

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37706-2022

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	2 augustus 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - bestemmingsplan Elshof, Elshof 6c, 6d en 6e (toelichting) – Zaaknummer: 14102-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - bestemmingsplan Elshof, Elshof 6c, 6d en 6e (regels) – Zaaknummer: 14102-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 - bestemmingsplan Elshof, Elshof 6c, 6d en 6e (verbeelding) – Zaaknummer: 14102-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 - bestemmingsplan Elshof, Elshof 6c, 6d en 6e (bijlagen bij toelichting) – Zaaknummer: 14102-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 - bestemmingsplan Elshof, Elshof 6c, 6d en 6e (bijlagen bij regels) – Zaaknummer: 14102-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Elshof, Elshof 6c, 6d en 6e – Zaaknummer: 37706-2022</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>Vaststelling bestemmingsplan Elshof, Elshof 6c, 6d en 6e</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “Elshof, Elshof 6c, 6d en 6e” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021010002-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 18 februari 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

SAMENVATTING

In oktober 2021 hebben drie initiatiefnemers een principeverzoek ingediend met het plan voor de bouw van drie woningen in en aan de Elshof te Wijhe. Dit in het kader van het buurtschappenbeleid. Op 9 november 2021 heeft het college van B&W besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan om deze ontwikkeling planologisch te maken en een bestemmingsplan in procedure te brengen. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en het definitieve bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

INLEIDING

Op 11 oktober 2021 hebben drie initiatiefnemers samen een principeverzoek ingediend voor het realiseren van drie nieuwe woningen aan (voorlopig) Elshof 6c, 6d en 6e te Wijhe in het kader van het buurtschappenbeleid. Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie c, nummer 2332. Volgens het bestemmingsplan is het perceel enkel bestemd voor agrarische doeleinden. Het initiatief voor de bouw van de drie woningen is in strijd met het bestemmingsplan Kleine Kernen. Op 9 november 2021 heeft het college van B&W besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Daarnaast gelden voor de toepassing van het buurtschappenbeleid ook een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden is voldaan. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en het definitieve bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van drie nieuwe woningen aan (voorlopig) Elshof 6c, 6d en 6e te Wijhe in het kader van het buurtschappenbeleid.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Bestemmingsplan Kleine Kernen
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Buurtschappenbeleid

ARGUMENTEN

1.1 Voor het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan nodig

Het perceel aan (voorlopig) Elshof 6c, 6d en 6e te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Kleine Kernen. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch', waar de aangewezen gronden bestemd zijn voor agrarische doeleinden. Het realiseren van drie woningen is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. Hiermee wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming, de tuinbestemming schuift op zodat hij evenwijdig loopt met het perceel aan Elshof 6a en 6b te Wijhe en er worden bouwvlakken ingetekend op het perceel, waarbinnen de woningen gebouwd kunnen worden.

1.2 Het initiatief past binnen het buurtschappenbeleid

Het buurtschap Elshof 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 bedrijfspand 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 woning te mogen bouwen in het buitengebied. Deze regeling geeft gemeenten de ruimte om zelf incidenteel nieuwe 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 de gemeente Olst-Wijhe is in 2007 voor de buurtschappen 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 een aantal voorwaarden en toetsingscriteria:

A. Aanvrager dient een starter, doorstarter of senior te zijn en een bijzondere binding met het buurtschap te hebben.

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.

De initiatiefnemers bestaan uit drie koppels die allemaal de wens hebben om een woning te mogen bouwen op de Elshof. Bij alle drie de koppels voldoet ten minste één persoon aan de doelgroep 'starter'. Een starter is een persoon die woonachtig is in het buurtschap, maar die voor het eerst een eigen huis wil bouwen en daarvoor geen eigen woning heeft gehad. Ze zijn geboren en getogen op de Elshof, nog altijd thuiswonend en actief in het verenigingsleven van de Elshof.

B. Bouwen alleen in het lint dat is aangegeven op de in de beleidsregel opgenomen kaart.

De oranje belijning geeft het huidige lint van de Elshof aan. Het initiatief past daarmee binnen de contouren van het buurtschappenbeleid. In de directe omgeving staan verschillende twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, waarmee de nieuwe woningen goed aansluiten aan bij de bestaande lintbebouwing en passen binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.



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

Met betrekking tot de algemene voorwaarden wordt opgemerkt dat bij de woningbouwontwikkeling rekening wordt gehouden met de landschappelijke, natuurlijke en landbouwkundige waarden van de omgeving. Door de voorgevels van de gewenste woningen in lijn met de naastgelegen woning (nr. 6a-6b) te positioneren, sluit de nieuwe bebouwing aan bij de omliggende bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Buurtschappenbeleid.

1.3 Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het principebesluit voor de bestemmingsplanwijziging

In het principebesluit van 9 november 2021 heeft het college van B&W besloten onder voorwaarden in principe planologisch medewerking te verlenen aan het initiatief. Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- Goed woon- en leefklimaat. Voordat een bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden dienen de initiatiefnemers aan te tonen dat er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen het plan. De omgevings- en milieuaspecten zijn voor het bestemmingsplan Elshof 6c, 6d en 6e onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

- Sluiten anterieure overeenkomst voorafgaand aan procedure. Op 5 april 2022 is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemers ten behoeve van de ontwikkeling aan de Elshof 6c, 6d en 6e.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 19 mei tot en met 29 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 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 initiatiefnemers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.