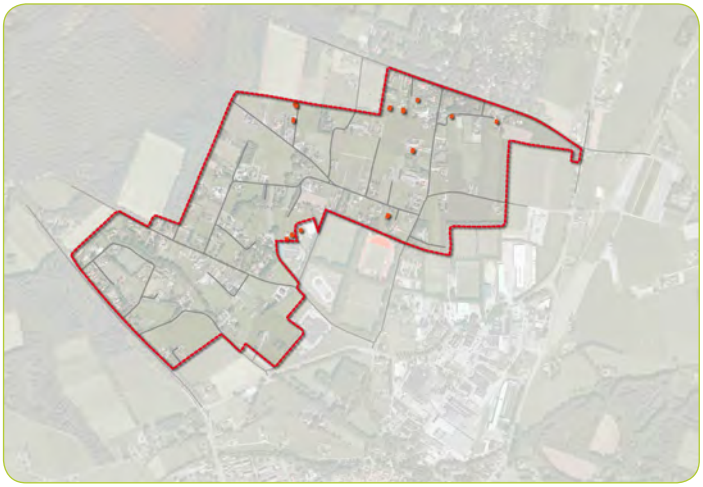
Figuur 13

Sterk verschillend bebouwingspatroon binnen Hoornerveen Bebouwing aan de wegen.



Figuur 14

Bebouwing in het veld.



Figuur 15

Bebouwing achter bestaande kavels.

2.4. Historische opbouw van het Hoornerveen

Wegenpatroon
De eerste routes in het Hoornerveen zijn routes die vanuit Heerde en Hoorn en vanaf de Eng in westelijke richting over de heide liepen. In sommige gevallen waren het veldwegen, waarmee de heide, die als communale gronden in gebruik waren, bereikt konden worden. Enkele wegen liepen door en waren verbindingswegen naar westelijk gelegen plaatsen, zoals de Kamperweg.

De eerste zandwegen door het gebied waren de Kamperweg, de Heideweg, de Kommerseweg en de 1e en 2e Hoornerveenseweg, welke overwegend oost-west gericht zijn. Het bekenlandschap ten zuidoosten van de zoekzone landschappelijke versterking was al veel langer in gebruik. Van daaruit trok de Beeklandseweg het Hoornerveen in. De 2e Hoornerveenseweg buigt al van oudsher naar het zuiden af in de richting van de Kommerseweg.

Over de naam Kommerseweg bestaan meerdere uitleggen. Het kan zijn dat de naam afkomstig is van de ligging van diverse kommen in het landschap rondom deze weg. Een andere uitleg richt zich op de woonomstandigheden in deze buurt, die 'kommer en kwel' zou zijn.

De Kommerseweg werd in de jaren '30 van de vorige eeuw de eerste verharde weg door het Hoornerveen.

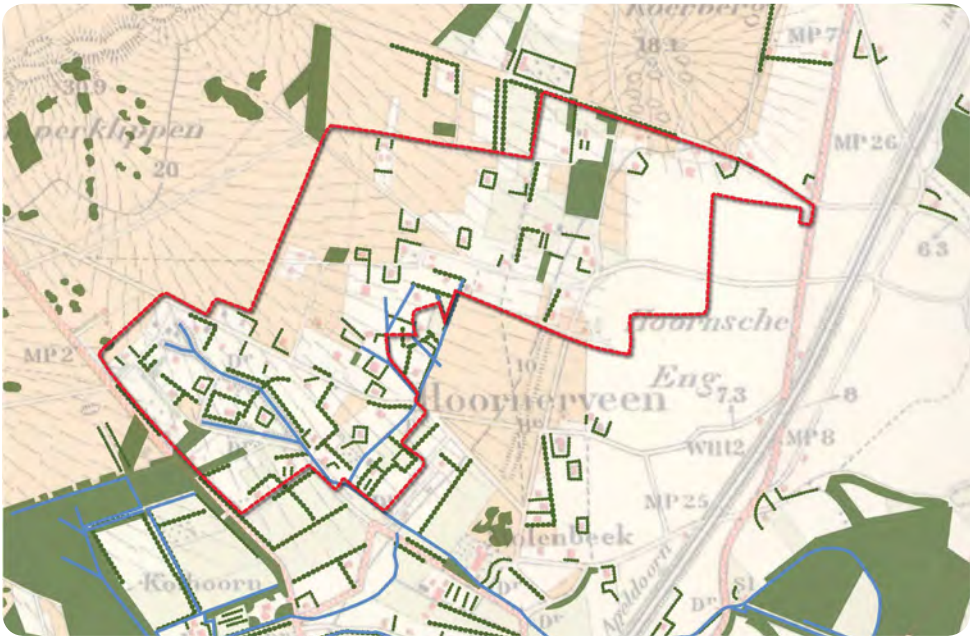
De eerste routes door het gebied vormen nog altijd de belangrijkste routes. Van daaruit zijn er tal van zandwegen ontstaan om de verspreid liggende erven te bereiken. In figuur 12 is het patroon van deze zandwegen en erfontsluitingswegen goed te zien. Een aantal van deze zandwegen, die als inprikkers in de weilanden zijn ingericht, zijn in de loop van de tijd aaneengegroeid, zoals bij de Ringweg en het zandpad tussen de Heideweg en Koerbergseweg ter hoogte van de Heideweg 2.

Het resultaat is nu dat het gebied tussen de Heideweg en de Kamperweg een hele gevarieerde en kronkelige wegenstructuur kent. Het gebied ten noorden van de Heideweg kent veel minder en alleen rechte wegen. De eng is onveranderd gebleven. De routes lopen nog altijd om de eng heen.

Bebouwings- en ontginningsstructuur
De bebouwingsstructuur laat een gevarieerd beeld zien. De eerste bebouwing is vanzelfsprekend ontstaan rondom de oude bouwlanden. Voor het Hoornerveen betreft het dus de Eeuwlandseweg, de Koerbergseweg en de Veldweg. Dit patroon is nog altijd zichtbaar. Slechts op enkele plekken bevindt er zich bebouwing 'op de eng'.

Het deel van het bekenlandschap, dat binnen de zoekzone landschappelijke versterking is gelegen, is altijd erg open geweest en heeft slechts enkele bouwpercelen gekend langs de Beeklandseweg (noordzijde) en de Kamperweg.

Op de heide kwam de bebouwing en ontginning op gang in de loop van de 19e eeuw. Op historische kaarten is te zien dat de eerste 'hutten' en boerderijen, die in het Hoornerveen zijn opgericht, zeer verspreid zijn gelegen. Enkele boerderijen zijn opgericht in het veld vanaf de Kommerseweg. Een andere vroege vestiging is bekend aan de 1e Hoornerveenseweg. Daar werd bij het gemeentebestuur nog bezwaar tegen gemaakt, omdat de boerderij dicht tegen de spreng aan lag. De



Figuur 16: Historische groenstructuur rond 1910.

Figuur 17: Huidige groenstructuur.

molenaar vreesde voor de kwaliteit van het water als er bewoning rondom de spreng zou zijn.

Veel van de eerste vestigers leefden een armoedig bestaan. Het waren arme mensen, die geen huis in het dorp konden betalen en daarom een hut op de heide bouwden. Zij werkten als dagloner in de fabrieken en verbouwden daarnaast wat voedsel voor zichzelf. Sommigen konden het zich na verloop van tijd veroorloven om een stukje grond van Domeinen over te kopen en bouwden van daaruit hun bestaan verder op in het Hoornerveen. De versnipperde verkoop van een deel van het gebied op basis van een toevallige vestigingslocatie bepaalt nog altijd een deel van het bebouwingspatroon in het Hoornerveen.

We kunnen de bebouwingsgeschiedenis op drie manieren duiden:
1. Woningen, die aan de weg zijn ontstaan.
2. Woningen, die in het veld zijn ontstaan.
3. Woningen, die aan de achterzijde van bestaande bouwkavels zijn ontstaan.

Woningen die direct aan de weg grenzen komen verspreid door het hele gebied voor. Woningen, die in het veld zijn ontstaan vinden we met name in het gebied ten zuiden van de Heideweg. Aan de noordzijde van de Heideweg vinden we clusters van woningen achter elkaar.

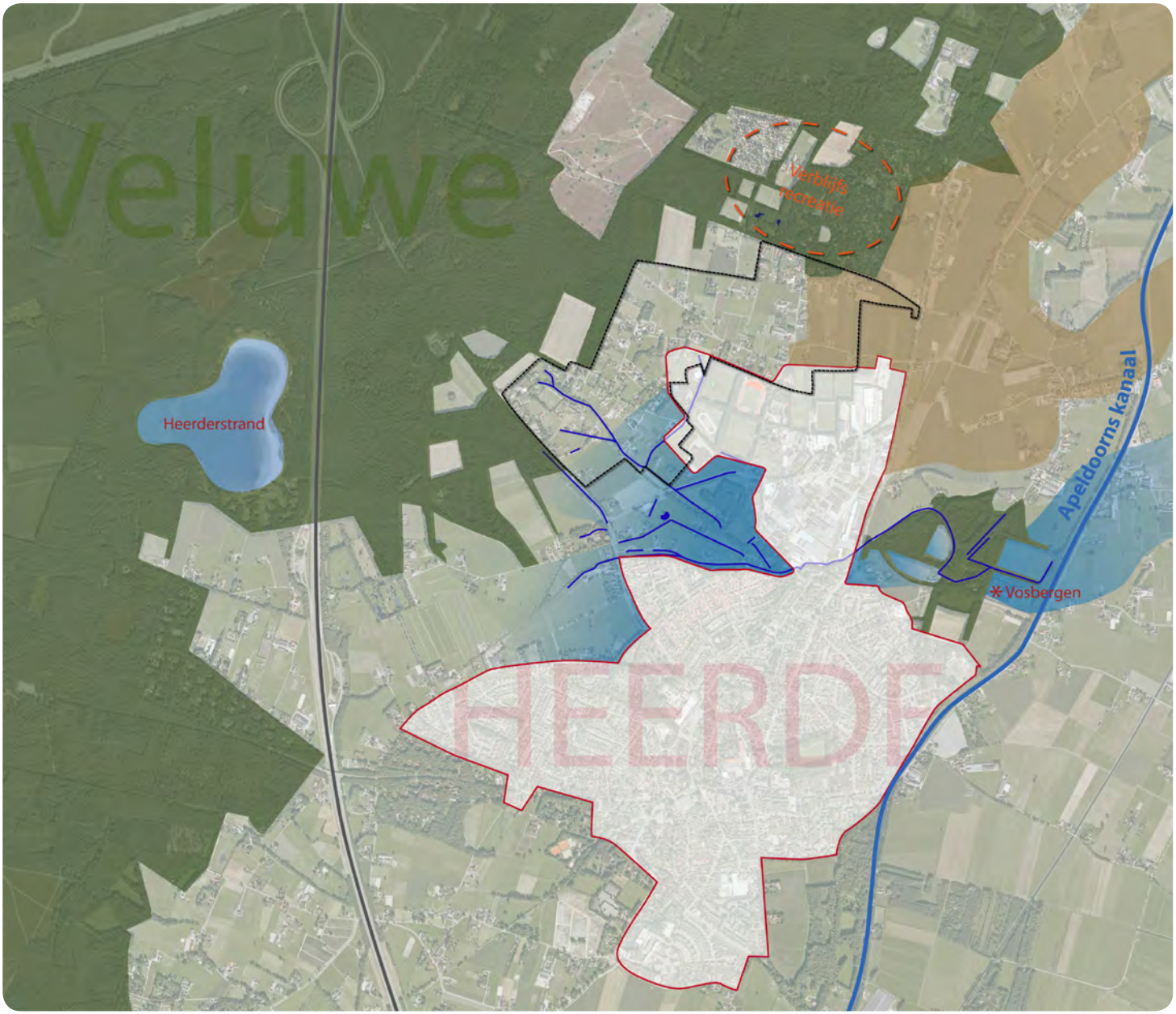
Vanuit de historie is dit patroon ook verklaarbaar. De oude ontginningen ten zuiden van de Heideweg waren veel kleinschaliger. Deels door het illegaal in gebruik nemen van kavels door arme bewoners van Heerde (arbeiders) en deels doordat veel kleinere kavels zijn verkocht. Het noordelijke deel bestaat uit jonge heide ontginningen, die in de periode vanaf 1900 in grotere eenheden zijn verkocht.

Groenstructuur
De groenstructuur volgt op herkenbare manier de historische gesteldheid en ontginningsgeschiedenis van het gebied. Het bekenlandschap betreft een open gebied met enkele grotere percelen. De Kamperweg en de Kommerseweg worden (deels) begeleid door laanbeplanting. Ook de Molenbeek wordt hier, soms even onderbroken, begeleid door een bomenstructuur met o.a. eiken, berken en elzen. De percelen kennen een diverse kavelbeplanting met o.a. (eiken)bomen en beukenhagen.

Het kleinschalige ontginningslandschap kent een sterke diversiteit aan zgn. structuurgroen. Onder structuurgroen verstaan we grotere samenhangende groenstroken, die buiten perceelsgrenzen omgaan en een bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur, zoals groen langs wegen, beken of andere grotere groeneenheden. Het structuurgroen bestaat hier uit groenstroken langs de (spreng)beken, houtsingels, bosjes en laanbeplanting. Al meer dan 100 jaar geleden was er in dit gebied sprake van een grote hoeveelheid structuurgroen, wat erop wijst dat dit nodig was in het gebruik, bijvoorbeeld als kavelgrens of als gerief- of brandhout. Ook kan het te maken hebben met de natuurlijke inrichting van een deel van het gebied of als spontane opslag in de bufferzones langs de beken.

Het open ontginningslandschap kent veel minder structuurgroen. Het meeste groen hier bestaat uit kavelgroen. Er komen enkele bosjes voor in het gebied, waarvan de grootste een uitloper is van het bosgebied van de Veluwe.

De eng is van oudsher een open gebied. Alleen langs de Koerbergseweg komt in de hoek met de Veldweg een bosje voor aan de grens van dit gebied en zien we deels een laanbeplanting.



Figuur 18: Hoornerveen in groter verband.

3 Hoofdkeuzes

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk staat de visie op het Hoornerveen centraal. Dit hoofdstuk begint met een beoordeling van de rol van het Hoornerveen in de omgeving. Daarmee wordt een hoofdkoers voor het gebied geformuleerd. De hoofdkoers stelt randvoorwaarden aan de ontwikkeling van het gebied. In paragraaf 3.3. gaan we in op een hoofdindeling voor het Hoornerveen. Deze volgt rechtstreeks uit de analyse in hoofdstuk 2. De belangrijkste kenmerken en (herkenbare) contrasten in het gebied hebben geleid tot een zonering met vier delen.

Voor deze zonering is de visie uitgewerkt in zowel de landschappelijke versterking als op het wonen, te beginnen met een visie op het landschap in paragrafen 3.4 t/m 3.7. In paragraaf 3.8. staat vervolgens waar het beperkte aantal woningen kan worden gerealiseerd en onder welke voorwaarden dat kan. Er zijn geen concrete locaties aangewezen. In de geest van de uitnodigingsplanologie, die de gemeente voorstaat, zijn zoekzones aangewezen en spelregels voor de realisatie van de woningen.

