

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 51610-2025

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	20 januari 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN:

- ☒ Bijlage 1 – Principeverzoek Liederholthuisweg 3 te Wijhe – Zaak:29503-2025 –
- ☒ Bijlage 2 – Inrichtingsplan Liederholthuisweg 3 te Wijhe – Zaak:29503-2025 –

AFSTEMMING MET

- ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind
- ☒ Openbaar
- ☐ Vertrouwelijk

ONDERWERP

Voorstel over principebesluit voor het verzoek tot omzetting van de agrarische functie naar woonfunctie, splitsing van de bestaande karakteristieke woning, realisatie van één extra woning via sloop van voormalige agrarische bebouwing en aanleg van 1,5 hectare bos en omzetting naar natuur aan de Liederholthuisweg 3 te Wijhe.

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen:

1. In principe (en onder voorwaarden) medewerking verlenen aan het principeverzoek tot omzetting van de agrarische functie naar woonfunctie, splitsing van de bestaande karakteristieke woning, realisatie van één extra woning via sloop van voormalige agrarische bebouwing en aanleg van 1,5 hectare bos en omzetting naar bos/natuur aan de Liederholthuisweg 3 te Wijhe.
2. Het verder in procedure brengen van de formele aanvraag middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) mits wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie (Etfal);
 - a. Er wordt een overeenkomst nadeelcompensatie opgesteld die door de initiatiefnemer moet worden ondertekend;
 - b. Het erfinrichtingsplan inclusief beplantingsplan dient nader te worden uitgewerkt en akkoord bevonden door de gemeente;
 - c. Het participatieproces en de uitkomsten daarvan dienen vastgelegd te worden in een participatieverslag.

SAMENVATTING

Er is een principeverzoek ingediend voor herinrichting van het erf aan de Liederholthuisweg 3 te Wijhe. Het plan omvat het omzetten van de agrarische functie naar wonen, het splitsen van de bestaande karakteristieke woning, de bouw van een extra woning via sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de aanleg van 1,5 hectare bos in het kader van de Overijsselse bossenstrategie nabij het erf en de omzetting naar bos/natuur. Het verzoek is in strijd met het Omgevingsplan Olst-Wijhe, waarin de functie 'Agrarisch' geldt. Voor uitvoering is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

AANLEIDING

Op 6 oktober 2025 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de herinrichting van het erf en omliggende gronden aan de Lierderholthuisweg 3 te Wijhe. Het agrarische bedrijf op deze locatie is beëindigd, waardoor de bestaande bedrijfsgebouwen leegstaan. De initiatiefnemer wil het erf herontwikkelen door de agrarische functie om te zetten naar wonen, de karakteristieke woning te splitsen en een extra woning te realiseren via het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast wil initiatiefnemer aangrenzend aan het erf een bos van 1,5 hectare in het kader van de Overijsselse bossenstrategie aanleggen en de agrarische functie omzetten naar bos/natuur.

BEOOGD RESULTAAT

Herontwikkeling van het voormalige agrarische erf naar een woonerf en bosaanleg aangrenzend aan het erf aan de Lierderholthuisweg 3 te Wijhe.

KADER

Omgevingswet
Nationale omgevingsvisie
Omgevingsvisie Overijssel en omgevingsverordening provincie Overijssel
Bossenstrategie Overijssel
Omgevingsvisie Olst-Wijhe
Omgevingsplan Olst-Wijhe
Handreiking KGO Olst-Wijhe
Landschapsontwikkelingsplan Salland

ARGUMENTEN VOOR

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 geldt de functie ‘Agrarisch’ en de aanduiding ‘karakteristiek’. Het plan is in strijd met deze functie omdat het plan betrekking heeft op de realisatie van meerdere woningen op het erf en de aanleg van bos. Hierdoor is een afwijking van het Omgevingsplan noodzakelijk.

Splitsing van de bestaande karakteristieke woning

Het plan voldoet aan de wijzigingsregels genoemd in artikel 44.1 van het Omgevingsplan waarmee woningsplitsing van karakteristiek panden wordt mogelijk gemaakt. Het hoofdgebouw heeft de aanduiding ‘karakteristiek’ en de inhoud hiervan is meer dan 1000 m³, waardoor woningsplitsing in twee woningen is toegestaan. Ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan.

Realisatie van een nieuwe woning + extra m² aan bijgebouwen

Het plan past binnen de kaders van paragraaf 3.1.1 van de Handreiking KGO Olst-Wijhe. Voor het bouwen van één woning van 750 m³ moet minimaal 1000 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In voorliggend plan wordt 856 m² daadwerkelijk gesloopt en 198 m² duurzaam hergebruikt voor bijgebouwen. Als die 198 m² ook zou worden gesloopt, kwam het totaal aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing uit op 1054 m². Daarnaast voldoet het verzoek aan artikel 24.4.1 waarbij wij het maximum oppervlak aan bijgebouwen kunnen vergroten tot 198 m² voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten. Initiatiefnemers doen hier een beroep op i.v.m. het onderhoud van omliggende agrarische gronden en het onderhoud van het bos.

