

Openbaar

Zaaknummer: Z/25/324921

De her

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Lagestraat 46 Niftrik

Collegedatum: 10 maart 2026

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe mee te werken aan:
 - het stoppen van de intensieve varkenshouderij aan de Lagestraat 46 in Niftrik;
 - aan de plannen om het gebied opnieuw in te richten.

Onder de voorwaarden dat de initiatiefnemers:

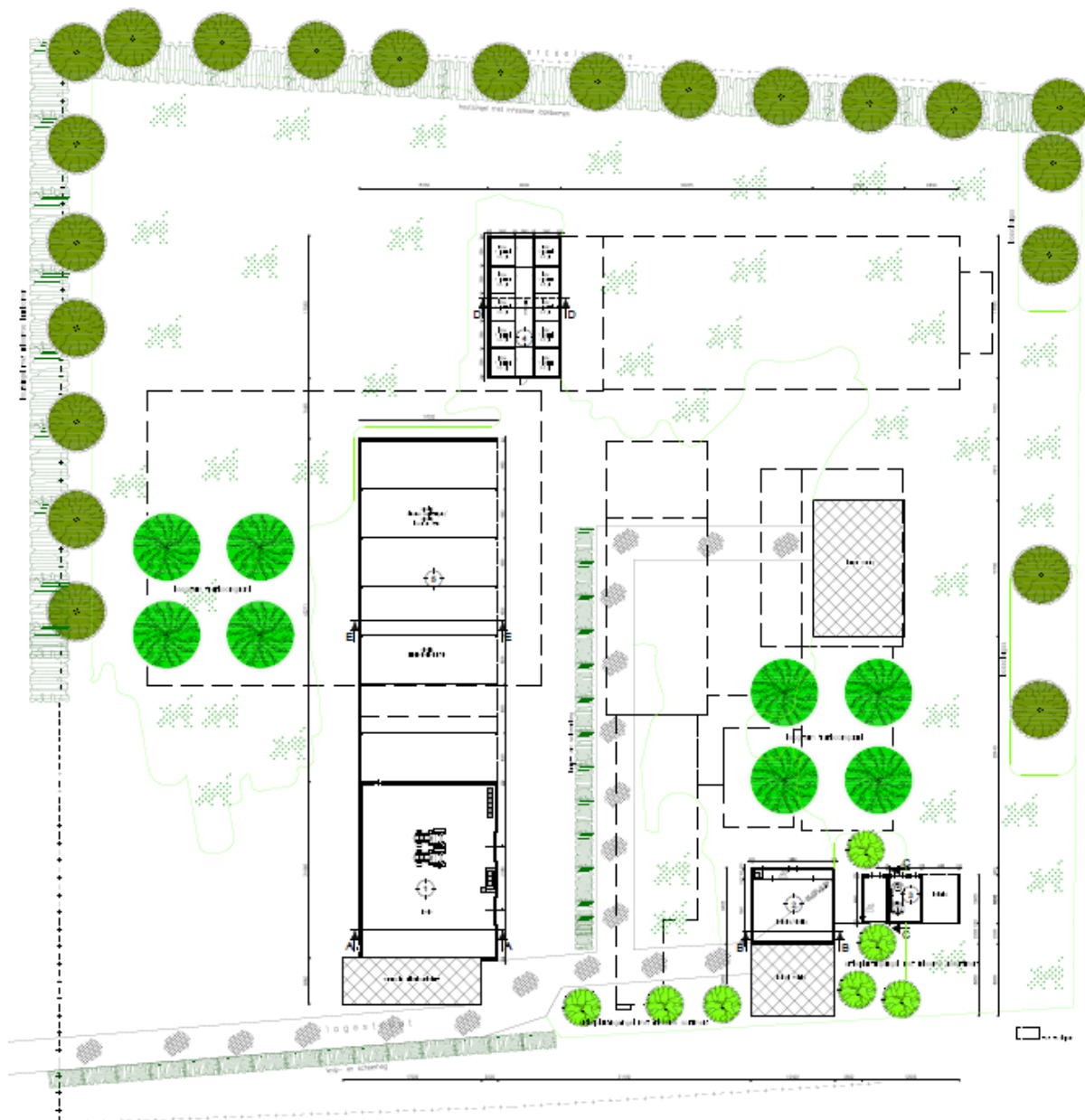
- een realisatieovereenkomst sluiten met de gemeente
 - een omgevingsdialoog houden met de omgeving
 - regelen dat binnen 50 meter van de nieuwe woningen geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt
 - een landschapsplan aanleveren dat door de gemeente wordt goedgekeurd
 - schriftelijk uitleggen dat de functies goed passen bij de locatie (evenwichtige toedeling van functies)
2. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

De initiatiefnemer van het perceel Lagestraat 46 Niftrik heeft zich aangemeld voor de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV). Voor maart 2026 wordt de varkenshouderij beëindigd. Het akkerbouwbedrijf zal worden voortgezet. De financiële vergoeding dekt de beëindiging van het bedrijf niet volledig. Om de bedrijfsafbouw op een verantwoorde manier te realiseren wordt ingezet op herontwikkeling conform de gemeentelijke beleidskaders. Het verzoek omvat het volgende:

- De beëindiging van de intensieve varkenshouderij;
- Het verkleinen van het agrarische bouwvlak ten behoeve van het akkerbouwbedrijf;
- Het oprichten van één woning,
- Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- Het omzetten van de mantelzorgwoning naar een bedrijfswoning behorende bij het akkerbouwbedrijf;
- Het slopen van ca. 2. 243 m² aan stallen;
- Verlenging van de bestaande schuur en realisatie paardenstal, voor hobbymatig gebruik, op bestaande fundering.

