



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-97

Datum: 20-12-2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Grondhouding Oenerweg 38 Heerde

Inleiding

Op 14 november 2022 is er een conceptaanvraag ingediend voor het herontwikkelen van het perceel aan de Oenerweg 38 in Heerde kadastraal bekend als sectie P, nummer 523. Het perceel heeft een agrarische bestemming ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op het perceel zijn een typische Veluwe boerderij, bestaande uit een woning en een deel, en verschillende agrarische opstallen aanwezig. Tot november 2021 was het agrarisch erf in bedrijf. Na het overlijden van de toenmalige bewoner en tevens agrariër zijn de gebouwen leeg komen te staan. Enkele opstallen zijn sloopwaardig en de boerderij voldoet niet meer aan de huidige wensen ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat. De erfgenamen van de laatste bewoner hebben het erf momenteel in eigendom. De erfgenamen willen het erf graag herontwikkelen met behoudt van het boerenerf karakter. Hiervoor zal ter plaatse circa 400 m² aan agrarische opstallen worden gesloopt en twee woningen voor terug worden gebouwd. Waarbij de boerderij als beeldbepalend object op het erf behouden blijft, mits de boerderij wordt gerenoveerd.

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

Op 19 december 2023 heeft het college het initiatief op hoofdlijnen beoordeeld en een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de beoogde herontwikkeling aan de Oenerweg 38 in Heerde op basis van de volgende argumenten:

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan op de structuurvisie Heerde 2025

Het perceel aan de Oenerweg 38 valt onder zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie – uit de structuurvisie. Hierin staat dat er nieuwe woningen mogen worden toegevoegd aan de buurtschappen de Bruggenhoek en Markluiden, mits de nieuwe woningen de buurtschappen en de begrenzing met het omliggende landschap versterken. Cultuurhistorische elementen moeten hierbij benadrukt worden. De Oenerweg 38 ligt in de buurtschap Markluiden. Het initiatief sluit daarmee aan op de structuurvisie Heerde 2025.

1.2 Het initiatief sluit aan op de Woonagenda

In de woonagenda staat dat er wordt ingezet op de transformatie van agrarische bedrijven en erfdeling om voldoende groei van de woningvoorraad te borgen. Het initiatief voor de Oenerweg 38 voorziet in een erftransformatie waarbij twee woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het initiatief sluit daarmee aan op de woonagenda. Door de typologie van de woningen kan er niet voldaan worden aan sociale huur en zal er een vereveningsbijdrage van toepassing zijn.

1.3 Het initiatief heeft ruimtelijke meerwaarde

Het voormalig agrarisch erf is een mengeling van gebouwen, die verschillen in kwaliteit. Enkele opstallen zijn sloopwaardig en van minder (cultuurhistorische) waarde. Ook is voor diverse opstallen asbest gebruikt als dakbedekking. Bij het verwijderen van deze agrarische bedrijfsbebouwing komt er meer ruimte voor het omliggende landschap. Daarnaast wordt het perceel met een agrarische bouwwijze en de originele agrarische opzet ingericht om het 'erf' idee te behouden.

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 initiatief is gewenst

Voor wat betreft de indeling van het erf, zijn twee varianten ontwikkeld, variant A en B. Variant A gaat uit van twee losse nieuw te bouwen woningen en variant B zet in op het toevoegen van een twee-onder-één-kapwoning. Ten eerste moet er een keuze gemaakt worden uit deze varianten. Vervolgens is een verdere uitwerking van de uiteindelijke variant gewenst. Hierbij is het belangrijk dat rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige opzet, beeldkwaliteit en de erfgedachte waarbij sprake is van een geheel van bebouwing en inrichting van het erf. Het omliggende landschap en de cultuurhistorische elementen moeten hierbij benadrukt worden. Ten slotte moet er gekeken worden naar een oplossing voor het parkeren, waarbij de geparkeerde auto's uit het zicht worden onttrokken.

1.3 Het initiatief sluit niet 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 circa 400 m² agrarische opstallen. Daarnaast staan op het ontwerp van variant A, naast de huidige boerderij, twee losse woningen ingetekend. Voorgenomen ontwikkeling valt daarmee niet binnen het functieveranderingsbeleid. Desondanks wordt geadviseerd een positieve grondhouding in te nemen. Dit advies loopt vooruit op de omgevingsvisie die in ontwikkeling is en stuurt op het toestaan van meer woningen bij functieverandering van erven. De verwachting is dat de omgevingsvisie in werking is tijdens een potentiële realisatie van dit project.

Bijlagen:

n.v.t.