



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-80

Datum: 07-11-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Grondhouding Kerkweg 9 Vorchten

Inleiding

Op 7 november 2022 is er een conceptaanvraag ingediend voor het herontwikkelen van het perceel aan de Kerkweg 9 in Vorchten kadastraal bekend als sectie N, nummer 1602. Het perceel heeft een agrarische bestemming ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op het perceel zijn een woning en twee (tegen elkaar aanstaande) agrarische schuren aanwezig. Het agrarische bedrijf is enige tijd geleden gestaakt en de schuren voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De agrarische naast gelegen gronden worden nog wel ten behoeve van agrarische doeleinden gebruikt.

De aanvragers, de heren G.J. en A.G.R. Kraaijenbrink, vormen samen met hun twee zonen een maatschap dat exploiteert op het perceel aan de Plakkenweg 21 in Heerde. Dit perceel grenst aan het perceel van de Kerkweg 9. De aanvragers zijn momenteel woonachtig aan de Plakkenweg en hebben het perceel aan de Kerkweg 9 in eigendom. Aangezien de aanvragers plaats willen maken voor hun twee zonen is er behoefte het perceel aan de Kerkweg 9 te herontwikkelen, ruim 500 m² aan agrarische schuren te slopen en hier één woning voor terug te bouwen. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

Het college neemt een positieve grondhouding aan ten aanzien van het initiatief

Op 7 november 2023 heeft het college het initiatief op hoofdlijnen beoordeeld en een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de beoogde herontwikkeling aan de Kerkweg 9 te Vorchten op basis van de volgende argumenten:

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan op 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.

1.2 Het realiseren van de woning draagt bij aan het invullen van de woonbehoefte

Het plan voorziet in het realiseren van één nieuwe woning. Hierdoor kan aan de Plakkenweg 21 plaatsgemaakt worden voor één van de zonen van de heren Kraaijenbrink. Op deze manier vindt doorstroming plaats op de woningmarkt.

1.3 het initiatief sluit aan bij het huidige 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 in de sloop van ruim 500 m² agrarische schuren en het terugbouwen van één nieuwe woning. Voorgenomen ontwikkeling valt daarmee binnen het functieveranderingsbeleid.

Kanttekeningen

1.1 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.

1.2 Een verdere uitwerking van het ontwerp is gewenst

Momenteel is bij het ontwerp nog niet gekeken naar de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit. Een verdere uitwerking van het ontwerp is daarom gewenst. Hierbij is het belangrijk dat ten eerste rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige opzet en de erfgedachte waarbij sprake is van een geheel van bebouwing en inrichting van het erf. Vervolgens is bij het schetsontwerp een voorzet gedaan voor een landschappelijke inpassing. Bij een nieuw ontwerp dient deze landschappelijke inpassing verder uitgewerkt te worden in concrete, toetsbare maatregelen.

Bijlagen:

n.v.t.