

Verzoek pre-advies

Splitsing karakteristieke boerderij in twee wooneenheden Wechterholt 35 Wijhe



4 december 2015

Opdrachtgever:

dhr. D. Woesthoff
Wechterholt 35
8131 RB Wijhe
E-mail: info@dwmakelaardij.nl
Telefoon: 06-51249969

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Verzoek

Hierbij verzoek ik om de boerderij aan Wechterholt 35 te splitsen in twee wooneenheden.

Vigerend bestemmingsplan

Object gegevens Wechterholt 35

Bestemmingsplan buitengebied Olst/Wijhe

Enkelbestemming: Wonen

Dubbelbestemming: Waarde Archeologie 2 (gedeeltelijk)

Bouwaanduiding: Karakteristiek

Gebiedsaanduiding: Verwevingsgebied




Artikel 43.1 Woningsplitsing karakteristieke panden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. *woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*
- b. *de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 6 of 7 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*

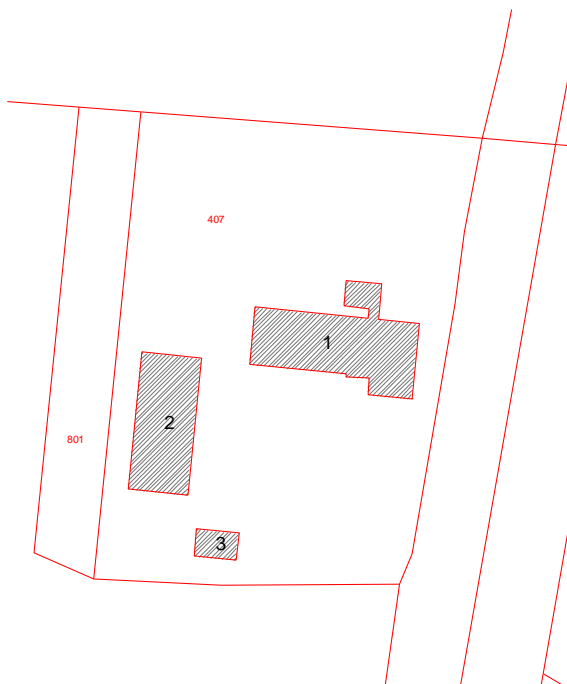
is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;

- 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.

Plaats	Adres	Nr.	Elementen	Foto	A relatie landschap	B erf structuur en in richting	C streek eigen	D herkenbaarheid/gaafheid	E arch. cult.his waarde
Wijhe	Wechterholt	35	Hv, bh, ks		+	+	+	+	?

Uitsnede uit bijlage van het bestemmingsplan

Bestaande situatie



Oppervlakten van de bestaande gebouwen

1. Boerderij met bakhuis, oppervlakte 324 m²
2. Schuur, 232 m²
3. Schuur, 33 m²

Kadastrale situatie

Oppervlakte van het woonperceel met bestemming wonen

Perceel Wijhe 407 sectie L: 4277 m²

Perceel Wijhe 801 sectie L: 809 m²

Totale oppervlakte 5086 m²



Foto van de bestaande schuur



Foto voorzijde van de boerderij



Foto van achter- en zijgevel



Foto zuidzijde van de boerderij

Bestaande indeling van de boerderij



Plattegrond van bestaande situatie

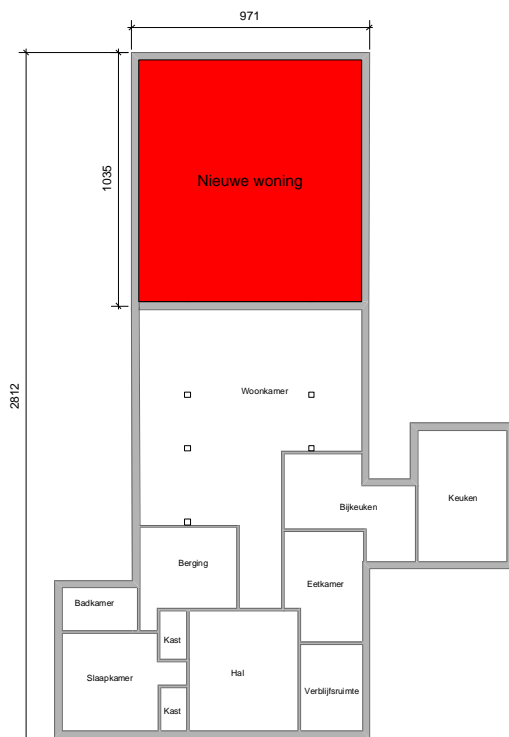
De boerderij is gebouwd anno 1883. Het voorhuis van de boerderij, inclusief het bakhuis is in 2006 grondig verbouwd tot woning. De vloeroppervlakte van de woning is 225 m². De stal is nog in originele staat en heeft een vloeroppervlakte van 102 m². Tussen de woning en de stal is in 2006 een brandwerende muur aangebracht.

De gehele boerderij heeft een inhoud van ongeveer 1800 m³.

Nieuwe situatie woning

In de nieuwe situatie wordt de stal verbouwd tot woning.

De nieuwe woning heeft een inhoud van ongeveer 650 m³



Voorstel bouwkundige splitsing



Foto bestaande achtergevel

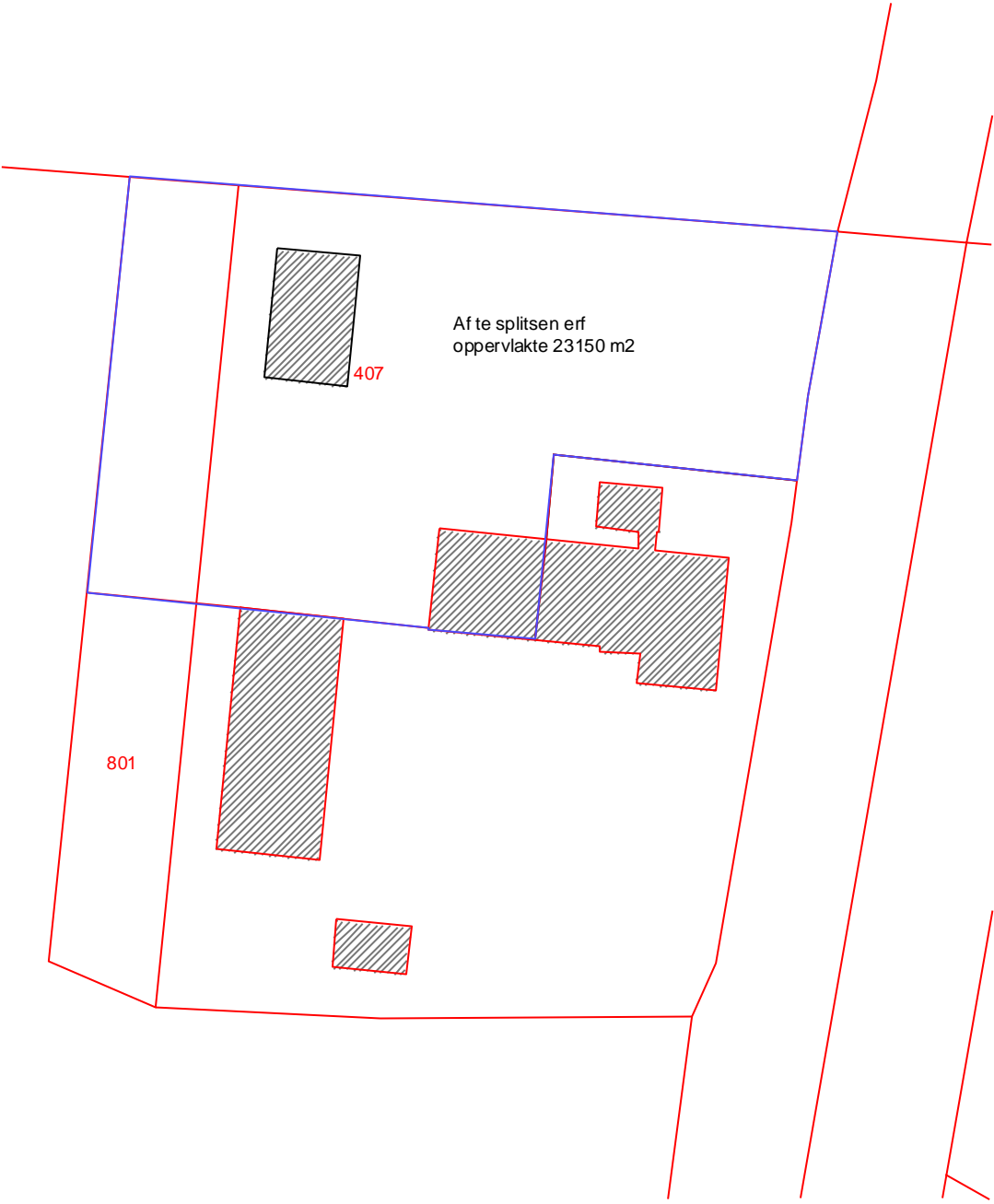


Foto achter- en zijgevel (Noord)

