

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 13466-2025

Medewerker	:	Britt Oostveen en Hilda Schefferlie
Team	:	Ruimtelijke Realisatie/ Ruimte en Samenleving
Datum	:	18 maart 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek Boerhaarseweg 6 Olst - Zaak-30132-2024 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sloopoverzicht Boerhaarseweg 6 Olst - Zaak-30132-2024 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Erfinrichtingsplan Boerhaarseweg 6 Olst - Zaak-30132-2024 -</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. wethouder M. Blind (portefeuillehouder)</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Deelname Boerhaarseweg 6 te Olst aan de LBV-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 Boerhaarseweg 6 te Olst in het kader van de LBV-regeling;
2. Daartoe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van deze locatie naar een woonfunctie, sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing en dierenverblijven en de bouw van 2 bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie;
3. In te stemmen met de verkoop van 1100 m2 aan sloopmeters aan derden mits de sloopmeters binnen de eigen gemeente worden ingezet;
4. Ten behoeve van de bovengenoemde transformatie gelden de navolgende randvoorwaarden:
 - a. Sloop van de bedrijfsbebouwing en dierenverblijven zoals aangegeven op het sloopoverzicht door initiatiefnemer;
 - b. Het intrekken van de milieuvergunning en de Natuurvergunning voor de varkenshouderij;
 - c. Voor de nieuwe activiteiten geldt op basis van de LBV-regeling dat de stikstofdepositie berekend dient te worden en hier sprake is van een maximum van 15% ten opzichte van de referentiesituatie;
 - d. Nadere afstemming over het erfinrichtingsplan met de gemeente;
 - e. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - f. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) contact met de omgeving en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
 - g. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarin de regels inzake deelname aan de LBV-regeling zijn opgenomen;
 - h. De randvoorwaarden van de LBV-regeling, voor zover relevant, opnemen in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
5. In het nieuwe Omgevingsplan op termijn de functieaanduiding intensieve veehouderij wordt doorgehaald en de omvang van het huidige bouwvlak ten behoeve van de woonfunctie verkleind wordt;
6. Voor de omzetting naar wonen en de bouw van de bijgebouwen is een procedure omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) benodigd en er kan met de procedure gestart worden, nadat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer;
7. De gemeente zal zo spoedig als dat mogelijk is bovenstaande vergunningen opnemen in het nieuwe Omgevingsplan.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een positieve beschikking ontvangen van de RVO om gebruik te kunnen maken van de LBV-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 en agrarische bedrijf te beëindigen. Na sloop van de bedrijfsbebouwing inclusief de dierenverblijven zal het gebruik van de locatie omgezet worden naar Wonen, inclusief twee nieuw op te richten bijgebouwen. Omdat bij deelname aan de LBV-regeling geen sprake is van een vergoeding van de sloopkosten wordt via maatwerk toch de mogelijkheid geboden om een deel van de resterende sloopmeters te verkopen voor ontwikkelingen in het buitengebied binnen onze gemeente. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. In een later stadium zal de desbetreffende ontwikkeling via een wijziging van het Omgevingsplan verankerd worden.

AANLEIDING

Algemene inleiding LBV-regeling

Op 3 juli 2024 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 (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 landschapsontsiende bebouwing en versterking van het landschap.

Per 20 december is de inschrijving voor de LBV(+)-regeling gesloten. Onderstaand een overzicht van de actuele stand van zaken binnen de gemeente Olst-Wijhe. In totaal zijn er 15 aanvragen ontvangen. Er vallen in ieder geval 4 deelnemers af en voor de overige 11 geldt dat deze nog in verschillende fasen van planvoorbereiding of –uitvoering zitten. Zie voor een overzicht onderstaande tabel.

Regeling	Melkvee	Varkens	Principebesluit	In voorbereiding	Nog onduidelijk
LBV + Positieve beschikking	4	4	4	2	2
LBV Positieve beschikking	-	3		3	
Negatieve beschikking		2			
Geen deelname	2				
Totaal	6	9			

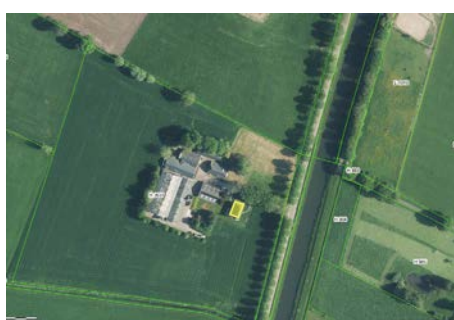
Tabel 1: actuele stand van zaken gemeente Olst-Wijhe

Voor de regeling geldt een sloopverplichting ten aanzien van alle dierenverblijven, de intrekking en/of wijziging van de benodigde milieu- en natuurvergunningen, het verwijderen van de aanduiding intensieve veehouderij en een verbod op het houden van landbouwhuisdieren. Op basis van de regeling mag maximaal 15% van de nu vergunde stikstofruimte (= referentiesituatie) worden ingezet voor andere volgfuncties.

