

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 38357-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	1 februari 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

**BIJLAGEN:**

- Bijlage 1 – Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6
- Bijlage 2 – Toelichting bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6
- Bijlage 3 – Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6
- Bijlage 4 – Regels bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6
- Bijlage 5 – Bijlagen bij regels bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6
- Bijlage 6 – Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6

**AFSTEMMING MET** → Wethouder Blind, teamleider Leefomgeving.

- Actief openbaar
- Niet actief openbaar
- Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

**ONDERWERP**

Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6 (Olst)

**BESLUIT** burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Steunenbergerweg 6” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001099-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 3 november 2023, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

**SAMENVATTING**

Aan de Steunenbergerweg 6 wordt al jarenlang gewerkt aan een plan voor de realisatie van een aantal woningen. In 2019 heeft de gemeenteraad Olst-Wijhe een plan vastgesteld waarna de locatie van eigenaar is gewisseld. De nieuwe eigenaren hebben het plan verder uitgewerkt. De uitwerking past niet binnen het bestemmingsplan zoals dat in 2019 is vastgesteld en daarom is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. In het bestemmingsplan wordt het bouwvlak op het achtererf gewijzigd (en verkleind) en daarnaast wordt de karakteristieke boerderij op het voorerf gesplitst. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Het bestemmingsplan is ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad.

## 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.



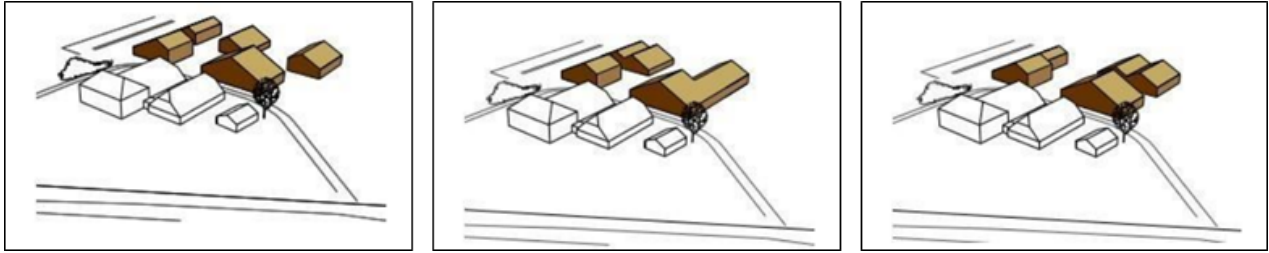
*Figuur 1: luchtfoto uit 2018 van het erf aan de Steunenbergerweg 6*

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 integrale bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' (vastgesteld op 12 april 2021). In het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op de locatie, achter de bestaande boerderij, vier woningen te realiseren met een maximale inhoud van in totaal 5.500 m<sup>3</sup> binnen een bouwvlak van ongeveer 1.750 m<sup>2</sup>. 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 zijn de gronden verkocht en is de nieuwe eigenaar (initiatiefnemer) aan de slag gegaan met de verdere architectonische/ruimtelijke optimalisatie van de plannen en heeft er bouwkundig onderzoek plaats gevonden. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan voor zowel het achtererf als het voorerf. Beide wijzigingen worden hieronder 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 m<sup>3</sup>. Dit is ook zo vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij de vrijheid behouden is om één van de onderstaande varianten te realiseren. Dit betekent dat het bouwvlak een bijzondere vorm heeft.



*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 m<sup>3</sup> in plaats van de 5.500 m<sup>3</sup> in het oorspronkelijke plan, wat zorgt voor minder verstening van het achtererf.

#### *Aanpassing plan voor het voorerf*

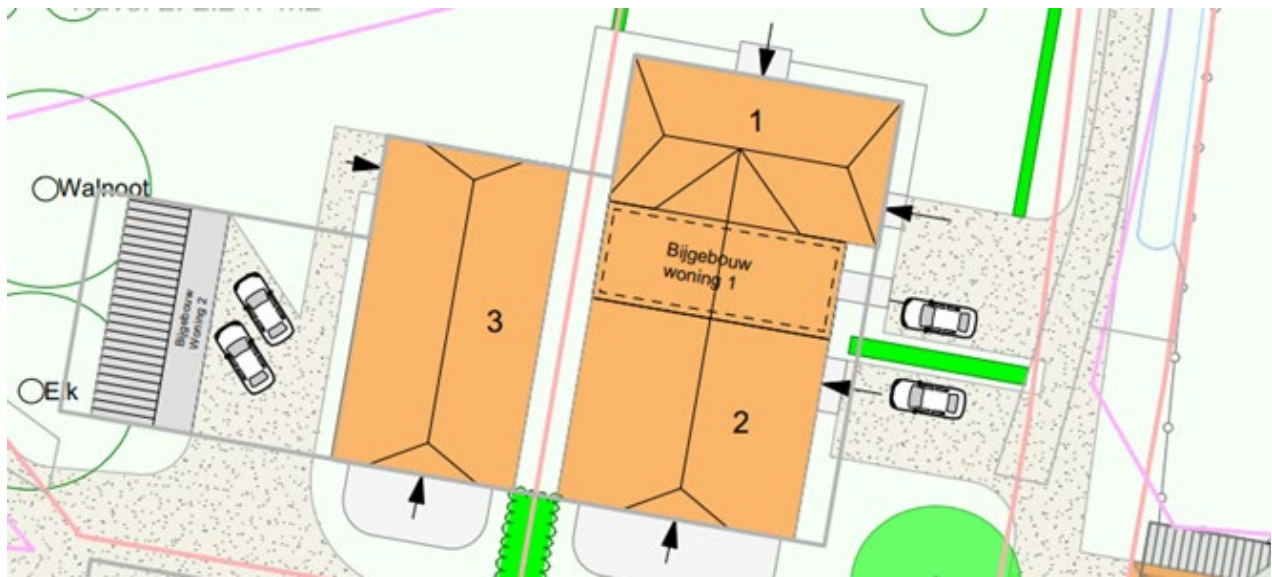
Op het voorerf van de Steunenbergerweg 6 bevindt zich een boerderij die in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de aanduiding karakteristiek heeft. De karakteristieke aanduiding in het bestemmingsplan geldt voor het hoofdgebouw van de boerderij en de bijbehorende schuur. In het huidige bestemmingsplan 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, 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. De initiatiefnemer heeft 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).

NB: Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om karakteristieke woningen onder een aantal voorwaarden te splitsen in twee of drie woningen gedelegeerd aan het college van B&W. Het plan is getoetst aan deze voorwaarden (o.a. als het gaat om akoestisch onderzoek, de maximale/minimale inhoud van de woningen en de inrichting van het erf) en voldoet hieraan. Omdat er nu een integrale wijziging van het bestemmingsplan nodig is (inclusief het achtererf) wordt het gehele plan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.



Figuur 4: principeverzoek voor splitsing karakteristieke boerderij in drie woningen

#### *Gevraagd besluit*

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om in principe medewerking te verlenen aan een integrale wijziging van het bestemmingsplan. Het college van B&W heeft op 4 oktober 2022 besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek en om hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. In deze periode zijn er geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan ongewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

#### **BEOOGD RESULTAAT**

Een gewijzigd bestemmingsplan voor de locatie Steunenbergerweg 6 met een aanpassing van het bouwvlak op het achtererf en splitsing van de woonbestemming van de karakteristieke boerderij op het voorerf.

#### **KADER**

Omgevingsplan Olst-Wijhe  
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021)  
Omgevingsvisie Overijssel  
Omgevingsverordening Overijssel  
Landschapsontwikkelingsplan (LOP)  
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Wet ruimtelijke ordening

