



Ons kenmerk
1773ESUITE8122024

Uw kenmerk/Brief
21-132

Behandeld door:
M. Bloem

Datum:
15 september 2025

Onderwerp:
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Verzenddatum:
15 september 2025

Geachte heer ,

U heeft op 29 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van agrarische bestemming naar recreatie, het verbouwen van schuur naar woning, het bouwen van een kapschuur aan Het Anem 18 in Wijhe (kadastrale aanduiding Wijhe, sectie G, nr 2458) en het bouwen van een vrijstaande woning aan Rietbergweg (voorlopig) 12a in Wijhe (kadastrale aanduiding Wijhe, sectie L, nr. 1027). In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Deze brief met bijlagen is uw ontwerpbesluit. U ontvangt dit ontwerpbesluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar dit ontwerpbesluit.

U en anderen kunnen het ontwerpbesluit bekijken

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijlagen wordt vanaf 15 september 2025 tot 27 oktober 2025 ter inzage gelegd. U en anderen kunnen tijdens deze periode hun mening geven over het ontwerpbesluit. Dit noemen wij een zienswijze.

Voor 27 oktober 2025 kunt u maar ook anderen een zienswijze indienen

U en anderen hebben de mogelijkheid om hun mening te geven. Een zienswijze moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe, postbus 23, 8130 AA Wijhe. Een zienswijze indienen kan ook digitaal via www.olst-wijhe.nl/zienswijze. Wilt u hierbij het zaaknummer 1773ESUITE8122024 noemen?

Wij maken het ontwerpbesluit bekend

Dit doen wij in het huis-aan-huisblad informatief (onder IJsselberichten) en formeel op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller

een dijk van een gemeente

kan starten met de werkzaamheden. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er beroep wordt ingediend tegen het definitieve besluit, waardoor u sneller kan starten met de werkzaamheden.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening	Hoeveelheid

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met Matthijs Bloem, telefoonnummer 14 0570. Wilt u hierbij het zaaknummer 1773ESUITE8122024 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

Matthijs Bloem
medewerker Ruimtelijke Realisatie

Ook verstuurd aan: Bouwtektuur, de heer B. Rienties (wabo@bouwtektuur.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u om dit goed door te lezen. Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

1. Algemene voorschriften

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan moet u uitvoeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
6.	In gebruik nemen bouwwerk	U mag het bouwwerk pas in gebruik nemen als u de gemeente heeft laten weten dat u klaar bent met de (bouw)werkzaamheden.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
8.	Asbesthoudende materialen	U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan.
9.	Mechanische graafwerkzaamheden	Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding . Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om

zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.

- | | | |
|-----|------------------------------------|--|
| 10. | Vrijgekomen grond op eigen terrein | Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden. |
| 11. | Vrijgekomen grond afvoeren | Voor het graven in de bodem of wegbrengen van grond, geldt meestal een meld- of informatieplicht. Dit staat in het Besluit activiteiten leefomgeving. Of een melding of informatieplicht nodig is controleert u via de check of vraagt u direct aan via www.omgevingswet.overheid.nl/home . |
| 12. | Beplantingsplan Het Anem 18 Wijhe | U dient het beplantingsplan zoals dat in bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing bij deze omgevingsvergunning is opgenomen uit te voeren en in stand te houden. U mag anders geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning. Dit beplantingsplan moet binnen 1 jaar na de verzenddatum van deze brief zijn aangelegd. |
| 13. | Beplantingsplan Rietberg 12 Wijhe | U dient het beplantingsplan zoals dat in bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing bij deze omgevingsvergunning is opgenomen uit te voeren en in stand te houden. U mag anders geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning. Dit beplantingsplan moet binnen 1 jaar na de verzenddatum van deze brief zijn aangelegd. |

2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: Martijn Rosens - E-mail: gemeente@olst-wijhe.nl - Telefoon: 14 0570
2.	Aanwezige documenten (digitaal)	Aanwezige documenten op het bouwterrein. De documenten mogen ook digitaal aanwezig zijn. - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning. - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding. - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

4. Uitzetten
- Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
 - het straatpeil
 - het bouwpeil.
- Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.
5. Meldingen
- Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden):
- Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging (artikel 1.25 Bouwbesluit)
 - Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang
 - Heiwerkzaamheden dicht/nabij naastgelegen gebouwen
 - Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

3. Bouwbesluit

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: Martijn Rosens - E-mail: gemeente@olst-wijhe.nl - Telefoon: 14 0570.
2.	Bouwen volgens het Bouwbesluit	U moet bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit.
3.	Inbraakwerendheid	Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
4.	Kwaliteitsverklaringen	Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerk leefomgeving. U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.

