

## MEMO

Aan : Omgevingsdienst IJsselland  
Van : College van Burgemeester en Wethouders  
Datum : 2 december 2025  
Betreft : Adviesverzoek over het conceptverzoek  
omgevingsvergunning (ver-) nieuwbouwplannen  
Lierderholthuisweg 15 in Wijhe  
Zaaknummer : 15586-2024 (SAM-13872)

---



### Aanleiding

De gemeente heeft op 22 oktober 2024, een principe-uitspraak gedaan over de (ver)nieuwbouwplannen van het bedrijf Jansen Wijhe. Op 27 mei 2025 heeft de gemeente een adviesverzoek van het bevoegd gezag ontvangen over de formele aanvraag omgevingsvergunning (ver-)nieuwbouwplannen, op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, van de inrichting van Jansen Wijhe B.V., gevestigd aan de Lierderholthuisweg 15 in Wijhe. Er wordt advies gevraagd voor de activiteit 'bouwen' en de activiteit 'afwijken van regels in het Omgevingsplan'. Het adviesverzoek is behandeld in de collegevergadering van 2 december 2025. In deze memo leest u ons advies.

### Omgevingsplan Olst-Wijhe onderdeel Buitengebied Olst-Wijhe

Voor de locatie geldt het Omgevingsplan Olst-Wijhe onderdeel Buitengebied Olst-Wijhe. De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de functieaanduidingen 'agrarisch loonbedrijf' (deels) en 'specifieke vorm van bedrijf - composteerbedrijf' (deels).

Volgens artikel 6.1 zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;  
alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': tevens een agrarisch loonbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - composteerbedrijf': tevens een composteerbedrijf uit categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Volgens artikel 1.12 is een agrarisch loonbedrijf een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur of op het verrichten van werkzaamheden op het gebied van grondverzet en cultuurtechniek, voor zover deze werkzaamheden in het buitengebied plaatsvinden.

Volgens artikel 6.2 gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- c. verder geldt voor overige bedrijfsgebouwen de maximale oppervlakte bestaand, een maximale goothoogte van 5,5 meter, een maximale bouwhoogte van 10 meter en een dakhelling van minimaal 12°/ maximaal 55°.

Volgens artikel 6.4 sub f mag voor het gebruik per bedrijf de oppervlakte van het kantoor niet meer bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak met een maximum van 400 m<sup>2</sup> per bedrijf.

### Strijdig, maar met procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk

Het plan past niet binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan, omdat:

1. het te bouwen bedrijfspand een grotere oppervlakte heeft dan de maximale toegestane oppervlakte bestaand (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen);
2. de vloeroppervlak van de kantoorruimte is meer dan de maximaal 400 m<sup>2</sup> per bedrijf die er is toegestaan (artikel 6.4 sub f)
3. de goothoogte van de kantoorruimte is 7 meter waar een maximum van 5,5 meter is toegestaan (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen)
4. het dakhellingpercentage van de kantoorruimte is 0° waar een dakhellingspercentage van 12°/ 55° is toegestaan (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen);
5. de goothoogte van de werkplaats is 6,8 meter waar een maximum van 5,5 meter is toegestaan (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen)

6. het dakhellingpercentage van de werkplaats is 0° waar een dakhellingspercentage van 12°/ 55° is toegestaan (artikel 6.2 sub c onder overige bedrijfsgebouwen);
7. De hoeveelheid tonnen groencompostering per jaar is meer dan de maximaal 20.000 ton/per jaar (categorie 3.2) die in bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
8. De complementaire functie van inname van bouw- en sloopafval van derden voor maximaal 8.500 ton/per jaar is niet omschreven als nevenactiviteit.

### **Wij kunnen positief adviseren**

Op basis van de toetsing van de onderbouwing in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zien wij geen onoverkomelijke bezwaren. Daarnaast worden de meeste voorwaarden uit de principetoezegging afdoende verwerkt. Met uitzondering van punt 5, waarbij de voorwaarde gesteld is dat het dak van de werkplaats zou worden uitgevoerd met een dakhelling, aansluitend aan de rest van de bedrijfsbebouwing. De werkplaats wordt in de aanvraag uitgevoerd met een plat dak. De initiatiefnemer heeft echter voldoende kunnen onderbouwen waarom aan deze voorwaarde niet wordt voldaan. De noodzaak tot de kraanbaan in dit gedeelte van het gebouw is ons duidelijk en wij delen de mening dat een plat dak de voorkeur geniet op een nog hogere nokhoogte.

Wel hebben wij één laatste aanvulling in het kader van het beplantingsplan. Aan de zuidzijde en de noordzijde van het perceel missen op de tekening nog struiken. Deze willen wij wel graag in de uitvoering terugzien. Daarnaast verwachten wij dat de plantstrook met boomvormers lastig in het beheer zal zijn. Wij adviseren hier om te kiezen voor de aanplant van bomen, maat 12-14 op de toekomstige afstand, 4 tot 6 meter uit elkaar en de rest struikvormers.

### **Tot slot**

Gedurende de aanvraag zijn tekeningen gedeeld die betrekking hadden op het verleggen van het gedeelte van de Lierderholthuisweg ter hoogte van nummer 15. Wij hebben tijdens de behandeling al aangegeven dat wij een dergelijke verlegging niet hebben behandeld, en niet zien als onderdeel van deze aanvraag.