

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Aanvragen omgevingsvergunningen Oldebroek Oost fase 1A i.r.t. geitenhouderij	
Vergadering raad d.d.: 1 oktober 2026	Agendapunt:
Portefeuillehouder: Martijn Kerkmans	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 272246

Onderwerp

Aanvragen omgevingsvergunningen Oldebroek Oost fase 1A i.r.t. geitenhouderij

Te nemen besluit

1. In te stemmen met de verdere behandeling van de twee ingediende aanvragen omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zaaknummers: R2026-01235 en R2026-02033) voor woningen in Oldebroek Oost fase 1A, met inachtneming van de zonering van de geitenhouderij

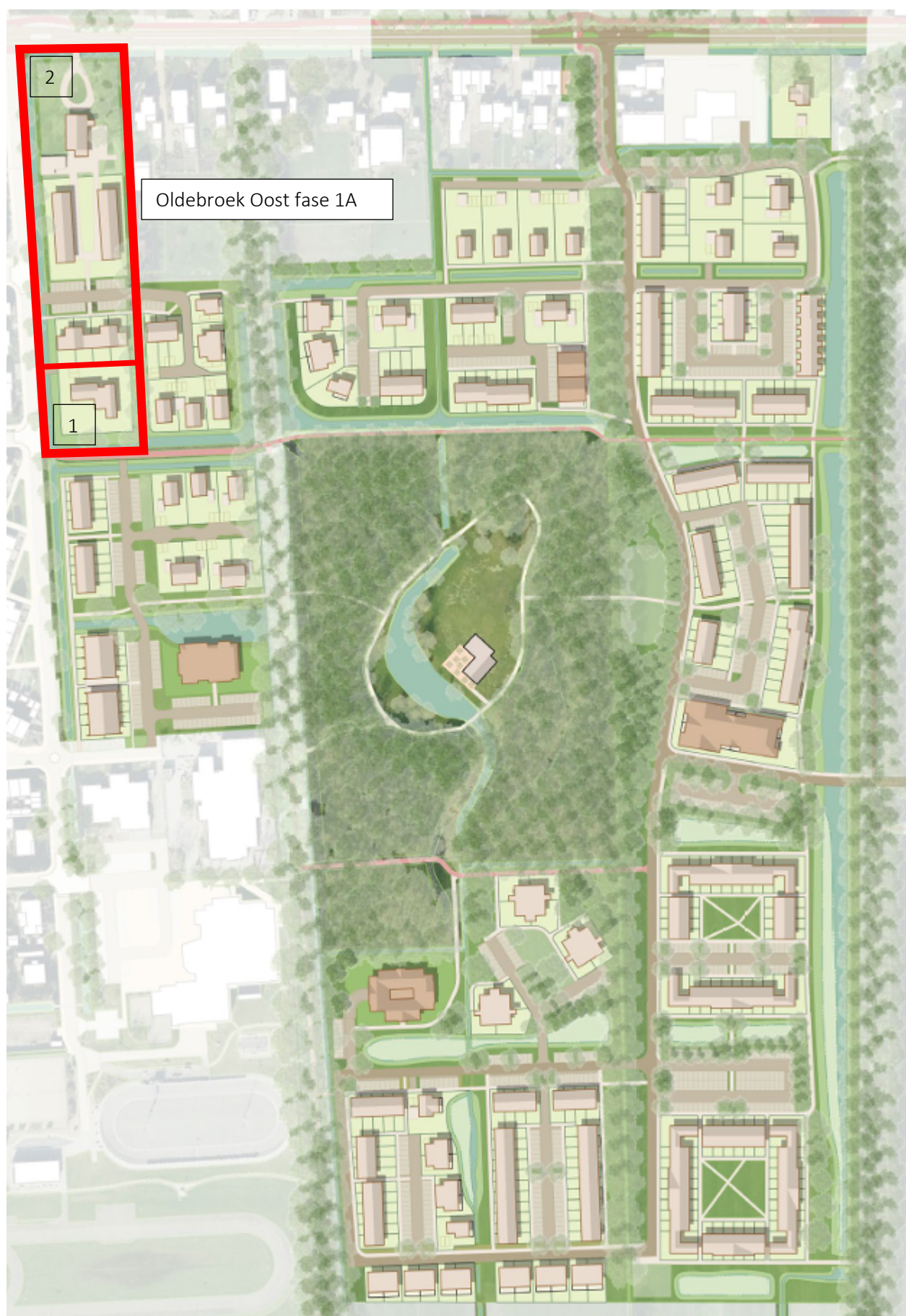
Aanleiding

Gemeente Oldebroek heeft in april 2023 voorkeursrecht gevestigd op de gronden ten oosten van de kern Oldebroek (rondom het Hullenbos) ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Oldebroek Oost. Ons college heeft op 24 maart 2026 het Omgevingsprogramma Oldebroek Oost gewijzigd vastgesteld. Door dit besluit is het voorkeursrecht op de locatie Oldebroek Oost van rechtswege met drie jaar verlengd.

Ten oosten van het plangebied Oldebroek Oost ligt een geitenhouderij. Een geitenhouderij heeft volgens wetenschappelijk onderzoek waarschijnlijk negatief effect op de gezondheid van omwonenden, zie hiervoor advies deel 1 en deel 2 van de Gezondheidsraad. De Gezondheidsraad en GGD adviseren om ten minste 1 kilometer afstand te houden tussen geitenhouderijen en nieuwe gevoelige bestemmingen. De rijksoverheid heeft daarentegen recentelijk aangegeven dat geitenhouderijen een afstandsnorm krijgen van 500 meter.

De komende periode gaat de gemeente voor Oldebroek Oost verder werken aan het oplossen van de belemmerende afstandsnorm door de aan het plangebied grenzende geitenhouderij, de grondexploitatie en de wijziging van het Omgevingsplan. Vooruitlopend op deze werkzaamheden zijn er twee aanvragen om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor woningen ingediend door zelfrealisatoren. Dat