Voor de uitvoering van de regeling is gekozen voor een combinatie van zelfrealisatie en een groenfonds. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Voor dit hoofdstuk is belangrijk dat deze combinatie is uitgewerkt via twee typen van landschappelijke investeringen, de kleinschalige ingrepen en de grote ingrepen. Onder grote ingrepen verstaan we ingrepen, die invloed hebben op de kwaliteit van het hele gebied en die (meestal) niet individueel kunnen worden gerealiseerd, omdat het niet particuliere grond betreft of er veel grondeigenaren betrokken zijn. Hiervoor wordt een groenfonds ingericht. De grote ingrepen staan opgesomd in paragraaf 3.7. Onder kleinschalige ingrepen verstaan we in deze visie de ingrepen die op perceelsniveau kunnen plaatsvinden en waarvoor particulier initiatief (ook) mogelijk is. In de paragrafen 3.4 en 3.5. staan alle mogelijke maatregelen opgesomd, waarvan er veel via zelfrealisatie (op het eigen perceel) kunnen worden gerealiseerd.

3.2. Hoornerveen in groter verband

Het Hoornerveen vormt in een groter verband een overgangsgebied tussen de Veluwe en de IJssel. Gelegen op de flanken van het Veluwemassief worden de gebieden verbonden door een bijzonder hydrologisch systeem, wat het meest zichtbaar is geworden door het stelsel van sprengbeken. Het Hoornerveen neemt met het grote aantal sprengbeken een bijzondere plek in als onderdeel van het Heerdense sprengbekenstelsel. Op een wat lager schaalniveau vormt Het Hoornerveen een overgangsgebied tussen het bos en het dorp Heerde. De oorspronkelijke agrarische functie komt nauwelijks meer voor, het gebied heeft eerder het karakter van hobbymatig landelijk gebied gekregen. Het gebied laat zich dan ook het beste typeren als een landschapspark met woningen. Het kan als uitloopgebied en verbindingsgebied een rol vervullen binnen het recreatieve profiel en de woonkwaliteit van Heerde.

3.3. Hoofdindeling van het Hoornerveen

De analyse uit hoofdstuk 2 heeft geleid tot een hoofdzonering op basis van de belangrijkste kenmerken van het landschap. Vanuit de ondergrond en de waterhuishouding hebben we drie gebieden onderscheiden: de eng, het bekenlandschap van het Hoornerveen en het (heide) ontginningslandschap (zie figuur 19). Binnen het (heide)ontginningslandschap is er op basis van het occupatiepatroon van wegen, bebouwing en groen daarnaast nog een tweedeling te maken. Het zuidelijke deel is een kleinschalig kampontginningsgebied met kronkelige wegen, woningen aan wegen en in het veld en veel structuurgroen. Het noordelijke deel van het (heide) ontginningsgebied is juist een rechtlijnig gebied met verre doorzichten, vooral kavelgroen en naast woningen aan de wegen, woningen aan de achterkanten van bestaande kavels.
Zo zijn we voor Het Hoornerveen gekomen tot vier zones (zie figuur 20):

1. De eng
2. Het open bekenlandschap
3. Het kleinschalige ontginningslandschap
4. Het open ontginningslandschap

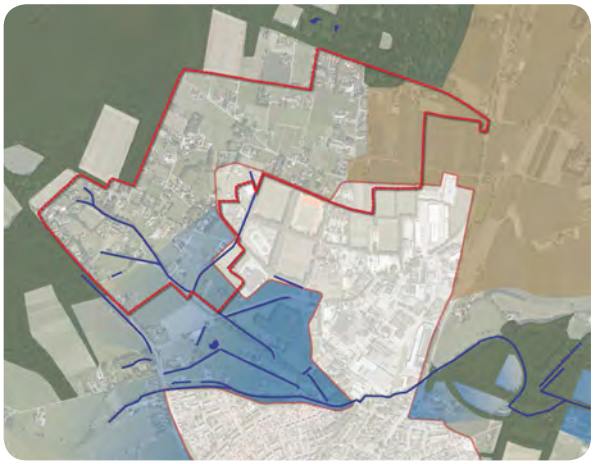
3.4. Investeren in het landschap

Bij het beoordelen van de belangrijkste investeringen in het landschap is het nodig om eerst een goed onderscheid te maken in verschillende categorieën of motieven om in het landschap te investeren. We maken een onderscheid op basis van de vraag of sprake is van 'nieuw landschap' of 'herstel van oude elementen en structuren' en of sprake kan zijn van een lokale perceelsgebonden ingreep of van een grotere structuuringreep.

De motieven die we in het Hoornerveen onderscheiden zijn:

- Landschapsherstel (van herkenbare oude elementen en structuren).
- (Groene) kavelinrichting- en inpassing.
- Toevoegen nieuw landschap.
- Toevoegen ecologische kwaliteiten.
- Toegankelijk maken (recreatieve aantrekkelijkheid).

In tabel 1 staan de verschillende motieven en mogelijke maatregelen opgesomd. Bij deze verschillende maatregelen noemen we een aantal ingrediënten, die in het landschap kunnen worden toegepast. Onder de tabel beschrijven we van verschillende deelgebieden op basis van de belangrijkste kwaliteiten, de motieven om het landschap te versterken en de bijbehorende ingrediënten.

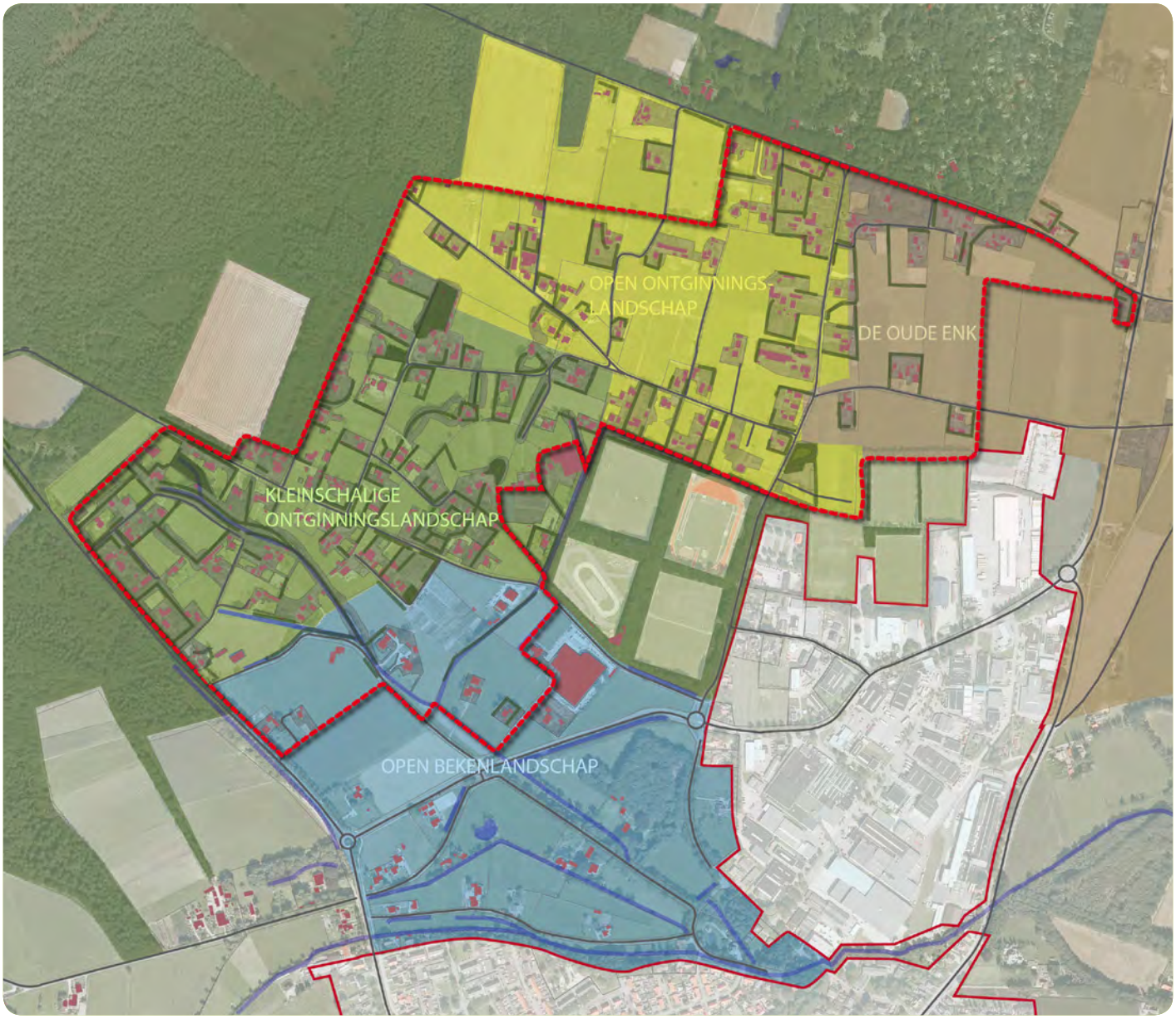


Figuur 19: zones, die vanuit de ondergrond en de waterhuishouding te onderscheiden zijn.

	Schaal	Ingrediënten	Randvoorwaarden
Landschapsbouw / herstel landschap (d.w.z. passend bij historische kenmerken van het landschap)	Perceel	Houtsingels	Kavelgrenzen, dwars op de weg of diep in het veld.
			Mag bestaande grote structuren niet wegnemen.
			Aanzetten oorspronkelijke bomenlaan (Kommerseweg)
		Bomenlaan	
	Gebied	Sprengen / Sprengkoppen	
Groene kavelinrichting	Perceel	Hagen om kavel	Rondom of direct grenzend aan de zijkant of achterzijde kavel.
			Bij voorkeur aan voorzijde of achterzijde kavel (rekening houdend met zichtlijnen / afwisseling openheid / beslotenheid).
		Boomgaard	Bij voorkeur aan voorzijde of achterzijde kavel (rekening houdend met zichtlijnen / afwisseling openheid / beslotenheid). Vormgeven als nieuwe kavelgrens. Hoogstam boomgaard.
		Houtsingels	
		Bomenrij	
	Gebied	n.v.t.	
Toevoegen landschap (nieuwe vorm)	Perceel	Bospercelen	Alleen aansluitend aan het bestaande bos. Bij realisatie van het werklandschap midden op de open eng ook inzetten op westelijke deel van de eng (schaalwijziging).
			Ook inzetbaar op de eng bij realisatie van het werklandschap midden op de open eng.
		Houtsingels	Houtsingels vormen een nieuw landschapselement in het open ontginningslandschap. Randvoorwaarde is dat deze in het verlengde van bouwpercelen worden aangelegd en geen zichtlijnen wegnemen.

	Gebied	Inpassing bebouwing / bedrijventerrein	Hiermee worden de randen van het Hoornerveen verzacht. Het betreft hier dus geen traditioneel landschapselement.
Ecologische kwaliteit		Realiseren heidepercelen	Hoewel er in de 19e eeuw nog heidepercelen voorkwamen zijn deze geen herkenbare landschapselementen meer in het huidige open of kleinschalige ontginningslandschap. Toch kan het een bijdrage leveren aan de ecologische kwaliteiten in het Hoornerveen om enkele percelen heide te realiseren.
		Aanleg paddenpoelen	Er komen verspreid veel natte plekken voor in hete Hoornerveen, waaronder tussen de Heideweg en de Koerbergseweg. Paddepoelen maken gebruik van deze natte omstandigheden en zorgen voor extra ecologische kwaliteit.
Toegankelijk maken		Zandpaden	Vroeger kwamen er veel zand- en kerkepaden voor in Hoornerveen. De meeste hiervan zijn verdwenen of afgesloten. Heropening of nieuwe zandpaden op nieuwe plekken zorgen voor extra recreatieve gebruiksmogelijkheden.
		Kleine kerkepaden	

Tabel 1: Deze tabel legt een verband tussen de verschillende motieven om het landschap te versterken, welke staan beschreven in paragraaf 3.4. en de mogelijke landschapselementen om het landschap te versterken. We noemen dat de ingrediënten voor de versterking van het landschap. Deze ingrediënten staan beschreven in paragraaf 3.6. Deze landschapselementen kunnen niet overal worden gerealiseerd. Om landschapselementen goed tot hun recht te laten komen is een aantal randvoorwaarden benoemd in de rechter kolom van de tabel. Een toelichting daarop staat in paragraaf 3.5.



Figuur 20: Vier herkenbare zones.

3.5. Randvoorwaarden bij de investeringen in het landschap

In tabel 1 staat een aantal ingrediënten benoemd die als investering in het landschap kunnen worden gedaan. De inzet van deze ingrediënten staat hieronder per deelgebied verder uitgewerkt. Voor de inzet van deze ingrediënten geldt een aantal randvoorwaarden. Voorwaarde voor de inzet van deze ingrediënten is dat het:

- past binnen de kwaliteiten die er al zijn;
- past binnen het straatbeeld;
- geen overlast of beperkingen oplevert aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bouwpercelen.

Dat is de reden dat het groenfonds enigszins flexibel ingezet kan worden (zie paragraaf 4.2.). Als aantoonbaar is dat het betreffende landschap geen aanvullende kwaliteiten nodig heeft, dan moet het alternatief via het groenfonds ingezet kunnen worden.

Van enkele van de belangrijkste ingrediënten noemen we hieronder de randvoorwaarden. Zitten we in het kleinschalig ontginningslandschap dan bestaan investeringen b.v. uit het aanbrengen van houtsingels. Een houtsingel kan bestaan uit opgaande beplanting van ongeveer 8 meter breed met bosplantsoen of eiken en berken met een struikvormende onderlaag. Een houtsingel kan niet overal worden aangelegd. Het mag dus niet het zicht wegnemen op bestaande kwaliteiten, zichtlijnen en andere zichtbare kwaliteiten op dit moment. Hij moet dwars op de weg worden aangelegd (parallel aan de weg ontneemt een houtsingel het zicht op het achterliggende perceel) of diep in het veld. Ook moet een houtsingel op een perceelgrens worden aangelegd en mag het niet leiden tot een onnatuurlijke versmalling van percelen. Er liggen dus wel beperkingen op het aanbrengen van houtsingels, maar het kan desalniettemin op veel plekken een belangrijke aanvulling betekenen.

Een ander ingrediënt is een haag. Deze kunnen ook op verschillende manieren worden vormgegeven. Een beukenhaag is een smalle haag, die het zicht op de bebouwing enigszins wegneemt. Deze wordt bij voorkeur niet te hoog, zodat altijd een beeld blijft bestaan van wat er achter de haag gebeurt.

Een alternatief voor een houtsingel is een bomenrij. Deze is op veel plekken toepasbaar, b.v. op perceelgrenzen, in het verlengde van de eigen bouwkavel. Ook kan deze parallel aan de weg worden gerealiseerd. Dat is op veel plekken een interessante toevoeging, aangezien langs de meeste wegen door de smalle bermen de mogelijkheid voor de aanleg van een bomenlaan ontbreekt.

