

Kenmerk : 449882023
Datum : 25 maart 2025
Verzonden op : 8 april 2025

Onderwerp : **Ontwerp omgevingsvergunning**

Op 27 december 2023 ontvingen wij van V.O.F. groot Zwaaftink, Boerlestraat 8a, 8131 SX te Wijhe, een aanvraag om omgevingsvergunning 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:

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Het afwijken van bestemmingsplan

op het perceel: Boerlestraat 8r-1, 8r-2 en (voorlopig) 8b en 8c te Wijhe, kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie D, nummer 1846, 1856 en 1857.

Ontwerp besluit

Wij zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c, 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: WABO), de omgevingsvergunning in ontwerp te verlenen voor de activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Onderdeel van het besluit vormen:

- een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo.

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 3.10, Wabo). De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe" wordt de aanvraag omgevingsvergunning aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij.". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Het belangrijkste onderdeel van de Wet natuurbescherming is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

In de Wet natuurbescherming worden geen data genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden. Ondanks het feit dat het slopen meldingsplichtig is, mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfsplaatsen van deze dieren en planten vernielen en verstoren. De Wet natuurbescherming gaat dan voor.

U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Wet natuurbescherming van toepassing is. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <https://www.overijssel.nl>

Bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel van het besluit:

Datum ontvangst	Documentnummer	Bestand
13-6-2024	272234196028118	OLST-WIJIJE\202406\GFO_ZAKEN\6296186\8274693_1718305887335_Nieuwbouw-kinderdagverblijf-bedrijfswoning-permanent-gebruik-2-plattelandskamers-27-12-2023.pdf
18-7-2024	378152161302641	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Overeenkomst spuitzones.pdf
18-7-2024	640046740039203	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Quicksan ecologie 2024.pdf
18-7-2024	867215907568224	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Aerius-berekening aanlegfase.pdf
18-7-2024	222834315526929	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Aerius-berekening gebruiksfasen huidige situatie.pdf
18-7-2024	039764017225289	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Aerius-berekening gebruiksfasen nieuwe situatie.pdf
18-7-2024	204988886624121	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Aerius-rapport aanlegfase.pdf
18-7-2024	386811907139016	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Aerius-rapport gebruiksfasen.pdf
18-7-2024	459263058455568	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Digitale watertoets Boerlestraat 8 en 8a.pdf
26-7-2024	418571833004922	OLST-WIJIJE\202407\GFO_ZAKEN\6296186\Brief-onderbouwing-gebruik-2-plattelandskamers-voor-werknemers-zaaknummer-449882023 - 26-7-2024.pdf
27-8-2024	151418556270884	OLST-WIJIJE\202408\GFO_ZAKEN\6296186\Verkennd bodemonderzoekrapr_240525_lvh01_Boerlestraat Wijhe.pdf
7-10-2024	811775324636610	OLST-WIJIJE\202410\GFO_ZAKEN\6296186\BENG-berekening + Voorlopige energielabel-Boerlestraat 8a Wijhe.pdf
7-10-2024	767658774051472	OLST-WIJIJE\202410\GFO_ZAKEN\6296186\MPG Rapportage Nieuwbouw Woning Boerlestraat 8a te Wijhe 30-09-2024.pdf
7-10-2024	729933102250237	OLST-WIJIJE\202410\GFO_ZAKEN\6296186\Toetsing Besluit Bouwwerken Leefomgeving Nieuwbouw Woning Boerlestraat 8a te Wijhe 24-09-2024.pdf
4-11-2024	778576905863000	OLST-WIJIJE\202411\GFO_ZAKEN\6296186\Toetsing Besluit Bouwwerken Leefomgeving - 4-11-2024.pdf
4-11-2024	487674002809200	OLST-WIJIJE\202411\GFO_ZAKEN\6296186\BENG berekening met voorlopig energielabel Kinderdagverblijf zonder tekening KDV01 en KDV02 - 4-11-2024.pdf
6-11-2024	507769200217773	OLST-WIJIJE\202411\GFO_ZAKEN\6296186\23-073-KDV02 Detailtekening dd 25-09-2024 - 6-11-2024.pdf
15-1-2025	806605394027374	OLST-WIJIJE\202501\GFO_ZAKEN\6296186\Boerlestraat 8a erfinrichtingsplan.pdf
4-2-2025	144320578583123	OLST-WIJIJE\202502\GFO_ZAKEN\6296186\23-073-05 KDV Bestektekening bijgebouw - 04-02-2025.pdf
	979558474314445	OLST-WIJIJE\202502\GFO_ZAKEN\6296186\Rapport nader bodemonderzoek met plan van aanpak.pdf
18-2-2025	082939298721973	OLST-WIJIJE\202502\GFO_ZAKEN\6296186\23-073-KDV01-GrootZwaartink-nieuwbouw-kinderdagverblijf-12-02-2025.pdf
18-2-2025	600244321526102	OLST-WIJIJE\202502\GFO_ZAKEN\6296186\23-073-W01-GrootZwaartink-bouw-woning-12-02-2025.pdf
10-9-2024	317869168855512	OLST-WIJIJE\202502\GFO_ZAKEN\6296186\Bodemadvies Boerlestraat 8r-1 en Boerlestraat 8r-2 in Wijhe.pdf
24-2-2025	105876377716471	OLST-WIJIJE\202502\GFO_ZAKEN\6296186\2025-02-20 Geuronderzoek niet geel gearceerd.pdf
24-2-2025	617869961662659	OLST-WIJIJE\202502\GFO_ZAKEN\6296186\2025-02-11 Lucht kwaliteits niet geel gearceerd.pdf
25-2-2025	708255044796589	OLST-WIJIJE\202502\GFO_ZAKEN\6296186\Ruimtelijke onderbouwing erfontwikkeling aan de Boerlestraat 8 en 8a in Wijhe versie februari 20251.pdf

Activiteit: het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

Bestemmingsplan:

- De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe", op gronden met de Agrarisch met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' (artikel 3) en de dubbelbestemming(en) Waarde – Archeologie – 2 (artikel 31) en Waarde – Landschap – 2 (artikel 35). Ook is de aanvraag getoetst aan de Algemene bouwregels (artikel 40). De aanvraag is in strijd met artikel 3, lid 3.1 onder a en 3.2 onder a van de voorschriften. Dit houdt in dat, de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd en de plattelandskamers zijn voor recreatief nachtverblijf.
- De tweede bedrijfswoning en de agrarische kinderdagopvang/buitenschoolse opvang zijn niet ten dienste van het agrarisch bedrijf, de woning staat gedeeltelijk buiten het bouwvlak en het gebruiken van de twee plattelandskamers in de voormalige boerderijwoning door werknemers is niet recreatief.

Wabo:

- De aanvraag komt op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo in aanmerking voor verlening van de omgevingsvergunning, zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen welke onderdeel uitmaakt van deze vergunning.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit:

- Op 22 januari 2025 is de aanvraag beoordeeld door de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Bouwbesluit 2012:

- De aanvraag voldoet aan de regels van het Bouwbesluit.

Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012:

- De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U stelt ons tenminste twee werkdagen voor de aanvang van bouwwerkzaamheden hiervan in kennis.
- Tenminste twee dagen van tevoren moet u de gemeente in kennis stellen van het storten van beton.
- Op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden stelt u ons hiervan in kennis.
U kunt de melding van aanvang en oplevering van het werk doen:
 - a. via ons klantcontactcentrum (KCC) te bereiken via 14 0570 of;
 - b. via email gemeente@olst-wijhe.nl onder vermelding van het bouwadres.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als de gemeente niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de werkzaamheden.
- De vergunning is altijd aanwezig op de bouwplaats.
- Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt niet begonnen voordat voor zover nodig door de gemeente:
 - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b. het straatpeil is uitgezet.
- De bouwplaats is tijdens de bouw op een doeltreffende wijze afgesloten, zodat deze niet voor onbevoegden toegankelijk is.
- Voor buitenunits, van warmtepompen en airco-installaties, voor woningen op verschillende percelen, bedraagt de geluidsnorm maximaal 40 dB op de perceelgrens. De eist geldt op de perceelsgrens met een perceel waarop een andere woonfunctie staat of dat is bedoeld voor een andere woonfunctie.

- De vrijkomende grond mag, omdat deze slechts in beperkte mate is verontreinigd, op de bouwlocatie worden verwerkt. Als de grond van de locatie wordt afgevoerd, dient de kwaliteit hiervan worden bepaald en conform deze kwaliteit elders worden toegepast. Vijf werkdagen voor afvoer van de grond moet het afvoeren er van worden gemeld via het meldpunt bodemkwaliteit of bij het team Leefomgeving. Hierbij moet worden aangetoond dat het grondtransport op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats vindt, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit.
- Op grond van het Bouwbesluit 2012 en bij ministeriele regeling geldt dat bouw- en sloopafval ten minste gescheiden is in de volgende fracties:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - overig afval;
 en zodanig wordt opgeslagen en afgevoerd dat er geen risico's voor het milieu ontstaan.
- Het hemelwater moet maximaal moet worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de eigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening (bijvoorbeeld kratten of een laagte in de tuin) met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein met een overloop naar de openbare weg

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

Gegevens met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.

Activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- De initiatiefnemer een beroep heeft gedaan op de Regeling van de Minister voor Natuur en Stikstof van 11 april 2024, nr. WJZ/ 52485693, tot wijziging van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie en van de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting, ook wel "LBV plus-regeling" geheten (hierna: "LBV-plus").
- De totaalontwikkeling ter plaatse van Boerlestraat (voorlopig) 8, 8a, 8b, 8c, 8r-1, 8r-2, 8r-3 en 8r-4 te Wijhe, kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie D, nummer 1846, 1847 en 1856, betreft meerdere activiteiten, te weten:
 - o Beëindigen van de varkenshouderij;
 - o Voortzetting van een akkerbouwbedrijf en daartoe de bouw van een agrarische loods;
 - o Oprichten van een agrarische kinderdagopvang en gebruik van een bijgebouw ten behoeve van kleindieren;
 - o Bouw van een nieuwe tweede bedrijfswoning;
 - o Herbestemmen van de bestaande boerderijwoning (Boerlestraat 8 te Wijhe) tot vier plattelandskamers (Boerlestraat 8 r-1, r-2, r-3 en r-4 te Wijhe), waarbij de moeder van de eigenaar mag blijven wonen en er twee ook in gebruik genomen mogen worden door werknemers en stagiaires;
 - o Bouw van een klein bijgebouw ten behoeve van de plattelandskamers.
- Er d.d. 13 augustus 2024 al een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van de agrarische loods en de het wijzigen van het gebruik van de boerderijwoning naar plattelandskamers.
- De voorgenomen ontwikkeling voor de overige activiteiten in strijd is met het geldende Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, vastgesteld op 12 april 2021, en de initiatiefnemer de medewerking van de gemeente behoeft voor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking ex art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo en het aanleggen c.q. verleggen van voorzieningen van openbaar nut in het exploitatiegebied;
- Op basis van artikel 5 van de "LBV-plus" zijn alle dierenverblijven ten behoeve van de varkenshouderij gesloopt. Tevens zijn voor het gebruiken van de gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan de omgevingsvergunningen voor een milieubelastende activiteit gewijzigd, zodat het niet meer mogelijk is om landbouwhuisdieren op de locatie, kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie D, nummer 1846, 1847 en 1856, te houden.

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning, het bouwen van een agrarische kinderdagopvang/buitenschoolse opvang en het gebruiken van twee plattelandskamers voor werknemers, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Gebleken is dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en toelichting zijn als bijlage(n) bij dit besluit gevoegd.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat binnen drie jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning moet zijn uitgevoerd. De landschapsmaatregelen moeten worden aangelegd en in stand worden gehouden conform bijlage Boerlestraat 8a Erfinrichtingsplan d.d. 10 januari 2025.
- Het is alleen toegestaan ter plaatse van de locatie, kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie D, nummer 1846, 1847 en 1856, hobbymatig en ten behoeve van de agrarische kinderdagopvang/buitenschoolse opvang dieren te houden.
- Activiteiten ten behoeve van de kinderdagopvang/buitenschoolse opvang op de percelen kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie D, nummer 1846, 1847 en 1856 zijn enkel toegestaan buiten de magneetveldzone van 75 meter van de nabijgelegen hoogspanningsverbinding.
- Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische percelen kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie D, nummers 1597, 1599 en 1832 is enkel toegestaan op minimaal 50 meter afstand van de perceelsgrens van het voorliggende perceel kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie D, nummer 1857.
- De stikstofemissie van de nieuwe activiteiten, zoals genoemd in deze omgevingsvergunning en de eerder verleende omgevingsvergunning (zaaknr.: 450152023), bedragen 2,4 % van de van de toegestane emissie van de veehouderijactiviteiten waarvoor voorheen toestemming was verleend.

- Op basis van een verzoek van de Veiligheidsregio mag er een calamiteitenontsluiting aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd worden onder de volgende voorwaarden: het gebruik is alleen toegestaan ten behoeve van hulpdiensten wanneer er sprake is van calamiteiten bij de agrarische kinderopvang en de 2e bedrijfswoning en er mag geen sprake zijn van een uitvoering als een volwaardige ontsluiting.
- Het is niet toegestaan de plattelandskamers te gebruiken anders dan ten behoeve van de recreatieve functie en in afwijking daarvan kunnen 2 plattelandskamers gebruikt worden ten dienste van het tijdelijk huisvesten van werknemers van de agrarische kinderopvang.