

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 13470-2025

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 Lierderholthuisweg 13 Wijhe - Zaak-13890-2025 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Erfinrichtingsplan Lierderholthuisweg 13 Wijhe - Zaak-13890-2025 -</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 Lierderholthuisweg 13 te Wijhe 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 Lierderholthuisweg 13 te Wijhe in het kader van de LBV-regeling;
2. Daartoe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van deze locatie (kadastraal bekend als WHE00L522) naar agrarische gronden zonder bouwvlak, het slopen en verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning en een bijgebouw van 250 m² naar het naastgelegen perceel (kadastraal bekend als WHE00L523) ten behoeve van een reguliere woonfunctie;
3. In te stemmen met een bouwrecht voor de bouw van ofwel één vrijstaande woning (max. 750 m³) ofwel een 2[^]1 kapwoning (max. 800 m³) op een nader te bepalen locatie in de eigen gemeente of een locatie in de nabijheid in een direct aangrenzende gemeente;
4. In te stemmen met de verkoop van 500 m² sloopmeters mits de sloopmeters ingezet worden in de eigen gemeente of in de nabijheid in een direct aangrenzende gemeente;
5. Over de nog nader te bepalen locatie voor woning(en) gekoppeld aan besluitnummers 3 en 4 een separaat besluit nodig is;
6. Ten behoeve van de bovengenoemde transformatie gelden de navolgende randvoorwaarden:
 - a. Sloop van alle bedrijfsbebouwing incl. dierenverblijven (totaal 3895 m²) en de boerderijwoning ter plaatse van perceel WHE00L522;
 - b. Het perceel WHE00L522 alleen gebruikt mag worden ten behoeve van agrarisch gebruik zonder bouwmogelijkheden;
 - c. Het intrekken van de milieuvergunning en de natuurvergunning voor de varkenshouderij;
 - d. 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 huidige referentiesituatie;
 - e. Voor het erfinrichtingsplan geldt dat in samenspraak met de gemeente nog een nadere uitwerking nodig is;
 - f. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - g. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning contact met de omgeving en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
 - h. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarin eveneens regels inzake deelname aan de LBV-regeling zijn opgenomen;
 - i. De randvoorwaarden van de LBV-regeling, voor zover relevant, opnemen in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
7. Bovengenoemde activiteiten kunnen vooralsnog alleen via een procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaciliteerd worden. Deze procedure wordt pas opgestart nadat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

8. De gemeente zal zo spoedig als dat mogelijk is bovenstaande vergunningen opnemen in het nieuwe Omgevingsplan;
9. In het nieuwe Omgevingsplan op termijn de functieaanduiding intensieve veehouderij wordt doorgehaald en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt verwijderd.

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. Verder zal de huidige bedrijfswoning verplaatst worden naar het aangrenzende perceel en omgezet worden naar een reguliere woonfunctie. Omdat bij deelname aan de LBV-regeling geen sprake is van een vergoeding van de sloopkosten kan via maatwerk toch een tegemoetkoming via rood voor rood verkregen worden voor de realisatie van een woning op een andere locatie. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een (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 landschapsontsierende 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 Lierderholthuisweg 13 te Wijhe.

Huidige situatie

De initiatiefnemers exploiteren een varkenshouderij aan de Lierderholthuisweg 13 te Wijhe. Het bedrijf is geen piekbelaster maar kan wel gebruik maken van de LBV-regeling.



Afbeelding: Locatie te verplaatsen woning

Beoogde situatie

De initiatiefnemers hebben aangegeven de agrarische bedrijfsactiviteiten te willen beëindigen. Vanwege de ongunstige ligging van de bedrijfswoning ten opzichte van het naastgelegen bedrijf aan de Lierderholthuisweg 15 te Wijhe is er de wens om deze woning te verplaatsen naar het naastgelegen perceel richting de Lierderholthuisweg. Er resteren een aantal te verkopen sloopmeters voor de bouw van één of meerdere woningen waarvoor nog geen concrete locatie op het oog is. Wanneer een nieuwe locatie in of net buiten onze gemeente gevonden wordt zal nader overlegd moeten worden of dit planologisch een aanvaardbare locatie is voor deze ontwikkeling.



Afbeelding: Inrichtingsschets gewenste situatie

De voorgenomen nieuwe ontwikkeling kan alleen via een procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vergund worden. Voor de realisatie van één of meerdere woningen op een nader te bepalen locatie is het aannemelijk dat daarvoor te zijner tijd een separate procedure benodigd is. In een later stadium wordt het Omgevingsplan dusdanig aangepast dat het niet meer mogelijk is om op de locatie landbouwhuiscieren te houden en bebouwing te realiseren. Uiteindelijk zal in het integrale nieuwe Omgevingsplan de gewenste situatie vastgelegd worden inclusief de verplaatsing van het bouwvlak voor de woning en het bijgebouw.

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 Lierderholthuisweg 13 te Wijhe.

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 varkenshouderij te beëindigen. Initiatiefnemer wil ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten meer voortzetten en kiest voor een gebruik ten dienste van Wonen. Daarmee vervalt het bedrijfsmatige gebruik en wordt de stikstofuitstoot ter plaatse gereduceerd. Via deelname levert de initiatiefnemer een bijdrage 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 wordt alle bebouwing gesloopt en wordt de bedrijfswoning verplaatst naar het naastgelegen perceel. Dit krijgt een reguliere woonfunctie met een groter bijgebouw vanwege het beheer van de aangrenzende agrarische gronden. Dat betekent dat als gevolg van deze ontwikkeling ter plaatse meer openheid ontstaat, zeker omdat het naastgelegen bedrijf aan de Lierderholthuisweg 15 te Wijhe al een forse ruimtelijke impact heeft. 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. Bouwrecht en verkoop van sloopmeters

Ter plaatse is sprake van de sloop van 3895 m² aan bedrijfsgebouwen en dierenverblijven. Omdat sprake is van de LBV-regeling ontvangen deelnemers geen sloopvergoeding voor het slopen van de dierenverblijven. 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 de bijlage onderaan dit voorstel. Dit betekent in deze concrete situatie de mogelijkheid om elders een bouwrecht te kunnen inzetten voor de realisatie van een vrijstaande woning of een 2[^]1 kapwoning. Er is nog geen locatie bekend. Wanneer er een beoogde locatie is vraagt dat een beoordeling en een separaat besluit. Locatie van een woning: op een bestaand erf, in of nabij een kern of buurtschap in het lint. Omdat hier sprake is van een forse sloop kunnen er aanvullend nog 500 m² sloopmeters verkocht worden. Wel geldt de voorwaarde dat de locatie ofwel in de eigen gemeente is of een locatie in de nabijheid in een direct aangrenzende gemeente.

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. Er zal vanuit het aspect milieu voor de te verplaatsen woning wel rekening moeten worden gehouden met het bedrijf aan de Lierderholthuisweg 15 te Wijhe, maar het is een verbetering ten opzichte van de locatie van de huidige bedrijfswoning. Verwacht wordt dat dit 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 het weghalen van het agrarische bouwvlak en het opnemen van een apart bouwvlak voor 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 oplossingsrichting maar het is nog onduidelijk wanneer dit er ligt en of dit juridisch opgelost kan worden.

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 de 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

Zie hierboven. Er is sprake van een individueel initiatief en het collegebesluit wordt gedeeld met de initiatiefnemer en zijn adviseur.

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)