Aanleg 1,5 hectare bos

De bosontwikkeling maakt deel uit van de Overijsselse Bossenstrategie, een uitwerking van de landelijke Bossenstrategie. Grondeigenaren kunnen via de subsidieregeling ‘Meer bos in Overijssel’ bos aanleggen; er is budget voor 150 hectare. De subsidie vergoedt kosten voor inrichtingsplan, plantmateriaal, aanleg en waardevermindering van grond. Voorwaarde is dat het perceel in een door de provincie aangewezen voorkeursgebied ligt en dat de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar bos. Voor het genoemde perceel is al akkoord gegeven.

De locatie ligt in het ‘oude hoevenlandschap’, waar openheid belangrijk is. Daarom wordt bosaanplant vermeden op cruciale doorzichten en essen, en zoveel mogelijk langs bestaande beplanting geplaatst. Het

plan is getoetst aan het Landschapsontwikkelingsplan Salland: bosaanplant past in kommenlandschap en dekzandgebieden mits zorgvuldig ingepast. In zeer open gebieden, zoals Lierder- en Molenbroek, wordt geen bos aangeplant. Hoewel bosaanplant invloed heeft op openheid, sluit het aan bij historische verdichting.

2. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) mag alleen worden verleend als er sprake is van 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.

Aanvullende gegevens op te vragen:

- Motivering Etfal
- Verkennend bodemonderzoek
- Quicksan flora en fauna
- Waterhuishoudkundigplan
- Stikstofberekening
- Landschappelijke inrichtingsschets

2.1 Een overeenkomst nadeelcompensatie is nodig om zaken als kostenverhaal zeker te stellen

Wij zijn verplicht om kostenverhaal zeker te stellen. 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. Deze overeenkomst is een harde voorwaarde voor medewerking;

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

De initiatiefnemer zal een 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. 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. Het beplantingsplan in het kader van de bosaanleg is zowel door de provincie Overijssel als de gemeente Olst-Wijhe al beoordeeld en akkoord bevonden.

2.3 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.

ARGUMENT TEGEN

Geen.

RISICO'S

Geen significante risico's, mits aanvullende onderzoeken positief uitvallen. Mogelijke bezwaren vanuit de omgeving, maar deze worden beperkt door participatie en zorgvuldige landschappelijke inpassing. Risico op nadeelcompensatie wordt afgedekt via overeenkomst. Omdat we als gemeente nog geen herziening Omgevingsplan kunnen faciliteren is het (nog) niet mogelijk om de bestemming te wijzen van agrarisch naar wonen en bos. Juridisch gezien is er na het afgeven van een BOPA formeel gezien nog een mogelijkheid om de gronden agrarisch te gebruiken. Het feitelijke risico dat dit daadwerkelijk gebeurt achten we zeer klein omdat het de initiatiefnemer zelf is die concrete plannen heeft voor de woningbouw en bosaanleg ter plaatse. Daarnaast is de initiatiefnemer gehouden aan de voorwaarden die zijn gekoppeld aan de subsidieregeling.

FINANCIËN

De kosten voor het principeverzoek en dit besluit worden gedekt door het heffen van leges. Ook de kosten voor een eventuele formele procedure worden gedekt door leges conform de legesverordening. Voor eventuele nadeelcompensatie wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierdoor zijn er voor de gemeente geen directe financiële consequenties.

DUURZAAMHEID

Het plan draagt bij aan duurzaamheid door:

- Sloop van verouderde bebouwing en hergebruik van een deel van de bestaande schuur, wat afvalstromen vermindert.
- Aanleg van 1,5 hectare bos, wat bijdraagt aan CO₂-opslag en biodiversiteit.
- Afname van verhard oppervlak, waardoor regenwater lokaal kan infiltreren en de waterhuishouding verbetert.

PARTICIPATIE

Voor de formele procedure zal participatie met omwonenden en belanghebbenden plaatsvinden, waarbij aandacht wordt besteed aan landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over het besluit van het college. In deze brief worden ook de voorwaarden en de onderzoekslast vermeld die nodig zijn om de formele procedure op te starten.

PLANNING EN UITVOERING

Bij akkoord wordt een onderzoekslast opgelegd. Na aanlevering van aanvullende gegevens kan de formele procedure worden gestart. Na beoordeling kan de omgevingsvergunning worden verleend en verwerkt in het omgevingsplan.