

Zaaknummer: 49529-2025

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

|   |
|---|
| <b>BIJLAGEN:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek en erfinrichtingsplan Rijksstraatweg 4, Wijhe – Zaak-41567-2025 – |
| <b>AFSTEMMING MET</b><br><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar<br><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk  |
| <b>ONDERWERP</b><br>Deelname Rijksstraatweg 4 te Wijhe 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 melkveehouderij ter plaatse van de Rijksstraatweg 4 in Wijhe in het kader van de LBV+ regeling en daartoe instemmen met de gevraagde vervolgfuncties. Dit betreft: voortzetting als akkerbouwbedrijf in combinatie met een caravanstalling. Dit vraagt de oprichting van een nieuwe loods voor deze activiteiten;
2. Ten behoeve van de bovengenoemde transformatie gelden de navolgende randvoorwaarden:
  - a. Sloop van de dierenverblijven conform de voorwaarden van de LBV+ regeling;
  - b. Het intrekken van de milieuvergunning en de natuurvergunning voor de melkveehouderij;
  - c. 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;
  - d. Het extensief houden van 10 stuks extensief rundvee op weidegrond. De dieren mogen niet binnen het agrarische bouwvlak gehouden worden omdat dit conform de LBV+ regeling niet is toegestaan;
  - e. Daarnaast het houden van maximaal 25 paarden en 25 kippen ten behoeve van hobbymatig gebruik. Ten behoeve van de paarden mag er een rijbak en paddock worden gerealiseerd achter de bedrijfswoning;
  - f. Er dient nog overeenstemming te worden bereikt over de landschappelijke inpassing in het erfinrichtingsplan;
  - g. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteit caravanstalling geldt dat:
    - i. Het stallen van campers niet is toegestaan;
    - ii. Een maximum van 240 caravans;
  - h. Er vanuit de provincie Overijssel instemming is ten aanzien van de bedrijfsactiviteit caravanstalling in verband met de aansluiting op de N337;
  - i. Het aanpassen van het agrarische bouwvlak voor zover nodig voor de bedrijfsvoering;
  - j. In de verdere uitwerking meer inzicht geven in de wijze waarop bij de akkerbouw rekening wordt gehouden met de water- en bodemcondities en op welke wijze het natuur- en vogelbeheer wordt ingevuld;
  - k. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
  - l. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning contact met de omgeving en deelt de bevindingen in de desbetreffende aanvraag;
  - m. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst waarin de regels inzake deelname aan de LBV+ regeling zijn opgenomen;
  - n. De randvoorwaarden van de LBV+ regeling, voor zover relevant, opnemen in de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en de anterieure overeenkomst;

3. Voor deze ontwikkeling in overleg met de initiatiefnemer de benodigde procedure omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) afstemmen. Er kan pas met de procedure gestart worden, nadat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer;
4. De gemeente zal zo spoedig als dat mogelijk is bovenstaande vergunningen opnemen in het nieuwe Omgevingsplan;
5. In het nieuwe Omgevingsplan op termijn zorgdragen dat het niet meer is toegestaan om ter plaatste van het bouwvlak aan de Rijksstraatweg 4 landbouwhuisdieren te houden en het bouwvlak van het agrarisch bedrijf wordt aangepast ten behoeve van het akkerbouwbedrijf/caravanstalling.

#### SAMENVATTING

Initiatiefnemer van de Rijksstraatweg 4 in Wijhe 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. Daarnaast als nieuwe bedrijfsactiviteit eveneens een caravanstalling. Daartoe zullen na sloop van de stallen 2 nieuwe loodsen worden opgericht om deze bedrijfsactiviteiten te kunnen faciliteren. Deze bebouwing heeft qua omvang dezelfde uitstraling als de huidige stallen. Daarnaast zullen er hobbymatig een beperkt aantal kippen en paarden worden gehouden. Ten behoeve van agrarisch natuurbeheer eveneens een aantal graasdieren. 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 Wijhe-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 2024 is de inschrijving voor de LBV(+) regeling gesloten. Onderstaand een overzicht van de actuele stand van zaken binnen de gemeente Wijhe-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 +<br>Positieve beschikking | 4        | 4        | 7                        | 1                |
| LBV<br>Positieve beschikking   | -        | 3        | 2                        | 1                |
| Negatieve beschikking          |          | 2        |                          |                  |
| Geen deelname                  | 2        |          |                          |                  |
| <b>Totaal</b>                  | <b>6</b> | <b>9</b> |                          |                  |

**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 Rijksstraatweg 4 in Wijhe.

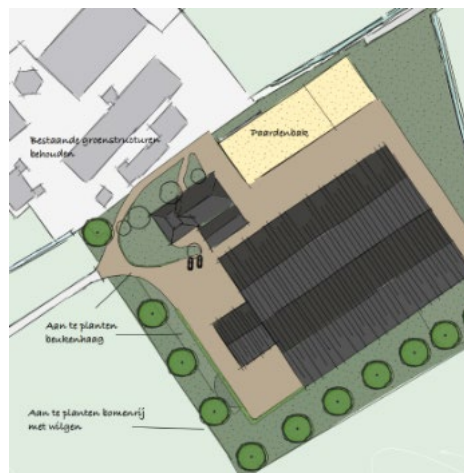
### *Huidige situatie*

De initiatiefnemers exploiteren een melkveehouderij aan de Rijksstraatweg 4 in Wijhe met ruim 60 hectare agrarische gronden, deels in eigendom en deels als pachtgrond (van vooral Stichting Landgoed Windesheim). Naast beweiding is dit deels ook al als akkerbouwgrond in gebruik. Ter plaatse is sprake van een agrarisch bouwvlak met een bedrijfswoning. Het bedrijf is een piekbelaster in kader van stikstofuitstoot en wil daarom gebruik maken van de LBV+ regeling. Extra argument om te stoppen met de melkveehouderij is een gebrek aan gekwalificeerd geen extra personeel beschikbaar is.



### *Beoogde situatie*

In een eerder stadium hebben initiatiefnemers verzocht of de realisatie van meerdere woningen op het desbetreffende erf mogelijk zouden zijn. Dit is door de interne Intaketafel beoordeeld als een plan wat ter plaatse niet passend is. Geadviseerd is om nader te onderzoeken of behoud van (agrarische) bedrijfsactiviteiten ter plaatse, al dan niet in combinatie met mogelijke verbreding, mogelijk zou zijn. De initiatiefnemers hebben aangegeven ter plaatse verder te willen met akkerbouw in combinatie met een caravanstalling (geen campers toegestaan). Daartoe wordt ca. 4500 m<sup>2</sup> bestaande bebouwing gesloopt, evenals de mestilo's en de voeropslag. Daarvoor in de plaats worden een grote loods (4720 m<sup>2</sup>) en een kleine loods (317 m<sup>2</sup>) opgericht ten behoeve van het gecombineerd gebruik voor het akkerbouwbedrijf en de caravanstalling. Daarnaast de wens tot het hobbymatig houden van paarden (maximaal 25) en kippen (maximaal 25) en de beweiding van aangrenzende gronden met maximaal 10 wilde grazers (zoals de Longhorns en Schotse hooglanders). Dit type rundvee wordt alleen in de wei gehouden en vraagt geen dierenverblijf.



### *Procedure*

De voorgenomen ontwikkeling wordt via een procedure voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) gefaciliteerd. In een later stadium wordt het Omgevingsplan aangepast dusdanig dat het niet meer mogelijk is om op de locatie Rijksstraatweg 4 in Wijhe landbouwhuisdieren te houden. Uiteindelijk zal in het nieuwe Omgevingsplan de gewenste situatie vastgelegd worden inclusief een mogelijke aanpassing 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

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

Het plangebied is gelegen in gebiedstype kommenlandschap. Hier is ruimte voor een toekomstbestendige agrarische bedrijfsvoering en mogelijkheden voor nieuwe verdienmodellen. Voor het gebruik ten behoeve van akkerbouw en deels grasland ten behoeve van extensieve grazers zal rekening gehouden moeten worden met de condities van de bodem. De exploitatie van een caravanstalling kan gezien worden als een nieuw verdienmodel/ verbreding. De ligging van het erf leent zich voor voortzetting van een (agrarisch) bedrijf en is niet passend voor een transformatie naar bijvoorbeeld een woonfunctie.

Het kommenlandschap vraagt wel om klimaatrobuuste, duurzame en innovatieve landbouw met perspectief voor de agrariër. Veranderende condities en opgaven op het gebied van onder andere water, natuur en bodem vragen om zorgvuldige keuzes in de omgang met het landschap. Aan initiatiefnemer wordt gevraagd dit beter uit te werken naar aanleiding van dit principebesluit.

### *2.2. Kwaliteitsverbetering*

Als gevolg van de omschakeling van de bedrijfsvoering door deelname aan de LBV+ regeling is sprake van sloop van de dierenverblijven, maar zal de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing qua uitstraling en impact gelijkwaardig zijn aan de huidige erfopzet. Wel zal er geen sprake meer zijn van kuilvoeropslag en is het noodzakelijk dat er een goed landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd wordt om daarmee de inpassing in de omgeving goed te borgen. Het concept inrichtingsplan vraagt nog om een nadrukkelijke verbetering.

### *2.3. 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. Hiervoor zullen diverse onderzoeken uitgevoerd moeten worden, waaronder een aerius-berekening en een Quickscan Flora en fauna.. Voor beide wordt geadviseerd om dit al in een zo vroeg mogelijk stadium te laten uitvoeren. Verder gelden zoals reeds bij het collegebesluit opgenomen er een aantal voorwaarden voor dit initiatief. Vanuit de provincie wordt er kritisch meegekeken op het onderdeel verkeer vanwege de directe aansluiting op de provinciale weg N377. Dit vraagt om een goede onderbouwing.

### *3.1. 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 mogelijke aanpassing van het agrarische bouwvlak. Betreffend plan hebben we in het kader van informeel vooroverleg al afgestemd met de provincie en we verwachten we van die kant geen opmerkingen, behalve dat we hebben gevraagd om nog mee te kijken naar het aspect verkeer.

## 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 ruimtelijk passend omdat een bedrijfsmatige functie daar passend is. Aandachtspunt is wel dat het akkerbouwbedrijf rekening zal moeten houden met de natuurlijke condities ter plaatse van het landschapstype kommenlandschap.

## 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. Daarnaast is de ondernemer gehouden aan de voorwaarden die zijn gekoppeld aan de LBV+ regeling. 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 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 toekomstbestendige/ 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. Dit heeft hij inmiddels gedaan en er lijkt geen sprake te zijn van overwegende bezwaren. 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 voorbereiding van de procedure verder te verzorgen samen met de adviseur. Daarmee kan dan verder invulling worden gegeven aan de plannen en de uitvoering van de LBV+ regeling. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Weliswaar zou 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 een ieder de mogelijkheid om bezwaar tegen het plan in te dienen.