



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-89

Datum: 13-12-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Besluit planologische medewerking ontwerpbestemmingsplan Veesser Enkweg en Zijmarseweg, Veessen

Inleiding

Het college is verheugd te kunnen melden planologische medewerking te verlenen aan een bedrijfsverplaatsing en het toevoegen van enkele woningen in Veessen. Initiatiefnemer is eigenaar van een fruitteeltbedrijf wat actief is op gronden in en rondom Veessen. Het grootste gedeelte van de activiteiten vond plaats aan De Stege. Deze activiteiten heeft initiatiefnemer moeten stoppen om ruimte te maken voor de hoogwatergeul. Ter compensatie heeft initiatiefnemer haar bedrijfsactiviteiten verplaatst naar gronden aan de Zijmarseweg, nabij nummer 9. Aansluitend hierop is ook de behoefte om de bedrijfsactiviteiten aan de Veesser Enkweg naar de nieuwe locatie te verplaatsen ontstaan.

Verdere compensatie bestaat uit het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en de bouw van twee sociale starterswoningen in de vorm van een twee-onder-één-kap aan de Veesser Enkweg 26a. Voor de bouw worden de bestaande schuren gesloopt. Tot slot behoort de bouw van een vrijstaande woning nabij de Veesser Enkweg 36/38 tot de compensatie.

Kernboodschap

Wij hebben besloten planologische medewerking te verlenen aan voorgaand plan. De ontwikkeling kent een lange geschiedenis, het college is daarom ook verheugd deze vervolgstap te kunnen zetten. Hieronder worden de argumenten en overwegingen uiteengezet hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Argumenten

Het initiatief volgt uit de realisatie van de hoogwatergeul

Het merendeel van de activiteiten van het fruitteeltbedrijf vonden plaats aan De Stege in Veessen. Deze activiteiten hebben plaats moeten maken voor de hoogwatergeul. De realisatie van de hoogwatergeul is opgelegd door het rijk, initiatiefnemer en gemeente hebben hier geen/beperkt invloed op gehad. Initiatiefnemer wordt voor het verplaatsen gecompenseerd met de nieuwe locatie aan de Zijmarseweg. De verplaatsing vloeit daarmee voort uit de realisatie van de hoogwatergeul.

Het initiatief is zonder compensatie-woningen financieel niet haalbaar

De verplaatsing van de activiteiten is verplicht. Hier zijn veel kosten mee gemoeid. Om het plan financieel haalbaar te maken wordt het de initiatiefnemer toegestaan drie woningen te bouwen. De bouw van de woningen dragen daarmee bij aan de haalbaarheid van het gehele plan.

Het initiatief voorziet met de woningen in de woningbehoefte

De vraag naar woningen in zijn algemeenheid groot, zo ook in Veessen. Het plan voorziet in drie woningen in twee verschillende typen. De twee-onder-één-kapwoningen worden in het sociale segment verkocht en zijn daarmee toegankelijk voor een brede doelgroep. Samen met de vrijstaande woning voorziet het plan in een deel van de behoefte naar woningen. Het sluit daarmee aan op de gemeentelijke woonagenda.

Het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten is goed voor de leefbaarheid van Veessen

Het moederbedrijf van het fruitteeltbedrijf bevindt zich aan de Veesser Enkweg 26a, in de dorpskern van Veessen. Hier vindt onder andere de opslag, het laden en lossen van het fruit plaats. Ook vindt er verkoop en opslag van bestrijdingsmiddelen plaats. Deze activiteiten zijn niet wenselijk gezien vanuit milieuzonering en zorgen voor overlast op de omgeving in de vorm van verkeer en parkeren. Daarnaast trekt het bedrijf vrachtverkeer en landvoertuigen aan. Het verplaatsen van het bedrijf naar de Zijmarseweg zorgt ervoor dat deze activiteiten uit het centrum van Veessen vertrekken. Daarmee draagt het plan bij aan de leefbaarheid van Veessen.

Het initiatief voorziet in een ruimtelijke meerwaarde

De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Veesser Enkweg wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een twee-onder-één-kap. Daarnaast wordt er tussen Veesser Enkweg 36 en 38 een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Voor de inpassen van de vrijstaande woning heeft welstand advies gegeven, hiermee wordt de ruimtelijk kwaliteit van de woning en de omgeving gewaarborgd. De nieuwbouw wordt stedenbouwkundig goed ingepast en is ruimtelijk fraaier dan de huidige bebouwing. Het initiatief voorziet daarmee in een ruimtelijke meerwaarde.

Het initiatief voorziet in het toekomstbestendig maken van het bedrijf

Het verplicht stoppen van de activiteiten aan De Stege alsook de beperkte ruimte om te groeien in het centrum van Veessen maken dat het bedrijf niet toekomstbestendig is. Door deze activiteiten te verplaatsen naar de locatie aan de Zijmarseweg ontstaat er een nieuw en toekomstbestendig bedrijf.

Indien de starterswoningen niet aan de vastgestelde norm voldoet moet een bijdrage aan het vereveningsfonds sociale woningbouw worden gedaan

De plannen voor de sociale woningen in dit project zijn enige tijd geleden opgesteld. Sindsdien hebben zich aanzienlijke veranderingen voorgedaan in de maatschappij, waaronder een stijging van de bouwkosten. Indien de sociale woningen niet tegen een prijs onder de vastgestelde norm worden verkocht, is de initiatiefnemer verplicht een bijdrage te leveren aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw.

Bijlagen:

-