Foto analyse

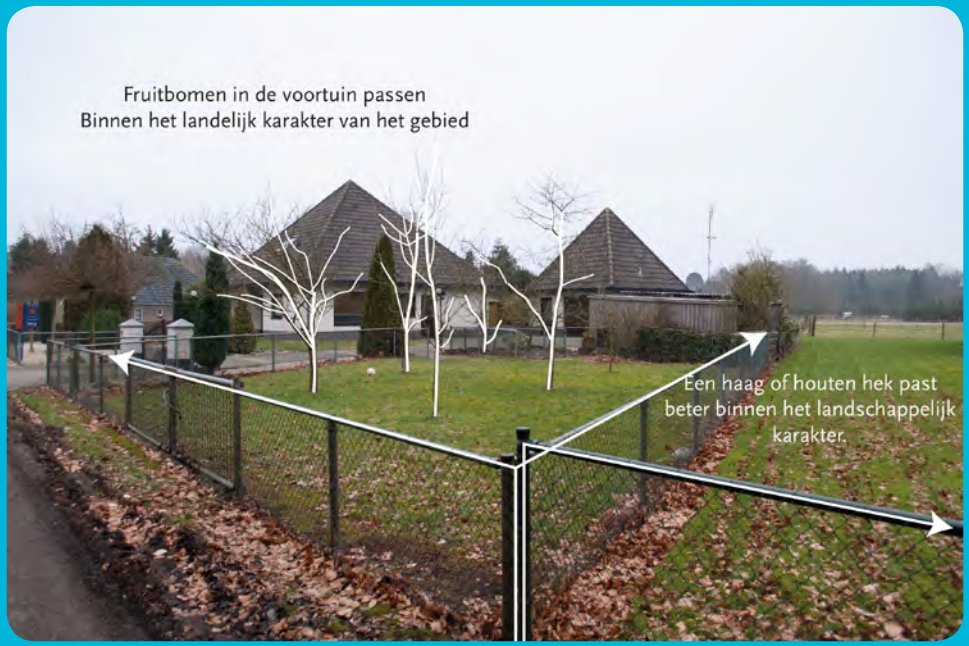
eekdal.

Geen Naaldbomen.
Voorkeur voor loofbomen.
Zandpaden vormen een
fijn mazig wandelnetwerk

Veluwerand zichtbaar
woningen gelegen "in het veld" worden ontsloten dmv Zandpaden
Deze zandpaden hebben de potentie om een fijnmazig wandelpaden netwerk te vormen.

nalige landschap
l verre doorzichten

Zandpad
BomenLaan
Beek
Kenmerkende Landschapselementen voor in het Hoornerveen


Fruitbomen in de voortuin passen
Binnen het landelijk karakter van het gebied
Een haag of houten hek past
beter binnen het landschappelijk
karakter.

Geen Naald
openheid doorzicht

Het open gebied is "gelaagd" opgebouwd. Hierdoor is de diepte
beter zichtbaar
Hierdoor ontstaat er een interessant doorzicht.

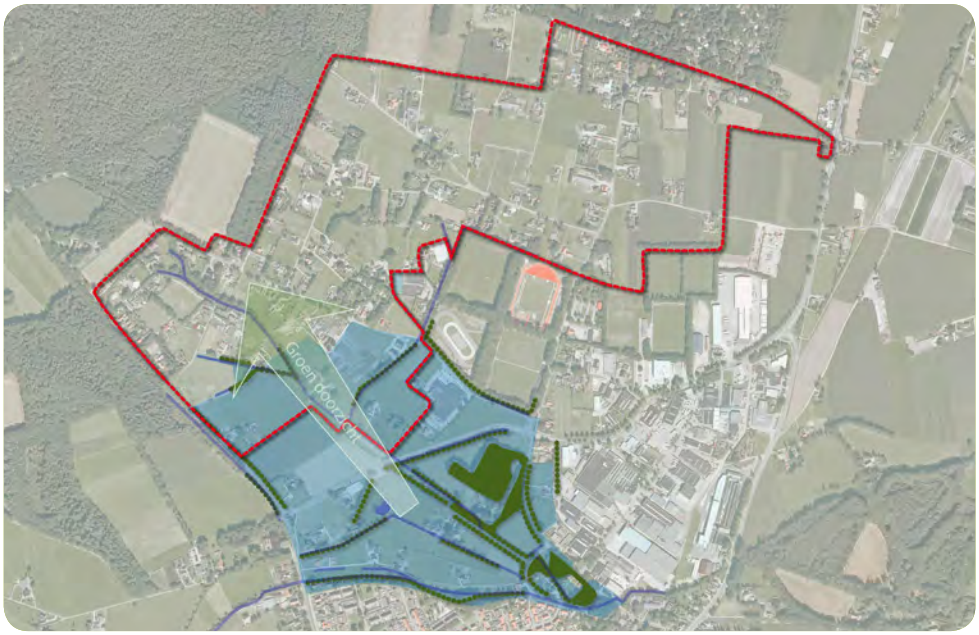
De grond rodom de beek is niet toegankelijk toch is de
vanaf het wandelpad

bomen

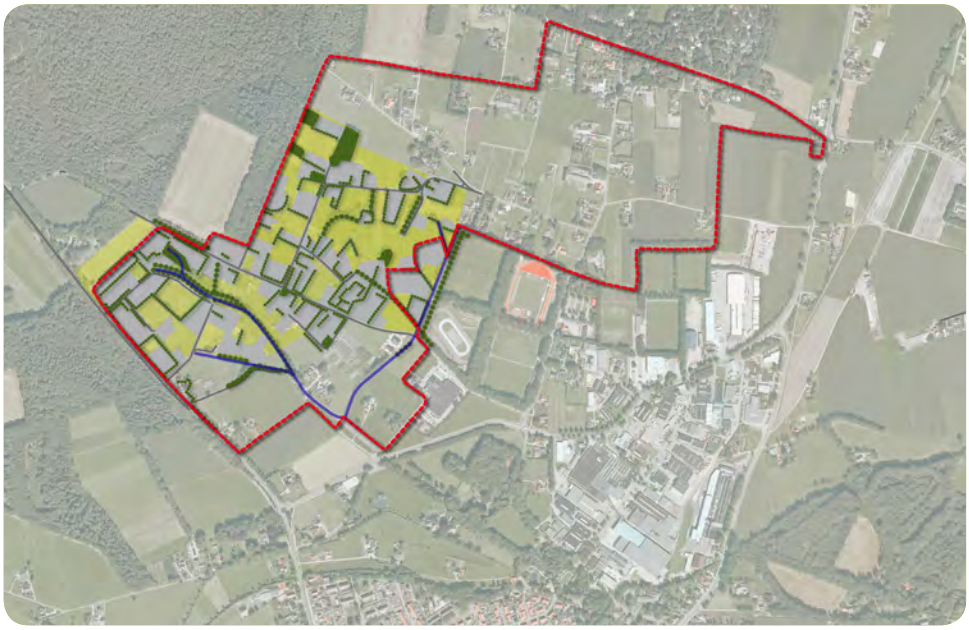
Een beukenhaag rondom het erf
zorgt voor een goede
landschappelijke inpassing.
Deze bomenrij begeleid een oude beek.
Dit maakt de historische structuur zichtbaar.

ze goed zichtbaar

Gelaagde opbouw van het gebied maakt het gebied kleinschalig.
Om de hoek kan er weer een andere zichtlijn zijn.
open weilanden



Figuur 21: Het beekdal.



Figuur 22: Het oude ontginningslandschap met grillige patronen.

3.6. Visie op landschapsversterking per deelgebied

Bekenlandschap
Hier ligt het accent op het behoud en herstel van het landschap en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de beken. In dit gebied stromen de sprengen door een open landschap en worden ze begeleid door knotwilgen of een elzensingel.

Kleinschalig ontginningslandschap: zuidelijke westelijke sprengbeken (begrenzing ten zuiden van de Kommerseweg).
In dit gebied staat het behoud en herstel van het landschap, het verbeteren van de toegankelijkheid en het vergroten van de ecologische kwaliteit van de beken centraal. Voor een sterk landschapsbeeld wordt ingezet op een 10 meter brede zone met een houtsingel van heesters, elzen en zachte berk. Om de ecologische potentie te versterken kan gedacht worden op een zone om de beek en de singel van b.v. 10 meter aan weerszijden met natte graslanden en ruigtekruiden.

Aan plekken waar nieuwe woonbebouwing wordt toegevoegd wordt ingezet op een zorgvuldige inpassing van de bouwkavels (zie ingrediënten). Aanvullend kan het gebied worden versterkt met houtsingels op perceelsgrenzen of solitaire bomen langs de Ringweg. Langs de Ringweg is gezien de smalle weg en berm geen ruimte om een laanbeplanting toe te passen. Door bomen in voortuinen kan enige wegbeplanting worden aangebracht.

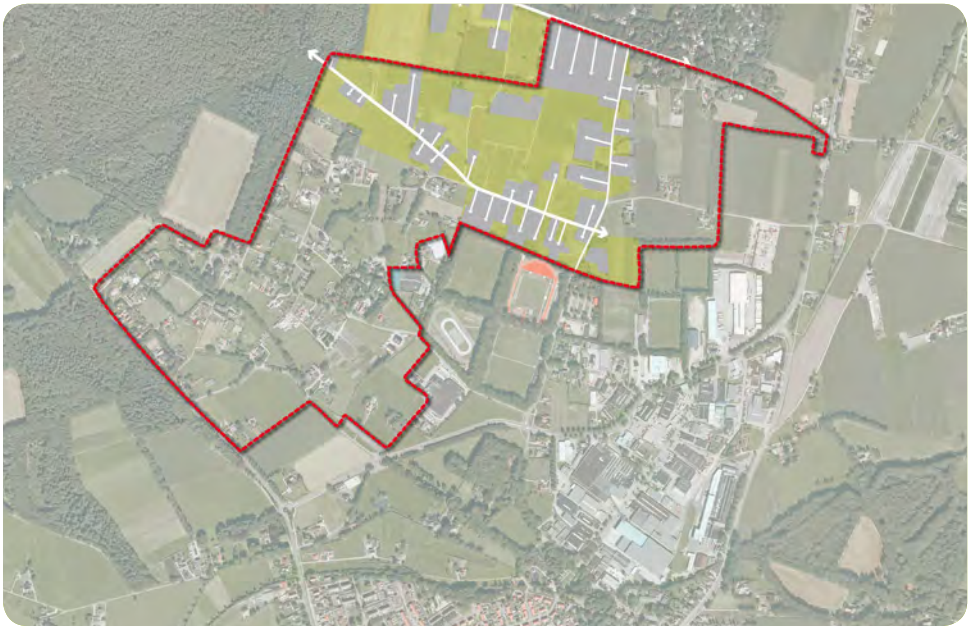
Het gebied wordt gekenmerkt door een aantal kleine paden (langs de beek, het pad langs de Hoofd Bosch Brug, genoemd naar het voormalige schoolhoofd). Een belangrijke (cultuurhistorische en recreatieve) kwaliteit is om deze paden open te houden of te maken en waar mogelijk routes toe te voegen.

De bestaande kwaliteit langs de Ringweg mag niet worden aangetast. Het fraaie doorzicht tussen de houtwal in het midden van het gebied tussen de Ringweg en de Kamperweg moet behouden blijven.

Kleinschalig ontginningslandschap: gebied rond de 2e Hoornerveenseweg.
In dit gebied staat behoud en herstel van het landschap en het zorgvuldig vormgeven van bouwkavels centraal (zie ingrediënten). Het landschap bestaat hier uit een afwisseling van bouwkavels en open weides, gescheiden door of op de achtergrond begrensd door krachtige bomenrijen. Dit betreft oude houtsingels, zoals aan de oostkant van de 2e Hoornerveenseweg, of beekbegeleidende beplanting. Bijzonder is dat hier de gelaagdheid van het landschap met beplantingen op de voorgrond en doorkijkjes naar beplanting op de achtergrond, goed te zien is. Dat geeft veel diepte aan zichtlijnen. Nieuwe investeringen moeten hier iets op aanvullen en mogen de bestaande structuren en zichtlijnen niet belemmeren. Anders wordt het kind met het badwater weggegooid.

Op enkele plekken is ruimte voor een nieuwe bouwkavel. De percelen moeten een groene uitstraling krijgen door ze aan twee zijden te beplanten met een houtsingel of stevige bomenrij. Het aanplanten van bomen op, voor of achter het perceel, zoals b.v. met fruitbomen, past eveneens in dit beeld.

Kleinschalig ontginningslandschap: De Kommerseweg
In dit gebied staat landschapsbouw centraal. De Kommerseweg is voor een deel al vrij intensief bebouwd. Op de 'lege' plekken zijn stevige houtsingels en bos te vinden. Op enkele plekken kan de laanbepanting worden uitgebreid. Een doorlopende bomen-



Figuur 23: Het jonge ontginningslandschap met rechte patronen.

laan is vanuit de historie niet kenmerkend, maar kan wel een verbetering zijn. De Kommerseweg loopt in oostelijke richting door in het bekenlandschap. Een andere vorm van landschapsbouw kan worden ingezet rondom de hier gelegen perifere detailhandel.

Kleinschalig ontginningslandschap: Het binnengebied tussen de 1e en 2e Hoornerveenseweg

In dit deelgebied staat behoud en herstel van het landschap en het verbeteren van de toegankelijkheid centraal. Het gebied behoeft feitelijk nauwelijks verbetering. Een deel van de sprengbeken ligt bijzonder fraai in het landschap en wordt bovendien begeleid door een zandpad. Het accent ligt daar dan ook op behoud. Door ook de andere sprengbeken fraai in te richten met een houtsingel van eiken en zachte berk wordt de kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap verder versterkt. Het tussengebied is een bijzonder gebied met allerlei doorkijkjes en bomensingels. Nieuwe kavelbeplantingen in de vorm van bomenrijen of singels zouden hier, afgezien van beekbegeleidende beplanting afbreuk aan doen. Een andere sterke verbetering is om in dit gebied de overgang naar de 1e Hoornerveenseweg beter vorm te geven en om voor de toegankelijkheid met doorlopende paden te zorgen.

Kleinschalig ontginningslandschap: de overgang naar het open landschap

In dit gebied staat behoud en herstel van het landschap en het zorgvuldig vormgeven van bouwkavels centraal (zie ingrediënten). Hoewel de rand van dit kleinschalige gebied verder mag worden aangezet met beplanting (dit vergroot het contrast) zijn open zichtlijnen belangrijk. Dat betekent dat nieuwe beplanting vooral in de lengterichting van bouwpercelen wordt gerealiseerd. Dit kan bestaan uit kavelbeplantingen, boomgaardjes of houtsingels.

Kleinschalig ontginningslandschap: overgangsgebied naar de sportvelden

Aan de rand van zowel het kleinschalige als het open ontginningslandschap liggen sportvelden, welke omzoomd zijn door brede groenstroken en het bedrijventerrein. Voor een goede inpassing is het sterk om de groene zomen door te trekken ten zuiden van de Eeuwlandseweg. Een fraaie overgang kan worden gerealiseerd door een zoom van 10 meter breed met daarin zomereik en berk als hoofdsoorten.

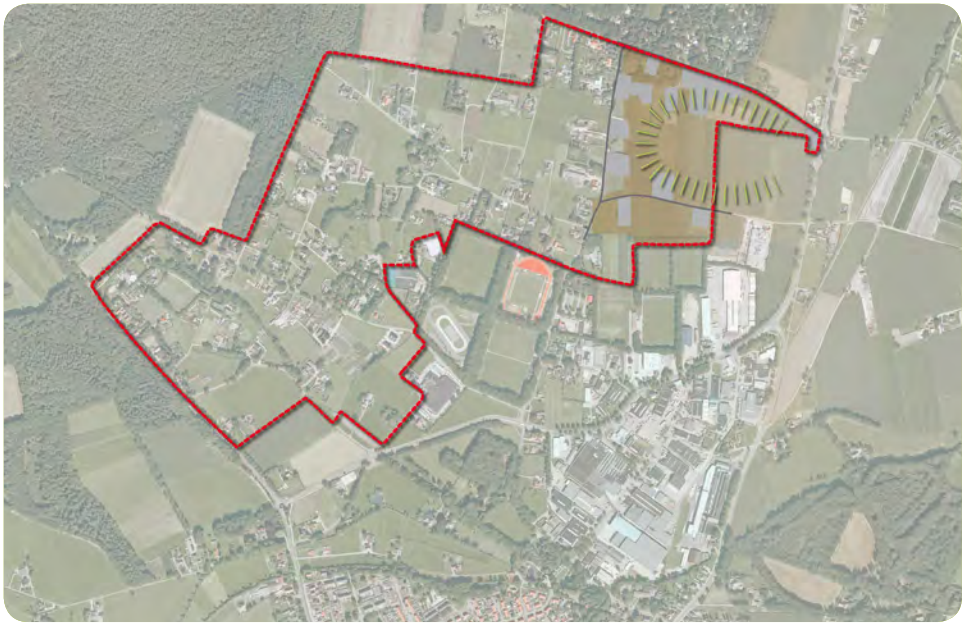
Open landschap: Heideweg

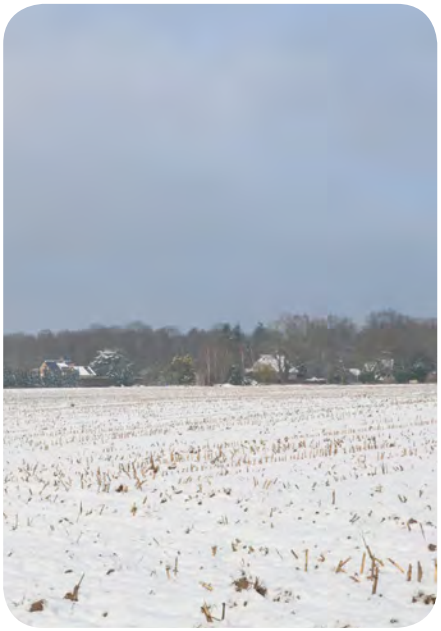
Langs de Heideweg staat landschapsbouw, een zorgvuldige inpassing van bouwkavels en het vergroten van de toegankelijkheid centraal. Het historische landschap biedt te weinig houvast om een nieuwe inrichting te maken. Wel zijn de openheid en de doorkijkjes sterk. Aan de achterzijde ervaart men de bosrand van de Veluwe.

Nieuwe beplantingen kan het gebied alleen versterken als dit niet ten koste gaat van de openheid en doorzichten en zal dus in het verlengde van de bouwkavels kunnen plaatsvinden. De mogelijkheden bestaan hier uit diverse kavelbeplantingen, zoals hagen, bomenrijen, boomgaarden en daarnaast uit kleine bosschages.

Open landschap: Veldweg

De Veldweg ligt tussen het open ontginningslandschap en de eng in. Hier staat het behouden van doorzichten en openheid centraal alsmede landschapsbouw in de vorm van laanbeplanting. Met laanbeplanting kan de ligging van de Veldweg tussen de twee landschapstypen worden verduidelijkt. De ruimte om hierin te investeren is overigens vrij gering, omdat de weg en de bermen bijzonder smal zijn. Particulieren kunnen hieraan evenwel bijdragen door bomen te planten in voortuin of weiland.

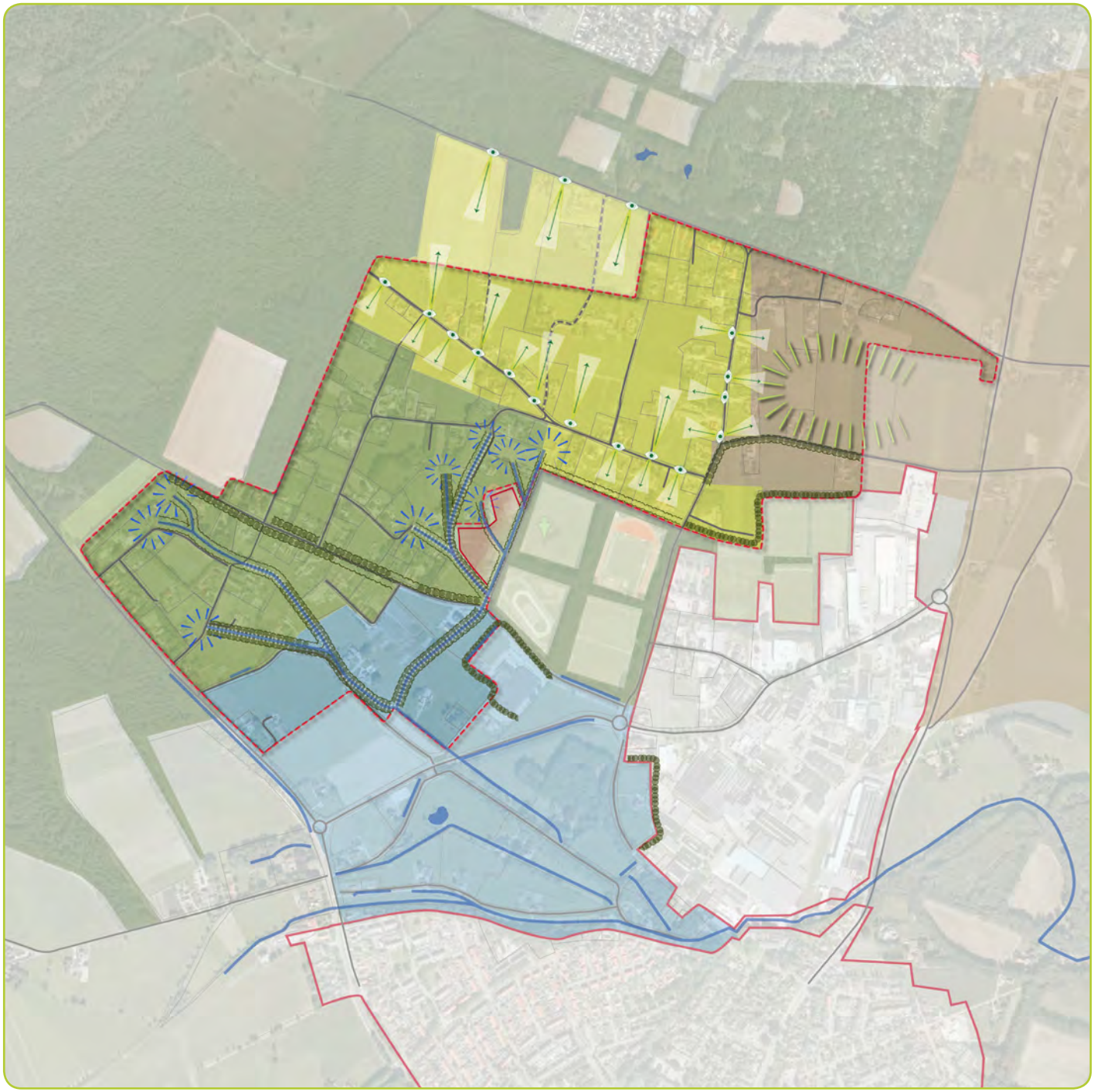




Figuur 24: De (open) eng.

De Eng
Omdat een deel van de Hoornsche Eng binnen Hoornerveen is aangewezen als werklandschap wordt ervoor gekozen om het deel van de eng, dat binnen de zoekzone landschappelijke versterking ligt, eveneens een nieuwe schaal te geven.

Het behouden van de kenmerkende doorzichten blijft echter centraal staan. Langs de randen mag het landschap enigszins verdichten rond de bouwkavels met een groene kavelinrichting. In de visie worden hier enkele grotere ingrepen gedaan in de vorm van enkele brede houtsingels en/of meerdere blokvormige bospercelen, als tegenhanger van de te realiseren rode bouwblokken op het oostelijke deel van de eng.



Figuur 25: Kaart met de grote ingrepen.

3.7. De grote landschappelijke ingrepen

In deze paragraaf volgt een nadere toelichting op de grote ingrepen in het landschap. Onder grote ingrepen verstaan we ingrepen, die invloed hebben op de kwaliteit van het hele gebied en die niet individueel kunnen worden gerealiseerd, omdat het niet particuliere grond betreft of er veel grondeigenaren betrokken zijn.

Randen van het gebied
Om de landschappelijke kwaliteit van het hele gebied te versterken willen we de randen van het gebied beter inrichten. Hiermee willen we 'stedelijke uitstraling' in de randen verzachten of wegnemen. Concreet willen we het zicht op de perifere detailhandel hier verzachten door gebiedseigen beplantingen in de vorm van een houtsingel. Door het gebruik van inheemse (bladverliezende) soorten is het belangrijk dat de singel een zekere breedte krijgt, zodat ook in de winter het beeld 'natuurlijk' is.

Legenda Figuur 25

Sprengkoppen zichtbaar maken

Doorzichten behouden

Open eng

Groen inpakken

Sprengenbeek toegankelijk maken

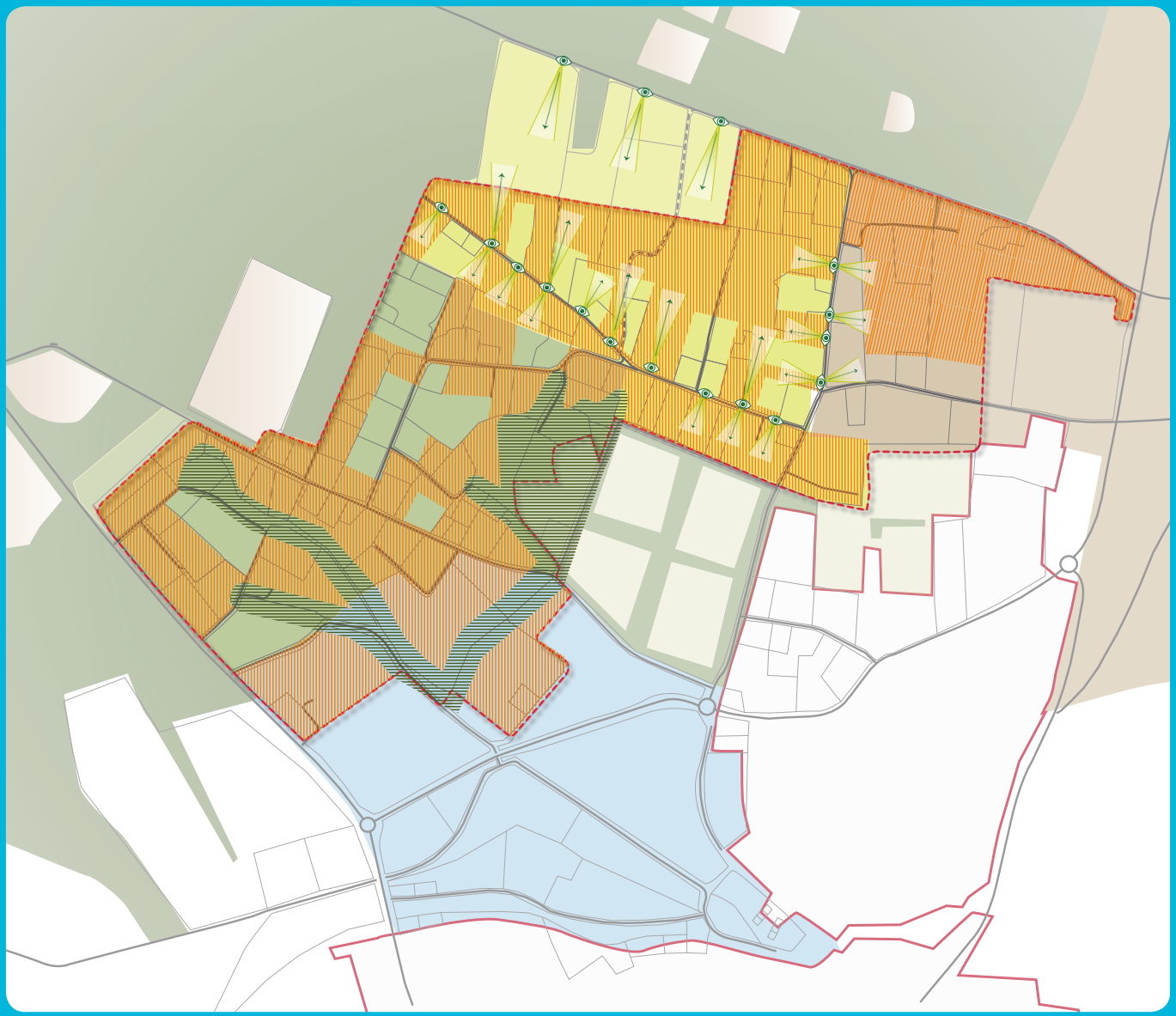
Spengenbeek versterken met beplanting

Laanbeplanting

Aan de noordzijde van het gebied ter hoogte van de Veldweg / Eeuwlandseweg is het wenselijk om de bebouwing van het bedrijventerrein goed in te passen. Ook met de komst van nieuwe woon- werklocaties aan de Eeuwlandseweg is het belangrijk om het zicht op het bedrijventerrein en de overblijvende doorzichten een sterk beeld te geven. Ook hier kan een boomsingel van enige breedte een verbetering zijn.

De zone ten westen van de 1e Hoornerveenseweg bestaat uit voormalige glastuinbouwbedrijvigheid. In de structuurvisie Heerde 2025 is hier een strook aangegeven als beeldbepalende rand met als doel om hier tot een goede inpassing te komen. Intussen is het tuinbouwbedrijf gesaneerd en zijn enkele woningen gebouwd. De inpassing van dit deel kan bestaan uit de ingrediënten die in het hele gebied van toepassing zijn, zoals houtsingels, hagen en boomgaardjes. Een belangrijk structuurelement in dit deelgebied is de versterking van de sprengbeken en deze waar mogelijk toegankelijk te maken.

Lanen
Een andere belangrijke ingreep op gebiedsniveau is het aanleggen van een aantal lanen, langs de Veldweg, het oostelijke deel van de 2e Hoornerveenseweg, de Heideweg en een deel van de Kommerseweg. Het betreft de oudste wegen in het Hoornerveen. Aan de Kommerseweg is ter hoogte van de sportvelden al eenzijdig een hele fraaie wegbeplanting aanwezig. Aan de westkant van deze weg bevinden zich houtsingels en bosranden aan deze weg. Daartussen mist de wegbeplanting.



Figuur 26: Zoekgebieden voor nieuwe woonbebouwing

De kaart sluit gebieden uit waar woningen gebouwd kunnen worden. In gebieden, die zijn aangewezen als 'zoekgebied voor nieuwe bebouwing' kan alleen bebouwd worden als voldaan is aan de spelregels. Deze kaart kan dus niet op zichzelf gelezen worden. De spelregels in paragraaf 3.8. zijn leidend. De kaart is slechts een hulpmiddel bij die spelregels en geeft vooral aan waar in ieder geval niet gebouwd kan worden.

Sprengen en sprengkoppen
De meeste bijzondere en historisch erg bepalende landschappelijke kwaliteit betreft het stelsel van sprengbeken en –koppen. Een aantal daarvan ligt nog altijd fraai in het landschap. Vooral waar ze kruisen met wegen zijn ze goed herkenbaar. Op enkele plaatsen kunnen de sprengen worden verbeterd:

- De meeste sprengkoppen zijn sterk begroeid geraakt. Het uitdunnen van de dichte begroeiing zodat de sprengkop zichtbaar wordt, eventueel het verstevigen van de rand, om te voorkomen dat de oever kapot gelopen wordt en het omzoomen van de sprengkop met bomen.
- Om de loop van de spreng te accentueren en om de ecologische kwaliteit te verhogen is een bomensingel een sterke toevoeging. Afhankelijk van de ligging van de sprengbeek kan gekozen worden voor een eiken- of berkensingel (hogere deel) een elzensingel of een rij met knotwilgen (benedenloop, open gebied).
- Om de beleving van de beek te vergroten is de aanleg van een pad of zandweg parallel aan de beek op een aantal plekken wenselijk. Deels bestaan deze paden al.