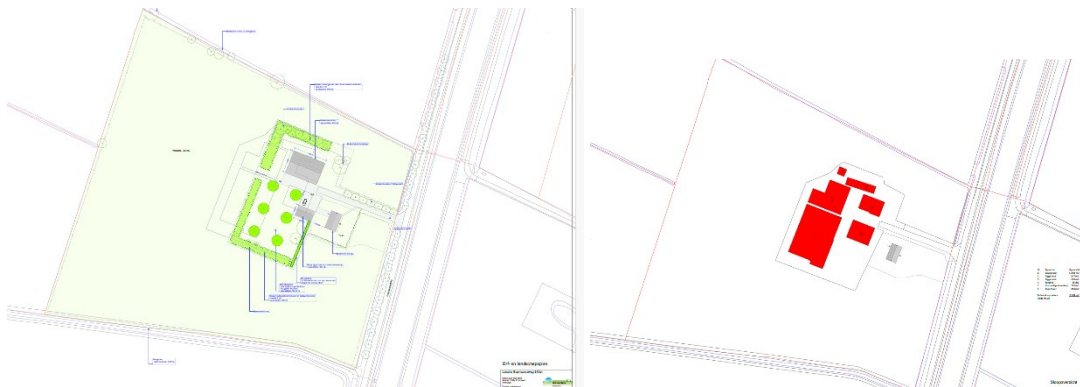
Initiatiefnemer beschikt over een positieve beschikking in het kader van de genoemde LBV-regeling en heeft een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Boerhaarseweg 6 te Olst. Hierbij wenst initiatiefnemer zijn bedrijfsvoering te beëindigen.

Huidige situatie

De initiatiefnemer exploiteert aan de Boerhaarseweg 6 te Olst een varkenshouderij. De wens is deze bedrijfsactiviteiten te staken en gebruik te maken van de LBV-regeling.



Ter plaatse wordt ca. 2350 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt incl. de voormalige boerderijwoning. De initiatiefnemer wil het gebruik van de bestaande locatie voortzetten ten behoeve van gebruik voor wonen met twee bijgebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud resterende agrarische gronden en kleinschalig bedrijfsmatig gebruik. In totaal gaat het om kleiner bijgebouw bij de woning van 100 m² en een groter bijgebouw van 419 m². Omdat er hier gebruik gemaakt wordt van de LBV-regeling is er voor een deel van de resterende sloopmeters nog de mogelijkheid om deze te verkopen. Concrete initiatieven waar sprake is van behoefte aan sloopmeters zijn de ontwikkelingen op de locatie Damshoekweg 1 te Olst (deelnemer aan de LBV(+)-regeling) en een initiatief aan de Diepenveenseweg 17 te Olst.



Afbeelding: Inrichtingsschets gewenste situatie Te slopen bebouwing

De voorgenomen ontwikkeling zal uiteindelijk met een procedure BOPA gefaciliteerd kunnen worden. In een later stadium wordt het Omgevingsplan aangepast dusdanig dat het niet meer mogelijk is om op de locatie landbouwhuisdieren te houden. Uiteindelijk zal in het integrale nieuwe Omgevingsplan de gewenste situatie vastgelegd worden inclusief een verkleining van het bouwvlak ten behoeve van het de woonfunctie.

BEOOGD RESULTAAT

Het initiatief levert een bijdrage aan de reductie van de stikstofuitstoot op kwetsbare natuurgebieden en leidt eveneens tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse van de Boerhaarseweg 6 te Olst.

KADER

Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (3 juli 2023)

Omgevingswet

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe

Handreiking KGO gemeente Olst-Wijhe

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN VOOR

1.1. Deelname aan de LBV-regeling

Aanvrager beschikt over een positieve beschikking in het kader van de LBV-regeling. Dit geeft de mogelijkheid om de huidige bedrijfsvoering te beëindigen 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.

2.1. Kwaliteitsverbetering

Als gevolg van de beëindiging van de varkenshouderij worden alle bedrijfsgebouwen, incl. dierenverblijven en de voormalige bedrijfswoning (in totaal ca. 2350 m²) gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 2 verschillende bijgebouwen. Het perceel wordt ingepast en er is sprake van een verkleining van het bouwvlak ten behoeve van de woonfunctie. Tevens is voor het nieuwe woonerf een landschappelijk inrichtingsplan van toepassing met een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en duurzame instandhouding. Het concept inrichtingsplan moet nog verder afgestemd worden met de gemeente.

