

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 22430-2026

Medewerker	:	Mirjam Beulenkamp
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	28 mei 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bestektekening </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landschappelijk inrichtingsplan dd 07-10-2025 - 11-2-2026 </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Motivering ETFAL Mengerweg 15-15a - 1-4-2026 </p> <p><input checked="" type="checkbox"/> fotoblad Mengerweg 15-15a </p>
<p>AFSTEMMING MET wethouder M. Blind en adviseur Landschap</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Het splitsen van een niet-karakteristieke woning aan de Mengerweg 15 te Wesepe in twee wooneenheden</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 Mengerweg 15 te Wesepe.
2. De ontwikkeling mogelijk te maken door een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit perceel te verlenen mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - b. Het erf wordt landschappelijk ingepast.
 - c. Initiatiefnemers ondertekenen een overeenkomst nadeelcompensatie.

SAMENVATTING

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de woning aan de Mengerweg 15 te Wesepe 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 16 december 2025 heeft de initiatiefnemer een officiële aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van de woning aan de Mengerweg 15 te Wesepe. 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.

BEOOGD RESULTAAT

Het splitsen van de woning in twee woningen aan de Mengerweg 15 te Wesepe in het kader van de Handreiking KGO toe te staan en een BOPA in procedure te brengen.

KADER

Omgevingswet (Ow)

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Handreiking KGO

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

Geldend planologisch kader

Het perceel aan de Mengerweg 15 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.

KGO-beleid

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 m³ 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 m²) is wel toegestaan.

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 m³, 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. Hierbij voldoet de voorgenomen splitsing aan bovenstaande punten.

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 wordt omsloten door agrarische percelen. Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht. In het vervolg proces moet in ieder geval de spuitzonering worden aangegeven.

Erfinrichtingsplan

Onze adviseur Landschap heeft het inrichtingsplan getoetst en is akkoord. Het erfinrichtingsplan zal worden gekoppeld aan de voorschriften van de omgevingsvergunning.

Nadeelcompensatie

Het risico van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden zal worden verlegd naar de initiatiefnemer door middel van een overeenkomst. Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning zal deze moeten ondertekend.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing.

RISICO'S

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

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 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.