

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 40966-2025

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	14 oktober 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1 – Principeverzoek Boerhaarseweg 4, Wijhe - ☒ Bijlage 2 – Sloopoverzicht - ☒ Bijlage 3 – Erfinrichtingsplan -
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind ☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Principebesluit tot planologische medewerking voor wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen waarbij twee aaneengebouwde woningen worden toegevoegd in het kader van het KGO-beleid aan de Boerhaarseweg 4 te Wijhe.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Planologische medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor de transformatie van het agrarisch erf aan de Boerhaarseweg 4 te Wijhe naar een woonbestemming voor drie wooneenheden, onder de volgende voorwaarden:
 - a. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van het KGO-beleid van de gemeente Olst-Wijhe.
 - b. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - c. De initiatiefnemer levert een participatieverslag aan waaruit blijkt dat de omgeving is geïnformeerd.
 - d. De initiatiefnemer dient een uitgewerkt erf- en landschapsplan ter beoordeling in.
 - e. Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie ondertekend.
2. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in procedure te brengen.

SAMENVATTING

Initiatiefnemers beëindigen hun veehouderijbedrijf aan de Boerhaarseweg 4 te Wijhe. Zij willen het erf een nieuwe toekomst geven door toepassing van het KGO-beleid en verzoeken om wijziging van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor drie wooneenheden. Het plan omvat sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en realisatie van twee aaneengebouwde woningen en een bijbehorend gezamenlijk bijgebouw. Het college van B&W besluit onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatief en een planologische procedure hiervoor te doorlopen.

AANLEIDING

De initiatiefnemers exploiteren een veehouderijbedrijf aan de Boerhaarseweg 4 te Wijhe. Vanwege het ontbreken van een bedrijfsopvolger hebben zij besloten het agrarisch bedrijf te beëindigen. In lijn met het KGO-beleid van de gemeente Olst-Wijhe willen zij het erf een nieuwe toekomst geven door de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Het principeverzoek richt zich op het realiseren van drie wooneenheden op het erf, waarbij landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt en het erf landschappelijk wordt ingepast. Het plan omvat sloop van 1.289 m² aan agrarische schuren en realisatie van twee aaneengebouwde woningen (max. 400 m³ per woning) en een bijgebouw van 205 m² en daarnaast het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het verzoek sluit aan bij gemeentelijk beleid voor functieverandering in het buitengebied en draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit.

BEOOGD RESULTAAT

Transformatie van het agrarisch erf naar een woonbestemming, waarbij een twee-onder-één-kap-woning wordt toegevoegd.

KADER

Omgevingswet
Omgevingsvisie provincie Overijssel
Omgevingsvisie gemeente Olst-Wijhe
KGO-beleid gemeente Olst-Wijhe
Landschapsontwikkelingsplan Salland

ARGUMENTEN VOOR

KGO-beleid Olst-Wijhe

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid voor functieverandering in het buitengebied. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het KGO-beleid, waaronder het vereiste aantal slooppeters. In totaal wordt 1.289 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale slooppoppervlakte van 1.000 m² die vereist is voor de bouw van twee aaneengebouwde woningen met een gezamenlijke maximale inhoud van 800 m³ (400 m³ per woning). Deze ontwikkeling valt onder het instrument "woning voor schuur", zoals beschreven in paragraaf 3.1.1 van de KGO-handreiking.

Het principeverzoek omvat daarnaast de realisatie van een bijgebouw van 205 m². Volgens het KGO-beleid mag bij functieverandering naar drie woningen op een erf, bij twee nieuwe aaneengebouwde woningen per woning 30 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Dit betekent dat er op basis van het recht in totaal 60 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

De resterende 289 m² aan slooppoppervlak (bovenop de vereiste 1.000 m²) kan, conform de KGO-handreiking, worden ingezet voor aanvullende bebouwing. Volgens het instrument "schuur voor schuur" (paragraaf 3.3) mag bij een woonbestemming tot maximaal 250 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd, mits een sloopverhouding van 1:2 wordt aangehouden. Op basis van de extra 289 m² aan slooppoppervlak mag dus 144,5 m² aan aanvullende bijgebouwen worden gerealiseerd ($289 \div 2$). Samen met de 60 m² die op basis van het recht is toegestaan, komt dit uit op afgerond 205 m². Het voorgestelde bijgebouw blijft daarmee binnen de beleidsmatige kaders van de KGO-handreiking.

ETFAL

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat het initiatief moet bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat en geen negatieve gevolgen mag hebben voor bestaande functies en waarden in de omgeving. De initiatiefnemer is op de hoogte van dit vereiste en zal hiervoor nog een onderbouwing aanleveren. Pas na beoordeling van deze onderbouwing kan definitief worden vastgesteld dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vooruitlopend hierop is het plan zodanig opgesteld dat het voldoet aan het advies van de GGD i.v.m. de naastgelegen geitenhouderij. De woningen worden op voldoende afstand van de geitenhouderij gesitueerd (meer dan 250 meter), conform het advies van de GGD.

Participatie

Conform het gemeentelijk beleid wordt van initiatiefnemers verwacht dat zij de omgeving tijdig betrekken bij hun plannen. De initiatiefnemer is hierover geïnformeerd en zal een participatieverslag aanleveren waarin wordt beschreven op welke wijze omwonenden zijn geïnformeerd en betrokken. Ook vragen we van initiatiefnemer toekomstige bewoners mee te nemen

Erfinrichtingsplan

Bij het principeverzoek is een eerste versie van het erf- en landschapsplan gevoegd. Hierin is aandacht besteed aan behoud van waardevolle bomen, de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing en de groene overgang naar het omliggende landschap. Voor de verdere procedure wordt een definitieve versie van dit plan ter beoordeling ingediend.

Nadeelcompensatie

Om eventuele risico's voor de gemeente te beperken, wordt met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat eventuele claims voor nadeelcompensatie door derden voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit is gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen van deze aard.

ARGUMENT TEGEN

Geen.

RISICO'S

Mogelijke bezwaren vanuit de omgeving. Deze worden beperkt door participatie en zorgvuldige landschappelijke inpassing. Juridisch risico op nadeelcompensatie wordt afgedekt via overeenkomst.

FINANCIËN

Leges worden in rekening gebracht conform de legesverordening 2025. Dit tarief heeft als uitgangspunt kostendekkend te zijn. Eventuele nadeelcompensatie wordt contractueel afgedekt.

DUURZAAMHEID

Hergebruik van bestaande bebouwing en sloop van landschapsontsierende schuren. Landschappelijke versterking door aanplant van inheemse soorten.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer wordt geadviseerd om de omgeving tijdig te informeren en dit vast te leggen in een participatieverslag.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit. Geen verdere actieve communicatie noodzakelijk.

PLANNING EN UITVOERING

Na principebesluit kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Na beoordeling kan deze worden verleend en verwerkt in het omgevingsplan.