3.1. Te verkopen sloopmeters

Ter plaatse is sprake van de sloop van 2350 m² aan bedrijfsgebouwen en dierenverblijven. Omdat sprake is van de LBV-regeling ontvangen deelnemers geen sloopvergoeding voor het slopen van de dierenverblijven. Een deel van deze sloopmeters wordt ingezet voor de realisatie van de extra benodigde vierkante meters voor het bijgebouw op deze locatie. Er resteren nog 1500 m² sloopmeters vanuit bebouwing die de initiatiefnemer niet zelf in wil zetten.

Vanwege deelname aan deze regeling is er bereidheid om via maatwerk een vorm van 'rood voor rood' te passen. In de vastgestelde KGO-handreiking van mei 2024 staat dat voor LBV sprake is van maatwerk en de rekenmethode daarvoor is onderbouwd in bijlage onderaan dit voorstel. Op basis van deze verdeelsleutel mogen er 1000 m² sloopmeters ingezet worden voor een gewenste ontwikkeling. Vanwege eerder gewekte verwachtingen per mail in een eerdere fase hanteren we wat coulance en mogen er 1100 sloopmeters ingezet worden voor verkoop. Daartoe zijn op dit moment 2 concrete locaties in beeld, te weten Damshoekweg 1 te Olst en Diepenveenseweg 17 te Olst. Naar verwachting zijn voor de eerste locatie 850 m² sloopmeters noodzakelijk; de resterende meters kunnen dan op de andere locatie ingezet worden.

4.1. 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; dus het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Verder gelden zoals reeds bij het collegebesluit opgenomen er een aantal voorwaarden voor dit initiatief. Daarnaast zal van de initiatiefnemer een onderbouwing gevraagd worden waarin de evenwichtige toedeling van functies nader onderbouwd wordt. De verwachting is dat de herontwikkeling ter plaatse van de Boerhaarseweg 6 te Olst goed te onderbouwen is en daarmee uiteindelijk uitvoerbaar. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets. Ten behoeve van de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt geadviseerd om al in een zo vroeg mogelijk stadium een Quikscan natuur te laten uitvoeren.

5.1. Procedurele aspecten

Voor de gevraagde wijziging kan de gemeente nog geen wijziging Omgevingsplan doorvoeren. Daarom zal in eerste instantie voor de nieuwe activiteiten een BOPA-procedure doorlopen gaan worden. Vanuit de LBV-regeling zal de functieaanduiding intensieve veehouderij doorgehaald moeten worden. Dit gebeurt op een later moment. Dit geldt ook voor het opnemen van bovenstaande BOPA in het omgevingsplan met daarmee ook een formele verkleining van het bouwvlak ten behoeve van de woonfunctie.

Verder hebben we de verschillende LBV(+)-dossiers regelmatig afgestemd met de provincie via informeel vooroverleg en verwachten we van die kant geen opmerkingen.

ARGUMENT TEGEN

Niet meewerken aan deze ontwikkeling is geen reële optie. Immers deze ontwikkeling draagt bij aan het verminderen van de stikstofuitstoot op gevoelige gebieden en levert daarmee een bijdrage aan een belangrijke maatschappelijke opgave in Nederland. De gevraagde ontwikkeling is verder passend.

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-regeling opgenomen. Ook in de te verlenen Omgevingsvergunning (BOPA) zullen deze voorwaarden worden opgenomen. Daarnaast is in de overeenkomst ook een paragraaf voor nadeelcompensatie opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

Omgevingsplan van rechtswege

Omdat we als gemeente nog geen herziening 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 te doen voor bijv. 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.

Gevolgen uitspraak Raad van State over intern salderen

Op 18 december 2024 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan die tot gevolg hebben dat het niet meer mogelijk is om stikstofdepositie intern te salderen. In de LBV-regeling is bepaald dat voor een volgfunctie maximaal 15% van de referentiesituatie gebruikt mag worden. Als gevolg van genoemde uitspraak is dit nu ongewis omdat dit gebaseerd is op intern salderen. Binnen de betrokken ministeries wordt in samenwerking met een aantal provincie gewerkt aan een concrete oplossingsrichting, maar het is nog onduidelijk wanneer dit er ligt en of dit juridisch opgelost kan worden voor de LBV(+)-deelnemers.

Locaties voor sloopmeters

Over de genoemde locaties moet nog wel een principebesluit genomen worden door het college. Mocht onverhoopt blijken dat plannen voor deze locaties wijzigen geldt sowieso de randvoorwaarde dat de sloopmeters alleen binnen de gemeente zelf ingezet kunnen worden voor een ruimtelijke ontwikkeling.

