

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 15766-2024

Medewerker	:	Hilda Schefferlie
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	23 april 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Prinshoeweg 1 te Olst – Kenmerk: 16139-2024:310196</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Erfinrichtingsplan Prinshoeweg 1 te Olst / Scherpenzeelseweg tussen 13 en 15 te Wijhe</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind en wethouder Olthof</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>ONDERWERP</p> <p>Deelname Prinshoeweg 1 te Olst aan de Lbv-plus regeling en de invulling van de volgfuncties.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse van de Prinshoeweg 1 te Olst in het kader van de Lbv-plus regeling en daartoe in te stemmen met de gevraagde volgfunctie: voortzetting van het hoveniersbedrijf en daartoe de oprichting van een loods;
2. In principe de oprichting van een kleinere woning (typologie boerderijachtig maximaal 1 laag en een kap) op het perceel aan de Scherpenzeelseweg tussen 13 en 15 te Wijhe op stedenbouwkundige gronden aanvaardbaar te vinden;
3. Ten behoeve van de herontwikkeling de navolgende randvoorwaarden te laten gelden:
 - a. Sloop van alle dierenverblijven conform de beschikking van de LBV+ regeling en overige bedrijfsbebouwing zoals aangegeven op het sloopoverzicht door initiatiefnemer;
 - b. De volgfunctie aan de Prinshoeweg 1 past binnen het maximum van 15% stikstofemissie van de activiteiten waarvoor voorheen toestemming was verleend;
 - c. Het intrekken van de milieuvergunning en de NB-wet vergunning voor de varkenshouderij;
 - d. Uitvoering geven aan een landschappelijk inrichtingsplan ter plaatse van de Prinshoeweg;
 - e. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling aangaande beide locaties omdat er een provinciaal belang is.
 - f. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zowel Prinshoeweg als de Scherpenzeelseweg;
 - g. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) contact met de omgeving van beide locaties en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
 - h. Initiatiefnemer voor de locatie Scherpenzeelseweg de uitvoerbaarheid op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nader onderbouwt en aan de gemeente een uitgewerkt schetsplan met een erfinrichtingsplan opstelt en ter goedkeuring voorlegt aan de gemeente;
 - i. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst, waarin de regels inzake deelname aan de Lbv-plus regeling zijn opgenomen;
 - j. De randvoorwaarden van de Lbv-plus regeling, voor zover relevant, opnemen in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
 - k. In het nieuwe Omgevingsplan op termijn de functieaanduiding intensieve veehouderij wordt doorgehaald aan de Prinshoeweg en de functies agrarisch bedrijf/hoveniersbedrijf worden toegekend in combinatie met het verkleinen van het huidige bouw- en bestemmingsvlak;

- I. In het nog op te stellen nieuwe Omgevingsplan ter plaatse van de Scherpenzeelseweg de functie Wonen opnemen met een werkingsgebied.
4. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de Prinshoeweg te verlenen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.
5. Ten behoeve van de locatie Scherpenzeelseweg voor te stellen dit te faciliteren via een wijziging van het Omgevingsplan. Pas nadat een omgevingsvergunning voor de Prinshoeweg is verleend, kan een omgevingsvergunning voor de Scherpenzeelseweg worden aangevraagd;
6. De bovenstaande buitenplanse omgevingsplanactiviteiten op termijn op te nemen in het nieuwe Omgevingsplan.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een positieve beschikking ontvangen van het RVO om gebruik te kunnen maken van de Lbv-plus regeling. Via deze regeling wordt via de beëindiging van de varkenshouderij binnen onze gemeente een bijdrage geleverd aan de landelijke opgave om te komen tot een reductie van de uitstoot van stikstof. Ter plaatse wenst de initiatiefnemer zijn varkenshouderij te beëindigen en op deze locatie een kleinschalig hoveniersbedrijf te exploiteren. De locatie is complex omdat deze op circa 20 meter van een geitenhouderij is gelegen. Omzetten naar een woonbestemming ter plaatse is niet mogelijk. Voortzetting als een bedrijfsbestemming met bijhorende (al bestaande) bedrijfswoning is wel mogelijk. Na sloop is het voornemen om een loods van 400 m² voor het hoveniersbedrijf op te richten en is verder sprake van landschappelijke inpassing van het erf. Daarnaast is het voornemen om aan de Scherpenzeelseweg tussen 13 en 15 te Wijhe een woning op te richten. Vanwege de ligging nabij de kern Wijhe is hier sprake van een passende locatie voor een woning. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. In een later stadium zal de desbetreffende ontwikkeling via een wijziging in het Omgevingsplan verankerd worden.

