

Nota ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a

Planidentificatienummer:
NL.IMRO.1773.BP2023001093-0301

Algemeen

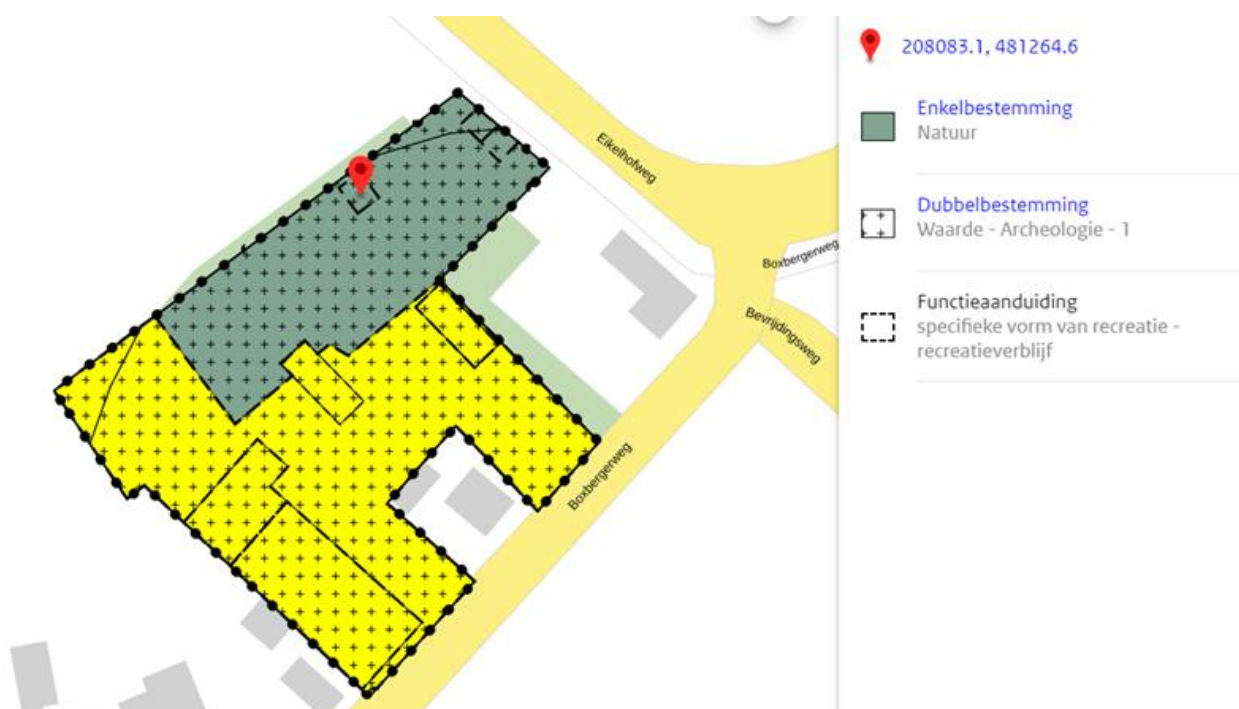
Aan de locatie Boxbergerweg 31-31a te Olst (in buurtschap Eikelhof) wordt het bestemmingsplan herzien. Dit plan betreft de herziening van de bestemming 'gemengd' van het voormalige uitspanning 'De Lepelaar' naar de bestemming 'wonen' mogelijk. Dit ten behoeve van twee reguliere woningen in combinatie met bedrijvigheid (b&b, kantoor- en vergaderruimte, kleinschalige horeca, recreatie). Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In deze periode zijn er geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht, maar zijn er wel een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. In deze nota, die als bijlage bij het definitieve plan wordt gevoegd, worden de wijzigingen per punt beschreven.

Ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt om de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan door te voeren:

Wijziging verbeelding

Onderdeel van het plan is de realisatie van twee verblijfsrecreatieve voorzieningen (+ sanitaire voorziening) in het aangrenzende bosje, één in de bestaande bebouwing en één in de vorm van een boomhut. In de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan (zoals te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl, zie ook de afbeelding hier onder) waren voor de beide verblijven een heel specifiek afgebakend stukje opgenomen voor de locatie. Omdat nog verder uitgewerkt moet worden waar de boomhut precies wordt gerealiseerd (o.a. met behoud van bomen) is er voor gekozen om de functieaanduiding te vergroten en hierbij specifieke regels op te nemen (zie ook volgende punt). Ook de aanduiding voor het parkeerterrein wordt om dezelfde reden iets breder.



Figuur 1: functieaanduiding boomhut in ontwerp-bestemmingsplan

Wijziging regels

In de regels worden een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Naar aanleiding van de hiervoor beschreven wijziging van de verbeelding worden de bouwregels in de bestemming natuur verder aangescherpt. Artikel 3.2 krijgt de volgende aanvulling:
 - *e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatieverblijven: 2' zijn maximaal twee recreatieverblijven toegestaan;*
 - *f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf': tevens één recreatieverblijf in bestaande bebouwing en één recreatieverblijf in de vorm van een boomhut met de hierbij behorende sanitaire voorziening zijn toegestaan;*
- In het ontwerp-bestemmingsplan is in de regels opgenomen dat het te bebouwen oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieverblijf' maximaal 40 m2 mag zijn. Een nadere inmeting van de bestaande bebouwing heeft uitgewezen dat dit oppervlak te klein is. In de regels wordt het daarom vergroot naar maximaal 55 m2.
- In artikel 4.3.3 (lid a, sub 1) is de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing beschreven. De maatregelen voor de landschappelijke inrichting zullen pas uitgevoerd kunnen worden na de bouwwerkzaamheden. Om geen strijdige situatie te laten ontstaan op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt de voorwaardelijke verplichting aangevuld met de volgende sub-regel:
 - *in afwijking van het bepaalde onder a sub 1 is bebouwing wel toegestaan voor een periode vanaf het begin van de bouwwerkzaamheden tot maximaal drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, met het oog op de benodigde tijd voor aanleg en aangroei van de beplanting.*
- In artikel 4.3.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot bodemsanering, waarbij wordt verwezen naar het bodemonderzoek in bijlage 2 van de regels. In overleg met de Omgevingsdienst IJsselland is er een 'herbemonstering' uitgevoerd van het grondwater. De conclusies van deze herbemonstering zijn verwerkt in een aangepast bodemonderzoek. Dit aangepaste bodemonderzoek wordt in het definitieve bestemmingsplan opgenomen in de bijlage van de regels.

Wijziging toelichting

In overleg met de Omgevingsdienst IJsselland is er een 'herbemonstering' uitgevoerd van het grondwater. De conclusies van deze herbemonstering zijn verwerkt in een aangepast bodemonderzoek. Dit aangepaste bodemonderzoek wordt in het definitieve bestemmingsplan opgenomen als bijlage bij de toelichting (ter vervanging van bijlage 3).

Samenvatting voorgestelde wijziging(en)

Op grond van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, stellen burgemeester en wethouders de raad voor het bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a met wijzigingen in de verbeelding, regels en toelichting vast te stellen.