

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 19 oktober 2021

raadsvergadering: 25 november 2021

agendanummer: 11

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56'

voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met het toevoegen van één extra woning ten opzichte van het principeverzoek;
2. in te stemmen met de in de 'nota ambtelijke wijzigingen' voorgestelde ambtelijke aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan "Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56";
3. het bestemmingsplan "Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO. 1742.BPHW2021001-0401 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen zoals tevens opgenomen in de bijlage;
4. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Op 1 december 2020 heeft het college in principe besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Larenseweg 56 in Holten. Ook alle fracties konden instemmen met het verzoek tijdens de commissie Grondgebiedvergadering van 14 januari 2021. In de commissievergadering werd wel aandacht gevraagd voor de vraag naar jongerenhuisvesting in Holten. Hierover zijn in de overeenkomst met de initiatiefnemer afspraken gemaakt. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor het historisch karakter van het bestaande pand. Om het historisch karakter te behouden is het ontwerp van de ontwikkeling in overleg met de stadsbouwmeester afgeleid op de architectuur van het voormalige pand.

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Larenseweg 56 in Holten heeft vanaf 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021 voor één ieder ter inzage gelegen. Gedurende de zomerperiode is de publicatie herhaaldelijk gepubliceerd in de lokale nieuwsbladen. De volgende stap in de procedure is het bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

2. Beoogd effect/doel

Een kwalitatieve impuls te geven aan de Larenseweg in Holten. Het verbeteren van de ruimtelijke structuur en het toevoegen van (kleine) wooneenheden in Holten.

3. Argumenten

1.1. Het toevoegen van één extra woning past zowel in het bouwplan als in het woningbouwprogramma

Ten tijde van het principeverzoek was er sprake om ter plaatse 6 (kleine) wooneenheden toe te voegen. Gedurende de verdere uitwerking van het plan is gebleken dat binnen het beoogde bouwplan ruimte beschikbaar was voor het toevoegen van nog één extra woning met bijbehorende parkeerruimte en berging. Het toevoegen van één extra (kleine) woning is ook passend in het woningbouwprogramma, aangezien er binnen Holten vraag is naar (kleine) wooneenheden voor met name jongeren. Hierdoor bestaat het definitieve plan uit totaal 7 (kleine) wooneenheden.

2.1. Wijzigingen in het bouwplan leiden tot een ambtelijke aanpassing en wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56".

In de nota ambtelijke wijzigingen zijn in hoofdstuk 2 de ambtelijke wijzigingen beschreven. De wijzigingen zijn hieronder samengevat en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56" (zie bijlage bij dit voorstel).

Voorgestelde ambtelijke wijziging:

- verruiming van het bouwvlak van circa 0,5 meter tot aan de perceelgrens aan de noordzijde;
- in de regels van het bestemmingsplan onder de bestemming 'Wonen-Appartementen' zijn een tweetal regels toegevoegd waarmee een koppeling is gemaakt met de 'verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021'.

3.1. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden conform afdeling 3.4 Awb namelijk:

- kennisgeving juli 2021;
- ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen in het geval dat een bestemmingsplan in één of meerdere gevallen aangewezen bouwplannen voorziet. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is verzekerd, én
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én

- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het oprichten van de openbare ruimte en woningbouw categorieën niet noodzakelijk is, óf één van de bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
1. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebedragen bedraagt minder dan € 10.000,-- of
 2. er geen verhaalbare kosten in de zin van het besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn; óf
 3. de verhaalbare kosten in de zin van het besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De gemeente Rijssen-Holten heeft met de grondeigenaren waaronder de verzoeker een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is er geen noodzaak tot vaststellen van een exploitatieplan.

4. Kanttekeningen

In deze fase zijn geen kanttekeningen meer te benoemen.

5. Draagvlak

Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan is de initiatiefnemer samen met omwonende(n) in gesprek gegaan. Door een kleine aanpassing aan het bouwplan is er gezamenlijk een oplossing gekomen waardoor het plan gewijzigd kan worden vastgesteld.

6. Aanpak/Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode van de ter inzage legging kan beroep worden ingesteld bij Raad van State door belanghebbenden die ook hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden.

7. Communicatie

Op de voorgeschreven wijze.

8. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen, dit past binnen de reguliere werkzaamheden.

9. Financiën

Aan de hand van dit voorstel zijn geen financiële gevolgen te verwachten.

10. Duurzaamheid

Het beoogde woongebouw moet in ieder geval voldoen aan de landelijk vastgestelde duurzaamheidseisen (BENG-eisen). Dat betekent dat de woningen nagenoeg energieneutraal worden gebouwd. Om aan deze eisen te voldoen worden onder andere warmtepompen, zonnepanelen en lage temperatuurverwarming gerealiseerd in/op het pand.

11. Bijlagen

Bijlage 01, Plankaart Larenseweg 56

Bijlage 02, Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56, Regels

Bijlage 03, Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56, Bijlagen bij regels

Bijlage 04, Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56, Toelichting

Bijlage 05, Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56, Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 06, Nota ambtelijke wijzigingen

12. Raadsprogramma

Dit voorstel draagt bij aan het raadsprogramma 'Wonen, recreëren en veiligheid'.

Eén van de doelen binnen dit programma is om de verschillende categorieën inwoners de mogelijkheid te geven om te kunnen blijven wonen in onze gemeente.

Dit plan voorziet in 7 (kleine) wooneenheden voor met name jongeren. In Holten is op dit moment vraag naar geschikte woningen voor jongeren.

Besluit raad

raadsvergadering: 25 november 2021
agendanummer: 11
griffienummer: 2021-0148

onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van B&W van 19 oktober 2021;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien de ambtelijke wijziging aan het ontwerpbestemmingsplan zoals beschreven in de opgestelde nota ambtelijke wijzigingen;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPHW2021001.dwg;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 11 november 2021.

besluit:

1. in te stemmen met het toevoegen van één extra woning ten opzichte van het principeverzoek;
2. in te stemmen met de in de 'nota ambtelijke wijzigingen' voorgestelde ambtelijke aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan "Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56";
3. het bestemmingsplan "Wonen Holten, herontwikkeling Larenseweg 56" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2021001-0401 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen zoals tevens opgenomen in de bijlage;
4. 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
25 november 2021.**



G.H. Veerman
griffier



A.C. Hofland
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	11-11-2021	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 25 november 2021.
Raad	25-11-2021	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 19 stemmen voor en 0 stemmen tegen.