FINANCIËN

Het risico van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden wordt verlegd naar de initiatiefnemer door middel van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer krijgt een tarief voor de aanvraag omgevingsvergunning in rekening gebracht op basis van de legesverordening 2025. Dit tarief heeft als uitgangspunt kostendekkend te zijn.

DUURZAAMHEID

De beëindiging van de varkenshouderij levert een bijdrage aan de reductie van de stikstofdepositie op kwetsbare natuurgebieden.

PARTICIPATIE

Gelet op omvang en beperkte ruimtelijke impact wordt de initiatiefnemer gevraagd om de directe omgeving mee te nemen in de planvorming. In het kader van de vergunningaanvraag zal initiatiefnemer moeten aangeven of er sprake is geweest van participatie en verder kan het helpend zijn wanneer de uitkomsten daarvan meegenomen worden.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit en er is geen verdere actieve communicatie noodzakelijk. Zie verder de kopjes participatie en planning en uitvoering.

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-regeling. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt de onderbouwing voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) getoetst op een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Wanneer dit voldoende onderbouwd is kan de BOPA in procedure gebracht worden. De 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.

Bijlage 1: Onderbouwing van rekenmethode sloopmeters bij deelnemers LBV- regeling

1. Regulier rood voor rood¹
 - a. 1000 m2 voor 1 vrijstaande woning 750 m3
 - b. 1000 m2 voor 2-1 kap kleinere woningen 800 m3
 - c. 1500 m2 voor 3-1 kap kleinere woningen 1200 m3
2. LBV(+) → meer maatwerk
 - a. LBV + geen recht op verkoop reguliere rood voor rood meters (van de dierenverblijven die onder de regeling vallen), want er is al sprake van een sloopvergoeding à €45 per m2. Bedrijfsbebouwing die buiten de regeling valt kan wel onder regulier rood voor rood vallen.
 - b. LBV kent geen sloopvergoeding en toch de verplichting tot sloop van de dierenverblijven die vallen onder de regeling. Bedrijfsbebouwing die buiten de regeling valt kan wel onder regulier rood voor rood vallen.

De gemeente Raalte hanteert in geval van een wens tot rood-voor-rood een lijn van €45 per m2 (in lijn met de vergoeding die de deelnemers aan de LBV+ krijgen; daarmee ook een objectief hanteerbare maatstaaf). Basisuitgangspunt is dat we niet te veel willen afwijken van die norm van €45 per m2, maar wel meer ruimte willen geven (de maatwerkbenadering). Informele contact met de provincie levert ook op dat de lijn van Raalte als strak beschouwd wordt en dat het geven van meer ruimte mogelijk is. Wel onder de volgende argumentatie:

- Bijdrage aan kwaliteitsverbetering;
- Bijdrage aan volkshuisvestelijke opgave (als de plus om iets meer te mogen realiseren)

Wat zouden we kunnen doen? Advies provincie om met een staffel te werken.

- In alle situaties waar sprake is van sloop van minimaal (1000 tot 2000 m2) is de basis dat er in ieder geval sprake kan zijn van 1 compensatiewoning of verkoop van 1000 m2 sloopmeters.
- Is er sprake van meer sloop (tot 4000 m2) dan:
 - Kan er nog sprake zijn van verkoop van 500 m2 sloopmeters
 - Wordt gekeken of een mogelijke extra woning een volkshuisvestelijke bijdrage levert en is daarmee sprake van maatwerk

Te slopen m2 LBV	Te verkopen LBV	Waarde bij €45 per m2
1000- 2000 m2	Maximaal 1000 m2 (zelf bouwen op een erf of ten behoeve van verkoop)	Maximaal 90.000. Wij geven de ruimte om in ieder geval 1 woning te realiseren (equivalente waarde ca. €180.000)
Vanaf 2001 – 4000 m2	Bovenop bovenstaande nog 500 m2 sloopmeters extra als tegemoetkoming (naar keuze in te zetten voor verkoop of zelf realiseren)	Vanaf 90.000. In het geval van sloop van 4000 m2 wordt de equivalente waarde van 1 woning bereikt
Vanaf 4000 m2	Nog eens extra 500 m2	
	Wanneer de initiatiefnemer bereid is om een 2-1/ 3-1 kap woning in de betaalbare koop/ huur te realiseren op een passende locatie willen we daar nog wel in meedenken maar vooralsnog is bovenstaande de basis! Niet 2x een vrijstaande woning in het buitengebied.	

¹ Kader: Handreiking KGO gemeente Olst-Wijhe (mei 2024)