

Zaaknummer : 10847-2022  
Medewerker : Britt Oostveen, team Leefomgeving  
Datum : 22 maart 2022  
Portefeuillehouder : Wethouder H.T.J. Kamphuis  
Onderwerp : Besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Buitengebied, Zandhuisweg 37

## **INLEIDING**

Op 20 april 2021 heeft de initiatiefnemer en verzoek ingediend voor het splitsen van de karakteristieke woning aan de Zandhuisweg 37 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.

op 11 mei 2021 heeft ons college besloten om:

1. Planologisch medewerking te verlenen aan het splitsen van de karakteristieke woning aan de Zandhuisweg 37 te Wijhe in twee zelfstandige woningen, onder voorwaarde dat:
  - a. het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt, waarvoor een erfinrichtingsplan moet worden aangeleverd door de initiatiefnemer en goedgekeurd door de gemeente.
2. Een ontwerp wijzigingsplan voor dit perceel in procedure te 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 Zandhuisweg 37 te Wijhe in twee zelfstandige wooneenheden.

## **KADER**

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
Wet ruimtelijke ordening (Wro)

## **ARGUMENTEN**

### *Geldend planologisch kader*

Het perceel aan de Zandhuisweg 37 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 dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' 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, Zandhuisweg 37 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' en ter plaatse van een monumentaal hoofdgebouw;
- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkens bijlage 3, 4, 5 of 6 een karakteristiek hoofdgebouw betreft of er dient sprake te zijn van een gemeentelijk monument of rijksmonument;

- 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 karakteristieke en 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 m<sup>3</sup> bedraagt;
- 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;
- 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. woningsplitsing is uitsluitend mogelijk indien het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, waardoor wij voorstellen om het wijzigingsplan Buitengebied, Zandhuisweg 37 vast te stellen.

#### **DRAAGVLAK**

Het wijzigingsplan heeft vanaf 3 februari 2022 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 wijzigingsplan 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:**

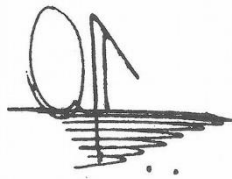
1. Het wijzigingsplan "Buitengebied, Zandhuisweg 37" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001078-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 12 juli 2021, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Burgemeester en wethouders voornoemd,  
de secretaris

de burgemeester



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



A.G.J. (Ton) Strien