

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 41952-2025

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	27 januari 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN:

- ☒ Bijlage 1 - Principeverzoek uitbreiding Elshof – Zaak: 32332-2025:719023 -
- ☒ Bijlage 2 - Verkenning uitbreiding Elshof – Zaak: 32332-2025:740632 -

AFSTEMMING MET

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

ONDERWERP

Voorstel voor principebesluit tot uitbreiding Elshof met 8 woningen aan de Engeweg te Wijhe.

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen met:

1. In principe (en onder voorwaarden) medewerking verlenen aan het verzoek tot wijziging van de functie van agrarisch naar wonen en realisatie van 8 woningen (3 tweekappers en 2 vrijstaande) conform inrichtingsschets met als doel kopers te vinden met een binding met de Elshof;
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);
 1. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld die door de initiatiefnemer moet worden ondertekend;
 2. Het erfinrichtingsplan van Het Oversticht dient nader te worden uitgewerkt en akkoord bevonden door de gemeente;
 3. Het participatieproces dient voortgezet te worden en de uitkomsten daarvan vastleggen in een participatieverslag.
 4. In te stemmen met een verkleining van de normafstand met betrekking tot spuitzonering op basis van het opgestelde locatiespecifiek onderzoek.

SAMENVATTING

Er is een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 8 woningen (3 twee-onder-één-kap en 2 vrijstaande) op twee percelen aan de Engeweg, direct ten zuidoosten van buurtschap Elshof. Het plan voorziet in een dorpsuitbreiding die aansluit bij de woningbehoefte in Elshof en draagt bij aan de leefbaarheid van het buurtschap. 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 11 juli 2025 is een principeverzoek ingediend door initiatiefnemers voor de realisatie van 8 woningen (3 twee-onder-één-kap en 2 vrijstaande) aan de Engeweg te Wijhe, direct ten zuidoosten van buurtschap Elshof. Het verzoek is ingediend door de eigenaren van de percelen aan beide zijdes van de Engeweg en omvat een functiewijziging van Agrarisch naar Wonen. De aanleiding voor dit verzoek is de wens om de leefbaarheid van Elshof te versterken en in te spelen op de woningbehoefte in het buurtschap.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan voorziet in de bouw van:

- 3 twee-onder-één-kapwoningen (6 wooneenheden, geschikt voor starters, jonge gezinnen en senioren met als doel kopers met binding met de Elshof);
- 2 vrijstaande woningen, waarvan één met als doel een koper met binding met de Elshof en waarvan één meteen op de vrije markt mag worden aangeboden om de financiële haalbaarheid te waarborgen.

De vrijstaande woningen bieden variatie; één komt aan de rand van het gebied voor een logische overgang naar het buitengebied. Eén vrijstaande woning mag op de vrije markt aangeboden worden om de financiële haalbaarheid te waarborgen en de andere woningen betaalbaar te houden voor lokale gegadigden. Hieronder verstaan bewoners van de Elshof, maar ook mensen die graag wensen terug te keren naar de Elshof en nog altijd lokaal betrokken zijn.

De erven worden landschappelijk ingepast conform de schets van Het Oversticht met gebiedseigen beplanting, waardoor een geleidelijke overgang naar het buitengebied ontstaat. Het plan draagt bij aan een gezonde doorstroming op de woningmarkt en versterkt de leefbaarheid van Elshof.



Figuur 1 Beoogde nieuwe situatie

KADER

Omgevingswet

Omgevingsvisie Overijssel
Omgevingsvisie Olst-Wijhe
Omgevingsplan Olst-Wijhe
Woonvisie Olst-Wijhe

ARGUMENTEN VOOR

1. Het plan voorziet in lokale behoefte en is ruimtelijk goed ingepast;

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'. Het plan is in strijd met deze functie omdat het plan betrekking heeft op de realisatie van woningbouw. Hierdoor is een afwijking van het Omgevingsplan noodzakelijk. Het plan sluit aan bij de lokale woningbehoefte en draagt bij aan doorstroming. Er is veel vraag naar woningen in de Elshof, daarom wordt voorgesteld het hele plan in één keer uit te voeren. Een deel van de woningen wordt in het betaalbare segment tot 420.000 uitgevoerd. Voor meerdere woningen zijn al gegadigden met binding aan de Elshof. De twee-onder-één-kapwoningen zijn geschikt voor jonge gezinnen, starters en senioren die kleiner willen wonen, wat zorgt voor doorstroming in de woningmarkt.

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 (Etfal). 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 anterieure overeenkomst is nodig om zaken als kostenverhaal en woningbouwcategorieën 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. Ook is het nodig om de woningbouwcategorieën in het plan in vast te stellen. Ten minste één vrijstaande woning mag op de vrije markt worden verkocht om de financiële haalbaarheid van het plan te waarborgen. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. 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, die samen met initiatiefnemers en het Oversticht is opgesteld. 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.

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. Sinds 2023 zijn

gesprekken gevoerd met inwoners en Plaatselijk Belang Elshof over dorpsuitbreiding. Tijdens een ledenvergadering zijn wensen voor woningtypen verzameld en verwerkt in het ontwerp. Er is breed draagvlak; uitbreiding wordt gezien als positief voor leefbaarheid. Het plan, opgesteld met Het Oversticht, wordt later opnieuw aan inwoners voorgelegd voor verdere participatie. Ook vragen we van initiatiefnemer toekomstige bewoners mee te nemen over de risico's door afwijken van de 50-meter normafstand.

