

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 15756-2024

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

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Kleistraat 36 te Olst – Kenmerk: 16129-2024:723505</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Sloopoverzicht Kleistraat 36 te Olst – Kenmerk: 16129-2024:798301</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Erfinrichtingsplan Kleistraat 36 te Olst – Kenmerk: 16129-2024:786540</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefuillehouder 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 Kleistraat 36 te Olst aan de Lbv-plus regeling en de herontwikkeling van het erf.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse van de Kleistraat 36 in Olst in het kader van de Lbv-plus regeling en daartoe instemmen met de gevraagde vervolgfuncties. Dit betreft: voortzetting als akkerbouwbedrijf en oprichting van een akkerbouwloods, handhaven van de mestsilos, het splitsen van de bestaande boerderijwoning en het omzetten van de naastgelegen solitaire bedrijfswoning naar een 'plattelandswoning'.
2. Ten behoeve van deze herontwikkeling gelden de navolgende randvoorwaarden:
 - a. Sloop van alle dierenverblijven conform de verleende beschikking van het RVO en sloop van de overige bedrijfsbebouwing zoals aangegeven op het sloopoverzicht door initiatiefnemer;
 - b. De bestaande mestsilos mag gehandhaafd blijven, mits dit past binnen een maximum van 15% van de stikstof-emissie van de activiteiten waarvoor voorheen toestemming was verleend (op basis van de Lbv-plus regeling);
 - c. Het intrekken van de milieuvergunning en de NB-wet vergunning voor de varkenshouderij;
 - d. Op hoofdlijnen akkoord met het inrichtingsplan. Over de nadere detaillering is nog overleg nodig met de gemeente;
 - e. De af te splitsen plattelandswoning en het bijgebouw mogen niet vergroot worden en wordt functioneel gescheiden van het agrarische bedrijf;
 - f. Initiatiefnemer toont via een nadere onderbouwing aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - g. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit contact met de omgeving en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
 - h. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarin de regels inzake deelname aan de Lbv-plus regeling zijn opgenomen;
 - i. De randvoorwaarden van de Lbv-plus regeling, voor zover relevant, opnemen in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
 - j. In het nieuwe Omgevingsplan wordt op termijn de functieaanduiding intensieve veehouderij doorgehaald, het opnemen van de plattelandswoning en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt aangepast ten behoeve van het akkerbouwbedrijf;
3. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit perceel te verlenen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer, inclusief afspraken over kostenverhaal.

4. De gemeente zal in een later stadium bovenstaande omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten en de activiteiten zoals genoemd onder 2j verwerken in een wijziging van het Omgevingsplan.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een positieve beschikking ontvangen van de 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 zijn agrarische bedrijf voort te zetten als akkerbouwbedrijf. Na sloop van de varkensverblijven en een aantal andere bedrijfsgebouwen wordt een nieuwe akkerbouwloods opgericht. Daarnaast wordt de deel van de boerderijwoning verbouwd naar een wooneenheid. De huidige tweede bedrijfswoning zal worden omgezet naar een plattelandswoning. 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 vier 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 het agrarische erf aan de Kleistraat 36 te Olst.

