

Aan het college van B&W van de Gemeente Heerde
Postbus 175
8180 AD Heerde

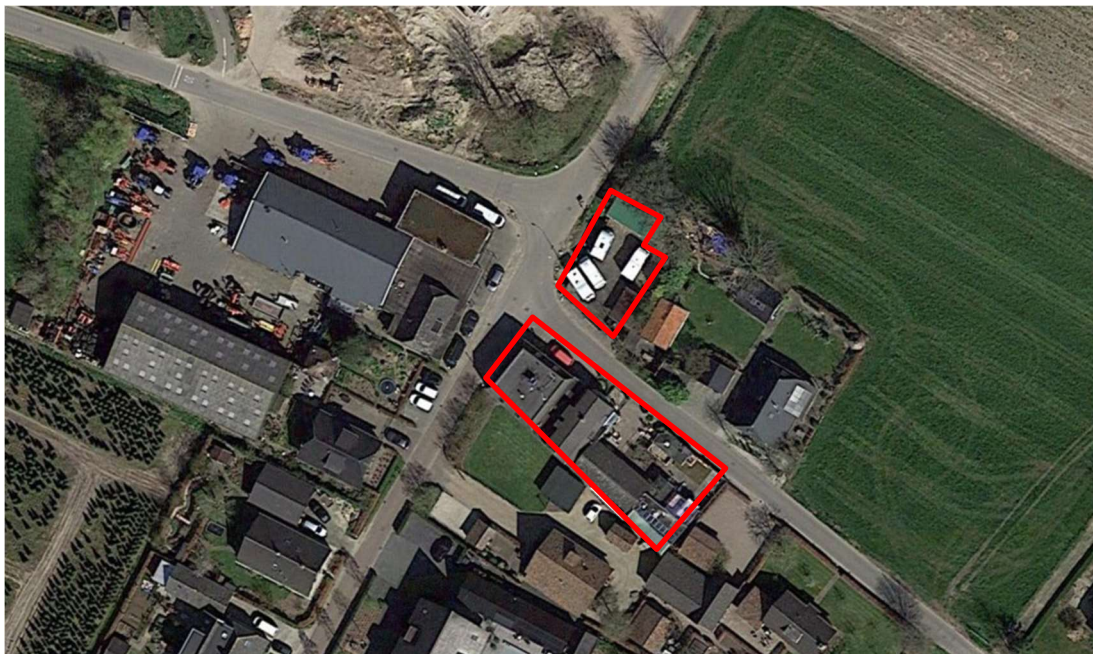
Arnhem : 16-11-2021
Onderwerp : Herontwikkeling Veesser Enkweg / Smeestraat Veessen
Projectnummer : 38.30.02
Bijlage : Herontwikkeling garagebedrijf i.r.t. milieuzonering (juli 2021)

Geachte heer/mevrouw,

Namens de gebruikers/eigenaren en hun adviseur van
Bouwkundig Tekenburo Gerrit Scholten verzoeken wij u medewerking te verlenen aan de
herontwikkeling van de twee bedrijfspercelen aan de Veesser Enkweg / Smeestraat in Veessen.
Wij hebben hierover met al enkele keren contact gehad. De achtergronden van
het plan worden hieronder beschreven.

Huidige situatie

De twee percelen zijn gelegen aan de T-splitsing van de Veesser Enkweg met de Smeestraat.
Op de luchtfoto is de locatie weergegeven, met in rood omlijnd het gebied waar het in dit
initiatief over gaat.



Ligging plangebied (rood omlijnd)



Het plangebied is gelegen op de rand van de bebouwde kom van Veessen. Ten noorden van het plangebied (bij de T-splitsing Hogeweg / Veesser Enkweg) is recent een nieuwe ontwikkeling tot stand gekomen waarbij de agrarische functie is beëindigd en daarvoor in de plaats naast de voormalige bedrijfswoning 3 woningen zijn toegevoegd. Ten oosten van het plangebied zijn nog enkele woningen langs de Smeestraat aanwezig. Verder ten zuiden van de locatie is langs de Veesser Enkweg wat lintbebouwing aanwezig. In het westen aan de overzijde van de Veesser Enkweg is een onderhoudsbedrijf voor landbouwvoertuigen gevestigd met aan de straatzijde een showroom.

Het noordelijke perceel is volledig verhard en bevat enkel een tuinhuis en overkapping die wordt gebruikt als opstelplaats voor campers die behoren bij het bedrijf met camperverhuur, garage en spuiterij dat is gevestigd op het zuidelijke perceel. Tevens is op dit zuidelijk perceel een bedrijfswoning met enkele bijgebouwen aanwezig.

De Veesser Enkweg loopt vanuit de kern van Veessen langs het plangebied het agrarische landschap in en leidt naar Vorchten. De Smeestraat loopt vanaf de T-splitsing naar de IJsseldijk. Beide wegen zijn relatief rustig. Het noordelijke perceel heeft een inrit aan de Smeestraat. Het zuidelijke perceel is zowel via de Smeestraat als rechtstreeks op de Veesser Enkweg ontsloten (zie foto hieronder).



Beeld van het zuidelijke deel van het plangebied met van voor naar achter de garage, de bedrijfswoning en tuin met bijgebouwen (Google Streetview)



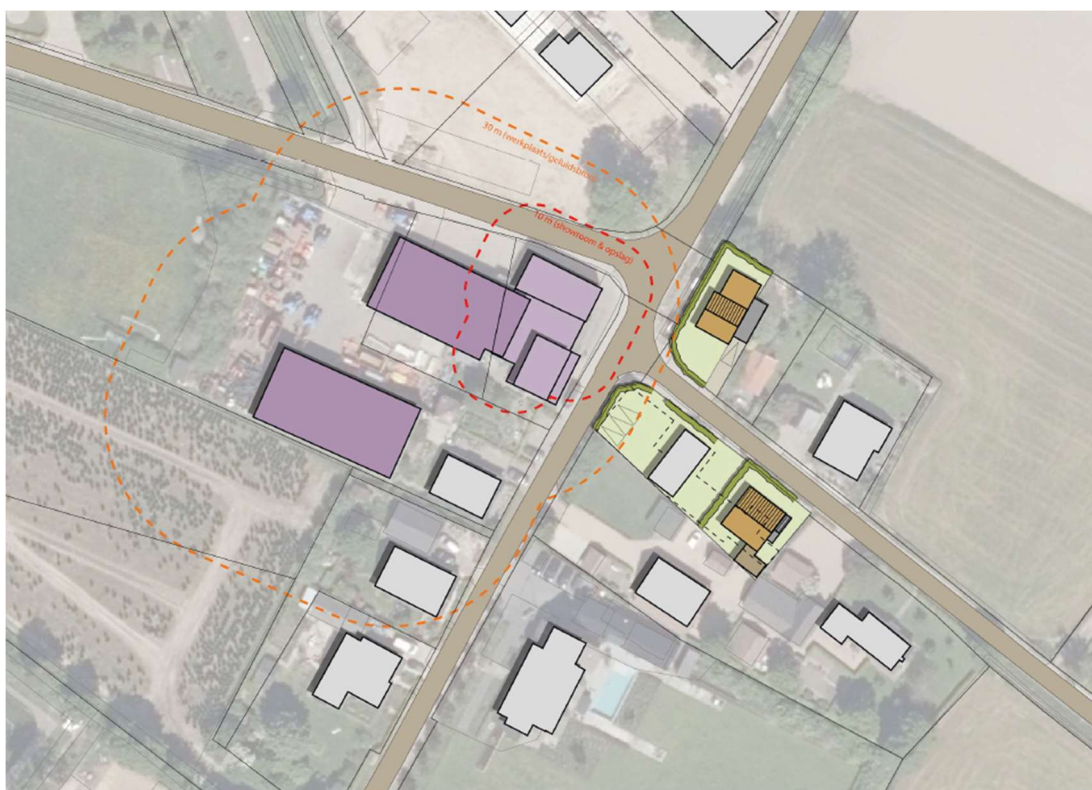
Beeld van het noordelijke deel van het plangebied met De opstelplaats van campers en materieel, ook zichtbaar de overkapping en tuinhuis (Google Streetview)

De twee percelen binnen het plangebied worden op dit moment bewoond en gebruikt door de eigenaar van het camperonderhoudsbedrijf. Op het zuidelijke perceel aan de westzijde is de garage met spuiterij gevestigd waar voornamelijk campers worden behandeld. Het noordelijke perceel is bestraat en deels overkapt om campers en materieel te kunnen stallen. Direct tegen de garage en spuiterij aan is de bedrijfswoning gebouwd. Aan de oostzijde van de bedrijfswoning zijn enkele kleine bijgebouwen met tuin te vinden.

De eigenaar is voornemens te stoppen met de bedrijfsactiviteiten.

Toelichting plan

Voor de locatie is een schetsontwerp opgesteld, dat ook op schaal en met legenda als bijlage is opgenomen. De uitgangspunten van het schetsontwerp worden hieronder toegelicht.



Schetsontwerp herontwikkeling (zie bijlage)

In het voorliggende plan zal het plangebied omgevormd worden van bedrijvigheid naar wonen. Om die reden zal alle bedrijfsbebouwing (met uitzondering van de bedrijfswoning) worden verwijderd.

