

Zaaknummer : 30820-2021
Medewerker : Britt Oostveen, team Leefomgeving
Datum : 10 augustus 2021
Portefeuillehouder : Wethouder H.G. Engberink
Onderwerp : Besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Buitengebied, De Wesenberg
6

INLEIDING

Op 9 december 2020 heeft de initiatiefnemer en verzoek ingediend voor het splitsen van de karakteristieke woning aan de Wesenberg 6 te Wijhe in twee zelfstandige wooneenheden. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de bestemming 'wonen' en de aanduiding 'karakteristiek'. Voor het splitsen van de karakteristieke boerderij in twee zelfstandige wooneenheden moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

U heeft op 19 januari 2021 besloten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het splitsen van de karakteristieke woning aan de Wesenberg 6 te Wijhe in twee zelfstandige woningen onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 44.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (Woningsplitsing karakteristieke panden);
2. Een wijzigingsplan voor dit perceel in procedure brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

Het splitsen van de karakteristieke woning aan de Wesenberg 6 te Wijhe in twee zelfstandige woningen.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Wet geluidhinder

ARGUMENTEN

Geldend planologisch kader

Het perceel aan de Wesenberg 6 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - intrekgebied' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' opgenomen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is per bouwvlak één woning toegestaan, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven. Dat is voor dit perceel niet het geval. Er is dus één woning toegestaan. Het toevoegen van een tweede woning is op dit moment in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Het wijzigingsplan Buitengebied, De Wesenberg 6 dient hiervoor.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 44.1) opgenomen dat woningen met de aanduiding 'karakteristiek' onder een aantal voorwaarden kunnen worden gesplitst, te weten:

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijktens bijlage 4, 5, 6 of 8 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;

- c. woningsplitsing 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 cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- g. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- h. woningsplitsing in drie 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 is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft
- k. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- l. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, waardoor wij voorstellen om het wijzigingsplan Buitengebied, De Wesenberg 6 vast te stellen.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 24 juni 2021 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

DUURZAAMHEID

Door het splitsen van de woning kunnen de totale onderhoudskosten voor het gehele pand worden verdeeld over de eigenaren van beide woningen. Hierdoor wordt het financieel gezien gemakkelijker om het pand te onderhouden. Hierdoor wordt de kans groter dat het pand in goede staat voor de toekomst behouden blijft.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer 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 initiatiefnemer. 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 initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro 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.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe;

besluiten:

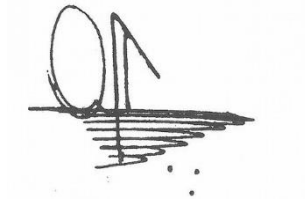
1. Het wijzigingsplan "Buitengebied, De Wesenberg 6" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001071-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 2 juni 2021, vast te stellen;

2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis



A.G.J. (Ton) Strien