

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Boersenk 4 Bathmen

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 6-09-2022
Notanummer	: 2022-689
Datum	: 6-09-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijsen,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Boersenk 4 (augustus 2022).docx, Bijlage 2 - Ruimtelijk kwaliteitsplan.pdf, Bijlage 3 - NIB-maatregelen puntensysteem ontwikkelingen buitengebied.docx

### Parafering

01-09-2022: Wethouder  
29-08-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

### Agendering

\* 29-08-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 01-09-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

### Definitieve akkoord

7-09-2022

B & W d.d.: 6-09-2022

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Boersenk 4 te Bathmen vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst.

### Inleiding

De exploitant van het agrarisch bedrijf aan de Boersenk 4 te Bathmen wenst een deel van de bebouwing op het erf in te brengen in de Sloopbank (Kansen uit buiten). Het betreft twee gebouwen, een ligboxenstal en een jongveestal, die niet meer agrarisch gebruikt worden. Tevens wenst hij zijn monumentale boerderij te splitsen in twee wooneenheden.

De ligboxenstal is tegen de achterkant van de boerderij aangebouwd. De boerderij is een gemeentelijk monument. Door het slopen van de ligboxenstal komt de achtergevel van de boerderij vrij en kan deze in ere hersteld worden. Hoewel het agrarisch bedrijf wordt voortgezet, kan vanwege het verbeteren van de monumentale waarden van de boerderij toch aan het plan meegewerkt worden. Wel gelden aanvullende voorwaarden, zoals het inperken van het bouwvlak.

Om de afspraken over de plannen en de te doorlopen ruimtelijke procedure vast te leggen, wordt uw college voorgesteld een anterieure overeenkomst met exploitant te sluiten.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een anterieure overeenkomst ten behoeve van een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de Boersenk 4 te Bathmen, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en
- het realiseren van een nieuwe woning in bestaande bebouwing

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### **Kader**

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017

### **Betrokken partijen en participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het projecten is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

### **Argumenten voor en tegen**

De exploitant van het agrarisch bedrijf aan de Boersenk 4 te Bathmen wenst een deel van de bebouwing op het erf in te brengen in de Sloopbank (Kansen uit buiten). Het betreft twee gebouwen, een ligboxenstal en een jongveeststal, die niet meer agrarisch gebruikt worden. Tevens wenst hij zijn monumentale boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Exploitant is niet voornemens zijn bedrijf te beëindigen. Verder wil exploitant tot de sloop van de ligboxenstal deze voor de volledige oppervlakte gebruiken voor inpandige opslag.

#### Sloopoppervlak inbrengen

Hoofddregel van de Rood voor Rood-regeling (Kansen uit buiten) is dat sloopoppervlak kan worden ingebracht als het agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd. Het sloopoppervlak kan dan dienen als compensatie voor latere ontwikkelingen, eventueel elders of door een andere partij. Uitzondering hierop is de ontmengingsregeling; in dat geval hoeft alleen de intensieve tak van een gemengd agrarisch bedrijf te worden beëindigd. In het geval van de Boersenk 4 worden er geen agrarische activiteiten beëindigd. Het slopen van met name de oude ligboxenstal geeft echter de gelegenheid om de achtergevel van de monumentale boerderij in ere te herstellen. Dit brengt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Deze verbetering maakt dat in dit geval afgeweken kan worden van de hoofddregel dat het agrarisch bedrijf moet worden beëindigd of ontmengd. Het sloopoppervlak kan daarom worden ingebracht als compensatie voor ontwikkelingen elders. Om te borgen dat er niet weer bebouwing achter de monumentale boerderij verrijst, wordt het bouwvlak aan die kant van het erf ingeperkt. Zoals gebruikelijk is een goede landschappelijke inpassing randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

## Splitsen boerderij

Om de monumentale waarden van de boerderij te behouden, kan de boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden. Dit is onafhankelijk van de functie (agrarische bedrijfswoning of reguliere woning) die de boerderij heeft. In geval van een boerderij die een agrarische bedrijfswoning is, heeft splitsing tot gevolg dat er een tweede agrarische bedrijfswoning bij komt. Deze kan dan ook alleen worden bewoond die iemand die daar vanwege het bedrijf moet wonen. Het is niet wenselijk om deze woning meteen als plattelandswoning aan te wijzen; dit instrument is bedoeld voor bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en niet voor nieuwe situaties.

In de anterieure overeenkomst zijn geen afspraken vastgelegd over de wijze waarop de boerderij verbouwd wordt. De boerderij is een monument en voor het aanpassen ervan is een omgevingsvergunning nodig. De wijze van verbouwing wordt in het kader van die vergunning getoetst.

## Tijdelijke inpandige opslag

De ligboxenstal wordt momenteel gebruikt voor inpandige opslag. Conform het geldende bestemmingsplan wordt daarvoor 500 m<sup>2</sup> van het oppervlak aangewend. De anterieure overeenkomst voorziet er in om de ligboxenstal tijdelijk - totdat deze wordt gesloopt, uiterlijk na 3 jaar - voor de volledige oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> te gebruiken voor inpandige opslag. De gemeente spant zich in om hiervoor, op aanvraag van exploitant, een omgevingsvergunning met tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan te verlenen. Gezien de omstandigheden (tijdelijk, tot sloop van het gebouw) bestaan hier geen bezwaren tegen.

## Algemeen

De bedrijfsmatige activiteiten op het erf blijven, afgezien van de inpandige opslag, hetzelfde. Exploitant is voornemens in de toekomst biomassa (van het eigen bedrijf) te vergisten, maar omwille van de voortgang is deze ontwikkeling niet in het huidige traject inbegrepen. Het plan is daarmee aanvaardbaar uit oogpunt van milieu en andere aspecten.

## **Financiële consequenties en dekking**

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van exploitanten.

## **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de website geplaatst.

## **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dit bestemmingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.