Legenda Figuur 26:

Niet bebouwen, ruimte voor de beken

Niet te bebouwen door spelregels

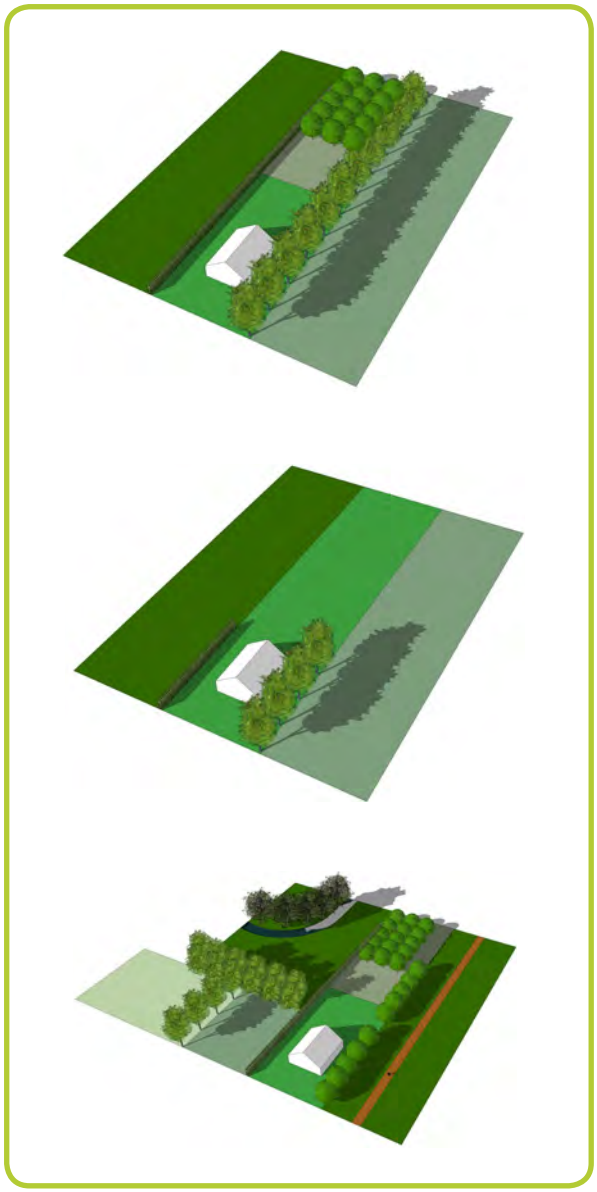
Zoekgebieden voor nieuwe bebouwing

Zoekruimte bebouwing achter bestaande kavels met behoud van doorzichten

Bosrand
Het gebied kent enkele kleine bosjes. Toch is de aanleg van nieuwe bosjes midden in het gebied niet wenselijk. Hiermee zou de afwisseling tussen open en gesloten teveel worden aangetast. Wel kan een bosrand aan ecologische en landschappelijke kwaliteit winnen als deze rafelig is. Langs de Koerbergseweg zien we op 1 locatie een duidelijke uitloper van het bos. Langs de hele bosrand is de aanleg van enkele kleinere bospercelen mogelijk om daarmee de bosrand een rafeliger aanblik te geven. Zowel ecologisch als landschappelijk en qua beleving levert dit een fraaie overgang op.

Zandpaden
Van oudsher komen er in het Hoornerveen veel zandpaden en kerkepaden voor. Deels zijn ze ontstaan als ontsluiting van erven, deels als verbinding tussen de doorlopende routes. Een aantal zandwegen is later aan elkaar gegroeid, zodat ze alsnog een verbinding werden. Een aantal zandpaden en kerkepaden is intussen aan de openbaarheid onttrokken of bij woonpercelen getrokken. Het zou sterk zijn als er op een aantal plaatsen weer zandpaden of 'doorsteekjes' ontstonden om het recreatief medegebruik en met maken van ommetjes mogelijk te maken.

Op de kaart staat een aantal routes aangegeven, die vanuit de historie bekend zijn en die openbaar zouden kunnen worden gemaakt. Daarnaast kan geïnvesteerd worden in nieuwe zandpaden. Met de spelregels voor woningbouwlocaties hebben we daarop in het kleinschalige ontginningslandschap ingespeeld.



Figuur 27: De kleine ingrepen in het landschap.

3.8. Nieuw rood: de bouwkavels

In de visie blijft het Hoornerveen een landschapspark met woningen. Het landschap en een landelijke uitstraling moet ook bij de invulling van nieuwe bouwkavels centraal blijven staan.

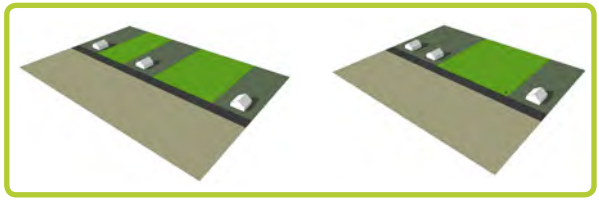
Uitgangspunten voor nieuwe bebouwing is:

- Bebouwing moet maximaal verspreid worden in het gebied. Er mogen geen clusters ontstaan.
- Bebouwing aan de wegen moet een landelijke uitstraling hebben. Dat doen we door met een rooilijn te werken en voortuinen te realiseren en een goed inpassingsplan voor de woonpercelen. Het gebruik van 'landelijke beplanting', zoals een boomgaardje is een pre.
- Bebouwing kan incidenteel 'in het veld' worden gerealiseerd. Als stelregel geldt dat dan een nieuw wandelpad tot stand moet komen.

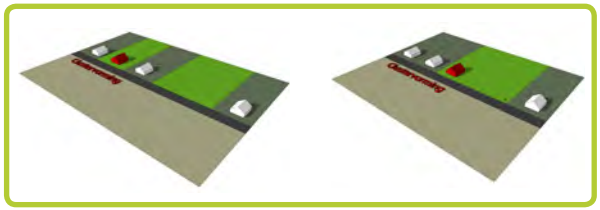
We hebben vier landschapstypen onderscheiden. De bouwmogelijkheden in deze vier zones verschilt:

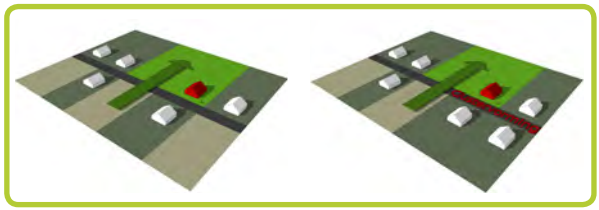
In het **bekenlandschap** laten we geen nieuwe bebouwing toe. Hier staat openheid en maximale doorzichten samen met de beleving van de beken voorop. Door geen nieuwe bebouwing toe te laten blijft de relatie tussen dit gebied en het oostelijker gelegen bekenlandschap optimaal en blijft het contrast tussen dit gebied en het kleinschalige ontginningslandschap optimaal. Dit versterkt de leesbaarheid (het begrip van de historische opbouw en ontstaansgeschiedenis) van het landschap.

Het **kleinschalige ontginningslandschap** kan nieuwe bebouwing het beste opvangen. Er is sprake van een verdicht landschap met verspreid liggende bebouwing, die ten opzichte van elkaar worden gescheiden

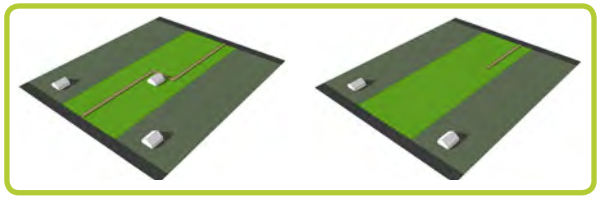


Figuur 28: Bouwen aan het lint.

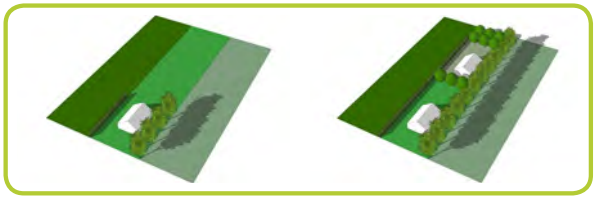




Figuur 29: Geen clustervorming.



Figuur 30: Bouwen in het veld.



Figuur 31: Bouwen achter bestaande bebouwing.

door allerhande beplanting. Door de ruime percelen, het vele groen, het kronkelige wegenpatroon en de open weides daartussen ervaar je hier een kleinschalig coulisselandschap. Ondanks de redelijke dichtheid van bebouwing is het aantal woningen dat je vanuit een willekeurige locatie ervaart toch maar beperkt. Het gebied kan enkele nieuwe woningen als het ware absorberen zonder dat dit beeld sterk verandert. Daarvoor is het wel belangrijk dat nieuwe bebouwing maximaal over het gebied wordt verspreid. Er mogen geen clusters ontstaan.

Om geen nieuwe clusters te creëren hanteren we een aantal spelregels in het kleinschalige ontginningslandschap. Verderop wordt hier nog nader op ingegaan.

In het **open ontginningslandschap** kunnen enkele woningen worden opvangen. Het belangrijkste kenmerk van dit gebied is de openheid en de doorzichten in het gebied. Deze kwaliteit is vanzelfsprekend zeer gevoelig voor nieuwe bebouwing. De belangrijkste spelregel is hier dan ook dat de noord-zuid relaties binnen dit gebied zoveel mogelijk in tact blijven. Op figuur 25 en 26 staan deze aangegeven als waardevolle doorzichten en openheid. Het verdichten van het gebied met beplantingen en een beperkt aantal nieuwe woningen moet gebeuren in het verlengde van bestaande bouwkavels. Om geen clusters te krijgen gaan we uit van maximaal 2 woningen achter elkaar, die via een zandpad worden verbonden met de Heideweg en de Veldweg.

Bij een transformatie van het oostelijke deel van **de Eng** (tot werklandschap) is incidentele woningbouw in principe mogelijk in de rand van het deelgebied. Voorwaarde daarvoor is dat er doorzichten blijven vanaf de Veldweg en de Koerbergseweg en dat er geen verdergaande clustering plaatsvindt. Ook hier wordt

uitgegaan van maximaal 2 aan elkaar grenzende woningen om de landelijke uitstraling met doorzichten te behouden.

Algemene regels voor de bouw van woningen
Voor de bouw van woningen gelden grotendeels de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft bouwmassa, hoogte en kapvorm. Daarnaast wordt uitgegaan van een welstandsvrij beleid voor woningbouw in het buitengebied.

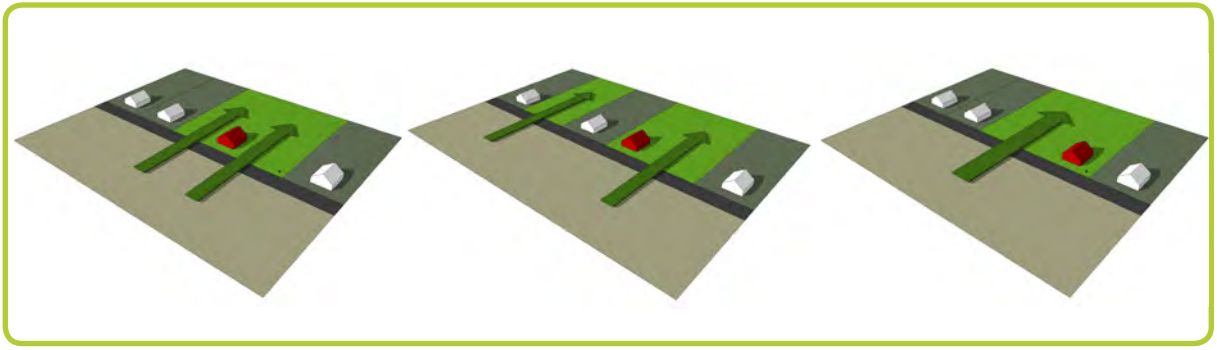
Er wordt uitgegaan van een standaard bouwkavel van 1.000 m2. Het standaard bedrag voor de landschappelijke investering gaat daar ook van uit. Mocht er zich een situatie voordoen, waarbij de particulier een kleinere bouwkavel wil realiseren, dan kan de gemeente maatwerk leveren. De bijdrage blijft echter hetzelfde.

Zoals gezegd geldt voor woningbouw dat geen clustervoming mag optreden. Dit wordt hieronder per deelgebied nader toegelicht. Bij het bepalen van de afstand tussen twee bestaande bouwkavels wordt niet uitgegaan van bestaande bebouwing, maar van de bestemmingsvlakken, die nu in het bestemmingsplan staan. Deze bestemmingsvlakken bepalen namelijk de planologische ruimte voor bebouwing.

Concreet betekent dat, dat er minimale maten gelden voor doorzichten en open ruimtes. De stelregel is dat een doorzicht minimaal 25 meter breed is.

Aanvullend geldt dat in een **zone langs de sprengbeken en –koppen** niet gebouwd mag worden. Deze hebben vanuit het provinciale beleid al een beschermingszone (zie beleidsmatrix bijlage). Wij maken deze zone ruimer om de beleving van de sprengbeken optimaal te houden en gaan uit van minimaal 25 meter en waar nodig meer. Bovendien mogen de bij de sprengkoppen aanwezige kleischotten niet beschadigd raken.

Randvoorwaarden voor clustering (spelregels)
Voor de verschillende deelgebieden geldt als uitgangspunt dat geen verdergaande clustering mag optreden. Hiertoe hanteren we de volgende spelregels. Voor de deelgebieden hanteren we verschillende spelregels, om de kwaliteiten van het gebied het beste tot zijn recht te laten komen:



Figuur 32: Cluster van maximaal 2 woningen.

Spelregels binnen het kleinschalige ontginningslandschap
Er mogen maximaal twee woningen aan elkaar grenzen. Als er een weg tussen de woningen in ligt mogen er maximaal 3 woningen aan elkaar grenzen. De ruimte tussen de woningen moet minimaal 25 meter bedragen. Voor een woonperceel rekenen we in de basis ook 25 meter als breedte van het bestemmingsvlak. Maatwerk is mogelijk als het gaat om de breedte van het woonperceel. Dat betekent dat de ruimte tussen twee woningen (minimaal) 50 meter moet bedragen om een nieuwe woning in te kunnen passen. Om een nieuwe vrijstaande woning te kunnen realiseren moet de ruimte tussen twee bestaande woningen (minimaal) 75 meter bedragen. Dit is b.v. nodig als er **zich aan beide kanten** van het open veld clustertjes van 2 woningen bestaan. Met deze spelregels zorgen we ervoor dat de afwisseling tussen wonen en landschap maximaal blijft. In figuur 26 staan zoekgebieden opgenomen, **waar de toevoeging van woningen binnen de spelregels mogelijk kan zijn**. Dit zijn plekken waar nu nog geen sprake is van clustering. Hier worden enkele nieuwe woningen denkbaar geacht. Deze locaties kunnen echter niet allemaal worden ingevuld. De opvulling van één locatie kan een andere locatie blokkeren. Als sprake is van clustering van 2 woningen bestaan er geen mogelijkheden om woningen direct grenzend aan het perceel te kunnen realiseren.

