

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 11 september 2017
Agendapunt 14
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 1935-2017
Datum B&W-besluit 10 juli 2017

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Herxen tussen 6a en 8

BIJLAGEN:

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Herxen tussen 6a en 8 toelichting, regels en verbeelding (corsanr: 17.005458)

INLEIDING

Op 6 juli 2016 heeft initiatiefnemer verzocht om een starterswoning te mogen bouwen op het agrarische perceel tussen Herxen 6a en 8 in Wijhe. De initiatiefnemer is geboren en getogen in Herxen. Ook is hij actief in het verenigingsleven van Herxen en heeft hij een duidelijke binding met het buurtschap. Omdat de initiatiefnemer starter is wil hij op de aangekochte grond tussen Herxen 6a en 8 een woning realiseren.

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Herxen tussen 6a en 8", heeft vanaf 8 juni 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Een vastgesteld bestemmingsplan op grond waarvan een starterswoning gerealiseerd wordt tussen Herxen 6a en 8.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota ruimtelijke kwaliteit
- Bestemmingsplan Buitengebied

ARGUMENTEN

Buurtschappenbeleid

Het buurtschap Herxen werd beschouwd als buitengebied, waar nieuwe woningen in principe niet toegestaan zijn, tenzij sprake is van vervanging van een woning of van de bouw van een agrarische bedrijfswoning. Het overheidsbeleid gaat uit van concentratie van bebouwing in de kernen en het voorkomen van verstening van het landelijk gebied. Echter, in 2003 heeft de provincie het buurtschappenbeleid ontwikkeld om tegemoet te komen aan een dringende behoefte om een nieuwe woning te mogen bouwen in bijzondere situaties. Deze regeling geeft gemeenten de ruimte om zelf incidenteel nieuwe woningen, passend in het buurtschappenbeleid, toe te staan. Dit beleid houdt het volgende in:

Personen met een zeer bijzondere binding met een buurtschap en van wie redelijkerwijs niet verwacht kan worden dat zij elders gaan wonen, kunnen een nieuwe woning bouwen. Deze zeer bijzondere binding moet worden aangetoond. Naast dit criterium geldt nog het volgende:

1. *De verhoudingscijfers voor de bevolkingsspreiding en de daarop gebaseerde woningbouwprogrammering blijven gehandhaafd.*
2. *Alternatieven zoals het benutten van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing of het omzetten van recreatiewoningen worden onderzocht.*
3. *De landschappelijke, bestuurlijke en landbouwkundige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. De bebouwing moet aansluiten bij de aanwezige (stedelijke) bebouwing en het landschap.*

In de vergadering van het college van B&W van 13 november 2007 is voor Herxen en Elshof het "Buurtschappenbeleid" vastgesteld en in de vergadering van 10 augustus 2010 is besloten het beleid voor te zetten. Het doel van dit beleid is het creëren van mogelijkheden voor starters om deze deel te laten uitmaken van de gemeenschap zodat de leefbaarheid in de buurtschappen wordt gestimuleerd.

Bijzondere binding

In het vastgestelde buurtschappenbeleid is bepaald dat jonge starters die een bijzondere binding hebben met een buurtschap dus in aanmerking kunnen komen om een starterswoning te mogen bouwen. De initiatiefnemer is geboren en getogen in Herxen en is ook actief in het verenigingsleven in Herxen. Hij heeft ook altijd in Herxen gewoond (bij zijn ouders) en voelt zich er duidelijk thuis. Hij heeft niet eerder een zelfstandige woonruimte bewoond. Hij is dus aan te merken als een jonge starter.

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 is in de anterieure overeenkomst een anti-speculatiebeding opgenomen waardoor de initiatiefnemer een boete verschuldigd is wanneer de woning binnen 5 jaar wordt verkocht. De boete neemt jaarlijks af.

Overige criteria

1. Om te voldoen aan de voorwaarde van de woningbouwprogrammering is bepaald dat er in Herxen maximaal één (1) nieuwe starterswoning per jaar gebouwd mag worden. Deze woning moet dan in de lintbebouwing worden toegevoegd. Doordat dit om een beperkt gebied gaat, is zodra het lint vol is, het niet meer mogelijk om een woning in Herxen te realiseren. De aangegeven locatie tussen Herxen 6a en 8 is in de lintbebouwing. Overigens is er dit jaar nog geen starterswoning gebouwd in Herxen.
2. Op dit moment is er in de omgeving van Herxen geen vrijkomende agrarische bebouwing of bestaand woningaanbod die kan worden omgezet naar een starterswoning. Bij de woningen die momenteel te koop worden aangeboden en die in de 6 maanden voorafgaand aan het verzoek zijn verkocht zijn de verwervingskosten hoger dan de stichtingskosten van een nieuw te bouwen woning.
3. De locatie van de nieuwe woning is op het agrarische perceel welke is gelegen tussen de bestaande woningen aan de Herxen 6a en 8. Er is geen agrarisch bedrijf dat door de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie beperkt wordt. Wel is de locatie van de nieuwe woning gelegen binnen de afstandsnormen van transportbedrijf Grolleman, welke is gelegen aan de Herxen 63a, 63b en 63c te Wijhe. Om de woning mogelijk te kunnen maken is er een herziening van het bestemmingsplan nodig waarbij de bedrijfsbestemming wordt aangepast.

De eigenaar van Herxen 63c en de bevoegde persoon namens Grolleman Transport BV hebben toestemming gegeven tot de herziening van het bestemmingsplan. Door de herziening wijzigt de bedrijfsbestemming in die zin dat de woning aan de Herxen 63c specifiek wordt aangemerkt als bedrijfswoning, zodat daar geen bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden. Op het resterende deel van het bedrijfsp perceel blijft ook 1 woning mogelijk, zodat het totale aantal van twee bedrijfswoningen niet wijzigt. De afstand vanaf het gedeelte waar wel bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden tot de beoogde nieuwe woning is dan meer dan 50 meter. Deze afstand is lager dan de te hanteren norm van 100 meter voor woongebieden, maar doordat het hier een gemengd gebied betreft is dit te motiveren.

Het verzoek past binnen de begrenzing van het buurtschap en met uitzondering van het derde criterium binnen de overige regels voor het toepassen van het buurtschappenbeleid. Door middel van zonering van de locatie Grolleman kan ook aan het laatste criterium worden voldaan.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft daar de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Aangezien de initiatiefnemer geen agrarisch bedrijf heeft, is het verzoek in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan herzien te worden.

Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting. Indien het bouwplan echter betrekking heeft op een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² (en dat is hier het geval), dan is geen nader archeologisch onderzoek vereist.

Voor de verdere inhoudelijke kant van de geplande ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan in de bijlage.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Herxen tussen 6a en 8" heeft vanaf 8 juni 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Transportbedrijf Grolleman heeft verklaard akkoord te gaan met de wijzigingen op zijn perceel.

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie en zij kan instemmen met het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolgd artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:


1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Herxen tussen 6a en 8" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BP2017001027-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van april 2017, vast te stellen;
2. 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 vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Herxen tussen
6a en 8

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10-07-2017;


gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Herxen tussen 6a en 8" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BP2017001027-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van april 2017, vast te stellen;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 11 september 2017.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien