

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 25 augustus 2015

raadsvergadering: 24 september 2015

agendanummer: 11

opgemaakt door: WOEV

portefeuillehouder: R.J. Cornelissen

karakter: besluitvormend

onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Leijerweerdsdijk 3 in Rijssen en Raalterweg 52 in Holten

te besluiten tot:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52' als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742 BPB 2014006.dxf langs elektronische en analoge weg ongewijzigd vast te stellen;
3. De zienswijzen van reclamant 1 en reclamant 2 ongegrond te verklaren;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52' heeft vanaf 26 november zes weken voor één ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het plan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het plangebied voorzien van een actueel juridisch kader.

Argumenten

1.1. Het ontwerpbestemmingsplan is in procedure gebracht

De volgende stap in de procedure is het bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

1.2. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Op basis van artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening (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 augustus 2014;
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage 26 november 2014 en met 6 januari 2015;
- De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

3.1 de ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen:

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingekomen, de inhoud is hieronder weergegeven.

- Buiten het plangebied Raalterweg 52 zijn twee gastransportleidingen van ons bedrijf aanwezig, waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt. Deze leidingen hebben beide een diameter van 48". De 100 % letaliteitgrens van deze leidingen ligt op 220 meter uit het hart van de leidingen. In paragraaf 5.5 van de toelichting is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van deze aardgastransportleidingen. Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb bent u hiertoe wettelijk verplicht. Hoogstwaarschijnlijk zal er een toename van het aantal personen binnen het plangebied te zien zijn, gelet op het omvormen van de gebouwen tot bedrijfsverzamelgebouw en plattelandskamers. Daarom adviseren wij u om aandacht te besteden aan het groepsrisico.
 - Door de initiatiefnemers is een rapport externe veiligheid opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat er een toename is van het groepsrisico, maar deze blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Voor een inhoudelijke uiteenzetting verwijzen wij u graag naar de bijlage : Externe veiligheid Leijerweerdsluis 3 en Raalterweg 52, beschouwing van hogedruk aardgastransportleiding. Het advies van de brandweer Twente onderschrijft dit rapport.
- Vanuit het ontwerpbestemmingsplan is ons inzichtelijk geworden dat de geplande bebouwing gesitueerd is buiten de huidige bebouwingsmogelijkheden. Hierbij is het de bedoeling dat er een woning van 750 m³ wordt toegevoegd in landelijk gebied. Deze woning zou in het kader van 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' met nog eens 450 m³ uitgebreid mogen worden naar 1200 m³! Het is volgens het ontwerpbestemmingsplan de bedoeling dat deze woning gesitueerd wordt in het midden van huidig agrarische gronden. Wij zijn van mening dat het toevoegen van een woning met dit formaat niet wenselijk is in het buitengebied. In het kader van de rood-voor-rood regeling wordt het mogelijk gemaakt om elders gesloopte opstallen hier gedeeltelijk terug te plaatsen in dit mooie landelijke gebied. Hierbij willen wij aangeven dat met deze plannen beeldbepalend uitzicht vanuit onze woning aan de Leijerweerdsluis wordt belemmerd. In vergaderingen van de commissie grondgebied is in het verleden gesproken over deze plannen. Hierbij werd vanuit de raadscommissie aangegeven dat het zeer zeker niet wenselijk is om een woning in het buitengebied welke in het kader rood-voor-rood gebouw wordt groter te maken dan 750 m³. Wij delen deze mening van de commissie grondgebied en zien graag een gewijzigd plan waarin het buitengebied en ons uitzicht wordt ontzien.
 - In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 'Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsluis 3 en Raalterweg 52' is uitgebreid in gegaan op de gemaakte keuzes. Door zorgvuldig in- en aanpassing van het landschap vinden wij het een verantwoorde keuze om het bestemmingsplan op deze manier vast te stellen. De ruimtelijke impact op de omgeving is (zeer) beperkt door gebiedseigen beplanting en inrichting die zich vormt door het landschap. De geplande nieuwe woningen , een landhuis van 1200 m³ en een compensatiewoning van 750 m³ kunnen gerealiseerd worden middels het voorliggende bestemmingsplan. Als gemeente zien wij daarvoor mogelijkheden mede gelet op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel.

De volledige beantwoording van de zienswijzen is verwoord in de zienswijzennota.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen in geval een bestemmingsplan in een of meerdere aangewezen bouwplannen voorziet. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, én

- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én
 - het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, óf
 - één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 - a. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00; óf
 - b. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn; óf
 - c. 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 initiatiefnemer een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal de fasering en nadere locatie-eisen gesloten. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen ten aanzien van dit verzoek.

Draagvlak

De zienswijze geeft aan dat het plan niet door iedereen wordt omarmd. Wij zijn echter van mening dat het plan zeer zorgvuldig tot stand is gekomen, de ruimtelijke winst aanzienlijk is, en dat er ook een maatschappelijk belang wordt gediend.

Aanpak / Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal deze binnen 2 weken volgens de voorgeschreven procedure gepubliceerd worden.

Personeel

Er zijn geen personele gevolgen te verwachten ten aanzien van dit verzoek.

Communicatie

De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen worden schriftelijk in kennis gesteld van uw besluit.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdseweg 3 en Raalterweg 52' is in pdf bijgevoegd.

Financien

Er zijn geen financiële gevolgen te verwachten ten aanzien van dit voorstel.

Raadsprogramma

Toerisme en vitaal platteland.

Besluit raad

raadsvergadering: 24 september 2015

agendanummer: 11

griffienummer: 2015-0058

onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling
Leijerweerdsdijk 3 in Rijssen en Raalterweg 52 in Holten

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 25 augustus 2015;
- gelet op de overwegingen in de zienswijzennota;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52";
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPB2014006.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 10 september 2015.

besluit:

1. in te stemmen met het ongewijzigd vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsdijk3 en Raalterweg 52';
2. de zienswijzen van reclamant 1 en reclamant 2 ongegrond te verklaren;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPB2014006-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

**besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op
24 september 2015.**


H.A.J. van de Vliert
griffier

A.C. Hofland
voorzitter

b.a.
G. Krejkes




ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling
Leijerweerdsdijk 3-Raalterweg 52'

Juli 2015

1. INLEIDING.

Algemeen

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2015 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is één ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en besturen van in casu relevante waterschappen en gemeenten.

Zienswijzen

In totaal hebben twee personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend.

Al deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen.

Opzet van de Nota

Deze Nota Zienswijzen bevat in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsdijk 3 en Raalterweg 52' en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen is zoveel mogelijk letterlijk in deze Nota Zienswijzen overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd.

De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze indiener afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijzen beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het bestemmingsplan bij vaststelling door de raad, dan wordt dat vermeld in de conclusie, en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen zijn alle zienswijze-indieners op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de 'papieren' versie van de Zienswijzennota is -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 1, Reclamant 2, enz.) horen.

Verdere procedure

Tegen het uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Men kan beroep instellen, als men eerder zienswijzen heeft ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan (en die zienswijzen betrekking konden ofwel mochten hebben op dat ontwerpplan, zie artikel 3.14 Wro) of als het een onderdeel van het plan betreft, dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

2. Zienswijzen

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat:

Reclamant 1

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdslak 3 en Raalterweg 52' lag ter inzage van 11 maart 2015 tot en met 21 april 2015. Binnen deze periode kon een ieder zienswijze indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 30 maart 2015 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

Buiten het plangebied Raalterweg 52 zijn twee gastransportleidingen van ons bedrijf aanwezig, waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt. Deze leidingen hebben beide een diameter van 48". De 100 % letaliteitgrens van deze leidingen ligt op 220 meter uit het hart van de leidingen.

In paragraaf 5.5 van de toelichting is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van deze aardgastransportleidingen. Op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb bent u hiertoe wettelijk verplicht.

Hoogstwaarschijnlijk zal er een toename van het aantal personen binnen het plangebied te zien zijn, gelet op het omvormen van de gebouwen tot bedrijfsverzamelgebouw en plattelandsskamers. Daarom adviseren wij u om aandacht te besteden aan het groepsrisico.

Reactie gemeente:

Door de initiatiefnemers is een rapport externe veiligheid opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat er een toename is van het groepsrisico, maar deze blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Voor een inhoudelijke uiteenzetting verwijzen wij u graag naar de bijlage : Externe veiligheid Leijerweerdslak 3 en Raalterweg 52, beschouwing van hogedruk aardgastransportleiding. Ook is er advies gevraagd bij de Brandweer. Uit dit advies blijkt ook dat er een toename is van het groepsrisico, maar dat deze blijft onder de oriëntatiewaarde, voor de inhoudelijk advies verwijzen wij u naar het advies van de Brandweer Twente.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, wel wordt het rapport externe veiligheid en het brandweeradvies als bijlage(s) toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Ontvankelijkheid:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsluis 3 en Raalterweg 52' lag ter inzage van 11 maart 2015 tot en met 21 april 2015. Binnen deze periode kon een ieder zienswijze indienen tegen het plan. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 22 april 2015 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Inhoud zienswijze 1

De geplande bebouwing staat gesitueerd buiten het huidige bouwblok. Hierbij is het de bedoeling dat er een woning van 750 m³ wordt toegevoegd in het landelijk gebied. Deze woning kan in het kader van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving met nog eens 450 m³ uitgebreid worden naar 1200 m³. Het is volgens het bestemmingsplan de bedoeling dat deze woning gesitueerd worde in het midden van de huidige agrarische gronden. Reclamant is van mening dat een woning van dit formaat niet wenselijk is in het buitengebied.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 'Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsluis 3 en Raalterweg 52' is uitgebreid in gegaan op de gemaakte keuzes. Door zorgvuldig in- en aanpassing van het landschap vinden wij het een verantwoorde keuze om het bestemmingsplan op deze manier vast te stellen. De ruimtelijke impact op de omgeving is (zeer) beperkt door gebiedseigen beplanting en inrichting die zich vormt door het landschap.

De geplande nieuwe woningen , een landhuis van 1200 m³ en een compensatiewoning van 750 m³ kunnen gerealiseerd worden middels het voorliggende bestemmingsplan. Als gemeente zien wij daarvoor mogelijkheden mede gelet op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel.

In dit proces is meerdere malen overleg over geweest met de provincie Overijssel. Zij kunnen zich vinden in deze ontwikkeling.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Inhoud zienswijze 2

In het kader van de rood voor rood regeling wordt het mogelijk gemaakt om elders gesloopte opstallen hier gedeeltelijk terug te plaatsen in dit mooie landelijke gebied. Hierbij geeft reclamant aan dat deze plannen beeldbepalend zijn voor het uitzicht vanuit hun woning.

Reactie gemeente

Middels ons (concept) rood voor roodbeleid is het mogelijk minimaal 850 m² landschap ontsierende bebouwing te slopen en deze elders binnen de gemeente grenzen in te zetten voor een compensatiekavel. Met het slopen van 1404 m² wordt ruim aan deze eis voldaan. De situering van de compensatie kavel aan de Leijerweerdsluis 3 is mede ingegeven door de gedachte dat de Leijerweerdsluis dicht bij de woonkern Rijssen is gelegen en er wellicht sprake is van een 'woongebied'. Daarmee past deze rood voor rood woning binnen ons (concept) rood voor roodbeleid.

Het landschapsplan gaat ervan uit dat de bestaande laanbeplanting aan de Leijerweerdsluis blijft behouden en daar waar nodig wordt versterkt. De redenatie dat het uitzicht van reclamant met de bouw van de woningen teniet gedaan wordt kan dan ook niet worden gevolgd. De reeds aanwezige laanbeplanting ontleent nu ook al grotendeels het zicht op de geplande ontwikkeling. Verder wordt opgemerkt dat de geplande woningen verder van de woning van de reclamant vandaan komen te liggen. Een verschuiving van 40 meter naar 82 meter (dicht bijzijnde nieuwe bouwblok). Door het landschapsplan wordt er een sterke waarborg voor (hoger opgaande) beplanting vastgelegd dan nu planologisch het geval is.

Het aanleggen van dit landgoed en de sloop van 1404 m² landschap ontsierende bebouwing dienen ook een maatschappelijk belang. Door sloop van een aanzienlijke hoeveelheid schuren krijgt een agrarisch erf een passende vervolgfunctie. De nieuwe bebouwing wordt zodanig vorm gegeven dat deze passend zijn in het landschap en zal de toeristische wandelroute langs het gebied versterken. Ook wordt er circa 2 hectare nieuwe natuur toegevoegd binnen de gemeente grenzen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Inhoud zienswijze 3

In het verleden is in vergadering van de commissie grondgebied gesproken over deze plannen. Reclamant is van mening dat het zeer zeker niet wenselijk is een woning in het buitengebied groter te maken dan 750 m³.

Reactie gemeente

In de commissie grondgebied van 17 juni 2010 is het principe plan van de herontwikkeling van de Leijerweerdsluis besproken.

Resumerend kan gesteld worden dat de raad van de gemeente Rijssen-Holten positief staat ten opzichte van de ontwikkeling van een landhuis met een inhoud van 1200 m³.

Het punt van discussie in de commissie vergadering van 17 juni 2010 was dat de slooppunten uit de gemeente Raalte in Rijssen-Holten ingezet zouden worden. Met het slopen van opstallen in de gemeente zelf (Raalterweg 52) is dit punt niet meer aan de orde. De ontwikkeling voldoet hiermee aan ons beleid.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Inhoud zienswijze 4

Reclamant wil graag een gewijzigd plan waar rekening wordt gehouden met het uitzicht van reclamant.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 'Rijssen-Holten, herontwikkeling Leijerweerdsluis 3 en Raalterweg 52' is uitgebreid in gegaan op de gemaakte keuzes. Door zorgvuldig in- en aanpassing van het landschap vinden wij het een verantwoorde keuze om het bestemmingsplan op deze manier vast te stellen. De ruimtelijke impact op de omgeving is (zeer) beperkt door gebiedseigen beplanting en inrichting die zich vormt door het landschap.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

Bijlagen:

1. Rapport Externe veiligheid Leijerweerdsluis 3 en Raalterweg 52;
2. Advies Brandweer Twente van d.d.