

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 28463-2025

Medewerker	:	Mirjam Beulenkamp
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	8 juli 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Erfrichtingsplan 26 maart 2024 ☒ Principeverzoek 26 maart 2024
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind ☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Het toevoegen tweede woning met schuur in bestaande bijgebouwen aan de Diepenveenseweg 17 te Olst in het kader van de KGO-regeling.

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In principe medewerking te verlenen aan het plan voor het toevoegen van een tweede woning met schuur in bestaande bijgebouwen (twee voormalige plattelandskamers) aan de Diepenveenseweg 17 te Olst in het kader van de KGO-regeling.
- 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:
 - Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - De provincie kan instemmen met deze herontwikkeling.
 - Het geheel wordt landschappelijk ingepast.
 - De exploitatie van 2 plattelandskamers wordt beëindigd.
 - Het huidige atelier (kleinveeschuur) wordt ingericht als bijgebouw van de nieuwe woning en wordt daarmee onttrokken aan het gebruik voor gasten.
 - De recreatieve/bedrijfsmatige activiteiten worden beperkt tot de deel van de grote boerderij, een deel van het bijgebouw naast de mestsilo en de ruimte voor meditatie/yoga in de voormalige mestsilo.
 - Er wordt een ondergeschikte gang/corridor gerealiseerd tussen de twee gebouwen (woning en bijgebouw).
 - Er wordt 500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt op een andere locatie binnen de gemeente Olst-Wijhe.

SAMENVATTING

Het college van burgemeester en wethouders heeft een conceptverzoek ontvangen voor het toevoegen van een tweede woning met schuur binnen de bestaande bijgebouwen op de locatie aan de Diepenveenseweg 17 te Olst.

Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) kan de ontwikkeling worden gerealiseerd. Hiervoor wordt 500 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt op een andere locatie binnen de gemeente. Ook wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Daarnaast worden de volgende maatregelen genomen:

- De exploitatie van twee plattelandskamers wordt beëindigd;
- Het huidige atelier (kleinveeschuur) wordt niet langer gebruikt voor gasten;
- De recreatieve en bedrijfsmatige activiteiten worden beperkt tot:
 - de deel van de grote boerderij,
 - een deel van het bijgebouw naast de mestsilo,

- o en de meditatiekamer/yogakamer in de voormalige mestloos.

Het college van burgemeester en wethouders besluit, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

AANLEIDING

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een tweede woning met schuur op het perceel aan de Diepenveenseweg 17 te Olst. Het perceel heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) de bestemming Wonen met daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, Waarde archeologie - 1 en de functieaanduidingen specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing. Voor de huidige woning (voormalige boerderij) geldt daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – logies'. Hiermee past de groepsaccommodatie met zeven slaapkamers binnen het omgevingsplan. Voor de twee andere gebouwen, een voormalige werkschuur en een kapschuur, is eerder al vergunning verleend voor plattelandskamers.

Op het erf verblijven mensen om te ontladen en weer op te laden. Mensen kunnen er o.a. mediteren en ontspannen rond het erf in de natuur. De eigenaren wonen op het erf, verzorgen de gasten en beheren het erf en de directe omgeving. Dit alles is zeer intensief en teveel werk voor twee mensen. Het plan is dat hun zoon en zijn vriendin ook op het erf komen wonen, zodat de verblijfsaccommodatie in gezamenlijkheid kan worden geëxploiteerd.

De eigenaren wonen in het voorhuis van de boerderijwoning. De deel is verbouwd tot groepsaccommodatie met zeven slaapkamers. De aanwezige mestloos is geschikt gemaakt als ruimte voor meditatie, yoga en stilte en de aanwezige kapschuur bevat twee plattelandskamers, een werkschuur en fietsenstalling. Een andere werkschuur is in 2016 verbouwd tot twee plattelandskamers (vakantiehuis) en de kleinveeschuur (welke hier direct naast ligt) is atelier geworden.

Het plan is een nieuwe woning te realiseren in bestaande bebouwing naast de huidige boerderijwoning. Gevolg van het voorliggende plan is dat er twee plattelandskamers worden ingeleverd en daarmee het aantal recreatieve overnachtingen zal afnemen. Tevens wordt het atelier aan het gebruik door gasten onttrokken. Het erf en omliggende gronden zijn reeds landschappelijk en natuurlijk ingepast. Hier is o.a. in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd. Met het voorliggende plan wordt het gebied rondom de nieuwe woning heringericht en worden de investeringen in landschap en natuur die reeds zijn gedaan, geborgd voor de toekomst. Dit wordt verwerkt in een erfinrichtingsplan, dat door ons moet worden goedgekeurd.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het toevoegen van een tweede woning met schuur in het kader van de KGO-regeling en een BOPA in procedure te brengen.

KADER

Omgevingswet (Ow)

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 de Diepenveenseweg 17 te Olst 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 de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Daarnaast is volgens het omgevingsplan Olst-Wijhe op het perceel een specifieke vorm van recreatie-logies toegestaan. Het initiatief, waarbij het de wens is om een extra woning met schuur in bestaande bijgebouwen te realiseren, is in strijd met het

tijdelijke deel van het omgevingsplan Olst-Wijhe. Om dit mogelijk te maken in het omgevingsplan zal een planologische procedure (BOPA) moeten worden doorlopen.

KGO-beleid

Op basis van het 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. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving.

Voor de herontwikkeling zal er 500 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing op een locatie binnen onze gemeente worden gesloopt, waarmee dit tot een kwaliteitswinst elders binnen onze gemeente leidt. Dit betreft de locatie aan de Boerhaarseweg 6 in Wijhe. In het principebesluit over de locatie Boerhaarseweg 6 is reeds aangegeven de sloopmeters o.a. aan de locatie Diepenveenseweg 17 te willen koppelen. Door het in pandig toevoegen van een wooneenheid met bijbehorende schuur in de bestaande bijgebouwen wordt de ruimtelijke impact van de recreatieve/nevenfunctie verkleind. Afgesproken is dat het gebruik van het atelier (kleinveeschuur) en de verhuur van de plattelandskamers in het naastgelegen bijgebouw worden beëindigd.

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 is omgeven door agrarisch gebied. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving die mogelijk kunnen zorgen voor een minder goed woon- en leefklimaat. Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Daartoe behoren in ieder geval een quickscan flora en fauna, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.

Als het 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 woning met schuur te realiseren in bestaande bijgebouwen.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing.

RISICO'S

Voor het verlenen van de BOPA wordt een nadeelcompensatie overeenkomst opgesteld. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËN

De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een nadeelcompensatie overeenkomst voor derden worden gesloten. De kosten voor het in procedure brengen van het plan worden verhaald via de legesverordening.

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

Niet van toepassing.

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.

AANLEIDING

BEOOGD RESULTAAT

KADER

ARGUMENTEN VOOR

ARGUMENT TEGEN

RISICO'S

FINANCIËN

DUURZAAMHEID

PARTICIPATIE

COMMUNICATIE

PLANNING EN UITVOERING