

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 5061-2023

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	14 februari 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Principeverzoek Herxerenk 1 Wijhe – kenmerk 3677-2023:615965</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind</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 omvormen van het karakteristieke bijgebouw in een zelfstandige woning aan de Herxerenk 1 te Wijhe.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Planologisch medewerking te verlenen aan het omvormen van het karakteristieke bijgebouw in een zelfstandige woning aan de Herxerenk 1 te Wijhe 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.
  - b. initiatiefnemer indien nodig met onderzoeken aantoonst dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
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 het karakteristieke bijgebouw om te vormen tot een zelfstandige woning aan de Herxerenk 1 te Wijhe. In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bijgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' onder een aantal voorwaarden om te vormen naar een zelfstandige woning. Het college heeft besloten dat als initiatiefnemer aantoonst dat het aan al deze voorwaarden voldoet medewerking wordt verleend aan voorliggend verzoek door een ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen.

## INLEIDING

Het erf aan de Herxerenk 1 in Wijhe bestaat uit een karakteristiek erf met een woning en twee bijgebouwen. Daarnaast ligt ten zuidoosten van het erf agrarische grond die behoort tot het erf van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zijn van plan om in het bijgebouw ten noorden van de woning een tweede woning te realiseren. In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bijgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' onder een aantal voorwaarden om te vormen naar een zelfstandige woning. Voor het omvormen van het karakteristieke bijgebouw naar een zelfstandige woning moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

## BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om onder voorwaarden planologisch medewerking te verlenen aan het tot het omvormen van het karakteristieke bijgebouw in een zelfstandige woning aan de Herxerenk 1 te Wijhe 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 Herxerenk 1 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe'. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' op het gehele perceel. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' van kracht. Ook geldt op het erf de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing'. Tot slot heeft het erfde bouwaanduiding 'karakteristiek'. Volgens het bestemmingsplan is op het perceel één woning toegestaan. Het initiatief, waarbij het gewenst is om een tweede woning te realiseren, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

### *Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe – artikel 44.2 Realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw*

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 44.2) opgenomen dat bijgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' onder een aantal voorwaarden kunnen worden omgevormd tot een zelfstandige woning, te weten:

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van een monumentaal pand;
- b. de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 3, 4, 5 of 6 een karakteristiek bijgebouw betreft of er dient sprake te zijn van een gemeentelijk monument of rijksmonument;
- c. de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;
- 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 gebouwen;
- f. de karakteristieke en cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;
- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- h. extra woningen in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning uitsluitend mogelijk indien het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt;

met dien verstande dat:

- i. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;
- j. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

Het initiatief past, op een paar uitwerkingen na, binnen bovenstaande voorwaarden.

#### *Erfinrichtingsplan*

Initiatiefnemer dient nog een erfinrichtingsplan aan te leveren, waaruit blijkt dat het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt waarbij de huidige bijgebouwen onderling moeten worden verdeeld, te weten maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning. Dit erfinrichtingsplan wordt getoetst door onze medewerker Landschap. Het erfinrichtingsplan wordt vervolgens bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het nog op te stellen bestemmingsplan gekoppeld.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Voor de bestemmingsplanwijziging moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Gezien de omgeving van het plangebied wordt het plan op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht, waarbij bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsseland ons over. Mogelijk moet er een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

Als het erfinrichtingsplan goedgekeurd wordt en het mogelijk akoestisch onderzoek geen onoverkomelijke belemmeringen oplevert, voldoet het initiatief aan de gestelde voorwaarden. Daarom stellen wij voor om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan om het karakteristieke bijgebouw om te vormen tot een zelfstandige woning en daarvoor het bestemmingsplan te wijzigen.

#### **DRAAGVLAK**

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder 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 eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Daarna wordt het wijzigingsplan ter vaststelling aan u aangeboden.