

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 10448-2024

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	19 maart 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 (toelichting) – Zaak-25413-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 (regels) – Zaak-25413-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 (verbeelding) – Zaak-25413-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 (bijlagen bij de toelichting) – Zaak-25413-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 (bijlagen bij de regels) – Zaak-25413-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 – Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 – Zaak-25413-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 7 – Nieuw voorstel erfinrichtingsplan Eikelhofweg 5 – Zaak-25413-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 8 – Raadvorstel-besluit gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 – Zaak-10448-2024 -</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De raad voor te stellen:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Boskamp, Eikelhofweg 5” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023006006-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 24 oktober 2023, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

**SAMENVATTING**

Initiatiefnemer diende eerder een verzoek in voor de realisatie van een kleinschalig woningbouwplan aan de Eikelhofweg 5 aan de rand van de kern Boskamp. Het college van B&W besloot om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen. De voorgenomen ontwikkeling behoeft een herziening van het bestemmingsplan. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen. Het college heeft besloten de raad voor te stellen om in te stemmen met een herziening van het bestemmingsplan.

## INLEIDING

Initiatiefnemer heeft bij ons een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een kleinschalig woningbouwplan aan de Eikelhofweg 5 aan de rand van de kern Boskamp. Het erf aan de Eikelhofweg 5 ligt aan de rand van de kern Boskamp, aan de zuidzijde. Op het erf is momenteel veel verharding aanwezig, een verouderde woning en een grote schuur. Aan de zuidzijde van het erf ligt een kwekerij/groothandel. Het gehele perceel heeft een grootte van 3100 m<sup>2</sup>.

De initiatiefnemer is voornemens de huidige schuur op het erf te slopen en de locatie te herontwikkelen. Hierbij wordt de huidige woning verbouwd, of gesloopt en nieuw gebouwd. Dit o.a. omdat de huidige woning sterk verouderd is. Door de sloop van de relatief grote schuur, ontstaat er ruimte om meerdere woningen op dit perceel te realiseren, in de dorpsrand van Boskamp. Ten behoeve van deze herontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld waarbij twee nieuwe woningen (met bijgebouwen) worden gerealiseerd. Het betreffen levensloopbestendige woningen met bijgebouwen, gerealiseerd in één gebouw. Hiermee wordt ruimte geboden aan verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren (overeenkomstig de gemeentelijke Woonvisie). Het gehele erf en omliggende perceel wordt landschappelijk ingepast en ingericht. Aangezien er ook een grote schuur wordt gesloopt en veel erfverharding wordt verwijderd, nemen het totale bebouwde oppervlak en het verharde oppervlak maar relatief weinig toe.

Op het erf aan de Eikelhofweg 5 is het bestemmingsplan 'Boskamp' van toepassing. Het erf heeft de bestemming 'Wonen' en de aanwezige woning ligt binnen een 'bouwvlak'. Aan de westzijde geldt de bestemming 'Tuin'. De realisatie van twee extra woningen past niet binnen dit geldende bestemmingsplan. Om de plannen te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Binnen het nieuwe planologisch kader worden de woningen mogelijk gemaakt.

U heeft op 21 maart 2023 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot de realisatie van een kleinschalig woningbouwplan aan de Eikelhofweg 5 aan de rand 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 aantoont 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 een kleinschalig woningbouwplan aan de Eikelhofweg 5 aan de rand van de kern Boskamp.

## KADER

Wet ruimtelijke ordening  
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Woonvisie  
Bestemmingsplan Boskamp  
Bestemmingsplan Archeologie  
Parapluplan Parkeren

## ARGUMENTEN

Om de plannen te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Binnen het nieuwe planologisch kader worden de woningen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 dient hiervoor.

### *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 Eikelhofweg 5 ligt in een gebied met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. Binnen dit perspectief

is ruimte om woningen te ontwikkelen voor de lokale behoefte. Binnen de gemeente Olst-Wijhe, en zeker ook binnen Olst-Boskamp, is een grote lokale behoefte aan de ontwikkeling van nieuwe woningen. Dit is o.a. weergegeven in de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025. De realisatie van twee extra woningen, voor verschillende doelgroepen, voldoet dan ook aan dit geldende ontwikkelingsperspectief.

Uit de Woonvisie blijkt dat de gemeente de woningcrisis stevig wil aanpakken en wil daarom de komende 10 jaar 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), is er ook uitbreiding van stedelijk gebied noodzakelijk, om te voldoen aan de totale gemeentelijke opgave.

Het voorliggende plan komt tegemoet aan de lokale behoefte aan nieuwe woningen. Het betreft een relatief kleinschalig plan die past binnen de Woonvisie. De voorliggende locatie betreft daarbij planologisch een logische inbreidingslocatie. De woningen worden landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken.

#### *Voorwaarden ontwikkeling*

- **Inrichtingsplan:** De initiatiefnemer heeft een inrichtingsplan opgesteld. Het plan is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en ketenpartners. Het inrichtingsplan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd en is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld. De ingediende zienswijzen gaven aanleiding om met de indieners in gesprek te gaan en als gevolg daarvan is het erfinrichtingsplan op onderdelen aangepast. Het aangepaste plan zit als bijlage bij dit voorstel.

Het erf aan de Eikelhofweg 5 vormt visueel gezien de entree van het dorp Boskamp, maar via de andere zijde geeft het ook de overgang weer tussen het dorp en het begin van het buitengebied. Aan de voorzijde van het erf en vanaf het straatbeeld zijn de veranderingen op het erf nauwelijks zichtbaar. De nieuwe wooneenheid wordt op het achtererf gerealiseerd. Door het slopen van de huidige schuur is het mogelijk om het achtererf een nieuwe invulling en indeling te geven. De nieuwe wooneenheid bestaat uit een schuurwoning met twee woningen inclusief inpandige bijgebouw. Via een nieuwe lange oprit is de schuurwoning te bereiken. Op het voorerf wordt de huidige woning verbouwd of herbouwd met dezelfde contouren. Door aan de zuidzijde van beide oprit en een solitaire boom aan te planten, wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de bestaande bomenrij en het dorpse karakter.

Middels landschappelijke beplanting worden de drie verschillende woningen van elkaar gescheiden en heeft ieder zijn eigen tuin. De tuinen zijn georiënteerd op het zuiden en lopen over in een kruidenrijkgrasland. Aan de randen van de bouwkavels worden enkele solitaire bomen aangeplant die de grenzen van de privé tuinen weergeven. Daarnaast worden er nog enkele fruitbomen aangeplant wat maakt dat nieuwe erf landschappelijke wordt ingepast, passend bij de bestaande structuren en karakteristieke eken van het landschap. De aangrenzende weide wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel waardoor de overgang tussen het buitengebied en het dorp nog meer naar voren komt. Dichte groenstructuren worden vermeden waardoor er een luchtig ruimtelijke erf ontstaat wat in verbinding staat met zijn omgeving.

- **Afstemming ketenpartners:** Er is vooroverleg gevoerd met de provincie Overijssel. De provincie Overijssel heeft geoordeeld dat het plan in het ruimtelijk beleid van de provincie past. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook het waterschap heeft ingestemd met het voorliggende plan. Daarnaast zijn verschillende milieu- en omgevingsaspecten nader onderzocht waarbij de onderzoeksrapporten zijn beoordeeld en goedgekeurd door de Omgevingsdienst.
- **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 7 december 2023 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 twee zienswijzen ingediend en later nog aangevuld. Initiatiefnemer is met beide indieners in gesprek geweest om te kijken op welke punten ze tegemoet konden komen aan de ingediende zienswijzen. In de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 worden de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan Boskamp, Eikelhofweg 5 en daarom stellen wij voor het plan gewijzigd vast te stellen.

#### DUURZAAMHEID

N.v.t.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer 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 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

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. 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.