



## Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-04

Datum: 24-01-2023  
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis  
Aan: Raads- en commissieleden  
Onderwerp: Grondhouding ontwikkeling Smeestraat 2 Veessen

### Inleiding

Aan de Smeestraat 2 in Veessen, rondom de kruising met de Veesser Enkweg, zijn verschillende bedrijfsgebouwen en percelen gevestigd. Op de hoek aan de zuidzijde is het camperverhuurbedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. Naast de bedrijfsbebouwing staat aan de Smeestraat de bedrijfswoning. Op de tegenovergelegen hoek is een verhard perceel met een tuinhuis waar de campers worden gestald. De initiatiefnemer wil stoppen met de bedrijfsactiviteiten en het gebied gaan ontwikkelen.

### Kernboodschap

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

### Argumenten

*Het initiatief voorziet in een behoefte naar passende woningen*

De vraag naar woningen is in zijn algemeenheid groot. Het initiatief voorziet daarnaast in de realisatie van verschillende woningtypen. Twee woningen zijn geschikt voor starters, de vrijstaande woning wordt levensloopbestendig gebouwd. Door het initiatief te ontwikkelen wordt in een deel van deze behoefte voorzien en sluit het aan op de gemeentelijke woonagenda.

*Het initiatief draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt*

De woningen zijn voor meerdere doelgroepen geschikt. Verschillende type inwoners hebben zo de mogelijkheid om hier te gaan wonen. Daarmee zorgt de ontwikkeling voor doorstroming op de woningmarkt in Veessen en Heerde.

*Het initiatief verbetert de ruimtelijke kwaliteit*

De situering en kwaliteit van de bedrijfsbebouwing, alsmede de uitstraling van de camperparkeerplaats is vanuit ruimtelijk oogpunt laag in kwaliteit. Door de bedrijfsbebouwing te vervangen door een tuin en op de camperparkeerplaats een nieuwe woning te bouwen krijgt de omgevingen een grote kwaliteitsimpuls.

*Het initiatief verbetert de verkeersveiligheid*

De bedrijfsbebouwing is op de hoek Smeestraat – Veesser Enkweg aan beide zijden tot op de weg gebouwd. Hierdoor is de kruising slecht te overzien voor verkeer. Het initiatief voorziet in het slopen van deze bebouwing. Hiervoor in de plaats komt de tuin van de huidige bedrijfswoning. Door te zorgen voor lage beplanting wordt en blijft de kruising veel overzichtelijker voor verkeer.

### *Het initiatief voorziet in een ruimtelijke meerwaarde*

Op de locatie is een stoppend camperverhuurbedrijf gevestigd. Met het stoppen van het bedrijf dreigt leegstand wat niet wenselijk is. Door een woonfunctie te geven aan het plangebied, sluit dit perceel beter aan op de omgeving en wordt leegstand voorkomen. Het beoogde ontwerp voorziet daarom in een ruimtelijke meerwaarde.

### *Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025*

In de Structuurvisie Heerde 2025 geeft de gemeente op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten de richting waarin de gemeente ontwikkeld gaat worden. Het grondgebied is opgedeeld in drie zones, het plangebied ligt in 'Zone 3 – Cultuur, natuur en voedselproductie'. Hierin is onder andere plaats voor beperkte woningbouw binnen de kernen Veessen en Vorchten, mits het geen planmatige ontwikkeling is en geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden. Het initiatief betreft een inbreidingslocatie en sluit op dat punt aan op de structuurvisie.

### **Kanttekeningen**

#### *Een uitvoerige planologische afweging wordt in een later stadium gemaakt*

Het initiatief is op dit moment slechts op ruimtelijke hoofdlijnen beoordeeld. Een uitvoerige planologische afweging volgt later. In het kader hiervan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit vergt nader onderzoek naar o.a. bodem, archeologie en stikstof. Hieruit kan blijken dat het plan aangepast dient te worden.

#### *Er ontstaat een geluidsoverschrijding op de nieuwe vrijstaande woning*

Aan de overzijde van de Veesser Enkweg is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat bij de meest ruime invulling van dit bedrijf er een kleine geluidsoverschrijding ontstaat op de nieuw te bouwen vrijstaande woning. Met beperkte bouwmaatregelen kan het binnen niveau van de woning qua geluid voldoen aan de regelgeving. Eventuele andere oplossingen worden nader uitgewerkt.

#### *De voorgestelde parkeerplaatsen moeten nader worden bekeken*

Op het ingediende plan zijn enkele parkeerplaatsen ingetekend voor de woningen. Het aantal is niet geheel duidelijk. Daarom kan niet worden bepaald of het initiatief aan de parkeernormen voldoet. Ook de situering van de (deels) ingetekende parkeerplaatsen is niet optimaal en is het niet duidelijk waar de bewoners van de beneden-bovenwoning kunnen parkeren. Dit vergt nadere uitwerking van de initiatiefnemer. Wel is de verwachting dat er in het plangebied genoeg ruimte aanwezig om voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

### **Bijlagen:**

1. Conceptaanvraag