

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 5298-2022

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	8 februari 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek realisatie woningbouw kavels – Zaak-5923-2022–</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan – Zaak-5923-2022–</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Brief initiatiefnemer 1 – Zaak-5923-2022 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Brief initiatiefnemer 2 – Zaak-5923-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Brief initiatiefnemer 3 – Zaak-5923-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis, adviseurs Ruimtelijke Ordening, adviseur Wonen, adviseurs Beheer Openbare Ruimte</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>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit tot de realisatie van drie woningbouw kavels voor starters en senioren aan de Wethouder W.A. Boerkampweg direct ten zuiden van de kern Boskamp.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van drie woningbouw kavels voor starters en senioren direct ten zuiden van de kern Boskamp onder voorwaarde dat:
 - a. initiatiefnemer het inpassingsplan nader uitwerkt dat door de gemeente moet worden goedgekeurd;
 - b. initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend voor de realisatie van drie woningbouw kavels voor starters en senioren direct ten zuiden van de kern Boskamp. Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Olst, sectie E, nummer 3835. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Op 17 januari 2022 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van drie woningbouwkwavels voor starters en senioren aan de Wethouder W.A. Boerkampweg, direct aansluitend aan de zuidkant van de kern Boskamp. De initiatiefnemer heeft hier een perceel grond van ruim 1000 m² in eigendom, die momenteel agrarisch wordt gebruikt. Het perceel ligt omsloten door woonerven en een kwekerij aan de zuidwestzijde. De twee zonen van de initiatiefnemer willen hier twee starterswoningen ontwikkelen (particulier opdrachtgeverschap). Daarnaast zijn er meer jongeren in Olst/Boskamp die hier willen wonen en wil de initiatiefnemer hier zelf eventueel een seniorenwoning realiseren. De drie woningbouwkwavels zullen duurzaam en natuurinclusief worden gerealiseerd.

Volgens het bestemmingsplan is het perceel enkel bestemd voor agrarische doeleinden. Het initiatief, waarbij drie woningen gewenst zijn, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarde in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van drie woningbouwkwavels voor starters en senioren aan de Wethouder W.A. Boerkampweg direct ten zuiden van de kern Boskamp.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Woonvisie
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

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 ligt op de grens tussen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. In het tweede ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Nieuwe ontwikkelingen in deze groene omgeving zijn toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Voor plannen als het voorliggende, aansluitend aan stedelijk gebied, gelden de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Hierover is ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie. Zij hebben aangegeven dat uitbreiding met kleinschalige woningbouw mogelijk is indien, bij uitbreiding van een dorp dat niet valt onder het stedelijk netwerk, wordt voldaan aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen (en dus KGO niet van toepassing is bij een dergelijke uitleg). Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past. Deze woningen worden gezien als uitbreiding van Boskamp op basis van de principes van ruimtelijke kwaliteit.

Het betreft een relatief kleinschalig uitbreidingsplan die past binnen de concept woonvisie van de gemeente. Met het voorliggende plan wordt ingespeeld op de lokale behoefte in Olst/Boskamp en wordt bijgedragen aan het vitaal en aantrekkelijk houden van de kern Boskamp. Er worden drie woningen gerealiseerd, voor starters en/of senioren uit Olst/Boskamp. Aan de realisatie van deze woningen is behoefte (zie de gemeentelijke concept woonvisie en bijgevoegde brieven). De woningen worden duurzaam en klimaatneutraal gerealiseerd. Tevens worden de woningen landschappelijk ingepast,

conform de geldende gebiedskenmerken (zie bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan), waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Hiermee past het initiatief binnen de geldende beleidskaders.

Voorwaarden ontwikkeling

Inpassingsplan: Voorliggend initiatief wordt gezien als uitbreiding van Boskamp op basis van de principes van ruimtelijke kwaliteit; voldoende aandacht voor welstand/architectuur, erfinrichting/plaatsing van de nieuwbouw en landschappelijke inpassing. Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan deze principes van ruimtelijke kwaliteit, dient de initiatiefnemer een inpassingsplan op te laten stellen. De initiatiefnemer heeft hiervoor bijgevoegd inpassingsplan opgesteld.

Het perceel is opgedeeld in drie kavels waarop één tweekapper en één vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Het perceel staat in het verlengde van de bebouwing aan de Wethouder W.A. Boerkampweg waardoor de nieuwe bebouwing geleidelijk aansluit op de bestaande. Doordat het perceel maar een klein gedeelte van het totale weiland betreft, blijft het open vergezicht behouden. Middels landschappelijke elementen worden de erven passend gemaakt in het landschap. Door karakteristieke elementen toe te passen wordt het landschap beter leesbaar en zal de ruimtelijke kwaliteit worden verhoogd. De beplanting die wordt toegepast bestaat uit inheemse soorten, sluiten aan bij de omgeving en de natuurlijke standplaats.

Zowel de gemeente als de provincie gaat akkoord met deze basis. Het is aan de initiatiefnemer om dit inpassingsplan na dit besluit nader uit te werken en wederom aan ons voor te leggen voor goedkeuring. Het inpassingsplan wordt vervolgens bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het nog op te stellen bestemmingsplan gekoppeld.

- 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.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven, anders dan een kwekerij. De nieuw te realiseren woningen liggen op circa 100 meter van de kwekerij (gelegen aan de zuidwestkant). Tussen de kwekerij en het plangebied ligt reeds een burgerwoning. Deze burgerwoning is eerst beperkend voor de kwekerij. De kwekerij wordt daarmee niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd en gezien de afstand is en blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. 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 zal een anterieure overeenkomst worden 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

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer en gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.