

Zaaknummer: 13472-2025

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 Marledijk 33 te Marle - Zaak-13865-2025 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Situatietekening Marledijk 33 te Marle - Zaak-13865-2025 -</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 Marledijk 33 te Marle 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 melkveehouderij ter plaatse van de Marledijk 33 in Marle in het kader van de LBV+-regeling en daartoe instemmen met de gevraagde vervolgfuncties. Dit betreft: voortzetting als akkerbouwbedrijf en vergroten van de aanwezige aardappelloods; handhaven van de twee plattelandskamers; saneren van een van de 2 mestsilos, het realiseren van een 'rustende boer' woning in de deel van de monumentale boerderij;
2. Op basis van de LBV+ regeling een ontheffing te verlenen voor het handhaven van de jongveestal in het karakteristieke boerderijensemble (Rijksmonument) ten behoeve van de woonfunctie en een van de aanwezige mestsilos ten behoeve van het akkerbouwbedrijf;
3. In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de functie van de solitaire 2e bedrijfswoning aan de Marledijk 31a in Marle naar regulier Wonen;
4. Ten behoeve van de bovengenoemde transformatie gelden de navolgende randvoorwaarden:
 - a. Sloop van de dierenverblijven zoals aangegeven op het sloopoverzicht door initiatiefnemer. Een van de twee mestsilos mag gehandhaafd blijven, mits dit past binnen de kaders van de LBV+ regeling;
 - b. Het onderbouwen van de wens om alle sleufsilos te willen handhaven;
 - c. Het intrekken van de milieuvergunning en de Natuurvergunning voor de melkveehouderij;
 - 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 referentiesituatie;
 - e. Het opstellen van een erfinrichtingsplan en deze ter goedkeuring voorleggen aan de gemeente;
 - f. Het verkleinen van het agrarische bouwvlak voor zover nodig voor de bedrijfsvoering;
 - g. De woning Marledijk 31a functioneel af te splitsen als reguliere woning, onder de voorwaarde dat deze woning en het bijgebouw mogen niet vergroot worden en dit milieutechnisch te onderbouwen is waarbij naast de mestsilos ook rekening wordt gehouden met een zonering gebruik gewasbeschermingsmiddelen;
 - h. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - i. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning contact met de omgeving en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
 - j. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarin de regels inzake deelname aan de LBV+ regeling zijn opgenomen;
 - k. De randvoorwaarden van de LBV+ regeling, voor zover relevant, opnemen in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en de anterieure overeenkomst;

5. Voor deze ontwikkeling in overleg met de initiatiefnemer de benodigde procedure omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit (B)OPA) af te stemmen. Er kan pas met de procedure gestart worden, nadat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer;
6. De gemeente zal zo spoedig als dat mogelijk is bovenstaande vergunningen opnemen in het nieuwe Omgevingsplan;
7. In het nieuwe Omgevingsplan op termijn de functieaanduiding intensieve veehouderij wordt doorgehaald en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt aangepast ten behoeve van het akkerbouwbedrijf.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer van de Marledijk 33 in Marle 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 melkveehouderij 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 melkveehouderij te beëindigen en zijn agrarische bedrijf voort te zetten als akkerbouwbedrijf. Na sloop van de dierenverblijven zal er alleen sprake zijn van vergroting van de reeds aanwezige aardappelloods en de wens om een aantal sleufsilo's en een van de mestsilo's te handhaven. In de monumentale deel (Rijksmonument), eerder in gebruik als veestalling, zal een wooneenheid gerealiseerd worden. De huidige tweede bedrijfswoning aan de Marledijk 31a in Marle wordt functioneel losgekoppeld van het agrarische bedrijf en kan omgezet worden in een reguliere woning. 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 LBV (+) 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 Marledijk 33 en Marledijk 31a te Marle.

Huidige situatie

De initiatiefnemers exploiteren een melkveehouderij aan de Marledijk 33 in Marle en beschikken over ca. 64 ha aan agrarische gronden. Deels ten behoeve van beweiding/ grasland en deels al ten behoeve van akkerbouw. Een deel ligt in de uiterwaarden van de IJssel. Ter plaatse is sprake van een agrarisch bouwvlak, een functieaanduiding karakteristiek en zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. Het perceel aan de Marledijk 31a in Marle maakt onderdeel uit van het agrarische bouwvlak van Marledijk 33 in Marle. Het bedrijf is een piekbelaster in kader van stikstof uitstoot en wil daarom gebruik maken van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij (LBV plus) regeling.



Beoogde situatie

De initiatiefnemers hebben aangegeven ter plaatse verder te willen met akkerbouw en hiervoor is wel een bedrijfsopvolger en initiatiefnemer blijft zelf ook nog actief. Initiatiefnemer is voornemens om de veestallen te slopen; een bestaande loods beperkt uit te breiden ten behoeve van akkerbouw. Het bestaande boerderijensemble (Rijksmonument) blijft gehandhaafd evenals de plattelandskamers. Verder is de wens om een van de 2 mestsilo's te handhaven evenals (een deel van) de sleufsilo's. In de deel van het bestaande monumentale boerderijensemble wordt een 2^e woonruimte gerealiseerd (rustende boer). Omdat deze deel als dierenverblijf in gebruik is moet de gemeente kenbaar maken dat zij op basis van de LBV+ regeling bereid is een ontheffing te verlenen zodat het bouwwerk gehandhaafd kan blijven. De huidige 2e bedrijfswoning, welke ruimtelijk gezien ook niet echt onderdeel uitmaakt van de bestaande erfstructuur, wordt afgesplitst en krijgt een reguliere woonfunctie.

