

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 11 april 2023

raadsvergadering: 25 mei 2023

agendanummer: 8

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost

voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de zienswijzenota Chw ontwerp bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost;
2. Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2022001-0301 langs elektronische vorm, gewijzigd vast te stellen;
3. Met toepassing van artikel 7c lid 10 en lid 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om tot kostenverhaal te komen via anterieure overeenkomsten of via een exploitatieplan.

1. Inleiding

Op 6 november 2020 hebt u de structuurvisie voor Opbroek Oost vastgesteld. Binnen de kaders van deze structuurvisie hebben we een ontwerp bestemmingsplan laten voorbereiden. Dit plan biedt ruimte voor de bouw van circa 550 woningen, maatschappelijke voorzieningen en zorg. Met dit voorstel vragen wij u het plan vast te stellen.

2. Beoogd effect/doel

Juridisch ruimte bieden voor woningbouw voor de lokale behoefte.

3. Argumenten

Algemeen

Als eerste stap in het proces hebben we een Stedenbouwkundig Plan (hierna: SP) laten maken. Belangrijke kaders hierbij zijn het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in de Woonvisie, het behoud van de landschappelijke structuren, klimaatadaptatie en een goede

faserings. Daarnaast is er veel aandacht voor groen, de openbare ruimte en natuurinclusief bouwen. Het SP heeft, ter vervanging van een voorontwerp bestemmingsplan, voor 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 4 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties gaven geen aanleiding om het SP inhoudelijk te wijzigen, wel zijn een aantal opmerkingen meegenomen bij de uitwerking naar een ontwerp bestemmingsplan.

Na de afronding van het SP is gewerkt aan het ontwerp bestemmingsplan (hierna: BP). Het bestemmingsplan is gemaakt met toepassing van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw). Dit laatste maakt het mogelijk om, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, te experimenteren met een aantal onderdelen van die wet. Het SP is vertaald naar juridische regels en een verbeelding in het BP. De methode van bestemmen is dezelfde die we hebben toegepast bij het maken van Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Noord. De hoofdwegenstructuur heeft een specifieke functieaanduiding gekregen en de woonvelden inclusief de woonstraten worden via het vergunningstelsel uitgewerkt en bieden een bepaalde mate van flexibiliteit bij de inrichting. Daarmee beogen we ook flexibiliteit bij de uitwerking van de bouwplannen. Het woningbouwprogramma sluit aan bij het in 2019 uitgevoerde woningmarkt onderzoek (zie ook 2.2 onder kanttekeningen). Er is ruimte voor de bouw van woningen voor senioren, starters, doorstromers in zowel koop als huur. Met de corporaties zijn we in gesprek over de toevoeging van sociale huurwoningen. Op dit marktsegment ligt momenteel ook druk, toevoeging aan de bestaande voorraad is de komende jaren noodzakelijk.

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die ten grondslag liggen aan het BP. Er is veel aandacht voor de waterhuishouding in verband met de verwachte toekomstige klimaatveranderingen. Daarnaast zijn het geluid van de provinciale weg en de tijdelijke geuremissie van het bedrijf aan de Oosterhofweg belangrijke aspecten. Voor beiden is een contour opgenomen in het plan. Op basis van de Chw is de beoordeling van de geluidsaspecten verlegd naar de fase van de omgevingsvergunning.

Het ontwerp BP heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen. Onder argument 1.1 leest u onze reactie hierop.

Het gewijzigde ontwerp BP met alle bijlagen vindt u digitaal via de volgende link: <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPRW2022001-0401>

1.1 De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen

In een brief met kenmerk 1742-BPH-2212931 hebben wij u meegedeeld dat wij voornemens waren het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. De ter inzage legging heeft plaatsgevonden in de periode van 12 januari 2023 tot en met 22 februari 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. De ingediende zienswijze ziet op de aanscherping van een aantal regels over een specifieke dubbelbestemming Leiding-Gas. Gezien het belang van een veilige woonomgeving stellen we voor de voorgestelde aanscherping over te nemen en het ontwerp BP op dit punt te wijzigen.

De zienswijzennota bevat naast de zienswijze ook enkele ambtelijke wijzigingen. Deze doen geen afbreuk aan de hoofdlijn van het plan en wijken ook niet af van de intenties uit de structuurvisie en het stedenbouwkundig plan.

De voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in het plan wat nu voorligt ter besluitvorming.

2.1 Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Op grond van artikel 3.1 lid 1 in combinatie met artikel 3.8 lid 1 juncto d Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen.

