

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 46743-2021

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	9 november 2021
Portefuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Elshof 6c, 6d en 6e te Wijhe 11-10-2021 – Zaak- 46740-2021 –</p>
<p>AFSTEMMING MET → <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefuillehouder wethouder H. Kamphuis, Alfons Ganzevles (Wonen)</p>
<p><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>
<p>ONDERWERP Principebesluit tot het realiseren van drie nieuwe woningen aan (voorlopig) Elshof 6c, 6d en 6e 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 drie nieuwe woningen aan (voorlopig) Elshof 6c, 6d en 6e te Wijhe in het kader van het buurtschappenbeleid onder voorwaarde dat initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
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

Drie initiatiefnemers hebben 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 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 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, 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 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

Geldend planologisch kader

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.

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. In de directe omgeving van de nieuw te bouwen woningen liggen geen agrarische bedrijven. Hiermee kan de conclusie worden getrokken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en deze bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Er zal in ieder geval een QuickScan flora en fauna en watertoets moeten worden gedaan.

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 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.

De initiatiefnemers bestaan uit drie koppels die allemaal de wens hebben om een woning te mogen bouwen op de Elshof. Van de toekomstige bewoners van Elshof 6d en 6e te Wijhe voldoet ten minste één persoon van de koppels 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. Deze bijzondere binding lichten zij nader toe in het principeverzoek.

De toekomstige bewoners van Elshof 6c te Wijhe vallen echter niet onder de categorie starter, doorstarter of senior. Zij vallen onder de categorie "terugkeerders" en als terugkerende bewoner van de Elshof voldoe je daarmee niet letterlijk aan de voorwaarden zoals gesteld in het buurtschappenbeleid. Een van beiden is geboren en getogen op de Elshof en omdat er destijds geen woningen op de Elshof beschikbaar waren, zijn zij voor hun eerste woning uitgeweken naar Wijhe. Zij zijn echter altijd actief betrokken gebleven bij de Elshof. Daarnaast bleef bij hen de wens om terug te keren naar de Elshof en daarom verzoeken zij ons om deels van het beleid af te wijken. Met de adviseur Wonen is dit verzoek besproken en daarbij komen wij tot de volgende bevindingen:

- Betrokkenen hebben desgevraagd aangetoond een bijzondere binding te hebben met het buurtschap, zowel in relatie tot het verenigingsleven als familiebanden. Vanuit Plaatselijk Belang Elshof wordt dit beaamd. Zij zijn content als deze familie weer terug kan keren naar de Elshof.
- Momenteel zijn er geen andere gegadigden voor deze plek.
- Een strikte toepassing van het buurtschappenbeleid zou hierbij als onbillijk en onredelijk worden ervaren; er is aanleiding om hiervan af te wijken (afwijking van een beleidsregel met toepassing van een hardheidsclausule, zie artikel 4.84 Awb).

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.



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.