5. Veiligheidsplan voor het bouwen Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.
- In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:
- gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
 - fasen van de bouwwerkzaamheden
 - start van de bouwwerkzaamheden
 - eventueel overlast voor omwonenden
 - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
 - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden
- U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.
6. Warmtepompen Warmtepompen Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens berekend volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

4. **Constructie**

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Toezichthouder: Martijn Rosens - E-mail: gemeente@olst-wijhe.nl - Telefoon: 14 0570 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk .
2.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet minimaal $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ (40 kgf/cm ²) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
3.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen. Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.

- | | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 4. | Funderingsadvies | 21 dagen na de sloopwerkzaamheden moeten de sonderingen zijn ingediend. De sonderingen zijn de basis waarop een funderingsadvies is samengesteld. In het funderingsadvies staat de keuze van het funderingssysteem uitgelegd. |
| 5. | Buisschroefpalen | Bij Avegaar- (Mortelschroef-) en Buisschroefpalen moeten alle palen akoestisch worden doorgemeten. Bij minimaal 20% van de palen moet het bovenste deel van de paalschacht ontgraven worden. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan. |
| 6. | Prefab betonpalen | Bij geprefabriceerde betonpalen moeten alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20%) akoestisch worden doorgemeten. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan. |
| 7. | Boorvolgorde | U moet een voorstel aanleveren bij de toezichthouder. In dit voorstel staat de boorvolgorde van de Avegaar- (Mortelschroef-) en/of Buisschroefpalen. Het voorstel is voorzien van de goedkeuring door de hoofdconstructeur. |
| 8. | Werkvloer | Bij gewapende betonvloeren op staal en fundatieplaten groter dan 1,0 x 1,0 m moet een werkvloer worden toegepast. Voor een gelijkwaardige oplossing moet eerst worden overlegd met de toezichthouder. |
| 9. | Detaillering van de bouwconstructie | 21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen). |
| 10. | Constructiegegevens | <p>Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u de definitieve constructiegegevens, detailberekeningen en tekeningen ter goedkeuring bij de toezichthouder aanleveren.</p> <p>U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.</p> <p>Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.</p> |
| 11. | Monitoren en trilling | Voor de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden moet u het rapport over de monitoring van de trillingen tijdens de bouw bij de |

gemeente indienen. Dit rapport moet zijn goedgekeurd door de hoofdconstructeur.

In dit rapport staat hoe u tijdens de sloop-, hei-, en bouwwerkzaamheden, het transport en de eventueel aan te brengen tijdelijke voorzieningen zorgt voor de bescherming van de omliggende panden.

U moet de volgende onderdelen in het rapport opnemen:

- Onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden voor de standzekerheid, stabiliteit en fundering van het bouwwerk en de aangrenzende bouwwerken.
- Een beoordeling volgens de meet- en beoordelingsrichtlijnen deel A, B en C van de stichting Bouwresearch. In deze beoordeling staat of door trillingen (trillingspredictie) door bovengenoemde werkzaamheden schade aan bouwwerken (A), hinder voor personen (B) of storing aan apparatuur (C) optreedt.
- Het plaatsen van trillingsmeters aan omliggende panden en het aanleveren van deze gegevens aan de toezichthouder.
- Onderzoek waaruit blijkt in welke toestand/staat de bestaande fundatie van de aangrenzende bebouwing verkeert.

12. Palenplan en Heiwerk De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moet worden goedgekeurd door de toezichthouder.

5. Waterhuishouding

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	- Medewerker: Jaring Walta - E-mail: gemeente@olst-wijhe.nl - Telefoon: 14 0570 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het kenmerk 1773ESUITE8122024
2.	Rioolaansluiting	Voordat de sleuf voor de aansluitingen van het riool met zand worden gedicht, moet u contact opnemen met de gemeente. De erfafscheidingsputten moeten eerst worden ingetekend.
3.	Kosten (extra) rioolaansluiting	Een nieuwe of extra woning moet apart worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente. Hiervoor brengen wij u eenmalig kosten in rekening.
4.	Huishoudelijk afvalwater	- U moet huishoudelijk afvalwater aansluiten op een ontstoppingsstuk dat door de gemeente bij de perceelsgrens wordt geplaatst. Vanaf dit ontstoppingsstuk wordt het afvalwater afgevoerd naar het afvalwaterriool.

- Het huishoudelijk afvalwater moet met een pvc-leiding worden afgevoerd. De diameter van de leiding moet in overleg met de gemeente worden vastgesteld. Eventueel moet een verloopstuk worden gebruikt.
- De dekking van de riool-aansluitleiding moet minimaal 0.50 meter bedragen.
- Wanneer huishoudelijk afvalwater moet worden opgepompt uit een dieper gelegen gedeelte van het pand, moet u hiervoor zelf voorzieningen treffen.
- Wanneer er wijzigingen worden aangebracht in de soort of in de omvang van de lozing van het huishoudelijk afvalwater, dan moet u dit opnieuw aan het gemeentebestuur voorleggen.
- Het is niet toegestaan om huishoudelijk afvalwater of in het algemeen verontreinigd water te lozen via goten die bedoeld zijn voor regenwater.