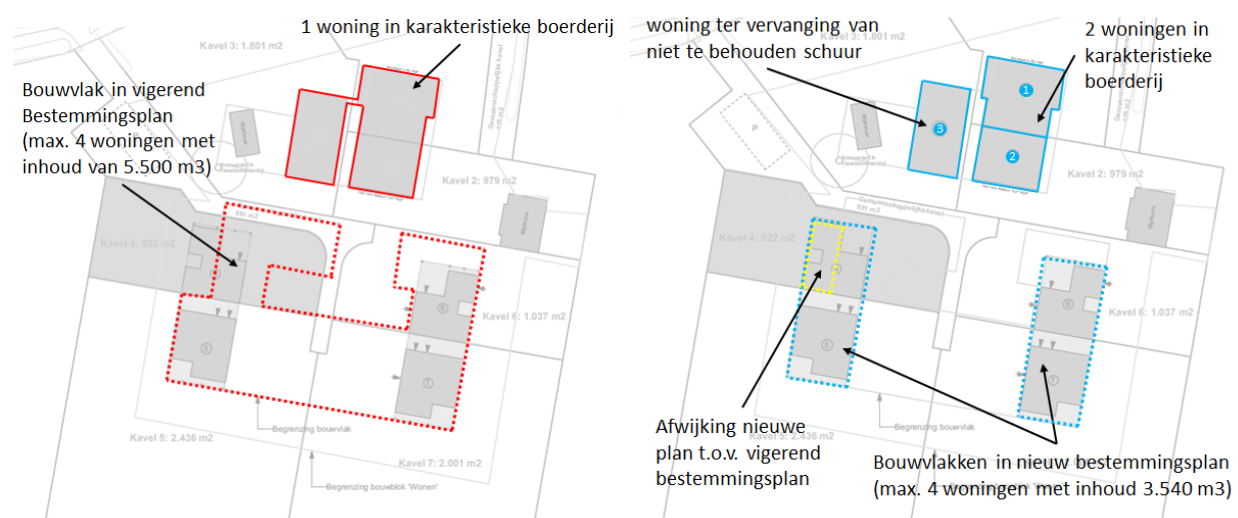
## ARGUMENTEN

### 1.1 Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan en er is daarom een wijziging nodig

Dit nieuwe plan vraagt om twee redenen om een wijziging van het bestemmingsplan (nu omgevingsplan):

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 schematisch de bestaande planologische situatie volgens het bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe geïllustreerd (links) en de benodigde wijziging van het bestemmingsplan om het aangepaste plan mogelijk te maken (rechts).



Figuur 5: mogelijkheden voor woningbouw in huidige bestemmingsplan (links) en wens initiatief (rechts)

### 1.2 Plan voor voorerf voldoet aan voorwaarden wijzigingsbevoegdheid 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 hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

	Voorwaarde	Toetsing plan
a.	Woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van een monumentaal hoofdgebouw;	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.
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;	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.
c.	Woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;	Niet van toepassing.
d.	Het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;	Niet van toepassing.
e.	Er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of	Het hoofdgebouw van de boerderij is in vervalten staat.

	behoud van deze panden;	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 zich laten adviseren door Het Oversticht en een plan uitgewerkt waarmee het karakter niet onevenredig wordt gewijzigd en daarmee geen afbreuk aan het karakter van de woning wordt gedaan.
f.	De karakteristieke en cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;	Zie voorgaande punt.
g.	Woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m <sup>3</sup> bedraagt	Niet van toepassing (zie punt h).
h.	Woningsplitsing in 3 woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m <sup>3</sup> bedraagt	De te splitsen boerderij heeft een inhoud van ruim 2.300 m <sup>3</sup> , voldoende voor de splitsing in drie wooneenheden.
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	Opgenomen in het bestemmingsplan.
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	Is onderdeel van het plan.
k.	In afwijking van het bepaalde onder j mag de bestaande inhoudsmaat met maximaal 5% worden vergroot ten behoeve van dakkapellen en soortgelijke voorzieningen	Niet van toepassing.
l.	Bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning	In het erfinrichtingsplan (voorwaardelijke verplichting) is opgenomen op welke plek de bijgebouwen worden gerealiseerd.
m.	De geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden	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. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd is gebleken dat aan de normen uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.
n.	Woningsplitsing is uitsluitend mogelijk indien het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt.	Er is een erfinrichtingsplan opgesteld voor de inpassing. Deze is als voorwaardelijke verplichting bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

### 1.3 Het plan voor het achtererf 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 m<sup>3</sup> gerealiseerd mogen worden. In het nieuwe plan wordt dit teruggebracht naar 3.540 m<sup>3</sup>. De volume van de bebouwing (en daarmee versterking) 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 m<sup>3</sup>) 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.

#### 1.4 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Het college van B&W heeft bij haar principebesluit van 4 oktober 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de nieuwe wijziging van het bestemmingsplan voor de Steunenbergerweg 6 in Olst. Hieronder worden deze voorwaarden benoemd en beschreven dat hieraan met het plan wordt voldaan.

*a. Initiatiefnemer werkt het erfinrichtingsplan nader uit dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.* Initiatiefnemers hebben een erfinrichtingsplan uitgewerkt dat is goedgekeurd door de gemeente. Het erfinrichtingsplan is als bijlage 1 bij de toelichting en, omdat het een voorwaardelijke verplichting betreft, als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

*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.* Door de initiatiefnemers is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Steunenbergerweg, inclusief aftrek conform art. 110g Wet geluidshinder, 44 dB bedraagt. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidshinder.

*c. Initiatiefnemer toont (al dan niet met onderzoeken) aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.* Initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen en onderzoeken laten uitvoeren (o.a. akoestisch, bodem). De ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken zijn als bijlage 2 en 3 bij dit voorstel gevoegd. Aangevoerd is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### DRAAGVLAK

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Er zijn in deze periode geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

#### DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. 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 initiatiefnemers. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemers.

#### AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro<sup>1</sup> gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

---

<sup>1</sup> De wet ruimtelijke ordening is vanaf 1 januari 2024 overgegaan in de Omgevingswet. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan nog onder de Wro ter inzage is gelegd is gebracht dient de procedure ook conform deze wet- en regelgeving doorlopen te worden