Op het noordelijke perceel zal de stallingsruimte voor materieel en campers plaats maken voor een levensloopbestendige vrijstaande woning met aangebouwd bijgebouw. Voor dit perceel kan de huidige inrit aan de Smeestraat in stand worden gehouden. De bestaande sloot zal in stand worden gehouden en zal in de toekomstige situatie overgaan in de tuin van de nieuwe woning. Bijkomend voordeel is dat de verharding op dit perceel zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Op het zuidelijke perceel zal het grote bedrijfspand dat nu de hoek van de kruising domineert, plaatsmaken voor een groene tuin ten behoeve van de te behouden bestaande woning. Alle bijgebouwen en opslag gebouwen ten oosten van deze woning worden verwijderd (behalve het aangebouwde bijgebouw aan de bedrijfspand). Op de plek van de voormalige tuin en deze bijgebouwen is dan ruimte vrijgekomen om een nieuw gebouw te realiseren dat twee woningen bevat, een boven- en benedenwoning. Het aangebouwde bijgebouw zorgt voor opslag voor beide woningen. Deze woningen zullen worden verhuurd en zijn door het compacte oppervlak en huurprijs zeer geschikt voor starters.

Ook bij het zuidelijke perceel zal de tuin met veel groen worden gerealiseerd en zal er een haag op de erfafscheiding worden aangeplant. Op de eigen terrein is in voldoende parkeerruimte voorzien zodat aan de parkeernormen kan worden voldaan.

Het schetsontwerp is als bijlage bij deze brief op schaal toegevoegd.

Geldend bestemmingsplan

In het geldende "Bestemmingsplan Hoorn, Veessen en Vorchten" heeft het plangebied de bestemming "Bedrijf". Het toestaan van de (burger)woonfunctie en ook het realiseren van het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Zodoende dient voor dit initiatief een ruimtelijke procedure gevolgd te worden.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan

Door het opheffen van de bedrijfsbestemming en om te zetten naar een woonbestemming zal de bedrijfsoverlast van de garage en spuiterij op omliggende percelen en woning wegvallen en draagt de ontwikkeling bij aan het verbeteren van de leefomgeving rond het plangebied.

Milieuzonering

Het onderhoudsbedrijf voor landbouwvoertuigen aan de overzijde van de Veesser Enkweg heeft volgens de richtafstanden uit de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter voor geluidbelasting. Echter is hier sprake van een gemengd gebied waardoor een stap terug naar 30 meter gemaakt kan worden.

De bron van het geluid van dit bedrijf komt van de werkplaats waar het onderhoud aan de landbouwvoertuigen uitgevoerd wordt. In het schetsontwerp is de 30 meter contour rond deze twee werkplaatsen aangegeven met de oranje stippellijn. De nieuwe woningen zijn buiten de

geluidscontour van de werkplaatsen gelegen. De opslagruimte en showroom aan de zijde van de Veesserenkweg kennen een veel geringere milieucontour, namelijk 10 meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de woningen voldoen aan de richtafstand ten aanzien van bedrijfslawaaï.

De initiatiefnemer heeft inmiddels contact gehad met de eigenaar van het bedrijf om voorliggend initiatief te bespreken. Uit dit gesprek is gebleken dat het bedrijf niet van plan is de werkplaats of andere overlast gevende functies uit te breiden naar de zijde van de Veesser Enkweg. Het bedrijf heeft daarop ook aangegeven geen bezwaar te hebben op deze ontwikkeling. Het voorliggende plan is dus ook niet beperkend voor het bedrijf of voor zijn toekomstige bedrijfsuitvoering.

De milieucontouren zijn aangegeven op het in de bijlage toegevoegde schetsontwerp.

Tot slot

Wij zijn van mening dat door het meewerken aan deze ontwikkeling er een wenselijke ontwikkeling voor het dorp Veessen plaatsvindt. Door het vervangen van het huidige bedrijf door een vrijstaande woning en een twee appartementen naast de bestaande woning wordt er in een belangrijke woningbehoefte voorzien. Tevens ontstaat er een mogelijkheid om dit levensloopbestendig in te richten en energiezuinig te maken. Het beëindigen van het bedrijf heeft daarnaast het voordeel dat overlast voor omwonenden zal afnemen. Met het tegenover gelegen bedrijf Van der Scheer is overleg geweest en de eigenaar staat niet afwijzend ten opzichte van deze ontwikkeling.

Namens de initiatiefnemer verzoeken wij u dan ook medewerking te verlenen aan dit initiatief en de hiervoor beschreven ontwikkeling met een ruimtelijke procedure mogelijk te maken. Graag vernemen wij uw besluit en zullen we in overleg de juiste stukken aanleveren om deze procedure te kunnen starten. Voor aanvullende vragen kunt u altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
Namens Buro SRO

 Erik Mekelenkamp
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling