

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 2 december 2019 agendapunt 7
Raadsvergadering, d.d. 2 december 2019 agendapunt 9

Portefeuillehouder wethouder wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer 68227-2019
Datum B&W-besluit 19 november 2019

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Elshof, Elshofweg naast 11

BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Elshof, Elshofweg naast 11 (toelichting en regels) <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/173376> - Zaak-1829-2019
- Ontwerp bestemmingsplan Elshof, Elshofweg naast 11 (verbeelding) <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/173378> - Zaak-1829-2019

INLEIDING

Op 21 maart 2019 heeft de initiatiefnemer ons college verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een starterswoning op het perceel naast Elshofweg 11 te Wijhe, kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie C, nummer 2382 en nummer 2383. De initiatiefnemer is geboren en getogen op de Elshof, is actief in het verenigingsleven en heeft een duidelijke binding met het buurtschap. De initiatiefnemer is voornemens om het perceel naast Elshofweg 11 in Wijhe te kopen. Hierop wil hij een vrijstaande woning met vrijstaande schuur realiseren. Ons college werd voorgesteld om in te stemmen met de realisatie van een starterswoning naast Elshofweg 11 te Wijhe en het ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen.

Op 9 april 2019 heeft ons college besloten om:

1. in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een starterswoning in het buurtschap Elshof naast Elshofweg 11 te Wijhe door toepassing van het buurtschappenbeleid onder de voorwaarde dat er aangetoond wordt dat sprake is van goed woon- en leefklimaat;
2. een ontwerp bestemmingsplan voor dit perceel voor te bereiden en in procedure te brengen onder de voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De bouw van een starterswoning op het perceel naast Elshofweg 11 te Wijhe, kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie C, nummer 2382 en nummer 2383.

KADER

Bestemmingsplan Kleine Kernen
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Buurtschappenbeleid
Wet ruimtelijke ordening (Wro)

ARGUMENTEN

Wij stellen u voor om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie naast Elshofweg 11 te Wijhe met toepassing van het buurtschappenbeleid.

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 bedrijfs woning 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 2003 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. 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 bebouwing 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 collegevergadering van 13 november 2007 is voor Herxen en Elshof het "Buurtschappenbeleid" vastgesteld en in de vergadering van 10 augustus 2010 is besloten het beleid voort 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 op de Elshof en is ook actief in het verenigingsleven op de Elshof. Hij heeft ook altijd op de Elshof gewoond (bij zijn ouders). Hij heeft niet eerder een zelfstandige woonruimte bewoond. Hij is dus aan te merken als een jonge starter.

Overige criteria

1. Om te voldoen aan de voorwaarde van de woningbouwprogrammering is bepaald dat er op de Elshof maximaal één 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 op de Elshof te realiseren. De aangegeven locatie naast Elshofweg 11 te Wijhe is in de lintbebouwing. Overigens is er dit jaar nog geen starterswoning gebouwd op de Elshof.
2. Op dit moment is er in de omgeving van de Elshof geen vrijkomende agrarische bebouwing of bestaand woningaanbod dat kan worden omgezet naar een starterswoning. Bij de woningen die momenteel te koop worden aangeboden en die in de zes 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 perceel welke is gelegen tussen de bestaande woning aan de Elshofweg 11 te Wijhe en Elshof 1 te Wijhe. Er is geen agrarisch bedrijf dat door de realisatie van een nieuwe woning op deze locatie beperkt wordt. Om de woning mogelijk te kunnen maken is er een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het verzoek past binnen de begrenzing van het buurtschap en binnen de overige regels voor het toepassen van het buurtschappenbeleid.

Planologische procedure

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Kleine Kernen en heeft daar de bestemming Tuin (gedeeltelijk), de bestemming Wonen (gedeeltelijk), de bestemming Agrarisch (gedeeltelijk) en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Op het perceel is geen bouwvlak ingetekend. Aangezien initiatiefnemer een woning wil bouwen op het perceel, is het verzoek in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen.

Alvorens een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Een van de fasen is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en dat eenieder op het ontwerpplan een zienswijze kan indienen. Het is wettelijk bepaald dat een plan zes weken ter

inzage ligt. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 26 september 2019 t/m 6 november 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend.

Voordat er werd gestart met de planologische procedure, moest een anterieure overeenkomst zijn gesloten met de initiatiefnemer. Deze voorwaarde is opgenomen zodat de initiatiefnemer alle kosten en risico's voor de te doorlopen procedure draagt. Door dit te regelen in een anterieure overeenkomst is dit contractueel geregeld. De gemeente loopt dan geen risico's. De ondertekening van de overeenkomst is gedaan voordat de procedure is opgestart, zodat de gemeente niet eerst kosten maakt alvorens de procedure werd opgestart.

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 september 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

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

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

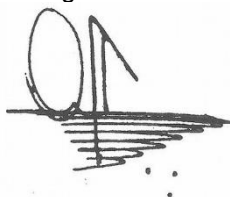
1. het bestemmingsplan "Elshof, Elshofweg naast 11" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019010001-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 2 september 2019, vast te stellen;
2. geen exploitatie overeenkomst 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:
Britt Oostveen
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Elshof, Elshofweg naast
11

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. het bestemmingsplan "Elshof, Elshofweg naast 11" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019010001-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 2 september 2019, vast te stellen;
2. geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 2 december 2019.

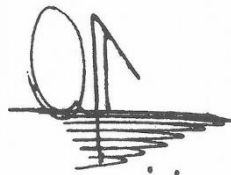
De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien