

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 26 juni 2023 agendapunt 6
Raadsvergadering, d.d. 26 juni 2023 agendapunt 13

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer 10927-2023
Datum B&W-besluit 16 mei 2023

Onderwerp

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg (toelichting en regels) - Zaak-14088-2022 - <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/446624>
- Bijlage 2 - Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg (plankaart) - Zaak-14088-2022 - <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/446625>
- Bijlage 3 - Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg d.d. 8 mei 2023 - Zaak-14088-2022 - <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/461967>

INLEIDING

Op 17 januari 2022 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van drie woningbouw kavels voor starters en senioren aan de Wethouder W.A. Boerkampweg, direct aansluitend aan de zuidkant van de kern Boskamp. De initiatiefnemer heeft hier een perceel grond van ruim 1000 m² in eigendom (kadastraal bekend als gemeente Olst, sectie E, nummer 3835), die momenteel agrarisch wordt gebruikt. Het perceel ligt omsloten door woonerven en een kwekerij aan de zuidwestzijde. De twee zonen van de initiatiefnemer willen hier twee starterswoningen ontwikkelen (particulier opdrachtgeverschap). Daarnaast zijn er meer jongeren in Olst/Boskamp die hier willen wonen en wil de initiatiefnemer hier zelf eventueel een seniorenwoning realiseren.

Volgens het bestemmingsplan is het perceel enkel bestemd voor agrarische doeleinden. Het initiatief, waarbij drie woningen gewenst zijn, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan waarvoor een procedure voor een herziening van het bestemmingsplan moet worden gevoerd.

Ons college van B&W heeft op 8 februari 2022 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van drie woningbouw kavels voor starters en senioren direct ten zuiden van de kern Boskamp en een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- initiatiefnemer het inpassingsplan nader uitwerkt dat door de gemeente moet worden goedgekeurd;
- initiatiefnemer aantoonbaar met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van drie woningbouw kavels voor starters en senioren aan de Wethouder W.A. Boerkampweg direct ten zuiden van de kern Boskamp.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Woonvisie
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Beleid

De Omgevingsvisie is het ruimtelijke beleidskader van de provincie Overijssel. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie dat initiatieven worden gestimuleerd die de economische dynamiek, de duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderen.

Het plangebied ligt op de grens tussen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. In het tweede ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Nieuwe ontwikkelingen in deze groene omgeving zijn toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Voor plannen als het voorliggende, aansluitend aan stedelijk gebied, gelden de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Hierover is ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie. Zij hebben aangegeven dat uitbreiding met kleinschalige woningbouw mogelijk is indien, bij uitbreiding van een dorp dat niet valt onder het stedelijk netwerk, wordt voldaan aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen (en dus KGO niet van toepassing is bij een dergelijke uitleg). Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past. Deze woningen worden gezien als uitbreiding van Boskamp op basis van de principes van ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente wil de woningcrisis stevig aanpakken blijkt uit de Woonvisie en wil daarom de komende 10 jaar onder andere groeien met 1000 tot 1200 woningen. Voor Boskamp specifiek geldt dat deze kern een duidelijke samenhang vertoont met de ontwikkeling van het dorp Olst. Boskamp kan bijdragen aan de woonopgave van Olst. Bovendien is er vanuit Boskamp ook een structurele behoefte aan woningbouw. Naast inbreiding (bijvoorbeeld de transformatie van de vrijkomende schoollocaties), wordt er ook ingezet op uitbreiding van stedelijk gebied. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de totale gemeentelijke opgave en sluit aan bij onze Woonvisie.

Voorliggend plan betreft een relatief kleinschalig uitbreidingsplan die past binnen de Woonvisie van de gemeente. Met het plan wordt ingespeeld op de lokale behoefte in Olst/Boskamp en wordt bijgedragen aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de kern Boskamp. Er worden drie woningen gerealiseerd, voor starters en/of senioren uit Olst/Boskamp. Aan de realisatie van deze woningen is behoefte. De woningen worden duurzaam en klimaatneutraal gerealiseerd. Tevens worden de woningen landschappelijk ingepast, conform de geldende gebiedskenmerken waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Hiermee past het initiatief binnen de geldende beleidskaders.

Inpassingplan

Voorliggend initiatief wordt gezien als uitbreiding van Boskamp op basis van de principes van ruimtelijke kwaliteit; voldoende aandacht voor welstand/architectuur, erfinrichting/plaatsing van de nieuwbouw en landschappelijke inpassing. Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan deze principes van ruimtelijke kwaliteit, diende de initiatiefnemer een inpassingsplan op te stellen.

Het perceel is opgedeeld in drie kavels waarop één tweekapper en één vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Het perceel staat in het verlengde van de bebouwing aan de Wethouder W.A. Boerkampweg waardoor de nieuwe bebouwing geleidelijk aansluit op de bestaande. Doordat het perceel maar een klein gedeelte van het totale weiland betreft, blijft het open vergezicht behouden. Middels landschappelijke elementen worden de erven passend gemaakt in het landschap. Door karakteristieke elementen toe te passen wordt het landschap beter leesbaar en zal de ruimtelijke kwaliteit worden verhoogd. De beplanting die wordt toegepast bestaat uit inheemse soorten, sluiten aan bij de omgeving en de natuurlijke standplaats.

Het inpassingsplan is nader uitgewerkt en is beoordeeld en goedgekeurd door ons en de provincie. Het plan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Anterieure overeenkomst

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal, alsmede het verleggen van het risico op planschade is geregeld.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2022 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg worden de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg. Wel wordt voorgesteld een tweetal ambtelijke wijzigingen door te voeren en op grond hiervan het bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg gewijzigd vast te stellen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

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

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg d.d. 8 mei 2023 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022006004-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 16 november 2022, gewijzigd vast te stellen;
3. 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



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt

Informatie in te winnen bij:
Britt Oostveen
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Boskamp,
Wethouder W.A. Boerkampweg

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023;

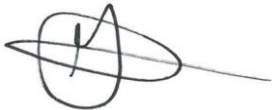
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg d.d. 8 mei 2023 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Boskamp, Wethouder W.A. Boerkampweg" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022006004-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 16 november 2022, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 26 juni 2023.

De raad voornoemd,
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt