

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 3638-2022

Medewerker	:	Rutger Bouwman
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	10 januari 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek Steunenbergerweg 6, Olst →</p> <p><input type="checkbox"/> Foto's en beelden panden voorerf →</p> <p><input type="checkbox"/> Schetstekeningen en voorstel erfinrichtingsplan →</p> <p><input type="checkbox"/> Omschrijving bouwkundige kwaliteit steunenbergerweg 6</p> <p><input type="checkbox"/> Document-ZGW OW Brief aan aanvrager)</p>
<p>AFSTEMMING MET →</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>Steunenbergerweg 6, Olst</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- In principe medewerking te verlenen aan het ingediende verzoek om voor de locatie Steunenbergerweg 6 in Olst de karakteristieke boerderij te splitsen in drie wooneenheden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarde:
 - er een bouwtekening wordt aangeleverd van de boerderij waaruit blijkt dat de cultuurhistorische waarde van het pand niet zal worden aangetast;
 - Er een akkoord moet zijn over het aan te leveren erfinrichtingsplan.
- Als aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan een ontwerpwijzigingsplan voor de Steunenbergerweg 6 in Olst in procedure brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, totdat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer om de kosten te kunnen verhalen;
- De raad te informeren via de nieuwsbrief.

SAMENVATTING

Op 23 november jongstleden ontvingen wij het principeverzoek voor de Steunenbergerweg 6. Het verzoek gaat over de splitsing van de woonboerderij op het voorerf in drie woningen. Daarbij verzoeken initiatiefnemers het college om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Het college kan besluiten gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om de karakteristieke boerderij te splitsen mits de boerderij minimaal 1500 m³ bevat. Daar is in dit geval sprake van. Uit het aangeleverde erfinrichtingsplan volgt dat de bijgebouwen per woning op een ordentelijke wijze zijn ingepast waardoor verrommeling van het voorerf wordt voorkomen. Het college wil meewerken onder voorwaarde dat het karakteristiek behouden blijft, er voorafgaand aan de wijzigingsplanprocedure een anterieure overeenkomst wordt gesloten en uit het landschappelijk inrichtingsplan volgt dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.

INLEIDING

Op 23 november jongstleden ontvingen wij het principeverzoek voor de Steunenbergerweg 6. Het verzoek gaat over de splitsing van de woonboerderij op het voorerf in drie woningen. Daarbij verzoeken initiatiefnemers het college om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Het college kan besluiten gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid om de karakteristieke boerderij te splitsen mits de boerderij minimaal 1500 m³ bevat. Daar is in dit geval sprake van. Uit het aangeleverde erfinrichtingsplan volgt dat de bijgebouwen per woning op een ordentelijke wijze zijn ingepast waardoor 'verrommeling' van het voorerf wordt voorkomen. Het college wil meewerken onder voorwaarde dat het karakteristiek behouden blijft, er voorafgaand aan de wijzigingsplanprocedure een anterieure overeenkomst wordt gesloten en uit het landschappelijk inrichtingsplan volgt dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.

In 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Steunenbergerweg 6 vastgesteld. Dit bestemmingsplan stond geen drie woningen toe op het voorerf. Echter kende dit bestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid om de karakteristieke boerderij te splitsen in drie wooneenheden. Het te wijzigen bestemmingsplan is daarmee in lijn met de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast vindt er door de realisatie van drie woningen een kwaliteitsimpuls plaats ten opzichte van de huidige situatie.

BEOOGD RESULTAAT

Realisatie van 3 woningen op het voorerf.

KADER

Wet ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

1. *Plan draagt bij aan levensvatbaarheid van het erf*

Op dit moment verkeert het voorerf in een vervallen staat. Er is een bouwkundig onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat renoveren financieel onhaalbaar blijkt. Door de buitenmuren zoveel mogelijk te behouden en in de karakteristieke vorm terug te bouwen zal het woonerf een impuls krijgen. Indien we geen medewerking verlenen dan zullen de opstallen op het voorerf verder verloederen waardoor er sprake is van landschap-ontsierende bebouwing.

DRAAGVLAK

Initiatiefnemers hebben in oktober 2021 op locatie de directe omgeving geïnformeerd.

DUURZAAMHEID

Met het besluit wordt het voorerf weer levensvatbaar. De omgeving krijgt daarmee ook een kwalitatief impuls.

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. In de anterieure overeenkomst wordt geregeld dat de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit van het college wordt het vastgestelde wijzigingsplan gepubliceerd op de gebruikelijke kanalen. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan staat nog zes weken beroep open bij de Raad van State. Initiatiefnemer wordt na het besluit per e-mail op de hoogte gebracht van het besluit.