Op onderstaande afbeelding is te zien welke bebouwing gesloopt (stippellijn) zal worden en welke bebouwing blijft staan en wordt bijgebouwd in het kader van de ontwikkeling.

**Eerdere besluiten**

N.v.t.

Gewenst resultaat

Het vervallen van de intensieve veehouderij, het omvormen van de bestaande bedrijfs- en mantelzorgwoning en het oprichten van één nieuwe woning.

Argumenten

1.1 De werkwijze bij eventuele nadeelcompensatie ligt vast in deze realisatieovereenkomst.

Als iemand vanwege de uitvoering van het plan nadeelcompensatie claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt en deze niet bij de gemeente terecht zullen komen.

1.2 Het voeren van een omgevingsdialoog resulteert in meer transparantie en duidelijkheid richting de buurt over het initiatief.

De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog. Met de brief over het positieve besluit op het principeverzoek, ontvangt de initiatiefnemer de flyer met uitleg en tips over de te voeren omgevingsdialoog/bewonersparticipatie.

1.3 Vanwege jurisprudentie omtrent spuitzones kan er momenteel niet met een onderzoek aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in een straal van 50 meter.

De locatie waar de twee burgerwoningen komen te staan is omringd door een agrarische functie. Binnen deze agrarische functie mogen bestrijdingsmiddelen gebruikt worden. Het is vaste rechtspraak dat er 50 meter afstand gehouden moet worden tussen gevoelige functies (wonen) en agrarische bedrijvigheid waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Dit vanwege risico's voor de volksgezondheid en het mogelijk beperken van agrarische bedrijven. Daarom wordt geadviseerd als voorwaarde mee te nemen dat de initiatiefnemer deze afstand aanhoudt bij verdere uitwerking van het plan.

2.1 Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw college.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het plan voldoet niet aan het 'uitvoeringskader kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen'

Voor een positieve beoordeling dient het plan bij 2 woningen of minder minimaal 4 punten te behalen op de eerste thema's ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, passende ontwikkeling en behoefte.

Het plan behaalt maximaal 3 punten binnen deze thema's:

- Locatie gelegen buiten de bebouwde kom (XXX)
- Een bestaand gebouw wordt gebruikt als nieuwe woning (2 punten).
- Het initiatief voorziet in een passende ontwikkeling, omdat de aanduiding 'intensieve veehouderij' wegbestemd kan worden. De sloop van de bedrijfsbebouwing en het vervallen van deze bestemming zorgt voor een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving (1 punt).

Het plan haalt geen punten binnen het functieverandering-beleid omdat niet alle bedrijfsmatige bebouwing wordt gesloopt. Dit komt omdat de akkerbouw wordt doorgezet. Ondanks dat niet alle bebouwing wordt gesloopt wordt nog steeds ruim meer dan 2.000m² gesloopt. Dit in combinatie met het opheffen van de aanduiding voor een intensieve veehouderij maakt dat dit een kwalitatieve meerwaarde oplevert voor de omgeving. Afwijken van het 'uitvoeringskader kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen' is daarom wenselijk.

Ook moet het initiatief voor een positieve beoordeling tevens 2 punten halen op het thema Duurzaamheid:

- Bij de bouw zal aantoonbaar gebruik gemaakt worden van circulaire/biobased (25%) en herbruikbare materialen (1 punt).
- Tevens wordt natuurinclusief gebouwd door het aanbrengen van nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen. (1 punt).

Op duurzaamheid scoort dit initiatief dus ook voldoende.

1.2 *Uit de nog aan te leveren Ruimtelijke Onderbouwing moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Het plan is tot nu toe op de meest belangrijke beleidsterreinen getoetst. Bij particuliere initiatieven vragen wij de initiatiefnemer om aan te tonen dat het verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afwegingen vinden plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Initiatiefnemer dient in deze ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat kan worden voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €421,50 aan legeskosten in rekening gebracht.

Ook wordt er bij het vaststellen van het omgevingsplan een exploitatiebijdrage gevraagd op basis van de VNG plankostenscan.

Communicatie

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de initiatiefnemer daarover per e-mail geïnformeerd worden.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog.

Uitvoering of Vervolgstappen

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de initiatiefnemer daarover per e-mail geïnformeerd worden. Daarna kan de initiatiefnemer de plannen, aan de hand van uw besluit, verder uitwerken tot een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning. E.e.a. afhankelijk van de verdere uitwerking van de plannen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Openbaar

Zaaknummer: Z/25/324921

Voorstel
Advies
N.v.t.