

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: **9264-2026**

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	1 april 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Aanvraag toetsing conceptverzoek met tekening - 8 pag. - per post binnengekomen - 8-1-2026 </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Locatie tekening </p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Portefeuillehouder</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principeverzoek voor het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning op het adres Dingshofweg 3 in Olst</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe (en onder voorwaarden) medewerking te verlenen aan het verzoek een bedrijfswoning te gebruiken als plattelandswoning;
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);
Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld die door de aanvrager moet worden ondertekend;
 - Er moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld en akkoord wordt bevonden door de gemeente;
 - Alle geldende vergunningen of andere toestemmingen die betrekken hebben op de intensieve veehouderij die op dit adres aanwezig mag zijn, moeten worden ingetrokken voordat medewerking wordt verleend aan de aanvraag.

SAMENVATTING

Voor het perceel Dingshofweg 3 in Olst is een verzoek ingediend voor het gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning. Hiervoor wordt een principetoezegging afgegeven. De initiatiefnemer moet aanvullende gegevens aanleveren voordat medewerking kan worden verleend.

AANLEIDING

Op 19 december 2025 is een verzoek ingediend voor het gebruiken van een bedrijfswoning als plattelandswoning op het adres Dingshofweg 3 in Olst. Het verzoek heeft betrekking op het gebruiken van een bedrijfswoning bij een actief agrarische bedrijf. Het bedrijf bestaat uit een intensieve veehouderij en een paardentak. De initiatiefnemer geeft aan dat de paardentak van het bedrijf idealiter moet blijven bestaan. Op het perceel is een tweede woning aanwezig, welke zal gaan functioneren als de bedrijfswoning bij het bedrijf.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan voorziet in een functionele wijziging van de bestaande bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt in de beoogde situatie gebruik als plattelandswoning. Op het perceel is in het bestemmingsplan intensieve veehouderij toegestaan. Deze mogelijkheid zal via zogeheten voorrangswet worden uitgesloten.

Om de aanvraag compleet te maken worden een aantal aanvullende gegevens opgevraagd:

- Motivering etfal;
- Geuronderzoek;
- Situatietekening;
- Landschappelijke inrichtingstekening (inclusief plantsoort, plantmaat en onderhoudsregime);
- Waterhuishoudkundigplan;
- Participatieverslag.

Met dit voorstel vragen wij om een principetoezegging zodat wij de initiatiefnemer kunnen vragen om aanvullende informatie aan te leveren zodat de formele procedure in gang kan 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 functie 'Agrarisch'. Het plan heeft betrekking op het gebruiken van een bedrijfswoning. Hierdoor is het plan in strijd met de daar geldende functie. Voor dit plan moet een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden doorlopen (Bopa). De binnenplanse afwijking is in deze casus niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van de aanduiding 'Intensieve veehouderij' die op het perceel aanwezig is.

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 geldt de functie 'Agrarisch'. Het plan is in strijd met deze functie omdat het plan betrekking heeft op het gebruiken van een bedrijfswoning als plattelandswoning. Hierdoor is een afwijking van het Omgevingsplan noodzakelijk.

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

Een harde voorwaarde achter het eventueel verlenen van medewerking is het uitsluiten tot het voeren van een intensieve veehouderij. Hierdoor verdwijnt een belastende functie van dit perceel. Dit heeft tot gevolg dat het woon-en leefklimaat verbetert.

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 anterieure overeenkomst is nodig om zaken als kostenverhaal woningbouwcategorieën zeker te stellen

Wij zijn verplicht om kostenverhaal zeker te stellen. Ook is het nodig dat de initiatiefnemer akkoord gaat met het (laten) intrekken van toestemmingen die zien op de intensieve veehouderij. 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 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. Voor zaken als nadeelcompensatie wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft nog geen participatietraject gevoerd. De initiatiefnemer zal aan moeten geven hoe dit vorm is gegeven.

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.