

Notitie Buurtschappenbeleid

Het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

Gelezen deze notitie aangaande de verruiming van het buurtschappenbeleid;

gelet op hoofdstuk 3 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

besluit vast te stellen de volgende: "Notitie buurtschappenbeleid" en de daarin vermelde beleidsregels zoals opgenomen in paragraaf 1.6:

1 Verruiming Buurtschappenbeleid

1.1 Aanleiding

Onlangs heeft Plaatselijk Belang Herxen de wens uitgesproken om het huidige buurtschappenbeleid te actualiseren en de aanvullende voorwaarden breder te formuleren. Deze voorwaarden worden in de nieuwe 'Visie voor Herxen' naar voren gebracht en luidt als volgt: Zowel jongere als oudere Herxenaren moeten de mogelijkheid hebben om in Herxen te blijven wonen of terug te keren naar Herxen.

1.2 Wat houdt het buurtschappenbeleid van de gemeente Olst-Wijhe in?

Het buurtschappenbeleid is oorspronkelijk bedoeld om betere mogelijkheden te creëren voor starters in de gemeente. Omdat het van groot belang is voor de leefbaarheid van de buurtschappen, dat de jongeren deel blijven uitmaken van de gemeenschap en niet noodgedwongen hun geboortegrond moeten verlaten. Het buurtschappenbeleid geldt momenteel alleen voor de dorpen Elshof en Herxen.

Ontstaan en inhoud van het Buurtschappenbeleid (2004)

Teneinde tegemoet te komen aan een gebleken dringende behoefte om een nieuwe woning te bouwen in bijzondere situaties is in 2004 door de provincie het 'Buurtschappenbeleid' geïntroduceerd. In onze gemeente is in 2007 het buurtschappenbeleid ingevoerd. In 2010 is het beleid nog eens geactualiseerd. Dit beleid, waaraan gemeentelijke initiatieven worden getoetst, houdt het volgende in (Citaat uit adviesnota van 17 oktober 2007):

"Personen met een duidelijk aantoonbare 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 gelden nog de volgende algemene voorwaarden:

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

Hoe worden de aanvragen getoetst?

Een aanvraag moet getoetst worden aan verschillende criteria om in aanmerking te komen voor het buurtschappenbeleid. Deze criteria staan beschreven in het onderstaande overzicht:

1. Aanvrager dient een starter te zijn en een bijzondere binding met het buurtschap te hebben.
2. Maximaal 1 woning per jaar per buurtschap voor alle woningbouwontwikkelingen in het buurtschap. De volgorde van aanvraag is hiervoor leidend.
3. Onderzoeken of er voldoende alternatieven zijn door stichtingskosten en verwervingskosten met elkaar te vergelijken en aanvrager wijzen op andere mogelijkheden binnen de gemeente.
4. Bouwen alleen in het lint aangegeven op bijgevoegde kaart (zie bijlagen).

Onder punt 1.5 van deze notitie gaan we in op de voorwaarden:

1.3 Verbreding doelgroep aanvragers buurtschappenbeleid

Onlangs heeft Plaatselijk Belang Herxen het verzoek in gediend om een wijziging door te voeren in het Buurtschappenbeleid, dit betreft de aanvragers van het beleid.

In de toepassing van het buurtschappenbeleid staat momenteel beschreven dat de aanvrager een starter dient te zijn en een bijzondere binding met het buurtschap moet hebben. Plaatselijk Belang Herxen doet het verzoek om het woord 'starter' te vervangen voor een term die:

1. de mogelijkheid openlaat voor de oudere Herxenaar om een nieuwbouwwoning in te richten met passende voorzieningen, om tot op hoge leeftijd te kunnen blijven wonen in Herxen.
2. ruimte geeft aan jongeren (gewezen Herxenaren) om terug te keren al of niet met hun jonge gezinnen.
3. ruimte geeft aan Herxenaren om in Herxen te blijven wonen bij een gewijzigde gezinsomstandigheden c.q. gewijzigde woonsituatie, bv. in geval van een scheiding;

Met deze uitgangspunten verwacht Plaatselijk belang Herxen nieuwe kansen te creëren, hieronder staan de volgens Plaatselijk Belang Herxen de twee belangrijkste kansen:

- Wij zien een kans om de doorstroming in de woningmarkt te versterken. Immers, wanneer een oudere verhuist naar een nieuwbouwwoning, komt er veelal een eengezinswoning vrij.
- De doorstroming ten gevolge van 'het doorstarten' heeft als positief en bijkomend effect dat woningen versneld worden verduurzaamd. Immers, de oudere bouwt een moderne woning naar de actuele duurzaamheidsnormen en de jongere zal de vrijgekomen woning, zo duurzaam mogelijk willen inrichten.

Door de aanpassing van het beleid wordt meegegaan met de tijd, doordat het past binnen de veranderingen van de hedendaagse bevolkingssamenstelling; door de toenemende vergrijzing is er meer behoefte voor woningen voor ouderen. Daarnaast is er ook steeds meer vraag naar woningen voor alleenwonende mensen. Dat betekent dat we meer dan voorheen in willen zetten op compactere woningen. Door een aanpassing in het buurtschappenbeleid, hebben deze inwoners ook de kans om in aanmerking komen voor het buurtschappenbeleid, mits zij voldoen aan de andere eisen die worden gesteld aan de aanvragers. Wat betreft de groep 'terugkeerders' zijn wij van mening dat er door het bevorderen van doorstroming meer woningen in de bestaande woningmarkt voor die groep beschikbaar kunnen komen. Het buurtschappenbeleid is in onze optiek, mede in relatie tot de beperkte ruimtelijke mogelijkheden, op dit moment echter niet bedoeld om de 'terugkeerders' een nieuwe woning te laten realiseren.

De definitie zal dan als volgt klinken: De aanvrager dient een expliciete binding met het buurtschap te hebben en moet vallen onder een van de volgende categorieën; starter, doorstarter of senior. Hieronder wordt voor de duidelijkheid kort toegelicht wat die termen inhouden:

1. Starter; persoon die woonachtig is in het buurtschap, maar die voor het eerst een eigen huis wil bouwen en daarvoor geen eigen woning heeft gehad.
2. Doorstarter: iemand die op de woningmarkt geen starter is, maar door gewijzigde gezinsomstandigheden (bv. scheiding) opnieuw woningzoekend wordt en in het buurtschap wil blijven.
3. Senior (60 plusser) en woonachtig in Herxen of op de Elshof.

1.4 Vergroten lint in huidige dorpen met buurtschappenbeleid?

Op dit moment zijn Herxen en Elshof de enige twee kernen met een buurtschappenbeleid, maar de linten kunnen naar verwachting nog maar enkele jaren mee, omdat ze dan volgebouwd zijn. Om in de toekomst nog ruimte voor woningen te creëren, zullen de mogelijkheden voor uitbreiding van de linten onderzocht moeten worden.

Voor de kern Herxen zijn er nog maar enkele mogelijkheden in het bestaande lint. Uitbreiding van het lint is op dit moment niet haalbaar door de aanwezigheid van bedrijf Grolleman Transport. Het bedrijf heeft milieucategorie 3.2, hetgeen betekent dat voor de bouw van woningen minimaal een afstand van 100 meter in acht dient te worden genomen. Voor de kern Elshof geldt ook dat de mogelijkheden beperkt zijn. Op dit moment is aan de zuid-oostzijde nog ruimte voor enkele kavels (aan de weg Elshof richting Engeweg) binnen het bestaande lint. Voor de kern Elshof lijken de mogelijkheden voor aanpassing van het lint wat ruimer dan voor de kern Herxen.

In lijn met de nieuwe Omgevingswet past het om dit punt mee te nemen bij het op te stellen Omgevingsplan en daarbij de lokale samenleving te betrekken. Een exacte planning is daarvoor overigens nog niet bekend. Daarnaast willen we bij de actualisatie van de Woonvisie ingaan op de behoefte en mogelijkheden aan woningbouw in de kernen en de buurtschappen.

1.5 Te stellen voorwaarden aan het buurtschappenbeleid

Als er kritisch gekeken wordt naar het oude buurtschappenbeleid dan is te zien dat verschillende voorwaarden niet meer relevant of actueel zijn. Hieronder staat nog een keer de huidige vereisten van het buurtschappenbeleid beschreven:

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

Vooraf aan punt 1 wordt niet veel waarde meer gehecht door de jaren heen. Het voorstel is dan ook om dit punt weg te laten in het buurtschappenbeleid. Omdat het gaat om hele beperkte aantallen, is hier de woningbouwprogrammering dus niet leidend in. Ook punt 2 kan weggelaten worden, omdat de praktijk laat zien dat er geen betaalbare alternatieven voorhanden zijn. In algemene zin wordt er wel gekeken of er relevante woningbouwontwikkelingen in de nabije omgeving zijn. Daarnaast is het van belang dat woningbouw in het buurtschap en de nabije omgeving in samenhang wordt gezien. Als in de toekomst er meer mogelijkheden (ook betaalbaar) worden geboden voor wonen op vrijkomende agrarische erven, dan is het logisch meer terughoudendheid te betrachten bij het uitbreiden van de huidige lintbebouwing in Herxen en op de Elshof.

Als de genoemde voorwaarden geschrapt worden, dan blijft de volgende voorwaarde over: De landschappelijke, natuurlijke en landbouwkundige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast. De bebouwing moet aansluiten bij de aanwezige (stedelijke) bebouwing en het landschap.

Daarnaast moet er ook kritisch gekeken worden naar de verdere toetsingscriteria voor de aanvragen in het kader van het buurtschappenbeleid. Momenteel worden de onderstaande criteria getoetst:

1. Aanvrager dient een starter te zijn en een bijzondere binding met het buurtschap te hebben.
2. Maximaal 1 woning per jaar per buurtschap voor alle woningbouwontwikkelingen in het buurtschap. De volgorde van aanvraag is hiervoor leidend.
3. Onderzoeken of er voldoende alternatieven zijn door stichtingskosten en verwervingskosten met elkaar te vergelijken en aanvrager wijzen op andere mogelijkheden binnen de gemeente.
4. Bouwen alleen in het lint aangegeven op bijgevoegde kaart.

In paragraaf 1.3 is al voorgesteld om de doelgroep te verbreden, dus dat betekent een aanpassing van punt 1. Punt 2 aangaande het te stellen maximum per jaar is niet realistisch, omdat dit bijvoorbeeld de mogelijkheid blokkeert dat enkele starters gezamenlijk gaan bouwen. Dergelijke drempels zijn niet wenselijk. Punt 3 wordt in de praktijk sowieso niet gebruikt en is dus een overbodige bepaling. Punt 4 blijft onverkort van kracht.

1.6 Conclusies en nieuw beleid

1. Verbreding doelgroep aanvragers buurtschappenbeleid Herxen

Conform het voorstel van Plaatselijk Belang Herxen wordt voorgesteld punt 1 anders te formuleren, echter met uitzondering van de groep ‘terugkeerders’. Aanvrager dient momenteel een starter te zijn en een bijzondere binding met het buurtschap te hebben. Dit wordt gewijzigd naar een bredere term die meerdere doelgroepen dekt dan het woord ‘starter’. Daardoor zal de nieuwe voorwaarde als volgt klinken; De aanvrager dient een expliciete binding met het buurtschap te hebben en moet vallen onder één van de volgende categorieën; starter, doorstarter of senior.

Nieuw beleid (beleidsregel)

Doelgroepen van het buurtschappenbeleid:

1. Starter; persoon die woonachtig is in het buurtschap, maar die voor het eerst een eigen huis wil bouwen en daarvoor geen eigen woning heeft gehad.
2. Doorstarter: iemand die op de woningmarkt geen starter is, maar door gewijzigde gezinsomstandigheden (bv. scheiding) opnieuw woningzoekend wordt en in het buurtschap wil blijven.
3. Senior (60 plusser) en woonachtig in Herxen of op de Elshof.

2. Vergroten linten in de buurtschappen

Over een paar jaar is het goed mogelijk dat de huidige linten van Elshof en Herxen volgebouwd zijn. Het is daarom wenselijk om tijds te onderzoeken of het bieden van ruimere mogelijkheden haalbaar is. Dit kan gekoppeld worden aan het op te stellen omgevingsplan. Voorafgaand daaraan kan in het kader van de actualisatie van de Woonvisie onderzocht worden welke behoefte en welke mogelijkheden er zijn voor woningbouw in de kernen en buurtschappen. Op dit moment is er geen aanleiding tot actualisatie van de linten. De al bestaande aanwezige linten (oranje belijning op bijlage I en II) blijven gehandhaafd.

3. Te stellen voorwaarden aan het buurtschappenbeleid

Versillende voorwaarden en toetsingscriteria van het huidige buurtschappenbeleid zijn tegenwoordig niet meer relevant. Het is dan ook nodig om opnieuw naar deze voorwaarden te kijken en overbodige bepalingen weg te halen. Voorgesteld wordt de volgende twee voorwaarden te schrappen.

- De verhoudingscijfers voor de bevolkingsspreiding en de daarop gebaseerde woningbouwprogrammering blijven gehandhaafd;
- Alternatieven zoals het benutten van vrijkomende agrarische bedrijf bebouwing of het omzetten van recreatiewoningen worden onderzocht.

De volgende voorwaarde blijft gehandhaafd:

de landschappelijke, natuurlijke en landbouwkundige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast; de bebouwing moet aansluiten bij de aanwezige (stedelijke) bebouwing en het landschap.

Ook is het wenselijk om de volgende twee toetsingscriteria te schrappen:

- Maximaal 1 woning per jaar per buurtschap voor alle woningbouwontwikkelingen in het buurtschap. De volgorde van aanvraag is hiervoor leidend.
- Onderzoeken of er voldoende alternatieven zijn door stichtingskosten en verwervingskosten met elkaar te vergelijken en aanvrager wijzen op andere mogelijkheden binnen de gemeente.

Nieuw beleid (beleidsregel)

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.

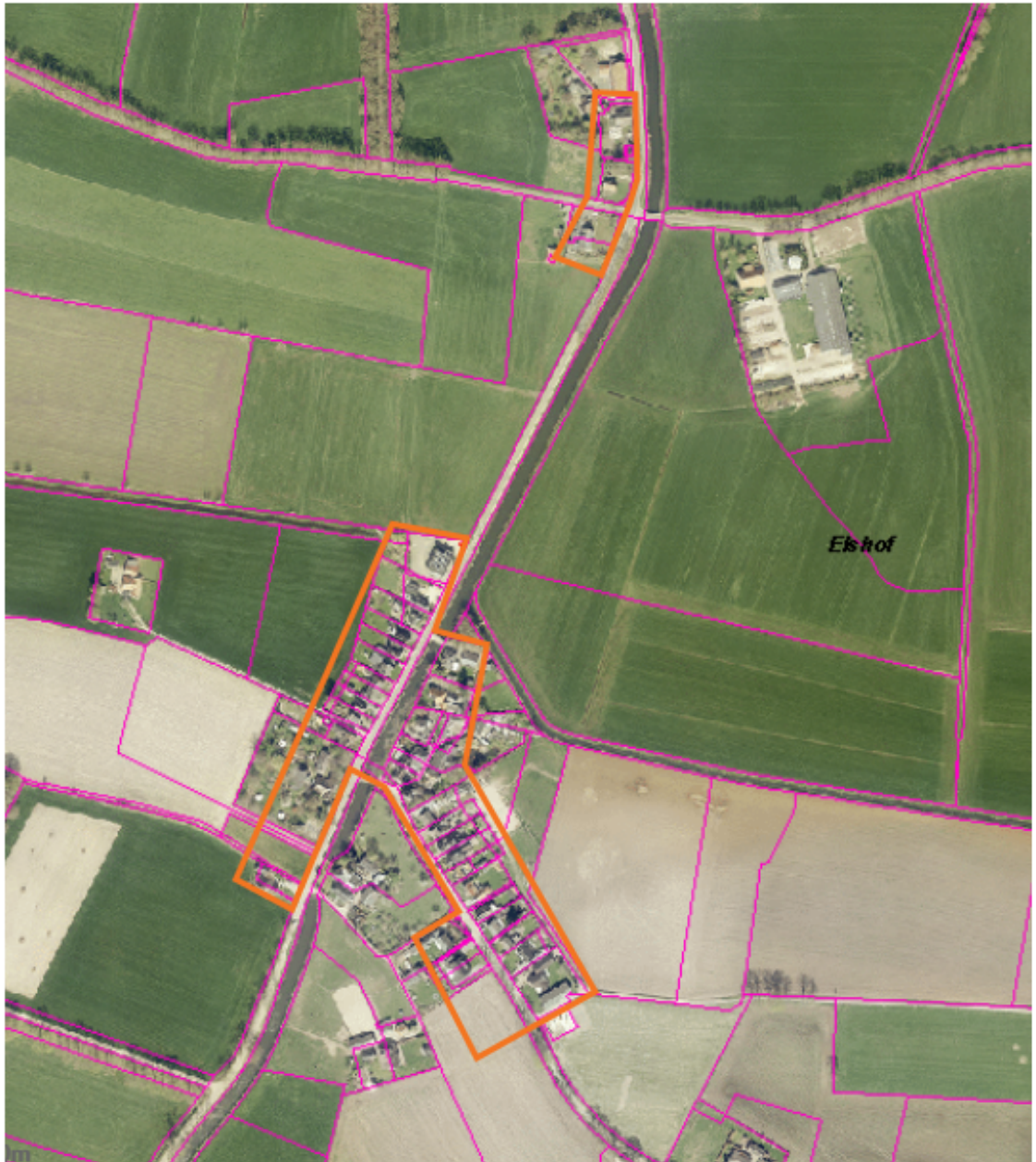
Deze beleidsregel treedt in werking op de achtste dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 18 februari 2020;

*Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris
drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis*

*de Burgemeester
A.G.J. (Ton) Strien*

Bijlage I: Lint Elshof



Oranje belijning = Huidige lint Elshof

Bijlage II: Lint Herxen



Oranje belijning = Huidig lint Herxen