

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 41596-2025

Medewerker	:	Marchien Hoffer
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	7 oktober 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: PvA bouwsteen VAB en Erftransformatie 41591-2025
AFSTEMMING MET Team Communicatie en Ondersteuning: nu geen actieve communicatie Team Financiën Teamleider R&S Joost Leegwater
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Ontwikkelen bouwsteen VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) en Erftransformatie

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Vaststellen van het plan van aanpak voor het opstellen van een bouwsteen VAB en Erftransformatie.

SAMENVATTING

In mei 2024 hebben we, vooruitlopend op onze omgevingsvisie en de uitwerking daarvan in een programma, een gemeentelijke handreiking voor KGO-initiatieven opgesteld. KGO staat voor kwaliteitsimpuls groene omgeving. Dit is een provinciaal kader waaraan ontwikkelingen in het landelijk gebied worden getoetst. De gemeentelijke handreiking KGO is opgesteld om duidelijke kaders mee te kunnen geven voor veel voorkomende initiatieven in ons buitengebied. In de handreiking is opgenomen dat de handreiking nader wordt uitgewerkt en geconcretiseerd na het vaststellen van de omgevingsvisie. In mei 2025 is de gemeentelijke omgevingsvisie door onze raad vastgesteld.

Als logische vervolgstap stellen wij nu een gemeentelijke bouwsteen op waarin we onze visie op VAB en Erftransformatie concretiseren en de handreiking KGO verder uitwerken. Dit doen we volgens het bijgevoegde Plan van Aanpak Bouwsteen VAB- en Erftransformatie. Een adviesbureau zal ons helpen bij het opstellen van de bouwsteen.

AANLEIDING

De eerste aanleiding om de bouwsteen VAB en Erftransformatie op te stellen, is de belofte in de handreiking KGO (mei 2024) om deze verder uit te werken na het vaststellen van de Omgevingsvisie. Daarnaast is er nog een andere aanleiding: de provincie heeft de afgelopen periode gewerkt aan de Routekaart VAB en Erftransformatie. Deze routekaart bestaat uit 5 sporen. In spoor 1 van de routekaart geeft de provincie een subsidiemogelijkheid voor ondersteuning aan gemeenten ten behoeve van een gemeentelijke bouwsteen VAB en Erftransformatie én de mogelijkheid om een intergemeentelijk VAB- of Erftransformatieprogramma op te stellen. De intergemeentelijke programma's bevatten een verdere uitwerking van de gemeentelijke bouwsteen, waarbij meerdere gemeenten samen het programma opstellen.

Een derde aanleiding is de behoefte aan verduidelijking van de ambities voor het landelijk gebied in de Omgevingsvisie. Met name als het gaat over welke ontwikkelingen waar in de gemeente bij voorkeur een plek krijgen.

BEOOGD RESULTAAT

Een concrete bouwsteen voor VAB en Erftransformatie: wat kan wel en niet als het gaat over vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en erftransformatie in de deelgebieden zoals omschreven in de Omgevingsvisie (IJsselzone, kommenlandschap, dekzandgebieden)? Ook nemen we mogelijkheden voor verbreding van de bedrijfsvoering op in de bouwsteen. De bouwsteen draagt bij aan een sterk, toekomstbestendig en vitaal landelijk gebied met respect voor de natuur, klimaat en wateropgaven.

KADER

Provinciaal KGO-beleid

Gemeentelijke handreiking KGO

LOP Salland (Landschapsonwikkelplan gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe)

Omgevingsvisie Olst-Wijhe

Provinciale Omgevingsvisie

Provinciale Omgevingsverordening

ARGUMENTEN VOOR

1. Meer duidelijkheid voor initiatiefnemers en medewerkers van de gemeente over welke ontwikkeling waar past in het landelijk gebied van onze gemeente
2. Deelname aan de subsidieregeling van de provincie in het kader van het ontwikkelen van beleid op het gebied van VAB en erftransformatie, waardoor een groot deel van de financiering gedekt is.
3. De bouwsteen kan een opmaat zijn voor een intergemeentelijk programma. Zowel de gemeente Raalte als de gemeente Deventer neemt deel aan de subsidieregeling van de provincie. Als gemeente Olst-Wijhe ook meedoet, vergroot dat de kansen voor het samenwerken in de toekomst
4. Er bestaat een discrepantie in gebiedsindeling tussen de provinciale omgevingsvisie en de omgevingsvisie van Olst-Wijhe. De provinciale omgevingsvisie kent gebieden met generieke opgaven en gebieden met gebiedsspecifieke opgaven. De gemeentelijke omgevingsvisie gaat uit van het kommenlandschap en het dekzandlandschap. De gemeente geeft in het kommenlandschap volop ruimte voor landbouw, terwijl het kommenlandschap grotendeels in het gebied met gebiedsspecifieke opgaven ligt, waar de provincie kansen ziet voor water, klimaat en natuur. In de praktijk betekent dit dat er op casusniveau conflicten kunnen ontstaan tussen gemeentelijke en provinciale kaders. In de bouwsteen willen we daarom graag komen tot een nadere uitwerking van de opgaven voor de deelgebieden, zodat niet op casusniveau steeds een afweging hoeft te worden gemaakt.

ARGUMENT TEGEN

1. Het vraagt zowel financiële inzet van het team landelijk gebied als tijd van medewerkers van verschillende teams. In tijden waarin er veel actuele ontwikkelingen zijn in het landelijk gebied, kun je je afvragen of er gekozen moet worden voor inzet van uren en geld op dit onderwerp. Ambtelijk verwachten we echter dat het opstellen van de bouwsteen op zal leveren dat er makkelijker keuzes gemaakt kunnen worden als er zich initiatieven aandienen. Dit geeft op de lange termijn ruimte om ambtelijke capaciteit op andere ontwikkelingen in te zetten.

RISICO'S

Er is een risico dat de kosten voor het opstellen van de bouwsteen hoger uitvallen dan de geraamde €40.000,-. Omdat we de keuze voor het opstellen van een bouwsteen maken op inhoudelijke gronden (vervolg handreiking KGO, uitwerking Omgevingsvisie gemeente Olst-Wijhe), kiezen we ervoor dit risico te nemen. Indien er extra geld nodig is, zullen we in eerste instantie putten uit de middelen voor het landelijk gebied.

FINANCIËN

Vanuit de subsidieregeling van de provincie wordt € 30.000,- van de benodigde € 40.000,- beschikbaar gesteld. Het budget wordt besteed in het jaar 2026. Het restant tussen benodigd en ontvangen subsidie wordt opgevangen binnen U6.810.02.02 Landelijk gebied.

DUURZAAMHEID

De bouwsteen voor VAB en erftransformatie leidt tot een duurzaam, toekomstbestendig landelijk gebied.

PARTICIPATIE

Onderdeel van het Plan van Aanpak is een participatietraject voor het opstellen van de bouwsteen. Omdat bij het opstellen van de omgevingsvisie uitgebreide participatie heeft plaatsgevonden, zal de participatie in dit proces beperkter zijn. We zullen ons voornamelijk richten op (agraris) ondernemers in het buitengebied en inwoners van het buitengebied.

COMMUNICATIE

Op dit moment is actieve communicatie nog niet nodig. Op het moment dat het participatietraject vorm heeft gekregen, zal actieve communicatie plaats vinden.

PLANNING EN UITVOERING

De subsidieregeling gaat er van uit dat in november 2026 duidelijk is waar de gelden aan besteed worden. Uitvoering van het project moet eind 2028 gereed zijn.

Omdat wij als gemeente de ambitie hebben om een bouwsteen te ontwikkelen en daarna ook een intergemeentelijk programma, is het voor ons belangrijk dat we voor eind 2026 weten of en hoe de intergemeentelijke bouwsteen vorm gaat krijgen. Dit leidt tot de volgende voorlopige planning:

	2025								2026											
	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Plan van Aanpak																				
Bureau aantrekken																				
Opstellen werkwijze																				
Uitvoering																				
Bestuurlijke vaststelling																				
Overleg intergemeentelijk vervolg																				
Onder voorbehoud van samenwerking met andere gemeenten in Salland																				
PvA intergemeentelijk programma																				