

Advies Omgevingskamer

Burgemeester van Wijngaardenstraat 27 te IJhorst



EPOS

OMGEVINGSKAMER

Zaaknummer : Z/STH24/019444

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : 2

Toetsen : Nee

Soort procedure (indien van toepassing) : wijziging Omgevingsplan / TAM-Omgevingsplan

Beschrijving situatie

: Het uitbreiden van de ligboxenstal richting de voorzijde van het perceel, waar onder andere de huidige bedrijfswoning staat, en het herbouwen van de te slopen bedrijfswoning aan de westzijde van het perceel

Kanttekeningen

: Geen

Plan eerder behandeld

: ja, 30-10-2023

Behandeling door Omgevingskamer

Datum behandeling : 24-6-2024

Aanwezige leden

☒ Vaste leden : Voorzitter, Senior Ruimtelijke Ontwikkeling,
Beleidsmedewerker Oversticht, Zaakbehandelaar

☐ Gemeente :

☐ Provincie : Beleidsmedewerker Ruimtelijk Beleid

☐ Waterschap :

☐ Veiligheidsregio :

☐ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu

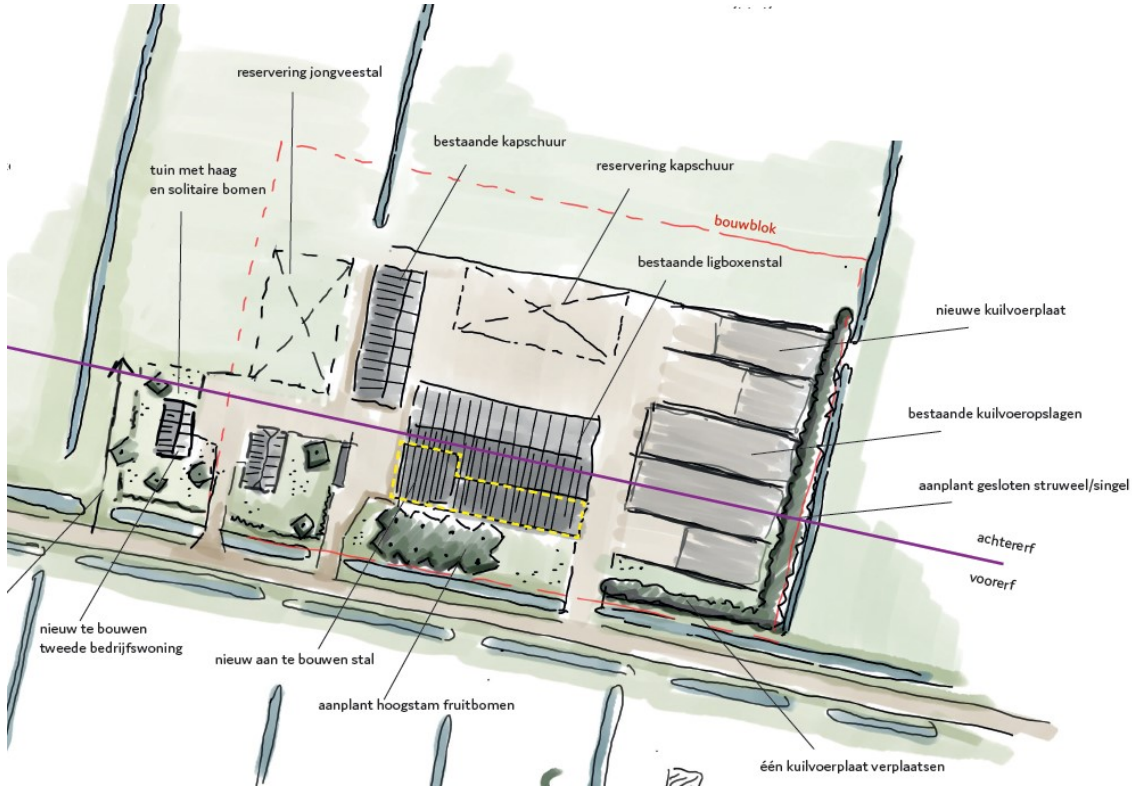
Kernvraag

Is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan het uitbreiden van de ligboxenstal richting de voorzijde van het perceel, waar onder andere de huidige bedrijfswoning staat, en het herbouwen van de te slopen bedrijfswoning aan de westzijde van het perceel?

Advies Omgevingskamer : **akkoord**

Het plan

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande ligboxenstal richting de voorzijde van het perceel uit te breiden. De bedrijfswoning die nu op de plek van de geplande uitbreiding staat zal dan afgebroken moeten worden. Voorgesteld wordt om de bedrijfswoning aan de westzijde van het perceel, buiten het bouwvlak, te herbouwen.



Figuur 1: Tekening verzoek vooroverleg d.d. 28-6-2024

Dit verzoek is eerder behandeld in de Omgevingskamer d.d. 30-10-2023. De omgevingskamer heeft destijds negatief geadviseerd op het verzoek. De kritiek op het plan was vooral gericht op de indeling van het erf, c.q. noodzaak van uitbreiding stalruimte richting weg, en daaraan gekoppeld de noodzakelijke verplaatsing en de ruimtelijke inpasbaarheid van de te verplaatsen woning. Ook omdat dit gepaard ging met het vergroten van het bouwvlak zonder dat zekerheid bestaat of de gewenste bedrijfsontwikkelingen in de toekomst ook mogelijk zijn (o.a. vanuit milieuregelgeving).

Argumenten

De initiatiefnemer geeft aan dat vanuit de toekomstige bedrijfsvoering een uitbreiding van de bestaande stal richting de weg gewenst is. Op deze wijze kan de bestaande stal vergroot worden ten behoeve van dierenwelzijn en blijft er achter op het perceel voldoende ruimte bestaan om in de toekomst een jongveestal te realiseren en de kapschuur te verplaatsen. Daarmee kan op een duurzame en verantwoorde wijze het boerenbedrijf voortgezet worden. Direct gevolg hiervan is dat de bestaande (tweede) bedrijfswoning moet worden afgebroken en verplaatst. Voorgesteld wordt de tweede bedrijfswoning aan de westzijde direct aansluitend van de te behouden bedrijfswoning te situeren. De beide woningen worden in dit nieuwe verzoek vooroverleg door één toegangsweg ontsloten, waarbij de nokrichting van beide woningen naar de weg is gericht en de situering ten opzichte van de bestaande bebouwing zo compact mogelijk is gehouden.

De gewenste toekomstige situatie is verbeeld op de erfinrichtingsschets en beschreven in de quickscan. De omgevingskamer is van mening dat in dit aangepaste plan de noodzaak van de vergroting van de bestaande stal ten behoeve van de bedrijfsvoering beter duidelijk is gemaakt. Ook wordt het gehele perceel landschappelijk, en de noodzakelijke verplaatsing van de (tweede) bedrijfswoning specifiek, beter ingepast. Met het voorliggende plan zijn de kritiekpunten uit het eerdere negatieve advies van de omgevingskamer verwerkt. Vooral ook omdat beleidsmatig niet meer wordt verzocht om het vergroten van het agrarisch bouwvlak, maar om een wijziging van dit agrarische bouwvlak.

Het bestemmingsplan Buitengebied (tijdelijk deel Omgevingsplan Staphorst) heeft een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de situering van het bouwvlak aan te passen zonder deze te vergroten. De gewenste ontwikkeling is mogelijk met inachtneming van de hierin opgenomen voorwaarden. Door middel van het wijzigen van het omgevingsplan of het opstellen van Tam-omgevingsplan kan de aangepaste situering van het bouwvlak op een correcte wijze worden vastgelegd.

Voor wat betreft het aspect geurhinder wordt nog opgemerkt dat een (bedrijfs)woning een geurgevoelig object is. In de quickscan is aangegeven dat de vleeskalverenhouderij aan de Burgemeester van Wijngaardenstraat 62 met een afstand van ongeveer 160 meter tot de nieuw te bouwen bedrijfswoning geen belemmering gaat opleveren. Met een geuremissie van ongeveer 22.000 odeur/s op 160 meter is de verwachting dat de geurnorm van 8 odeur mogelijk overschreden wordt. Een voorgrondbelasting berekening met V-Stacks vergunning is nodig en dient in de planprocedure te worden meegewogen in het kader van een goed woon- en leefklimaat. De Kamer overweegt hierin dat de bestaande (te slopen) bedrijfswoning op een kortere afstand van de vleeskalverenhouderij is gelegen en feitelijk met de nieuwbouw voor de initiatiefnemers dus een betere situatie ontstaat.

Conclusie

De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen over dit plan.

Datum advies

: 2 juli 2024



Advies is gebaseerd op:

- Advies omgevingskamer met bijbehorende erfinrichtingsplan d.d. 30-10-2023
- QuickScan Burgemeester van Wijngaardenstraat 27 te IJhorst, d.d. 19-4-2024;
- Erfinrichtingsplan Burgemeester van Wijngaardenstraat 27 te IJhorst, d.d. 28-6-2024;
- Maatvoeringtekening Burgemeester van Wijngaardenstraat 27 te IJhorst, d.d. 28-6-2024.