

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 38092-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	26 februari 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a (verbeelding) - zaaknummer 27485-2023</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a (toelichting) - zaaknummer 27485-2023</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a (bijlagen bij toelichting) - zaaknummer 27485-2023</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a (regels) - zaaknummer 27485-2023</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – BP Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a (bijlagen bij regels) - zaaknummer 27485-2023</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 – Nota ambtshalve wijzigingen BP Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a - zaaknummer 27485-2023</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 7 – Raadsvoorstel-besluit vaststellen BP Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a - zaaknummer 38092-2023</li> </ul>
<p>AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, teamleider Leefomgeving.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</li> <li><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</li> <li><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</li> </ul>
<p><b>ONDERWERP</b>            Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Boxbergerweg 31-31a” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001093-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 19 oktober 2023, met ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

**SAMENVATTING**

De eigenaren van de locatie Boxbergerweg 31-31a in het buurtschap De Eikelhof, lokaal bekender als de locatie van de voormalige uitspanning ‘De Lepelaar’, wil het erf transformeren zodat er twee woningen met ruimte voor bedrijvigheid (vergader-/therapie-/praktijkruimte, B&B en kleinschalige horeca/rustpunt) ontstaat. Er is hiervoor een plan uitgewerkt waarbij onder andere het bestaande ‘Toeristische Overstappunt’ wordt ingepast in de nieuwe situatie. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan. Het college heeft op 25 april 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan voor dit initiatief. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Wel zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan gewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

**INLEIDING**

De locatie Boxbergerweg 31-31a in Olst is lokaal bekender als de locatie van voormalige uitspanning ‘De Lepelaar’. In 2018 is deze uitspanning gesloten en is het restaurant inclusief aangrenzende perceel verkocht aan een ontwikkelaar die er een plan had voorzien voor woningbouw inclusief een locatie voor een buurthuis voor buurtschap de Eikelhof. Het plan is uiteindelijk niet doorgegaan en de ontwikkelaar heeft de locatie opnieuw in de verkoop gezet. Dit is het moment waarop de huidige particuliere eigenaren en tevens initiatiefnemers van het voorliggende plan in beeld zijn gekomen. Zij hebben de locatie

aangekocht, niet om deze commercieel te ontwikkelen maar om het perceel aan te passen zodat er twee woningen ontstaan waar zij zelf kunnen gaan wonen. Het gaat om drie generaties van dezelfde familie. Opa en oma willen een nieuwe te realiseren woning betrekken. Hun zoon en kleinkinderen gaan na een verbouwing in de voormalige bedrijfswoning van uitspanning De Lepelaar wonen. Zo kunnen opa en oma een rol hebben bij de zorg voor hun kleinkinderen en is in de toekomst hulp voor de grootouders dichtbij. Hier onder wordt de bestaande en de nieuw beoogde situatie geschetst.

#### *Bestaande situatie*

In onderstaand figuur is een overzicht van de bestaande situatie opgenomen. Het plangebied bestaat uit de bebouwing van de voormalige uitspanning De Lepelaar inclusief de bijbehorende bedrijfswoning (zie huisnummers 31 en 31a) en de bijbehorende gronden. Die bestaat voor een groot deel uit asfalt, daar waar vroeger de bezoekende auto's geparkeerd hebben. Het overige deel van het perceel is groen (+- 2600 m<sup>2</sup>), o.a. de voormalige speeltuin bij de uitspanning en daarnaast een groot bosperceel. Het totale oppervlak van het plangebied is ongeveer 5.300 m<sup>2</sup>. Op het perceel bevinden zich daarnaast verschillende bijgebouwen.

Ook is er op de locatie een Toeristisch Overstappunt of 'TOP' aanwezig. Een TOP is een belangrijke plek voor recreanten, het is namelijk een plek waar parkeerplekken beschikbaar zijn en vanaf waar gemakkelijk aangehaakt kan worden op bestaande fiets- en wandelroutes in de omgeving. De TOP Eikelhof is oorspronkelijk vanuit de uitspanning De Lepelaar op deze plek terechtgekomen, maar wordt in de praktijk nog steeds gebruikt. Hierbij wordt dus geparkeerd op gronden die in particulier eigendom zijn.



*Figuur 1: overzicht begrenzing plangebied (links) en een luchtfoto van de bestaande situatie (rechts)*

#### *Nieuw beoogde situatie*

In de beoogde nieuwe situatie blijft het plangebied voor een groot deel gelijk als aan de bestaande situatie. De volgende ontwikkelingen zullen er plaats vinden:

- De bestaande bebouwing van het restaurant De Lepelaar inclusief de bestaande bedrijfswoning worden getransformeerd naar twee reguliere woningen.
- Als onderdeel van de verbouwing wordt het deel tussen de woningen ingericht zodat hier eventueel praktijk-/therapie-/trainings-/vergaderruimte ontstaat en tevens de mogelijkheid voor overnachting in de vorm van een bed & breakfast (B&B).
- De 'TOP' blijft behouden in de nieuwe situatie en een deel van het erf wordt beschikbaar gesteld voor wandelaars en/of fietsers die hiervoor willen parkeren.
- Voor de twee woningen mag in totaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouw worden geplaatst. Voor het huis met huisnummer 31a wordt een bestaande schuur van 40 m<sup>2</sup> uitgebreid tot een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>. Voor de andere woning wordt bij het parkeerterrein van de TOP een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd, die deels ook wordt gebruikt als 'rustpunt' / horeca in de laagste categorie. Wandelaars en fietsers kunnen hier bijvoorbeeld een broodje eten of een kop koffie of thee drinken.
- De bestaande bebouwing in het bosperceel wordt getransformeerd naar een recreatief verblijf. Tevens wordt in het bosperceel de mogelijkheid gecreëerd voor een boomhut die ook als recreatief verblijf zou kunnen worden ingezet.

