

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 16079-2025

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	22 april 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Situatiekening Rijksstraatweg 27(a) ☒ Adviesmemo OD (Milieu)
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel ☒ team Communicatie en Ondersteuning ☒ Geen actieve communicatie ☒ Portefeuillehouder
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Voorstel over principetoezegging voor het verzoek voor het realiseren van een woning in een pakhuis aan de Rijksstraatweg 27 in Olst

BESLUIT burgemeester en wethouders:

1. In te stemmen met in principe -en onder voorwaarden- medewerking te verlenen aan het verzoek om een woning te realiseren in een pakhuis aan de Rijksstraatweg 27 in Olst;
2. In te stemmen met het verder in procedure mogen brengen van een formele aanvraag mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan door de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Voor het perceel aan de Rijksstraat 27 in Olst is een verzoek ingediend voor het realiseren van een woning in een pakhuis. Dit pakhuis is nu een bijgebouw bij de bestaande woning op hetzelfde adres. Met dit verzoek wordt een woning toegevoegd tussen de bestaande woning en de horeca-functie op het naastgelegen perceel. Voor dit verzoek is een afwijking van het omgevingsplan nodig.

AANLEIDING

Op 23 oktober 2023 is een conceptverzoek ingediend voor het realiseren van een woning in een pakhuis aan de Rijksstraatweg 27 in Olst. Het verzoek heeft betrekking op het verbouwen en verzelfstandigen van een woning in een bestaand pakhuis.

Het plan is aanvankelijk negatief beoordeeld door de stedenbouwkundige omstandigheden en de verwachting dat de komst van een woning op deze plek bedrijven zou kunnen hinderen. Bestuurlijk is naar aanleiding hiervan besloten om medewerking af te laten hangen van de vraag of nabijgelegen bedrijven inderdaad gehinderd worden door de komst van de nieuwe woning. De OD heeft hierop geadviseerd. De OD geeft aan dat de naastgelegen horecafunctie niet wordt beperkt door de komst van de nieuwe woning. De OD geeft wel aan dat de relatie van de nieuwe woning tot de omliggende bedrijfs- en horecabestemmingen goed gemotiveerd moet worden.

BEOOGD RESULTAAT

Het beoogd resultaat is het toevoegen van een woning naast de bestaande woning aan de Rijksstraatweg 27 in Olst. De woning wordt gerealiseerd in een bestaand pakhuis. Deze woning wordt planologisch gescheiden van de bestaande woning en de achtererven worden ook opnieuw ingericht.



Afbeelding: De beoogde situatie

Voordat een formele aanvraag kan worden gedaan moeten eerst aanvullende stukken worden aangeleverd. Onderdeel hiervan is een motivering over waarom dit plan in overeenstemming zou zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal). De aanvullende gegevens die opgevraagd zullen worden zijn:

- Een verder uitgewerkte onderbouwing van de verstandhouding tussen de nieuwe woning en nabijgelegen bedrijven;
- Een motivering in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie;
- Een waterhuishoudkundig plan. De initiatiefnemer zal hiervoor contact op moeten nemen met het Waterschap;

Met een akkoord op dit voorstel kunnen wij aanvullingen en motiveringen opvragen voordat een formele aanvraag wordt ingediend. Nadat de aanvullingen akkoord zijn bevonden willen wij de initiatiefnemer vragen een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Het plan kan alleen mogelijk worden gemaakt met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

KADER

Omgevingswet

Algemene wet bestuursrecht

ARGUMENTEN VOOR

1.1 Het plan is onder voorwaarden akkoord;

Op dit moment hebben wij voldoende vertrouwen in de haalbaarheid van dit plan om een principetoezegging af te kunnen geven. Er moeten aanvullende gegevens worden aangeleverd maar uit de toetsing blijken geen omstandigheden die een directe belemmering vormen.

1.2 Er zijn op voorhand geen milieukundige bezwaren tegen het plan

Het advies van het OD geeft aan dat de komst van deze woning het naastgelegen horecabedrijf niet zal hinderen. Wel zal nader moeten worden gemotiveerd waarom een ander, nabijgelegen bedrijf niet wordt gehinderd;

2.1 Om het plan mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen

Het plan is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, onderdeel "Bestemmingsplan Olst". Op dit perceel mag maar één woning aanwezig zijn. Het toevoegen van een woning in het pakhuis, is hiermee in strijd;

ARGUMENT TEGEN

1.1 Het plan is stedenbouwkundig niet wenselijk

Het plan zorgt voor de verzelfstandiging van een bijgebouw op een plek waar hier erg weinig ruimte voor is. Het verzelfstandigen van dit gedeelte van het perceel zorgt (tenzij we vergaande beperkingen opleggen) voor meer bouwrechten op een plek die daar niet geschikt voor is. Dit kan verrommeling in de hand werken;

RISICO'S

Voor de gemeente zijn er geen risico's.

FINANCIËN

De kosten voor de behandeling van dit conceptverzoek en een eventuele formele aanvraag worden gedekt door het heffen van leges. Deze leges vallen onder de bouwleges (WBS-element U6.823.01.01). Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie worden gesloten.

DUURZAAMHEID

Het pakhuis zal worden aangepast om een woning mogelijk te maken. Daarbij zal ook verduurzaming plaatsvinden. Veel hiervan zal binnen de Wet kwaliteitsborging plaatsvinden. Daardoor heeft de gemeente weinig handvaten om hierop te sturen.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft al gesprekken gevoerd met omliggende bewoners en bedrijven. Daarbij is speciale aandacht geschonken aan zowel de horeca-functie als het nabijgelegen bedrijf.

COMMUNICATIE

Na akkoord op dit voorstel wordt een brief verzonden aan de initiatiefnemer met daarin een verzoek om aanvullende gegevens.

PLANNING EN UITVOERING

Na het verzenden van de brief zal de initiatiefnemer de aanvullende gegevens gaan verzamelen.