

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 52044-2021

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	1 maart 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Principeverzoek Koedijk 2 Wesepe – kenmerk 52040-2021:131476 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Advies milieu Omgevingsdienst Koedijk 2 Wesepe – kenmerk 52040-2021:688954 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Erfinrichtingsplan Koedijk 2 Wesepe – kenmerk 52040-2021:392162 –</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis, Paul Terhorst (medewerker Landschap)</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit tot het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming alsmede het splitsen van de karakteristieke woning in twee zelfstandige wooneenheden aan de Koedijk 2 te Wesepe.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Planologisch medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming alsmede het splitsen van de karakteristieke woning in twee zelfstandige wooneenheden aan de Koedijk 2 te Wesepe.
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.

SAMENVATTING

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming alsmede de karakteristieke woning te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden aan de Koedijk 2 te Wesepe. In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is zowel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming Agrarisch zodanig te wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, onder een aantal voorwaarden als een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om panden met de aanduiding 'karakteristiek' onder een aantal voorwaarden te splitsen. Het college heeft besloten dat als initiatiefnemer aantoont dat het aan al deze voorwaarden voldoet medewerking wordt verleend aan voorliggend verzoek door een ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen.

INLEIDING

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming alsmede de karakteristieke woning te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden aan de Koedijk 2 te Wesepe. De agrarische functie op het perceel is al enige tijd beëindigd, waarna de bedrijfswoning met opstallen een woonfunctie hebben gekregen. De initiatiefnemer is ook niet voornemens om hier een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Daarnaast is de woning in het verleden feitelijk al onderverdeeld in twee woongedeelten. Momenteel woont initiatiefnemer er met zijn familie en dat van zijn broer op basis van een woonsituatie. De woningsplitsing is voor zover kan worden nagegaan niet juridisch geregeld en in elk geval niet planologisch en deze wens is er wel.

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is zowel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming Agrarisch zodanig te wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, onder een aantal voorwaarden als een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om panden met de aanduiding 'karakteristiek' onder een aantal voorwaarden te splitsen.

Voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een vervolgfunctie zoals een woonbestemming en het splitsen van de karakteristieke woning in twee zelfstandige wooneenheden moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologisch medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming alsmede het splitsen van de karakteristieke woning in twee zelfstandige wooneenheden aan de Koedijk 2 te Wesepe en een ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Wet ruimtelijke ordening (Wro)

ARGUMENTEN

Geldend planologisch kader

Het perceel aan de Koedijk 2 te Wesepe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Daarnaast is het perceel gekoppeld met een bouwvlak aan de overzijde van de weg. Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De bestemming 'Agrarisch' staat het gebruik van het perceel voor bewoning zonder dat daartoe een relatie met een aldaar gevestigd agrarisch bedrijf bestaat niet toe.

Daarnaast is 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 het het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming alsmede het splitsen van de karakteristieke woning in twee zelfstandige wooneenheden aan de Koedijk 2 te Wesepe mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe – artikel 3.9.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.9.5) opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemming Agrarisch zodanig kunnen wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:

1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
 - d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
 - e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
 - f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
 - g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
 - h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
 - i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
 - j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
 - k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
 - l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
 - m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
 - n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
 - o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
 - p. het aantal woningen mag niet toenemen;
 - q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
 - r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
 - s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Het initiatief past binnen bovenstaande voorwaarden dat ook nader wordt toegelicht in het principeverzoek. De meeste voorwaarden spreken voor zich of worden geborgd in het op te stellen bestemmingsplan. Om te voldoen aan voorwaarde C is een erfinrichtingsplan opgesteld, die als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan wordt gekoppeld. Voor de voorwaarden M, N en O heeft de Omgevingsdienst advies uitgebracht, waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Daarom stellen wij voor om medewerking te verlenen aan het plan om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming en daarvoor het bestemmingsplan te wijzigen.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe – artikel 44.1 Woningsplitsing karakteristieke panden

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is tevens 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 blijkt 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 m³ bedraagt;
- h. woningsplitsing in 3 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 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.

Het initiatief past binnen bovenstaande voorwaarden dat ook nader wordt toegelicht in het principeverzoek. De meeste voorwaarden spreken voor zich of worden geborgd in het op te stellen bestemmingsplan. Om te voldoen aan voorwaarde N is een erfinrichtingsplan opgesteld, die als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan wordt gekoppeld. Voor de voorwaarde M heeft de Omgevingsdienst advies uitgebracht, waaruit blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Daarom stellen wij voor om medewerking te verlenen aan het plan om de woning te splitsen en daarvoor het bestemmingsplan te wijzigen.

Combinatie wijzigingsbevoegdheden

Geconcludeerd wordt dat aan de wijzigingsvoorwaarden van artikel 3.9.5 en 44.1 kan worden voldaan en het is daarmee verdedigbaar dat met behulp van de wijzigingsbevoegdheid zowel omzetting van het agrarische gebruik als woningsplitsing realiseerbaar zijn. De woningsplitsing is immers niet voorbehouden aan een specifieke bestemming en had dus ook onder de agrarische bestemming kunnen plaatsvinden indien aan alle voorwaarden kon worden voldaan. Om proceseconomische redenen is het wenselijk en mogelijk om één wijzigingsprocedure te doorlopen in plaats van twee individuele wijzigingsplannen op te stellen die tot hetzelfde resultaat leiden.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. 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 zal een anterieure overeenkomst worden 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

De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp wijzigingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit ontwerp wijzigingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Daarna wordt het wijzigingsplan ter vaststelling aan u aangeboden.