

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 15854-2024

Medewerker	:	Hilda Schefferlie
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	23 april 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Boerlestraat 8-8a te Wijhe – Kenmerk: 16124-2024:022881</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Erfinrichtingsplan Boerlestraat 8-8a Wijhe – Kenmerk: 16124-2024:702053</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Onderbouwing agrarische activiteiten Boerlestraat 8-8a te Wijhe – Kenmerk: 16124-2024:617808</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Memo gebruik schuur Boerlestraat 8-8a Wijhe – Kenmerk: 16124-2024:854111</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind en wethouder H. Olthof</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Deelname Boerlestraat 8-8a te Wijhe aan de Lbv-plus regeling en de herontwikkeling van het erf</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse van de Boerlestraat 8-8a te Wijhe in het kader van de Lbv-plus regeling en daartoe in te stemmen met de gevraagde volgfuncties: een akkerbouwbedrijf, een agrarische kinderopvang met een bijgebouw met kleindieren, de bouw van een nieuwe 2e bedrijfswoning en het herbestemmen van de bestaande boerderijwoning tot 4 plattelandskamers en de bouw van een klein bijgebouw ten behoeve van de plattelandskamers.
2. Ten behoeve van deze herontwikkeling gelden de navolgende randvoorwaarden:
 - a. Sloop van alle dierenverblijven conform de verleende beschikking van de RVO;
 - b. Het intrekken van de milieuvergunning en de NB-wet vergunning voor de varkenshouderij;
 - c. De volgfuncties passen binnen het maximum van 15% van de stikstof-emissie van de activiteiten waarvoor voorheen toestemming was verleend (op basis van de Lbv-plus regeling);
 - d. Het aanpassen van het landschappelijk inrichtingsplan zodat er sprake is van een robuuster plan met o.a. extra aandacht voor schaduwrijke buitenruimte voor de kinderen;
 - e. Handhaven van de boerderijwoning en herbestemmen naar 4 plattelandskamers waarvan een specifiek ten dienste van de tijdelijke huisvesting van werknemers van de agrarische kinderopvang;
 - f. Het nieuw te realiseren bijgebouw bij de boerderijwoning staat alleen ten dienste van de plattelandskamers en kent een maximale omvang van 60 m²;
 - g. De nieuwe bedrijfswoning (schuurwoning met inpandig bijgebouw) wordt ontsloten via een van de reeds bestaande opritten en niet via de voorgestelde nieuwe oprit;
 - h. Er ter plaatse van de nieuwe activiteiten aan de Boerlestraat 8-8a te Wijhe sprake is van een functionele en organisatorische inrichting;
 - i. De afstand van de agrarische kinderopvang en bijbehorende buitenruimte moet op een minimaal 75 meter van de hoogspanningsmast liggen;
 - j. Voor de agrarische kinderopvang en bijbehorende buitenruimte moet sprake zijn van een spuitvrije zone voor wat betreft gewasbestrijdingsmiddelen van de omliggende agrarische gronden van minimaal 50 meter;
 - k. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling omdat er een provinciaal belang is.
 - l. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor de locatie;

- m. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning contact met de omgeving en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
 - n. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst, waarin de regels inzake deelname aan de Lbv-plus regeling zijn opgenomen;
 - o. De randvoorwaarden van de Lbv-plus regeling, voor zover relevant, opnemen in de uitgebreide omgevingsvergunning;
 - p. In het nieuwe Omgevingsplan op termijn de functieaanduiding intensieve veehouderij wordt doorgehaald voor de locatie Boerlestraat 8-8a te Wijhe, maatvoering bouwvlak wordt aangepast aan de nieuwe situatie en de nieuwe functieaanduidingen worden toegevoegd.
3. Medewerking te verlenen aan het initiatief via een uitgebreide omgevingsvergunning onder de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht omdat initiatiefnemer reeds voor 1 januari 2024 een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor de gevraagde activiteiten. Er wordt pas na ondertekening van een anterieure overeenkomst, met daarin ook afspraken over kostenverhaal, gestart met de procedure uitgebreide omgevingsvergunning.
4. Bovenstaande uitgebreide omgevingsvergunning (op termijn) op te nemen in het nieuwe Omgevingsplan.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een positieve beschikking ontvangen van de RVO om gebruik te kunnen maken van de Lbv-plus regeling. Via deze regeling wordt via de beëindiging van de varkenshouderij binnen onze gemeente een bijdrage geleverd aan de landelijke opgave om te komen tot een reductie van de uitstoot van stikstof. Ter plaatse wenst de initiatiefnemer na beëindiging van de varkenshouderij door te gaan met een akkerbouwbedrijf en daartoe wordt een akkerbouwloods opgericht. Daarnaast zal op het betreffende perceel een agrarische kinderopvang gerealiseerd gaan worden, wordt de bestaande boerderijwoning herbestemd naar plattelandskamers en wordt een nieuwe bedrijfswoning met een in pandig bijgebouw gerealiseerd. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een uitgebreide omgevingsvergunning om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. In een later stadium zal de desbetreffende ontwikkeling via een wijziging in het Omgevingsplan verankerd worden.

AANLEIDING

Algemene inleiding Lbv regeling

Op 3 juli zijn de rijksregelingen voor de vrijwillige beëindiging van veehouderijen geopend met als doel dat dit bijdraagt aan een (forse) reductie van de stikstofuitstoot op gevoelige Natura 2000 gebieden. De gemeente Olst-Wijhe valt binnen de invloedssfeer van de Veluwe als gevoelig gebied.

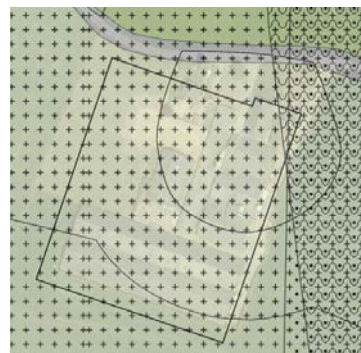
De Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (hierna te noemen Lbv regeling) is een rijksregeling die slechts gericht is op doelstellingen om zowel de stikstofuitstoot op gevoelige gebieden te reduceren alsook 'ruimte' te creëren voor maatschappelijke prioritaire opgaven zoals ruimte kunnen geven aan woningbouwinitiatieven. Parallel hebben gemeenten en de provincie Overijssel beleid omtrent vrijkomende agrarische bebouwing en dit valt binnen de context en bandbreedte van het provinciale beleidskader. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) vormt daarvoor de basis. Daarbij is het uitgangspunt kwaliteitsverbetering door middel van o.a. het saneren van landschapsontsierende bebouwing en versterking van het landschap.

De huidige stand van zaken is dat er binnen de gemeente Olst-Wijhe tot op heden 12 aanmeldingen geregistreerd zijn door het RVO voor deelname aan de Lbv of Lbv-plus regeling. Op dit moment zijn er 4 positieve beschikkingen verleend in het kader van de Lbv-plus regeling. Voor de regeling geldt een sloopverplichting ten aanzien van alle dierenverblijven, de intrekking van de benodigde vergunningen, het verwijderen van de aanduiding intensieve veehouderij en een verbod op het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren. Maximaal 15% van de nu vergunde stikstofruimte mag worden ingezet voor andere agrarische e/o bedrijfsmatige activiteiten.

Initiatiefnemer beschikt over een positieve beschikking in het kader van de genoemde Lbv-plus regeling en heeft een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Boerlestraat 8/ 8a in Wijhe.

Huidige situatie

Ter plaatse exploiteren initiatiefnemers een varkenshouderij. Daarnaast beschikt het bedrijf nog over 10 ha eigen agrarische gronden en worden er nog gronden gepacht. Hierop worden naast grasland gewassen geteeld ten behoeve van de verwerking tot veevoer. Het bedrijf is een piekbelaster in kader van stikstof uitstoot en wil daarom gebruik maken van de Lbv-plus regeling.



Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens alle varkensstallen te gaan slopen. Een schuur blijft gehandhaafd ten behoeve van het dierenverblijf voor de agrarische kinderopvang. In totaal is sprake van een reductie van ca. 4.500 m² aan bebouwing. De hoogspanningsmast direct ten oosten van het perceel heeft impact op de gebruiksmogelijkheden en de inrichting van het perceel voor de gewenste functies. Er is een wens om ter plaatse een akkerbouwbedrijf voort te zetten, vooral gericht op teelt van gewassen ten behoeve van veevoer. Daarnaast de oprichting van een agrarische kinderopvang met 45 kindplaatsen (per dag). Vanwege de hoogspanningsmast zal er aan de westzijde van het perceel een nieuwe bedrijfswoning worden opgericht ten behoeve van de kinderopvang. De andere bedrijfswoning is gekoppeld aan het akkerbouwbedrijf. De huidige boerderijwoning, gelegen direct naast de hoogspanningsmast zal transformeren naar plattelandskamers ten behoeve van (kortdurend) recreatief verblijf. Ook zal een van deze kamers functioneel gekoppeld worden aan de kinderopvang ten behoeve van het tijdelijk verblijf van medewerkers/ stagiaires.



Aangezien (een deel van) het voorgenomen plan niet past binnen het bestemmingsplan/omgevingsplan, is een planologische procedure noodzakelijk.

BEOOGD RESULTAAT

Het initiatief levert een bijdrage aan de reductie van de stikstofuitstoot op kwetsbare natuurgebieden en geeft tegelijkertijd een nieuw perspectief aan de initiatiefnemer met een nieuw verdienmodel. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het vitaal houden van het platteland.

KADER

Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (3 juli 2023)

Omgevingswet

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Olst-Wijhe

Wet ruimtelijke Ordening en Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN VOOR

(Geldend) planologisch kader

Ter plaatse is sprake van een agrarisch bouwvlak met een functieaanduiding intensieve veehouderij en zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Initiatiefnemer wil graag de agrarische bestemming handhaven maar eveneens als een minimaal gelijkwaardige activiteit een agrarische kinderopvang (kinderdagverblijf en BSO) en vier plattelandskamers gaan exploiteren. Een van deze kamers wordt dan functioneel verbonden aan de kinderopvang. Dit geeft nieuw perspectief met een nieuwe economische drager op het perceel. Het betreft een volwaardige kinderopvang welke qua ruimtelijke impact op het perceel een gelijkwaardige uitstraling zeker niet ondergeschikt is. Zeker de kinderopvang past niet binnen de geldende planologische kaders en daaraan kan met een binnenplanse omgevingsvergunning geen medewerking worden verleend. Bovendien is in het kader van de Lbv-plus regeling het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren niet meer toegestaan en vraagt dit ook om een aanpassing van het planologische regime.

Deelname aan de Lbv-plus regeling

Aanvrager beschikt over een positieve beschikking in het kader van de Lbv-plus regeling. Dit geeft de mogelijkheid om de huidige bedrijfsvoering te beëindigen en om te schakelen naar een bedrijfsvoering waarmee de stikstofuitstoot ter plaatse gereduceerd wordt en de initiatiefnemer daarmee een bijdrage levert aan de grotere maatschappelijke opgave om te komen tot een substantiële afname van de uitstoot.

Maatwerk KGO

Ter plaatse is sprake van de voorzetting van een agrarisch bedrijf met een forse nevenactiviteit welke in ruimtelijke en functionele zin minimaal gelijkwaardig is aan de agrarische bedrijfsvoering. In nauw overleg

