

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 5084-2022

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	8 februari 2022
Portefuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Herxen 11 Wijhe – Zaak-5967-2022 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan Herxen 11 Wijhe – Zaak-5967-2022 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Bijlage Herxen 11 Wijhe – Zaak-5967-2022 –</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis, Alfons Ganzevles (Wonen), Paul Terhorst (Groen)</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 realiseren van twee nieuwe woningen op het perceel Herxen 11 te Wijhe in het kader van het buurtschappenbeleid.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van twee nieuwe woningen naast de bestaande woning op het perceel Herxen 11 te Wijhe in het kader van het buurtschappenbeleid onder voorwaarde dat:
 - a. initiatiefnemer het erfinrichtingsplan nader uitwerkt dat door de gemeente moet worden goedgekeurd;
 - b. initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Een bestemmingsplan 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

Initiatiefnemers hebben samen een principeverzoek ingediend voor het realiseren van twee nieuwe woningen naast de bestaande woning op het perceel Herxen 11 te Wijhe in het kader van het buurtschappenbeleid. Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie L, nummer 647. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Op 17 januari 2022 hebben initiatiefnemers samen een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het erf Herxen 11 te Wijhe naar een familie-erf. Momenteel wonen de ouders in de woonboerderij op dit erf, samen met één kind. Het doel is het erf te transformeren naar een gezamenlijk familie-erf, waar drie generaties gaan wonen. Hierbij gaan de ouders in een nieuwe seniorenwoning wonen, betreft één van de andere kinderen met haar gezin de huidige woonboerderij, en wordt een starterswoning gebouwd voor het nog thuiswonende kind, die hier met zijn partner gaat wonen. Het verzoek past hiermee binnen de kaders van het buurtschappenbeleid.

Ten behoeve hiervan worden twee bestaande schuren gesloopt en wordt één gezamenlijke schuur nieuw gebouwd van maximaal 300 m². Het erf wordt daarbij landschappelijk ingepast en ingericht. Volgens het bestemmingsplan is op het erf enkel één woning toegestaan. Het initiatief, waarbij drie woningen gewenst zijn, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarde in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van twee nieuwe woningen naast de bestaande woning op het perceel Herxen 11 te Wijhe in het kader van het buurtschappenbeleid.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Buurtschappenbeleid

ARGUMENTEN

Geldend planologisch kader

Het erf aan Herxen 11 heeft de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'bouwvlak' (bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe') van de gemeente Olst-Wijhe). Dit samen met het woonerf aan de oostzijde, waardoor ook de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' is opgenomen. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'.

Het doel is het erf te transformeren naar een gezamenlijk familie-erf, waar drie generaties gaan wonen. Hierbij gaan de ouders in een nieuwe seniorenwoning wonen, betreft één van de kinderen met haar gezin de huidige woonboerderij, en wordt een starterswoning gebouwd voor één van de nog thuiswonende andere kinderen, die hier met zijn partner gaat wonen. Het betreft in totaal daarmee twee nieuwe woningen.

Het realiseren van twee nieuwe woningen is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. 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.

Het plangebied ligt aan het einde van een woonlint. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden zoals aangegeven in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hiermee kan worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook worden geen bedrijven in de omgeving belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De nieuwe gebouwen worden gebouwd op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-1'. Wanneer de bouwwerkzaamheden een groter oppervlak beslaan dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dat is in het voorliggende plan niet het geval.

Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden, waar de Omgevingsdienst IJsselland ons over adviseert. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.

Buurtschappenbeleid

Het buurtschap Herxen wordt beschouwd als buitengebied, waar nieuwe woningen in principe niet toegestaan zijn, tenzij sprake is van vervanging van een woning, van de bouw van een agrarische bedrijfswoning of gebruik wordt gemaakt van het KGO-beleid. Het overheidsbeleid gaat uit van concentratie van bebouwing in de kernen en het voorkomen van verstening van het landelijk gebied. Echter, in 2004 heeft de provincie het buurtschappenbeleid ontwikkeld om, in bijzondere situaties, tegemoet te komen aan de dringende behoefte om een nieuwe woningen te mogen bouwen in het buitengebied. Deze regeling geeft gemeenten de ruimte om zelf incidenteel nieuw woningen, passend in het buurtschappenbeleid, toe te staan. Het oorspronkelijke doel van dit beleid was het creëren van mogelijkheden voor starters om deze deel te laten uitmaken van de gemeenschap zodat de leefbaarheid in de buurtschappen wordt gestimuleerd. In onze gemeente is in 2007 voor Herxen en Elshof het buurtschappenbeleid ingevoerd, in 2010 is het beleid nog eens geactualiseerd en in 2020 zijn de kaders wat verruimd.

