

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 14359-2026

Medewerker	:	Mirjam Beulenkamp
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	21 april 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Aanvraagformulier  </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Afbeelding met kavel indeling  </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Inrichtingspla met kadastrale spitsing  </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Begane grond oorspronkelijk  </p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering  <input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, adviseur Landschap</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Principeverzoek voor het splitsen van een bestaande woning aan de Engeweg 10 en 10A in Wijhe</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan het splitsen van de woning in twee wooneenheden in het kader van de "Handreiking KGO" op de locatie Engeweg 10/10A te Wijhe.
2. De ontwikkeling mogelijk te maken door een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit perceel in procedure te brengen mits kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL):
  - a. Het erf wordt landschappelijk ingepast.
  - b. Initiatiefnemers een overeenkomst nadeelcompensatie ondertekenen.

**SAMENVATTING**

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de woning aan de Engeweg 10/10A te Wijhe planologisch te splitsen in twee wooneenheden. Met toepassing van de Handreiking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) kan voor niet-karakteristieke panden de splitsing worden gerealiseerd, mits zij voldoen aan bepaalde voorwaarden. Het college besluit, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

## AANLEIDING

Op 18 november 2025 heeft de initiatiefnemer een conceptverzoek ingediend voor het splitsen van de woning aan de Engeweg 10/10A te Wijhe.

## BEOOGD RESULTAAT

Het perceel heeft de functie Wonen (met één bouwvlak in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe). Binnen het bouwvlak is slechts één woning toegestaan. Door de splitsing van de woning ontstaat er een extra woning binnen het bouwvlak. Deze woning past niet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het splitsen van de woning in twee woningen aan de Engeweg 10/10A 1 te Wijhe in het kader van de Handreiking KGO toe te staan en een BOPA in procedure te brengen.

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

- Motivering ETFAL;
- Beplantingsplan (plantsoort, plantmaat) als aanvulling op het inrichtingsplan.

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 (Ow)*

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 'Wonen' waar binnen één woning is toegestaan. Door de splitsing ontstaat er een extra woning binnen het bouwvlak. Het plan is in strijd met de daar geldende functie. Voor dit plan moet een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden doorlopen (Bopa).

### *Handreiking KGO*

In het huidige omgevingsplan van de gemeente Olst-Wijhe is opgenomen dat alleen gebouwen die op de lijst met 'karakteristieke panden en erven in het buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe staan in aanmerking komen voor woningsplitsing. Met het in werking treden van de Handreiking KGO staan we onder voorwaarden ook splitsing van niet karakteristieke panden in het buitengebied toe.

Het initiatief moet aan de volgende eisen voldoen:

- a. Woningssplitsing in 2 woningen kan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m<sup>3</sup> is.
- b. De nieuwe woningen blijven ook in de toekomst 'aaneengebouwd'. Dit betekent dat het zonder aanvullende inspanning niet mogelijk is om de woningen in de toekomst los van elkaar te herbouwen.
- c. Uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegestaan, uitgezonderd een vergroting van de inhoud van de woning van maximaal 5% voor dakkapellen of soortgelijke voorzieningen.
- d. Per situatie wordt bekeken op welke manier de bijgebouwen vorm krijgen. De gemeente gaat terughoudend om met het toestaan van nieuwe bijgebouwen. Het herverdelen van de ruimte in bestaande bijgebouwen kan hierbij een oplossing zijn. Het bouwen van een bijgebouw binnen de vergunningsvrije mogelijkheden (30 m<sup>2</sup>) is wel toegestaan.

### *Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel*

#### *Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

#### *Omgevingsvisie gemeente Olst-Wijhe*

*Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is onderdeel in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (verder te noemen omgevingsplan Olst-Wijhe)*

#### *Woonvisie*

## ARGUMENTEN VOOR

### 1. *KGO-beleid*

De aanvraag is getoetst aan het KGO-beleid en voldoet aan de voorwaarden:

- a. De oorspronkelijke woning heeft een inhoud van meer dan 1.000 m<sup>3</sup>, waarmee het plan voldoet aan de eerste eis voor de splitsing.

- b. De woning is aaneengebouwd, in de regels van het plan wordt dit gewaarborgd. De woning is al gesplitst.
- c. En zal niet worden uitgebreid.
- d. In deze stap van het plan is nog niet gekeken naar hoe met bijgebouwen om wordt gegaan, er is op dit moment geen wens om meer bijgebouwen te realiseren. Hierbij voldoet de voorgenomen splitsing aan bovenstaande punten.

## 2. *Geldend planologisch kader*

Het perceel aan de Engeweg 10/10A ligt binnen de plangrenzen van het omgevingsplan Ols-Wijhe. Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Olst-Wijhe heeft het perceel de functie Wonen met een bouwvlak. Per bouwvlak is slechts één woning toegestaan.

Het initiatief, waarbij het de wens is om een de woning te splitsen, is in strijd met het omgevingsplan Olst-Wijhe. Om dit initiatief mogelijk te maken in het omgevingsplan zal een planologische procedure (BOPA) moeten worden doorlopen.

3. Geen sprake is van een nadere planologische beperking van de agrarische bedrijfsvoering;
4. Ter plaatse geen verslechtering optreedt van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de reeds bestaande situatie.

## ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing

## RISICO'S

### 1. Spuitzonering op de huidige locatie

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij het toelaten van gevoelige functies nabij agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt, in het algemeen een afstand van 50 meter tussen deze gevoelige functies en agrarische percelen niet onredelijk wordt geacht. Deze afstand geldt niet als een wettelijke norm, maar als een richtinggevend uitgangspunt bij de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Gevoelige functie

De in de jurisprudentie gehanteerde standaardformulering ziet met name op situaties waarin een nieuwe gevoelige functie (bijvoorbeeld een nieuwe woning) planologisch mogelijk wordt gemaakt in de nabijheid van agrarische gronden.

Onderhavig initiatief betreft echter niet de oprichting van een nieuwe woning, maar de splitsing van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen binnen het bestaande bouwvolume. Daarbij:

- vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats;
- wordt geen extra bebouwing opgericht;
- wordt het oppervlak aan gronden met de functie wonen niet vergroot;
- wijzigt de situering van de bestaande woning ten opzichte van omliggende agrarische percelen niet.

Planologisch en feitelijk blijft de ruimtelijke uitstraling derhalve ongewijzigd. Er wordt geen nieuwe locatie voor bewoning toegelaten, maar uitsluitend een interne functionele wijziging toegestaan binnen het bestaande gebouw.

Gelet hierop is materieel geen sprake van het toevoegen van een nieuwe gevoelige functie op een nieuwe locatie, maar van een intensivering binnen een reeds aanwezige en planologisch aanvaarde woonfunctie.

#### Belemmering van de agrarische bedrijfsvoering

Bij de beoordeling dient tevens te worden gezien of het initiatief leidt tot een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast.

Nu de bestaande woning reeds als gevoelige functie aanwezig is, de afstand tussen de woning en de agrarische percelen niet wijzigt, geen uitbreiding van het woonperceel plaatsvindt en geen nieuw bouwvlak wordt toegevoegd, kan niet worden geconcludeerd dat het initiatief leidt tot een verdergaande beperking voor de agrarische bedrijfsvoering.

De agrarische ondernemer dient immers reeds rekening te houden met de aanwezigheid van een woning op de betreffende locatie. Door de splitsing ontstaat geen nieuwe ruimtelijke situering die tot

aanvullende afstandseisen of beperkingen zou kunnen leiden. De planologische status en ligging van de gevoelige functie blijven immers ongewijzigd.

#### Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat:

1. Het initiatief niet leidt tot de toevoeging van een nieuwe gevoelige functie op een nieuwe locatie, maar uitsluitend ziet op de splitsing van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume;
2. De afstand tussen de woonfunctie en nabijgelegen agrarische percelen ongewijzigd blijft;
3. Geen sprake is van een nadere planologische beperking van de agrarische bedrijfsvoering;
4. Ter plaatse geen verslechtering optreedt van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de reeds bestaande situatie.

#### FINANCIËN

Het risico van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden wordt verlegd naar de initiatiefnemer door middel van een overeenkomst. De initiatiefnemer krijgt een tarief voor de aanvraag omgevingsvergunning in rekening gebracht op basis van de legesverordening. Dit tarief heeft als uitgangspunt kostendekkend te zijn.

#### 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

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over het besluit. Er is geen verdere actieve communicatie noodzakelijk.

#### 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. Op een logisch moment verwerken we de BOPA in het Omgevingsplan.