

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 42630-2025

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	28 oktober 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Aanvraagformulier ☒ Bedrijfsplan ☒ Tekening nieuwe situatie
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Voorstel over principebesluit voor het realiseren van een kweektuin met verkooppunt op het adres Holstweg 41 in Olst

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen met:

1. In principe (en onder voorwaarden) medewerking te verlenen aan het verzoek een kweektuin met verkooppunt te realiseren op het adres Holstweg 41 in Olst;
2. Het verder in procedure brengen van de formele aanvraag mits kan worden aangetoond dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie (Etfal);
 - Onderdeel hiervan is dat de aanvrager een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie ondertekent;
 - Er moet een erfinrichtingsplan nader worden uitgewerkt en akkoord wordt bevonden door de gemeente;

SAMENVATTING

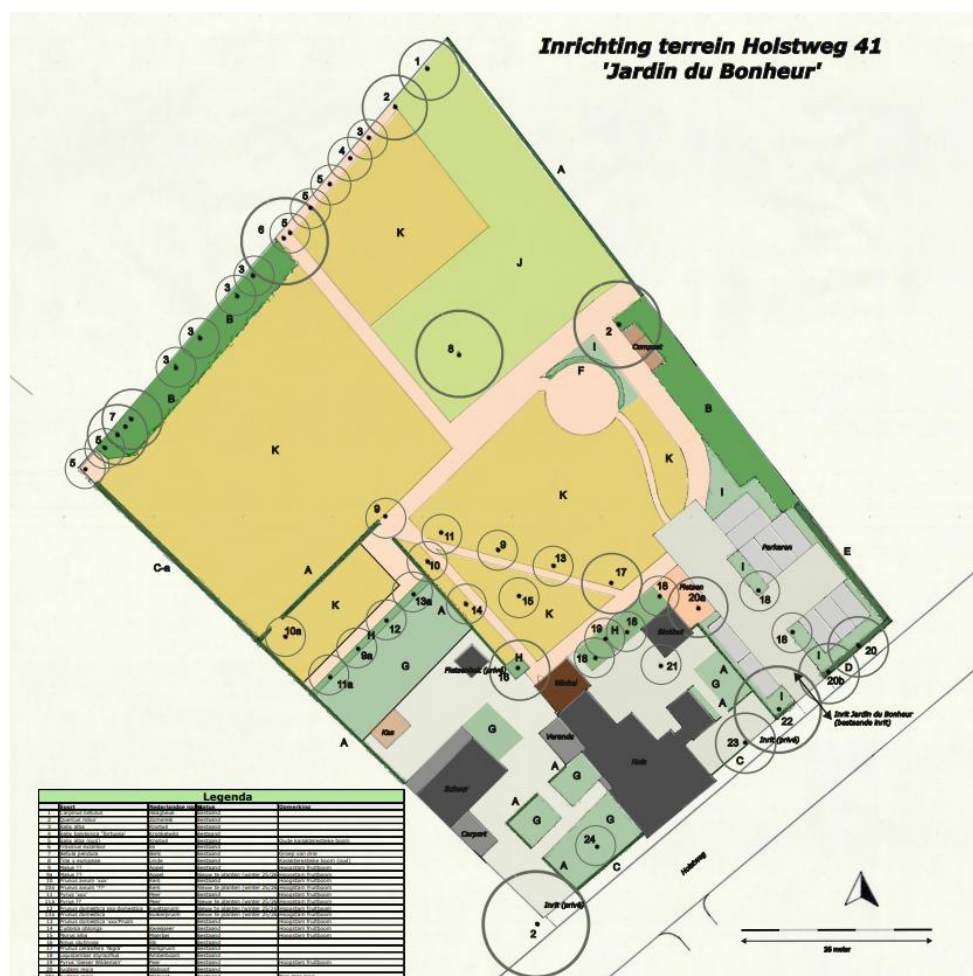
Dit verzoek heeft betrekking op het realiseren van een kweektuin met verkooppunt aan de Holstweg 41 in Olst. Het verzoek past niet binnen de daar nu toegestane functies 'Agrarisch' en 'Wonen'. Het verzoek is ambtelijk positief beoordeeld. Na akkoord van het college van B&W wordt een onderzoekslast opgelegd in voorbereiding op de formele procedure.

AANLEIDING

Op 19 juni 2025 is een verzoek ingediend voor het realiseren van een kweektuin met verkooppunt op het adres Holstweg 41 in Olst. Het verzoek heeft betrekking op het realiseren van een kweektuin met een ondergeschikt verkooppunt op en achter het bestaande woonperceel op het adres Holstweg 41 in Olst.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan voorziet in het realiseren van een kweektuin op een perceel ter grootte van 5770m². Het bestaande woonperceel valt daar binnen. Bij deze kweektuin zal een ondergeschikt verkooppunt worden gerealiseerd waar producten die in de kweektuin worden gekweekt, zullen worden verkocht. Bij de kweektuin zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd en het perceel zal landschappelijk ingepast worden.



Afbeelding 1: Beoogde nieuwe situatie Holstweg 41 in Olst

Om de aanvraag compleet te maken worden een aantal aanvullende gegevens opgevraagd in het kader van:

- Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Quicksan ecologie;
- Stikstofberekening;
- Milieuzonering (Inclusief toelichting hoe om wordt gegaan met gewasbeschermingsmiddelen);
- Situatietekening;
- Uitgewerkte landschappelijke inrichtingstekening (inclusief plantsoort, plantmaat en onderhoudsregime);
- Participatieverslag;

Met dit voorstel vragen wij om een principetoezegging zodat wij de initiatiefnemer kunnen vragen om aanvullende informatie aan te leveren. Hiermee kan de formele procedure in gang worden gezet. In de paragraaf 'Kader' onder het onderdeel Omgevingswet gaan wij in op de te volgen procedure.

KADER

Omgevingswet

Dit plan is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. Voor dit adres geldt het onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe". Op de betrokken locatie geldt de functies 'Agrarisch' en 'Wonen'. Het plan heeft betrekking op realiseren van een kweektuin met verkooppunt. Hierdoor is het plan in strijd met de daar geldende functies. Voor dit plan moet een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden doorlopen (Bopa).

Omgevingsvisie Olst-Wijhe Handreiking KGO

ARGUMENTEN VOOR

1.1 Het plan past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe"

Het plan past niet binnen het tijdelijke Omgevingsplan van rechtswege. Op deze locatie is het onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" van toepassing en er gelden de functies 'Agrarisch' en 'Wonen'. Het plan is in strijd met deze functies omdat het plan betrekking heeft op een kweektuin met een verkooppunt en de aanleg van parkeerplaatsen. Hierdoor is een afwijking van het Omgevingsplan noodzakelijk;

1.2 Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie;

Het plan voorziet in het herinrichten van het achterliggende terrein van het adres Holstweg 41 in Olst naar een kweektuin voor verschillende bloemen en planten. Dit, gecombineerd met aanvullende landschappelijke inpassingsmaatregelen zorgt voor een kwaliteitsslag ten opzichte van de huidige, voornamelijk uit grasland bestaande situatie.

2.1 Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) mag alleen worden verleend als er sprake is van Etfal;

Wij mogen geen buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunnen als geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Om die reden is het belangrijk dat de initiatiefnemer goed onderbouwt waarom er in dit geval sprake is van Etfal.

2.2 Een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie is nodig om kostenverhaal zeker te stellen;

Wij zijn verplicht om kostenverhaal zeker te stellen. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is een harde voorwaarde voor medewerking.

2.3 Een erfinrichtingsplan is een belangrijk onderdeel van de verwachte kwaliteitswinst;

De initiatiefnemer zal een uitgewerkt erfinrichtingsplan moeten aanleveren waaruit duidelijk wordt welke landschappelijke elementen nu al aanwezig zijn, en welke worden toegevoegd. Op deze manier kan worden aangetoond dat het plan een kwalitatieve meerwaarde vormt in het buitengebied.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing

RISICO'S

Niet van toepassing

FINANCIËN

De kosten voor dit conceptverzoek worden gedekt door het heffen van leges. De kosten voor een eventueel hierop volgende formele procedure worden ook gedekt door het heffen van leges. De leges komen te boek als Algemene bouwleges (WBS element U6.823.01.01). Voor zaken als nadeelcompensatie wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

DUURZAAMHEID

De aanplant van een gevarieerde kweektuin zal een positief effect hebben op de biodiversiteit op het perceel.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft nog niet aan participatie gedaan. De initiatiefnemer zal met de akkoordbrief worden gevraagd wat aan participatie is gedaan (indien van toepassing) en wat het resultaat daarvan is. Vooralsnog wordt aangenomen dat dit plan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking mogelijk zal worden gemaakt. De initiatiefnemer kan daardoor niet verplicht worden aan participatie te doen.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer zal per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

PLANNING EN UITVOERING

Bij het verzenden van de akkoordbrief zal ook een onderzoekslast worden opgelegd. De initiatiefnemer zal deze aanvullende gegevens moeten aanleveren ter beoordeling voordat de formele procedure kan worden opgestart.