betreft fase 1A van Oldebroek Oost. In figuur 1 is de locatie van Oldebroek Oost fase 1A weergegeven (rood gearceerd, met daarin de locaties van de twee aangevraagde omgevingsvergunningen: nummer 1 en nummer 2). De afbeelding is afkomstig uit het omgevingsprogramma en geeft niet de definitieve inrichting weer. Het betreft een aanvraag voor één particulier nieuw te bouwen woonhuis (zaaknummer: R2026-01235; nummer 1 in figuur 1). En een aanvraag voor de verbouwing van een gemeentelijk monument naar appartementen met nieuwbouwwoningen op het achtergelegen terrein waarbij er 20 woningen worden toegevoegd ten opzichte van hoeveel er nu zijn (zaaknummer: R2026-02033; nummer 2 in figuur 1). Zie de bijlagen voor de situatietekening van beide aanvragen omgevingsvergunningen. Beide aanvragen omgevingsvergunningen liggen op meer dan 500 meter afstand van de geitenhouderij, maar wel binnen 1.000 meter afstand van de geitenhouderij.

Uw raad wordt met deze adviesnota gevraagd, om met inachtneming van de zonering van de geitenhouderij, in te stemmen om de ingediende aanvragen omgevingsvergunningen verder te behandelen. Hiermee wordt het standpunt van uw raad voor woningbouw in Oldebroek Oost fase 1A in relatie tot de zonering van de geitenhouderij duidelijk en of de behandeling van de twee aanvragen omgevingsvergunningen dan ook voortgezet kan worden. Als uw raad hiermee instemt, betekent dit niet dat de twee aanvragen omgevingsvergunningen automatisch verleend worden. Deze aanvragen worden eerst inhoudelijk behandeld en getoetst, zie bij argumenten 1.3 en vervolg.



Figuur 1: Locatie Oldebroek Oost fase 1A (rood gearceerd), met daarbinnen de locaties van de twee aangevraagde omgevingsvergunningen (met nummer 1 en 2). De afbeelding is afkomstig uit het Omgevingsprogramma en geeft niet de definitieve inrichting weer.

Beoogd effect

De twee ingediende aanvragen omgevingsvergunningen voor woningen in fase 1A van Oldebroek Oost verder te behandelen, met inachtneming van de zonering van de geitenhouderij.

