

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 32435-2021

Medewerker	:	Tom van der Liende
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	14 juli 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel-besluit BP Wijhe, Herxen 73a (Zaaknr: 32435-2021) <input checked="" type="checkbox"/> Nota van beantwoording zienswijzen Wijhe, Herxen 73a (Zaaknr: 30409-2020) <input checked="" type="checkbox"/> Notitie Buurtschappenbeleid Over verruiming buurtschappenbeleid (Zaaknr: 18331-2019) <input checked="" type="checkbox"/> BP Plankaart Herxen 73a (Zaaknr: 304009-2020) <input checked="" type="checkbox"/> BP Toelichting en regels Wijhe, Herxen 73a (Zaaknr: 30409-2020)
<p>AFSTEMMING MET →</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder, stedenbouwkundige
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
<p>ONDERWERP</p> <p>De raad voor te stellen om het bestemmingsplan Wijhe, Herxen 73a gewijzigd vast te stellen.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen met het aangepaste raadsvoorstel naar aanleiding van de oordeelsvormende raadsvergadering van 20 september 2021.

SAMENVATTING

Op 11 augustus 2020 heeft het college van B&W een positief besluit genomen over het realiseren van een woning in Herxen aan de Herxen 73a op basis van het Buurtschappenbeleid. Het ontwerpbestemmingsplan Wijhe, Herxen 73a heeft van 6 mei 2021 tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend op het plan. De zienswijze geeft aanleiding om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de voorgevelrooilijn drie meter verplaatst wordt in westelijke richting.

INLEIDING

Op 11 augustus 2020 heeft u, onder voorwaarden, besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning op basis van het Buurtschappenbeleid aan de Herxen 73a. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 mei 2021 tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend.

Raadsvergadering 20 september 2021

Naar aanleiding van de raadsvergadering op 20 september is voorliggend voorstel op een aantal onderdelen aangepast. Zo is een paragraaf toegevoegd over de Nota Ruimtelijke Kwaliteit waarin het belang van de lintbebouwing wordt weergegeven en is het deel met betrekking tot de zienswijze op een andere manier geformuleerd om te verduidelijken hoe tot een verschuiving van de voorgevelrooilijn van drie meter is gekomen. Ook is de reactie van de provincie ten aanzien van het verschuiven van de voorgevelrooilijn van drie naar 6 meter toegevoegd (zie draagvlak) en is een paragraaf over de precedentwerking opgenomen.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van een woning in het kader van het Buurtschappenbeleid aan de Herxen 73a.

KADER

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe', vastgesteld op 12 mei 2012
- Buurtschappenbeleid gemeente Olst-Wijhe
- Omgevingsvisie Overijssel
- Omgevingsverordening Overijssel
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

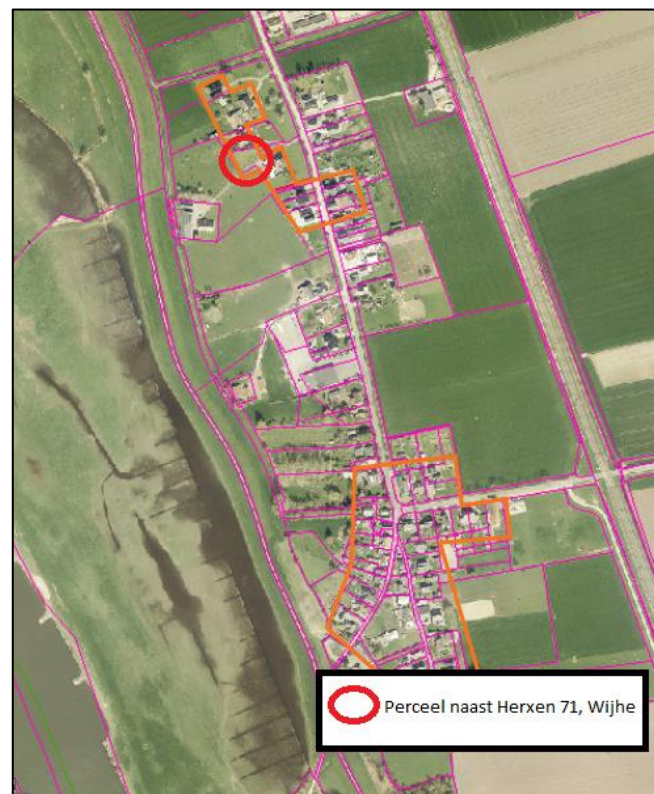
ARGUMENTEN

Bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 mei 2012, heeft het perceel Herxen 73a een agrarische bestemming. Het is niet toegestaan de agrarische gronden te gebruiken voor het wonen. Het is derhalve niet toegestaan een woning op deze gronden te realiseren. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan om een woning te realiseren op basis van het Buurtschappenbeleid dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Het verzoek past binnen het Buurtschappenbeleid.