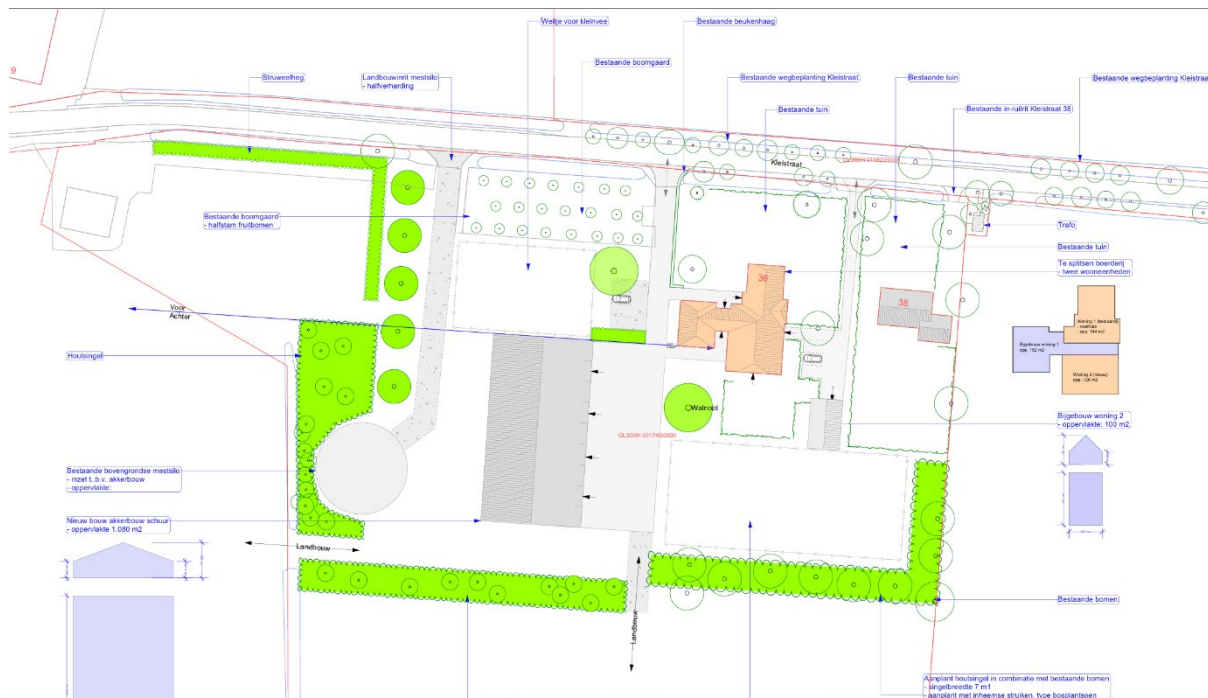
Huidige situatie

De initiatiefnemers exploiteren een intensieve veehouderij (varkens) aan de Kleistraat 36 in Olst. Naast de varkenshouderij beschikken zij over ca. 30 ha. agrarische grond ten behoeve van akkerbouw. Er is geen bedrijfsopvolger voor de varkenshouderij. Het bedrijf is een piekbelaster in kader van stikstof uitstoot en wil daarom gebruik maken van de Lbv-plus regeling. De initiatiefnemers hebben aangegeven ter plaatse verder te willen met een akkerbouwbedrijf en hiervoor is wel een bedrijfsopvolger.



Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens alle varkensstallen en de overige bedrijfsopstallen te slopen. Dit betreft in totaal 5.279 m², waarvan 4.457 m² vallen onder de Lbv-plus regeling. In ruil hiervoor wenst de initiatiefnemer een nieuwe akkerbouwschuur (1.100 m²) op te richten en verzoekt om het handhaven van de mestsilo voor de akkerbouwactiviteiten. Daarnaast is er de wens om de bestaande boerderijwoning met deel (inhoud ca. 1800 m³) te splitsen zodat er in achtergelegen deel een 2e wooneenheid gerealiseerd kan worden. Voor de bestaande 2e bedrijfswoning, welke ruimtelijk gezien in de gewenste situatie geen onderdeel uitmaakt van de nieuwe erfstructuur, is er de wens deze af te splitsen en om te zetten naar een plattelandswoning.



