

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 35992-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	18 december 2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

BIJLAGEN:

- ☒ Bijlage 1 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 2 (verbeelding) - zaaknummer 54159-2020
- ☒ Bijlage 2 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 2 (toelichting) - zaaknummer 54159-2020
- ☒ Bijlage 3 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 2 (bijlagen toelichting) - zaaknummer 54159-2020
- ☒ Bijlage 4 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 2 (regels) - zaaknummer 54159-2020
- ☒ Bijlage 5 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 2 (bijlagen bij regels) - zaaknummer 54159-2020
- ☒ Bijlage 6 – Nota van Antwoord bij BP Buitengebied, Boxbergerweg - zaaknummer 54159-2020
- ☒ Bijlage 7 – Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 2 - zaaknummer 35992-2023

AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, teamleider Leefomgeving.

- ☒ Actief openbaar
- ☐ Niet actief openbaar
- ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 2 (Olst)

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

- Het bestemmingsplan "Buitengebied, Boxbergerweg 2" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022001084-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 31 oktober 2022, met een ambtelijke wijziging vast te stellen;
- Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

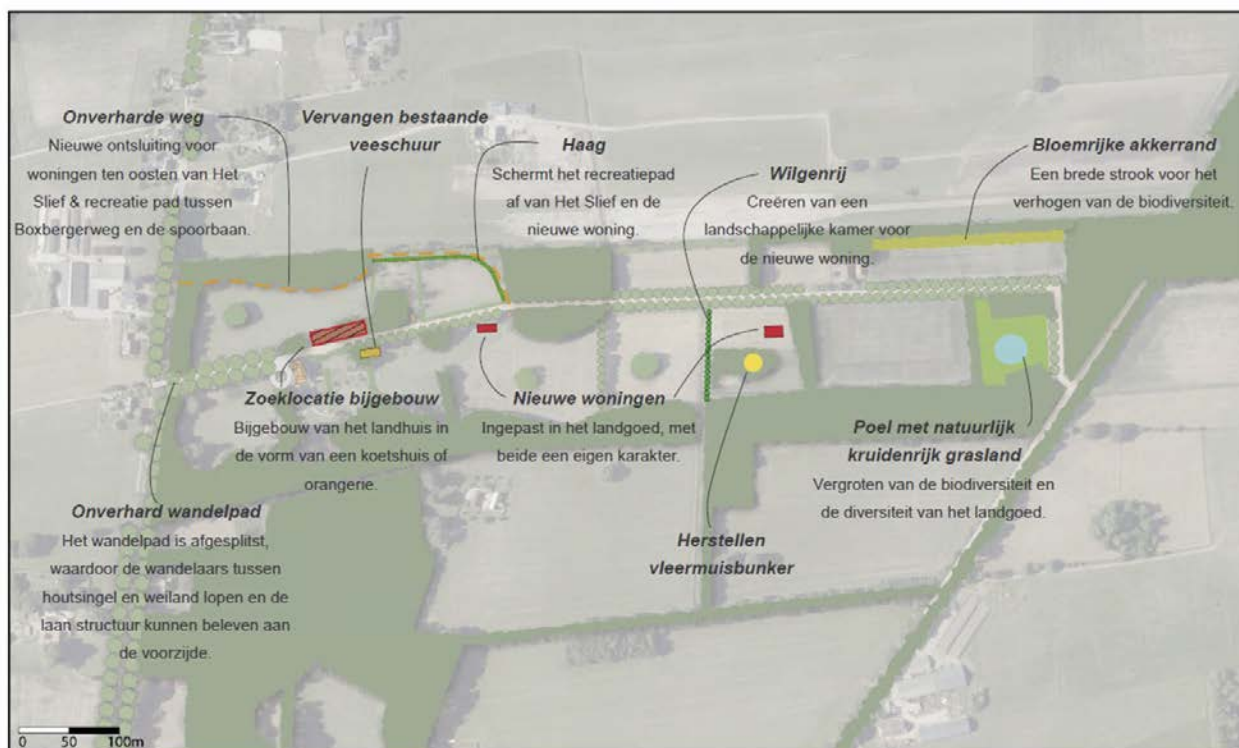
SAMENVATTING

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. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 28 september tot en met 8 november 2023. In deze periode is er één zienswijze over het plan naar voren gebracht. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan. Wel is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Het college heeft daarom besloten om het plan met een ambtelijke wijziging ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

