

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 8070-2025

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	18 maart 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landschapsplan Engeweg 6 en 6a Wijhe</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Portefeuillehouder</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Voorstel over principebesluit voor het splitsen van een woning aan de Engeweg 6 en 6a in Wijhe</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Het in principe (en onder voorwaarden) medewerking verlenen aan het verzoek voor het planologisch splitsen van de woning aan de Engeweg 6 en 6a in Wijhe;
2. Het verder in procedure brengen van de formele aanvraag mits er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie;
  - Als onderdeel hiervan zal de initiatiefnemer een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie moeten ondertekenen;
  - De aangeleverde erfinrichtingstekening zal moeten worden uitgewerkt.

**SAMENVATTING**

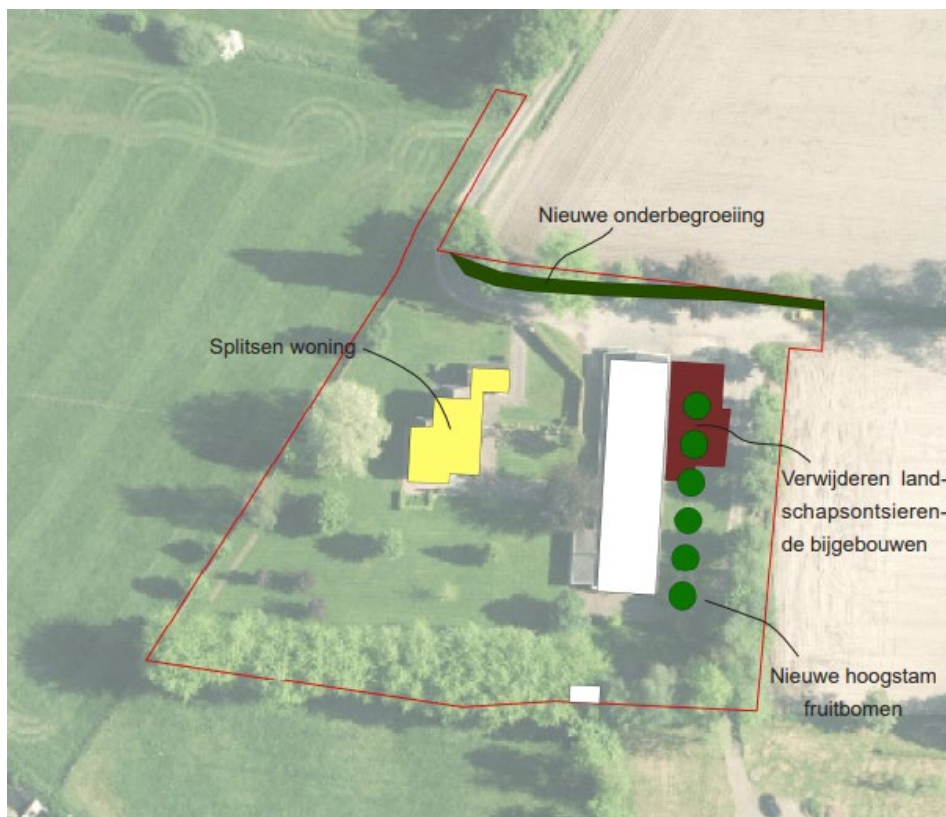
Voor het adres Engeweg 6 in Wijhe is een verzoek ingediend voor het planologisch splitsen van de bestaande woning. De 'nieuwe' woning is feitelijk al aanwezig en heeft een eigen huisnummer (6a). De oorspronkelijke woning is formeel te klein om binnen de reguliere KGO-kaders gesplitst te kunnen worden. In de beoogde situatie worden om die reden enkele bouwwerken gesloopt en wordt er een extra landschappelijke inspanning geleverd.

#### AANLEIDING

Op 1 juli 2024 is een conceptverzoek ingediend voor het splitsen van de woning aan de Engeweg 6-6a in Wijhe. Al enige tijd (maar onbekend sinds wanneer) is de bestaande woning opgedeeld in twee wooneenheden, nummers 6 en 6a, zonder dat daar toestemmingen voor zijn afgegeven. Met dit verzoek wordt dat gerectificeerd.

#### BEOOGD RESULTAAT

In de beoogde situatie worden de woningen aan de Engeweg 6 en 6a in Wijhe planologisch van elkaar gesplitst. De planologische situatie op de betrokken percelen worden daarmee in overeenstemming met het feitelijke gebruik gebracht. De nieuwe woonerven worden landschappelijk ingericht en enkele bestaande schuren worden gesloopt. Hierdoor verdwijnt er 200m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende voormalige bedrijfsbebouwing uit het buitengebied.



Afbeelding: Situatietekening Engeweg 6 en 6a, Wijhe

Om de aanvraag compleet te maken worden een aantal aanvullende gegevens opgevraagd:

- Een tekening van de beoogde scheiding van de twee percelen waarop duidelijk wordt welk gedeelte van de bijgebouwen die blijven staan, bij welke wooneenheid hoort;
- Een verslag van de wijze waarop de omwonenden betrokken zijn bij het plan en het resultaat daarvan;
- Een tekening waarop plantsoort- en aanplantmaat wordt aangegeven zodat een voorwaardelijke verplichting kan worden opgelegd;
- Een motivering over waarom aan een evenwichtige toedeling van functies wordt voldaan.

Met dit voorstel wordt gevraagd om dit plan verder in procedure te mogen brengen door de initiatiefnemers te vragen hun verzoek aan te vullen en te onderbouwen. Nadat deze aanvullende stukken akkoord zijn bevonden wordt de initiatiefnemer gevraagd een formele aanvraag in te dienen zodat deze kan worden behandeld. In het geval van een aanvraag omgevingsvergunning wordt, gezien het feit dat het een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft, ook gevraagd om aan te geven hoe de beoogde situatie in een komende wijziging van het omgevingsplan moet worden opgenomen.

## KADER

### *Omgevingswet*

Het plan kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan of door het omgevingsplan te wijzigen. Op deze locatie geldt het onderdeel “Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe” en de bestemming ‘Wonen’. Er moet worden afgeweken van het omgevingsplan omdat binnen de huidige regels op deze locatie er slechts één woning aanwezig mag zijn binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen’. Met de splitsing wordt het maximaal toegestane aantal woningen overschreden. De te volgen procedure wordt op een later moment in samenspraak met de initiatiefnemer bepaald. In het geval van een omgevingsvergunning-procedure zal het gaan om een omgevingsvergunning (Bopa) voor de activiteit ‘Afwijken van regels in het omgevingsplan’.

### *KGO-beleid*

Verzoeken tot het splitsen van woningen in het buitengebied moeten volgens de Handreiking KGO voldoen aan een minimale inhoudsmaat. Deze inhoudsmaat bedraagt 1.000m<sup>3</sup>. De betrokken woning voldoet hier met een inhoudsmaat van 930m<sup>3</sup> formeel niet aan. Voor dit plan moet om die reden maatwerk worden geleverd. Aan de initiatiefnemer wordt een onderbouwing gevraagd dat ingaat op waarom hier sprake zou zijn van een bijzondere situatie. Dit om te voorkomen dat er precedentwerking ontstaat. De ruimtelijke uitwerking van een reeds bestaande gesplitste woning is zeer beperkt. Door de extra landschappelijke inspanningen en het feit dat er genoeg ruimte is om voorzieningen te realiseren voor de extra parkeerdruk, maakt dat in dit geval een verdedigbare afwijking van de 1.000m<sup>3</sup> norm ontstaat.

## ARGUMENTEN VOOR

### *1.1 Het verzoek past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, onderdeel “Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe”*

Het verzoek past niet binnen het daar geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied Olst-Wijhe” als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan. De gronden hebben de bestemming ‘Wonen’ Het aantal toegestane woningen wordt met dit plan overschreden. Hierdoor is een afwijking of een wijziging van het omgevingsplan nodig.

### *1.2 Het verzoek is ambtelijk breed getoetst*

Het verzoek is getoetst aan ruimtelijke uitgangspunten en bestaand KGO-beleid. Tegen het plan zijn -mits aanvullende gegevens worden ingediend en extra landschappelijke inspanningen worden geleverd- geen bezwaren naar voren gekomen.

### *1.3 Het plan zorgt voor ontstening en landschappelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied*

Het slopen van ruim 200 m<sup>2</sup> aan landschap ontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor ontstening op deze locatie en voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering van deze locatie in het buitengebied.

### *2.1 Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan slechts worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;*

### *2.2 Een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie is nodig om kostenverhaal zeker te stellen;* Op deze manier komen eventuele tegemoetkomingen in het kader van nadeelcompensatie niet voor rekening van de gemeente.

### *2.3 Het reeds aangeleverde erfinrichtingsplan is akkoord, maar moet worden aangevuld;* Om bruikbaar te zijn voor een voorwaardelijke verplichting dient het erfinrichtingsplan te worden uitgewerkt met plantmaat en -soortbeschrijvingen

## ARGUMENT TEGEN

### *1.1 Het plan past formeel niet binnen de kaders van bestaand KGO-beleid*

Om voor woningsplitsing in aanmerking te komen moet de inhoud van een woning minstens 1.000 m<sup>3</sup> zijn. De woning aan de Engeweg 6 en 6a is slechts 930 m<sup>3</sup>. De woning voldoet om die reden formeel niet aan bestaand KGO-beleid. Dit kan, als er geen onderscheidende factoren zijn, leiden tot precedentwerking.

#### RISICO'S

Precedentwerking waardoor de inhoudsmaat-eis voor te splitsen woningen wordt afgezwakt. Dit risico is niet van toepassing mits de initiatiefnemer voldoende onderbouwt waarom dit een uitzonderlijke situatie is. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat er niet veel situaties zullen zijn waarin een woning zomaar gesplitst wordt, denken wij dat hier sprake van is.

#### FINANCIËN

De kosten voor het in behandeling nemen van dit conceptverzoek en de kosten voor de formele procedure worden gedekt door het heffen van leges. Deze leges worden intern ingeboekt als Algemene bouwleges (WBS element U6.823.01.01). Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten die ziet op het zekerstellen van nadeelcompensatie.

#### DUURZAAMHEID

Dit plan heeft betrekking op een planologische wijziging van het gebruik van dit perceel. Het plan heeft daarom weinig 'koppelkansen' op het gebied van duurzaamheid. Het verdwijnen van verhard oppervlak heeft wel voordelen voor de klimaatbestendigheid van het perceel.

#### PARTICIPATIE

De beoogde woning is feitelijk al aanwezig. Men heeft wel contact gehad met omwonenden (en levert daar nog een verslag van aan). Daarbij zijn omwonenden geïnformeerd over de plannen.

#### COMMUNICATIE

De initiatiefnemers worden per brief geïnformeerd over uw besluit al dan niet in principe medewerking te verlenen.

#### PLANNING EN UITVOERING

Na het verkrijgen van een principebesluit zal de initiatiefnemer aanvullende stukken moeten aanleveren. Ook wordt een anterieure overeenkomst getekend om zaken als nadeelcompensatie af te dekken. Zodra alle stukken akkoord zijn en wij van mening zijn dat een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend, wordt de initiatiefnemer daarvan op de hoogte gesteld.