

Zaaknummer : 16339-2023  
Medewerker : Lars Haverkort, team Leefomgeving  
Datum : 19 april 2023  
Portefeuillehouder : Wethouder M. Blind  
Onderwerp : Besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Welsum, IJsseldijk 51

---

## **INLEIDING**

Op 6 juni 2022 hebben de bewoners van IJsseldijk 51-51a een verzoek ingediend bij de gemeente Olst-Wijhe voor de splitsing van de karakteristieke woning in drie wooneenheden. Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Olst, sectie G, nummer 3617. In het vigerende bestemmingsplan mogen er op deze locatie twee wooneenheden bestaan. De initiatiefnemer wil de locatie opsplitsen in 3 woningen, waarbij de woning die nu het huisnummer 51a heeft wordt opgesplitst in 51a en 51b.

Op 22 september 2022 heeft ons college besloten om:

1. In principe medewerking verlenen aan het splitsen van de karakteristieke boerderij aan de IJsseldijk 51-51a te Welsum, onder voorwaarde dat:
  - a. Wordt voldaan aan de voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 15.1 van het bestemmingsplan Welsum, zuidelijke ontwikkeling (19 februari 2013);
  - b. Er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, (eventueel) aangetoond met onderzoeken;
2. Een wijzigingsplan in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, totdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

## **BEOOGD RESULTAAT**

Het planologisch borgen van de splitsing van de karakteristieke boerderij aan de IJsseldijk 51 te Welsum van twee naar drie woningen.

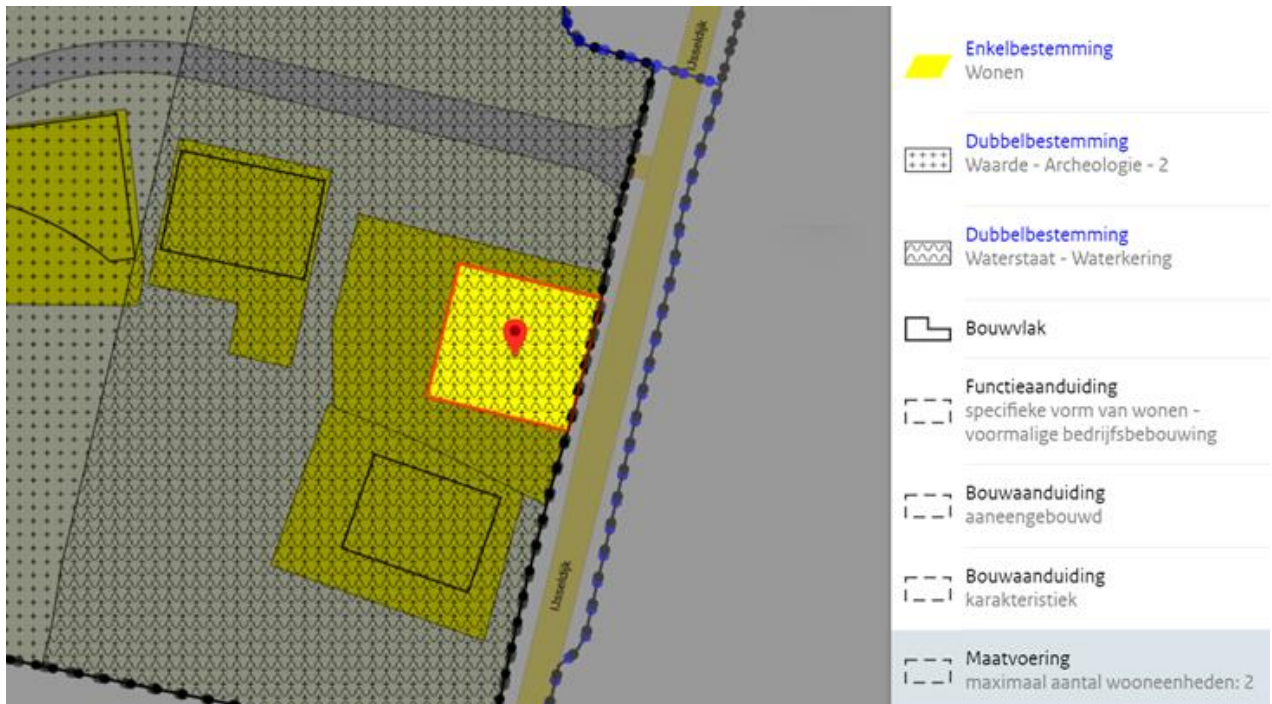
## **KADER**

Bestemmingsplan Welsum, zuidelijke ontwikkeling (19 februari 2013)  
Wet ruimtelijke ordening (Wro)

## **ARGUMENTEN**

### *1.1 Voor het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan nodig*

Het initiatief voor de splitsing van het karakteristieke pand aan de IJsseldijk in drie woningen is in strijd met het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan Welsum, zuidelijke ontwikkeling (19 februari 2013) is opgenomen dat op de locatie maximaal 2 wooneenheden mogen bestaan (zie ook afbeelding hier onder). Om een 3<sup>e</sup> woning toe te voegen moet er een wijziging van het bestemmingsplan worden doorlopen.



Figuur 1: uitsnede bestemmingsplan voor locatie IJsseldijk 51-51a te Welsum

### 1.2 Het initiatief past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het college

In het bestemmingsplan 'Welsum, zuidelijke ontwikkeling' is een regeling opgenomen dat panden mogelijk in twee of drie woningen gesplitst mogen worden. Belangrijkste voorwaarde hiervoor is dat het gaat om een 'karakteristiek' pand. De gemeente Olst-Wijhe heeft binnen de gemeentegrenzen inventarisaties laten uitvoeren door Het Oversticht van welke panden als karakteristiek kunnen worden beschouwen. Deze inventarisaties hebben geleid tot lijsten die als bijlage bij bestemmingsplannen zijn opgenomen. De oude bedrijfswoning aan de IJsseldijk 51-51a is ook opgenomen in deze lijst van karakteristieke panden.

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van karakteristieke panden, die beschreven is artikel 15.1 van het bestemmingsplan, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

- a) **woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';**  
Uit het bestemmingsplan 'Welsum, zuidelijke ontwikkeling' (19 februari 2013) blijkt dat het terrein met kadastraal geregistreerd bij gemeente Olst sectie G, nummer 3617, valt binnen het gebied met aanduiding 'karakteristiek'.
- b) **er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;**  
Met het initiatief wordt aan de buitenzijde van het pand (hetgeen de karakteristieke uitstraling geeft) niets veranderd. Door extra eigendom toe te voegen aan het pand zal ook het behoud van het pand
- c) **de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;**  
Zoals bij punt b hiervoor aangegeven wordt er niets veranderd aan de buitenzijde van het pand.
- d) **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; het gaat om de splitsing van het pand in 3 woningen (zie punt e).
- e) **woningsplitsing in 3 woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;**

Het te splitsen deel van de boerderij (51a) heeft zelf al een inhoud van ongeveer 2.000 m<sup>3</sup>. Hiermee wordt ruim aan de voorwaarde met betrekking tot de inhoud voldaan.

- f) ***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;***

Het gebruik / de splitsing zal volledig plaats binnen het bestaande bouwvolume; er wordt niets bijgebouwd. De uiterlijke kenmerken van het pand zullen behouden blijven.

- g) ***bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;***

In de regels van het wijzigingsplan zijn beperkingen gesteld aan het nieuw bij te bouwen bijgebouwen. Door het aantal woningen te vergroten van 2 naar 3 zou het maximaal te realiseren bijgebouwen ook groeien van 200 naar 300 m<sup>2</sup> (namelijk 100 m<sup>2</sup> per woning). Dit is beperkt tot 70 m<sup>2</sup> per woning, wat aansluit op het maximum voor woningen in de kern Welsum zelf.

- h) ***de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.***

Uit nader onderzoek in het kader van de bestemmingswijziging is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing bij het wijzigingsplan (zie bijlage 1 bij dit collegevoorstel). Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat er geen bezwaar is tegen de splitsing van de woningen.

Er wordt aan alle genoemde voorwaarden voldaan, wat betekent dat het college van B&W de bevoegdheid heeft om het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **DRAAGVLAK**

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 2 maart tot en met 12 april 2023. Er zijn in deze periode geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

#### **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 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 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;

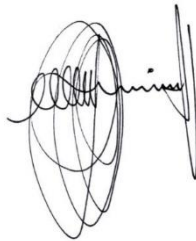
**besluiten:**

1. Het wijzigingsplan "Welsum, IJsseldijk 51" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.WP2022008007-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 3 november 2022, 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



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt