

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 44324-2025

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	2 december 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN:
Omgevingsvergunning

- ☒ Beschikking omgevingsvergunning 1773ESUITE8122024
- ☒ Aanvraagformulier
- ☒ Ruimtelijke onderbouwing
- ☒ Bestektekening kapschuur
- ☒ Tekening Kapschuur
- ☒ Tekening ramen en deuren kapschuur
- ☒ Bestektekening Steltenberg
- ☒ Bestektekening Steltenberg
- ☒ Detailtekening Steltenberg
- ☒ Tekening vloeren en doorsnede Steltenberg
- ☒ Bestektekening verbouw woning Het Anem
- ☒ Tekening verbouw achterdeel woning Het Anem
- ☒ Sloopoverzicht Het Anem
- ☒ Rapportage bouwbesluit woning Rietbergweg
- ☒ Principedoorsneden woning Rietbergweg
- ☒ Ontwerp woning Rietbergweg
- ☒ Statische berekeningen

- ☒ Geotechniek
- ☒ Rapport bouwbesluit compleet
- ☒ Rapportage bouwbesluit achterdeel woning Het Anem

Hogere grenswaarde (Wgh)

- ☒ Besluit hogere grenswaarde Het Anem 18

Huisnummers:

- ☒ Situatiekening Het Anem 18 en 18a Wijhe
- ☒ Situatiekening Rietbergweg 12 en 14 Wijhe

AFSTEMMING MET

- ☒ team Bedrijfsvoering
 - ☒ financieel
- ☒ Portefeuillehouder M. Blind

- ☒ Openbaar
- ☐ Vertrouwelijk

ONDERWERP

Voorstel over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning, het bouwen van een kapschuur en het toestaan van recreatie op het perceel Het Anem 18 in Wijhe en het realiseren van een woning in een bestaande schuur op het perceel Rietbergweg 12 in Wijhe

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 1773ESUITE8122024 voor het herontwikkelen van het perceel Het Anem 18 in Wijhe en het realiseren van een woning op het perceel Rietbergweg 12 in Wijhe door een omgevingsvergunning af te geven;
2. Voor de te splitsen woning aan Het Anem 18 een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen;
3. Het vaststellen van huisnummers conform de bijlagen 'Situatietekening Het Anem 18 en 18a' en 'Situatietekening Rietbergweg 12 en 14';

SAMENVATTING

Op 29 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning voor de herontwikkeling en functieverandering van het perceel Het Anem 18 en het bouwen van een woning naast de Rietbergweg 12 in Wijhe ingediend. De ontwerp-vergunning heeft van 15 september tot en met 27 oktober 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor kan de definitieve omgevingsvergunning ongewijzigd worden verleend.



Afbeelding 2: Beoogde situatie Rietbergweg 12 Wijhe

Met dit voorstel stellen wij voor om medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning. In de paragraaf 'Kader' onder het onderdeel Omgevingswet gaan wij in op de gevolgde procedure.

KADER

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Dit plan is in strijd met het bestemmingsplan. Voor deze adressen geldt het Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe". Op Het Anem 18 in Wijhe geldt de bestemming 'Agrarisch'. Het plan heeft betrekking op het toestaan van een recreatiebedrijf, het splitsen van een woning en het bouwen van een kapschuur. Hierdoor is het plan in strijd met de daar geldende bestemming. Op het perceel aan de Rietbergweg 12 in Wijhe geldt de bestemming 'Wonen'. Het plan heeft betrekking op het realiseren van een woning op dit perceel. Hierdoor is het plan in strijd met de daar geldende bestemming.

Voor dit plan is een buitenplanse afwijking ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorbereid. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Handreiking KGO

De nieuwe woning op het perceel van de Rietbergweg 12 in Wijhe wordt mogelijk gemaakt door de inzet van sloopmeters die afkomstig zijn van het perceel aan Het Anem 18 in Wijhe.

ARGUMENTEN VOOR

1.1 Het plan past niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Het plan past niet binnen het daar geldende bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe en er gelden de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. Het plan is in strijd met deze bestemmingen omdat het plan betrekking heeft op het uitoefenen van een recreatiebedrijf en het overschrijden van het maximale aantal toegestane woningen. Hierdoor is een afwijking van het bestemmingsplan nodig;

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

De nieuwe landschappelijke inrichting van de percelen zorgt voor een kwaliteitsverbetering. De sloop van meerdere schuren aan Het Anem 18 zorgt voor ontstening van het buitengebied.

2.1 Aan Het Anem 18 wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï overschreden

Voor de te splitsen woning aan Het Anem 18 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Hierom is het nodig om een hogere grenswaarde definitief vast te stellen.

3.1 De nieuwe huisnummers zijn nodig voor de nieuwe woningen;

Op Het Anem 18 wordt de bestaande woning gesplitst. Hierdoor is een nieuw huisnummer noodzakelijk. Naast de bestaande woning aan de Rietbergweg 12 wordt een nieuwe woning gerealiseerd in een schuur. Deze woning zal ook een huisnummer nodig hebben.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing

RISICO'S

De aanvraag is ingediend onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierdoor worden eventuele andere vergunningactiviteiten aanhankelijk. Daarbij wordt in deze omgevingsvergunning aangenomen dat de uitgevoerde ecologische effectbeoordeling, voorkomt dat een omgevingsvergunning voor een natura2000-activiteit (i.h.k.v. stikstof) nodig is. Onduidelijk is of deze aanname juridisch helemaal waterdicht is. Dit is ook aan de initiatiefnemer duidelijk gemaakt. Gezien de lange doorlooptijd van dit dossier zijn we van mening dat dit risico aanvaardbaar is.

FINANCIËN

De kosten voor dit conceptverzoek worden gedekt door het verhalen van kosten. De leges komen te boek als Algemene bouwleges (WBS element U6.823.01.01). Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

DUURZAAMHEID

De nieuwe landschappelijke inrichting van de nieuwe percelen draagt bij aan de biodiversiteit van beide percelen. Daarnaast wordt op Het Anem een grote poel gerealiseerd, wat bijdraagt aan de mate waarin waterberging kan plaatsvinden op locatie.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemers hebben hun omgeving geïnformeerd over hun plannen.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer zal per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

PLANNING EN UITVOERING

Een brief met het besluit zal aan de aanvrager worden verzonden. Na de bekendmaking van het besluit kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen tegen het besluit.