

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 24972-2026

Medewerker	:	Marchien Hoffer
Team	:	Ruimte en Samenleving
Datum	:	11 juni 2026
Portefeuillehouders	:	wethouders Hans Olthof en Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsinformatiebrieven bouwsteen Erfontwikkeling en -transformatie 24972-2026</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Raadsinformatiebrieven voortgang proces bouwsteen Erfontwikkeling en -transformatie</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Om middels bijgaande raadsinformatiebrieven de gemeenteraad te informeren over de voortgang van de bouwsteen Erfontwikkeling en -transformatie.

SAMENVATTING

In mei 2024 is door het college, vooruitlopend op onze omgevingsvisie en de uitwerking daarvan in een programma, een gemeentelijke handreiking voor KGO-initiatieven vastgesteld. Deze is opgesteld om duidelijker kaders mee te kunnen geven voor veel voorkomende (woningbouw)initiatieven in ons buitengebied én om uitwerking te geven aan de motie woningsplitsing (aangenomen in november 2023). Voor meer informatie: [Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving \(KGO\) | Gemeente Olst-Wijhe](#)

In de handreiking wordt genoemd dat deze zal worden doorontwikkeld op basis van de omgevingsvisie die in mei 2025 is vastgesteld. Om deze belofte waar te maken, is er begin dit jaar gestart met het opstellen van de Bouwsteen Erfontwikkeling en -transformatie. Dit is een bouwsteen voor een programma onder de omgevingsvisie. Het doel van de bouwsteen Erfontwikkeling en -transformatie is om duidelijkheid te geven over **welke** erfontwikkelingen **waar** in onze gemeente passend zijn. De gebiedsindeling in de omgevingsvisie (IJsselzone, kommenlandschap, dekzandgronden) vormt hiervoor het uitgangspunt.

Het proces van het opstellen van de bouwsteen is in april 2026 daadwerkelijk van start gegaan met een ambtelijke samenwerkdag, waarin uitgangspunten voor de bouwsteen in de steigers zijn gezet. Op 8 juni heeft een werkatelier met stakeholders (o.a. buurgemeenten, terreinbeherende organisaties, landgoederen, agrarische belangenverenigingen) plaatsgevonden.

Met bijgaande raadsinformatiebrieven informeert het college de gemeenteraad over de voortgang van het opstellen van de bouwsteen.

AANLEIDING

Informeren van de gemeenteraad over de voortgang van het opstellen van de bouwsteen.

BEOOGD RESULTAAT

De raad is geïnformeerd over het proces tot nu toe, op grote lijnen over de inhoud die tot nu toe bekend is en over de toekomstige stappen die nog genomen worden tot vaststelling van de bouwsteen. De raad krijgt de volgende informatie:

Gebiedsindeling

Eén van de uitgangspunten in de bouwsteen wordt de gebiedsindeling zoals die is vastgelegd in de gemeentelijke omgevingsvisie. De gebiedsindeling bestaat uit de IJsselzone, het kommenlandschap en het dekzandgebied.

In de IJsselzone (onderdeel van N2000-gebied Rijntakken), zijn nauwelijks ontwikkelingen op erfniveau mogelijk vanwege beperkingen die daar gelden in verband met waterveiligheid.

In het kommenlandschap geven we voorrang aan de landbouw, wat betekent dat er op erven minder ruimte is voor ontwikkelingen die de landbouw kunnen belemmeren. Denk hierbij aan woningbouw en andere gevoelige functies als langdurig verblijf (zowel recreatief als zorg).

In het dekzandlandschap geven we meer ruimte voor het ontwikkelen van andere functies op erven. Daarnaast geven we invulling aan de overgangzone rond de kernen, door meer en/of andere mogelijkheden te bieden voor het ontwikkelen van erven die in deze zone liggen.

Bij het vaststellen van de gemeentelijke omgevingsvisie heeft de raad destijds gekozen voor bovenstaande gebiedsindeling en daarmee is bewust afgeweken van de gebiedsindeling zoals die in de Provinciale omgevingsvisie is vastgelegd. In de Provinciale visie wordt een onderscheid gemaakt tussen generieke landbouwgebieden en gebieden met gebiedsspecifieke opgaven. In de generieke landbouwgebieden is meer ruimte voor de landbouw, in de gebieden met gebiedsspecifieke opgaven ook ruimte voor andere ontwikkelingen. De gebiedsindeling van de provincie en de gemeente komt niet overeen.

In de praktijk betekent dit dat het in bepaalde gebieden zo kan zijn dat we als gemeente ontwikkelingen toestaan, terwijl de provincie deze niet toestaat en andersom. In de bouwsteen zoeken we naar een oplossing om met deze verschillen om te gaan.

Bijeenkomst met stakeholders

Op 8 juni heeft een werkatelier met stakeholders (o.a. buurgemeenten, terreinbeherende organisaties, landgoederen, agrarische belangenorganisaties) plaatsgevonden, waarin we bovenstaande uitgangspunten hebben gedeeld en een reactie daarop hebben gevraagd.

Daarnaast hebben we input gevraagd voor mogelijkheden om bij erfontwikkeling en –transformatie meerwaarde te creëren op erf- en gebiedsniveau (denk hierbij aan het behoud van karakteristieke erven, bijdragen aan natuurdoelen en recreatiemogelijkheden).

De zomerperiode wordt gebruikt om de verzamelde informatie te verwerken in het eerste concept van de op te stellen bouwsteen.

Relatie beleid woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw

Op 26 mei bent u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de evaluatie van het beleid woningsplitsing en kleinschalige verzoeken om woningbouw. De vraag die uit deze evaluatie naar voren komt (Hoe gaan we als gemeente sturen op het aantal en type woningen in het buitengebied?), zal onderdeel zijn van de bouwsteen. Deze vraag is tijdens de bijeenkomst met stakeholders ook onderwerp van gesprek geweest.

KADER

Omgevingsvisie Olst-Wijhe

Handreiking KGO

Plan van Aanpak opstellen bouwsteen Vab- en erftransformatie

ARGUMENTEN VOOR

1.1 De raad wordt meegenomen in het proces en is daarmee goed geïnformeerd voor de informerende/consulerende bijeenkomst die na de zomer gepland wordt.

ARGUMENT TEGEN
N.v.t.

RISICO'S
N.v.t.

FINANCIËN
N.v.t.

DUURZAAMHEID
N.v.t.

PARTICIPATIE
N.v.t.

COMMUNICATIE

Na de collegesessie en de informerende/consulterende raadsbijeenkomst in september (zie hieronder), staat een bijeenkomst voor belanghebbenden op de planning. Tijdens deze bijeenkomst zullen belanghebbenden worden geïnformeerd over de inhoud van de bouwsteen Erfontwikkeling en – transformatie.

PLANNING EN UITVOERING

De tot nu toe verzamelde informatie en input verwerken we ambtelijk deze zomer. Na de zomer staat op 1 september een collegesessie gepland om de inhoud van de bouwsteen verder aan te scherpen. Aanvullend wordt in september een informerende/consulterende raadsbijeenkomst georganiseerd. Vaststelling van de bouwsteen is beoogd in november van dit jaar door het college.