



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-79

Datum: 08-11-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Grondhouding vrijstaande woning 2^e Hoornerveenseweg te Heerde

Inleiding

De eigenaar van het agrarische perceel nabij de 2e Hoornerveenseweg 5a wil hier een vrijstaande woning bouwen. Omdat het perceel onderdeel is van de zoekzone van de gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen zal er door de initiatiefnemer naast het bouwen van de woning ook worden geïnvesteerd in landschappelijke versterking.

Kernboodschap

Het college heeft een besluit genomen om een positieve grondhouding in te nemen op basis van de volgende argumenten:

Argumenten

1. Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden drie zones onderscheiden. Het plangebied ligt in zone 2, Nieuwe zakelijkheid en Gezondheid. In deze zone hebben zowel wonen, werken, recreatie, zorg en natuur een plek. Een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen. Het plangebied maakt in deze zone deel uit van de zoekzone landschapsversterking. Hierbinnen ligt de focus op het versterken van het landschap. In ruil daarvoor kunnen enkele woningen worden toegevoegd.

2. Het initiatief past binnen de kaders van de Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen

Het plangebied is in de gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen aangewezen als zoekzone voor nieuwe bebouwing. De gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen is opgesteld om een aantrekkelijker landschap in het Hoornerveen te creëren. In ruil daarvoor kunnen maximaal 7 woningen worden gerealiseerd, op de daarvoor aangewezen locaties. Met het plan zal invulling worden geven aan de laatste woning (van de 7) die op een van de daarvoor aangewezen plekken gebouwd zal worden. Voorwaarde hierbij is dat er naast het toevoegen van een woning geïnvesteerd wordt in het landschap.

In gebieden, die zijn aangewezen als 'zoekgebied voor nieuwe bebouwing' kan alleen bebouwd worden als voldaan is aan de spelregels. Het plangebied valt onder de spelregels van het kleinschalige ontginningslandschap. Dit houdt in dat er:

- maximaal twee woningen aan elkaar mogen 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.

In de conceptaanvraag wordt rekening gehouden met de spelregels van de visie. Ook wordt er zichtbaar gemaakt dat er in het plan rekening wordt gehouden met landschappelijke versterking.

Kanttekeningen

1. De landschappelijke versterking dient nog nader aangetoond te worden

Het plangebied is in de gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen aangewezen als zoekzone voor nieuwe bebouwing. Hier mag alleen nieuwe bebouwing worden toegevoegd als er wordt voldaan aan landschappelijke versterking. Er is hiervoor een financiële bijdrage bepaald van €50.000,- per nieuwe bouwkaavel. In de concept aanvraag is deels te zien hoe de initiatiefnemer deze investering willen gaan vormgeven. Door onder andere het aanplanten van bos en het realiseren van een boomgaard. Uit de aanvraag is nu alleen nog niet op te maken welke soorten er worden toegepast en er ontbreekt een berekening die aantoont dat de landschappelijke investering van €50.000,- wordt behaald. In de planuitwerking dient duidelijk te worden welke soorten worden gebruikt en dient er met een berekening aangetoond te worden hoe de landschappelijke investering van €50.000,- wordt behaald.

Bijlagen:

Niet van toepassing