Argumenten

1.1 Doorgaan met de behandeling van de twee aanvragen omgevingsvergunningen is mogelijk, want fase 1A van Oldebroek Oost ligt op meer dan 500 meter afstand van de bestaande geitenhouderij

Ten oosten van Oldebroek Oost ligt een geitenhouderij. De rijksoverheid heeft recentelijk een uitspraak gedaan over de afstand tussen een geitenhouderij en nieuwe woonkernen in verband met gezondheidsrisico's. De rijksoverheid geeft aan dat nieuwe geitenhouderijen straks niet binnen 500 meter van woonkernen, scholen, kinderdagverblijven en zorginstellingen mogen komen. Andersom mogen ook geen nieuwe woonkernen of andere gevoelige bestemmingen binnen 500 meter van een geitenhouderij worden gebouwd. Fase 2 en 3 van Oldebroek Oost liggen geheel of gedeeltelijk binnen de 500 meter. Fase 1A van Oldebroek Oost ligt op meer dan 500 meter van de actieve geitenhouderij.

1.2 Fase 1A maakt onderdeel uit van het vastgestelde Omgevingsprogramma Oldebroek Oost

Ons college heeft het Omgevingsprogramma Oldebroek Oost op 24 maart jl. gewijzigd vastgesteld en uw raad is hierover geïnformeerd in de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving van 27 mei 2026. In het vastgestelde Omgevingsprogramma Oldebroek Oost is de globale ontwikkeling van fase 1A meegenomen. Na de vaststelling van het Omgevingsprogramma hebben de zelfrealisatoren hun plannen in fase 1A verder uitgewerkt en zijn de twee aanvragen omgevingsvergunningen ingediend.

1.3 De twee ingediende omgevingsvergunningen worden behandeld en getoetst

Voordat de twee aanvragen omgevingsvergunningen daadwerkelijk worden verleend, worden deze eerst inhoudelijk behandeld en getoetst. Aan het eind van het beoordelingstraject wordt uw raad om bindend advies gevraagd voor de aanvraag met de 20 woningen (zaaknummer: R2026-02033). Omdat dit meer dan 11 woningen zijn, dus meer dan uw beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven mogelijk maakt, is zonder meer een raadsadvies nodig. Voor de aanvraag van de enkele woning geldt (zaaknummer: R2026-01235) dat deze niet langs uw raad hoeft voor bindend advies aan het eind van het beoordelingstraject, omdat dit om minder dan 11 woningen gaat.

Kanttekeningen

1.1 De geplande woningbouw ligt binnen 1 kilometer van de geitenhouderij

De Gezondheidsraad en de GGD adviseren om tenminste 1 kilometer afstand te houden tussen nieuwe gevoelige bestemmingen en geitenhouderijen gezien de gezondheidsrisico's (zie hiervoor advies deel 1 en deel 2 van de Gezondheidsraad). Echter, gezien het belang van extra woningen voor Oldebroek en de recente uitspraak van de rijksoverheid over de afstand tot geitenhouderijen (zie argument 1.1), achten wij woningbouw op de locaties van de twee aangevraagde omgevingsvergunningen verantwoord.

Overigens is de gemeente met de eigenaar van de geitenhouderij in gesprek over beëindiging van de geitenhouderij tegen een nader overeen te komen schadeloosstelling zodat ook fase 2B en 3 van Oldebroek Oost (welke binnen 500 meter van de geitenhouderij vallen) kunnen worden gerealiseerd.

1.2 De uitspraak van de rijksoverheid over afstand tot geitenhouderijen is nog niet wettelijk vastgelegd

De rijksoverheid heeft recentelijk een uitspraak gedaan over de afstand tussen geitenhouderij en nieuwe woonkernen in verband met gezondheidsrisico's (zie argument 1.1). Echter geeft de rijksoverheid ook aan dat de nieuwe afstandsregel nog niet direct van kracht is. Eerst moeten er wettelijke procedures worden doorlopen, dit duurt naar verwachting 2,5 tot 3 jaar. Tot die tijd vraagt het kabinet provincies om bestaande beperkingen voor geitenhouderijen te behouden en, indien wenselijk, alvast zoveel mogelijk in lijn te brengen met de aangekondigde regelgeving van het Rijk. Daarnaast vraagt het kabinet gemeenten om de laatste inzichten mee te nemen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen vooruitlopend op deze regelgeving. Het risico bestaat dat, doordat wettelijke

procedures nog doorlopen moeten worden de komende jaren, er nieuwe inzichten aan het licht komen. Gezien het belang van de woningbouw en de recente uitspraak van de rijksoverheid, vinden wij dit risico aanvaardbaar.

