



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-49

Datum: 13 juni 2023
Van collegelid: S.J.L. Nienhuis
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Grondhouding Zijmarseweg 5

Inleiding

Op 22 januari 2022 is er een conceptaanvraag ingediend voor de herontwikkeling van het erf aan de Zijmarseweg 5 te Veessen. Op het perceel aan de Zijmarseweg 5 is momenteel 1700m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Op het perceel ligt de bestemming 'agrarisch' en de initiatiefnemer heeft de wens om van functie te veranderen. De initiatiefnemer zou daarom onderstaande zaken (planologisch) willen aanpassen:

- a. Bij Zijmarseweg 5 de mogelijkheid om circa 1700m² agrarische bedrijfsbebouwing te verwijderen;
- b. Het veranderen van de functie van 'agrarisch' naar 'wonen' op de Zijmarseweg 5;
- c. Het realiseren van twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kap woningen aan de Zijmarseweg 5.

Kernboodschap

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

Argumenten

Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025

Het plangebied is gelegen in 'Zone 3 - Cultuur, natuur en voedselproductie'. Buiten de bestaande kernen is woningbouw slechts toegestaan als er sprake is van vervanging of functieverandering. Voorgenomen ontwikkeling valt binnen de kaders van functieverandering en sluit daarmee aan bij de structuurvisie.

Het initiatief heeft ruimtelijke meerwaarde

Het plan biedt de kans om circa 1.700 vierkante meter aan agrarische bedrijfsbebouwing te verwijderen. Op het erf is veel verharding aanwezig, enkele sleufsilos en een buitenopslag. De stallen zijn in verouderde staat en bevatten asbest. Bij het verwijderen van deze agrarische bedrijfsbebouwing komt er meer ruimte voor het omliggende landschap. Daarnaast wordt het perceel met een agrarische bouwwijze (woningen worden gebouwd in de vorm van een schuur) en de originele agrarische opzet ingericht om het 'erf' idee te behouden.

Het initiatief heeft een landschappelijke meerwaarde

In het Landschapsontwikkelingsplan van Veluwe tot IJssel is het gebied aangeduid als 'hogere delen' van de oeverwallen. De oeverwallen staan bekend om het halfopen karakter en is te zien aan de robuuste erf- en wegbeplanting, en de hoogstam (fruit)boomgaarden. Deze kenmerken zijn niet (meer) zichtbaar op en rondom het huidige erf.

Bij deze functieverandering wordt een deel van de (historische)boomgaarden hersteld. Dit wordt gedaan door het plaatsen van een fruitboomgaard aan de voorzijde van het perceel, een struweel van streekeigen bomen aan de noordzijde, een solitaire boom en overige erfafscheidingen van streekeigen soorten. Hiermee heeft dit initiatief een landschappelijke meerwaarde.

Het realiseren van woningen draagt bij aan het invullen van de woonbehoefte

Het plan voorziet in het realiseren van vier woningen in Veessen. Twee van deze woningen vallen in een ander segment dan gemiddeld in Veessen. Hiermee wordt er bijgedragen aan het invullen van de woonbehoefte.

De hoeveelheid woningen is groter dan het huidige functieveranderingsbeleid

Het huidige functieveranderingsbeleid staat één of twee vrijstaande woningen toe in ruil voor de sloop van agrarische bebouwing. Dit initiatief gaat uit van twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kap woningen. 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.

Een verdere uitwerking van het ontwerp is gewenst

Het voorliggende plan moet nader worden uitgewerkt op het gebied van landschappelijke inpassing. Daarnaast moeten referentiebeelden van de woningen, zichtlijnen en straatbeeld worden opgenomen in een beeldkwaliteitsplan om de kwaliteit te waarborgen en de ontwikkeling landschappelijk goed in te passen.

Het initiatief realiseert geen sociale woningbouw

De initiatiefnemer is voornemens om vier woningen te realiseren in het dure en middeldure segment. Dit betekent dat het initiatief moet bijdragen aan de vereveningsbijdrage sociale woningbouw. Dit instrument houdt in dat indien een initiatiefnemer niet voldoende goedkope woningen bouwt (hetzij op de eigen locatie of een alternatieve locatie), deze een bijdrage moet storten in een fonds, waarvan de middelen worden ingezet om elders goedkope woningen mogelijk te maken.

Bijlagen:

1. Conceptaanvraag
2. Nieuw schetsontwerp