



## Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-86

Datum: 30-11-2023  
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis  
Aan: Raads- en commissieleden  
Onderwerp: Planologische medewerking IJsseldijk 83 en 83a

### Inleiding

Aan de rand van Veessen aan de IJsseldijk 83 is een voormalig bedrijfslocatie (rietdekker) gevestigd. Op het terrein zijn een bedrijfswoning, een bijgebouw en een loods aanwezig. Het bijgebouw wordt illegaal bewoond. Het terrein is deels ingericht ten dienste van het voormalige bedrijf. Initiatiefnemers hebben een aanvraag ingediend voor een bestemmingsplanwijziging om de locatie te ontwikkelen en de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de werkelijke situatie. Het college is verheugd te melden haar medewerking te verlenen aan dit plan.

### Kernboodschap

Op 28 november 2023 hebben wij een besluit tot planologische medewerking genomen voor het opheffen van de bedrijfsbestemming, het slopen van de bedrijfsloods, het legaliseren van de illegale bewoning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Onderdeel van het plan is een goede landschappelijke inpassing. Hier liggen de volgende argumenten en kanttekeningen aan ten grondslag:

### Argumenten

#### 1.1 Het initiatief sluit aan op de structuurvisie

Het perceel is gelegen in 'Zone 3 – Cultuur, natuur en voedselproductie' van de structuurvisie. Binnen deze zone kunnen woningen worden toegevoegd aan de kern Veessen mits deze geen afbreuk doen aan de (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten. Het plan betreft de legalisering van bestaande woonsituaties. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan de structuren en kwaliteiten van Veessen en past daarmee binnen de structuurvisie.

#### 1.2 Het initiatief verbetert de ruimtelijke kwaliteit

Het perceel was vroeger in gebruik als een rietdekkersbedrijf. Dit is hoofdzakelijk te zien aan de loods op het terrein en de inrichting daarvan. De ontwikkeling voorziet in het verwijderen van de loods en het herinrichten van het terrein. Dit bestaat uit het in beperkte mate terugplaatsen van een bijgebouw en het inrichten van het terrein als landschapstuin. Wij zien dit als een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### 1.3 Het initiatief wordt landschappelijk ingepast

De herinrichting van het terrein voorziet in het zorgvuldig indelen van bestaande bebouwing, het terug te plaatsen bijgebouw en het terrein. Hierbij wordt aansluiting gezocht op de omgeving en de bestaande structuren op het terrein. In de landschapstuin wordt gewerkt met een grote variëteit aan inheemse soorten welke bijdragen aan de biodiversiteit in de omgeving.

#### *1.4 Het initiatief voorziet in een duurzame meerwaarde*

Door de woning in het bijgebouw te legaliseren krijgt de bebouwing hiermee een duurzame invulling. De bebouwing wordt daarnaast naar de huidige standaarden voor energiegebruik gebracht. Verder wordt onderzocht of de materialen van de loods circulair gebruikt kunnen worden voor het nieuwe bijgebouw.

#### *1.5 Het initiatief heft een dubbele illegale woonsituatie op*

De bewoning van de bedrijfswoning en het bijgebouw op het perceel is illegaal. De bewoning op zichzelf roept geen bezwaren op. Met deze bestemmingsplanwijziging wordt een goed woon- en leefklimaat aangetoond en met de legalisering worden de werkelijke situatie en de planologische situatie in overeenstemming gebracht.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Het initiatief zorgt voor een afname in bedrijfslocaties*

Het aantal bedrijfslocaties in de gemeente is beperkt. Met name woon-werklocaties zijn schaars. De ontwikkeling zorgt voor een afname hierin. Daar staat tegenover dat aan de rand van het bedrijventerrein in Heerde nieuwe woon-werklocaties worden ontwikkeld. De genoemde voordelen voor deze locatie wegen daarmee zwaarder dan het opheffen van de bedrijfsfunctie.

### **Bijlagen:**

-