

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 3 juli 2019

raadsvergadering: 26 september 2019

agendanummer: 11

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Holten, locatie Vosman'

voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met een planologisch-juridische regeling om in de hoek Oranjestraat, Waardenborchstraat en de Noordenbergstraat in Holten 11 woningen te realiseren;
2. de ingekomen zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
3. het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Holten, locatie Vosman", als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPHW2017006-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Holten, locatie Vosman' heeft met ingang vanaf woensdag 17 januari 2018 tot en met dinsdag 27 februari 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Initiatiefnemer is de eigenaar van de grond Ten Brinke Bouw B.V. uit Doetinchem. De ontwikkelaar is voornemens om in het plangebied 11 woningen te realiseren met een gezamenlijk parkeerterrein. Er is één zienswijze ingediend. Deze ingekomen zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en daarom in beschouwing genomen. De gemeenteraad weegt deze zienswijze mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze was aanleiding om opnieuw met de ontwikkelaar in gesprek te gaan over het plan. Vervolgens heeft het plan stilgelegen bij de ontwikkelaar. Begin 2019 zijn opnieuw gesprekken gevoerd. In juni 2019 zijn de noodzakelijke overeenkomsten ondertekend. Nu kan de vaststelling van het bestemmingsplan weer worden opgepakt.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de hoek Oranjestraat, Noordenbergstraat met de Waardenborchstraat in Holten ([REDACTED]). Het plan heeft als principeverzoek op de agenda gestaan van de commissie Grondgebied van 11

mei 2017. De raadscommissie gaf die avond een positieve opinie mee over het principeplan.

2. Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader vaststellen dat de realisatie van 11 woningen mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de nota woningbouw 2017-2021.

Het beleid in de Nota Woningbouw 2017-2021 staat niet toe dat in Holten nieuwe woningbouwplannen in ontwikkeling worden genomen. Voor het oplossen van knelpunten is er een 'beperkt' aantal van circa 70 woningen opgenomen (knelpuntenpot). Omdat het mogelijk is om op deze locatie een milieuhinderlijk bedrijf te saneren en er sprake is van meerjarige leegstand, wordt deze locatie als een knelpunt gezien. Daarom past dit verzoek binnen de knelpuntenpot voor Holten uit de Nota Woningbouw 2017-2021.

1.2. Deze invulling draagt bij aan een ruimtelijke verbetering van de omgeving.

De ontwikkeling zorgt voor een sanering van een horecabestemming binnen een woonomgeving. De nieuwe invulling met 11 levensloopbestendige woningen past in het straat- en bebouwingsbeeld. Het plan draagt bij aan een duurzame invulling. Langdurige leegstand met bijkomende verpaupering wordt voorkomen. Op dit moment staat het voormalige horecapand Vosman leeg (meer dan 4 jaar) en staat het terrein in de hekken.

2.1 De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen, is gegrond en geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De binnengekomen zienswijze is ingediend op 19 februari 2018. De zienswijze gaat samengevat over de te verwachten parkeeroverlast in het niet doorlopende gedeelte van de Waardenborchstraat. De zienswijze is met de ontwikkelaar besproken en was aanleiding het plan aan te passen. De parkeerplaatsen worden nu in het middengebied gerealiseerd (10 p.p.) en door middel van langsparkeren langs de Waardenborchstraat (4 p.p.) en de Noordenbergstraat (6 p.p.) en nog 3 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de hoekwoningen. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de 11 woningen. De zienswijze wordt gegrond geacht en geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met betrekking tot de gekozen parkeeroplossing. De parkeerplaatsen met bijbehorende stoepen komen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf' te liggen. De toekomstige kavels krijgen een woonbestemming. De gewijzigde verbeelding is bijgevoegd.

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridisch-planologische regeling die 11 woningen met de bijbehorende parkeerplaatsen mogelijk maakt. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Er komt meer ruimte in het plan voor parkeren en stoepen (zie argument 2.1). In lijn met het geldende bestemmingsplan ter plekke wordt voorgesteld om in de woonbestemming via een afwijkingsbevoegdheid aan het college maximaal 100 m² kantoren/dienstverlening toe te staan. De bouwmogelijkheden blijven ongewijzigd.

4.1 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.

4. Kanttekeningen

In dit (eind)stadium van de planvorming zijn er geen kanttekeningen meer te noemen.

5. Draagvlak

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze moet bij de besluitvorming worden afgewogen.

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. Over de wijzigingen mogen belanghebbenden alsnog beroep instellen.

7. Personeel

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

8. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan komt op www.ruimtelijkeplannen.nl te staan. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving in het Rijssen-Holtens 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. Financien

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

10. Raadsprogramma

Ondernemen en Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 26 september 2019
agendanummer: 11
griffienummer: 2019-0081

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Holten, locatie Vosman'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 3 juli 2019;
- gezien de wens om 11 woningen op de locatie Vosman in Holten realiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, locatie Vosman' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op de zienswijze die binnen de termijn zijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk zijn;
- dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze gegrond worden geacht;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPHW2017006.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 12 september 2019;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling om in de hoek Oranjestraat, Waardenborchstraat en de Noordenbergstraat in Holten 11 woningen te realiseren.
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Holten, locatie Vosman", als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPHW2017006-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro vast te stellen.

van de raad van Rijssen-Holten op



Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	12-09-2019	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 26 september 2019.
Raad	26-09-2019	Aangenomen 25 stemmen voor en 0 stemmen tegen.