

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 7994-2024

Medewerker	:	Marissa Rabelink
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	22 mei 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 Principeverzoek (zaaknr. 36416-2023)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 Inpassingsplan (zaaknr. 36416-2023)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl portefeuillehouder wethouder M. Blind, adviseur Wonen, adviseur Landschap, stedenbouwkundige</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit doorontwikkeling erf naar familie-erf waaronder de realisatie van een levensloopbestendige seniorenwoning aan de Herxen 77 en 77a in Wijhe.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de doorontwikkeling van een erf naar familie-erf waaronder de realisatie van een levensloopbestendige seniorenwoning aan de Herxen 77 en 77a in Wijhe op basis van het Buurtschappenbeleid, onder de voorwaarden dat:
 - a. De woning in de lijn van het dorpslint van Herxen wordt gepositioneerd;
 - b. De provincie akkoord gaat met de ontwikkeling;
 - c. De cultuurhistorische waarden zoals de lintbebouwing in Herxen behouden blijft zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke kwaliteit;
 - d. Het landschappelijk inpassingsplan nader wordt uitgewerkt en door de gemeente wordt goedgekeurd. Bij de nadere uitwerking als uitgangspunt te hanteren dat een levensloopbestendige seniorenwoning wordt gerealiseerd in de vorm van een schuurwoning met een ingetogen volume waarbij de goot- en bouwhoogte beperkt blijven;
 - e. Initiatiefnemers dienen nader te onderbouwen dat aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan.
2. De formele procedure voor dit verzoek te starten onder de Omgevingswet onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure totdat de anterieure overeenkomst is overeengekomen met de initiatiefnemers.

SAMENVATTING

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend voor de doorontwikkeling van een erf naar een familie-erf waaronder de realisatie van een levensloopbestendige seniorenwoning aan de Herxen 77 en 77a in Wijhe op grond van het Buurtschappenbeleid. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

AANLEIDING

Op 16 oktober 2023 hebben de initiatiefnemers, na twee eerder ingediende schetsplannen, bijgevoegd principeverzoek (**bijlage 1**) ingediend. Op 17 januari 2024 is deze na behandeling door de omgevingstafel aangevuld. Het verzoek is om planologische medewerking te verlenen voor de doorontwikkeling van een erf naar een familie-erf door het realiseren van een levensloopbestendige seniorenwoning aan de Herxen 77 en 77a in Wijhe op grond van het Buurtschappenbeleid.

Huidige situatie

Het erf Herxen 77 en 77a ligt aan de noordkant van buurtschap Herxen, aan het einde van het woonlint. Het erf grenst aan graslanden met uitzicht over het landelijk gebied, nabij de IJssel. Op het erf staan een woonboerderij en een woning. Bij de woonboerderij is 148 m² aan bijgebouwen aanwezig (één groter bijgebouw is in gebruik voor het hobbymatig houden van schapen), plus een overkapping van 12,5 m² en bij de woning is een bijgebouw van 36 m² aanwezig.

Gewenste situatie

De initiatiefnemers wonen nu in de karakteristieke woonboerderij op dit erf. In de woning aan de noordzijde wonen hun oudste zoon, schoondochter en twee kleinkinderen. Het doel is nu om het erf verder door te ontwikkelen naar een familie-erf, waarbij hun andere zoon met schoondochter en twee kleinkinderen terugkomen naar Herxen en hier gaan wonen in de woonboerderij. De initiatiefnemers gaan dan wonen in een nieuw te bouwen seniorenwoning op ditzelfde erf, zodat ze hier zo lang mogelijk kunnen blijven wonen. Op deze wijze wonen in de toekomstige situatie drie generaties op dit erf, waarbij men elkaar dagelijks kan helpen, waar nodig.

De aanwezige bijgebouwen, waaronder een schuur waarin hobbymatig schapen worden gehouden, blijven behouden. Het aanwezige bijgebouw aan de voorzijde van de woonboerderij wordt opgeknapt en iets verbreed, zodat deze ook functioneel kan worden gebruikt. Ten slotte wordt een nieuwe kapschuur gerealiseerd, aan de zuidkant van het erf. Deze kapschuur wordt circa 40 m² en is nodig voor het opslaan van materieel en de trekker (staat nu buiten), waarmee het omliggende land wordt onderhouden, en voor stalling van de auto's, onder andere van de nieuwe bewoners. In totaal is er daarmee in de toekomstige situatie ruim minder dan 250 m² aan bijgebouwen aanwezig, passend binnen de huidige regels van het omgevingsplan van rechtswege (voorheen: bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe), voor drie woningen.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de doorontwikkeling van een erf naar een familie-erf waaronder de realisatie van een levensloopbestendige seniorenwoning aan de Herxen 77 en 77a in Wijhe op grond van het Buurtschappenbeleid.

KADER

Omgevingswet

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Woonvisie

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Notitie Buurtschappenbeleid

Omgevingsplan (voorheen: Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe)

ARGUMENTEN VOOR

1.1. Omgevingsplan van rechtswege (voorheen: Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe)

Volgens het omgevingsplan van rechtswege (voorheen: Bestemmingsplan Buitengebied Olst - Wijhe, vastgesteld op 12 mei 2012) heeft het erf de enkelbestemming 'Wonen', met de aanduiding 'bouwvlak' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De bouwaanduiding 'karakteristiek' betreft de woonboerderij. Waar de nieuw te realiseren woning is beoogd geldt de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'.



Het is op grond van het omgevingsplan dus niet toegestaan om een derde woning gepositioneerd buiten het bouwvlak op deze gronden te realiseren. Om medewerking te verlenen aan het plan dient een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te worden ingediend.

1.2. Het verzoek past binnen het Buurtschappenbeleid

De initiatiefnemers hebben het verzoek ingediend op grond van het Buurtschappenbeleid d.d. 18 februari 2020. Volgens het Buurtschappenbeleid dient de aanvrager een starter, doorstarter of senior te zijn en een bijzondere binding met het buurtschap te hebben. De initiatiefnemers behoren tot de categorie senior, zijn nu woonachtig in de woonboerderij en hebben een bijzondere binding met Herxen. Het verzoek van de initiatiefnemers voldoet hiermee aan de eisen die worden gesteld in het Buurtschappenbeleid.

Voorwaarden ontwikkeling:

a. De woning dient in het lint 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. In de afbeelding hiernaast is de noordzijde van het dorpslint van Herxen weergegeven. Uit het inpassingsplan (**bijlage 2**) is op te maken dat de nieuwe woning binnen dit aangegeven lint wordt gerealiseerd, waarbij deze ruimtelijk zorgvuldig in het lint, binnen de bestaande erfstructuur, wordt ingepast.



b. Provincie Overijssel moet akkoord gaan met de ontwikkeling

Herxen is een buurtschap in de groene omgeving c.q. het buitengebied. Volgens de Omgevingsvisie Overijssel valt het plangebied Herxen 77 en 77a grotendeels binnen het ontwikkelperspectief 'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'. Binnen dit ontwikkelperspectief is het toegestaan om voor de lokale behoefte woningen te realiseren. Het plangebied ligt daarnaast voor een klein deel in een gebied met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Dit geldt voor het gebied waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het voorgenomen plan past binnen deze ontwikkelingsperspectieven.

Het met de provincie opgestelde Buurtschappenbeleid geeft de juiste handvatten om dit te realiseren. In het Buurtschappenbeleid zijn voorwaarden opgenomen, onder andere over 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.

Een nadere uitwerking van het plan wordt als vooroverleg voorgelegd aan de provincie. Zij moeten uiteindelijk akkoord gaan met het plan.

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 (nu: het omgevingsplan van rechtswege). Voor een aantal dorpen en buurtschappen is vastgelegd welke cultuurhistorische waarden in het betreffende dorp of buurtschap van belang zijn. Voor 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.



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. Hiervoor dienen de initiatiefnemers het landschappelijk inpassingsplan nader uit te werken dat door de gemeente Olst-Wijhe wordt goedgekeurd.

De huidige plannen zijn voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Bij de nadere uitwerking dienen initiatiefnemers als uitgangspunt te hanteren een levensloopbestendige seniorenwoning in de vorm van een schuurwoning met een ingetogen volume waarbij de goot- en bouwhoogte beperkt blijven.



- e. *Initiatiefnemers dienen nader te onderbouwen dat aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan.*

De initiatiefnemers dienen (met onderzoeken) nader te onderbouwen dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is een quickscan milieuaspecten opgevraagd bij de omgevingsdienst IJsselland om te inventariseren welke onderzoeken noodzakelijk 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 er 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. De omgevingsdienst adviseert dat initiatiefnemers in de motivering de geurbelasting van rundveebedrijf Herxen 32 nader dienen te onderbouwen.

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. Omdat er al bestaande woningen dicht bij het agrarisch bedrijf staan, is hier zeer waarschijnlijk geen sprake aantasting van bestaande rechten. Dit kan in de nadere onderbouwing worden aangetoond.

Daarnaast moet worden onderzocht of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Aan de hand van een verkennend bodemonderzoek kan dit worden nagegaan. Het verkennend bodemonderzoek moet worden aangevuld met een asbestonderzoek. Het onderzoek wordt voorafgegaan door historisch bodemonderzoek.

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie die nu nog niet is bebouwd, moet ook worden geïnventariseerd of er geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn in het plangebied. Daarom dient er een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden. Vanwege de nabijheid van het Natura 2000-gebied 'De Rijntakken', ligt op circa 100 meter van de planlocatie, zal ook een Aerijs-berekening moeten worden aangeleverd.

Verder geldt er de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -1' en is er een bureauonderzoek naar de archeologische waarde van de locatie nodig.

Tot slot moet er een watertoets worden gedaan.

2.1 Met het afsluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd

Met de initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst overeengekomen. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat alle mogelijk te maken kosten door de gemeente voor rekening van de initiatiefnemers komen. In de overeenkomst wordt ook opgenomen dat eventueel uit te betalen bedragen voor nadeelcompensatie verhaald worden op de initiatiefnemers.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing.

RISICO'S

De kosten en het risico liggen bij de initiatiefnemers. Daarvoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd.

Daarnaast is er op basis van de huidige jurisprudentie een risico op vernietiging van het besluit bij beroepszaken als er nieuwe woningen binnen 50 meter van agrarisch gebruik worden ontwikkeld vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen (spuitzones).

FINANCIËN

Geen financiële consequenties. De risico's liggen bij de initiatiefnemers.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemers worden verzocht om voorafgaand aan de formele procedure de omgeving erbij te betrekken.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over uw besluit met een brief.

PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemers worden geïnformeerd over uw besluit met een brief. Vervolgens is het aan de initiatiefnemers om de plannen verder uit te werken, de omgeving te informeren en de onderzoeken uit te voeren. Het verzoek kan dan onder de Omgevingswet worden aangevraagd als Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa).