



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2025-59

Datum: 27-05-2025
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundig plan woningbouwontwikkeling Hogeweg/Klaproosakker Veessen

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens woningbouw te realiseren aan de Klaproosakker en Hogeweg 5 in Veessen. In de dorpsvisie van Veessen is het gebied tussen de Rozenakker en de Hogeweg aangemerkt als potentiële woonlocatie voor het dorp. Het plangebied van het betreffende initiatief bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft het bestaande agrarische erf aan de Hogeweg 5. Hier wordt de bestaande agrarische bebouwing gesloopt en worden in totaal 16 woningen gerealiseerd. De bestaande gesplitste bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een reguliere woonfunctie. Deelgebied 2 betreft de agrarische cultuurgronden tussen de Hogeweg en de Klaproosakker. Hier worden in totaal 32 woningen gerealiseerd. Er wordt voorzien in vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De initiatiefnemer heeft, in overleg met de inwoners van Veessen, een plan opgesteld voor de ontwikkeling aan de Klaproosakker en Hogeweg 5. Dit plan is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. De uitwerking van het plan heeft de nodige tijd gekost. Na de presentatie van de eerste opzet van het plan tijdens een inloopavond in januari 2023, heeft initiatiefnemer in ruim twee jaar tijd het plan zorgvuldig doorontwikkeld tot het huidige voorliggende plan.

Kernboodschap

Het plan voor de realisatie van 48 woningen aan de Klaproosakker en Hogeweg 5 in Veessen is uitgewerkt tot een aantrekkelijke stedenbouwkundige opzet die goed past in de omgeving. Hiermee wordt de dorpsuitbreiding gerealiseerd op een wijze die passend is bij Veessen en aansluit op de bestaande woningbouw.

Argumenten

1.1 *Het initiatief sluit aan op de omgevingsvisie "Heerde van de toekomst"*

Het initiatief past binnen de kernkwaliteit: wonen in een dorpse en groene omgeving. Veessen is een dijkdorp in het rivierengebied en ligt direct aan de IJssel. De verbinding met het omringende landschap en de cultuurhistorie is sterk. Daarnaast past het binnen de paragraaf "Waardevol wonen". De gemeente wil voormalig agrarische erven namelijk beter benutten door het mogelijke te maken om agrarische bebouwing te slopen om ruimte te maken voor extra woonruimte

1.2 *Participatie*

In voorliggend is het onderdeel participatie ingevuld door op 17 januari 2023 een inloopavond te organiseren. Het plan is middels een korte presentatie gepresenteerd aan de aanwezigen. Na deze presentatie werden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen en zijn er gesprekken gevoerd met verschillende Veessenaren. Ook werd er vanuit de initiatiefnemer

gevraagd om een stem uit te brengen op de verschillende gepresenteerde architectuurstijlen voor de woningen. De opmerkingen en stemmen zijn door de initiatiefnemer meegenomen bij de uitwerking van het plan. De uitwerking heeft zoals eerder aangegeven de nodige tijd gevraagd. Op 22 april 2025 is er een tweede inloopavond georganiseerd, waarbij de inwoners werden geïnformeerd over dit uitgewerkte stedenbouwkundige ontwerp.

1.3 Positief advies Commissie Ruimte

Het plan is op 11 april 2022 voorgelegd aan de Commissie Ruimte en op hoofdlijnen beoordeelden de raadsleden de ontwikkeling als positief. Er werd aangegeven dat het aantal woningen stedenbouwkundig gezien binnen Veessen past en kwaliteit toevoegt aan de omgeving. Hierbij werd wel de kanttekening geplaatst dat de woningen op een vanzelfsprekende en niet op een planmatige wijze een plaats moeten krijgen. Het 'dorpsgevoel' moet blijven bestaan in de kernen. De toe te voegen woningen moeten passen in het ruimtelijke beeld van de dorpen en dienen de historische context zo min mogelijk te verstoren. Het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp voldoet aan de uitgangspunten die door de raadsleden in de Commissie Ruimte zijn besproken.

1.4 Volkshuisvesting

Met het Volkshuisvestingsprogramma werkt de gemeente toe naar een situatie waar iedereen van jong tot oud in de gemeente Heerde een bij de levensfase en portemonnee passend huis kan vinden. Om daarvoor te zorgen wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Via de regionale woondeal heeft Heerde zich gecommitteerd aan het toevoegen van bruto circa 1030 woningen.

Binnen het voorliggend initiatief worden 48 nieuwe woningen gerealiseerd. Hierbij is er sprake van een gevarieerd woonprogramma.

Kanttekeningen

1.1 Definitieve besluitvorming door de gemeenteraad volgt later

Het college heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan. De definitieve vaststelling van deze plannen is een bevoegdheid van de gemeenteraad en volgt in een later stadium.

1.2 Verkeerssituatie Klaproosakker

Het initiatief wordt (gedeeltelijk) ontsloten op de Klaproosakker en hier worden eveneens parkeervakken gerealiseerd, gezien de bestaande bomenlaan aan de Hogeweg. Op de presentatie van het plan op 22 april 2025 kwam vanuit de bewoners naar voren dat de Klaproosakker te smal is om elkaar goed te kunnen passeren. Momenteel wordt er geparkeerd in de berm, waardoor hier geen uitwijkmogelijkheid is. Wanneer er in de toekomst parkeervakken op deze plek komen zal volgens omwonenden dezelfde problematiek zich voordoen. De initiatiefnemer is nog in gesprek met de gemeente om te onderzoeken of deze verkeerssituatie kan worden gewijzigd.

1.3 Uitvoeringsagenda Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

In de uitvoeringsagenda is er een verplichting opgenomen dat een initiatief voor tussen de 10 en 50 woningen tenminste voor 40% uit sociale woningbouw moet bestaan (sociale huur of betaalbare koop I). Het aandeel sociale huur moet hierbij minimaal 30% zijn.

De initiatiefnemer is nog in overleg met Woonstichting Triada om 19 woningen over te nemen en in te zetten als sociale huurwoningen. Hiermee komt het aandeel sociale huur op 38%.

In de nog op te stellen anterieure overeenkomst zullen afspraken gemaakt worden met welke invulling voldaan gaat worden aan de voorwaarden van de Uitvoeringsagenda.

Vervolg

Nu het stedenbouwkundig plan is vastgesteld door het college zal er een anterieure overeenkomst worden opgesteld. Tevens zal er een procedure tot wijzigen van het omgevingsplan doorlopen worden.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan herstructurering Molenkamp