INLEIDING

Aan de Boxbergerweg 2 in Olst, in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, bevindt zich het landgoed Zorgvliet. Op 19 november 2020 heeft de eigenaar van het landgoed en tevens initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het herzien van het bestemmingsplan. Dit plan behelst het realiseren van twee vrijstaande woningen ter vervanging van twee aaneengebouwde voormalige arbeiderswoningen. De voormalige arbeiderswoningen zijn reeds gesloopt (al ruim voor het indienen van het verzoek) en stonden in de directe nabijheid van het landhuis. In plaats van herbouw op dezelfde locatie wordt ingezet om deze verder van het landhuis te situeren, waarmee o.a. de monumentale status van het landhuis beter tot zijn recht komt. Daarnaast is men voornemens om de nog aanwezige bijgebouwen te slopen en te vervangen door één hoogwaardig bijgebouw bij het landhuis in de vorm van een koetshuis/orangerie.

Naast het plan om de bouwrechten van de woningen te verplaatsen wordt, in het kader van het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), ook geïnvesteerd in het landgoed. Er is een inrichtingsplan uitgewerkt waarin verschillende maatregelen zijn beschreven. Het versterken en toekomstbestendig maken van de grove groenstructuur van het landgoed is de grootste landschappelijke tegenprestatie. In deze versterking speelt de as in de vorm van de laan de hoofdrol. Het geheel van zijtakken van deze laan in de vorm van boslobben, bomenrijen en watergangen wordt versterkt door het toevoegen van kleinere landschapselementen met kleine ruimtelijke impact, zoals een poel, akkerranden, heestergroepen en een graanakker. Het westelijk deel van het landgoed wordt opengesteld voor wandelaar, mede door een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de noordzijde. Het perceel aan de oostzijde wordt verder ingericht als natuurlijk, kruidenrijk nat grasland met de aanleg van een nieuwe poel. Ten slotte wordt de landschappelijke 'kamer' waarin de westelijke woning is gepland versterkt door de aanplant van knotwilgen langs de sloot. Het gehele initiatief is samengevat in onderstaande afbeelding:



Figuur 1: overzicht initiatief Boxbergerweg 2 (Landgoed Zorgvliet)

Op 4 december 2020 besloot het college van B&W om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het hiervoor beschreven initiatief en om hiervoor een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen. Na een langere periode waarin de plannen zijn uitgewerkt conform de gestelde voorwaarden, heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen in de periode van 28 september tot en met 8 november 2023. In deze periode is er één zienswijze naar voren gebracht. De inhoud van de zienswijze en de manier waarop wordt voorgesteld hiermee om te gaan wordt toegelicht in de Nota van Antwoord die bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan. Wel is er een ambtelijke

wijziging in de regels doorgevoerd (een regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe die per abuis niet was overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan). Het college wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan met een ambtelijke wijziging ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan voor het landgoed Zorgvliet (op de locatie Boxbergerweg 2 in Olst) waarbij het bouwvlak voor twee aaneengebouwde woningen wordt vervangen voor bouwvlakken voor twee vrijstaande woningen elders op het landgoed.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021)

Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

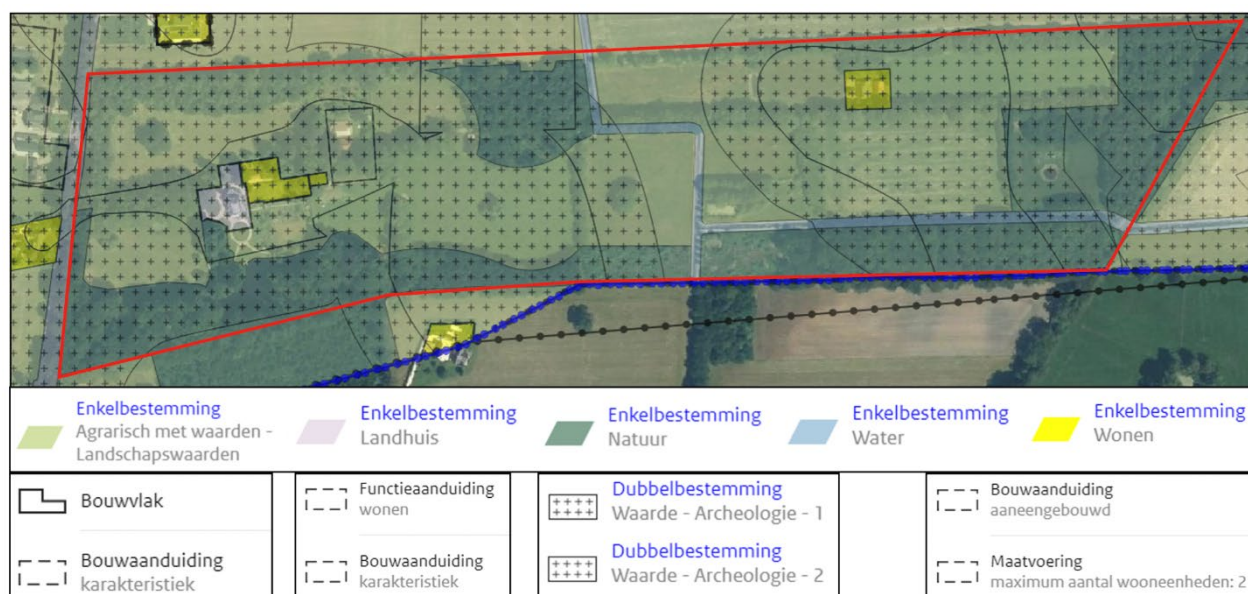
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan en er is daarom een wijziging nodig

Het perceel aan de Boxbergerweg 2 te Olst ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, op 12 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het landgoed is op basis van het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Landhuis', 'Natuur', 'Water' en 'Wonen'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2'. Onderstaand figuur bevat een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe". Het plangebied is hierop aangeduid met de rode contour.



Figuur 2: uitsnede locatie Boxbergerweg 2 uit vigerend bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021)

Direct grenzend aan het landhuis zijn op basis van het geldende planologische regime twee woningen toegestaan. Deze woningen dienen aaneengebouwd te worden gebouwd. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van deze twee woningen op gronden die zich verder ten oosten van het landhuis bevinden. De woningen worden vrijstaand gerealiseerd op gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Op deze gronden ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het voornemen is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.2 Versterking landgoed en ruimtelijke kwaliteit buitengebied (KGO)

In de structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' (vastgesteld door de gemeenteraad in 2017). Onderdeel van deze structuurvisie is de visiekaart, waarop het plangebied aan de Boxbergerweg 2 onderdeel is van de zone 'Lommerijke landgoederen'. De landgoederen zijn belangrijke dragers van het Overijsselse landschap en toekomstbestendige exploitatie is van belang om landgoedeigenaren in staat te stellen de landgoederen toekomstbestendig te beheren. Dit bijvoorbeeld voor de instandhouding van monumentale gebouwen, landschapselementen en het (deels) publiek toegankelijk houden. Het voornemen voor het landgoed Zorgvliet (Boxbergerweg 2) geeft invulling aan deze doelstelling in de structuurvisie.

1.3 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Het college van B&W heeft in december 2020 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het hiervoor beschreven initiatief. Hieronder worden deze voorwaarden benoemd en beschreven dat hieraan met het plan wordt voldaan.

- *de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed akkoord gaat met het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan*
Het plan is voorgelegd aan de RCE en er heeft ook een gesprek met hen plaats gevonden over het inrichtingsplan, waarin ook randvoorwaarden zijn gesteld aan de beeldkwaliteit van de woningen. Zij hebben op 21 juni 2023 een akkoord gegeven op het plan onder de voorwaarde dat in de regels van het bestemmingsplan opgenomen wordt dat 'over het (ver)bouwen, vernieuwen of veranderen van bouwwerken advies wordt gevraagd aan de Adviseur ruimtelijke kwaliteit' (artikel 7.2 lid d).

- *de provincie akkoord gaat met de kwaliteitsimpuls*
De provincie Overijssel beoordeelt ruimtelijke plannen in het buitengebied op basis van het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). De verkregen planologische ontwikkelruimte dient in balans te zijn met een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie heeft geoordeeld dat de planologische ontwikkelruimte beperkt is wanneer het aantal woningen en de volumes gelijk blijven ten opzichte van de vigerende situatie (binnen de gesloopte 1500 m³). Dat is het geval. De planologische ontwikkelruimte zit hem dus vooral in het verplaatsen van de woningen.

De kwaliteitsverbetering in het kader van KGO zit hem grotendeels in de al gesloopte arbeiderswoningen nabij het landhuis en de herinrichting van deze gronden. Daarnaast worden de volgende kwaliteitsverbeteringen gerealiseerd:

- Het verruimen van de openstelling in het westelijk deel van het landgoed waarbij een doorgaande wandelroute van Boxbergerweg naar de oude spoorbaan wordt gemaakt via een nieuw aan te leggen pad aan de noordzijde.
- Het versterken van de monumentale laan, die drager is van het landgoed, door aanplant/onderhoud van laanbomen.
- Het perceel aan de oostzijde wordt natuurlijk, kruidenrijk nat grasland met de aanleg van een nieuwe poel (t.b.v. vergroten biodiversiteit).

- *uit verkennend bodem- en natuuronderzoek blijkt dat de beoogde locaties voor woningbouw geschikt zijn*

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, waarbij functiewijziging plaatsvindt, dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hiertoe is ter plaatse van de te realiseren woningen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem geschikt wordt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Uit de quickscan Wet natuurbescherming (en Aerius-berekening) blijkt dat er vanuit natuur/ecologie geen vervolgacties benodigd zijn (mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden). Delen van het projectgebied liggen binnen de begrenzing van het NNN (niet Natura 2000), maar de bouw van de woningen vindt plaats buiten deze gebieden. Vanuit de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar met betrekking tot de onderdelen gebiedsbescherming en houtopstanden. In het kader van soortenbescherming dient rekening te worden gehouden met vleermuisvriendelijke verlichting, slopen buiten het broedseizoen en het gebruik van rijplaten (om negatieve gevolgen voor amfibieën te voorkomen).

- *het westelijk deel van het landgoed wordt opengesteld voor wandelaars, mede door een nieuw aan te leggen ontsluiting aan de noordzijde, waarbij een doorgaande wandelroute van Boxbergerweg naar de oude spoorbaan wordt gemaakt*

Dit is onderdeel van het inrichtingsplan (bijlage 1 bij toelichting, tevens gevisualiseerd in figuur 1 bij dit collegevoorstel).

- *de monumentale laan, die drager is van het landgoed, wordt versterkt door aanplant/onderhoud van laanbomen*

Er is een boomeffectanalyse (BEA) uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat de staat is van de bomen op het landgoed en wat er gedaan kan worden om de historische bomenlaan te herstellen en te versterken. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het inrichtingsplan (bijlage 1 bij toelichting bestemmingsplan).

- *het perceel aan de oostzijde ingericht wordt als natuurlijk, kruidenrijk nat grasland met de aanleg van een nieuwe poel*

Dit is onderdeel van het inrichtingsplan (bijlage 1 bij toelichting, tevens gevisualiseerd in figuur 1 bij dit collegevoorstel).

- *het versterken van de landschappelijke 'kamer' waarin de westelijke woning is gepland door aanplant van knotwilgen langs de sloot.*

Dit is onderdeel van het inrichtingsplan (bijlage 1 bij toelichting, tevens gevisualiseerd in figuur 1 bij dit collegevoorstel).

DRAAGVLAK

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van donderdag 28 september tot en met woensdag 8 november 2023. Er is in deze periode één zienswijze over het plan naar voren gebracht.

De inhoud van de zienswijze en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan wordt toegelicht in de Nota van Antwoord die bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan. Wel is er een ambtelijke wijziging in de regels doorgevoerd (een regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe die per abuis niet was overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan).

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

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

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.