

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 10 november 2017

raadsvergadering: 14 december 2017

agendanummer: 12

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Wonen Holten, Schoolstraat 6-8

te besluiten tot:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de functiewijziging Maatschappelijk naar Wonen voor Schoolstraat 6-8 in Holten.
2. Hiertoe het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, Schoolstraat 6-8' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO. 1742.BPHW2017005-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Holten, Schoolstraat 6-8' heeft met ingang van 13 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit bestemmingsplan wordt begrensd door het perceel Schoolstraat 6-8 en maakt planologisch de functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen mogelijk.

2. Beoogd effect

Een planologisch kader vaststellen die de realisatie van twee woningen mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1. Het verzoek past binnen het gestelde in de (ontwerp) Nota Woningbouw 2017-2021.

Kwantitatief zijn er in de Nota Woningbouw 2017-2021 voor Holten voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (>3 jaar) of een functie aanwezig is die planologisch

niet meer op de locatie past of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. Het verzoek voldoet aan de eisen van de knelpuntenpot, het pand staat >3 jaar leeg. Het gebruik door Zozijn is al meer dan 3 jaar geleden gestopt. Om verloedering te stoppen is transformatie wenselijk. Andere mogelijkheden dan transformeren naar woningen zijn in de loop van de jaren onderzocht maar niet haalbaar geacht.

Kwalitatief is er onder andere vraag naar vrije sector huurwoningen en goedkope grondgebonden koopwoningen. In dit plan wordt bestaande bouw omgebouwd tot zes goede en betaalbare grondgebonden woningen die kwalitatief behoren tot de twee voorgaand genoemde groepen woningen.

1.2. Het verzoek past binnen het gestelde in de Nota Inbreidingslocaties 2014.

De Nota Inbreidingslocaties 2014 stelt enkele voorwaarden waaraan een inbreidingsplan moet voldoen. Aan het inbreidingsplan kan alleen medewerking worden verleend wanneer deze binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Holten of Kern Rijssen valt. En als het verzoek kwantitatief en kwalitatief past binnen het vastgestelde woningbouwprogramma. En als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering). Aan de eerste twee voorwaarden voldoet het verzoek. De derde voorwaarde maakt onderdeel uit van een lijst van voorwaarden, waarvan er in ieder geval één moet gelden. Zoals al eerder genoemd staat het betreffende gebouw een tijd leeg, in ieder geval meer dan 3 jaar. De gestelde kavelafmetingen gelden niet voor functiewijzigingen. Daarmee voldoet het verzoek aan de eisen zoals gesteld in de Nota Inbreidingslocaties 2014.

1.3. Deze invulling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Langdurige leegstand krijgt weer invulling. Het gebouw wordt verbouwd en voldoet na de verbouw aan de eisen van de huidige tijd. De bewoners krijgen tuinen en de buitenruimte wordt onderhouden.

1.4. Hergebruik van leegstaande bebouwing is duurzaam.

Het hergebruiken van bestaande leegstaande bebouwing is duurzamer dan het opnieuw bouwen van bebouwing. Na de verbouw kunnen de woningen weer jaren mee.

2.1 Om het project mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridisch-planologisch regeling voor de functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen op het perceel.

3.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen en waar sprake is van een kostenverhaal. In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

4. Kanttekeningen

In dit (eind)stadium van de planvorming zijn er geen kanttekeningen meer. Alternatieven zijn onderzocht en belangen afgewogen.

5. Draagvlak

Vanwege het ontbreken van zienswijzen mag worden aangenomen dat er een breed draagvlak bestaat voor dit plan.

6. Aanpak / Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan legt het college het bestemmingsplan opnieuw ter inzage. Binnen een periode van zes weken kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen.

7. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen te verwachten aan de hand van dit voorstel.

8. Communicatie

Via een algemene kennisgeving in het Rijssens Nieuwsblad en de Staatscourant, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

9. Financiën

De herontwikkeling is voor risico en rekening van de ontwikkelaar. Voor de gemeente zijn de kosten verhaald op de ontwikkelaar door middel van een anterieure overeenkomst.

10. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 14 december 2017
agendanummer: 12
griffienummer: 2017-0109

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Wonen Holten, Schoolstraat 6-8

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

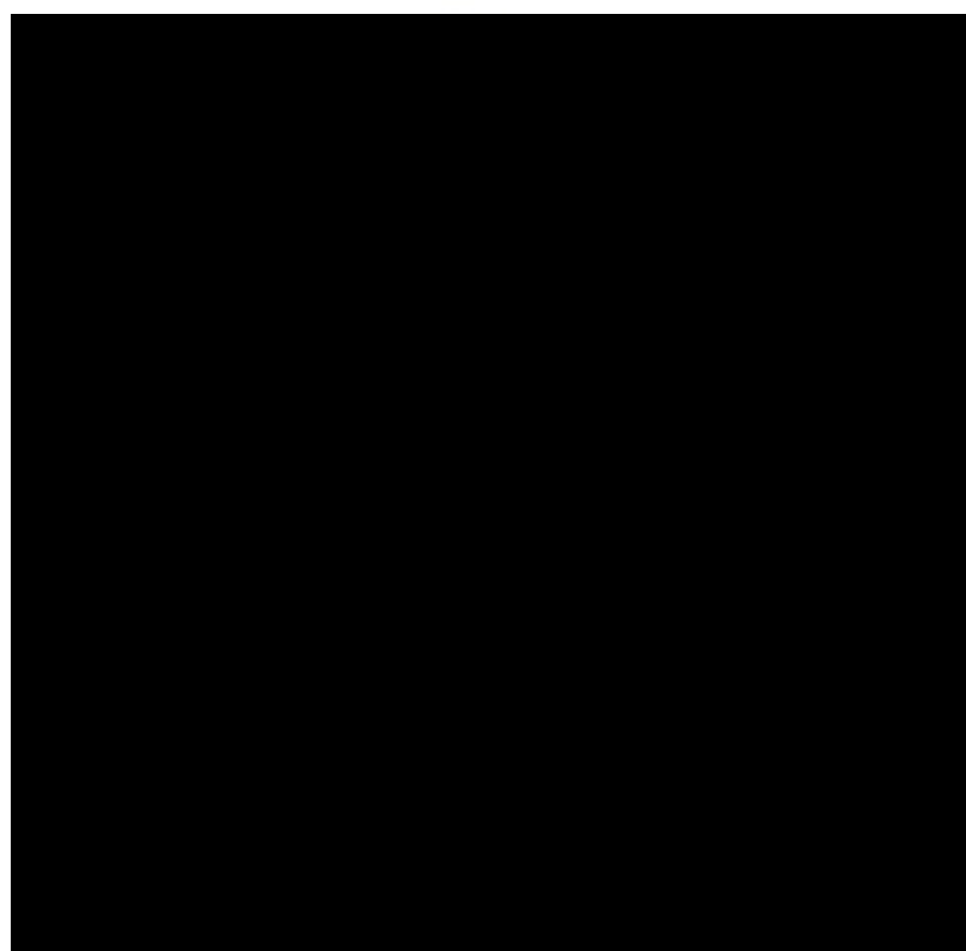
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 13 april 2017;
- gezien de wens voor functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen op het perceel Schoolstraat 6-8 te realiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, Schoolstraat 6-8' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPHW2017005.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de bespreking in de commissie Grondgebied op 11 mei 2017;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 30 november 2017;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de functiewijziging Maatschappelijk naar Wonen voor Schoolstraat 6-8 in Holten.
2. Hiertoe het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, Schoolstraat 6-8' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2017005-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 14 december 2017.



| Behandeling in/door | Datum | Advies / Besluit |
|----------------------------|--------------|---|
| Commissie Grondgebied | 30-11-2017 | De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk te behandelen in de raad |
| Raad | 14-12-2017 | Aangenomen 25 stemmen voor en 0 stemmen tegen. |