- Er wordt geïnvesteerd in het vergroenen van het perceel door een groot deel van het asfalt te verwijderen (+- 500 m<sup>2</sup>) en door het aanplanten van nieuwe bomen en hagen

Het gehele plan wordt beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan dat is bijgevoegd in de bijlage van dit collegevoorstel (bijlage 2). Een verbeelding van de beoogde eindsituatie van het erf is hier onder opgenomen.



Figuur 2: verbeelding erfinrichtingsplan Boxbergerweg 31-31a

### Gevraagd besluit

Op het erf geldt een 'gemengde bestemming' waar binnen een horecavoorziening kan bestaan met de maximale mogelijkheid voor één (bedrijfs)woning. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan te herzien zodat het hiervoor beschreven plan mogelijk wordt. Dit betekent onder andere dat de bestemming 'gemengd' wordt omgezet naar 'wonen'. Het college heeft op 25 april 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan voor dit initiatief. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Wel zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan gewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

## BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Boxbergerweg 31-31a in het buitengebied, waarbij de bestemming 'gemengd' ten behoeve van een restaurant en bedrijfswoning wordt vervangen door de bestemming 'wonen' met twee reguliere woningen.

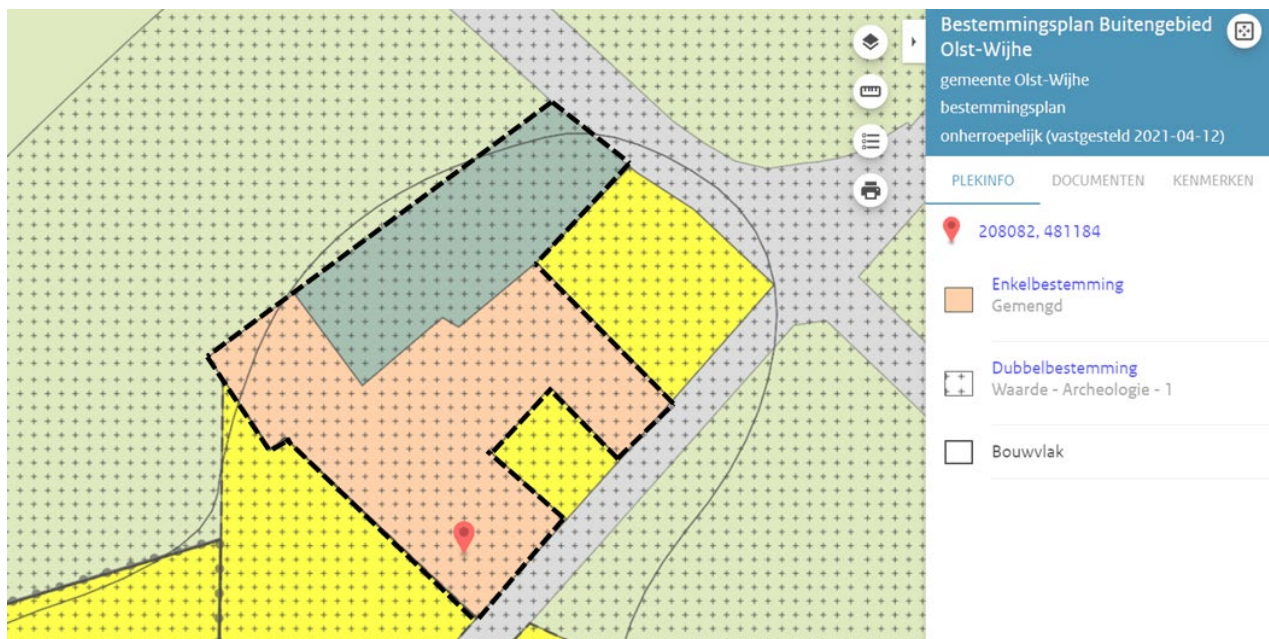
## KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021)  
Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'  
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 plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (2021) en kent de bestemming 'Gemengd' waar binnen een horecavoorziening in de categorie 1a t/m 1c mag bestaan inclusief een bedrijfswoning. Het initiatief voor de twee woningen (en overige activiteiten m.b.t. bijvoorbeeld B&B) past niet past niet binnen de huidige bestemming. Daarom dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.



Figuur 3: plangebied gevisualiseerd op bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (2009)

### 1.2 Versterking ruimtelijke kwaliteit in het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Op basis van het KGO-beleid kan medewerking worden verleend aan het initiatief. Met KGO kan planologische ontwikkelruimte worden gecreëerd wanneer de landschappelijke impact versus de inspanning in het kader van KGO met elkaar in evenwicht zijn.

- **Landschappelijke impact:** de landschappelijke impact door de verkregen planologische ontwikkelruimte is voor dit initiatief zeer beperkt. Het gaat om in een plan in bestaande bebouwde omgeving (buurtschap de Eikelhof) waarbij ook nog een voor het buitengebied 'gebiedsvreemde functie' (bestemming horecabedrijf tot categorie 1c – bedrijven met relatief grote

verkeersaantrekkende werking) wordt omgezet naar een woonfunctie. Dit kan op zichzelf al worden gezien als een positieve ontwikkeling in het kader van het landschap.

- Inspanning in het kader van KGO: op basis van het voorgaande, de positieve landschappelijke impact, is daarom geen inspanning in het kader van KGO nodig.

NB: Bij elke ontwikkeling in het buitengebied moet er een 'basisinspanning' worden verricht om de ontwikkeling goed landschappelijk in te passen. Hiervoor is door de initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld waarin o.a. asfalt wordt verwijderd, de TOP-locatie is ingepast en er bomen/bepanting worden toegevoegd aan het erf. Dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

### 1.3 Bijdrage aan behoud toeristische voorzieningen

In de structuurvisie Olst-Wijhe is 'recreatie en toerisme als belangrijke verbinder' een centraal thema. In de visie wordt ingezet op het versterken van wandel- en fietsroutes door de vindbaarheid en bereikbaarheid van routes en voorzieningen te verbeteren en op het versterken van het aanbod aan recreatieve voorzieningen passend bij de aard en schaal van het landschap.

Met het initiatief blijft de 'TOP Eikelhof' (Toeristische Overstappunt) op het erf van de Boxbergerweg 31-31a behouden. Het gaat om een aantal zitjes en informatiepaneel (zie ook figuur hier onder). De insteek is dat wandelaars en fietsers nabij de TOP met hun auto parkeren en vanaf daar fiets- en wandelroutes kunnen bereiken. De TOP Eikelhof is oorspronkelijk op deze positie terecht gekomen in de tijd dat de uitspanning nog actief was, waarbij ook gebruik gemaakt werd van de parkeerplekken van de uitspanning. Nu de grond in particulier eigendom is, is behoud van de TOP niet vanzelfsprekend. De initiatiefnemers hebben echter een plan uitgewerkt waarbij de locatie behouden blijft en waarbij ook een deel van hun erf beschikbaar blijft voor wandelaars en fietsers. Op het erf wordt daarbij een kleinschalig horecapunt/rustpunt gecreëerd waar men een kop koffie/thee kan drinken en eventueel een broodje kan eten. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de recreatieve doelen in de structuurvisie Olst-Wijhe.



Figuur 4: verbeelding informatiepaneel toeristisch overstappunt Eikelhof

#### 1.4 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Het college van B&W heeft bij haar principebesluit van 25 april 2023 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief voor de Boxbergerweg 31-31a. Hieronder worden deze voorwaarden benoemd en beschreven dat hieraan met het plan wordt voldaan. Het college heeft besloten medewerking te verlenen onder de voorwaarde dat:

- a. *De provincie Overijssel toestemming geeft voor deze ontwikkeling in het buitengebied, omdat er een provinciaal belang is.*

Omdat er sprake is van een ontwikkeling in het buitengebied is er een provinciaal belang. Het KGO-beleid is een aanpak van de provincie Overijssel en haar gemeenten die ertoe moet leiden dat ontwikkelingen in het buitengebied samengaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Een plan waarvoor KGO van toepassing is wordt daarom afgestemd met de provincie. Bij KGO gaat het erom dat de landschappelijke impact van de verkregen planologische ontwikkelruimte versus de inspanning in het kader van KGO met elkaar in balans zijn (zie ook argument 1.2).

De plannen voor de Boxbergerweg 31-31a zijn op respectievelijk 19 september 2022 en 21 maart 2023 door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden.

- b. *Er definitief overeenstemming komt met de gemeente over het inrichtingsplan (met name m.b.t. het effect op de bomen op het terrein).*

Er is een erfinrichtingsplan uitgewerkt die akkoord is bevonden door de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente. In het plan blijft de beplanting zoveel mogelijk behouden. Voor het plan wordt een enkele eik gekapt die ruim wordt gecompenseerd met nieuwe beplanting en bomen. Dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

- c. *Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en onderzoek (in ieder geval akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai en (historisch) bodemonderzoek).*

Om dit aan te tonen is door de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 en 3 bij dit voorstel). Onder andere door het uitvoeren van bodem- en akoestisch onderzoek is aangetoond dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- d. *Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure.*

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

#### DRAAGVLAK

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Er zijn in deze periode geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

In bijlage 6 bij dit voorstel is de nota ambtshalve wijzigingen opgenomen. In de periode van- en na de ter inzage legging van het ontwerp- bestemmingsplan is het plan op een aantal punten aangepast.

#### 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.