

Zaaknummer : 24302-2023
Medewerker : Britt Oostveen, team Leefomgeving
Datum : 13 februari 2024
Portefeuillehouder : Wethouder M. Blind
Onderwerp : Besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Buitengebied, Herxerenk 1

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.

U heeft op 14 februari 2023 besloten om:

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 aantoont 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.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

Het omvormen van het karakteristieke bijgebouw in een zelfstandige woning aan de Herxerenk 1 te Wijhe.

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. Het wijzigingsplan Buitengebied, Herxerenk 1 dient hiervoor.

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;

Zaaknummer : 24302-2023
Medewerker : Britt Oostveen, team Leefomgeving
Datum : 13 februari 2024
Portefeuillehouder : Wethouder M. Blind
Onderwerp : Besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Buitengebied, Herxerenk 1

- 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.

Erfinrichtingsplan

Initiatiefnemer diende 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 m² per woning. Dit erfinrichtingsplan is getoetst door onze medewerker Landschap. Het erfinrichtingsplan is vervolgens bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de bestemmingsplanherziening 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. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden tevens niet onevenredig beperkt.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, waardoor wij voorstellen om het wijzigingsplan Buitengebied, Herxerenk 1 vast te stellen.

DRAAGVLAK

Het wijzigingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

Zaaknummer : 24302-2023
Medewerker : Britt Oostveen, team Leefomgeving
Datum : 13 februari 2024
Portefeuillehouder : Wethouder M. Blind
Onderwerp : Besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Buitengebied, Herxerenk 1

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst 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

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 "Buitengebied, Herxerenk 1" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001095-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 11 februari 2023, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris de burgemeester



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt