

## Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 20 september 2021 agendapunt 5  
Raadsvergadering, d.d. 22 november 2021 agendapunt 9

Portefeuillehouder wethouder H. Kamphuis  
Zaaknummer 32435-2021  
Datum B&W-besluit 26 oktober 2021

Onderwerp  
Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan  
Wijhe, Herxen 73a.

### BIJLAGEN:

- Nota van beantwoording zienswijzen Wijhe, Herxen 73a  
(Zaaknr: 30409-2020) <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/328508>
- Notitie Buurtschappenbeleid Over verruiming  
buurtschappenbeleid (Zaaknr: 18331-2019)  
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/218783>
- BP Plankaart Herxen 73a (Zaaknr: 30409-2020)  
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/328504>
- BP Toelichting en regels Wijhe, Herxen 73a (Zaaknr:  
30409-2020) <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/328500>

### INLEIDING

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning op basis van het Buurtschappenbeleid op het perceel aan de Herxen 73a te Herxen. Op 11 augustus 2020 heeft ons college een positief besluit genomen over de ontwikkeling. 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 ons 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.

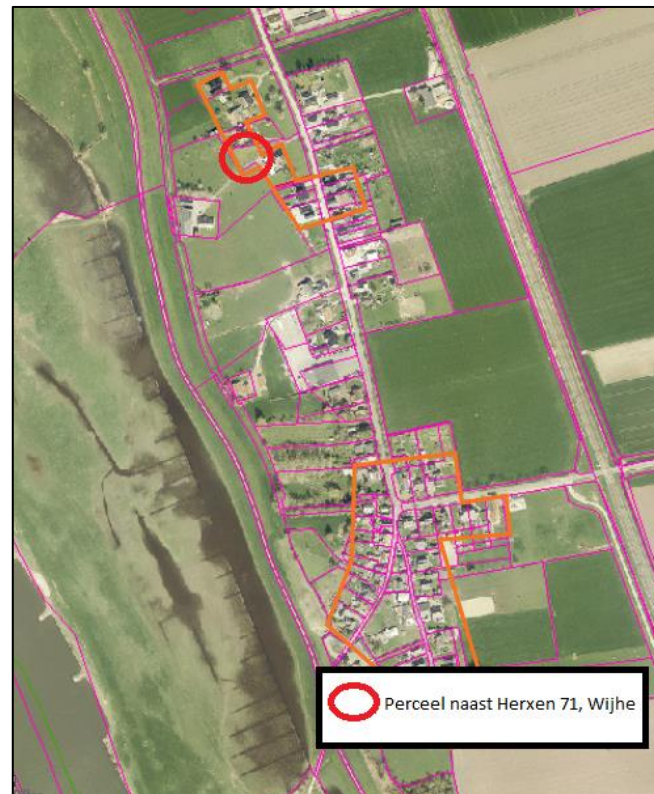
De provincie heeft haar akkoord gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

- 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 dorpsschool.*” 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 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.

### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

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

### **AANPAK/UITVOERING**

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

### **VOORSTEL**

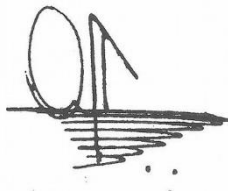
1. De Nota van beantwoording zienswijzen Wijhe, Herxen 73a d.d.13 juli 2021 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Wijhe, Herxen 73a' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001066-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 29 maart 2021, gewijzigd vast te stellen, met de volgende wijziging: de voorgevelrooilijn wordt drie meter richting het westen verschoven;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*  
Tom van der Liende  
*Telefoonnummer. 14 0570*

Onderwerp            Besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Wijhe, Herxen 73a.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 oktober 2021;

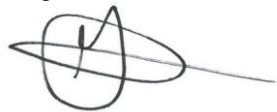
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Wijhe, Herxen 73a d.d.13 juli 2021 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Wijhe, Herxen 73a' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001066-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 29 maart 2021, gewijzigd vast te stellen, met de volgende wijziging: de voorgevelrooilijn wordt drie meter richting het westen verschoven;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

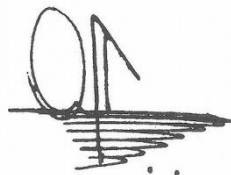
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 22 november 2021.

De raad voornoemd,  
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien