

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 26428-2022

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	20 september 2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Overzichtstekening nieuw plan Steunenbergerweg 6 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Onderzoek bouwkundige kwaliteit boerderij en schuur op voorerf -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Referentiebeeld boerderij voorerf -</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. wethouder M. Blind (portefeuillehouder), Tom van der Liende (Ruimtelijke ordening).</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 integrale herziening bestemmingsplan Steunenbergerweg 6, Olst</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan voor het initiatief aan de Steunenbergerweg 6 te Olst, waarbij de (te behouden) karakteristieke woonboerderij op het voorerf wordt gesplitst in twee wooneenheden, de (gesloopte) schuur wordt herbouwd en waarbij de begrenzing van het bouwvlak op het achtererf wordt verschoven en verkleind, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer werkt het erfinrichtingsplan nader uit dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
 - b. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te splitsen woning in de karakteristieke woonboerderij voldoet aan de grenswaarden van de Wet geluidshinder.
 - c. Initiatiefnemer toont (al dan niet met onderzoeken) aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Als aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan een ontwerpbestemmingsplan voor de Steunenbergerweg 6 in Olst in procedure brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Het erf aan de Steunenbergerweg 6 in Olst bestaat uit een voor- en achtererf. Op het voorerf bevindt zich een karakteristieke boerderij met schuur en voor het achtererf is in 2019 al een bestemmingsplan vastgesteld die het mogelijk maakt er 4 woningen te realiseren. Sindsdien hebben de initiatiefnemers het plan verder uitgewerkt. Met het oog op ruimtelijke kwaliteit wordt het bouwvolume op het achtererf verkleind en dient het bouwvlak te worden aangepast. Daarnaast bleek de schuur bij de karakteristieke boerderij bouwkundig niet te behouden. De initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend bij de gemeente om de (te behouden) karakteristieke woonboerderij op het voorerf op te splitsen in twee wooneenheden, de (gesloopte) schuur te herbouwen en de begrenzing van het bouwvlak op het achtererf aan te passen. Omdat het nieuwe plan voor het achtererf meer ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt en de karakteristieke woonboerderij gesplitst kan worden op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het college, wordt het college voorgesteld om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan.

INLEIDING

Oorspronkelijke plan

Het initiatief voor de transformatie van het agrarische erf aan de Steunenbergerweg 6 kent een lange geschiedenis. Het erf bestond oorspronkelijk uit een oude, karakteristieke boerderij met daar achter een grote massa aan landschapsontsierende bebouwing. Zie ook onderstaande luchtfoto uit 2018.



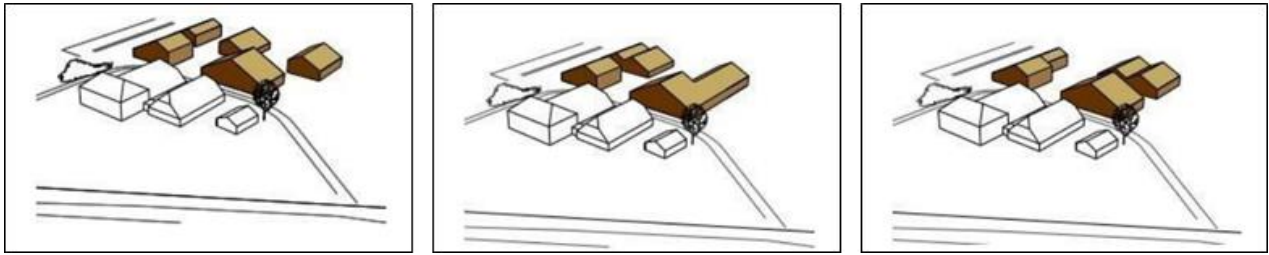
Figuur 1: luchtfoto uit 2018 van het erf aan de Steunenbergerweg 6

Al in 2017 is een plan uitgewerkt om het agrarische erf te transformeren naar een woonerf. Op 2 december 2019 heeft de gemeenteraad voor dit plan het bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6' vastgesteld, een bestemmingsplan dat ondertussen is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' (vastgesteld op 12 april 2021). In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op de locatie, naast de bestaande boerderij, vier woningen te realiseren met een maximale inhoud van in totaal 5.500 m³ binnen een bouwvlak van ongeveer 1.750 m². Dit ter compensatie van de sloop van alle landschapsontsierende agrarische bebouwing op het perceel aan de Steunenbergerweg 6 en 7, een landschappelijke passende herinrichting van het perceel en de verplaatsing van de intensieve veehouderij van het nabijgelegen perceel Steunenbergerweg 7 naar een landbouwontwikkelingsgebied (om de overbelaste situatie in dit gebied op te lossen).

Sinds vaststelling van het bestemmingsplan in 2019 is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met de verdere architectonische/ruimtelijke optimalisatie van de plannen (zie bijlage 1) en heeft er bouwkundig onderzoek plaats gevonden (zie bijlage 2). Dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan voor zowel het achtererf als het voorerf. Beide wijzigingen worden hier onder kort beschreven.

Aanpassing plan voor het achtererf

Ten behoeve van het oorspronkelijke plan is een variantenstudie gehouden voor de bouw van woningen op het achtererf. Het uitgangspunt van deze studie was dat er vier woningen gerealiseerd mogen worden met een gezamenlijke inhoud van maximaal 5.500 m³. Dit is ook zo vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij de vrijheid behouden is om één van de onderstaande varianten te realiseren.



Figuur 2: variantenstudie voor het oorspronkelijke bestemmingsplan, vastgesteld in 2019

Bij de verdere uitwerking van het plan is door de initiatiefnemer geconcludeerd dat de hiervoor geschetste varianten niet optimaal zijn met het oog op landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. In plaats van één van deze varianten wenst de initiatiefnemer een plan te realiseren waar twee keer twee aaneengeschakelde woningen worden gerealiseerd met, ten opzichte van het oorspronkelijke plan, relatief weinig volume. Zie onderstaand referentiebeeld.



Figuur 3: referentiebeeld voor de vier woningen op het achtererf

Met dit plan wordt volgens de initiatiefnemer meer ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd:

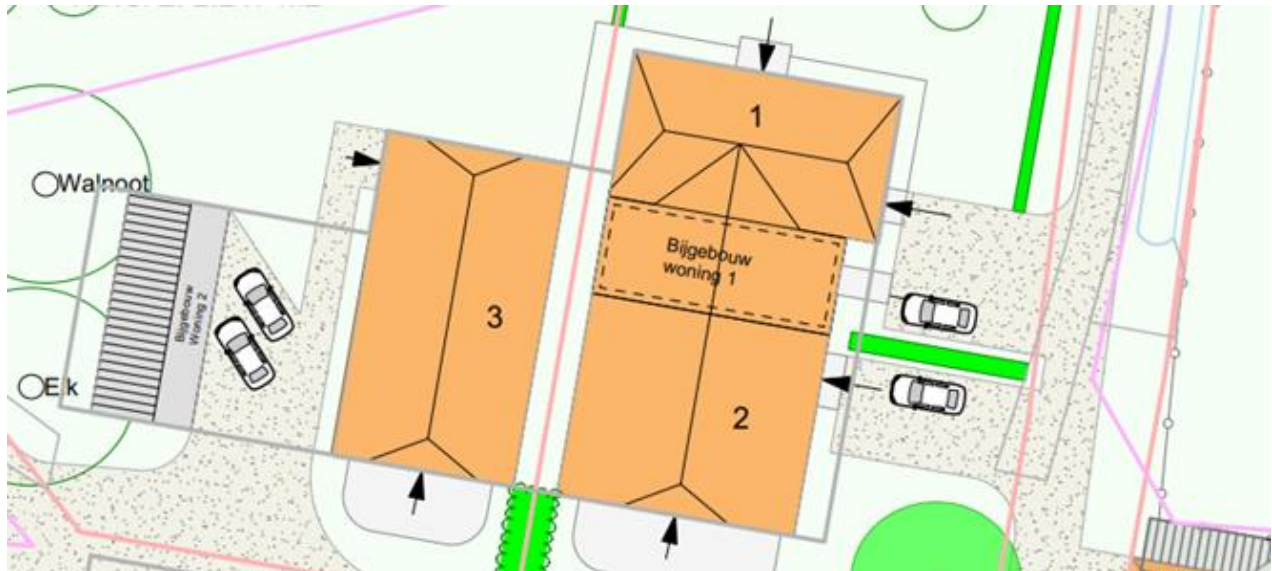
- Twee gelijkvormige gebouwen in plaats van meerdere gebouwen van verschillende vorm, wat voor een rustiger beeld zorgt;
- Twee gebouwen die parallel aan elkaar liggen in plaats van meerdere gebouwen verspreid over het erf, wat ook vanuit de boerderij op het voorerf voor betere zichtlijnen zorgt;
- Vier woningen over de twee gebouwen verdeeld met een gezamenlijke inhoud van 3.540 m³ in plaats van de 5.500 m³ in het oorspronkelijke plan, wat zorgt voor minder verstening van het achtererf.

Aanpassing plan voor het voorerf

Op het voorerf van de Steunenbergerweg 6 bevindt zich een boerderij die in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de aanduiding karakteristiek heeft. De karakteristieke aanduiding in het bestemmingsplan geldt voor het hoofdgebouw van de boerderij en de bijbehorende schuur. In het huidige bestemmingsplan mag in deze boerderij één woning worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer wenst het ensemble van de boerderij op het voorerf zoveel mogelijk te behouden (of beter: in ere te herstellen). Het behouden en restaureren van de gehele boerderij vraagt vanwege de staat van de huidige bebouwing en het ambitieniveau voor de uitstraling om een behoorlijke financiële inspanning (zie ook rapportage in bijlage 2), zodanig dat het financieel een onhaalbare opgave wordt

geacht als deze door één gezin bewoond gaat worden. De initiatiefnemer wenst de boerderij daarom op te splitsen in drie aparte wooneenheden. In december 2021 heeft de initiatiefnemer daarom verzocht om de boerderij op te knippen in drie aparte woningen: twee wooneenheden in het hoofdgebouw en een aparte woning in de bijbehorende schuur (zie onderstaande afbeelding).



Figuur 4: oude principeverzoek voor splitsing karakteristieke boerderij in drie woningen

Op 10 januari 2022 besloot het college van B&W reeds om op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan deze splitsing van de karakteristieke boerderij op het voorerf. Voorwaarde hiervoor was dat er een bouwtekening wordt aangeleverd van de boerderij waaruit blijkt dat de cultuurhistorische waarde van het pand niet zal worden aangetast.

Gebleken is dat aan deze voorwaarde niet volledig kan worden voldaan. Uit een bouwkundige opname van het karakteristieke gebouw op het voorerf is geconcludeerd dat de schuur bouwkundig in zo'n slechte staat is dat deze niet te behouden is (zie ook bijlage 2). Met het oog op instortgevaar en de veiligheid is deze schuur ondertussen ook gesloopt. De buitenschil van het karakteristieke hoofdgebouw kan wel behouden blijven. De initiatiefnemers willen de gesloopte schuur volledig opnieuw en in dezelfde bouwstijl terugbouwen, zodat aangesloten wordt bij de bestaande uitstraling. Zie onderstaande figuur voor een referentiebeeld. In bijlage 3 is een volledige impressie opgenomen.



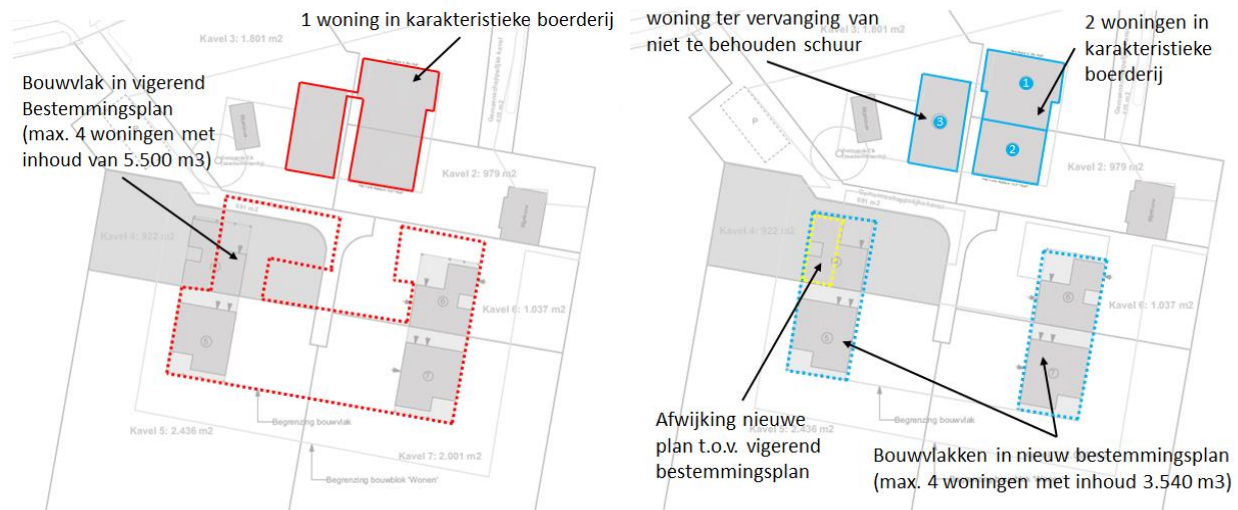
Figuur 5: referentiebeeld voor- en achtergevel voor boerderij en schuur op het voorerf.

Integrale bestemmingsplan wijziging benodigd

Dit nieuwe plan vraagt om twee redenen om een wijziging van het bestemmingsplan.

1. Het plan gaat uit van drie woningen op het voorerf en in de huidige situatie is er op het voorerf één woning toegestaan.
2. Het nieuwe plan voor de woningen op het achtererf passen niet binnen de begrenzing van het bouwvlak in het bestemmingsplan (zie geel gemarkeerd in onderstaande figuur).

In onderstaande figuur is de locatie in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe geïllustreerd (links) en de gewenste wijziging van het bestemmingsplan vanuit de initiatiefnemers (rechts).



Figuur 6: mogelijkheden voor woningbouw in huidig bestemmingsplan (links) en wens initiatief (rechts)

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om in principe medewerking te verlenen aan een integrale wijziging van het bestemmingsplan. Het college van B&W wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan het initiatief.

NB: tijdens de collegevergadering van 7 juni is het principeverzoek ook besproken. Destijds is aangegeven dat niet duidelijk was waar het college precies mee in zou stemmen. Dat is nu verduidelijkt. Daarnaast is sinds die collegebehandeling duidelijk geworden dat de schuur op het voorerf gesloopt is, wat het principeverzoek voor de splitsing van de boerderij in een ander licht zet. Het principebesluit is daarop aangepast.

BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van in totaal 7 woningen aan de Steunenbergerweg 6, waarvan 3 woningen op het voorerf en 4 woningen op het achtererf.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

1.1. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk

Om medewerking te verlenen aan het plan is een integrale (voor- en achtererf) wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. 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.

1.2 Wijzigingsbevoegdheid voor splitsing karakteristieke boerderij

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is in artikel 44.1 een wijzigingsbevoegdheid voor de splitsing van karakteristieke panden van het college opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. Woningssplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van een monumentaal hoofdebouw;

- b. De aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt een bijlage bij het bestemmingsplan een karakteristiek hoofdgebouw betreft of er dient sprake te zijn van een gemeentelijk monument of rijksmonument;
- c. Woningssplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. Het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. Er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- f. De karakteristieke en cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- g. Woningssplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt
- h. Woningssplitsing in 3 woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt
- i. Ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven
- j. Het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume, uitbreiding van bebouwing of het vergroten van de inhoud is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft
- k. In afwijking van het bepaalde onder j mag de bestaande inhoudsmaat met maximaal 5% worden vergroot ten behoeve van dakkapellen en soortgelijke voorzieningen
- l. Bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning
- m. De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden
- n. Woningssplitsing is uitsluitend mogelijk indien het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt.

In het rapport 'Gemeente Olst-Wijhe: Karakteristieke panden en erven deel 1' (Het Oversticht, 2019) is de boerderij aan de Steunenbergerweg 6 aangewezen als karakteristiek, waarna deze aanduiding ook in het bestemmingsplan is opgenomen. De te splitsen boerderij heeft een inhoud van circa 2.300 m³, ruim voldoende voor de splitsing in twee wooneenheden.

Het hoofdgebouw van de boerderij is in vervallen staat (zie bijlage 2). De initiatiefnemer is voornemens dit gedeelte in originele stijl te renoveren. Hierbij zullen de karakteristieke kenmerken van de boerderij worden behouden en versterkt. De initiatiefnemer heeft een bouwtekening aangeleverd waaruit blijkt dat het uitwendige karakter niet onevenredig wordt gewijzigd (bijlage 3) en daarmee geen afbreuk aan het karakter van de woning wordt gedaan.

Bij de splitsing van de woning dient de initiatiefnemer middels akoestisch onderzoek aan te tonen dat de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer de uiterste grenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. In dit geval is van belang te toetsen dat aan voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB wegverkeerslawaai wordt voldaan, of dat een procedure hogere grenswaarde nodig is.

1.3 Het plan zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021) is vastgelegd dat er op het achtererf woningen met een totale inhoud van 5.500 m³ gerealiseerd mogen worden. In het nieuwe plan wordt dit teruggebracht naar 3.540 m³. De volume van de bebouwing (en daarmee verstening) van het achtererf neemt daarmee drastisch af, hetgeen een impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt.

Omdat zowel het bouwvolume (met circa 1.960 m³) en het te bebouwen oppervlak op het achtererf afneemt ten opzichte van het oorspronkelijke plan ontstaat er ruim voldoende planologische ruimte voor de (her)bouw van de schuurwoning op het voorerf.

Gelet op bovenstaande argumenten stellen wij voor om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan om de woning te splitsen en daarvoor het bestemmingsplan te wijzigen.

DRAAGVLAK

Het initiatief kent een lange geschiedenis. Zoals gezegd is er voor het oorspronkelijke plan ook een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan doorlopen. Destijds zijn er tussen 1 maart en 11 april 2018 twee zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend en is het definitieve bestemmingsplan uiteindelijk (pas) in december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Omdat er met het aangepaste plan alleen sprake is van een vermindering van de inhoud van woningen en een klein verschuiving van het bouwblok, wordt verwacht dat er geen bezwaren zijn vanuit de omgeving op het plan. De initiatiefnemers hebben in oktober 2021 op locatie de directe omgeving (en ook de toenmalige wethouders) geïnformeerd over de wijziging van het plan voor het achtererf.

In het kader van de procedure voor het bestemmingsplan wordt in een later stadium het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Vervolgens heeft eenieder voor een periode van zes weken de gelegenheid om een zienswijze ten aanzien van het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin wordt 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 de 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 ten aanzien van het plan naar voren te brengen.