

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 49531-2025

Medewerker	:	Britt Oostveen en Hilda Schefferlie
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	16 december 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1 – Principeverzoek Wethouder M. van Doorninckweg 20, Wesepe – Zaak-31109-2025 –
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Deelname Wethouder M. van Doorninckweg 20 te Wesepe aan de LBV-regeling en de invulling van de volgfuncties

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het beëindigen van de varkenshouderij ter plaatse van de Wethouder M. van Doorninckweg 20 te Wesepe in het kader van de LBV-regeling;
2. Daartoe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van het agrarische bouwvlak van deze locatie naar een woonfunctie, de bouw van een nieuw bijgebouw bij de woning en de realisatie van 2 woningen van respectievelijk 750 en 500 m³ met bijbehorende bijgebouwen op het bestaande erf;
3. Ten behoeve van de bovengenoemde transformatie gelden de navolgende randvoorwaarden:
 - a. Sloop van de dierenverblijven conform de voorwaarden van de LBV-regeling;
 - b. Sloop van het bedrijfsgebouw van 600 m² en het oprichten van een nieuw bijgebouw bij de bestaande woning van maximaal 250 m² (hobbyboerenregeling);
 - c. De realisatie van 2 nieuwe woningen op het erf van resp. 750 m³ en 500 m³, waarbij de omvang van de bijgebouwen nog nader bepaald wordt in het kader van het inrichtingsplan;
 - d. Het intrekken van de milieuvergunning en de natuurvergunning voor de varkenshouderij;
 - e. 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;
 - f. Voor het erfinrichtingsplan geldt dat in samenspraak met de gemeente nog een nadere uitwerking nodig is;
 - g. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
 - h. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) contact met de omgeving en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
 - i. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarin de regels inzake deelname aan de LBV-regeling zijn opgenomen;
 - j. De randvoorwaarden van de LBV-regeling, voor zover relevant, opnemen in de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
4. In het nieuwe Omgevingsplan op termijn de functieaanduiding intensieve veehouderij en het recht op het houden van landbouwhuisdieren wordt doorgehaald en de omvang van het huidige bouwvlak ten behoeve van de woonfunctie verkleind wordt;
5. Voor de omzetting naar wonen en de bouw van de woningen inclusief 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;
6. De gemeente zal zo spoedig als dat mogelijk is bovenstaande vergunningen opnemen in het nieuwe Omgevingsplan.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer van de Wethouder M. van Doorninckweg 20 te Wesepe 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 woningen met bijgebouwen. Omdat bij deelname aan de LBV-regeling geen sprake is van een vergoeding van de sloopkosten is het via maatwerk mogelijk om een deel van de resterende sloopmeters in te zetten voor de realisatie van deze nieuwe woningen op het erf. 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 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 Wesepe-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.

Aangevraagd			Uiteindelijke deelnemers	
Regeling	Melkvee	Varkens	Principebesluit	In voorbereiding
LBV + Positieve beschikking	4	4	7	1
LBV Positieve beschikking	-	3	2	1
Negatieve beschikking		2		
Geen deelname	2			
Totaal	6	9		

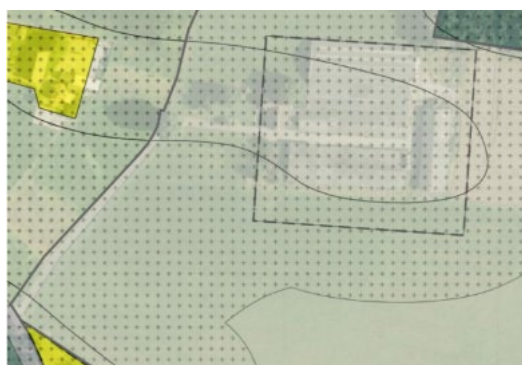
Tabel 1: actuele stand van zaken gemeente Olst-Wijhe

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 Wethouder van Doorninckweg 20 te Wesepe. Hierbij wenst initiatiefnemer zijn bedrijfsvoering te beëindigen.

Huidige situatie

De initiatiefnemer exploiteert aan de Wethouder M. van Doorninckweg 20 te Wesepe een varkenshouderij. De wens is deze bedrijfsactiviteiten te staken en gebruik te maken van de LBV-regeling. Er is nog wel sprake van een beperkt aantal hectare agrarische gronden in de nabijheid van het erf, welke mogelijk (hobbymatig) ten behoeve van akkerbouw ingezet gaan worden.



Ter plaatse wordt ca. 3350 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt incl. de werktuigenberging die niet onder de LBV-regeling valt. De initiatiefnemer wenst de bestaande locatie om te zetten naar gebruik ten behoeve van wonen. Ter compensatie van de sloop is de wens om ter plaatse eveneens 2 nieuw woningen inclusief bijgebouwen op te richten en een schuur van 250 m² bij de bestaande woning voor o.a. hobbymatige agrarische activiteiten. Omdat er hier gebruik gemaakt wordt van de LBV-regeling kunnen de resterende sloopmeters ingezet worden voor de realisatie van de nieuwe woningen; resp. 750 m³ en 500 m³. Dit alles binnen de contouren van het bestaande agrarische bouwvlak. Over de exacte invulling van het inrichtingsplan zijn de gesprekken met de gemeente nog lopende.

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 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 Wethouder M. van Doornickweg 20 te Wesepe.

KADER

Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties voor stikstofreductie (3 juli 2023)
Omgevingswet
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Omgevingsvisie Olst-Wijhe
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 van 3350 m² gesloopt. Ter plaatse wordt aangrenzend aan de bestaande woning een nieuw bijgebouw opgericht en de realisatie van 2 nieuwe woningen met bijgebouwen op dit erf. Het betreft van oudsher al een relatief groot erf en is gelegen tegen een bosrand. Inpassing van 2 nieuwe woningen op dit erf is dan ook een passende invulling, temeer daar er in de directe omgeving sprake is van meer woonerven en woningen in het lint. Voor het nieuwe woonerf is 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.

2.2. Herinvulling is passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie Olst-Wijhe

Het plangebied is gelegen in gebiedstype dekzandgronden. Voor de herinvulling van voormalige boerenerven is er hier ruimte voor functieverandering naar wonen. Het heeft de voorkeur woningen zoveel mogelijk in de nabijheid van kernen te faciliteren maar voor deze locatie geldt dat in de directe omgeving vooral al sprake is van reeds bestaande woonerven. Daarom vinden we betreffende transformatie passend.

3.1. Inzet van slooppeters

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 daarin onderbouwd. Op basis van deze verdeelsleutel mogen er in totaal 1500 m² slooppeters ingezet worden voor een gewenste ontwikkeling. Dit wordt vertaald in de realisatie van 2 woningen op het eigen erf van resp. 750 m² en 500 m².

3.2. 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. De verwachting is dat de herontwikkeling ter plaatse van de Wethouder M. van Doorninckweg 20 te Wesepe goed te onderbouwen is en daarmee uiteindelijk uitvoerbaar. Een extra aandachtspunt is het opnemen van een zonering ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van 50 meter ten opzichte van het woonerf welke initiatiefnemer in acht moet nemen. De omliggende gronden zijn van de initiatiefnemer, dus daarin worden geen belemmeringen verwacht. 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 aerius-berekening en een Quikscan Flora en fauna te laten uitvoeren.

4.1. 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 en een verbod op het houden van landbouwhuisdieren binnen het agrarische bouwvlak. 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, zeker gelet op de directe omgeving, verder passend op deze locatie.

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 en daarmee ook het houden van landbouwhuisdieren uit te sluiten. 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 betreffende locatie ten behoeve van wonen. 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. Voor de deelnemers aan de regeling geldt dat er nu sprake is van een uitzonderingssituatie. Wanneer voor de volgfunctie nog een natuurvergunning nodig is zal deze aanvraag in procedure genomen worden. Voldoet de ondernemer aan de voorwaarden dan zal er wel overgegaan worden tot vergunningverlening. Dit betreft een uitzonderingssituatie specifiek voor deze regeling. Reguliere verzoeken voor een natuurvergunning staan nog steeds 'on hold'.

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 2026. 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.