Advies Omgevingskamer

Koedrift 3 te IJhorst

EPOS
OMGEVINGSKAMER

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS)	: 1
Toetsen	: ja
Soort procedure (indien van toepassing)	: BP

Beschrijving situatie : in het buitengebied van IJhorst wordt een pluimveehouderij met bijbehorende campingplaatsen gesaneerd. Hiervoor in de plaats wordt op het perceel een boerenwoonerf gerealiseerd. De bestaande es wordt als landschapselement hersteld en het erf wordt landschappelijk ingepast.

Kanttekeningen : plan is twee keer behandeld in de Omgevingskamer.

Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer

Datum behandeling	: 29 april 2019
Aanwezige leden	: Kernleden

☒ Provincie
☐ Waterschap
☐ Veiligheidsregio
☒ Omgevingsdienst

Advies Omgevingskamer : **Akkoord**

Motivatie

Het plan is na behandeling d.d. 25 februari 2019 teruggenomen door de professional. Voor een inhoudelijke overweging daarbij, zie bijgaand verslag. Op 29 april heeft de Omgevingskamer het aangevulde initiatief opnieuw behandeld. De kernvraag die centraal staat is of er voldoende compensatie wordt geboden voor het gevraagde aantal woningen?

De Omgevingskamer volgt de uitkomst zoals geformuleerd in de Quickscan, zij het dat zij daarin een andere afweging maakt.

Initiatiefnemer gaat in de Quickscan uit van 3 bestaande woningen op het perceel die worden verruimd naar 7 woningen. Over één woning (W3) bestaat discussie. Dit is een bijgebouw dat in gebruik is als recreatiewoning. De Omgevingskamer neemt dit object niet als 'woning' mee in haar beoordeling van het initiatief, al onderkend zij dat hier mogelijk wel rechten aan te ontlenen

zijn. In haar beoordeling gaat zij in eerste instantie uit van 2 woningen en een verruiming op het perceel naar de gewenste 7, een toename van 5 woningen derhalve.

Op grond van de Rood-voor-Rood regeling wordt met de sloop van bijgebouwen en agrarische bouwwerken (in totaal 2525m²) voorzien in de bouw van 3,4 nieuwe woningen. Om 5 nieuwe woningen te kunnen rechtvaardigen is extra compensatie nodig.
De QuickScan voorziet in meerdere hoogwaardige kwaliteitsimpulsen, waaronder:

- Een milieuknelpunt (kippenhouderij) wordt opgeheven;
- De campingplaatsen worden gesaneerd;
- De oorspronkelijk erf/hoevestructuur wordt in ere hersteld;
- De nieuwe bebouwing voorziet in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- De es als oorspronkelijk landschappelijk element wordt hersteld; en
- Wordt voorzien in de bouw van starterswoning in IJhorst

Deze kwaliteitsimpuls, plus de inbreng van de ter discussie staande woning waaraan mogelijk bestaande rechten zijn gekoppeld en de rechten verkregen op grond van de Rood-voor-Rood regeling acht de Omgevingskamer voldoende om de realisatie van 7 woningen op het perceel te rechtvaardigen en adviseert het college om aan het initiatief in principe mee te werken.

Vervolgprocedure

Besluit gemandateerd	: Nee
Voorleggen aan portefeuillehouder	: Ja
Zaakeigenaar informeren	: Ja

Datum advies : **30 april 2019**

Voorzitter Omgevingskamer