Op 18 februari 2020 heeft uw college besloten het Buurtschappenbeleid voor de buurtschappen Herxen en Elshof te actualiseren. De belangrijkste wijzigingen bij de actualisatie hebben betrekking op de doelgroep waarvoor het Buurtschappenbeleid is bedoeld. In het verleden was het enkel voor starters mogelijk om op basis van het Buurtschappenbeleid een woning te realiseren in de buurtschappen van onze gemeente. Bij de actualisatie van het Buurtschappenbeleid zijn naast de categorie 'starter' ook de categorieën 'doorstarter' en 'senior' opgenomen. De initiatiefnemer behoort tot de categorie 'doorstarter'. Een doorstarter is iemand die 'op de woningmarkt geen starter is, maar door gewijzigde gezinsomstandigheden (bv. scheiding) opnieuw woningzoekend wordt en in het buurtschap wil blijven'. Daarnaast heeft de initiatiefnemer grond in bezit dat binnen de aangewezen woningbouwlocaties op grond van het Buurtschappenbeleid is gelegen, zoals hiernaast is weergegeven. Het verzoek van de initiatiefnemer voldoet hiermee aan de eisen die worden gesteld in het Buurtschappenbeleid.



Voorwaarden:

- a. De woning dient in de lijn van het dorpslint van Herxen te worden gepositioneerd.*

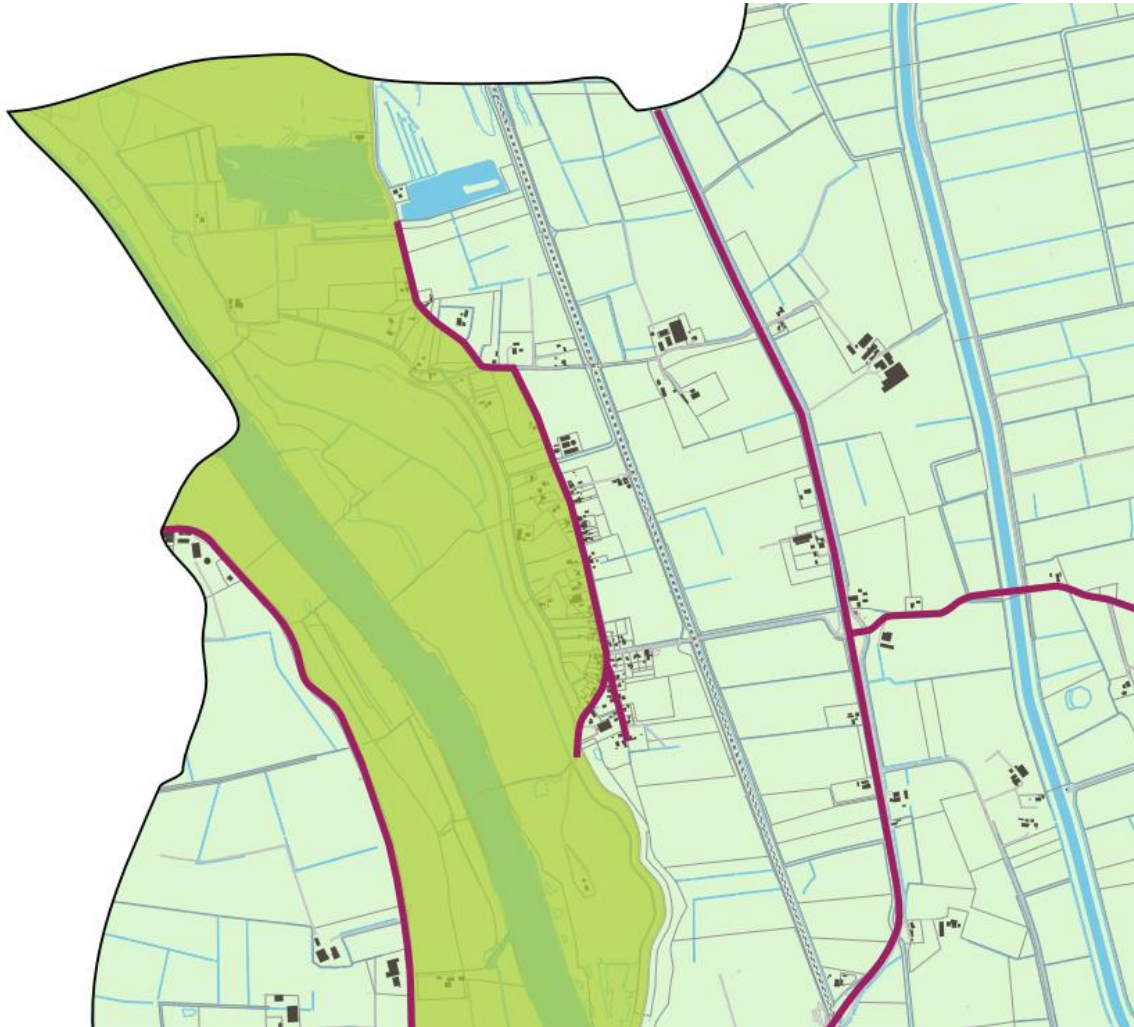
De bebouwing van Herxen kenmerkt zich door lintbebouwing. Dit dorpslint heeft een cultuurhistorische, karakteristieke waarde. Er wordt naar gestreefd deze waarde zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit heeft zich vertaald in het Buurtschappenbeleid door aanwijzing van gebieden die aansluiten bij het bestaande dorpslint, zoals is weergegeven in de afbeelding hierboven. De locatie van de nieuw te bouwen woning is in het bestemmingsplan vastgelegd door het opnemen van een voorgevelrooilijn. Daarmee is verzekerd dat de woning in het lint gebouwd wordt.