2.4. Spuitzonering

Aan drie zijdes van het plangebied grenzen agrarische percelen, waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Voor één zijde is de grondeigenaar van het agrarische perceel bereid geen gewasbeschermingsmiddelen meer te gebruiken binnen 50 meter van de nieuw te bouwen woningen inclusief bijbehorende buitenruimte. Hier wordt dus voldaan aan de 50 meter norm. Met de grondeigenaren aan de andere twee zijdes zijn ook gesprekken gevoerd om tot deze afspraken te komen, maar hierover werd geen overeenstemming bereid. Binnen het plangebied kan maximaal aan deze zijdes 30 meter afstand worden behaald. Daarom stellen wij voor om voor deze zijdes af te wijken van de 50 meter norm.

Juridische context

Er is momenteel geen wettelijke norm voor spuitzonering; het Rijk werkt aan een afwegingskader, maar op korte termijn verwachten we hier geen duidelijkheid over. In de praktijk wordt op basis van jurisprudentie doorgaans een afstand van 50 meter aangehouden tussen een locatie waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en een nieuwe gevoelige functie. Afwijken van deze norm is mogelijk met een deugdelijke, locatiespecifieke onderbouwing, maar een wetenschappelijk kader hiervoor ontbreekt voorlopig. Privaatrechtelijke afspraken met agrariërs zijn onvoldoende; borging moet publiekrechtelijk plaatsvinden via het omgevingsplan of maatwerkvoorschriften.

Gezondheid

Onder de Omgevingswet is een gezonde leefomgeving (ETFAL) een belangrijk uitgangspunt. De GGD adviseert om blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen zoveel mogelijk te beperken. Omdat er geen wetenschappelijk onderbouwde veilige afstand bestaat, wordt geadviseerd een zo groot mogelijke afstand aan te houden tussen landbouwgrond en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Een haag biedt geen bewezen bescherming tegen blootstelling. Daarnaast is het belangrijk bewoners te informeren over manieren om blootstelling te beperken.

Samenvatting locatiespecifiek onderzoek Engeweg Elshof

Het onderzoek motiveert een afwijking van de 50 meter norm naar 30 meter op basis strengere driftreductie-eisen uit het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL). In de context van planologische besluitvorming geldt dat bij opwaarts spuiten een worst-case afstand van 25 meter voldoende wordt geacht om relevante blootstelling aan drift te voorkomen. In dit plan is echter uit voorzorg een zone van 30 meter aangehouden, zodat ook onder wisselende omstandigheden het woon- en leefklimaat beschermd blijft.

Kanttekeningen bij onderbouwing zijn:

- Besluit Activiteiten Leefomgeving: Strengere regels voor driftreductie sinds invoering van het BAL vormen volgens het adviesbureau een reden voor afwijking. De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft hierover nog geen uitspraak gedaan, maar hanteert voorlopig wel de 50-meter norm.

Motivatie om mee te gaan in deze onderbouwing

Het plan kan in procedure worden gebracht en draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit en woningbouwopgave. Landelijke wetgeving laat nog lang op zich wachten, terwijl we voor dit initiatief al langere tijd in gesprek zijn en verwachtingen zijn gewekt. Bij bezwaar kan een rechter toetsen of de onderbouwing juridisch houdbaar is, wat meer duidelijkheid kan scheppen.

ARGUMENT TEGEN

Een argument tegen deze ontwikkeling kan zijn dat in dit geval agrarische grond wordt opgeofferd voor woningbouw. Daarnaast is gezondheid in het huidige omgevingsrecht een belangrijk onderwerp. Ook in onze omgevingsvisie wordt genoemd dat we streven naar een veilige en gezonde fysieke leefomgeving voor alle inwoners. Door mee te gaan in de onderbouwing van het adviesbureau is sprake van een reductie van de huidige norm van 50 meter. Dit kan het risico vergroten dat de fysieke leefomgeving onveiliger wordt voor inwoners. Verder geen directe ruimtelijke of milieukundige belemmeringen geconstateerd.

RISICO'S

Geen significante risico's, mits aanvullende onderzoeken positief uitvallen. Wel een reëel risico wat betreft het aspect spuitzonering, maar bij een eventuele rechtsgang ondersteunt het adviesbureau van het opgestelde locatiespecifiek onderzoek ons. De initiatiefnemer is door ons als gemeente geïnformeerd over de juridische en mogelijke gezondheidsrisico's die hij neemt. Mogelijke bezwaren vanuit de omgeving, maar 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 2026. Dit tarief heeft als uitgangspunt kostendekkend te zijn. Eventuele nadeelcompensatie wordt contractueel afgedekt.

DUURZAAMHEID

Het plan stimuleert doorstroming op de woningmarkt op de Elshof. Verder zullen de woningen voldoen aan de gangbare normen voor nieuwbouw.

PARTICIPATIE

Er is breed draagvlak voor het plan binnen Elshof. Sinds 2023 zijn gesprekken gevoerd met inwoners en Plaatselijk Belang Elshof. Tijdens een ledenvergadering zijn wensen en ideeën verzameld, die zijn verwerkt in het ontwerp. Het plan wordt in een vervolgtraject opnieuw aan inwoners voorgelegd in het kader van participatie en verdere uitwerking. Ook de provincie heeft al ingestemd met voorliggend plan.

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.