

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 17854-2022

Medewerker	:	Rutger Bouwman
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	3 april 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Principeaanvraag</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Reactie provincie Overijssel voorkantsamenwerking (2019). Zaaknr.: 2403-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Situatietekening bestaand. Zaaknr.: 2403-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Situatietekening nieuw. Zaaknr.: 2403-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Afstanden nieuw te bouwen stal tot omliggende gevoelige functies, Boerlestraat 9-9a, Wijhe. Zaaknr.: 2403-2019 (schets uit 2019)</p>
<p><b>AFSTEMMING MET →</b></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><b>ONDERWERP</b></p> <p>Principebesluit wijziging bouwvlak Boerlestraat 9</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

In principe medewerking te verlenen aan een wijziging van het bouwblok aan de Boerlestraat 9 onder de volgende voorwaarden:

- a. De ontwikkeling vormt vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering voor omliggende gevoelige functies;
- b. De nieuw te bouwen kippenstal wordt landschappelijk ingepast;
- c. Er moet worden aangetoond dat er sprake is van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO), zoals bedoeld in de Structuurvisie Olst-Wijhe;
- d. De provincie Overijssel en waterschap Drents Overijsselse Delta zijn akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

**SAMENVATTING**

Op 23 april 2019 heeft ons college onder voorwaarden ingestemd om medewerking te verlenen aan het bouwen van een nieuwe kippenstal aan de Boerlestraat 9/9a in Wijhe. Op 21 oktober 2021 heeft initiatiefnemer verzocht om het bouwblok van vorm te veranderen, maar niet in oppervlakte te vergroten. De aanpassing is noodzakelijk om te kunnen schakelen naar een diervriendelijker marktconcept (1 ster Beter Leven).

Omdat dit niet past binnen de principe-uitspraak uit 2019 heeft het college besloten om een nieuw principebesluit te nemen, onder dezelfde voorwaarden.

## INLEIDING

Op het perceel Boerlestraat 9-9a in Wijhe bevindt zich een pluimveehouderij. Half augustus 2018 heeft initiatiefnemer, tevens eigenaar van het perceel, contact gezocht met de gemeente om zijn plannen voor de bouw van een nieuwe kippenstal te bespreken. De initiatiefnemer wil deze nieuwe stal bouwen om te kunnen voldoen aan de hedendaagse consumentenvraag naar duurzamer (kippen)vlees. De bedoeling van de bouw van de nieuwe kippenstal is om het aantal dieren per vierkante meter te verlagen, zodat de dieren meer leefruimte hebben. Daarnaast wil de initiatiefnemer met het verduurzamen van zijn bedrijf inspelen op de steeds strenger wordende wet- en regelgeving. Om medewerking te verlenen zou het bouwvlak in het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Op 23 april 2019 heeft het college hierover een principebesluit genomen om onder bepaalde voorwaarden medewerking te verlenen. In oktober 2021 heeft de initiatiefnemer verzocht om het bouwvlak iets te wijzigen omdat er kleine wijzigingen in de bouwplannen zitten. Deze wijziging past niet binnen het besloten principebesluit. We vragen het college opnieuw om een principe-uitspraak te doen.

## BEOOGD RESULTAAT

De ontwikkeling van een nieuwe kippenstal mogelijk maken om zo het pluimveebedrijf van de initiatiefnemer te verduurzamen en zo tegemoet te komen aan de hedendaagse consumentenvraag om duurzamer (kippen)vlees.

## KADER

Bestemmingsplan “Buitengebied Olst-Wijhe”  
Wet ruimtelijke ordening (Wro)  
Structuurvisie Olst-Wijhe

## ARGUMENTEN

### 1.1 Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Ter plaatse van het perceel Boerlestraat 9-9a in Wijhe is het bestemmingsplan “Buitengebied Olst-Wijhe” het vigerende bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie waar de nieuw te bouwen stal wordt gesitueerd de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” met de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie – 1/2” en “Waterstaat – Intrekgebied”. Op de gewenste locatie liggen ook een aantal aanduidingen, nl: “Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied”, “Intensieve veehouderij” en “Karakteristiek”. Daarnaast geldt voor deze locatie dat er twee wooneenheden zijn toegestaan. De bouw van de nieuwe kippenstal is op een aantal punten strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Ten eerste wenst de initiatiefnemer de nieuwe stal gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan, omdat gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden. Daarnaast gelden er door de verschillende dubbelbestemmingen en aanduidingen nadere regels met betrekking tot bebouwing. Bij het realiseren van bebouwing binnen deze bestemmingen en aanduidingen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden. Hier zal de initiatiefnemer rekening mee moeten houden.

### 1.2 Oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot

Zoals hierboven beschreven, wordt de nieuw te bouwen stal gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. Om dit op te lossen, wil de initiatiefnemer van de achterzijde van zijn bouwvlak een stuk “afknippen” en dit deel verplaatsen naar de oostzijde van zijn bouwvlak, zodat de nieuw te bouwen stal geheel binnen het bouwvlak komt te liggen (zie bijlage). Belangrijk hierbij is dat de netto oppervlakte van het bouwvlak niet vergroot zal worden. De oppervlakte blijft circa 2 ha. Om dit opnieuw begrenzen van het bouwvlak mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Als het bouwvlak opnieuw begrensd is, zal de nieuw te bouwen stal geheel binnen het bouwvlak vallen.

### 1.3 De voorwaarden worden opgenomen om te voldoen aan het principe van “goede ruimtelijke ordening”

De initiatiefnemer vraagt het college op dit moment enkel een uitspraak te doen over de houding ten opzichte van de gewenste ontwikkeling, de grondhouding. Voor het principebesluit uit 2019 golden enkele voorwaarden waaraan voldaan moest worden om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen. Dat is niet gewijzigd. Deze voorwaarden zijn nogmaals opgenomen in het dictum. Hieronder wordt per voorwaarde toegelicht waarom deze wordt opgenomen:

- *De ontwikkeling vanuit milieukundig oogpunt geen belemmering vormt voor omliggende gevoelige functies;*

De wens is om de nieuwe stal buiten het bouwvlak te bouwen, om dit mogelijk te maken is er een herziening van het bestemmingsplan nodig, waarmee de bouwvlakgrens wordt verlegd zoals voorgesteld in bijlage. Door de wijziging van het bouwvlak wijzigt ook de milieuzonering en de richtafstanden die hierbij horen. Er moet worden onderzocht of de bouw van de stal niet leidt tot een ontoelaatbare negatieve milieueffecten op gevoelige functies in de omgeving. In bijlage 4 is een kaartje te vinden waarop (globale) de afstanden van de nieuw te bouwen stal ten opzichte van de gevoelige functies (reguliere burgerwoningen) is weergegeven. Om te onderzoeken of de nieuwe stal geen ontoelaatbare negatieve milieueffecten heeft op omliggende gevoelige functies zal er een geur- en fijnstof onderzoek moeten worden uitgevoerd. Daarnaast zal er ook een quickscan flora- en fauna, een bodemonderzoek nodig zijn. Hier komt bij dat er archeologisch onderzoek nodig is zodra de te bouwen stal een oppervlakte heeft groter dan 5000 m<sup>2</sup> en de fundering van de stal dieper dan 50 cm ligt.

- *De nieuw te bouwen kippenstal wordt landschappelijk ingepast;*

De nieuw te bouwen stal heeft door zijn omvang invloed op het landelijk gebied. Om deze invloed zo veel mogelijk te beperken zal de nieuw te bouwen stal landschappelijk moeten worden ingepast. De initiatiefnemer zal hiervoor een landschappelijk inpassingsplan moeten opstellen in overleg met de gemeente.

- *Er moet worden aangetoond dat er sprake is van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO), zoals bedoeld in de Structuurvisie Olst-Wijhe;*

Binnen de Structuurvisie Olst-Wijhe wordt voor de identiteit “Sallandse platteland” beschreven. Binnen gebieden met deze identiteit is de visie om uitbreiding van grootschalige niet grondgebonden landbouw niet te faciliteren, tenzij er sprake is van een innovatieve, duurzame aanpak die past binnen Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (verder: MVO), met extra aandacht voor volksgezondheid en beperking overlast voor de omgeving. De initiatiefnemer moet aantonen dat hij met de bouw van een nieuwe stal aansluit bij de visie die wordt beschreven in onze Structuurvisie. In de aanvraag wordt hier al voorzichtig op in gegaan. MVO heeft namelijk ook te maken met dierenwelzijn en duurzaamheid. Hier haakt voorliggend initiatief op in door de leefruimte van de kippen te vergroten door de bouw van een nieuwe stal. Er moet echter aanvullend worden beargumenteerd waarom de bouw van een nieuwe stal binnen MVO past. Met name de invloed op de volksgezondheid dient hierbij aan bod te komen.

- *De provincie en waterschap Drents Overijsselse Delta akkoord zijn met de voorgenomen ontwikkeling;*

Het perceel Boerlestraat 9-9a ligt binnen de dubbelbestemming “Waterstaat – Intrekgebied” en de gebiedsaanduiding “Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied”. Binnen gronden met deze bestemming en aanduiding nieuwe bebouwing toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe. Het bevoegd gezag m.b.t. grondwater en het beheer hiervan is de provincie. Zij moeten beoordelen of er wordt voldaan aan het stand still-principe. Als hieraan wordt voldaan zal vervolgens het waterschap worden gevraagd of zij tevens akkoord kunnen gaan, aangezien achter het perceel Boerlestraat 9-9a een primaire A-watgang loopt.

#### DRAAGVLAK

Naast de wettelijke voorschriften die gelden bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure vinden wij het erg belangrijk wat de omgeving van Boerlestraat 9-9a van de bouw van een nieuwe stal vindt. Na uw uitspraak adviseren wij daarom de initiatiefnemer om in gesprek te gaan met de omgeving, hen te vragen wat zij van de bouw van een nieuwe stal vinden en hier een verslag van bij te voegen bij de nadere uitwerking van het plan. De initiatiefnemer moet zorgen dat er draagvlak vanuit de omgeving ontstaat voor zijn ontwikkeling.

#### DUURZAAMHEID

Door de bouw van een nieuwe kippenstal poogt de initiatiefnemer tegemoet te komen aan de hedendaagse consumentenvraag om duurzamer (kippen)vlees. De bouw van de nieuwe stal zorgt ervoor dat er minder dieren per vierkante meter worden gehouden, zodat er meer leefruimte ontstaat voor de dieren.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin wordt ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt geregeld dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

#### AANPAK/UITVOERING

Na het besluit wordt initiatiefnemer op de hoogte gebracht.