

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 40039-2025

Medewerker	:	Mirjam Beulenkamp
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	25 september 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Definitief principeverzoek Wijhe – Zaak:17913-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landschappelijke inpassing Kappeweg 1A en 1B - Zaak:17913-2023 -</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. portefeuillehouder wethouder M. Blind</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw en een twee-onder-één kapwoning met bijgebouw voor starters op de locatie Kappeweg 1A te Wijhe in het kader van KGO en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning aan de Kappeweg 1B naar een woonfunctie.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking verlenen aan het plan voor het toevoegen van een vrijstaande woning met bijgebouw en een twee-onder-één kapwoning met bijgebouw voor starters op de locatie Kappeweg 1A te Wijhe in ruil voor de sloop van 1650 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en de bestaande bedrijfswoning aan de Kappeweg 1B omzetten naar een woonfunctie.
2. De ontwikkeling planologisch mogelijk te maken door een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit perceel te verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - b. De provincie kan definitief instemmen met deze herontwikkeling.
 - c. De nieuwe woningen worden stedenbouwkundig als passend beoordeeld en het geheel landschappelijk wordt ingepast
 - d. Initiatiefnemers een overeenkomst nadeelcompensatie ondertekenen.
 - e. Initiatiefnemers aantonen dat de omgeving is geïnformeerd.

SAMENVATTING

Het college van burgemeester en wethouders heeft een conceptverzoek ontvangen voor het toevoegen van een vrijstaande woning met bijgebouw en een twee-onder-één kapwoning met bijgebouw voor starters op de locatie Kappeweg 1A. Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) kan de ontwikkeling worden gerealiseerd. Hiervoor wordt 1650 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonfunctie. Het hele perceel wordt landschappelijk ingepast. Het college van burgemeester en wethouders besluit, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

AANLEIDING

Op 3 mei 2023 heeft de initiatiefnemer een conceptverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het tuincentrum met bedrijfswoning voor het perceel Kappeweg 1A en 1B te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling de functie Detailhandel-Tuincentrum wijzigen naar de functie Wonen. Het perceel heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) de bestemming 'Detailhandel-Tuincentrum' met de dubbelbestemming 'Waarde Landschap - 2.

Voor de herontwikkeling van de functie Detailhandel-Tuincentrum wordt 1650 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt met de daarbij behorende overbodige erfverharding. In ruil daarvoor wordt gevraagd om een vrijstaande woning met bijgebouw en een twee-onder-één-kap woning met bijgebouw voor starters te realiseren. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw wordt meegenomen in de herontwikkeling.

Het plan bestaat uit een nieuwe vrijstaande woning van 750 m³ met een bijgebouw van niet meer dan 100 m², een twee-onder-één kapwoning voor starters met een gezamenlijke inhoud van maximaal 800 m³ (exclusief bijgebouwen).

BEOOGD RESULTAAT

Het toevoegen van een nieuwe woning met bijgebouw en een twee-onder-één kapwoning voor starters met bijgebouw in het kader van de KGO-regeling aan de Kappeweg 1A en 1B te Wijhe en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een woonfunctie.

KADER

Omgevingswet (Ow)

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Omgevingsvisie gemeente Olst-Wijhe

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is onderdeel in het tijdelijk deel van het omgevingsplan

gemeente Olst-Wijhe (verder te noemen omgevingsplan Olst-Wijhe)

Woonvisie

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN VOOR

Geldend planologisch kader

Het perceel aan Kappeweg 1A en 1B te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het omgevingsplan Olst-Wijhe. Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) heeft het perceel van de nieuw te bouwen woningen de functie Detailhandel – Tuincentrum en Waarde – Landschap -2. De bestaande bedrijfswoning is hier onderdeel van. De wens is om de huidige functie te wijzigen in een woonfunctie en daarnaast nieuwe woningen te realiseren. Om dit initiatief mogelijk te maken in het omgevingsplan zal een planologische procedure (BOPA) moeten worden doorlopen.

Toestemming provincie

Aangezien de conceptaanvraag dateert van mei 2023, heeft de toetsing plaatsgevonden op basis van geldend KGO-beleid van de provincie en niet aan de Handreiking KGO van de Gemeente Olst-Wijhe beleid. Daarnaast biedt onze Handreiking geen instrumenten en mogelijkheden om het slopen van kassen met bijbehorende erfverharding te faciliteren in het kader van KGO.

In het provinciaal KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een rol. Voor de herontwikkeling zal er ter plaatse 1650 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Het plan is een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied van Olst-Wijhe. Om de vraag te beantwoorden of de sloopoppervlakte van de kassen, schuren en erfverharding als voldoende tegenprestatie gerekend kan worden, is advies aan de provincie gevraagd. De provincie staat positief tegenover dit initiatief. Met het voorgenomen plan zal kwaliteitswinst worden behaald en past daarmee binnen het provinciale KGO-beleid. Het definitieve inrichtingsplan zullen wij nogmaals door de provincie laten beoordelen.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Ook moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrenst door agrarische percelen. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich natuur, namelijk bossen. Ten westen van het plangebied bevinden zich een spoorlijn, een zonnepark en een bedrijf (Stegeman). Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht. In het vervolproces zullen nog wel onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Daartoe behoren in ieder geval externe veiligheid, geluid, geur, een quickscan flora en fauna, aeriusberekeningen, een verkennend bodemonderzoek, een watertoets en het aangeven van een spuitzonering.

Erfinrichtingsplan

Initiatiefnemer dient een erfinrichtingsplan op te stellen en deze aan ons voor te leggen. Onze stedenbouwkundige zal de volumes en de positionering van de bebouwing beoordelen en onze landschapper zal het beplantingsplan toetsen. Dit plan wordt aan de voorschriften van de omgevingsvergunning gekoppeld.

Nadeelcompensatie

Het risico van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden zal worden verlegd naar de initiatiefnemer door middel van een overeenkomst. Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning zal deze moeten ondertekend.

Participatie

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium, voorafgaande aan de formele procedure, in gesprek te gaan met de omgeving.

Als het definitieve erfinrichtingsplan wordt goedgekeurd en de onderzoeken geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren, voldoet het initiatief aan de gestelde voorwaarden. Daarom stellen wij voor om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan om een vrijstaande woning met bijgebouw en een twee-onder-één kapwoning met bijgebouw te realiseren op de locatie aan de Kappeweg 1A te Wijhe en de bedrijfswoning aan de Kappeweg 1B te Wijhe te wijzigen in een woonfunctie.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing.

RISICO'S

Omdat we als gemeente nog geen herziening Omgevingsplan kunnen faciliteren is het (nog) niet mogelijk om de functie te wijzigen naar wonen. Juridisch gezien is er na het afgeven van een BOPA formeel gezien nog een mogelijkheid om de gronden bedrijfsmatig te gebruiken. Het feitelijke risico dat dit daadwerkelijk gebeurt achten we zeer klein omdat het de eigenaar zelf is die concrete plannen heeft voor de woningen.

FINANCIËN

Het risico van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden wordt verlegd naar de initiatiefnemer door middel van een 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

Niet van toepassing.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. In het kader van de 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 initiatiefnemers worden geïnformeerd over het besluit. Er is geen verdere actieve communicatie noodzakelijk.

PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. Vervolgens wordt de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en een overeenkomst voor nadeelcompensatie gereed gemaakt. 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. Op een logisch moment verwerken we de BOPA in het Omgevingsplan.