



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-74

Datum: 24 oktober 2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Positieve grondhouding Kanaaldijk 28 Heerde

Inleiding

Aan de Kanaaldijk 28 in Heerde bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het erf bestaat uit diverse aan elkaar gebouwde schuren van ongeveer 900m² en een los bijgebouw. Naastgelegen ligt nog de fundering van een niet gebouwde schuur. Het erf heeft een lage ruimtelijke kwaliteit. Initiatiefnemer is voornemens het erf te ontwikkelen doormiddel van functieverandering en daarmee het plangebied een kwaliteitsimpuls te geven. De herontwikkeling bestaat uit: het slopen van 900m² agrarische schuren, de fundering van de niet gebouwde schuur te verwijderen, een twee-onder-één-kapwoning met bijgebouwen te bouwen en het verplaatsen van de bestaande paardenbak.

Kernboodschap

Het college neemt het besluit tot een positieve grondhouding op basis van onderstaande argumenten en kanttekeningen.

Argumenten

Het initiatief sluit aan bij de Structuurvisie Heerde 2025

Het plangebied is gelegen in 'Zone 3- Cultuur, natuur en voedselproductie'. Hierin staat dat buiten de bestaande kernen woningbouw slechts is toegestaan als er sprake is van vervanging of functieverandering. Voorgenomen ontwikkeling valt binnen de kaders van functieverandering en sluit daarmee aan bij de structuurvisie.

Het initiatief past binnen het functieveranderingsbeleid

Het huidige functieveranderingsbeleid staat de bouw van één vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning toe in de ruil voor de sloop van 500 m² agrarische bebouwing. Dit initiatief voorziet ruim in de sloop van 500 m² agrarische bebouwing. De bouw van een twee-onder-één-kapwoning past daarmee binnen het beleid.

Het initiatief heeft een ruimtelijk en landschappelijke meerwaarde

De bestaande bebouwing is van een matige ruimtelijke kwaliteit. Ook is het erf erg versteend en kent het weinig (hoogwaardig) groen. Het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke inpassing van zowel de bebouwing als het groen. Dit wordt gerealiseerd door de bebouwing als erf te positioneren achter de hoofdwoning aan de Kanaaldijk. Er wordt aanzienlijk meer groen aangelegd dan in de huidige situatie. Het groen is daarbij passend in het landschap en sluit aan bij het gebiedstype.

Kanttekeningen

Een verdere planologische afweging is gewenst

Het initiatief is op dit moment slechts op ruimtelijke hoofdlijnen beoordeeld en moet nader worden uitgewerkt op planologische inpassing. Dit vergt nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieu, stikstof, archeologie, natuur, bodem en water.

De paardenbak dient enkele meters verplaatst te worden

Achterop het erf is een paardenbak met logeercirkel aanwezig. Deze zijn hier in 1996 zonder vergunning aangelegd en vallen niet onder het overgangsrecht. Ook ligt de paardenbak volgens het huidige beleid te dicht op naastgelegen woonhuis. Afgesproken is de paardenbak enkele meters te verplaatsen en mee te nemen in de bestemmingsplanwijziging.

Bijlagen:

1. Conceptaanvraag/Plan