

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 10889-2023

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	21 maart 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Eikelhofweg 5 Boskamp – Zaak-47966-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan Eikelhofweg 5 Boskamp – Zaak-47966-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, adviseur Wonen, adviseur Landschap</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 een kleinschalig woningbouwplan aan de Eikelhofweg 5 aan de rand van de kern Boskamp.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een kleinschalig woningbouwplan aan de Eikelhofweg 5 aan de rand 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 een kleinschalig woningbouwplan aan de Eikelhofweg 5 aan de rand van de kern Boskamp. 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 4 oktober 2022 hebben initiatiefnemers een principeverzoek 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. Het erf vormt visueel de dorpsentree van deze kant van Boskamp. 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 van de familie Donkers heeft een grootte van 3100 m².

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 woning en 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 (voorlopig) inrichtingsplan opgesteld waarbij twee nieuwe woningen (met bijgebouwen) worden gerealiseerd op de locatie waar nu de schuur nog staat. Het betreffen levensloopbestendige woningen, gerealiseerd in één gebouw. Hiermee wordt ruimte geboden aan verschillende doelgroepen, zoals starters en senioren (overeenkomst 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. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

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
Woonvisie
Bestemmingsplan Boskamp

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 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

- Inpassingsplan: 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, waarbij drie woningen worden gerealiseerd. 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 opritten een solitaire boom aan te planten, wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de bestaande bomenrij en het dorps karakter.

Middels landschappelijke beplanting worden de drie verschillende woningen van elkaar gescheiden. De tuinen lopen over in een kruidenrijkgrasland. Er worden nog enkele bomen aangeplant wat maakt dat nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast, passend bij de bestaande structuren en karakteristeken van het landschap. De aangrenzende weide wordt geleidelijk 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.

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/groothandel. Voor deze kwekerij geldt een aan te houden richtafstand (tussen bedrijf en woningen) van 30 meter. De nieuw te realiseren woningen liggen op meer dan 30 meter van de kwekerij/groothandel (gelegen aan de zuidzijde). De kwekerij/groothandel wordt daarmee niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd (overigens ligt de kwekerij/groothandel reeds ingeklemd tussen diverse woningen) en gezien de afstand zal er redelijkerwijs sprake zijn 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, een watertoets en mogelijk archeologisch onderzoek.

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.