De voorgenomen ontwikkeling past deels in het geldende Omgevingsplan, maar het afsplitsen van de 2^e bedrijfswoning kan alleen via een BOPA gefaciliteerd worden. In een later stadium wordt het Omgevingsplan aangepast dusdanig dat het niet meer mogelijk is om op de locatie aan de Marledijk 31a 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 agrarische bedrijf.

BEOOGD RESULTAAT

Het initiatief levert een forse bijdrage aan de reductie van de stikstofuitstoot op kwetsbare natuurgebieden en geeft tegelijkertijd een nieuw perspectief aan de initiatiefnemer door voortzetting van een agrarisch bedrijf. Hiermee wordt ook 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

Handreiking KGO gemeente Olst-Wijhe

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN VOOR

1.1. Deelname aan de LBV+ regeling en een passende volgfunctie

Aanvrager beschikt over een positieve beschikking in het kader van de LBV+-regeling. Dit geeft de mogelijkheid om de huidige bedrijfsvoering te beëindigen en daarmee reductie van de stikstofuitstoot ter plaatse. Er wordt omgeschakeld naar o.a. akkerbouw en beheer van de graslanden. Hiermee wordt een bijdrage wordt geleverd aan een vitaal buitengebied en beheer van de agrarische gronden.

Ter plaatse is sprake van een agrarisch bouwvlak, een functieaanduiding karakteristiek en zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. Er blijft hier sprake van agrarische bedrijfsvoering, maar het Omgevingsplan moet worden aangepast dusdanig dat het niet meer mogelijk is om op de locatie landbouwhuisdieren te houden en daarnaast een verkleining van het bouwvlak voor deze activiteiten. Ook is de intentie om de solitair gelegen 2e bedrijfswoning aan de Marledijk 31a om te zetten naar een reguliere woning en inpandig in de monumentale deel van de boerderij aan de Marledijk 33 een wooneenheid toe te voegen. De nieuwe ontwikkeling wordt gefaciliteerd via een BOPA. Een wijziging Omgevingsplan is nodig om ervoor te zorgen dat ter plaatse geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden. De wijze waarop dit uitgevoerd gaat worden moet nader bepaald worden.

2.1. Handhaven mestsilos/ sleufsilo's

Initiatiefnemer heeft expliciet gevraagd of een van de mestsilos ten behoeve van het akkerbouwbedrijf gehandhaafd mag worden. Dit verzoek verzet zich niet met de voorwaarden van de LBV-regeling mits de gemeente hier expliciet mee instemt. Functioneel staat de mestsilo ten dienste van akkerbouwbedrijf en daarom kunnen wij hiermee instemmen. Wel zal deze binnen de 15% toegestane stikstofruimte na beëindiging van de intensieve veehouderij moeten passen. De initiatiefnemer heeft de wens alle sleufsilo's te handhaven maar zal daartoe wel de noodzaak moeten aantonen en tevens wordt landschappelijke inpassing gevraagd.

2.2. Rijksmonument

Het boerderij ensemble met deel zijn een Rijksmonument. In de deel wordt jongvee gehuisvest en is daarmee een dierenverblijf welke op basis van de LBV+ regeling gesaneerd zou moeten worden. Vanwege de status als Rijksmonument en de cultuurhistorische waarde verlenen wij een ontheffing voor het handhaven van deze deel. Het gebruik zal wijzigen naar een wooneenheid voor een rustende boer.

3.1. Wijzigen functie 2^e bedrijfswoning Marledijk 31a naar regulier wonen

Als gevolg van het toevoegen van de inpandige wooneenheid voor de rustende boer is deze 2^e bedrijfswoning niet meer noodzakelijk. Deze is ruimtelijk gezien ook dusdanig gesitueerd dat de omzetting naar een reguliere woning goed voorstelbaar is. Aandachtspunt hierbij is dat dit wel vanuit milieuaspecten in relatie tot een gezond woon- en leefklimaat goed te motiveren is.

4.1. Kwaliteitsverbetering

Als gevolg van de omschakeling van de bedrijfsvoering door deelname aan de LBV+ regeling wordt de grote veestal en een kleinere stal gesloopt (in totaal ca. 1250 m²) evenals een van de mestsilos. De bestaande aardappelschuur wordt beperkt vergroot. Formeel is hiervoor geen KGO-inspanning van toepassing maar het is van belang dat er wel een kwaliteitsimpuls komt. Daartoe zal initiatiefnemer nog een concreet erfinrichtingsplan moeten opstellen waarin ook sprake is van een verkleining van het

agrarische bouwvlak. Daarin wordt ook specifiek aandacht gevraagd voor de inpassing van de schuur aan de weg en de mest- en sleufsilos. Dit plan wordt getoetst door de gemeente.

4.2. 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. Verwacht wordt dat dit goed te onderbouwen is en daarmee uiteindelijk uitvoerbaar. Specifiek voor Marledijk 31a is een goede onderbouwing vanuit het aspect milieu en gezondheid van belang, met name een motivering spuitzonering en de te handhaven mestsilos. Toch wordt het plan op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht. In het kader van de procedure zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. 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 agrarische bouwvlak en 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 voor de LBV(+)-deelnemers.

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 melkveehouderij levert een bijdrage aan de reductie van de stikstofdepositie op kwetsbare natuurgebieden. Daarmee draagt de transformatie van dit agrarische bedrijf op termijn ook bij aan de landbouwtransitie en een meer duurzame landbouw.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium, voorafgaande aan de formele procedure, in gesprek te gaan met de omgeving. Bij 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. 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 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. Weliswaar kan een deel van de activiteiten met een reguliere vergunning verleend worden maar wij adviseren om alle wijzigingen in een procedure omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) mee te nemen. Wij toetsen dit 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.