

## Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	10 oktober 2016
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2016/49
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	16.020377 *  *
Datum B&W-besluit	27 september 2016
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 12 te Olst

### INLEIDING

Op het perceel aan de Boxbergerweg 12 te Olst bevindt zich een voormalige bedrijfswoning en leegstaande stallen en een schuur. Doordat de bedrijfsactiviteiten gestopt zijn, zijn de stallen en schuur onbruikbaar geworden en dreigen deze te vervallen. Om verder verval te voorkomen is een plan opgesteld om de locatie her te ontwikkelen. De herontwikkeling betreft de sloop van twee stallen en de bouw van een nieuwe woning met bijgebouw. De bestaande voormalige bedrijfswoning wordt opgeknapt en het gehele erf wordt landschappelijk ingepast. Tevens wordt er een nieuwe gezamenlijke inrit aangelegd voor de twee woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

De locatie heeft al een woonbestemming waarbij één woning mogelijk is. Door de herziening wordt een tweede woning mogelijk gemaakt op de locatie en wordt de aanduiding “voormalige bedrijfsbebouwing” er af gehaald.

Het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, Boxbergerweg 12”, heeft vanaf 14 juli 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

### BEOOGD RESULTAAT

Een vastgesteld bestemmingsplan op grond waarvan landschapsontsierende bebouwing aan de Boxbergerweg 12 wordt gesloopt en daarvoor een nieuwe woning wordt gerealiseerd, zodat dit uiteindelijk een ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert.

### KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota ruimtelijke kwaliteit
- Bestemmingsplan Buitengebied

### ARGUMENTEN

De ingediende zienswijze heeft betrekking op een drietal zaken:

1. De kwaliteit van de landschappelijke inpassing  
Zowel de gemeente als de provincie hebben de landschappelijke inpassing zoals deze in het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd als voldoende beoordeeld. Om extra draagvlak in de omgeving te creëren is besloten om nog eens kritisch naar het beeldkwaliteitsplan / inrichtingsplan te kijken. In afstemming met de medewerker Fysieke infrastructuur en vastgoed is het plan op een drietal punten verder aangevuld. Er is een assortimentsaanduiding toegevoegd, zodat duidelijker is welke beplanting er komt. Er is beplanting langs de laan toegevoegd en een boomgaard. Op deze manier wordt de bebouwing landschappelijk nog beter ingepast in de omgeving.
2. De onderbouwing van het beleid inzake de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-beleid)  
Bij de toetsing aan het KGO-beleid heeft een afweging plaatsgevonden of de meerwaarde door de bestemmingswijziging in balans is met de ruimtelijke investering. Deze balans is door ons en de provincie akkoord bevonden. Het KGO-beleid eist niet dat er een cijfermatige onderbouwing in het bestemmingsplan wordt opgenomen. De afwegingen die zijn gemaakt bij de beoordeling van de balans



zijn ter verduidelijking in een notitie nader onderbouwd, welke notitie als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

3. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De nieuw te bouwen woning wordt buiten de EHS gerealiseerd. In het plan stond een globale afstand van circa 50 meter aangegeven. De indiener van de zienswijze heeft aangegeven dat dit 34 meter is. Dit is aangepast. Voor de uiteindelijke afweging maakt dit echter geen verschil. De woning ligt nog steeds buiten de EHS. Tekstueel is de afstand aangepast in zowel het onderzoek als het bestemmingsplan.

In de bijgevoegde zienswijzenota zijn bovengenoemde punten verder uitgewerkt. Op basis van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld om het toelichtende deel van het bestemmingsplan te wijzigen en aan te vullen, zodat het plan nog beter onderbouwd is en er nog meer draagvlak gecreëerd wordt. Het juridische deel (bestaande uit regels en verbeelding) blijft ongewijzigd.

Voor de verder inhoudelijke kant van de ruimtelijke ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan, zoals deze is bijgevoegd.

#### **DRAAGVLAK**

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 12 heeft vanaf 14 juli 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om het plan nader te onderbouwen, aan te vullen en aan te passen; mede als doel om hiermee ook het draagvlak in de omgeving te vergroten.

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie en zij kan instemmen met het plan.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd.

#### **AANPAK/UITVOERING**

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling.

#### **VOORSTEL**

Wij stellen u voor:

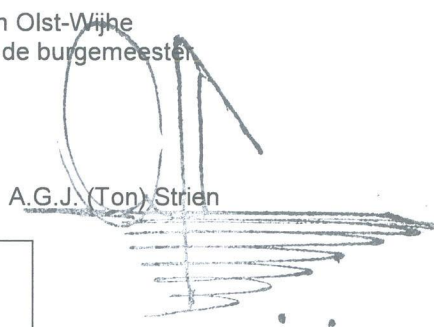
- de Nota zienswijzen bestemmingsplan Boxbergerweg 12 te Olst vast te stellen;
- het bestemmingsplan "Buitengebied, Boxbergerweg 12 te Olst" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001016-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van juni 2016, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:  
Sandra Scheggetman  
Doorkiesnummer: 0570-568030



Nr.	2016/49
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 12 te Olst

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 september 2016, nr. 2016/49;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. De Nota zienswijzen bestemmingsplan Boxbergerweg 12 te Olst vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Boxbergerweg 12 te Olst" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001016-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van juni 2016, gewijzigd vast te stellen, met de volgende wijzigingen:
  - Het beeldkwaliteitsplan voor de Boxbergerweg 12 wordt aangepast, waarbij de erf- en verkavelingsschetsen worden aangevuld met:
    - een assortimentsaanduiding, zodat duidelijk is met welke beplanting het erf wordt ingericht;
    - extra beplanting langs de laan / toegangsweg;
    - de realisatie van een kleine boomgaard.

De schetsen zijn opgenomen in paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze worden hier ook in gewijzigd.
  - Er wordt in een bijlage bij de toelichting een nadere onderbouwing gegeven van de ruimtelijke balans tussen de waardevermeerdering op de locatie afgezet tegenover de extra investering die gedaan wordt. Hierbij wordt tevens een nadere toelichting gegeven op de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten conform de gebiedskenmerken.
  - De afstandsmaat wordt in zowel paragraaf 4.7 van de toelichting als in de quickscan flora en fauna aangepast.
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

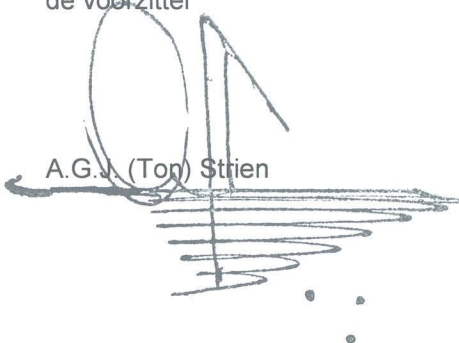
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 10 oktober 2016.

De raad voornoemd,  
de griffier

de voorzitter



B.A. (Bart) Duursema



A.G.J. (Ton) Strien