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 voortzetting van een agrarisch bedrijf. Hiermee wordt zowel een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door de sanering van een forse hoeveelheid stallen en andere oude bedrijfsbebouwing als ook tegelijkertijd een bijdrage geleverd aan de landbouwtransitie. Hiermee wordt bijgedragen aan een vitaal 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 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. Verder is de intentie om het bouwvlak te verkleinen van ca. 1,5 naar ca. 0,6 ha. Ook is de wens om de 2e bedrijfswoning op Kleistraat 38 te Olst om te zetten naar een plattelandswoning en in pandig in de grote boerderij een wooneenheid toe te voegen. Een deel van de voorgenomen activiteiten zoals de bouw van de akkerbouwloods past binnen de regels van het Omgevingsplan, de activiteiten woningsplitsing en plattelandswoning zijn niet passend en dit zal via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaciliteerd de kunnen worden. Formeel dient verder een procedure wijziging Omgevingsplan doorlopen te worden omdat ter plaatse het houden van landbouwhuisdieren niet meer is toegestaan na deelname aan de Lbv-plus regeling. Ook zal de omvang van het huidige agrarische bouwvlak aangepast moeten worden. We beschouwen het faciliteren van de gevraagde herontwikkeling via omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) en omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) als een eerste stap in een uiteindelijke wijziging van het Omgevingsplan.

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.

Kwaliteitsverbetering

Als gevolg van de omschakeling van een varkenshouderij naar een akkerbouwbedrijf worden de stallen en overige bedrijfsbebouwing gesloopt. Uiteindelijk is sprake van een reductie van bijna 4.000 m² aan bedrijfsopstallen, wordt uiteindelijk het bouwvlak met 2/3 verkleind en is sprake van een landschappelijke inpassing van het erf. Dit levert in ruimtelijke zin een kwaliteitsimpuls aan het gebied. Formeel is voor deze ontwikkeling slechts een zeer beperkte KGO-inspanning van toepassing (ten behoeve van de woningsplitsing), maar het resultaat is wel dat er wel degelijk sprake is van een kwaliteitsimpuls aan het gebied. Initiatiefnemer heeft een erfinrichtingsplan aangeleverd waarmee al voorgesorteerd wordt op een verkleining van het agrarische bouwvlak. Over de verdere detaillering van het inrichtingsplan zal nog verder met de initiatiefnemer overlegd worden.

Informeel vooroverleg met de provincie

Wij hebben informeel vooroverleg gehad met de provincie over dit specifieke principeverzoek en zij hebben aangegeven dat de gevraagde ontwikkeling 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 is omgeven door agrarisch gebied. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving, die mogelijk worden beperkt door de gewenste ontwikkeling en ook voor de ontwikkeling zelf geldt dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Het blijft een agrarisch bedrijf zonder landbouwhuisdieren en het afsplitsen van de bedrijfswoning is nog passend binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wel wordt aan initiatiefnemer gevraagd dit goed te onderbouwen in de motivering. Ten behoeve van de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt geadviseerd om al in een zo vroeg mogelijk stadium een Quikscan flora en fauna te laten uitvoeren.

Handhaven mestsilos

Initiatiefnemer heeft expliciet gevraagd of de mestsilos ten behoeve van het akkerbouwbedrijf gehandhaafd mag worden. Dit verzoek verzet zich niet met de voorwaarden van de Lbv-plus regeling MITS de gemeente hier expliciet mee instemt (zie beslispunt 2b). Functioneel staat de mestsilos 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.

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

Er zijn hier geen tegenargumenten. Door medewerking te verlenen aan de gevraagde volgfuncties is de initiatiefnemer in de gelegenheid gebruik te maken van de Lbv-plus regeling en wordt daarmee een bijdrage geleverd aan de reductie van de stikstofuitstoot en aan een vitaal platteland.

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 worden er de afspraken inzake kostenverhaal in meegenomen en dit betreft de kosten voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zoals opgenomen in de legesverordening.

DUURZAAMHEID

De beëindiging van de varkenshouderij levert een bijdrage aan de reductie van de stikstofdepositie op kwetsbare natuurgebieden. Daarmee draagt de transformatie van dit agrarische bedrijf het 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 ruimtelijke procedure, in gesprek te gaan met de omgeving. 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.

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.