3.1/4.1 Onze ervaring leert dat grondeigenaren de voorkeur geven aan een exploitatieovereenkomst

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld. We hebben de ervaring dat grondeigenaren de voorkeur geven aan het sluiten van een overeenkomst. Het genoemde artikel van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om af te wijken van het basis principe als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, er geen afspraken over fasering van het bouwproject nodig zijn of er geen nadere regels gesteld behoeven te worden over bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte. Voor Opbroek Oost hebben we dezelfde systematiek voor het verhalen van kosten gehanteerd als in Opbroek Noord, namelijk het opnemen van een gebiedsaanduiding "wetgevingszone-kostenverhaal" waar een voorlopig bouwverbod geldt. Aan dit bouwverbod is een uitzonderingsregel toegevoegd dat het verbod niet geldt voor gebieden waarvoor het kosten verhaal is verzekerd (i.c. een overeenkomst). In de praktijk betekent dit dat we met de grondeigenaren anterieur kunnen contracteren ook na de vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorlopig bouwverbod kan niet oneindig in stand blijven. Als we er via een overeenkomst niet uitkomen, moeten we op enig moment toch overgaan op het vaststellen van een exploitatieplan waardoor publiekrechtelijk het kostenverhaal, de fasering en de regels voor de aanleg van de openbare ruimte verzekerd worden. Om het proces voor vaststelling van een exploitatieplan te bespoedigen, biedt de Crisis- en herstelwet de mogelijkheid om een exploitatieplan vast te laten stellen door het college van B&W bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. In combinatie met het feit dat afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) niet van toepassing is, levert dit een aanzienlijke verkorting van de voorbereidingstijd op. Daarmee kan het college snel en wendbaar handelen in die gevallen waarbij grondeigenaren geen exploitatieovereenkomst willen aangaan.

4. Kanttekeningen

2.1 Een deel van het bestemmingsplan kan tot eind 2025 niet bebouwd worden

Zoals u weet hebben we het agrarische bedrijf Oosterhofweg 125/127 gekocht met als doel om de geurcontour, die over een groot deel van het plangebied ligt, op te heffen. Bebouwing in Opbroek Oost was niet mogelijk zonder het opheffen van de geurcontour. Met het bedrijf zijn we overeengekomen dat zij eind 2025 stoppen met de activiteiten. Dit is privaatrechtelijk in een overeenkomst vastgelegd en publiekrechtelijk geborgd in het Omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten. Zonder aanvullende maatregelen zouden we pas in 2026 kunnen starten met de bouwactiviteiten. Om eerder te kunnen beginnen hebben we gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wet geurhinder en veehouderij biedt. We hebben twee gebiedsaanduidingen gemaakt: één waarbinnen tijdelijk een hogere geurbelasting op de woning mogelijk is (tot 14 Ou) en één waarbinnen niet gebouwd mag worden tot het agrarisch bedrijf is gestopt (het gebied waarbinnen een hogere geurbelasting is dan 14 Ou). Hierdoor kan een groot deel van het gebied worden bebouwd voordat sprake is van definitieve beëindiging van de agrarische activiteiten. Een kleiner deel moet wachten met de ontwikkeling tot na 2025.

2.2 Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt, maar kan tijdens de verdere planontwikkeling nog worden aangepast

We hebben er bewust voor gekozen om de diverse functies in het gebied globaal te bestemmen. De kaders voor de ontwikkeling (bouwhoogtes etc) liggen vast in de regels, maar binnen de woonvelden is flexibiliteit qua programma mogelijk. Dit is nodig omdat de vraag, zoals vastgelegd in het woningmarktonderzoek 2019 en verwerkt in het BP, in de loop van de jaren kan wijzigen. Daarmee maken we ruimte om in te spelen op actuele ontwikkelingen, maar wel binnen de planregels die daarvoor zijn opgesteld.

5. Draagvlak

Het SP is ontwikkeld met diverse belangstellenden c.q. belanghebbenden. Door de corona maatregelen heeft het participatietraject hoofdzakelijk digitaal plaatsgevonden. Via twee stappen is gewerkt aan het SP. De eerste stap betrof een dialoogronde. Deze vond nog plaats voordat de structuurvisie is vastgesteld. In deze dialoogronde is met diverse groepen nagedacht over de uitgangspunten waaraan het SP moet voldoen. Aansluitend zijn met de huidige bewoners van Opbroek Oost keukentafelgesprekken gevoerd om een goede inpassing van de percelen te waarborgen. Dit heeft geleid tot aanpassingen van de vastgestelde structuurvisie en een nota van uitgangspunten. Vervolgens hebben we een oproep gedaan aan de bevolking om mee te denken bij de uitwerking. Hieruit is een groep personen en bedrijven ontstaan die in twee werkplaatsen hebben meegewerkt aan de totstandkoming van het SP. Na besluitvorming over het SP is er een derde werkplaats georganiseerd waar de fase A, 1 en 2 verder is uitgewerkt naar een concept verkavelingsplan.

De onderzoeken zijn, in aanloop naar de gewijzigde werkmethode die voortvloeit uit de Omgevingswet, via een pilottraject besproken met de ketenpartners. De nieuwe manier van werken gaat via de Omgevingstafel Twente. Op deze manier is een integrale beoordeling van en advisering over het plan mogelijk gemaakt. Het plan is positief beoordeeld door de ketenpartners. De eerste ervaringen met de nieuwe manier van werken zijn positief.

6. Aanpak/Uitvoering

Na besluitvorming wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en voor beroep bij de ABRvS ter inzage gelegd. Belanghebbenden en niet-belanghebbenden die eerder een inspraakreactie of zienswijze hebben ingediend kunnen beroep aantekenen tegen het besluit van de gemeenteraad. Hierna volgt óf een beroepsprocedure óf het bestemmingsplan wordt onherroepelijk. In de tussenliggende tijd werken we door aan het contracteren van grondeigenaren en bereiden we de aanbesteding van het bouwrijp maken van de eerste fase voor zodat eind 2023 kan worden gestart met de bouw van de eerste woningen.

De uitvoering van het bestemmingsplan is overeenkomstig de planning zoals deze is vastgelegd in de structuurvisie. We starten met fase A en 1 in het noordelijk deel van het plangebied. Vervolgens fase 2 aansluitend aan Opbroek Zuid. Daarna fase 3 en 4 die beiden richting de provinciale weg liggen.

7. Communicatie

Via de reguliere kanalen.

8. Financiën

Artikel 3.1.6 Bro bepaald dat de toelichting op het bestemmingsplan inzicht moet geven over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In de paragraaf "Uitvoering van het plan" in het BP hebben we geschreven dat de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond. We hebben met behulp van onze reguliere systematiek voor het begroten van kosten en opbrengsten (SSK-methode voor de raming van de kosten en de residuele grondwaarde voor de opbrengsten) een exploitatieberekening gemaakt. Dit is een sluitende berekening waar, om de kosten en opbrengsten in evenwicht te brengen, wel de randen van de uitgangspunten zijn opgezocht. Zo is er rekening gehouden met een kleiner percentage onvoorzien, zitten we met de residuele waarde berekening van de opbrengsten aan de

maximum kant en hebben we voor de grotere vrijstaande kavels de marktwaarde bepaald in plaats van de residuele grondwaarde. Binnen de huidige kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn er hoegenaamd geen mogelijkheden om tegenvallers op te vangen. Hiermee houden we rekening bij het maken van het risicologboek bij de begroting van 2024.

9. Duurzaamheid

We hebben veel aandacht besteed aan het maken van een duurzame openbare ruimte. Daar waar het kan gaan we minder verharding aanleggen door het slim combineren van functies, zetten we in het op het groeperen van bomen en leggen we weer bosplantsoen aan. Ook hebben we gekeken of we kunnen inzetten op minder verharding op de erven bij de woningen. We gaan bewoners actief informeren over de klimaatadaptieve maatregelen in de wijk waarbij we ook inspanningen verwachten van de toekomstige bewoners.

Daarnaast hebben we in het BP aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen. Wij zijn namelijk van mening dat klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen de (nieuwe) norm moet worden. We hebben daarom een handreiking opgesteld met basismaatregelen (basispakket) en optionele maatregelen (pluspakket) voor de bouw van nieuwe woningen. De handreiking is als bijlage bij de regels van het ontwerp BP opgenomen, waarmee deze een juridische status krijgt. Dit houdt in dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden aan de handreiking. Concreet betekent dit dat bij de bouw van nieuwe woningen te allen tijde natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.

10. Bijlagen

Bijlage 01. Zienswijzennota Opbroek Oost
Bijlage 02. Regels Opbroek Oost 23 maart 2023
Bijlage 03. Toelichting Opbroek Oost 23 maart 2023
Bijlage 04. Verbeelding Opbroek Oost 23 maart 2023 A0

11. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 25 mei 2023
agendanummer: 8
griffienummer: 2023-0015

onderwerp: vaststellen Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

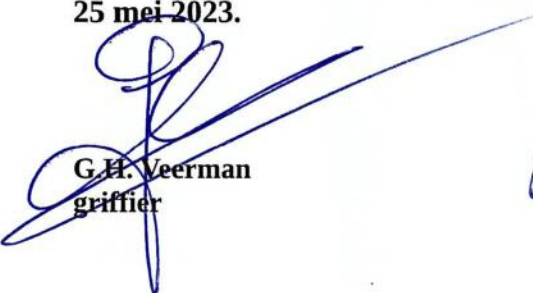
overwegingen:

1. gelezen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 11 april 2023;
2. gelezen de zienswijzennota Opbroek Oost;
3. gezien de bevoegdheid van de gemeenteraad zoals vastgelegd in artikel 3.1 lid 1 in combinatie met artikel 3.8 lid 1 juncto de Wet ruimtelijke ordening;
4. gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 11 mei 2023.

besluit:

1. in te stemmen met de zienswijzennota Chw ontwerp bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost;
2. het ontwerp bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2022001-0301 langs elektronische vorm, gewijzigd vast te stellen;
3. met toepassing van artikel 7c lid 10 en lid 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het college van burgemeester en wethouders op te dragen om tot kostenverhaal te komen via anterieure overeenkomsten of via een exploitatieplan.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 25 mei 2023.


G.H. Veerman
griffier


J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	11-05-2023	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 25 mei 2023.
Raad	25-05-2023	Aangenomen 22 stemmen voor en 0 stemmen tegen.