

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 38624-2022

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	9 augustus 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Plattegrond wens voor splitsing pand IJsseldijk 51-51a te Welsum. Zaaknummer: 5915-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Aanvraag principebesluit IJsseldijk 51-51a te Welsum. Zaaknummer: 5915-2022</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>Principeverzoek splitsing karakteristieke boerderij aan de IJsseldijk 51-51a te Welsum</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

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.

SAMENVATTING

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de karakteristieke boerderij aan de IJsseldijk 51-51a te splitsen van twee naar drie woningen. De initiatiefnemer wil hiervoor gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Welsum, zuidelijke ontwikkeling' uit 2013 om karakteristieke hoofdgebouwen te splitsen. Het college van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een wijzigingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

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. Op onderstaande afbeelding staat aangegeven op welke manier de initiatiefnemer de woning in de toekomst wil splitsen; de woning die nu het huisnummer 51a heeft wordt opgesplitst in 51a en 51b (zie ook bijlage 1).



Figuur 1: de wijze waarop voorgesteld wordt de woning aan de Ijsseldijk 51a in 3 woningen te splitsen.

Het college van B&W wordt voorgesteld om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders om planologische medewerking te verlenen aan het splitsen van de karakteristieke boerderij aan de Ijsseldijk 51 te Welsum.

KADER

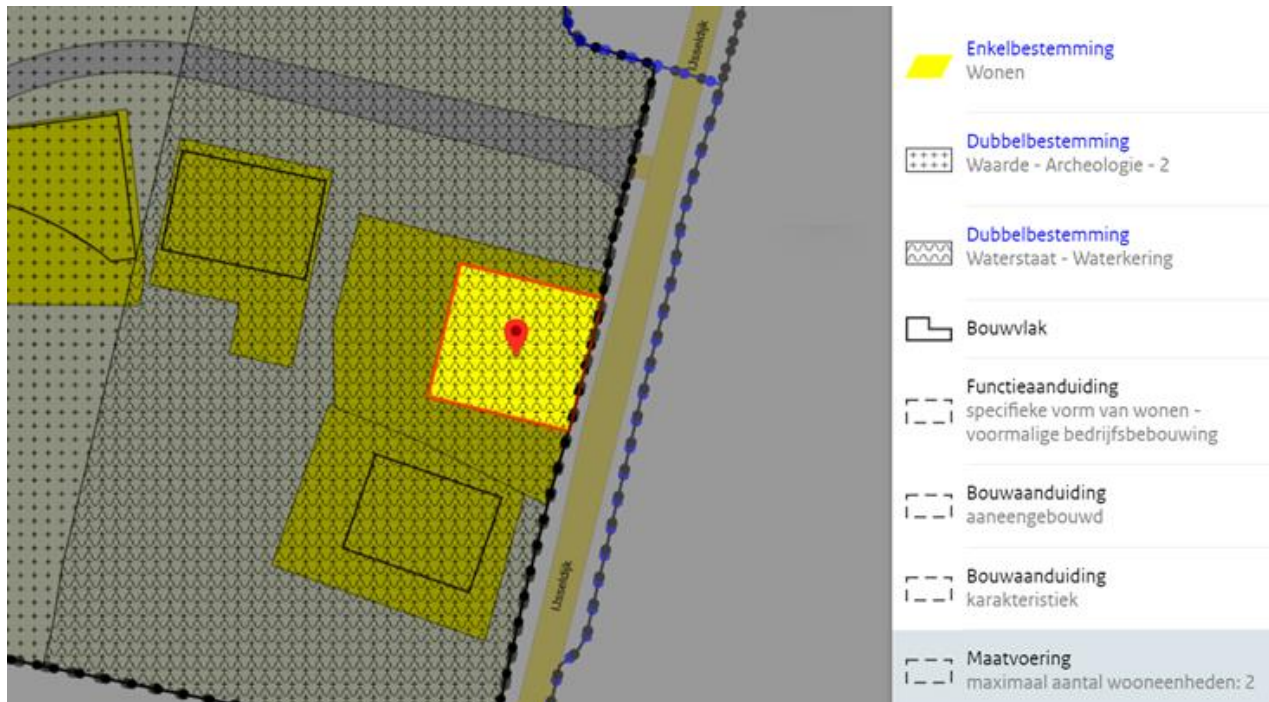
Wet ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan Welsum, zuidelijke ontwikkeling (19 februari 2013)

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 bestemmingsplan is opgenomen dat op de locatie (zie ook afbeelding hier onder) maximaal 2 wooneenheden mogen bestaan. Om een 3^e woning toe te voegen moet er daarom een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan worden doorlopen.



Figuur 2: 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 verzekerd zijn.
- 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 m³ 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 m³ bedraagt;**
Het te splitsen deel van de boerderij (51a) heeft zelf al een inhoud van ongeveer 2.000 m³. 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 op te stellen bestemmingsplan worden beperkingen gesteld aan het nieuw bij te bouwen bijgebouwen.
- 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 moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende 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 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

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw principebesluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt door de gemeente opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het wijzigingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit 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. Uiteindelijk wordt het wijzigingsplan door het college van B&W definitief vastgesteld.