

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 39715-2022

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	18 augustus 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Toelichting bestemmingsplan Wijhe, Herxen 11 - zaaknummer 14081-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Verbeelding bestemmingsplan Wijhe, Herxen 11 – zaaknummer 14081-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Regels bestemmingsplan Wijhe, Herxen 11 – zaaknummer 14081-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Wijhe, Herxen 11 – zaaknummer 14081-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Bijlagen bij regels bestemmingsplan Wijhe, Herxen 11 – zaaknummer 14081-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 – Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Wijhe, Herxen 11 – zaaknummer 39715-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET → Portefeuillehouder 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>Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Wijhe, Herxen 11</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “Wijhe, Herxen 11” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022011002-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 18 mei 2022, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

SAMENVATTING

In januari 2022 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend met het plan voor de bouw van twee woningen naast de bestaande boerderij op het perceel Herxen 11 (Wijhe). Dit in het kader van het buurtschappenbeleid. Op 8 februari 2022 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 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. Op dit moment bevindt zich op het erf een woonboerderij waarin de ouders samen met één kind wonen. Het doel is het erf te transformeren naar een gezamenlijk familie-erf, waar drie generaties van dezelfde familie 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. Volgens het bestemmingsplan kan er op dit perceel echter maximaal één woning gerealiseerd worden. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op 8 februari 2022 heeft het college van B&W besloten om 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 u voorgelegd.

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

1.1 Voor het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan nodig

Het perceel aan Herxen 11 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Het perceel bestaat in het vigerende bestemmingsplan uit de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Het realiseren van twee nieuwe woningen is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Voor de bestemming 'Wonen' geldt dat er in het huidige bestemmingsplan over de percelen van Herxen 11 en de burens bij Herxen 9 één bouwvlak is opgenomen waarop twee woningen gerealiseerd mogen worden (zie ook onderstaand figuur). Wanneer alleen de bestemming voor Herxen 11 aangepast zou worden, dan zou er op het perceel bij Herxen 9 een bouwvlak over blijven waarop twee woningen gerealiseerd mogen worden. De bestemmingswijziging omhelst daarom ook het perceel van Herxen 9, waarop een bouwblok met 1 woning wordt geprojecteerd (in gelijke grootte als bestaand) terwijl er op het perceel van Herxen 11 een bouwblok van 3 woningen wordt opgenomen. De bestemming Wonen wordt hiermee vergroot ten koste van een klein deel van de agrarische bestemming. Op het perceel van Herxen 11 wordt tevens een aanduiding opgenomen voor bijgebouwen. Op deze locatie wordt de gezamenlijke schuur gerealiseerd. Op onderstaande figuur is de wijziging van het bestemmingsplan gevisualiseerd.



1.2 Het initiatief past binnen het 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 bedrijfswooning 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 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.

In het voorliggende plan voor het familie-erf, 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 en zullen in de nieuw te bouwen seniorenwoning gaan wonen. In de bestaande woning komt een dochter (+ partner en kinderen) te wonen. Van de betrokken stellen heeft minimaal één persoon een sterke binding met het buurtschap. Van de senioren is de man geboren en getogen in Herxen, terwijl de beide kinderen die onderdeel van het familie-erf ook opgegroeid zijn in het buurtschap. Voor alle stellen geldt ook dat er een actieve bijdrage wordt geleverd aan het buurtschap door bijvoorbeeld te participeren het lokale verenigingsleven, de evenementencommissie, de stichting voor het bestuur van Herxen en/of het helpen bij het verbouwen van het dorps huis.

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.

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

Er dient gebouwd te worden in het lint van Herxen, zoals aangegeven is op de kaart die als bijlage 2 is opgenomen bij het buurtschappenbeleid (zie ook afbeelding 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.



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. Met het voorliggende plan worden twee energie-neutrale 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 bij het bestemmingsplan gevoegde 'Landschappelijk inpassingsplan' (zie hieronder de overzichtstekening van dit plan).



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 landschapstructuren versterken. 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 8 februari 2022 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 Herxen 11, Wijhe onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.
- Sluiten anterieure overeenkomst voorafgaand aan procedure. Op 10 mei 2022 is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemers ten behoeve van de ontwikkeling van het erf Herxen 11.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 7 juli tot en met 17 augustus 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)

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.

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.