met de provincie passen we hier maatwerk toe. Immers als gevolg van de gevraagde transformatie is sprake van een reductie aan bebouwing van ca. 4.500 m². Vanwege de ligging van de bestaande bedrijfswoning direct naast de hoogspanningsmast is een duurzame locatie buiten de invloedssfeer van de mast zeer gewenst. De bestaande boerderijwoning heeft een bijzonder karakteristieke uitstraling, ook in relatie tot het lint aan de Boerlestraat en is daarmee behoudenswaardig. We stemmen daarom in met hergebruik ten behoeve van plattelandskamers. We gaan niet akkoord met de gevraagde herbouw van de schuur bij deze nieuwe functie in de gevraagde huidige omvang. Een volume van maximaal 60 m² is toereikend ten behoeve van de functionele binding met het nieuwe gebruik. De extra aangeleverde motivatie om in dit gebouw ook ruimte te bieden een voeropslag zien we niet als functioneel gebonden en daarvoor kan elders in de bebouwing ruimte gevonden worden. Daarnaast is er sprake van de wens van initiatiefnemer om een aparte ontsluiting van de nieuw te bouwen bedrijfswoning los van de al bestaande ontsluitingen. Hier willen we vanwege de één-erf-gedachte op ruimtelijke gronden geen medewerking aan verlenen.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Aan initiatiefnemer zal gevraagd worden om dit inrichtingsplan robuuster uit te voeren met aandacht voor een houtwal (in plaats van de voorgestelde haag), meer bomen en expliciet aandacht om via de groeninpassing schaduwplekken te creëren in de speelweide voor de kinderen.

Behoeft aan kinderopvang

Vanuit het team MO is aangegeven dat er behoefte is aan extra locaties voor kinderopvang. Binnen onze gemeente zijn in het buitengebied nog geen bedrijfsmatig geëxploiteerde locaties voor kinderopvang (m.u.v. incidentele gastouderopvang). Wel is het van belang dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat er sprake is van een gevoelige functie. Op basis van het advies van de GGD is hiervan sprake.

Informeel vooroverleg met de provincie

Wij hebben informeel vooroverleg gehad met de provincie en zij hebben aangegeven dat er in grote lijnen beleidsmatig medewerking kan worden verleend aan de plannen. De provincie was ook eerder al aanwezig bij een gesprek met initiatiefnemer, zaakbegeleider en adviseurs. Kaders die wel heel helder gesteld worden zijn: stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang en functionele noodzaak van de aanwezige en nieuwe bebouwing. De uitgebreide omgevingsvergunning wordt vervolgens in het proces toegestuurd aan de provincie, zodat zij wederom kunnen toetsen of voorliggend plan in hun ruimtelijk beleid past.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de aangevraagde uitgebreide omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Het plangebied is omgeven door agrarisch gebied. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving, die mogelijk worden beperkt door de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van gezondheid zijn er wel een aantal bijzondere aandachtspunten die een verdere onderbouwing vragen (zie verderop). Ook liggen er geen bedrijven in de directe omgeving die mogelijk kunnen zorgen voor een minder goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de op te richten kinderopvang als gevoelige functie. De verwachting is dat het plan, mits goed onderbouwd, planologisch uitvoerbaar is. Het vraagt nog wel nadere onderzoeken in het vervolgproces. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets. Ten behoeve van de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt verder geadviseerd om al in een zo vroeg mogelijk stadium een Quikscan flora en fauna te laten uitvoeren. Verder wordt er nadrukkelijk gevraagd om een berekening en onderbouwing van de vuilwaterlozing en wordt gevraagd om de verkeersbewegingen nadrukkelijk te onderbouwen en dat dit past bij de toegestane en aanvaardbare wegcapaciteit.

Ten aanzien van gezondheid zijn er drie specifieke aandachtspunten met betrekking tot de kinderopvang op het bijzonder van belang. Hierover is overleg geweest met de GGD.

- De afstand van de hoogspanningsmast (380 KV) tot aan de locatie van de kinderopvang (zowel de bebouwing als ook de buitenruimte) dient minimaal 75 meter te bedragen. Daaraan voldoet het schetsplan reeds;

- De afstand van de kinderopvang en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende agrarische gronden moet minimaal 50 meter bedragen. Wanneer nodig dienen daar afspraken over gemaakt worden tussen initiatiefnemer en de eigenaar van een aangrenzend perceel.
- De afstand tussen de kinderopvang en de dichtstbijzijnde geitenhouderij bedraagt resp. 1100 en 1450 meter.

Vanuit aspect van gezondheid is dit aanvaardbaar, mits de initiatiefnemer potentiële gebruikers van de kinderopvang proactief informeert over bovengenoemde aandachtspunten zodat zij op basis daarvan een afweging kunnen maken of zij gebruik maken van de kinderopvang.

Voorwaarden

Zoals reeds bij het collegebesluit opgenomen gelden er een aantal voorwaarden voor dit initiatief. Daarnaast zal van de initiatiefnemer een onderbouwing gevraagd worden waarin een goede ruimtelijke ordening nader beargumenteerd wordt.

ARGUMENT TEGEN

Ten aanzien dit initiatief waarbij sprake is van de beëindiging van een intensieve veehouderij en daarmee een bijdrage aan de stikstofreductie zijn geen tegenargumenten om aan dit initiatief geen medewerking te verlenen.

Wel is het zo dat de initiatiefnemers expliciete wensen hebben waaraan wij, vanwege ruimtelijke redenen, niet positief kunnen adviseren:

- De wens tot herbouw van het bijgebouw bij de huidige boerderijwoning in dezelfde omvang;
- De wens tot een separate ontsluiting van de nieuwe bedrijfswoning.

Op basis van ruimtelijke gronden kunnen we niet aan deze wensen tegemoetkomen. Immers via het faciliteren van de kinderopvang en de plattelandskamers geven we ter plaatse veel ontwikkelingsruimte.

RISICO'S

Anterieure overeenkomst

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin zijn de voorwaarden welke verbonden zijn aan deelname aan de Lbv-plus regeling opgenomen. Ook in de te verlenen uitgebreide omgevingsvergunning zullen deze voorwaarden worden opgenomen. Daarnaast is in de overeenkomst ook een paragraaf voor nadeelcompensatie opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

Omgevingsplan van rechtswege

Omdat we als gemeente nog geen wijziging Omgevingsplan kunnen faciliteren is het (nog) niet mogelijk om de functieaanduiding intensieve veehouderij van het perceel te halen. Juridisch gezien is er formeel gezien nog een mogelijkheid om een aanvraag omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) te doen voor bijvoorbeeld een veestal. Het feitelijke risico achten we zeer klein omdat het de ondernemer zelf is die concrete (bouw-)plannen heeft voor de nieuwe functie ter plaatse. Bovendien zal, wanneer een dergelijke aanvraag zich voor zou doen er getoetst moeten worden op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De kans dat herbouw van een verblijf voor landbouwdieren hierin past is ook bijzonder klein.

De vraag om de Lbv-verzoeken vooralsnog via een buitenplanse omgevingsplanprocedure te faciliteren ligt op dit moment bij het ministerie van LNV. Er is dus nog steeds een risico dat het Rijk niet akkoord gaat met het meewerken aan deze ontwikkeling op deze wijze, maar een wijziging van het Omgevingsplan eist (vanuit de Lbv regeling). In dat geval zullen we intern en met de initiatiefnemer moeten overleggen. In het kader van dit verzoek past de bouw van de akkerbouwloods, waarvoor eerst veestallen gesloopt moeten worden, binnen de kaders van het vigerende Omgevingsplan. Dit deel van het verzoek kan dan dus met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) worden afgedaan. Dit geldt ook voor de sloop.

FINANCIËN

De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden worden verlegd naar de initiatiefnemer. Ook worden de afspraken inzake het kostenverhaal meegenomen en dit betreft de kosten zoals opgenomen in de legesverordening.

DUURZAAMHEID

De beëindiging van de varkenshouderij levert een bijdrage aan de reductie van de stikstofdepositie op kwetsbare natuurgebieden. Daarmee draagt de transformatie van dit agrarische bedrijf op termijn ook bij aan een verdere transitie naar een vitaal platteland/een meer duurzame landbouw.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt een uitgebreide omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om daartegen een zienswijze in te dienen.

COMMUNICATIE

Het besluit van het college zal zowel met de zaakbegeleider vanuit de RVO als ook met de adviseur van de initiatiefnemer gecommuniceerd worden.

PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken en daarmee invulling te geven aan de plannen en de uitvoering van de Lbv-plus regeling. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer wordt gevraagd om de ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de verschillende bouwplannen op het perceel deels in te trekken en/of aan te passen. Dit doen we in nader overleg met de initiatiefnemer. Voor de onderdelen waar sprake is van strijd met het bestemmingplan (oud recht) kan dan een uitgebreide omgevingsvergunning procedure doorlopen worden.