

Aan het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Heerde

Postbus 175  
8181 AD Heerde

Arnhem : 21 januari 2022  
Onderwerp : Herontwikkeling Zijmarseweg 5 Veessen  
Projectnummer : 38.90.21/EM/SH  
Bijlagen : A3 schetsontwerp

Beste

Namens de initiatiefnemers, dienen wij het verzoek in om medewerking te verlenen aan de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van vier nieuwe woningen naast de bestaande boerderij op het perceel Zijmarseweg 5 in Veessen. De heeft eerder over dit initiatief gesproken met , hetgeen een positieve reactie opleverde. Door middel van deze brief lichten wij het plan voor deze locatie aan u toe.



Ligging erf Zijmarseweg 5, Veessen (ruimtelijkeplannen.nl)

### Aanleiding

In de huidige situatie wordt de woning aan de Zijmarseweg bewoond door

Zij wonen hier al geruime tijd met veel plezier en zijn vanuit hun agrarische bedrijf verbonden met deze omgeving. willen hun agrarische bedrijf

stopzetten en willen gebruik maken van de rood-voor-rood regeling. Voor het aantal sloopmeters en de milieuwinst die hiermee wordt behaald wil hij hiervoor vier woningen terugbouwen.



### Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Veessen. Het gebied ligt in een oeverwallengebied nabij de IJssel. In het Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel (augustus 2009) is het gebied aangeduid als 'hogere delen' van de oeverwallen. De oeverwallen staan bekend om het halfopen karakter en is te zien aan robuuste erf- en wegbeplanting en de hoogstam (fruit)boomgaarden. Deze kenmerken zijn niet (meer) zichtbaar op en rondom het huidige erf.

Het betreffende perceel ligt aan de Zijmarseweg waarop enkele woningen worden ontsloten. Het agrarische bedrijf is het enige bedrijf van deze omvang die via de Zijmarseweg nog wordt ontsloten. De Zijmarseweg is direct verbonden met de IJsseldijk waarlangs de kern Veessen is gelegen. Vanaf deze dijk is het erf dan ook zichtbaar. De omliggende percelen bestaan voornamelijk uit bouw- en weilanden met relatief weinig opgaande beplanting.

Aan de andere zijde van de IJsseldijk ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden IJssel. Hiermee ligt het bedrijf vrij dicht bij het natuurgebied.



Ligging erf (rood omcirkeld) t.o.v. Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (groen aangeduid) (Natura2000.nl)

Het huidige erf bestaat uit een hoofdgebouw (de woonboerderij) en de agrarische bedrijfsbebouwing (stallen en opslag). Op het erf is veel verharding aanwezig, enkele sleufsilos en buitenopslag. Het erf is relatief omvangrijk, uitgestrekt en kent geen landschappelijke begrenzing. De stallen zijn in verouderde staat en zijn voorzien van daken met asbest.

Het bedrijf werd van oudsher gebruikt voor de fruitteelt. Het erf was toen omgeven door boomgaarden. Op de historische kaarten van omstreeks 1920-1960 is dit nog terug te zien. In de huidige situatie zijn nog twee fruitbomen langs de bestaande watergang die nog verwijzen naar het vroegere grondgebruik.



Historische kaarten omstreeks 1920 en 1960, bron topotijdreis.nl

## Schetsontwerp

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



Schetsontwerp Zijmarseweg 5, Veessen

Het voorliggende initiatief gaat uit van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1.710 m<sup>2</sup>) met bijbehorende sleufsilo's en buitenopslag (ca. 1.300 m<sup>2</sup>). Het asbest zal daarvoor gesaneerd worden. Op het schetsontwerp is met een grijze stippellijn de huidige bebouwingcontour weergegeven. De bedrijfswoning blijft staan en wordt omgezet in een burgerwoning. Achter deze woning zijn vier nieuwe woningen ingetekend rondom een erf. Met de ontwikkeling van deze vier nieuwe woningen is het stopzetten van het bedrijf en de sloop van de bebouwing financieel haalbaar.

Met een duidelijke verdeling tussen hoofd- en bijgebouw(en) wordt verwezen naar de traditionele opzet van het agrarische erf. Dit bestaat uit een woon- en een werkgedeelte. Het voorerf; het representatieve 'woongedeelte' rond de bestaande boerderij en de fruitboomgaard en het achtererf; het 'werkgedeelte' met de woningen. Deze woningen verwijzen door de bouwwijze en uitstraling naar de agrarische bebouwing. De beeldkwaliteit hiervoor zal na een positieve grondhouding verder worden uitgewerkt.

Een deel van de (historische) boomgaarden wordt hersteld. De twee bestaande fruitbomen aan de voorzijde van het perceel langs de watergang verwijzen naar het vroegere grondgebruik. Op deze plek wordt de fruitboomgaard teruggebracht. Het struweel met enkele streekeigen bomen aan de noordzijde zorgt voor een duidelijke omkadering van het erf. Het doorzicht ten noorden hiervan wordt hiermee behouden. De solitaire boom op het erf verwijst naar een vroegere functie als bliksemafleider en zorgt voor groen aan het erf. De overige erfafscheidingen worden in de vorm van hagen met streekeigen soorten gerealiseerd. Vanaf elk perceel blijft het zicht en daarmee de verbinding met het landschap behouden.

Op de percelen en het erf is genoeg plek om voldoende parkeerplaatsen te creëren, zowel voor bewoners als voor bezoekers. De inrit tot het erf ligt op dezelfde plek als in de huidige situatie.

Met de realisatie van dit initiatief ontstaat er een belangrijke maatschappelijke meerwaarde. Met het stopzetten van het agrarisch bedrijf is een milieuwinst te behalen. Doordat het plangebied in de nabijheid van Natura 2000-gebied is heeft het voorliggende initiatief een groot positief effect op het natuurgebied. Ook leveren de beëindiging van de veehouderij en het saneren van het asbest een positieve bijdrage aan de leefkwaliteit in en rondom het plangebied. Door het slopen van de stallen en de silo's en het realiseren van de landschappelijke inpassing rondom de woningen is er sprake van een positieve impuls voor het landschap en de naaste burens. De gevarieerde beplanting geeft een positief effect aan de biodiversiteit ter plaatse. De kosten die gemoeid gaan met deze ontwikkeling worden gedekt door de verkoop van de woningen.

### **Conclusie**

Wij zijn van mening dat door het meewerken aan deze ontwikkeling er door het beëindigen van de agrarische bedrijfsbestemming kwaliteitswinst ontstaat. Door het beëindigen van het bedrijf ontstaat er sterke milieuwinst voor de omgeving en dan vooral voor het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Tevens ontstaat er een sterke ruimtelijke en landschappelijke meerwaarde door het verdwijnen van de agrarische bedrijfsbebouwing én het realiseren van landschappelijke inpassing op en rondom het erf. Realisatie van de nieuwe woningen zorgt ervoor dat dit allemaal financieel haalbaar wordt.

Namens de initiatiefnemer verzoeken wij u dan ook medewerking te verlenen aan het opstellen van een bestemmingsplan of andere ruimtelijke procedure ten einde de hiervoor beschreven ontwikkeling mogelijk te maken. Graag vernemen wij uw besluit en zullen we in overleg de juiste stukken aanleveren om deze bestemmingsplanherziening mogelijk te maken. Voor aanvullende vragen kunt u altijd contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Namens Buro SRO