- b. Provincie Overijssel moet akkoord gaan met de ontwikkeling.*

Het plan van de initiatiefnemer is reeds voorbesproken met de provincie. Zij geven aan dat Herxen een buurtschap in de groene omgeving c.q. het buitengebied is. Op grond van de Omgevingsvisie Overijssel valt Herxen binnen het ontwikkelperspectief 'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'. Binnen dit ontwikkelperspectief is het toegestaan om voor de lokale behoefte woningen te realiseren. Het gemeentelijke Buurtschappenbeleid geeft de juiste handvatten om dit te realiseren. In het Buurtschappenbeleid zijn voorwaarden opgenomen, onder andere met betrekking tot de doelgroep waarvoor mag worden gebouwd. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, is aangetoond dat er uitsluitend voor lokale behoefte wordt gebouwd. Bovendien is het uitgangspunt dat er niet te veel woningen, te snel worden gerealiseerd. Het Buurtschappenbeleid is de verzekering dat dit niet gebeurt. De provincie heeft haar akkoord gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

- c. Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is vastgelegd hoe de gemeente Olst-Wijhe de ruimtelijke kwaliteit wil versterken. Een belangrijk instrument uit de Nota is het borgen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan. Voor een aantal dorpen en buurtschappen is vastgelegd welke cultuurhistorische waarden in het betreffende dorp of buurtschap van belang zijn. Ten aanzien van Herxen is het volgende opgenomen : *“de lintbebouwing van Herxen gelegen achter de dijk met aan de oostkant de plek van de vroegere havezate Herxen en de oude dorpschool.”* Als bijlage bij de Nota is een kaart toegevoegd waarop te zien is waar belang gehecht wordt aan het behouden van cultuurhistorische waarden zoals de lintbebouwing in Herxen. Op onderstaande afbeelding is dit terug te zien voor Herxen.



Bij nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden aan een weg waar sprake is van lintbebouwing moet rekening gehouden worden met deze lintbebouwing.

d. Landschappelijk inpassingsplan.

Aangezien de toekomstige woning in de groene omgeving komt te liggen, moet de inpassing van de woning op een correcte wijze plaatsvinden. De woning moet landschappelijk worden ingepast om zo de impact van de nieuwe woning op de omgeving/het buitengebied zoveel mogelijk te beperken. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan op laten stellen welke door de gemeente is goedgekeurd. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.



e. De nieuwe woning moet milieu hygiënisch inpasbaar zijn.

Een nieuwe woning toevoegen in het lint van Herxen betekent het toevoegen van een nieuw 'gevoelig object'. Het toevoegen van gevoelige objecten is enkel mogelijk als kan worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Dit goede woon- en leefklimaat kan worden gecreëerd als de toekomstige woning geen hinder ondervindt van de in de omgeving aanwezige milieubelastende activiteiten, zoals agrarische bedrijven. Andersom mag een toekomstige woning ook geen hinder veroorzaken voor de in de omgeving aanwezige bedrijven. Deze bedrijven mogen niet in hun bestaande rechten worden aangetast. De hiervoor genoemde inventarisatie heeft betrekking op de milieuaspecten geur, geluid, stof en gevaar. Daarnaast moet worden onderzocht of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Aan de hand van een verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie die nu nog niet is bebouwd en bestemd is voor agrarisch gebruik moet ook worden geïnventariseerd of er geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn in het plangebied. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat er geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn in het gebied. Vanwege de nabijheid van het Natura 2000-gebied 'De Rijntakken', ligt op circa 110 meter van de planlocatie, is een Aeries-berekening aangeleverd. Hieruit blijkt dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied.

Precedentwerking

Tijdens de raadsvergadering van 20 september 2021 is gesproken over de situatie bij Herxen 77 en 77a. De ligging van deze voorgevelrooilijnen zou wellicht een precedent kunnen scheppen voor de situatie Herxen 73a. Op de afbeelding hiernaast is de situatie voor dit deel van Herxen te zien waarbij de meest noordelijk gelegen woning Herxen 77a betreft. Daaronder ligt Herxen 77, Herxen 75 en in de driehoek onder Herxen 75 moet de nieuw te bouwen woning uit dit voorstel komen.

Zoals zichtbaar is loopt de lintbebouwing als een waaier van de weg af. Binnen deze waaier ligt de woning Herxen 77a op vergelijkbare hoogte met Herxen 75. Daarmee valt Herxen 77a binnen het lint. Wanneer een woning buiten de waaier valt, valt deze niet meer binnen de bestaande lintbebouwing. Wanneer van de bestaande lintbebouwing afgeweken wordt kan een precedent ontstaan voor nieuwe aanvragen in de toekomst. Wanneer de afwijking ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan op maximaal drie meter wordt gehouden dan valt deze nog binnen de bestaande waaier en is daarmee stedenbouwkundig gezien inpasbaar.



Zienswijze

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In overleg met een door de gemeente gevraagde stedenbouwkundige is bepaald wanneer nog sprake is van het realiseren van de woning binnen de lintbebouwing. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan de voorgevelrooilijn maximaal drie meter in westelijke richting worden verplaatst. Daarmee valt de woning nog in het bestaande karakteristieke bebouwingslint. Wanneer de voorgevelrooilijn nog verder in westelijke richting wordt verplaatst valt deze buiten het bestaande karakteristieke bebouwingslint en doet daarmee afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van Herxen zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De verplaatsing van de voorgevelrooilijn in westelijke richting met drie meter is afgestemd met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan zich vinden in deze verplaatsing. Het plan is daarmee nog steeds haalbaar. Voorgesteld wordt dan ook om de voorgevelrooilijn drie meter in westelijke richting te verplaatsen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Wijhe, Herxen 73a.

Conclusie

Op basis van bovenstaande argumenten wordt voorgesteld om de raad voor te stellen de Nota van beantwoording zienswijzen Wijhe, Herxen 73a vast te stellen en het bestemmingsplan 'Wijhe, Herxen 73a' gewijzigd vast te stellen in die zin dat de voorgevelrooilijn drie meter wordt opgeschoven in westelijke richting.

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan Wijhe, Herxen 73a heeft van 6 mei tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Wijhe, Herxen 73a.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan zal opnieuw voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Raad van State.

Naar aanleiding van de raadsvergadering op 20 september 2021 is aan de provincie Overijssel gevraagd hoe zij aankijkt tegen het verschuiven van de voorgevelrooilijn met zes meter in westelijke richting ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De reactie is dat het een kleinschalige verschuiving betreft en daarom voor hen geen aanleiding biedt om inhoudelijk op het plan terug te komen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor de gemeente gevrijwaard is van het risico op planschade.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De financiële consequenties worden middels de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State.