

Nota van beantwoording zienswijzen  
Bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 2 (Olst)  
(Landgoed Zorgvliet)

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Ambtelijke wijzigingen
4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

## 1. Inleiding

De eigenaar van het landgoed Zorgvliet aan de Boxbergerweg en tevens initiatiefnemer heeft bij de gemeente het plan ingediend voor de wijziging van het bestemmingsplan. De wijziging betreft het verplaatsen en opsplitsen van een bouwvlak voor twee woningen naar twee locaties elders op het landgoed. Onderdeel van het plan is daarnaast het slopen van bestaande bijgebouwen ten behoeve van één koetshuis/orangerie en een investering in de duurzame instandhouding van de monumentale bomenlaan, openbaarheid van het landgoed en biodiversiteit op het landgoed. Om dit plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het college van B&W van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 5 januari 2021 besloten hieraan in principe medewerking te willen verlenen. Op 27 september 2023 is het ontwerp van het bestemmingsplan (met het IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2022001084-0201) gepubliceerd. Het ontwerp heeft vervolgens ter inzage gelegen van donderdag 28 september tot en met woensdag 8 november 2023. In deze periode konden zienswijzen naar voren worden gebracht.

Deze nota bestaat uit een samenvatting van de ingediende zienswijzen en het bijbehorende standpunt van het college van burgemeester en wethouders (deel 2). Tevens worden in de nota ambtelijke wijzigingen tussen het ontwerp- en het definitieve bestemmingsplan beschreven (deel 3). De nota geldt als bijlage bij het definitief vast te stellen bestemmingsplan door de gemeenteraad en als bijlage bij de beide omgevingsvergunningen.

## 2. Zienswijze(n) en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend, namelijk:

- Zienswijze A bij ons bekend met kenmerk 38994-2023, verstuurd op 7 november 2023, ontvangen op 8 november 2023.

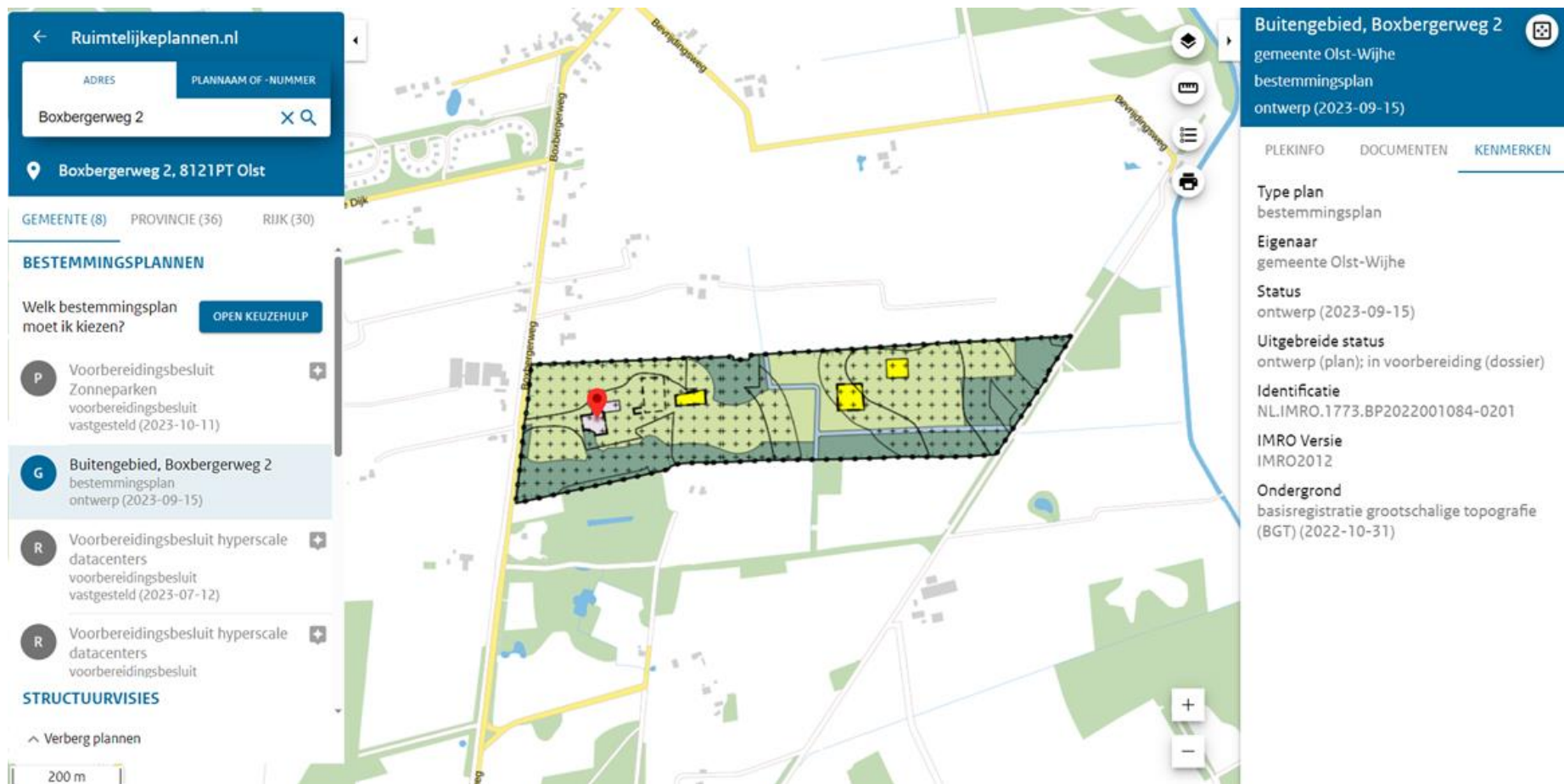
De zienswijze is ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

In de tabel op de volgende pagina worden de verschillende delen van de zienswijzen behandeld, waarbij:

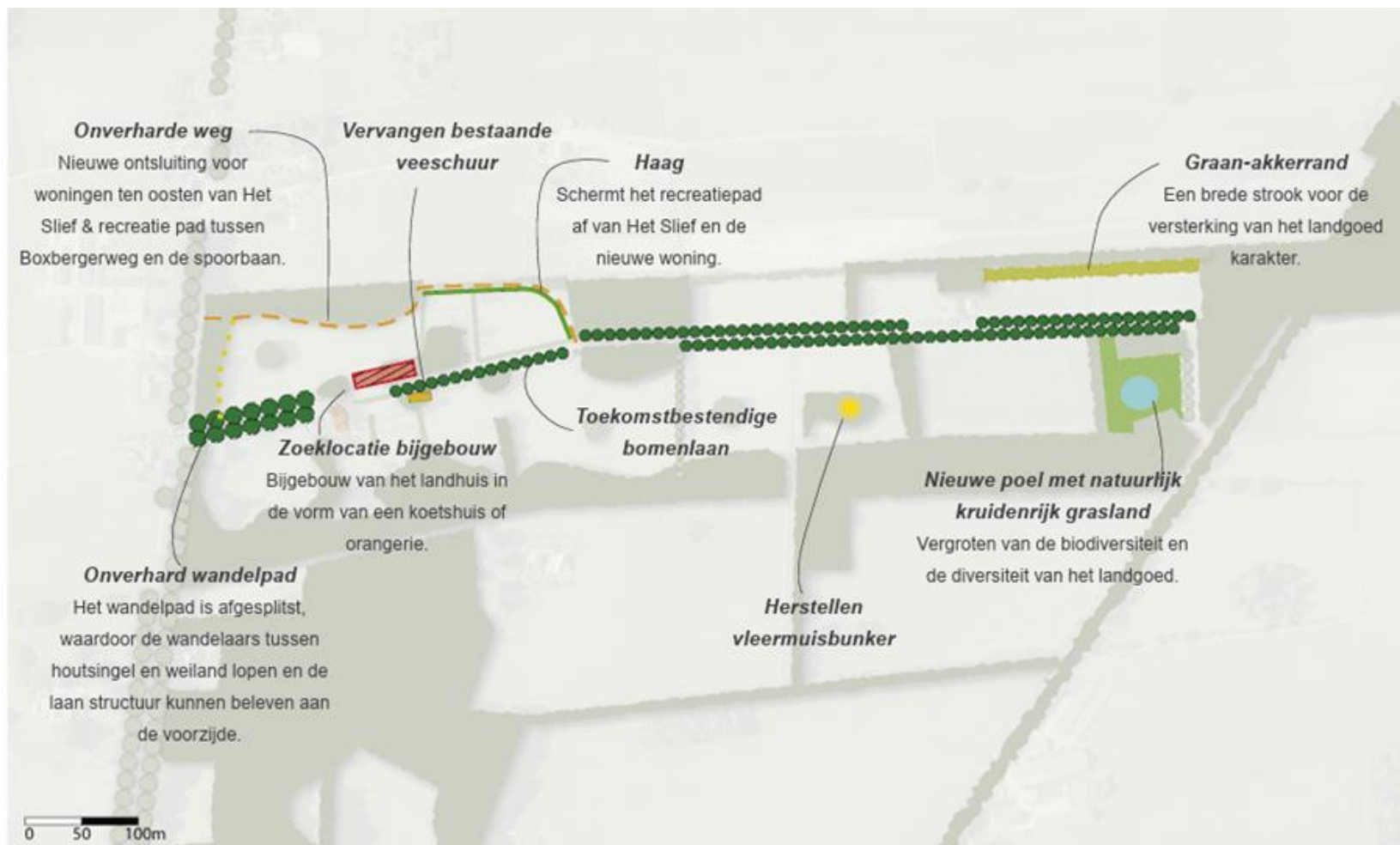
- In de linker kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze(n), en door welke indieners deze is ingediend.
- In de tweede kolom de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders op de zienswijze.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van één of meerdere van de besluiten.

## Zienswijze A

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
A1	De verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1773.BP2022001084-0201) is niet te vinden in de stukken of op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> . Vanwege deze ontbrekende informatie is het voor ons niet mogelijk om een juiste beoordeling te geven van het onderhavige plan.	De verbeelding van het bestemmingsplan is reeds vanaf de publicatie van het bestemmingsplan (op 27 september 2023) te zien op de overzichtskaart van <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> (zie ook figuur 1 onder de beantwoording van deze zienswijze).	Geen
A2	Het is onduidelijk waar de nieuwe ontsluitingsweg van de woningen precies gaat lopen: Op afbeelding 8 van het inrichtingsplan lijkt de ontsluitingsweg op of net over (aan de andere zijde van de bomenrij) de grens van het plangebied getekend te zijn. Dat zou betekenen dat de ontsluitingsweg niet op eigen grond van de indiener ligt. Op afbeelding 22 van het inrichtingsplan loopt de ontsluitingsweg op een andere wijze, maar blijft wel op de eigen grond van de indiener. Althans zo lijkt het.  Kunt u in een heldere, eensluidende tekening aan ons (en overigens ook andere omwonenden) duidelijk maken waar de positionering van de ontsluitingsweg precies is gedacht (op de erfgrans, achter de erfgrans, binnen de erfgrans) en waar de aansluiting op de Boxbergerweg plaatsvindt?	Afbeelding 22 uit het inrichtingsplan (in deze nota als figuur 2 opgenomen) geeft het meest duidelijk weer op welke locatie de ontsluitingsweg van de woningen <u>ongeveer</u> moet gaan komen. Uitgangspunt is vanzelfsprekend dat deze op de grond van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd (anders ontstaat er een onrechtmatige situatie wanneer er geen toestemming voor is gegeven) en dat deze de begroeiing aan de zuidzijde volgt tot aan de Boxbergerweg. Deze ontsluitingsweg zal ongeveer ter hoogte van de Boxbergerweg 3 aansluiten op de Boxbergerweg. De wijze waarop deze aansluiting exact wordt gerealiseerd wordt, zoals ook beschreven in het inrichtingsplan, nog in detail uitgewerkt na vaststelling van het bestemmingsplan.	Geen
A3	Verder nemen we aan dat de ontsluitingsweg ter hoogte van het Slief aan de binnenzijde van de bestaande heg en bomen wordt aangelegd met aan de binnenzijde een extra heg als afscheiding naar de woning. Dat betekent dat de ontsluitingsweg vanaf het naast gelegen perceel aan de noordzijde niet zichtbaar is. Is dit een correcte aanname?	De aanname dat de ontsluitingsweg ter hoogte van het Slief aan de binnenzijde (zuidzijde) van de bestaande heg en bomen wordt aangelegd is juist. Deze bomen en heg zullen zicht op de ontsluitingsweg vanuit de woningen ten noorden van het landgoed dus inderdaad beperken.	Geen



Figuur 1: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 2 op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2: verbeelding van plan Boxbergerweg 2 uit inrichtingsplan (bijlage 1 bij bestemmingsplan)

### 3. Ambtelijke wijziging(en)

Er is in het definitieve bestemmingsplan één ambtelijke wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. In het moederplan (Bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe uit 2021) is bij de bestemming 'wonen' de hobbyboer-regeling opgenomen. De regeling biedt men de mogelijkheid om, onder een aantal voorwaarden, een vergunning te krijgen voor het vergroten van het maximum oppervlak aan bijgebouwen tot 250 m<sup>2</sup>. Deze regeling was per abuis niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de Boxbergerweg 2 in Olst en is alsnog toegevoegd. Het gaat om deze regeling:

#### 7.2.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.2](#) teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup> met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- c. er dient, buiten het bouwvlak van de betreffende woning, ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

### 4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In deel 2 van deze nota zijn de ingediende zienswijzen beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze worden geen wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

In deel 3 van deze nota is beschreven dat er één ambtelijke wijziging is doorgevoerd, namelijk ten behoeve van de hobbyboer-regeling die per abuis niet in het nieuwe plan was opgenomen.

Samengevat stellen het college van burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 2 (met het IMRO-kenmerk: **NL.IMRO.1773.BP2022001084-0201**) met een ambtelijke wijziging vast te stellen.