

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 14905-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	5 april 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Erfontwikkelingsplan Boxbergerweg 31-31a te Olst</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Quickscan omgevingsdienst IJsselland m.b.t. Boxbergerweg 31-31a te Olst</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Wethouder Blind, Intaketafel (beleid team leefomgeving), Omgevingstafel (team leefomgeving), provincie Overijssel.</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>Collegevoorstel principeverzoek initiatief Boxbergerweg 31-31a, Olst</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan aan de Boxbergerweg 31-31a te Olst, ten behoeve van de realisatie van twee woningen met op het erf tevens ruimte voor bedrijvigheid (zoals B&B, recreatie, kleinschalige horeca), onder voorwaarde dat:
  - a. De provincie Overijssel toestemming geeft voor deze ontwikkeling in het buitengebied, omdat er een provinciaal belang is;
  - b. Er definitief overeenstemming komt met de gemeente over het inrichtingsplan (met name m.b.t. het effect op de bomen op het terrein);
  - 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 wegverkeerlawaaai en (historisch) bodemonderzoek);
  - d. Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure.
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**

De familie die de locatie Boxbergerweg 31-31a in buurtschap De Eikelhof heeft gekocht, 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 omdat er in de huidige bestemming enkel één (bedrijfs)woning mag bestaan. Er is dus een wijziging van het bestemmingsplan benodigd. Hiervoor is op 6 februari 2023 door de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend. Het college heeft besloten om op basis van het KGO-beleid in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

## 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, tot teleurstelling van onder andere het plaatselijk belang, 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 nieuw 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-/vergader ruimte 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

Dit alles is beschreven in het erfontwikkelingsplan dat is bijgevoegd in de bijlage van dit collegevoorstel (bijlage 1). Een verbeelding van de beoogde eindsituatie van het erf is hier onder opgenomen.



Figuur 2: verbeelding erfinrichtingsplan Boxbergerweg 31-31a

Op het erf geldt een 'gemengde bestemming' met de maximale mogelijkheid voor één (bedrijfs)woning. Er is dus een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De initiatiefnemer heeft hiervoor op 6 februari 2023 een principeverzoek ingediend. Op basis van het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) kan hier medewerking aan worden verleend (zie verder onder argumenten).

## BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming ten behoeve van de bestaande horecavoorziening naar een bestemming voor twee woningen incl. bedrijvigheid op het perceel aan de Boxbergerweg 31-31a te Olst.

## KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
Omgevingsvisie Overijssel  
Omgevingsverordening Overijssel  
Landschapsontwikkelingsplan (LOP)  
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Wet ruimtelijke ordening  
Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

## ARGUMENTEN

### *1.1 Initiatief past niet in bestemmingsplan, daarom wijziging nodig*

Op de locatie Boxbergerweg 31-31a geldt de bestemming 'gemengd' (het parkeerterrein en de bebouwing) en 'natuur' (het bosperceel). Onder de bestemming 'gemengd' mag een horecavoorziening in de categorie 1a t/m 1c bestaan met een daarbij behorende bedrijfswoning. Met het initiatief worden er op de locatie twee woningen gerealiseerd waarmee het niet past in de bestaande bestemming. Er is daarom een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### *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: het gaat om een initiatief waarbij de verkregen planologische ontwikkelruimte weinig of zelfs een positieve landschappelijke impact heeft. Het is een plan in een 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 afgeschaald naar een meer passende functie in het buitengebied (wonen en kleinschalige horeca). Dit kan op zichzelf al worden gezien als een positieve ontwikkeling in het kader van het landschap.

Inspanning in het kader van KGO: er wordt door de initiatiefnemers een maatschappelijke bijdrage geleverd door het Toeristisch Overstappunt ('TOP') te behouden en hiervoor parkeerplekken beschikbaar te stellen. Daarnaast wordt het plaatselijk belang de mogelijkheid geboden om te overleggen in de vergadering die wordt ingericht.

Verder moet bij elke ontwikkeling in het buitengebied wel een 'basisinspanning' worden verricht om de ontwikkeling goed landschappelijk in te passen. Hiervoor is het erfontwikkelingsplan in bijlage 1 bij dit besluit opgesteld, waarin o.a. beplanting wordt aangebracht en waarbij asfalt op het erf wordt verwijderd.

Geconcludeerd wordt dat de landschappelijke impact van de verkregen planologische ruimte en de inspanning in het kader van KGO met elkaar in balans zijn.

### *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 particuliere 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 3: verbeelding informatiepaneel toeristisch overstappunt Eikelhof

### Voorwaarden herontwikkeling

Er worden een aantal voorwaarden gesteld aan de medewerking door de gemeente:

a. *Er wordt toestemming gegeven door de provincie Overijssel voor deze ontwikkeling in het buitengebied.* 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. Het concept van het plan en het inrichtingsplan (bijlage 1) zijn op respectievelijk 19 september 2022 en 21 maart 2023 door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden.

b. *Het inrichtingsplan moet akkoord worden bevonden door de gemeente*

Een basisinspanning bij toepassing van het KGO-beleid is het landschappelijk inpassen van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt. De initiatiefnemer heeft een concept erfinrichtingsplan opgesteld (bijlage 1). In de basis is dit plan akkoord bevonden, maar wordt op details mogelijk aangepast in overleg met de gemeente. Het definitieve inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Een aantal aandachtspunten bij het inrichtingsplan zijn:

- Het plan zoals het nu voorligt geeft onvoldoende inzicht in het effect op de bomen op het perceel. De uitbreiding of bouw van een bijgebouw kan mogelijk impact hebben op de duurzame instandhouding van bomen op het terrein. Het uitgangspunt is dat ze zoveel als mogelijk behouden blijven.

- Voorgaande geldt ook voor de boomhut die is geprojecteerd in het natuurperceel. Dit dient nader uitgewerkt te worden voordat er een definitief akkoord kan worden gegeven op het inrichtingsplan.
- Aandachtspunt is tevens de veiligheid van de ontsluiting van de recreatiewoning richting de Eikelhofweg in verband met de aanwezigheid van het fietspad op die locatie.

*c. Er wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat*

Uit het eerste globale onderzoek van de gemeente zijn geen belemmeringen naar voren gekomen om aan te kunnen tonen dat er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Met een ruimtelijke onderbouwing (toelichting) en bijbehorende onderzoeken moet initiatiefnemer aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De omgevingsdienst heeft middels een quickscan aangetoond dat er vanuit de milieuaspecten zoals bodem, geur, externe veiligheid en bedrijfs- en milieuzonering geen belemmeringen zijn. Wel dient er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en een historisch vooronderzoek bodem uitgevoerd te worden. De quickscan van de omgevingsdienst is als bijlage 2 bij dit besluit opgenomen.

*d. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer*

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voordat een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Boxbergerweg 31-31a in procedure wordt gebracht.

#### DRAAGVLAK

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.

Aangezien het een (nieuwe) ontwikkeling in het buitengebied betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. Voordat het plan in procedure wordt gebracht dienen zij daar een akkoord op te geven.

Het gaat om een ontwikkeling op een locatie waar eerder een buurthuis voorzien was voor de Eikelhof. Deze ontwikkeling is destijds niet doorgegaan, tot teleurstelling van het plaatselijk belang. Hoewel dit volledig buiten de verantwoordelijkheid ligt van de nieuwe (particuliere) eigenaren, kan het zijn dat de teleurstelling uit het verleden nog tot bezwaren leidt op het nieuwe plan.

#### DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

#### 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 het principebesluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen, in overeenstemming met de gemeente, verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college en, als het college deze vaststelt, 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.