raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. VI-pm
Zaaknummer 183214
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Sloop agrarisch bedrijf Henxelseweg 7 en bouw compensatiewoningen

---

Aan de raad,

Inleiding
Op 13 april 2021 heeft het college in principe medewerking verleend aan het verzoek om op de locatie Henxelseweg 7 te herzien.
De voorgestelde bestemmingsherziening bestond uit de volgende onderdelen:

1. Het slopen van de 4 pluimveestallen;
2. Het verplaatsen van de werktuigenloods;
3. Het herbestemmen van Agrarisch naar Wonen;
4. Het realiseren van compensatiewoningen aan de overzijde van de weg.

Dit het plan betekent dat de bedrijfsbebouwing bovenop de es wordt verwijderd, waardoor de es weer in ere wordt hersteld.

Voorstel
Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de sloop van het bedrijf Henxelseweg 7 door de bouw van compensatiewoningen op nieuw erf aan de overzijde van de weg, onder de randvoorwaarden conform het collegebesluit d.d. 13 april 2021.

Relatie met (huidig) beleid
Bij dit plan wordt op een onbebouwde kavel en dat is in strijd met de Omgevingsvisie Buitengebied. Hier is echter eenmalig zo'n grote verbetering van de landschappelijke situatie aan de orde dat deze afwijking verantwoord is.

Beoogd(e) effect(en)
De herziening van het bestemmingsplan legt de gewenste situatie van het bestaande erf en het nieuwe erf vast. Op basis van het bestemmingsplan kan de sloop van de stallen worden gegarandeerd door de bouw van compensatiewoningen.

Argumenten

Toekomstscenario's:
De eigenaar heeft geen opvolger en vanwege zijn leeftijd wil hij stoppen. Dat brengt hem bij de volgende keuze:

1. Verkopen en vertrekken
2. Slopen en blijven wonen

Ad 1. Bij het 1e scenario wordt de locatie vermarkt. Een eventuele koper zal naar verwachting het pluimveebedrijf toekomstbestendig aanpassen. Naar verwachting zal dit leiden tot herbouw / aanpassen van de bestaande stallen en het doorvoeren van een schaalvergroting, zodat ter plaatse het pluimveebedrijf vervolgens langdurig en duurzaam kan worden geëxploiteerd.

Ad 2. Bij het 2e scenario worden op de locatie Henxelseweg 7 de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd. Vervolgens zullen de aanwezige 4 stallen en de opslag- en inpakruimte voor de eieren worden gesloopt (ong. 4.000 m^2).

Het 1e scenario heeft momenteel echter niet direct de voorkeur, omdat de eigenaar graag ter plaatse wil blijven wonen en tevens de omliggende gronden nog in beheer willen houden voor het weiden van vee en akkerbouwdoeleinden. Voor het beheer van de omliggende landbouwgronden is het wenselijk om naast een bijgebouw ten behoeve van de woning ook een bestaande werktuigenberging / opslag (ong. 250 m^2) op het erf in tact te laten.

Gewenste ontwikkeling
De initiatiefnemer heeft een inrichtingsschets laten opstellen (bijlage 1) waarbij de werktuigenberging blijft staan, alle overige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en binnen het bouwvlak, ruim opgezet, 4 vrijstaande woningen zijn gesitueerd.

Geldend bestemmingsplan en Omgevingsvisie Buitengebied
De locatie van het bedrijf en de compensatielocatie liggen in het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied Winterswijk en hebben daarin de bestemming ‘Agrarisch – Cultuurlandschap’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’.
Het bedrijf heeft een bouwvlak, de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’, ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen’ en ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid’ en ook de gebiedsaanduiding ‘waardevol landschap’.
De compensatielocatie heeft dezelfde bestemmingen en aanduidingen met uitzondering van ‘intensieve veehouderij’.
Het bestemmingsplan laat de gewenste ontwikkeling niet toe, het voldoet niet aan de randvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid. De Omgevingsvisie sluit het plan feitelijk niet uit, maar het plan voldoet niet aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het e.e.a. is hierna in de paragraaf “Beoordeling verzoek” weergegeven.

Beoordeling verzoek

1. Ligging in het landschap

De locatie ligt bovenop een es en is niet voorzien van enige landschappelijke inpassing. Het bedrijf is ontstaan uit een afsplitsing van het naastliggende voormalige agrarische bedrijf op nr. 5. Door de ligging en het ontbreken van inpassing is het bedrijf zeer landschapsontsierend en had in deze tijd nooit zo gerealiseerd kunnen worden; het doet afbreuk aan de aan het gebied toegekende waarden. Sanering van de bebouwing wordt dan ook toegejuicht. Niet alleen vanwege het landschap, maar ook vanwege het milieu.

2. Compensatie binnen het bouwvlak

Voor de invulling binnen het bouwvlak zijn enkele schetsen gemaakt (bijlage 2), waarbij het erf zo compact mogelijk gemaakt werd om de impact op de landschappelijke waarde van de es zo klein mogelijk te houden. Voor de initiatiefnemer bleef er echter geen rendabel plan over.

3. Compensatie elders

Een optie die ook de revue is gepasseerd was compensatie elders aan de rand van Winterswijk. Grondruil is door de eigenaar onderzocht, maar een mogelijke gegadigde vraagt dan een extra bedrag omdat er dan woningbouwontwikkeling zou mogen en daardoor wordt het plan niet meer haalbaar.

4. Compensatie buiten het bouwvlak op eigen grond

De initiatiefnemer heeft de meeste van zijn gronden aan de overzijde van de Henxelseweg liggen, die bestaan grotendeels ook uit esgronden. Verder heeft hij nog een kavel op de hoek van de Henxelseweg en de Vredenseweg. Deze gronden zijn voor mogelijke compensatie beoordeeld.
De conclusie daaruit is dat de kavel aan de Vredenseweg niet geschikt is vanwege de Wet geluidhinder, het blokkeren van een fraai uitzicht op het landschap aan de Henxelseweg en de ligging van de 2 blokken met arbeiderswoningen aan de Vredenseweg aantast.
De gronden van de initiatiefnemer sluiten ook aan bij nr. 2b. Deze schoppe, behorend bij het erf van nr. 1-3 is recent verbouwd tot woning en nieuwe bebouwing er omheen is niet wenselijk.

Tegenover het bedrijf ligt buiten die es, tegen een bosje met daarin een woning. Dit is een locatie die wel geschikt zou kunnen zijn voor een nieuw erfontwikkeling. Door het bosje heeft het erf 'rugdekking' en ligt het op een plek waar een boerenerfje ontstaan had kunnen zijn. Dit is echter een onbebouwde kavel en daar een ontwikkeling mogelijk maken past niet in de huidige omgevingsvisie voor het buitengebied.

Conclusie
Bij dit initiatief is er geen passende oplossing en is het kiezen uit een aantal minder wenselijke oplossingen. Daarbij is de keuze gevallen op het creëren van een nieuw erf aan de overzijde van de weg, waarbij dit nog altijd een extra kwaliteitsverbetering oplevert t.o.v. de huidige situatie.
De overwegingen zijn:

- De stap naar de overkant voor de compensatiewoningen op een onbebouwde kavel is acceptabel vanwege grote landschappelijke meerwaarde door het slopen van de stallen op de es.
- De initiatiefnemer wil de werktuigenloods behouden. Op de bestaande plaats is dat echter niet aanvaardbaar, maar herbouw van de werktuigenloods naast het bijgebouw van de woning is akkoord.
- Op de locatie is ruimte voor een keuterboerenerf, zoals die in het gebied voor komen.

U kunt instemmen met het initiatief onder de volgende randvoorwaarden.

Voor het compensatie-erf zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

1. Bebouwing:
   - boerderij met max. 3 bijbehorende gebouwen
   - buiten de esrand
2. Bergruimten bij voorkeur inpandig
3. Erf/tuin niet respectievelijk nauwelijks op de esrand (op basis van bodemkaart en AHN)
4. Indicatieve oppervlakten:
   - Erf : ±4.000 m^2

   Woning(vorm)en met inpandige bijgebouwen::
   - Boerderij met voorhuis en deel : 250-300 m^2
   - Schoppe : 125-175 m^2
   - Kapschuur : 150-200 m^2
   - Overige schuur : 100-150 m^2
   - Overige gebouwtjes : ±50 m^2 (max. 1 per woning als inpandig niet kan)
5. Verplaatsing werktuigenloods
6. Natuurontwikkeling op resterende grond buiten de es en het nieuwe erf (±3.000 m^2)

Voor de verplaatsing van de werktuigenloods:

1. Bestaande loods herbouwen in de rooilijn van het bijgebouw
2. Mogelijk iets verbreden om lagere goothoogte aan de noordzijde te bereiken
3. Esdek herstellen
4. Stijlrand langs toegangsweg nr. 5 herstellen
5. Landschappelijke inpassing resterende erf

Algemeen:

1. Recreatieve meerwaarde door aanleg wandelroute
2. Landschapsherstel waar mogelijk

Financiële aspecten/risico's
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure worden op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. Tevens wordt een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Dit betekent dat het risico op planschade wordt neergelegd bij de initiatiefnemer.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Een bestemmingsplanprocedure zal worden gevoerd op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Aspecten van duurzaamheid
Hoewel de planbeschrijving hier nog niet op in gaat, zal voor de bouw van de nieuwe woning het duurzaamheidsbeginsel toegepast moeten worden. Dit zal als randvoorwaarde meegegeven worden.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Indien met het advies ingestemd wordt zal de initiatiefnemer in elk geval met de buren op nr. 5 en nr. 2 in overleg moeten treden evenals met de eigenaar van de aanliggende natuurgebieden Stichting Het Geldersch Landschap. Verder zal met de omgeving die zicht heeft op de locaties contact gezocht moeten worden.

Vervolgprocedure/evaluatie
Het initiatief past niet binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, wanneer uw raad instemt met dit voorstel, kan het plan verder uitgewerkt worden. Na inhoudelijk akkoord van de organisatie wordt vervolgens het bestemmingsplan opgesteld en 6 weken als ontwerp ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Na deze inzage wordt het bestemmingsplan via het college ter vaststelling voorgelegd aan de raad.
Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt, zal het vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Winterswijk, 25 mei 2021

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
G.W. Goedmakers	B.J.J. Bengevoord