AANLEIDING

Algemene inleiding Lbv regeling

Op 3 juli zijn de rijksregelingen voor de vrijwillige beëindiging van veehouderijen geopend met als doel dat dit bijdraagt aan een (forse) reductie van de stikstofuitstoot op gevoelige Natura 2000 gebieden. De gemeente Olst-Wijhe valt binnen de invloedssfeer van de Veluwe als gevoelig gebied.

De Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (hierna te noemen Lbv regeling) is een rijksregeling die slechts gericht is op doelstellingen om zowel de stikstofuitstoot op gevoelige gebieden te reduceren alsook 'ruimte' te creëren voor maatschappelijke prioritaire opgaven zoals ruimte kunnen geven aan woningbouwinitiatieven. Parallel hebben gemeenten en de provincie Overijssel beleid omtrent vrijkomende agrarische bebouwing en dit valt binnen de context en bandbreedte van het provinciale beleidskader. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) vormt daarvoor de basis. Daarbij is het uitgangspunt kwaliteitsverbetering door middel van o.a. het saneren van landschapsontsierende bebouwing en versterking van het landschap.

De huidige stand van zaken is dat er binnen de gemeente Olst-Wijhe tot op heden 12 aanmeldingen geregistreerd zijn door het RVO voor deelname aan de Lbv of Lbv-plus regeling. Op dit moment zijn er 4 positieve beschikkingen verleend in het kader van de Lbv-plus regeling. Voor de regeling geldt een sloopverplichting ten aanzien van alle dierenverblijven, de intrekking van de benodigde vergunningen, het verwijderen van de aanduiding intensieve veehouderij en een verbod op het bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren. Maximaal 15% van de nu vergunde stikstofruimte mag worden ingezet voor andere agrarische e/o bedrijfsmatige activiteiten.

Initiatiefnemer beschikt over een positieve beschikking in het kader van de genoemde Lbv-plus regeling en heeft een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van locaties Prinshoeveeweg 1 te Olst en Scherpenzeelseweg tussen 13 en 15 te Wijhe.

Huidige situatie

Ter plaatse van de Prinshoeveeweg 1 is sprake van een varkenshouderij met ca. 2600 m² aan diervverblijven en andere bedrijfsbebouwing. Ondergeschikt aan de varkenshouderij exploiteert initiatiefnemer al een kleinschalig hoveniersbedrijf. Het perceel aan de Scherpenzeelseweg is nu in gebruik als weiland.



Locatie Prinshoeveeweg



Locatie Scherpenzeelseweg

Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens, na sloop van ca. 2400m² aan bedrijfsbebouwing, om ter plaatse aan de Prinshoeveeweg 1 te Olst zijn hoveniersbedrijf (welke nu al als nevenactiviteit uitgevoerd wordt) te exploiteren als hoofdactiviteit. Dit vraagt om het toekennen van de activiteiten agrarisch en hoveniersbedrijf. Dit is vanuit milieugronden uitvoerbaar ten opzichte van de tegenovergelegen geitenhouderij. Na sloop van de dierenverblijven zal er een loods voor het hoveniersbedrijf van 400 m² worden opgericht. Tevens is er sprake van een landschappelijk inrichtingsplan.



Locatie Prinshoeveeweg



Locatie Scherpenzeelseweg

Vanwege de bijzondere bedrijfsmatige omstandigheden aan de Prinshoeveeweg wenst de gemeente ook medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuwe woning. Aangezien dit niet mogelijk is aan de Prinshoeveeweg is aan initiatiefnemer gevraagd te komen met een alternatieve locatie. Door initiatiefnemer is een perceel van 1.000 m² aan de Scherpenzeelseweg voorgesteld waar aan weerszijden al sprake is van reguliere woningen.

Aangezien een deel van het voorgenomen plan niet past binnen het geldende Omgevingsplan, is een planologische procedure noodzakelijk. Dit wordt eerst gefaciliteerd via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en in een later stadium opgenomen in het Omgevingsplan.

BEOOGD RESULTAAT

Het initiatief levert een bijdrage aan de reductie van de stikstofuitstoot op kwetsbare natuurgebieden en geeft tegelijkertijd een nieuw perspectief aan de initiatiefnemer door middel van het faciliteren van een nieuw bedrijf. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het vitaal houden van het platteland.

KADER

Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (3 juli 2023)
Omgevingswet
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe)
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN VOOR

Geldend planologisch kader

Ter plaatse is sprake van een agrarisch bouwvlak een functieaanduiding intensieve veehouderij en 1 bedrijfswoning toegestaan. Initiatiefnemer exploiteert ter plaatse al een kleinschalig hoveniersbedrijf en is voornemens dit bedrijf ter plaatse voort te zetten na de beëindiging van de varkenshouderij en de sanering van de stallen. Voor de locatie Scherpenzeelseweg geldt dat hier sprake is van een agrarische bestemming en woningbouw is hier niet toegestaan. Om de planvorming voor beide locaties mogelijk te maken zal er formeel gezien voor beide locaties een wijziging van het Omgevingsplan doorlopen moeten worden, maar als een tussenstap willen we de gevraagde ontwikkeling faciliteren met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hierbij houden wij rekening met de kaders vanuit de Lbv-plus regeling. De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is daarmee te beschouwen als een eerste stap in een uiteindelijke wijziging van het Omgevingsplan. Voor de gevraagde ontwikkeling aan de Scherpenzeelseweg lijkt het verstandig dit wel via een wijziging van het Omgevingsplan te faciliteren.

Deelname aan de Lbv-plus regeling

Aanvrager beschikt over een positieve beschikking in het kader van de Lbv-plus regeling. Dit geeft de mogelijkheid om de huidige bedrijfsvoering te beëindigen en om te schakelen naar een bedrijfsvoering waarmee de stikstofuitstoot ter plaatse gereduceerd wordt en de initiatiefnemer daarmee een bijdrage levert aan de grotere maatschappelijke opgave om te komen tot een substantiële afname van de uitstoot.

Maatwerk KGO

Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf,

de schaal en de impact op de omgeving een rol. In deze situatie is het van belang dat er ook sprake is van het behalen van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Specifiek in deze situatie is sprake van een forse afname van de bebouwing aan de Prinshoeveweg 1 te Olst. Hier is sprake van een complexe situatie vanwege de geitenhouderij aan de Prinshoeveweg 2 te Olst. Dit maakt het toewijzen van de activiteit wonen niet uitvoerbaar omdat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet geborgd kan worden. De mogelijkheid om een woning op te richten op een andere locatie is in deze situatie maatwerk op basis van de zeer specifieke bedrijfssituatie van initiatiefnemer en faciliteert dat er daadwerkelijk gebruik kan worden gemaakt van de Lbv-plus regeling.

Woning Scherpenzeelseweg tussen 13 en 15 te Wijhe

Het betreft een locatie in een lintstructuur en gelegen direct nabij de kern Wijhe. Er is geen sprake van waardevolle landschappelijke doorzichten ter plaatse. Verder wordt op deze wijze een bijdrage geleverd, zij het bescheiden, aan de vraag om woningen. De landschappelijke en stedenbouwkundige invulling ter plaatse vraagt wel bijzondere aandacht in relatie tot de omliggende woonbestemmingen. Initiatiefnemer wordt gevraagd te komen met een voorstel welke wij zullen toetsen. Een grote woning van 750 m³ met bijbehorende gebouwen lijkt ter plaatse niet passend; aan initiatiefnemer zal worden gevraagd te komen met een voorstel voor een kleinere woning in een meer boerderijachtige setting van maximaal 1 laag met een kap.

Informeel vooroverleg met de provincie

Wij hebben informeel vooroverleg gehad met de provincie en zij hebben aangegeven dat de gevraagde ontwikkelingen voor beide locaties passend is binnen de provinciale beleidskaders. De omgevingsvergunning voor de onderdelen waar sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt vervolgens in het proces toegestuurd aan de provincie, zodat zij wederom kunnen toetsen of voorliggend plan in hun ruimtelijk beleid past.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plangebied aan de Prinshoeveweg is omgeven door agrarisch gebied. De tegenovergelegen geitenhouderij mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd worden. Uit navraag bij de Omgevingsdienst IJsselland blijkt dat hiervan geen sprake is.

Voor de locatie Scherpenzeelseweg zal initiatiefnemer ook moeten aantonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Weliswaar vinden wij de locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar, een aantal omgevings- en milieuaspecten zal nader onderzocht en onderbouwd moeten worden. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Ten behoeve van de sloop van de bedrijfsbebouwing aan de Prinshoeveweg wordt geadviseerd om al in een zo vroeg mogelijk stadium een Quikscan flora en fauna te laten uitvoeren.

Voorwaarden

Zoals reeds bij het collegebesluit opgenomen gelden er een aantal voorwaarden voor dit initiatief. Daarnaast zal van de initiatiefnemer een motivering gevraagd worden waarin de evenwichtige toedeling van functies aan locaties nader beargumenteerd wordt.

ARGUMENT TEGEN

Initiatiefnemer heeft voor de gewenste op te richten woning aan de Scherpenzeelseweg overleg gevoerd met de omwonenden. Zij geven aan dit niet een gewenste ontwikkeling te vinden en wijzen op een spuitzonering in relatie tot het gebruik van de achterliggende gronden. Weliswaar wordt door ons, onder voorwaarden, geoordeeld dat de locatie vanuit wonen stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend is, toch is er twijfel of de locatie uiteindelijk op basis van milieuoverwegingen haalbaar is. Een van desbetreffende aanwonenden is eigenaar van het achterliggende agrarische perceel.

RISICO'S

Anterieure overeenkomst

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin zijn de voorwaarden welke verbonden zijn aan deelname aan de Lbv-plus regeling opgenomen. Ook in de te verlenen

omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zullen deze voorwaarden worden opgenomen. Daarnaast is in de overeenkomst ook een paragraaf voor nadeelcompensatie opgenomen en een paragraaf over kostenverhaal. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

Omgevingsplan van rechtswege

Omdat we als gemeente nog geen wijziging Omgevingsplan kunnen faciliteren is het (nog) niet mogelijk om de functieaanduiding intensieve veehouderij van het perceel te halen. Juridisch gezien is er formeel gezien nog een mogelijkheid om een aanvraag omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) te doen voor bijvoorbeeld een veestal. Het feitelijke risico achten we zeer klein omdat het de ondernemer zelf is die concrete (bouw-)plannen heeft voor de nieuwe functie ter plaatse. Bovendien zal wanneer een dergelijke aanvraag zich voor zou doen er getoetst moeten worden op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De kans dat herbouw van een verblijf voor landbouwdieren hierin past is ook bijzonder klein.

De vraag om de Lbv-verzoeken vooralsnog via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te faciliteren ligt op dit moment bij het ministerie van LNV. Er is dus nog steeds een risico dat het Rijk niet akkoord gaat met het meewerken aan deze ontwikkeling via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), maar een wijziging van het Omgevingsplan eist (vanuit de Lbv regeling). In dat geval zullen we intern en met de initiatiefnemer moeten overleggen. In het kader van dit verzoek past de bouw van de akkerbouwloods, waarvoor eerst veestallen gesloopt moeten worden, binnen de kaders van het vigerende Omgevingsplan. Dit deel van het verzoek kan dan dus met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) worden afgedaan. Dit geldt ook voor de sloop.

FINANCIËN

De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst (zie ook hierboven) worden gesloten waarin de kosten van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden worden verlegd naar de initiatiefnemer. Ook wordt via deze overeenkomst kostenverhaal geregeld, waarbij de bedragen vanuit de legesverordening het uitgangspunt vormen.

DUURZAAMHEID

De beëindiging van de varkenshouderij levert een bijdrage aan de reductie van de stikstofdepositie op kwetsbare natuurgebieden. Daarmee draagt de beëindiging van dit agrarische bedrijf en de voorzetting van het hoveniersbedrijf bij aan het behoud van een vitaal platteland.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium, voorafgaande aan de formele ruimtelijke procedure, in gesprek te gaan met de omgeving. Naast de locatie Prinshoeweg geldt dit zeker in het bijzonder voor de locatie Scherpenzeelseweg vanwege de aangrenzende woonbestemmingen. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer moeten aangeven of er sprake is geweest van participatie en verder kan het helpend zijn wanneer de uitkomsten daarvan meegenomen worden. In het kader van de formele ruimtelijke procedure wordt omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om bezwaar tegen het plan in te dienen.

COMMUNICATIE

De adviseur van de initiatiefnemer wordt (schriftelijk) geïnformeerd over het principebesluit en de benodigde vervolgstappen. Ook de zaakbegeleider van de RVO zal worden geïnformeerd.

PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken en daarmee invulling te geven aan de plannen en de uitvoering van de Lbv-plus regeling. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gereed gemaakt. De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ligt na publicatie voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om bezwaar tegen het plan in te dienen.