5. Regenwater

- Volgens de Waterwet bent u verplicht om te zorgen dat het hemelwater op eigen terrein opgenomen wordt in de grond. Hiermee helpt u wateroverlast binnen uw wijk te voorkomen.
- Regenwater vanaf daken en verhardingen moet onder vrij verval via open goten of over de verharding afgevoerd worden naar de openbare ruimte. Of het moet op het perceel zelf in de bodem opgenomen worden.
- U moet zelf zorgen voor het aanleggen van de goten. Ook moet u zorgen voor het onderhouden en vervangen van de goten wanneer dat nodig is. De kosten zijn voor uw rekening.
- U moet proberen te voorkomen dat grond wordt meegespoeld bij de afvoer van regenwater naar de openbare ruimte.
- Tuinverhardingen en daken van bijvoorbeeld tuinhuisjes moeten zo worden aangelegd dat afstromend regenwater via open goten of over de verharding naar de openbare ruimte wordt afgevoerd. Of u moet ervoor zorgen dat het regenwater door een infiltratievoorziening in de bodem wordt opgenomen.
- Regenwaterleidingen vanaf daken moeten bij de gevel een vrije uitstroom hebben op minimaal 10 cm. boven het maaiveld.
- In goten die bedoeld zijn voor de afvoer van regenwater mogen geen stoffen aangebracht worden waarvan men weet of kan vermoeden dat ze de bodem, het grondwater of het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Dit geldt ook voor infiltratievoorzieningen.
- Het is niet toegestaan om regenwater via het afvalwaterriool te lozen.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de landelijke regelgeving voor het aanleveren van voldoende gegevens.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van 26 weken.

U ontvangt van ons het ontwerpbesluit

Het besluit om u het ontwerpbesluit te geven nemen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Uw ontwerpbesluit bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, §3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 3:11, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, ter inzage leggen van het ontwerpbesluit

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Het bouwen van een bouwwerk

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe'

Uw project voldoet niet aan de regels uit het bestemmingsplan. Bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' leggen we uit waarom we uw project toch mogelijk willen maken.

Uw project voldoet aan het Bouwbesluit

Het project is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet natuurbescherming (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase 0,02 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Ter aanvulling hierop is een ecologische effectbeoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen nadelig effect op de instandhoudingdoelen van Natura 2000 gebieden heeft en deze gebieden niet verslechteren als gevolg van dit plan. Op grond van de Wet natuurbescherming is daarom geen vergunning nodig. Er is dus ook geen 'verklaring van geen bedenkingen Wet natuurbescherming' van de provincie Overijssel noodzakelijk.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, bestemming(en) Agrarisch
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- artikel 2.10, van de Wabo, waarin staat dat aan het Bouwbesluit, bouwverordening, ruimtelijke regels en redelijke eisen welstand moet worden voldaan

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen. Daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Artikel 3.1 en artikel 3.2

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom niet mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan, omdat uit de ruimtelijke onderbouwing, dat een onlosmakelijk onderdeel van dit besluit vormt, aantoonde dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is breed getoetst aan ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij zijn geen bezwaren naar voren gekomen. In dit onderdeel wordt een beknopte samenvatting gegeven van de ruimtelijke toets. Voor de volledige ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing zoals deze is opgenomen in de stukken bij deze omgevingsvergunning.

Het Anem 18 in Wijhe

Het splitsen van het perceel en het gebruiken van de twee percelen als recreatiefuncties is verkeerskundig akkoord. De percelen worden voldoende goed ontsloten door de bestaande uitrit. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen aangelegd om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Om de effecten op natuurgebieden en (jaarrond) beschermde soorten in kaart te brengen zijn een quickscan Flora en Fauna, een AERIUS-berekening en een ecologische effectbeoordeling uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat bij het slopen van de te slopen gebouwen, rekening moet worden gehouden met de boerenzwaluw. In het kader van gebiedsbescherming blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

In het gedeelte van het plan voor Het Anem 18 wordt door de splitsing een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en spoorlawaaier. Uit de resultaten blijkt dat er geen voorkeursgrenswaarden worden overschreden.

In het plan worden de beoogde percelen landschappelijk ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgenomen in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing.

Rietbergweg 12 Wijhe

De nieuwe woning aan de Rietbergweg 12 in Wijhe zal landschappelijk worden ingepast. Op deze manier sluit het perceel voor de nieuwe woning aan bij het perceel van de bestaande woning.

Om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en spoorlawaaï. Uit de resultaten blijkt dat er geen voorkeursgrenswaarden worden overschreden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarin staat dat een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend indien een goede ruimtelijke onderbouwing bij het besluit zit;
- Bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, bestemming(en) Agrarisch
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 1773ESUITE8122024 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Document		
Omschrijving	Datum ontvangst	Documentnummer
Aanvraagformulier	29-12-2023	003092620192489
Publiceerbareaanvraag	29-12-2023	090801290929251
VD Blad_02_PRINCIPE_DOORSNEDE Rietbergweg 12 - aanvulling 31-05-2024	31-5-2024	715687210253214
VD T24074-rapportage Bouwbesluit-31-05-2024 - 47 pag. Rietbergweg 12 - aanvulling 31-05-2024	31-5-2024	915586257296013
VD AKKOORD-61240679_IJB_Geotechniek - 11 pag. - aanvulling 31-05-2024	17-7-2024	792583064352178
VD AKKOORD-24-195_Rapport - Statische berekening 120 pag. - aanvulling 31-05-2024	17-7-2024	034804116197172
VD AKKOORD-24-129b_Rapport - Statische berekening - aanvulling 21-06-2024	17-7-2024	917685192440397
VD 23-090-08 Fam. Mulder - Verbouw achterdeel- aanvulling 25-10-2024	25-10-2024	994003553506150
VD 23-090-S Fam. Mulder - Slopen - aanvulling 25-10-2024	25-10-2024	888763571299008
VD 23-090-02 Fam. Mulder - Nieuwbouw kapschuur - aanvulling 25-10-2024	25-10-2024	425473928697023
VD AKKOORD-24-129a Rapport - statische berekening - 161 pag. aanvulling 25-10-2024	29-10-2024	908265906253231
VD 23-090-01 Bestektekening Nieuwbouw kapschuur dd 12-11-2024 - 13-11-2024	13-11-2024	433323556579002
VD 23-090-03 Bestektekening Steltenberg dd 12-11-2024 -13-11-2024	13-11-2024	030261837724417
VD 23-090-07 Bestektekening verbouw achterdeel dd 12-11-2024 -13-11-2024	13-11-2024	690690309278758
VD 23-090 Rapportage Bouwbesluit toetsing Achterdeel dd 12-11-2024 -13-11-2024	13-11-2024	155171041768695
VD 23-090-06 Tekening Ramen en deuren Kapschuur-Steltenberg dd 25-11-2024 - 28-11-2024	28-11-2024	659570154896356
VD 23-090-05 Detailtekening Steltenberg dd 25-11-2024 - 28-11-2024	28-11-2024	122346129096759
VD 23-090-04 Tekening vloeren en doorsnede Steltenberg dd 25-11-2024 -28-11-2024	28-11-2024	443499833637871
VD 23-090-03 Bestektekening Steltenberg dd 25-11-2024 - 28-11-2024	28-11-2024	927179055272523
VD 23-090 Rapportage Bouwbesluit toetsing compleet dd 25-11-2024 - 28-11-2024	28-11-2024	690949200697603
VD Blad_01_DEFINITIEF_ONTWERP - Rietbergweg 12 aanvulling 2-12-2024	4-12-2024	958105919998585
VD 250721 Ruimtelijke onderbouwing Rietbergweg 12 en Het Anem 18, Wijhe	21-7-2025	937639453536142
VD 250721 Bijlage 1 Sloopoverzicht	21-7-2025	351993981048834
VD 250721 Bijlage 2 Advies Oversticht	21-7-2025	433368514387578
VD 250721 Bijlage 3 Erf- en landschapsplan Het Anem 18	21-7-2025	570633446446433
VD 250721 Bijlage 4 Erfinrichtingsplan Rietbergweg 12	21-7-2025	736834592374440
VD 250721 Bijlage 5 AERIUS-berekeningen	21-7-2025	838059390314324
VD 250721 Bijlage 6 Ecologische beoordeling	21-7-2025	916390470545226
VD 250721 Bijlage 7 Bodemonderzoek Het Anem 18	21-7-2025	006009205095323
VD 250721 Bijlage 8 Bodemonderzoek Rietbergweg 12	21-7-2025	360743413309579
VD 250721 Bijlage 9 Quickscan flora en fauna Rietbergweg 12	21-7-2025	818178208459791
VD 250721 Bijlage 10 Quickscan flora en fauna Het Anem 18	21-7-2025	300961446665626
VD 250721 Bijlage 11 Faunascan Het Anem 18	21-7-2025	366108856809910
VD 250721 Bijlage 12 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï	21-7-2025	108169398426901
VD 250721 Bijlage 13 Geuronderzoek	21-7-2025	722495149122618
VD 250721 Bijlage 14 Watertoetsresultaat Rietbergweg 12	21-7-2025	772956299609102
VD 250721 Bijlage 15 Watertoetsresultaat Het Anem 18	21-7-2025	341987986289367