Een tweede mogelijkheid voor het realiseren van een woning in het kleinschalige ontginningslandschap is bouwen in het veld. Als spelregel geldt dat dit alleen mogelijk is als daardoor een nieuwe wandelroute of verbinding in het gebied kan worden gerealiseerd.

Spelregels binnen het open ontginningslandschap
Nieuwe woningen in dit gebied kunnen alleen aan de achterzijde van een bestaande bouwkavel worden opgericht. Dit komt overeen met een voor dit gebied kenmerkend en onderscheiden occupatiepatroon (zie paragraaf 2.4.). Er mogen in dit deelgebied geen nieuwe woningen aan de weg worden gerealiseerd, om de openheid en doorzichten maximaal in stand te houden.

Het aantal woningen dat achter elkaar mag worden gesitueerd is maximaal 2. Waar deze situatie zich dus al voordoet, kan in principe geen nieuwe woning worden gerealiseerd.

Om clustervorming tegen te gaan mogen er geen twee woningen naast elkaar (aangrenzend) aan de achterzijde van een perceel worden opgericht, behalve als er een zandpad of weg tussen ligt. Zo'n zandpad mag ook nieuw worden aangebracht.

Spelregels binnen de eng
Aan de eng is slechts een enkele woning denkbaar. De woning moet aan de weg (de rand van de eng) gerealiseerd worden. Er mogen geen clustertjes van meer dan twee woningen ontstaan. Voor de afstand tussen de woningen om doorzichten te behouden gelden dezelfde maten als in het kleinschalige ontginningslandschap, 25 meter.

8-8A-2II-2-4

4 De uitvoering

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de vereveningsmethodiek voor de zoekzone Hoornerveen. Er is in deze visie gekozen voor een combinatie van zelfrealisatie en de inzet van een groenfonds. In paragraaf 4.2. motiveren we deze wijze van verevening. Daarna volgt in paragraaf 4.3. de juridische vertaling en wat dat betekent voor de gemeente en voor particulieren die een initiatief hebben. Voor de verevening is belangrijk om te weten hoe hoog de 'afdracht' is voor de bouw van een woning en de wijze waarop de investering in het landschap wordt berekend. Dit staat in de paragrafen 4.4. en 4.5. Wij willen particulieren uiteraard de ruimte geven om zelf met ideeën en voorstellen te komen voor een landschappelijke investering. Voorwaarde is wel dat het streekeigen beplanting betreft. Wat dit inhoudt is in het LOP nader toegelicht. Daarnaast hebben wij in samenwerking met omliggende gemeenten en Landschapsbeheer Gelderland informatiebladen gemaakt, waarin particulieren meer inspiratie kunnen opdoen.

Het aantal woningen, dat gebouwd mag worden, is gebaseerd op de draagkracht van het gebied en de kosten voor alle ingrepen in het gebied. In paragraaf 4.6. geven we een indicatie van de kosten van enkele kleine ingrepen en voor de grote ingrepen.

Met de informatie uit dit hoofdstuk zijn gemeente en particulieren in staat om projecten op het gebied van landschap en wonen op te zetten.

4.2. Vereveningsmethodiek: zelfrealisatie en groenfonds

In hoofdstuk 1 schreven we al dat we werken volgens uitnodigingsplanologie. In lijn met die werkwijze willen wij zoveel mogelijk de landschappelijke investeringen d.m.v. zelfrealisatie tot stand laten komen. We beseffen dat dit niet in elke situatie de beste oplossing biedt. Daarom willen we werken met een combinatie van zelfrealisatie en een groenfonds. Daar ligt de volgende gedachte aan ten grondslag.

In de eerste plaats willen we 'oneerlijk profijt' voorkomen. Door het beperkt aantal woningen kan een oneerlijke situatie ontstaan. Het hele gebied moet nadrukkelijk mee-profiteren van de bouw van enkele woningen. De financiële bijdrage moet daarom reëel zijn. Dat vraagt dus om een flinke investering in het landschap per initiatief. Tegelijk is sprake van versnipperd eigendom en zijn in hoofdstuk 3 nadere randvoorwaarden gesteld aan de landschappelijke investeringen. Zo kan het zijn, dat een groot deel van het eigendom van particulieren helemaal niet in aanmer-

king komt voor nieuwe beplanting. Daarom zijn forse investeringen per initiatief waarschijnlijk slechts op enkele plekken mogelijk.

In de tweede plaats vinden veel bewoners dat de belangrijkste landschappelijke verbeteringen kunnen worden behaald door enkele wat grootschaliger ingrepen. In de vierde plaats zijn er op verschillende plaatsen wel kleinschalige investeringen in het landschap gewenst, maar hoeft daar niet direct een woning tegenover te staan.

Met een groenfonds ontstaat voor meer mensen de kans om een woning te bouwen. Bovendien kunnen daarmee iets grotere ingrepen worden gedaan en ontstaat de mogelijkheid om d.m.v. een subsidieregeling inwoners te betalen voor kleinere investeringen in het landschap. Zo 'profiteren' meerdere inwoners letterlijk van de bouw van enkele woningen.

Er is daarom nadrukkelijk gekozen voor een combinatie van zelfrealisatie en de inzet van een groenfonds.

De gemeente kent een rood voor rood regeling vanuit de streekplanuitwerking 'functieverandering (Regio Noord Veluwe)' (zie bijlage). Die houdt in dat bij de sloop van 500 m² overtollige stalruimte een extra woonmogelijkheid wordt gecreëerd. Van geval tot geval is er sprake van maatwerk. Dit beleid blijft van toepassing. In deze gebiedsvisie willen we de mogelijkheid bieden om deze 'sloopregeling' te combineren met de rood voor groen regeling uit deze gebiedsvisie. Het percentage te slopen bebouwing (ten opzichte van 500 m²) kan dan worden aangevuld met een percentage van de landschappelijke investering (100 m² stalruimte stellen we dus gelijk aan een landschappelijke investering van 10.000,- euro).

4.3. De juridische vertaling

Juridisch legt de gemeente de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit vast via het privaatrechtelijke spoor. De gemeente sluit daarvoor een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer waarin de bijdrage in het landschap door de initiatiefnemer wordt vastgelegd. Volgens art. 6.24 (lid 1 onder a) Wro kunnen in anterieure overeenkomsten zaken worden opgenomen 'inzake financiële bepalingen en, op basis van een structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen'. In feite is dit dus een vorm van bovenplanse verevening.

Er is in de anterieure overeenkomst zelf een grote contractvrijheid opgenomen om de 'bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen' vast te kunnen leggen. Bovendien zijn bij het gebruik van de anterieure overeenkomst de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet van toepassing. De GREX is dus van toepassing op rood voor groen regelingen. De wet maakt het via art 6.24 Wro mogelijk om in anterieure overeenkomsten te contracteren over het verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen elders en is daar volgens juristen speciaal voor bedoeld.

De gemeente wil uiteraard op termijn niet met het risico van onverschuldigde betaling (wat betekent dat de gemeente ten oprechte bijdragen heeft gevraagd aan particulieren) komen te zitten. Om dat te voorkomen moeten de volgende aandachtspunten in acht worden genomen:

- De relatie tussen de rode ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering moet zijn vastgelegd in een structuurvisie. In paragraaf 1.3. beschreven wij al dat de relatie in onze structuurvisie is vastgelegd. In de op te stellen uitvoeringsparagraaf 2.0. wordt nu ook het groenfonds en de hoogte van de bijdrage vastgelegd.
- Het risico op onverschuldigde betaling is het kleinst als de relatie tussen de landschappelijke kwaliteit en de rode ontwikkeling het grootst is. Hoe dichter bij de eigen woning des te beter het is. De 'grotere ingrepen' in het landschap, die via het groenfonds worden betaald, moeten in de gebiedsvisie gemotiveerd zijn. In de gebiedsvisie wordt de kwaliteit van het hele gebied dan ook in samenhang beschreven. Daarom komt in principe het hele gebied in aanmerking voor de landschappelijke investeringen. De grote ingrepen moeten binnen de termijn van de structuurvisie kunnen worden gerealiseerd.
- Het risico op onverschuldigde betaling is het kleinst bij zelfrealisatie. Dan is de relatie tussen rood en groen het duidelijkst aanwezig. In de vorige paragraaf beschreven we echter dat daar enkele beperkingen voor gelden. Daarom is de stelregel dat minimaal 60% van de landschappelijke investering door zelfrealisatie moet plaatsvinden. In meerdere zoekgebieden weten we dat dat lastig kan zijn op eigen grond, maar daar liggen vaak wel sprengen in de directe omgeving. Een particulier kan dan contact zoeken met de eigenaar van de sprengenbeek om hierin te investeren. De gemeente kan hierin faciliteren. In dat geval geldt dit ook als zelfrealisatie. Zelfrealisatie hoeft dus niet beperkt te blijven tot de eigen grond.
- Het bedrag voor landschappelijke kwaliteit moet reëel zijn en in verhouding staan tot de rode ontwikkeling. Voorkomen moet worden dat het bedrag wordt gezien als een manier om 'planologische medewerking' te kopen. Door de grote mate van zelfrealisatie wordt dit voorkomen.

Wat betekent dit voor de gemeente?

De gemeente stelt een uitvoeringsparagraaf 2.0. op, waarin nu ook het groenfonds en de hoogte van de bijdrage wordt vastgelegd.

Bij aanvragen voor de bouw van een nieuwe woning wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst over financiële bijdragen of zelfrealisatie van een landschappelijke investering (ex. Art. 6.24 Wro)[2]. Dat betekent dat we een privaatrechtelijk instrument instellen. In de anterieure overeenkomst wordt ook een instandhoudingsplicht opgenomen.

Bij nieuwe initiatieven wordt een bestemmingsplan opgesteld. De realisatie van de landschappelijke investering wordt daarin als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bovendien wordt in de bestemmingsvoorschriften opgenomen, dat onder de betreffende (mede)bestemmingen ook de instandhouding van aanwezige landschappelijke kwaliteiten wordt inbegrepen.

2 Wetgever heeft contractvrijheid uitdrukkelijk in de wet opgenomen. Maar het ruimtelijk verband moet goed onderbouwd zijn (structuurvisie).

Wat betekent dit voor initiatiefnemers?	
In de uitvoeringsparagraaf van de gebiedsvisie staat waaraan een initiatiefnemer moet voldoen om een initiatief uit te kunnen voeren. Dit bestaat uit twee delen:	Spelregels waaronder een woning mag worden gerealiseerd. Spelregels gaan zowel over de locatie van het nieuwe perceel als over de vormgeving van de kavel
	De investering in het landschap. Er wordt een vaste waarde gehanteerd voor de realisatie van een woning. Daarnaast kent de regeling een vaste waarde voor mogelijke investeringen in het landschap. De initiatiefnemer kan dus berekenen hoeveel maatregelen nodig zijn.
Initiatiefnemer dient een bouwaanvraag in en geeft aan:	Waar de woning geprojecteerd moet worden.
	Hoe de kavel vormgegeven gaat worden.
	Welke investeringen de initiatiefnemer wil gaan doen. Deze investering moet deels (zoveel als mogelijk) door zelfrealisatie plaats te vinden. Als een initiatiefnemer een regeling treft om op andermans grond het landschap te versterken geldt dat ook als zelfrealisatie. Hiertoe levert de initiatiefnemer een maatvast tekening aan (schaal 1:1.000) met daarbij een toelichting over de soorten, de wijze van aanleggen van de landschappelijke kwaliteiten en het beheer.
Planologische medewerking van de gemeente via een wijziging van het bestemmingsplan hangt af van:	Het afsluiten van een anterieure overeenkomst om de financiële bijdrage en de realisatie van de landschappelijke investeringen inclusief de instandhouding en beheer ervan zijn vastgelegd.

Type	Afmeting	Maatvoering in deze berekening	Kosten aanleg	Waardever-mindering gronden	Totaal
Aanleg bosperceel	1 hectare	6500 stuks/ha maat 60/80, inclusief aanplant.	€ 20.000,-	€ 32.000,-	€ 52.000,-
Aanleg hoogstam-boomgaard	1 hectare	minimaal 50 - 100 bo-men/ha, maat 8-12 cm	€ 10.000,-	n.v.t.	€ 10.000,-
Aanleg (beuk)haag	100 meter	8 planten / m[1]	€ 1.500,-	€ 1.320,-	€ 2.820,-
Aanleg hout-singel of zoom (bosplantsoen)	100 meter lang en 10 meter breed	Aangelegd als bosplant-soen maat 60/80 cm.	€ 3.500,-	€ 3.200,-	€ 6.700,-
Aanleg bomenlaan (eiken / berken) (berm)	100 meter (dubbelzijdig)	(enkel, eik met eikmaat 18-20 cm, tussenruimte 10 meter)	€ 6.000,-	n.v.t.	€ 6.000,-
Aanleg bomenrij (weide, struiklaag)	100 meter	(dubbelle rij, eik met eikmaat 18-20 cm tussen-ruimte 10 meter)	€ 12.000,-	€ 3.200,-	€ 15.200,-
Aanleg bomenrij	100 meter	(enkel, eik met eikmaat 18-20 cm)	€ 3.000,-	€ 3.200,-	€ 6.200,-
	100 meter bij 13,5 meter	Houtwal, pad en beek-zone totaal 13,5 meter breed[4]	€ 8.000,-	€ 4.320,-	€ 12.320,-
Aanleg zandpad	100 meter bij 5 meter	Ontgraven humeuze grond (ca. 0,5 m diep) en afvoeren (schone grond). Zand of puin fundering leveren en aanbrengen en afwerken.	€ 6.500,-	€ 1.600,-	€ 8.100,-
Sloop 100 m² over-tollige stalruimte	100 m²	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 10.000,-
Aanleg knotwilgenrij	100 meter bij 5 meter	Bewortelde stek maat 6-8 (incl. graven plant-gat, geen bemesting of grondverbetering)	€ 260,-	€ 1.600,-	€ 1.860,-

Tabel 3: Overzicht van de kosten en maatvoering van enkele landschappelijke investeringen.

4.4. De bijdrage per bouwkavel

De financiële bijdrage per bouwkavel is bepaald op € 50.000,- per nieuwe bouwkavel. Dit wordt gezien als een reëel bedrag uitgaande van de meerwaarde van de grond. Bij het berekenen van de meerwaarde van de grond is uitgegaan van de prijs van zgn. warme grond ten opzichte van de prijs van de grond met een concrete bouwbestemming. Bij een maximaal uitgeefbaar perceel van 1.000 m2 is dan sprake van maximaal € 120.000,- waardevermeerdering van de grond.

Om meerdere redenen wordt de financiële bijdrage per kavel echter lager gesteld. In de eerste plaats maakt de initiatiefnemer allerlei extra kosten. Zo zijn planvoorbereidingskosten en risico voor rekening van de initiatiefnemer. In de tweede plaats zijn de kosten voor beheer van groen nauwelijks te berekenen, omdat dit per landschapselement en per jaar sterk kan verschillen. Daarom is uitgegaan van een standaard korting op de landschappelijke investering (€10.000,-). De kosten voor beheer maken nu onderdeel uit van de totale investering. Waar een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, wordt de instandhoudingsplicht via de medebestemming vastgelegd. In de derde plaats wil de gemeente geen risico op onverschuldigde betaling.

De financiële bijdrage vormt zodoende een reëel bedrag, maar tegelijk blijven we duidelijk onder de te verwachten zgn. 'bestemmingswinst'.

4 De natuurzone bestaat uit een houtsingel, aangevuld met een berm met ruigtekruiden of een bloemmengsel en een zand- of wandelpad. De houtsingel bestaat uit zomereiken en/of ruwe berk. Deze singel kan conform het LOP worden aangevuld met struiken, zoals meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom, Gelderse Roos en inheemse Hulst. Struikvormers zijn in de berekening niet meegenomen.

4.5. Opbouw van de landschappelijke investering

De investering in het landschap wordt ingedeeld in twee 'potjes': zelfrealisatie (minimaal 60%, maar zoals gezegd kan dit in overleg met de gemeente ook geïnvesteerd worden in grote ingrepen, mits initiatiefnemer daar zelf energie in steekt) en een groenfonds (maximaal 40%). Voor het deel dat door zelfrealisatie wordt gerealiseerd wordt uitgegaan van een tweetal kostenposten:

- De kosten van de aanleg (van het groen);
- De waardevermindering van de grond. Deze waarde is gesteld op € 3,20 per m² [3] .

In tabel 3 staan enkele standaardingrepen benoemd, die een particulier kan plegen. Ook staan er standaard bedragen (afgerond) voor de belangrijkste investeringen in het landschap. Het zijn richtbedragen bij een standaard afmeting van het element en een standaard maatvoering. Als een initiatiefnemer met een grotere maat bomen wil werken, dan kan ook een hoger bedrag worden gerekend voor de landschappelijke investering. We willen dus maatwerk bieden. Ook dat hoort bij uitnodigingsplanologie.

Omdat de waardevermindering ook een onderdeel van de kostprijs is, kan de realisatie van groen op gronden van derden ook aantrekkelijk zijn. De 'derde' partij kan van de initiatiefnemer een bedrag verwachten ter compensatie van de waardevermindering van de grond, hoewel de belevingswaarde dus juist kan toenemen.

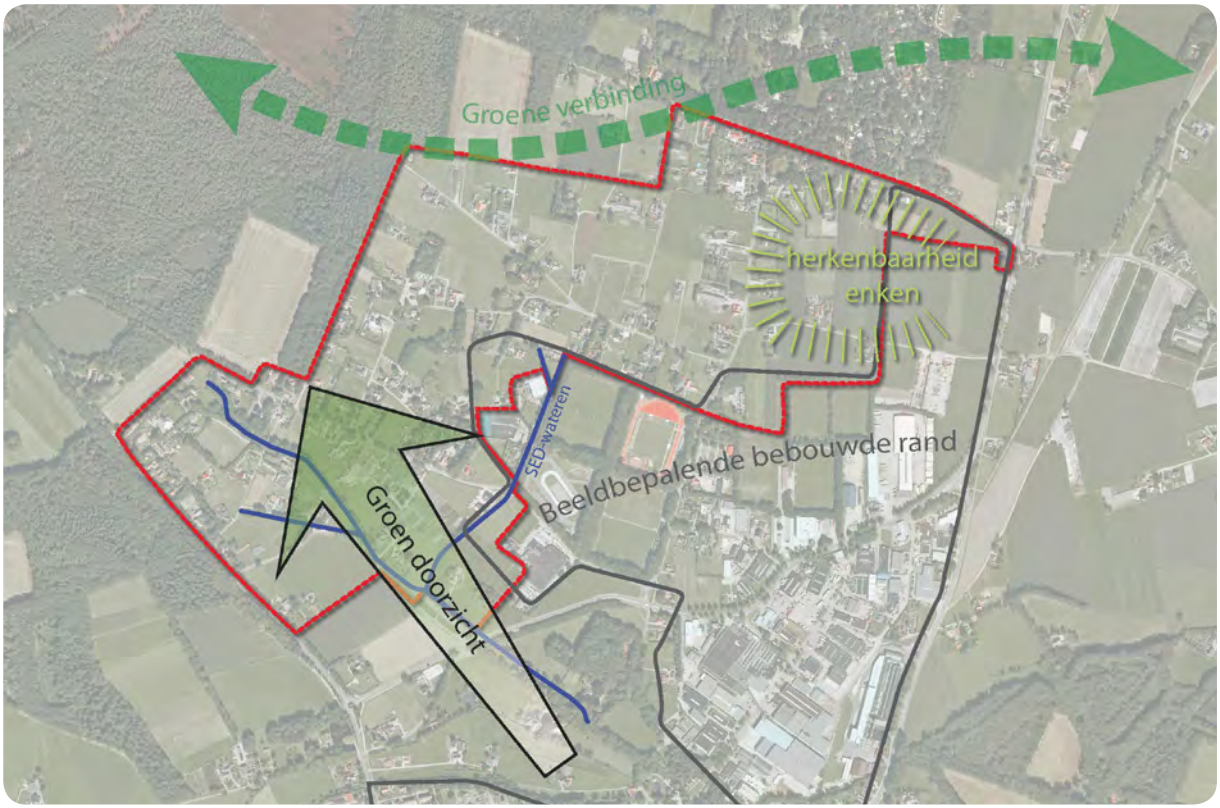
3 Hierbij is uitgegaan van de waardevermindering van de gemiddelde prijs voor agrarische grond (€ 4,- per m²) naar een natuurbestemming (€ 0,80 per m²).

4.6. De kosten voor de landschappelijke versterking en het aantal te bouwen woningen

De kosten voor de totale landschappelijke versterking zijn sterk afhankelijk van de investeringen die particulieren kunnen en willen doen. Voor de grote ingrepen is dit wel te berekenen en dat geeft een indicatie van de te verwachten investeringen in het gebied.

In tabel 4 staan de grote ingrepen benoemd.

Indicatief kan er dus een kleine € 140.000,- worden geïnvesteerd in grote ingrepen in het landschap. Als we ervan uitgaan dat deze grote ingrepen worden gedaan met de bijdragen uit het groenfonds en dat deze bijdragen ongeveer 40% van de totale investering zullen uitmaken, kan er dus maximaal een investering van € 350.000,- worden gedaan. Met een bijdrage van € 50.000,- per woning zijn er dus maximaal 7 woningen nodig om de gewenste investeringen te kunnen doen. In de praktijk zullen de investeringen mogelijk wat lager uitvallen, aangezien de mogelijkheid bestaat dat particulieren in samenspraak met andere partijen al investeren in de grote ingrepen. Voor het aantal woningen wordt een maximum gesteld van 7.



Figuur 33: Kaartje (beleids) uitgangspunten

Bijlage beleidsuitgangspunten en gebruikte literatuur

Beleidsuitgangspunten

Het beleidskader van de gemeente Heerde biedt een aantal aandachtspunten voor de gebiedsvisie Hoornerveen. We onderscheiden daarin een aantal categorieën. Aandachtspunten kunnen gericht zijn op de nieuw te bouwen woningen of op de landschappelijke investeringen en kunnen bestaan uit:

- Voorwaarden voor de woningen (beleidsregels, die ook voor de gebiedsvisie zullen gelden)
- Uitwerkingspunten (aandachtspunten, die in de gebiedsvisie zullen worden uitgewerkt)
- Mogelijke landschappelijke investeringen.

In de tabel 5 staan de beleidspunten, die van toepassing zijn op de gebiedsvisie opgesomd. Op de kaart in figuur 33 staan de belangrijkste beleidspunten overzichtelijk weergegeven.
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan het college van Burgemeester en Wethouders om nadere eisen te stellen op een aantal punten. Bovendien wordt bij nieuwe ontwikkelingen gevraagd om een goede afweging en landschappelijke inpassing. De gebiedsvisie beoogt deze nadere eisen en afwegingskaders te bieden.

De regels ten aanzien van bouwen en gebruik worden in de gebiedsvisie gevolgd.

Ingreep	Specificatie	Lengte	Kosten
Sprengen versterken in het kleinschalige ontginningsgebied	€ 12.300,- per 100 m1	ca 450 m1	€ 55.350,-
Sprengen versterken in het bekenlandschap	€ 1.860,- per 100 m1	ca 500 m1	€ 9.300,-
Bomenlanen 1zijde gerekend	€ 3.000,- per 100 m1	ca 1050 m1	€ 31.500,-
Randen afzomen	€ 6.700,- per 100 m1	ca 650 m1	€ 43.550,-
TOTAAL			**€ 139.700,-**

Tabel 4

Beleidsdocument	Thema	Beleidsuitgangspunt	Betekenis voor de gebiedsvisie Hoornerveen
Bestemmingsplan ontwikkelingsgebieden	Water en ecologie	SED water met bufferzone van 10 meter aan weerszijden[5].	Voorwaarde: geen woonbestemming in deze zone, wel natuurontwikkeling.
	Wonen	Binnen bouwvlak is het bestaand aantal woningen toegestaan. Dit zijn veelal vrijstaande en halfvrijstaande woningen.	Het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden is ook van toepassinge op de nieuwe woonbestemmingen.
		Omschakeling van 1 naar 2 woningen via binnenplanse ontheffing.	In principe overnemen. Uitgangspunt is dat alle nieuwe wooneenheden een bijdrage leveren aan het landschap.
		B&W zijn bevoegd nadere eisen te stellen t.a.v. plaats en afmeting bebouwing.	Gebiedsvisie zal uitspraken doen over situering van bebouwing, waarmee de 'nadere eisen' worden ingevuld.
	Functies	Aanleg paardenbak bij woonbestemming via ontheffing.	Wordt ook van toepassing op nieuwe woonbestemmingen.
		Aan huis gebonden bedrijven mogelijk via ontheffing.	Wordt ook van toepassing op nieuwe woonbestemmingen.
Streekplanuitwerking functieverandering (Regio Noord Veluwe)[6]	Functieverandering	Rood voor rood regeling. Bij sloop van 500 m² overtollige bebouwing mag een woning worden toegevoegd.	Blijft van toepassing. Kan evt. gecombineerd worden met de rood voor groen regeling in de gebiedsvisie.
Toekomstvisie Heerde 2025	8 thema's voor de toekomst van Heerde	Wonen: behoud identiteit (uiting in landschappelijk wonen) Landschap & natuur: openheid van natuur en cultuurlandschap en voorkomen dat cultuurlandschap verdwijnt. Herkenbaarheid verschillende landschappen verstevigen.	Uitgangspunten voor het opstellen van de visie: inzicht geven in variatie in het gebied, behoud belangrijkste landschapstypen, cultuurhistorische waarden en vormgeven van de randen van het gebied.
	Visie deelgebied Nieuwe Zakelijkheid en gezondheid	Omvormbaar landschap dat kan veranderen van functies. Uitsluitend met aandacht voor het landschap.	
	Uitgangspunten van de toekomstvisie	Harmonie in het landschap. Daarnaast gaat speciale aandacht uit naar 'de randen van gebieden', waaronder de overgangszone van de Veluwe naar de Coulissen.	

Beleidsdocument	Thema	Beleidsuitgangspunt	Betekenis voor de gebiedsvisie Hoornerveen
Structuurvisie Heerde 2025	Natuur en landschap	Groene verbinding (rond Koerbergseweg).	Mogelijke investeringen in het gebied. Geen nieuwe bebouwing in de verbindingszone.
		Groen doorzicht (rond Beeklandseweg).	Behoud doorzicht waar sprake is van echte openheid. Natuurontwikkeling in verdichte delen.
		Beeldbepalende bebouwde rand (goede inpassing en aansluiting op landschap).	Mogelijke investeringen in het gebied.
		Behoud geomorfologische waarde Enken.	Voorwaarde voor gebiedsontwikkeling.
		Nieuwe routes voor fietsers, wandelaars en ruiters.	Mogelijke investeringen in het gebied.
	Uitvoeringsparagraaf	De gemeente voert vooral regie en stelt duidelijke kaders. De initiatief- en productierol wordt zo veel mogelijk overgelaten aan andere partijen. De leidraad wordt: uitnodigen (uitnodigingsplanologie) en uitdagen in plaats van de wet voorschrijven.	Uitgangspunten voor de uitvoering.
LOP	Natuur en landschap	Herstel verdwenen onverharde paden.	Mogelijke investeringen in het gebied.
		Aanplant bomen langs wegen.	
		Versterken bestaande landschapselementen.	

Tabel 5: Beleidsmatrix

5 Betekenis bufferzone: geen ontwikkelingen die leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteiten aantasting van de morfologie van de beken en waterlopen. De HEN wateren betreffen hier toeleidende waterlopen richting de Molenbeek, die in de categorie HEN wateren valt. Bufferzone bedraagt 15 meter bij de HEN wateren.
6 De gemeente heeft de streekplanuitwerking uitgewerkt in de notitie 'functieverandering in de gemeente Heerde (2011)'.

Gebruikte literatuur

- Hoornerveen; impressies van een heidebuurt
- Veluwse beken en sprengen
- Bodemkaart van Nederland
- Geomorfologische kaarten
- Historische Atlas Gelderland
- Grote Historische Atlas van Nederland - Oost Nederland 1839-1859

los · stad om land

LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC ‘s Hertogenbosch

Veemarktkade 8
5222 AE te ‘s Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen

Gemeente Heerde

cittaslow

Bijlage uit de Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie 2025 6.0

Bijdrage sociale woning-bouw

www.heerde.nl

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Toepassingskaders 4
2.1 Reikwijdte 4
2.2 Na te streven woningbouwprogramma en doelstelling bijdrage 4
2.3 Bevoegdheid gemeenteraad en college 4
3. Bijdrage sociale woningbouw 5
3.1 Bijdrage leveren 5
3.1.1 Storting in het Vereveningsfonds sociale woningbouw 5
3.1.2 Uitzonderingsgevallen 6
3.2 Onttrekking fonds 6
3.2.1 Welke (type) initiatieven komen wel/niet in aanmerking? 6
3.2.2 Zekerheid van realisatie 6
3.3 Afspraken vastleggen 7
Bijlage 1 Algemeen aandeel en factoren 8
Tabel 1 Aandeel sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen. 8
Tabel 2 Laagfactor appartementsgebouw 8
Bijlage 2 Bijdrage aan fonds 9
Tabel 3 Rekenvoorbeeld 9

1. Inleiding

Een aantal jaren geleden, na de realisatie van de woonwijken Bovenkamp II en De Kolk, zijn wij overgestapt van actieve grondpolitiek naar faciliterende grondpolitiek en van aanbod-gestuurd naar vraag-gestuurd bouwen. Dit is terug te lezen in onze Toekomstvisie, Structuurvisie en onze Uitvoeringsparagraaf. Als gevolg van onze faciliterende grondpolitiek hebben wij steeds minder eigen grondbezit. Wij laten de uitwerking van woningbouw ontwikkelplannen aan initiatiefnemers over. Hierbij beoordelen wij of de initiatieven, conform onze uitnodigingsplanologie aan de hand van de Leidraad initiatieven, maatschappelijke meerwaarde hebben en gaan met partijen actief het gesprek aan om tot meer kwaliteit te komen en onze opgaven te realiseren.

Bij de bovengenoemde overgang hebben wij daarmee ook uitgesproken dat niet langer het woningbouwprogramma bepalend is, maar óf het initiatief inspeelt op de marktvraag én of het initiatief voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt. Hierbij hebben wij ook het principe ingevoerd dat eerst inbreidingslocaties worden ingevuld, voordat nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld. Om richting te geven aan de gewenste kwaliteit van wonen (kwantitatief en kwalitatief) is in 2014 de Woonvisie opgesteld. Betaalbaarheid, duurzaamheid, flexibiliteit en woonlasten zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Landelijk is er een fors tekort geconstateerd aan sociale woningbouw. Om te bezien of dit ook voor de gemeente Heerde geldt, hebben wij een woningbouwbehoefte onderzoek uit laten voeren door Companen. Uit dit onderzoek blijkt ook in Heerde een concrete behoefte aan betaalbare woningen te bestaan. Onze manier van werken heeft als gevolg dat we niet meer zelf volgens programma's tot de bouw van woningen komen, maar door het begeleiden van initiatieven voor woningbouw van derden.

Met het zicht op de maatschappelijke ontwikkelingen en onderbouwd door het woningbehoefte-onderzoek, geeft dat aanleiding om meer gewicht (maatschappelijke meerwaarde) toe te kennen aan de bouw van goedkope(re) woningen. Als kwaliteit van woningbouwplannen zullen wij dat nadrukkelijk vragen van de initiatiefnemers. Om dit voldoende gewicht te geven, is het van belang dat het gemeentebestuur richtinggevende, kwalitatieve uitspraken omtrent de maatschappelijke opgave voor wonen doet. De concretisering vindt plaats in de vorm van de Woonagenda. Daarnaast is het gewenst om het instrument dat wij daarvoor in de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie hebben staan, te activeren. In dit geval gaat het om de Bijdrage sociale woningbouw en het bijbehorende vereveningsfonds.

Dit instrument houdt in dat indien een initiatiefnemer niet voldoende goedkope woningen bouwt (hetzij op de eigen locatie of een alternatieve locatie), deze een bijdrage moet storten in een fonds, waarvan de middelen worden ingezet om elders goedkope woningen mogelijk te maken. Het is wel van belang om er geen star instrument van te maken. Omstandigheden kunnen erg verschillen. Het instrument moet het uitgangspunt zijn om tot de gewenste betaalbaarheid van woningen te komen, rekening houden met de omstandigheden (locatie, bestaande bebouwing, milieuomstandigheden). De toepassing wordt verantwoord in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Om een bijdrage te kunnen vragen is het noodzakelijk dat de wens om een Bijdrage sociale woningbouw te vragen gemotiveerd wordt onderbouwd. Wij willen met deze notitie het volgende bereiken:

- meer flexibiliteit in en daadkracht op het realiseren van de sociale woningbouwopgave;
- meer duidelijkheid aan de markt (projectontwikkelaars, beleggers, enzovoort) over de toepassing van het gemeentelijk beleid bij sociale woningbouw;
- gelijke behandeling van initiatiefnemers bij elk woningbouwproject.

2. Toepassingskaders

2.1 Reikwijdte

De Bijdrage sociale woningbouw is van toepassing op alle ruimtelijke initiatieven waarbij woningen worden toegevoegd. Dit betekent dat het niet alleen gaat om het bouwen van woningen maar ook van toepassing is op bijvoorbeeld het splitsen van woningen. Het document ziet ook op initiatieven waarbij sprake is van herinrichting van gebouwen, zoals leegstaande scholen, bedrijfsgebouwen, splitsing van grote boerderijen en dergelijke. Immers worden in deze gevallen woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad. Deze initiatieven, met vaak een onrendabele top, komen daarmee mogelijk ook in aanmerking voor een bijdrage uit het fonds. Niet-zelfstandige woonvormen vallen niet onder de Bijdrage sociale woningbouw.

Het document heeft als doel om sociale woonprogramma te stimuleren. Onder sociale woonprogramma scharen wij in dit document een tweetal categorieën:

- sociale huurwoningen, waarbij wij in dit document de drempel van € 720,42 per maand hanteren (drempel in dit document volgt de landelijk vastgestelde huurliberalisatiegrens), dienen na oplevering te worden verhuurd als sociale huurwoning, voor de duur van minimaal 25 jaar;
- koopwoningen binnen het goedkope koop segment, waarbij wij in dit document een streefbedrag van € 150.000 v.o.n. voor een woning voor één- of tweepersoonshuishouden en € 180,000 v.o.n. voor eengezinswoning hanteren. Koopwoningen binnen het goedkope koop segment zijn niet duurder dan € 190.000 v.o.n..

Om bijdrages uit het Vereveningsfonds sociale woningbouw te kunnen verstrekken, dient het fonds allereerst gevuld te zijn en voldoende beschikbare middelen te bevatten.

2.2 Na te streven woningbouwprogramma en doelstelling bijdrage

In de Woonvisie is verwoord wat de woonbehoefte voor de toekomst is. In het kader van het sociaal woonprogramma hanteren wij de volgende regel:
Bij initiatieven, die vallen binnen de reikwijdte van dit document zoals beschreven in paragraaf 2.1 van dit document, heeft de Woonagenda een bandbreedte aangegeven wat het aandeel goedkope woningbouw betreft.

Bij alle ontwikkelingen die niet voldoen aan het beleidspercentage, zoals vermeld in de Woonagenda, verplicht de initiatiefnemer zich om te zoeken naar een alternatieve locatie voor de realisering van het sociaal woonprogramma, dan wel een financiële bijdrage te doen in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. Verevening in het woord vereveningsfonds betekent dat de inbreng van een hogere grondopbrengst wordt ingezet voor een woningbouwplan met een lagere grondwaarde. Dit met als doel om de sociale woningbouw te stimuleren.

De ontwikkelingen die meer dan het bovengenoemde beleidspercentage aan sociale woningbouw leveren kunnen mogelijk een bijdrage uit de voorziening verwachten. In dit document wordt zowel uitleg gegeven over het leveren als het innen van bijdrages.

2.3 Bevoegdheid gemeenteraad en college

Het in te stellen Vereveningsfonds sociale woningbouw betreft een bestemmingsreserve. Het is de bevoegdheid van de raad om een bestemmingsreserve in te stellen. Het college is vervolgens bevoegd tot het toepassen van de verevening binnen de kaders die de raad daarvoor heeft gesteld.

3. Bijdrage sociale woningbouw

3.1 Bijdrage leveren

Initiatiefnemer kan om verschillende redenen voorstellen om geen, minder of meer sociale woningen te realiseren binnen het initiatief dan het genoemde percentage. Het is in dat geval enkel ter beoordeling en expliciete besluitvorming van het college om dit voorstel goed te keuren en/of af te wijzen.

Indien de initiatiefnemer van een initiatief, met instemming van het college, minder of geen sociale woningen realiseert dan het genoemde percentage, dan:

1. realiseert initiatiefnemer op een alternatieve locatie vervangende bouw passend binnen de kaders van de sociale woningbouwopgave;
2. lukt dit niet, dan is initiatiefnemer verplicht tot het storten van een financiële bijdrage in het Vereveningsfonds.

Het vinden van een alternatieve locatie waar vervangende bouw kan plaatsvinden, passend binnen het voorgeschreven sociale woonprogramma, heeft onze voorkeur. Daarom hebben wij als gemeente een inspanningsverplichting om, wanneer een initiatiefnemer in dat geval geen eigen geschikte locaties heeft gevonden, in samenwerking met de initiatiefnemers/woningbouwcorporatie bij andere projecten in de gemeente te kijken of binnen dat project reguliere marktwoningen door een bijdrage uit het fonds mogelijk kunnen worden omgezet in sociale woningen.

In het geval er geen alternatieve locatie voor handen is, kan er een financiële bijdrage worden geleverd in het Vereveningsfonds. Voor de berekening van de financiële bijdrage bij het afwijken van de norm sociale/goedkope woningbouw geldt een vast bedrag per woning (per m² bvo) met vooraf bepaalde index en prijspeil. Op grond van het na te streven woningbouwprogramma in onze gemeente geldt een algemeen geldende bijdrage per niet-gebouwde woning passend binnen het sociale woonprogramma. Dit bedrag zal door het college worden bepaald op basis van het verschil tussen de gemiddelde commerciële (vrijesector) en niet-commerciële (sociale) grondwaarde.

3.1.1 Storting in het Vereveningsfonds sociale woningbouw

Als er niet in natura kan worden voldaan aan beleidspercentage op eigen locatie of op een alternatieve locatie, dan dient er een storting te worden gedaan in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. De hoogte van de afkoopsom wordt als volgt bepaald:

a. Voor elke ontbrekende sociale huurwoning en/of goedkope koop woning die niet wordt gerealiseerd, dient de ontwikkelende partij een basisbedrag van € 30.000,– (prijspeil 2019) in het Vereveningsfonds sociale woningbouw bij te dragen;
b. De berekening van de afkoopsom vindt plaats over het aantal ontbrekende sociale huurwoningen en goedkope koop woningen dat procentueel gerealiseerd zou moeten worden;
c. Het jaar waarin de overeenkomst tot afkoop sociale huurwoningen en goedkope koop woningen wordt ondertekend, geldt als datum voor de indexering van de afkoopsom;
d. Voor vervangende nieuwbouw met een vergelijkbare verkoopprijs of huurniveau hoeft geen bijdrage te worden afgedragen.

De afdracht is gebaseerd op de meeropbrengst van de woningen die in plaats van het sociaal woonprogramma gerealiseerd worden. De berekening van de hoogte van de daadwerkelijke afdracht is afhankelijk van het aantal woningen, conform bovenstaande categorie, dat niet wordt gerealiseerd. De uitkomst van het aantal niet gerealiseerde woningen zal op 1 decimaal nauwkeurig vastgesteld worden. Het argument hiervoor is dat ook particulieren een bijdrage aan het fonds dienen te leveren. In bijlage 2 staat ook een rekenvoorbeeld.

3.1.2 Uitzonderingsgevallen

In het vorige hoofdstuk hebben wij aangegeven dat het uitgangspunt is dat alle initiatiefnemers voldoen aan de sociale woningbouwnorm. Afwijken is alleen mogelijk bij locatie specifieke aspecten. Het is aan het college hierover specifiek een besluit te nemen.

3.2 Onttrekking fonds

Initiatiefnemers die binnen hun initiatief meer dan het gewenste programma sociale/goedkope woningen realiseren, kunnen mogelijk een bijdrage uit het fonds ontvangen.
Daarnaast is het ook mogelijk een bijdrage te verkrijgen bij ontwikkelingen die betrekking hebben op herinrichten van bestaande gebouwen met een onrendabele top. Ook bij deze ontwikkelingen geldt dat het programma dient te bestaan uit sociale en/of goedkope koop woningen.
De aanvrager en/of het initiatief zal aan een aantal voorwaarden moeten voldoen:

1. De aanvraag is ingediend door:
    a. een in de gemeente Heerde toegelaten woningbouwcorporatie;
    b. het betreft een particulier (private) initiatief;
    c. het betreft een "erkend" ontwikkelbedrijf.
2. De aanvraag dient betrekking te hebben op grond(-aankopen) in de gemeente Heerde ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen en goedkope koop, of grond(-aankopen) in de gemeente Heerde ten behoeve van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen en goedkope koop in een bestaand gebouw.
3. Om in aanmerking te komen voor een bijdrage kunnen de volgende randvoorwaarden in overweging genomen worden:
    a. het percentage sociale en/of goedkope koop woningen overstijgt het door de gemeente bepaalde percentage;
    b. de ontwikkeling van sociale en/of goedkope koop woningen heeft een onrendabele top;
    c. de ontwikkeling van sociale en/of goedkope koop woningen veroorzaakt een onrendabele top van het totale project;
    d. de ontwikkeling betreft een splitsing van bestaande woningen;
    e. de ontwikkeling betreft de verbouw of herinrichting van een gebouw geheel of gedeeltelijke in sociale en/of goedkope koop woningen;
    f. bij de ontwikkeling wordt door middel van (extra) verduurzaming een lasten verlichting bewerkstelligd, zodat de betreffende woning in totale woonlast als sociale en/of goedkope koop woning aangemerkt kan worden.
4. Het college besluit dat er recht is op onttrekking aan het fonds en bepaalt de hoogte van de onttrekking.

3.2.1 Welke (type) initiatieven komen wel/niet in aanmerking?

In aanmerking komen alle zelfstandige woningen en dient de bouw gerealiseerd te worden binnen het segment sociale huur en goedkope koop. De volgende ontwikkelingen komen niet in aanmerking:

- Woon-werkwoningen;
- Bedrijfswoningen;
- Tijdelijke mantelzorgwoningen;
- Tijdelijke aanleunwoningen;
- Sociale huurwoningen korter dan 25 jaar te verhuren.

3.2.2 Zekerheid van realisatie

Het Vereveningsfonds Bijdrage sociale woningbouw is gestoeld op een lange termijn planning met als doel om het sociaal- maatschappelijke woonprogramma van de gemeente te kunnen realiseren. In het geval dat een initiatiefnemer een bijdrage krijgt toegekend uit het Vereveningsfonds zal dit worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst. Hierbij wordt overeengekomen dat uitbetaling na realisatie zal plaatsvinden, hiermee wordt de zekerheid van realisatie geborgd.

4.3 Afspraken vastleggen

Met initiatiefnemers zal het realiseren op eigen of alternatieve locatie, afkopen of extra realiseren van woningen binnen het sociale woningbouwprogramma in een (anterieure) overeenkomst worden vastgelegd. Als er geen overeenkomst overeengekomen kan worden is er de optie om niet akkoord te gaan met het beoogde initiatief. De verrekening, van de te leveren bijdrage aan het fonds, vindt plaats gelijk met het afgeven van de omgevingsvergunning. De verrekening, van de onttrekking uit het fonds, vindt plaats binnen 3 maanden na start bouw van het betreffende programma.

Bijlage 1 Algemeen aandeel en factoren

Stel: programma aandeel sociale huur en goedkope koop is 30%.

Tabel 1 Aandeel sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen.

Te realiseren woningen	Aandeel Sociaal/ Goedkope koop
1	0,30
2	0,60
5	1,50
10	3,00
18	5,40
30	9,00

Tabel 2 Laagfactor appartementsgebouw

Appartementen gebouw	Laag factor
Bij 2 lagen	100%
Bij 3 lagen	90%
Bij 4 lagen	80%
Bij 5 lagen	70%
Bij 6 lagen	60%

Bijlage 2 Bijdrage aan fonds

Tabel 3 Rekenvoorbeeld

Te realiseren woningen	Aandeel Sociaal/ Goedkope koop	Sociaal gereali-seerd	+/- pro-gram-ma	Bijdrage in realisatie
1	0,30	0	-0,3	€ 9.000
2	0,60	0	-0,6	€ 18.000
5	1,50	1	-0,5	€ 15.000
10	3,00	0	-3,0	€ 90.000
18	5,40	5	-0,4	€ 12.000
30	9,00	18	9,0	€ -

Uitleg rekenwijze afdracht aan Fonds voor niet gerealiseerde sociaal/ goedkope koop											
						Afdracht bij eengezins woning		Afdracht bij appartement			
Afgeronding op 1 decimaal.								3 lagen		4 lagen	
0,3	niet gerealiseerd	0,3	maal	€ 30.000	=	€	9.000	€	8.100	€	7.200
0,6	niet gerealiseerd	0,6	maal	€ 30.000	=	€	18.000	€	16.200	€	14.400
0,5	niet gerealiseerd	0,5	maal	€ 30.000	=	€	15.000	€	13.500	€	12.000
3,0	niet gerealiseerd	3,0	maal	€ 30.000	=	€	90.000	€	81.000	€	72.000
0,4	niet gerealiseerd	0,4	maal	€ 30.000	=	€	12.000	€	10.800	€	9.600
-	progr. gerealiseerd	0,0	maal	€ 30.000	=	€	-	€	-	€	-