

## Onderzoek panden bestemming 'Wonen' omgeving Midden 182 te Wapserveen

In het lint van het buitengebied van het dorp Wapserveen zijn panden onderzocht met de enkelbestemming 'Wonen' om te beoordelen of er een mogelijke precedentwerking uit gaat bij het verlenen van medewerking om een tweede woning toe te staan op het perceel Midden 182. Panden met de bestemming 'Wonen-Voormalige boerderijpanden' zijn buiten beschouwing gelaten, gezien de reeds aanwezige mogelijkheid in het bestemmingsplan voor splitsing van deze panden naar twee of drie wooneenheden (oppervlakte pand > 200 m<sup>2</sup> – 2 wooneenheden toegestaan; oppervlakte pand > 300 m<sup>2</sup> – 3 wooneenheden toegestaan).

### Midden 182



*Bestemmingsplan:*

Reparatieplan Buitengebied  
Westerveld (vastgesteld 29 maart  
2016)

*Enkelbestemming:* 'Wonen'

*Vloeroppervlakte pand:*  
ca 180 m<sup>2</sup>

*Type pand:* Boerderette

(Een woning gebouwd in een stijl  
die doet denken aan een  
traditionele boerderij, maar dat als  
zodanig in de historie niet heeft  
bestaan)

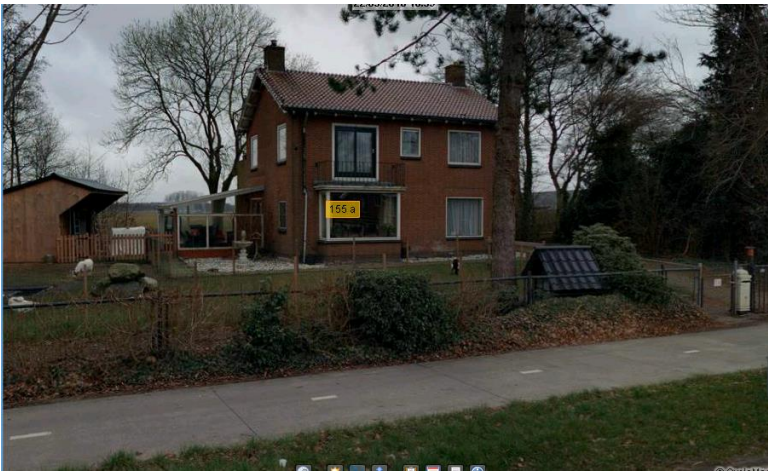
*Bouwjaar:* 1924

Onderstaande huisnummers met een 'woonbestemming' in de directe omgeving (lint) van het perceel Midden 182 (aangeduid met een \*) zijn uitgelicht:



Het genoemde vloeroppervlakte bij de panden is het oorspronkelijke hoofdgebouw, zonder bijgebouwen.

**Midden 155 a** (ligt aan de overzijde van de weg schuin t.o.v. nummer 182)



*Bestemmingsplan:*  
Buitengebied (vastgesteld 5 juli 2012)  
*Enkelbestemming:* 'Wonen'  
*Vloeroppervlakte pand:* ca 95 m<sup>2</sup>  
*Type pand:* Eéngesinswoning  
/vrijstaande woning  
*Bouwjaar:* 1950

**Midden 149** (ligt aan de overzijde van de weg ten noordoosten t.o.v. nummer 182)



*Bestemmingsplan:*  
Buitengebied (vastgesteld 5 juli 2012)  
*Enkelbestemming:* 'Wonen'  
*Vloeroppervlakte pand:* ca 140 m<sup>2</sup>  
*Type pand:* Boerderette  
*Bouwjaar:* 1925

**Midden 188** (ligt aan dezelfde kant van de weg ten zuidwesten van nummer 182)



*Bestemmingsplan:*  
Buitengebied (vastgesteld 5 juli 2012)  
*Enkelbestemming:* 'Wonen'  
*Vloeroppervlakte pand:* ca 240 m<sup>2</sup>  
*Type pand:* Boerderette  
*Bouwjaar:* 1925

Voor dit pand zal precedentwerking uit gaan bij medewerking aan het verzoek van Midden 182.

**Midden 200** (gelegen naast nummer 188)



*Bestemmingsplan:*  
Buitengebied (vastgesteld 5 juli 2012)  
*Enkelbestemming:* 'Wonen'  
*Vloeroppervlakte pand:* ca 80 m<sup>2</sup>  
*Type pand:* Eengezinswoning /  
vrijstaande woning  
*Bouwjaar:* 1928

**Midden 168** (ligt aan dezelfde kant van de weg ten noordoosten van nummer 182)



*Bestemmingsplan:*  
Buitengebied (vastgesteld 5 juli 2012)  
*Enkelbestemming:* 'Wonen'  
*Vloeroppervlakte pand:* ca 160 m<sup>2</sup>  
*Type pand:* Industriële vormgeving  
*Bouwjaar:* 1905

**Westeinde 161** (ligt aan de overzijde van de weg t.o.v. het pand nummer 182 ten zuiden van de rotonde)



*Bestemmingsplan:*  
Buitengebied (vastgesteld 5 juli 2012)  
*Enkelbestemming:* 'Wonen'  
*Vloeroppervlakte pand:* ca 95 m<sup>2</sup>  
*Type pand:* Eengezinswoning /  
vrijstaande woning  
*Bouwjaar:* 1926

## Conclusie:

Het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Midden 182 te Wapserveen in het Reparatieplan Buitengebied Westerveld (vastgesteld 29 maart 2016) is gedaan na de uitspraak van de Afdeling op 27 januari 2016. Vanuit het oogpunt van geur vanwege het tegenover de weg gelegen agrarische bedrijf waren hiervoor volgens de Afdeling geen ruimtelijke relevante belemmeringen. Met deze bestemmingswijziging is gedeeltelijk tegemoet gekomen aan het verzoek van de nieuwe eigenaar.

Om aan het verzoek van de eigenaar, om een tweede wooneenheid in het pand te realiseren, medewerking te verlenen, moet worden aangetoond dat er in dit concrete geval bijzondere omstandigheden zijn, die rechtvaardigen om van het algemeen beleid af te wijken.

Gezien het feit dat in deze situatie geldt:

- \* Dat het pand deel uitmaakt van een centraal gelegen bestaande concentratie van grote(re) bebouwing in het langgerekte bebouwingslint Wapserveen;
- \* Dat er geen specifiek gebied in Wapserveen is aangewezen voor centrumvoorzieningen;
- \* Dat aanwezigheid horecavoorzieningen, concentratie van gebouwen en ligging aan kruispunt van doorgaande wegen geeft de uitstraling van een gebied met centrumvoorzieningen;
- \* Dat in gebieden bestemd voor centrumvoorzieningen is bewoning van een woonhuis door twee huishoudens in de hoofdkernen toegestaan;
- \* Dat het een bestaande grote woning van 180 m2 betreft; bij een oppervlakte van 200 m2 of meer, is splitsing naar twee wooneenheden onder de bestemming 'Wonen-Voormalige boerderijpanden' reeds toegestaan;
- \* Dat er geen nadelige gevolgen voor bestaande functies in de omgeving zijn;
- \* Dat de ontwikkeling niet strijdig is met het gemeentelijk woonbeleid;
- \* Dat er geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn;
- \* Dat precedentwerking voor één pand in de omgeving (Midden 188) kan worden geschept (zie 'Onderzoek panden met de bestemming 'Wonen' omgeving Midden 182 te Wapserveen (mei 2017)'. Er zijn echter geen ruimtelijke relevante bezwaren om mee te werken aan het toekennen van een tweede wooneenheid op het perceel Midden 188, mocht dit verzoek bij de gemeente worden ingediend.

Deze situatie kan worden gezien als een bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 Awb, die maken dat handelen overeenkomstig de beleidsregels gevolgen hebben die onevenredig zijn in verhouding tot de beleidsregels te dienen doelen. Er zijn geen ruimtelijke relevante bezwaren om mee te werken aan de toekenning van een tweede wooneenheid. Bij handelen overeenkomstig de beleidsregels, zal handhavend moeten worden opgetreden tegen de ontstane, niet vergunde tweede woning. Dit besluit met de daarbij behorende gevolgen zal, gezien de genoemde bijzondere omstandigheden in deze situatie, als onevenredig kunnen worden aangemerkt.