

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 36357-2024

Medewerker	:	Marissa Rabelink
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	22 oktober 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1: Conceptverzoek (ver-)nieuwbouwplannen (zaaknr. 15586-2024)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2: Schetsontwerp (ver-)nieuwbouwplannen (zaaknr. 15586-2024)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3: Uitgaande memo advies conceptverzoek (ver-)nieuwbouwplannen (zaaknr. 15586-2024)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. portefeuillehouder wethouder M. Blind, beleidsmedewerker Landelijk gebied, beleidsmedewerker Economische zaken, Omgevingsdienst IJsselland</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Adviesverzoek over het conceptverzoek omgevingsvergunning (ver-)nieuwbouwplannen voor de Lierderholthuisweg 15 in Wijhe.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het bevoegd gezag, de provincie Overijssel, te adviseren om in principe medewerking te verlenen aan het conceptverzoek, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de memo die is bijgevoegd bij dit advies.

SAMENVATTING

De omgevingsdienst IJsselland heeft, namens het bevoegd gezag de provincie Overijssel, een adviesverzoek gedaan over het conceptverzoek omgevingsvergunning (ver-)nieuwbouwplannen Lierderholthuisweg 15 in Wijhe. Het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe verstrekt onder voorwaarden een positief advies.

AANLEIDING

Op 9 juli 2024 heeft het college het bevoegd gezag onder voorwaarden positief geadviseerd over de aanvraag omgevingsvergunning verandering milieu, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van de inrichting van Jansen Wijhe B.V., gevestigd aan de Lierderholthuisweg 15 in Wijhe. Daarbij heeft het college ook kennisgenomen van het conceptverzoek omgevingsvergunning (ver-)nieuwbouwplannen. In de collegesessie van 9 april 2024 zijn de twee verzoeken besproken.

De gemeente heeft op 6 maart 2024, aangevuld op 10 april 2024, een adviesverzoek van het bevoegd gezag ontvangen over het conceptverzoek omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen, vernieuwen en gedeeltelijk nieuwbouwen van bedrijfsgebouwen, op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, van de inrichting van Jansen Wijhe B.V., gevestigd aan de Lierderholthuisweg 15 in Wijhe. Er wordt advies gevraagd voor de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'handelen in strijd met de regels van het omgevingsplan'.

Huidige situatie

Voor de locatie geldt het Omgevingsplan Olst-Wijhe onderdeel Buitengebied Olst-Wijhe. De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de functieaanduidingen 'agrarisch loonbedrijf' (deels) en 'specifieke vorm van bedrijf - composteerbedrijf' (deels).

Volgens artikel 6.1 zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': tevens een agrarisch loonbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - composteerbedrijf': tevens een composteerbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Volgens artikel 1.12 is een agrarisch loonbedrijf een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden op het gebied van grondverzet en cultuurtechniek, voor zover deze werkzaamheden in het buitengebied plaatsvinden.

Volgens artikel 6.2 gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- c. verder geldt voor overige bedrijfsgebouwen de maximale oppervlakte bestaand, een maximale goothoogte van 5,5 meter, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een dakhelling van minimaal 12°/ maximaal 55°.

Volgens artikel 6.4 sub f mag voor het gebruik per bedrijf de oppervlakte van het kantoor niet meer bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak met een maximum van 400 m² per bedrijf.

BEOOGD RESULTAAT

Advies verstrekken aan het bevoegd gezag over de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels van het omgevingsplan' voor het conceptverzoek omgevingsvergunning (ver-)nieuwbouwplannen.

KADER

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Revisievergunning d.d. 23 augustus 2011 (kenmerk 2011/0155054)

Positief advies met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning verandering milieu, van 9 juli 2024

ARGUMENTEN VOOR

1.1. Strijdig, maar met procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk

Het plan is op een aantal punten in strijd met het omgevingsplan, deze zijn in de memo nader uitgewerkt. Het plan is strijdig, maar met een procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan medewerking worden verleend.

1.2. Er is sprake van een bestaand bedrijf, waar in het verleden ook meer mogelijkheden aanwezig waren.

Voor de locatie Lierderholthuisweg 15 is in 2004 een bestemmingsplan vastgesteld met meer bouwmogelijkheden. Vervolgens is deze uitbreidingsmogelijkheid niet overgenomen in de latere bestemmingsplannen. Ook waren er op basis van de geldende milieuvergunning uit 2011 meer mogelijkheden, die niet in het nu geldende omgevingsplan zijn opgenomen.

1.3. Het bedrijf wenst mee te groeien met de maatschappelijke ontwikkelingen. Deze aanvraag maakt dat mogelijk.

Het bedrijf wenst af te zien van de eerder toegestane mestverwerking en wil verder ontwikkelen met het inzamelen van groen, produceren van bodemverbeteraars als alternatief voor kunstmest en complementair inzamelen. Dat was de aanleiding voor de aanvraag verandering milieu. Daarover is een positief advies gegeven. Deze sloop en nieuwbouwplannen sluiten aan op de nieuwe gewenste ontwikkelingsrichting.

1.4. Er worden voorwaarden gesteld om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen

Om ervoor te zorgen dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt geadviseerd om in principe medewerking te verlenen aan het conceptverzoek, onder de volgende voorwaarden:

1. Aanpassing van het plan om de vloeroppervlak van de kantoorruimte te reduceren tot maximaal 800 m², goed te keuren door de gemeente.
2. De kantoorruimte en presentatieruimte mogen alleen worden gebruikt voor de eigen bedrijfsvoering, te weten loonwerkbedrijf en composteerbedrijf.
3. Op deze locatie is alleen ondergeschikte detailhandel die ten dienste staat van de hoofdfunctie toegestaan. Deze mogelijkheden mogen niet worden verruimd.
4. Aanpassing van het plan om de goot- en bouwhoogtes van de werkplaats aan te sluiten op de overige bebouwing, goed te keuren door de gemeente;
5. Aanpassing van het plan om bij de werkplaats een dakhelling toe te passen aansluitend bij de overige bedrijfsbebouwing op het perceel die is voorzien van een zadel- en/of lessenaarsdak, aanpassing goed te keuren door de gemeente;
6. Aanpassing van het plan, goed te keuren door de gemeente, om materiaalgebruik en kleurgebruik aan te laten sluiten in het landelijke gebied. Het uitgangspunt is om donkere kleuren toe te passen. Voor het grootste gedeelte voldoet het plan hieraan, alleen het kantoorgedeelte voldoet niet, omdat een lichtgrijze gevelsteen toegepast is. De schuine daken van schuren kunnen uit damwandprofiel of golfplaat in een donkere kleur bestaan.
7. Het versterken van huidige landschappelijke inpassing (vooral zichtzijde grote loodsen). Hiervoor een landschappelijk inpassingsplan nader wordt uitgewerkt. Het inpassingsplan moet door de gemeente worden goedgekeurd;
8. Onderbouwing waaruit blijkt hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor personeel en bezoekers op basis van de "Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe", goed te keuren door de gemeente;
9. De bebouwing en het weegstation staan nog steeds verhoudingsgewijs erg dicht op het zuidelijk gelegen agrarische bedrijf. De opgave is om voldoende ruimte te creëren tussen de bebouwing voor een goede massa en ruimte verhouding op de locatie. Het kantoor dient daarom verder achter op het erf gepositioneerd te worden voor een verantwoorde tussenruimte met het ten zuiden gelegen perceel. In de planuitwerking moet rekening worden gehouden met de ontsluiting van woning nummer 17 en de verkeersveiligheid. Daarbij is verder een aandachtspunt dat tot en met nummer 15 de ontsluitingsweg in eigendom van de gemeente is.
10. Er aan participatie is gedaan, waarbij schriftelijk wordt vastgelegd wat het resultaat daarvan is. De verslaglegging moet door de gemeente worden goedgekeurd. De plannen vragen om een uitgebreide omgevingsdialoog, een-op-een met de direct aanwonenden en het organiseren van een informatiebijeenkomst voor de (grotere) omgeving. Voor de omgevingsdialoog met de direct aanwonenden vragen wij tweezijdig ondertekende gespreksverslagen.

11. De milieuvergunning van 2011 en de aankomende aanpassing naar aanleiding van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning verandering milieu is het maximale kader voor de milieuaspecten voor wat betreft geur- stof- geluid- verkeer. Het woon- en leefklimaat mag niet verslechteren.
12. De in de veranderingsaanvraag ingediende situatie bij deze nieuwe omgevingsvergunning ook formeel vast te leggen.
13. De complementaire functie van inname bouw- en sloopafval van derden voor maximaal 8.500 ton/per jaar als nevenactiviteit expliciet te benoemen om onduidelijkheid over deze activiteit te voorkomen.
14. Er moet een onderbouwing worden opgesteld waarin de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt toegelicht volgens de bij deze memo gevoegde standaard die door de gemeente Olst-Wijhe wordt gebruikt.

Zie voor de verdere motivering van de voorwaarden de bijgevoegde memo (**bijlage 3**).

ARGUMENT TEGEN

1.1. Een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied

Het agrarisch loonbedrijf, grond- weg- en waterbouwbedrijf, composteerbedrijf en de nevenactiviteit inname bouw- en sloopafval van derden is een bestaand niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied, echter de bedrijfsactiviteiten lenen zich ook niet voor vestiging op een bedrijventerrein.

1.2. Vergroting bebouwd oppervlak

In het plan vindt een vergroting van het bebouwd oppervlak plaats, maar is passend in de eerder toegestane bouw mogelijkheden.

1.3. Kantoor

In het plan wordt kantoor toegevoegd. Dit staat op gespannen voet met het beleid voor het buitengebied, maar is onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsactiviteiten terwijl de bedrijfsactiviteiten zich niet lenen voor een vestiging op een bedrijventerrein.

RISICO'S

1.1. Omgeving

Het plan heeft effecten op de omgeving. Als zij het niet eens zijn met het plan is er het risico op procedures.

FINANCIËN

De daadwerkelijk gemaakte kosten voor het behandelen van het adviesverzoek worden in rekening gebracht bij de omgevingsdienst.

DUURZAAMHEID

De gebouwen zijn verouderd, niet duurzaam en niet toekomstig bestendig meer. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfslocatie te herontwikkelen en daarmee toekomstbestendig te maken.

PARTICIPATIE

Een van de voorwaarden voor het advies om in principe medewerking te verlenen aan het conceptverzoek is dat er aan participatie is gedaan, waarbij schriftelijk wordt vastgelegd wat het resultaat daarvan is. De verslaglegging moet door de gemeente worden goedgekeurd. De plannen vragen om een uitgebreide omgevingsdialoog, een-op-een met de direct aanwonenden en het organiseren van een informatiebijeenkomst voor de (grotere) omgeving. Voor de omgevingsdialoog met de direct aanwonenden vragen wij tweezijdig ondertekende gespreksverslagen.

COMMUNICATIE

Het bevoegd gezag en initiatiefnemer worden geïnformeerd over uw besluit.

PLANNING EN UITVOERING

Het bevoegd gezag en initiatiefnemer worden geïnformeerd over uw besluit.