

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 14821-2025

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	25 maart 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp uitgebreide omgevingsvergunning Boerlestraat 8-8a Wijhe – Zaak: 44988-2023 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ruimtelijke onderbouwing Boerlestraat 8-8a Wijhe – Zaak: 44988-2023 –</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. wethouder M. Blind (portefeuillehouder)</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Ontwerp uitgebreide omgevingsvergunning Boerlestraat 8-8a te Wijhe in het kader van deelname aan Lbv-plus regeling en herontwikkeling van het erf</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het ontwerp van de uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning, het bouwen van een agrarische kinderdagopvang/buitenschoolse opvang en het gebruiken van twee plattelandskamers voor werknemers met de activiteiten ter plaatse van de Boerlestraat 8r-1, 8r-2 en (voorlopig) 8b en 8c te Wijhe, kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie D, nummer 1846, 1856 en 1857.
2. Indien er geen zienswijzen ingediend worden kan de omgevingsvergunning verleend worden.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een positieve beschikking ontvangen van de RVO om gebruik te kunnen maken van de Landelijke Beëindigingsregeling voor piekbelasters, 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 inpandig bijgebouw gerealiseerd. Het college van B&W besluit een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen 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

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. 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.

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.

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

Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft inmiddels alle varkensstallen gesloopt. 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 (kinderdagverblijf en BSO) 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. Gezamenlijk geven de vervolgvacatures nieuw perspectief voor de ondernemers en draagt het bij aan een vitaal en leefbaar platteland.

(Geldend) planologisch kader

Ter plaatse is sprake van een agrarisch bouwvlak met een functieaanduiding intensieve veehouderij en zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse is sprake van de voorzetting van een agrarisch bedrijf met een forse nevenactiviteit (agrarische kinderopvang) welke in ruimtelijke en functionele zin minimaal gelijkwaardig is aan de agrarische bedrijfsvoering. Deze nevenactiviteit en de bouw van de 2^e bedrijfswoning passen niet in het geldende planologische kader en daaraan kan met een binnenplanse omgevingsvergunning geen medewerking worden verleend. In augustus 2024 is al een reguliere omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van de agrarische loods en de het wijzigen van het gebruik van de boerderijwoning naar plattelandskamers. 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. Daarvoor dient voorliggende aanvraag. Vorig jaar stemde u in met het ingediende principeverzoek en initiatiefnemer heeft dit nader uitgewerkt tot een aanvraag.

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

In april 2024 besloot u 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.

Door de initiatiefnemer is er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met bijbehorende onderzoeken. Dit is beoordeeld en op basis hiervan concluderen wij dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling ter plaatse. Ten behoeve van deze herontwikkeling stelde u de navolgende randvoorwaarden, waarbij we per punt aangeven of hieraan is/wordt voldaan:

- a. Sloop van alle dierenverblijven conform de verleende beschikking van de RVO;
Alle dierenverblijven zijn reeds gesloopt.
- b. Het intrekken van de milieuvergunning en de NB-wet vergunning voor de varkenshouderij;
Er is bij de provincie een aanvraag ingediend om de vergunningen te wijzigen naar akkerbouw.
- 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);
De stikstofdepositie van de nieuwe activiteit bedraagt 2,4%. Dit betekent een reductie van 97,6% ten opzichte van de referentiesituatie (= vergunde varkenshouderij)
- 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;
Is ingepast in erfinrichtingsplan welke onderdeel is van de ontwerp omgevingsvergunning.
- 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;
Is opgenomen als voorschrift in de ontwerp omgevingsvergunning.
- f. Het nieuw te realiseren bijgebouw bij de boerderijwoning staat alleen ten dienste van de plattelandskamers en kent een maximale omvang van 60 m²;
Is opgenomen als voorschrift in de ontwerp omgevingsvergunning.
- g. De nieuwe bedrijfswoning (schuurwoning met inpandig bijgebouw) wordt ontsloten via een van de reeds bestaande opritten en niet via de voorgestelde nieuwe oprit;
Is ingepast in erfinrichtingsplan welke onderdeel is van de ontwerp omgevingsvergunning.
- h. Er ter plaatse van de nieuwe activiteiten aan de Boerlestraat 8-8a te Wijhe sprake is van een functionele en organisatorische inrichting;
Is aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing.
- i. De afstand van de agrarische kinderopvang en bijbehorende buitenruimte moet op een minimaal 75 meter van de hoogspanningsmast liggen;
Met deze afstand is rekening gehouden in het erfinrichtingsplan en de positionering van de gebouwen ten behoeve van deze gevoelige functie.
- 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;

- Met deze zone is rekening gehouden in het erfinrichtingsplan.
- k. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling omdat er een provinciaal belang is.
De provincie is in het vooroverleg nauw betrokken geweest bij dit initiatief. De gestelde kaders zijn door initiatiefnemer verwerkt in het erfinrichtingsplan. Het ontwerp van deze uitgebreide omgevingsvergunning wordt ter toetsing wederom aan de provincie verstuurd.
 - l. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor de locatie;
Is aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing.
 - m. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning contact met de omgeving en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
Is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
 - n. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst, waarin de regels inzake deelname aan de Lbv-plus regeling zijn opgenomen;
De voorwaarden hebben een plek gekregen in de getekende anterieure overeenkomst.
 - o. De randvoorwaarden van de Lbv-plus regeling, voor zover relevant, opnemen in de uitgebreide omgevingsvergunning;
De voorwaarden zijn als voorschriften opgenomen in het ontwerp van 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.
Binnen 5 jaar nadat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is zullen wij bovenstaande verwerken in het Omgevingsplan.

Als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, besloot u medewerking te willen verlenen aan dit 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. De wet verplicht ons om binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning deze op te nemen in het Omgevingsplan. Voorwaarde was ook om een anterieure overeenkomst te sluiten met daarin ook afspraken over kostenverhaal, wat inmiddels door alle partijen is getekend.

ARGUMENT TEGEN

Niet meewerken aan deze ontwikkeling is geen reële optie. Immers deze ontwikkeling draagt bij aan het verminderen van de stikstofuitstoot op gevoelige gebieden en levert daarmee een bijdrage aan een belangrijke maatschappelijke opgave in Nederland. De gevraagde ontwikkeling is verder passend.

RISICO'S

Anterieure overeenkomst

Er is 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 omgevingsvergunning zijn deze voorwaarden worden opgenomen. Daarnaast is in de overeenkomst ook een paragraaf voor nadeelcompensatie opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

Uitgebreide omgevingsvergunning

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024, dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit betekent dat de afhandeling gebeurt volgens de procedure van de Wabo. Middels het verlenen van een uitgebreide omgevingsvergunning is het 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 te doen voor bijv. een veestal. Het feitelijke risico achten we zeer klein omdat het de ondernemer zelf is die de concrete (bouw-)plannen heeft voor de nieuwe functies 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.

Gevolgen uitspraak Raad van State over intern salderen

Op 18 december 2024 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan die tot gevolg hebben dat het niet meer mogelijk is om stikstofdepositie intern te salderen. In de LBV plus-regeling is bepaald dat voor een volgfunctie maximaal 15% van de referentiesituatie gebruikt mag worden. Als gevolg van genoemde uitspraak is dit nu ongewis omdat dit gebaseerd is op intern salderen.

Voor deze ontwikkeling is als onderdeel van de onderbouwing ook een Aerius-berekening uitgevoerd. Deze berekening dateert nog van voor de uitspraak van de Afdeling. Van de oorspronkelijke 2,43 mol blijft 0,06 mol (2,4%) noodzakelijk voor de nieuwe activiteit. Vanuit de regeling zou dit maximaal 15% mogen zijn, maar daar is nu een streep doorgehaald. Volgens de uitspraak van de Afdeling heeft de initiatiefnemer nu een vergunning nodig van de provincie, maar gezien de vergunningenstop zou dit initiatief stil komen te liggen. Aangezien de beëindiging zal bijdragen aan de instandhoudingsdoelstellingen en natuurherstel en de stikstofuitstoot met 97,6 % wordt verminderd, stellen wij voor om in de tussentijd door te gaan met het ruimtelijk spoor. Binnen de betrokken ministeries wordt in samenwerking met een aantal provincies gewerkt aan een oplossingsrichting maar het is nog onduidelijk wanneer dit er ligt en of dit juridisch opgelost kan worden. Vanwege de urgentie is er vertrouwen dat er gekomen wordt tot een passende oplossing.

FINANCIËN

Het risico van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden is verlegd naar de initiatiefnemer door middel van een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst hebben we ook afspraken gemaakt rondom kostenverhaal. Hierbij is het uitgangspunt kostendekkend zijn.

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

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving meegenomen in de planvorming. 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. Het ontwerp van de uitgebreide omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt er een kennisgeving gedaan in de IJsselberichten van de Huis aan Huis.

PLANNING EN UITVOERING

Het ontwerp van de uitgebreide omgevingsvergunning ligt na publicatie voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Na deze terinzagelegging komen we bij u terug voor de vaststelling.