Voor de toepassing van het buurtschappenbeleid gelden de volgende voorwaarden en toetsingscriteria:

Algemene voorwaarden:

1. De landschappelijke, natuurlijke en landbouwkundige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. De bebouwing moet aansluiten bij de aanwezige (stedelijke) bebouwing en het landschap.

Nadere toetsingscriteria:

1. Aanvrager dient een starter, doorstarter of senior te zijn en een bijzondere binding met het buurtschap te hebben.
2. Bouwen alleen in het lint aangegeven op bijgevoegde kaart.

De aanvragers

In het vastgestelde buurtschappenbeleid is bepaald dat starters, doorstarters of senioren die een bijzondere binding hebben met het buurtschap in aanmerking kunnen komen om een woning te mogen bouwen in het aangewezen lint, mits aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast en de bebouwing aansluit bij de omgeving.

In het voorliggende plan, waarbij een starterswoning en een seniorenwoning wordt gerealiseerd, wordt voldaan aan de weergegeven definities van 'starters' en van 'senioren'. De 'starter' betreft het kind, die momenteel nog thuis woont, in de woonboerderij. De ouders betreffen de 'senioren'. Zij zijn 60+ en momenteel woonachtig in de woonboerderij. Zowel de starter als de senioren hebben sociale binding met buurtschap Herxen, zoals beschreven in het bijgevoegde document 'Herxen 11 te Wijhe', waarin de familie hun plan nader heeft toegelicht. Met de uitvoering van dit plan krijgen de kinderen de kans om met hun familie te wonen in Herxen, waar ze zo'n sterke binding mee hebben, en ontstaat er een familie-erf, waardoor ook de ouders langer in het buurtschap kunnen blijven wonen. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk dat de kinderen op termijn mantelzorg kunnen verlenen aan de ouders, en dat de ouders nu eerst op de kleinkinderen kunnen passen.

Daarnaast mogen de landschappelijke, natuurlijke en landbouwkundige waarden niet onevenredig worden aangetast. De bebouwing moet aansluiten bij de (stedelijke) bebouwing en het landschap. Met het voorliggende plan worden twee energieneutrale schuurwoningen gerealiseerd, die qua uitstraling en positionering ondergeschikt zijn aan de woonboerderij. Het erf wordt daarbij landschappelijk ingericht en ingepast, conform de geldende gebiedskenmerken en het landschappelijke beleid. Dit is nader onderbouwd en weergegeven in het bijgevoegde 'Landschappelijk inpassingsplan' (zie hieronder de overzichtstekening).



Tot slot dient gebouwd te worden in het lint, zoals aangegeven is op de kaart bij het beleid (zie hieronder). Uit het bijgevoegde inpassingsplan is op te maken dat de nieuwe woningen voor het grootste deel binnen dit aangegeven lint wordt gerealiseerd, waarbij deze ruimtelijk zorgvuldig in het lint worden ingepast (afronding van de lintbebouwing). Ten behoeve hiervan worden twee bestaande schuren gesloopt, en één gezamenlijke schuur nieuw van maximaal 300 m² gebouwd. Het totale oppervlak aan schuren neemt hierbij af.



Met het plan wordt gebouwd voor de lokale behoefte en het plan draagt bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van buurtschap Herxen. Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De ontwikkeling gaat gepaard met de realisatie van passende landschappelijke en natuurlijke elementen, die de kenmerkende landschapsstructuren versterken.

Het is aannemelijk dat iemand die een bijzondere band heeft met een buurtschap de woning niet zonder gegronde reden in de verkoop zal zetten. Om toch een drempel op te werpen, zal in de anterieure overeenkomst een anti-speculatiebeding opgenomen worden dat bij doorverkoop binnen 5 jaar de initiatiefnemer een boete verschuldigd is, welke jaarlijks afneemt.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan 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.