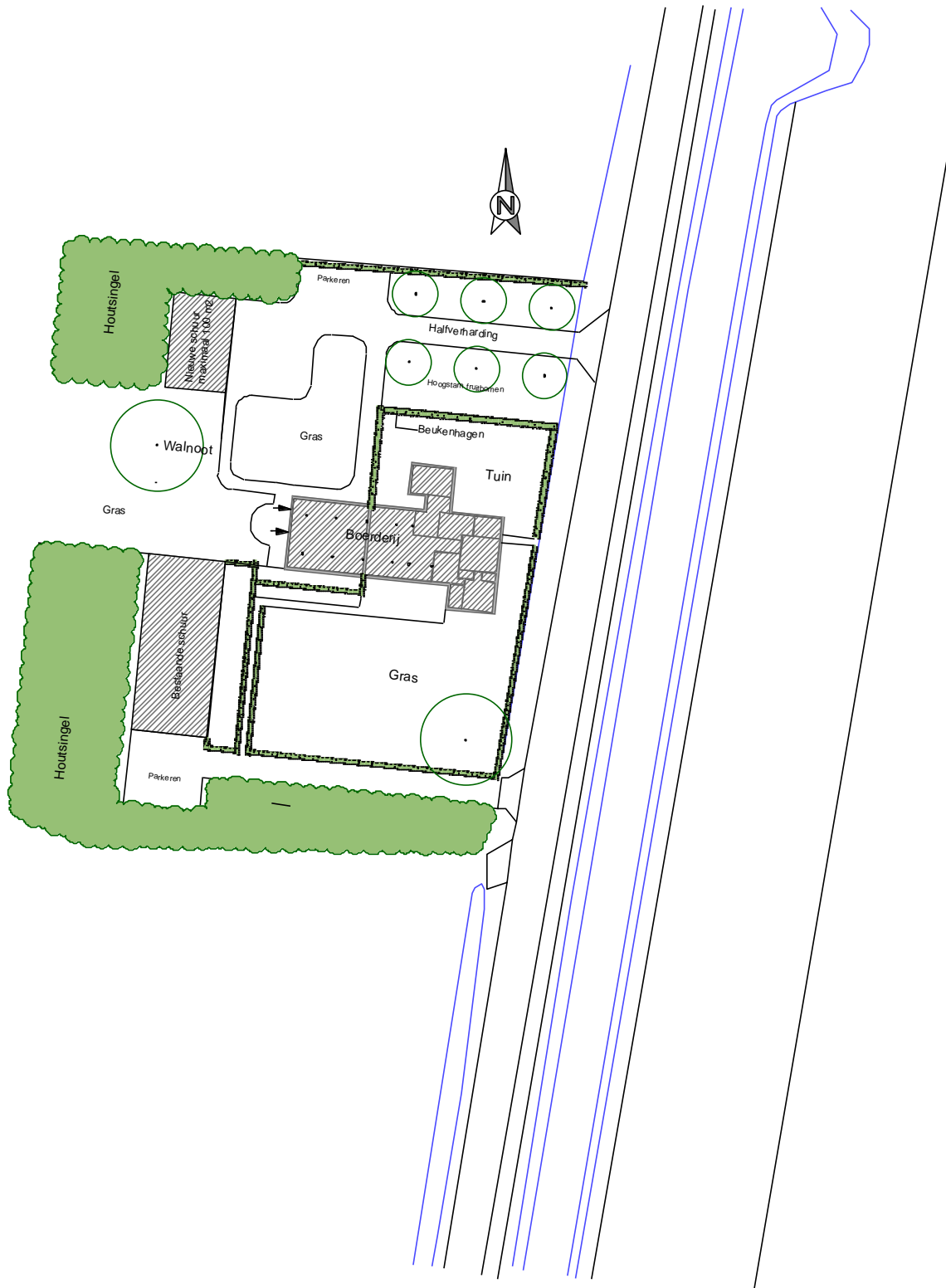
Kwaliteitsimpuls verbouwplan

Een belangrijke kwaliteitsimpuls is de achtergevel en de zijgevels te vernieuwen met zoveel mogelijk herstel van de karakteristieke kenmerken. De huidige achtergevel en zijgevels van de boerderij zijn niet oorspronkelijk en geschilderd om de diverse gebruikte steensoorten te camoufleren. Het te maken verbouwplan moet ingaan op deze belangrijke kwaliteitsimpuls

Nieuwe indeling van het erf



Voorstel voor splitsing van de kavel



Voorstel nieuwe indeling van het erf

Kwaliteitsimpulsen

1. Herstel van de achtergevel en zijgevels van de boerderij
2. Aanplant van 6 st hoogstam fruitbomen
3. Aanplant van ongeveer 600 m² nieuwe houtsingel met inheemse soorten