1.3 Het Omgevingsprogramma Oldebroek Oost is vastgesteld door ons college

Zoals aangegeven bij argument 1.2 heeft ons college het Omgevingsprogramma van Oldebroek Oost gewijzigd vastgesteld. Uw raad is hierover geïnformeerd in de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving. Het Omgevingsprogramma Oldebroek Oost is dus niet vastgesteld door uw raad. De keuze, om gebruik te maken van een Omgevingsprogramma waarbij de bevoegdheid bij ons college ligt, is gemaakt om het verlengen van het voorkeursrecht op deze locatie mogelijk te maken. Uw raad is tijdens het raadsgebesprek van 9 september 2025 bijgepraat over deze keuze om te werken met Omgevingsprogramma's. De komende periode zal op basis van het Omgevingsprogramma en de door de zelfrealisatoren verder uitgewerkte plannen het Omgevingsplan worden opgesteld en aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Financiën

Met de zelfrealisatoren worden anterieure overeenkomsten gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de door de gemeente te verhalen kosten die de woningbouw mogelijk maken.

Het uitgangspunt is dat beide zelfrealisatoren evenredig meebetalen aan de plankosten, voorbereidingskosten en projectbegeleiding. De zelfrealisatoren zorgen voor het bouw en woonrijp maken conform het LIOOR voor eigen rekening en risico. Ook worden er afspraken gemaakt over de kosten buiten het plangebied; zoals aanpassingen aan de kruising Stouwdamsweg/Zuiderzeestraatweg. Deze bijdragen komen ten gunste van het complex.

Communicatie

De gemeente informeert de zelfrealisatoren aan het eind van het beoordelingstraject over de uitkomst van de behandeling van de aanvragen omgevingsvergunningen die zij hebben ingediend.

De zelfrealisatoren hebben, naast de brede participatie van de gemeente, ook zelf gezorgd voor de participatie en zijn tijdens de realisatiefase ook zelf verantwoordelijk voor de communicatie naar omwonenden en betrokkenen toe.

Vervolg

Als uw raad instemt met dit besluit, worden de twee aanvragen omgevingsvergunningen verder behandeld. Als in de beoordeling – behalve de geitenhouderij – ook alle andere ruimtelijke aspecten niet belemmerend blijken, dan verleent ons college de vergunning. Maar aan het eind van dat beoordelingstraject wordt uw raad nog om bindend advies gevraagd voor de aanvraag met de 20 woningen (zaaknummer: R2026-02033). Omdat dit meer dan 11 woningen zijn, dus meer dan uw beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven mogelijk maakt, is zonder meer raadsadvies nodig. Voor de aanvraag van de enkele woning geldt (zaaknummer: R2026-01235) dat deze niet langs uw raad hoeft voor bindend advies aan het eind van het beoordelingstraject, omdat dit om minder dan 11 woningen gaat. Als het beoordelingstraject van de twee ingediende aanvragen omgevingsvergunningen is afgerond, worden de zelfrealisatoren geïnformeerd over de uitkomst van de behandeling. Afhankelijk van deze uitkomst, kunnen de zelfrealisatoren vervolgstappen gaan zetten.

Bijlage(n)

- BW20260825 Raadsbesluit Omgevingsvergunningen Oldebroek Oost fase 1A & geitenhouderij
- BW20260825 Advies gezondheidsrisico's rond veehouderijen 2025 deel 1
- BW20260825 Advies gezondheidsrisico's rond veehouderijen 2025 deel 2
- BW20260825 situatietekening nieuw aanvraag omgevingsvergunning zaaknummer R2026-01235
- BW20260825 situatietekening bestaand aanvraag omgevingsvergunning zaaknummer R2026-02033
- BW20260825 situatietekening nieuw aanvraag omgevingsvergunning zaaknummer R2026-02033

Oldebroek,

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing