

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

Raadsvergadering d.d.	13 maart 2017
Agendapunt	12
Voorstelnummer	2017/13
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	17.001530 *  *
Datum B&W-besluit	21 februari 2017
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 49

**INLEIDING**

Op 11 oktober 2016 hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek om het perceel Boxbergerweg 49 te Olst te herontwikkelen met toepassing van de KGO-regeling. De karakteristieke boerderij en het bijgebouw worden gesplitst in drie woningen en er worden landschap ontsierende gebouwen gesloopt waarvoor een nieuwe woning wordt terug gebouwd. Medewerking wordt verleend door het herzien van het bestemmingsplan.

**BEOOGD RESULTAAT**

Het herzien van het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' met als doel het mogelijk maken van het splitsen van de karakteristieke boerderij en het bijgebouw in drie woningen en het bouwen van een nieuwe woning met toepassing van de KGO-regeling.

**KADER**

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
 Nota Ruimtelijke Kwaliteit, KGO-beleid  
 Wro

**ARGUMENTEN**

*Nota Ruimtelijke Kwaliteit / KGO-beleid*

In de gemeentelijke Nota Ruimtelijk Kwaliteit is het KGO-beleid vastgelegd. Ruimtelijke kwaliteit is hierin als leidend principe vastgelegd en de harde normering zoals die van toepassing was bij de rood-voor-rood-regeling is vervangen door kwalitatief maatwerk op perceel- en gebiedsniveau. Op basis van het KGO worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een rol. Omdat het een nieuwe ontwikkeling in de groene ruimte betreft is er een provinciaal belang en dient de provincie in te stemmen met de herontwikkeling. De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

De huidige bedrijfsbebouwing bestaat uit vier schuren en een silo. Deze zijn gebouwd tussen de jaren dertig en tachtig en zijn in slechte staat. In dit geval is er sprake van landschap ontsierende bebouwing. Vervanging van de agrarische bebouwing door een woning leidt in dit geval tot een daadwerkelijke kwaliteitsverbetering van het gebied.

De bestaande woning is herbouwd in 1937 en is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe aangemerkt als karakteristiek. De bestaande boerderij heeft een inhoud van meer dan 1.000 m<sup>3</sup>. De initiatiefnemer wil de boerderij splitsen in twee wooneenheden en ook een woning maken in het karakteristieke bijgebouw.

In het bijgevoegde KGO-plan is te zien dat de nieuw te bouwen woning in een samenhangend erf is ontworpen met de drie wooneenheden die in de karakteristieke boerderij en het bijgebouw worden gesitueerd. Er is een gezamenlijke toegangsweg, maar er is ook ruimte voor privacy. Er is een erfinrichtingsplan gemaakt waar traditionele erelementen zoals moestuin, siertuin, boomgaard, erfbos,

solitaire bomen en hagen worden geplant om het erf weer één te maken met de landschappelijke omgeving. Dit is een grote ruimtelijke verbetering ten opzichte van het kale erf dat nu is ontstaan.

De bestaande boerderij en het bijgebouw worden gerestaureerd en zoveel mogelijk in zijn waarde gelaten. De enige ingrepen die plaatsvinden, zoals het toevoegen van glasoppervlakte, zijn nodig om de gedeelde bewoning mogelijk te maken. De boerderij blijft het 'hoofdgebouw' op het erf. De nieuwe woning moet in hoogte, detaillering en materiaalgebruik ondergeschikt blijven aan de karakteristieke boerderij. Er wordt in het bestemmingsplan een paragraaf opgenomen over beeldkwaliteit om een en ander te waarborgen.

#### *Bestemmingsplan*

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en heeft de bestemming 'agrarisch met waarden-landschapswaarden' en 'waarde-archeologie-1' met de nadere aanduiding 'karakteristiek' voor de boerderij en het bijgebouw. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er slechts één woning mogelijk. Het bestemmingsplan moet worden herzien om de bestemming te wijzigen naar 'wonen' en vier woningen op dit perceel mogelijk te maken. De landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit zijn met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd.

De kosten voor het herzien van het bestemmingsplan worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend.

#### **DRAAGVLAK**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 49 heeft van 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De provincie en het waterschap hebben aangegeven geen redenen te zien om een zienswijze in te dienen.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden op de initiatiefnemer verhaald.

#### **AANPAK/UITVOERING**

Na het besluit tot vaststelling zal het bestemmingsplan in gevolge de Wro voor beroep zes weken ter inzage worden gelegd. De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gebracht van het genomen besluit.

#### **VOORSTEL**

Wij stellen u voor:

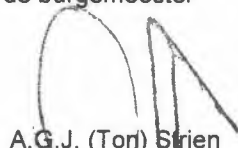
1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Boxbergerweg 49" bestaande uit de geometrische planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001024-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 5 september 2014, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris

de burgemeester



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



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:  
Bodien Bartels  
Doorkiesnummer: 0570-568016

Nr.	2017/13
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 49

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2017, nr. 2017/13;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

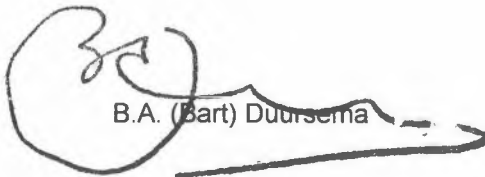
**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Boxbergerweg 49" bestaande uit de geometrische planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001024-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 5 september 2014, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

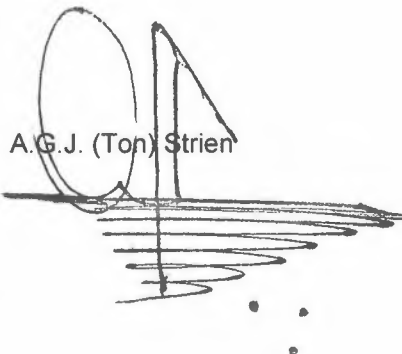
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 13 maart 2017.

De raad voornoemd,  
de griffier

de voorzitter



B.A. (Bart) Duursema



A.G.J. (Ton) Strien