

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 28 maart 2023

raadsvergadering: 25 mei 2023

agendanummer: 9

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Oude Deventerweg ong. en [REDACTED] ongewijzigd vast te stellen;

voorgesteld wordt:

1. kennis te nemen van het externe advies van BugelHajema;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Oude Deventerweg ong. en [REDACTED] zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPB2021006-0301 langs elektronische en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. de zienswijzennota vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.1. Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Op 16 februari 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor het realiseren van een rood-voor-roodwoning op het perceel plaatselijk bekend naast [REDACTED] in Holten. De benodigde sloopmeters zijn gevonden op het perceel [REDACTED] in Holten.

Op het perceel [REDACTED] zal ontmenging (het beëindigen van de intensieve tak) en sloop plaatsvinden. Het perceel Maneschijnsweg is niet geschikt om te compenseren op eigen kavel, omdat dit perceel is gelegen in deelgebied 3.

Het college was en is van mening dat het ontmengen en het verplaatsen van de sloopmeters past binnen het oude en het geldende beleid van de gemeente Rijssen-Holten. Hierover heeft het college op 16 februari 2021 een positief principebesluit genomen.

De commissie Grondgebied van 8 april 2021 kon zich in meerderheid niet vinden in de plannen. Het grootste deel van de fracties was negatief over het voorstel, het CDA was positief en de fractie van de PvdA kon op dat moment nog geen opinie geven.

Na veel (ambtelijk)overleg heeft de verzoeker de plannen toch verder uitgewerkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juni 2022 tot en met 12 juli 2022 voor één ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging is er één zienswijze ingediend. De volgende stap in de procedure is het plan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Op 15 september 2022 is het raadsvoorstel ongewijzigd vaststellen 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Oude Deventerweg ong. en [REDACTED]' behandeld in de commissie Grondgebied. Tijdens de behandeling van het voorstel gaven alle fracties aan moeite te hebben met de gekozen oplossing in het voorstel. Er werd gewezen op:

- de toepassing van de rood-voor-rood regeling, specifiek over ontmenging en extensivering;
- dat de compensatiekavel op de slooplocatie gevonden moest worden;
- de situering van de slooplocatie in deelgebied 3;
- de beperkte inspraak ter plaatse van de compensatiekavel aan de Oude Deventerweg;
- de negatieve opinie van de commissie Grondgebied in een eerder stadium.

De voorzitter heeft na bespreking geconcludeerd dat het voorstel niet rijp is voor besluitvorming. Dit was reden voor het college om het voorstel door een extern (onafhankelijk) bureau met betrekking tot de interpretatie van het beleid ten opzichte van het initiatief te laten beoordelen. Dit externe advies is meegenomen in dit voorstel en daarover kunt u hieronder meer lezen.

2. Beoogd effect/doel

Het plangebied voorzien van een actueel juridisch kader.

3. Argumenten

1.1. 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 plaatsgevonden conform afdeling 3.4 Awb namelijk:

- kennisgeving oktober 2021;
- ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 2 juni 2022 tot en met 12 juli 2022

De volgende stap in de procedure is het bestemmingsplan voor te leggen voor besluitvorming door de gemeenteraad.

1.2. Een extern bureau heeft het initiatief en de interpretatie van het beleid t.o.v. het initiatief beoordeeld

Na aanleiding van de bespreking van het voorstel in de commissie Grondgebied op 15 september 2022 en het terugnemen van het voorstel door het college, heeft het college een extern bureau gevraagd te kijken naar het initiatief en de interpretatie van het beleid t.o.v. het initiatief. Hiervoor is het externe bureau met twee vragen aan de slag gegaan:

- Draagt dit verzoek bij aan het toekomstbestendig maken en houden van het agrarische buitengebied?
- Hoe verhoudt het initiatief zich tot het vastgestelde beleid (10 maart 2022) en het oude beleid (vastgesteld 2015)?

Kort samengevat onderschrijft het externe advies het standpunt van het college dat het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid. Wel zijn er tips gegeven om het beleid en hun onderlinge verhouding beter vorm te geven. Dat valt buiten de reikwijdte van dit voorstel, onder de kanttekeningen leest u meer over het beleidsmatige deel. Het hele advies is te lezen in de bijlage. Het externe advies heeft er aan bijgedragen dat de toelichting op een aantal punten aangescherpt en aangepast is. De juridische regels en de plankaart blijven ongewijzigd.

1.3. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de Kadernota Landelijk gebied

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota Landelijk gebied vastgesteld. De nota bevat een visie op het landelijk gebied van Rijssen-Holten tot 2030. Daarnaast vormt de kadernota het bredere beleidskader waarin het beleid van het buitengebied is gebundeld. Bij het beoordelen van aanvragen voor nieuwe ontwikkelingen die niet binnen het Chw Omgevingsplan buitengebied Rijssen-Holten passen, vormt de kadernota de leidraad en de toetsingsgrondslag.

Het beleid in de kadernota is gericht op de ontwikkeling van een duurzaam en vitaal landelijk gebied. Als ambitie voor het landelijke gebied staat het volgende beschreven.

'De gemeente Rijssen-Holten streeft naar een toekomstbestendig en leefbaar landelijk gebied, waarbij de ontwikkeling van bestaande en nieuwe functies een bijdrage levert aan het vergroten van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Deze ontwikkelingen gaan gepaard met een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en leggen geen onevenredig beslag op het milieu.'

Kort gezegd is het hoofddoel economische vitaliteit, waarbij ingezet wordt op ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid.

Specifiek voor het thema landbouw zegt de kadernota het volgende:

In 2030 heeft de gemeente Rijssen-Holten een duurzaam en vitaal landelijk gebied. Er is een goede, duurzame landbouwsector, die nog jaren vooruit kan. Door een goede zonering en afstemming met andere functies hebben de grote agrarische bedrijven groeipotentie op de plek waar ze zitten. Op kwetsbare plekken gaan landbouw, natuur en recreatie samen en ondersteunen ze elkaar. De landbouw is nog steeds een belangrijke speler en identiteitsdrager van het landelijk gebied. Het landelijk gebied toont de schoonheid van de moderne landbouw naast de beeldbepalende historische boerenerven.

Het voorliggende initiatief past binnen deze doelstellingen.

1.4. Dit verzoek past binnen het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

Het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' is een aanvulling/nadere uitwerking op de Kadernota Landelijk gebied. Deze aanvulling kleurt de Kadernota verder in en geeft specifieke voorwaarden voor onder andere rood-voor-rood. Het voorliggende bestemmingsplan werkt een initiatief uit dat ziet op twee onderdelen van dit beleid.

1.4.1. Ontmengen

Ontmengen op basis van ons beleid is het beëindigen van de intensieve tak van een agrarisch bedrijf waarbij het extensieve deel wordt voortgezet. Voor een gedeelte van de opstallen vindt sloop plaats. Die sloop kan ingezet worden voor compensatie (rood-voor-rood).

Het ontmengen heeft een aantal voordelen. Allereerst biedt het toekomstperspectief voor een bestaand bedrijf. Het extensieve deel kan worden voortgezet terwijl de ruimtelijke kwaliteit op de locatie verbetert door sloop en opknappen van het erf. Verder verbetert de milieukwaliteit op en rond de locatie door het beëindigen van een intensieve tak van het bedrijf. Het voornemen past daarmee naadloos in het uitgangspunt dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan de sociaaleconomische leefbaarheid in het landelijk gebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

1.4.2 Compensatie (elders)

Door de mogelijkheid sloopmeters in te zetten voor compensatie ontstaat ruimte voor de totale kwaliteitsimpuls. Compensatie vindt bij voorkeur plaats op de slooplocatie. Dat is in het (voormalige) landbouwontwikkelingsgebied niet gewenst. Deze gebieden zijn geschikt voor het optimaal benutten van de (milieu)mogelijkheden voor agrarische bedrijven. Het

compenseren in dit gebied zou beperkingen opleveren voor deze mogelijkheden. Daarnaast is het woon- en leefklimaat van de compensatiewoning minder te garanderen.

De beoogde compensatiekavel elders (Oude Deventerweg naast nummer 33) voldoet als compensatiekavel elders aan het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied', omdat de kavel aan de Oude Deventerweg is gelegen aan een toegangsweg tot het dorp Holten en kenmerkt zich door lintbebouwing. De betreffende kavel is gelegen aansluitend aan de bebouwde kom en wordt aansluitend aan de lintbebouwing geprojecteerd, naast nummer 33.

1.5.. Inwoners van Holten kunnen hier blijven wonen

Deze ontwikkeling (ontmenging) biedt de familie een kans hier te blijven wonen en een nieuw perspectief op te bouwen. Zo kan dit agrarische bedrijf behouden blijven voor ons hoofdzakelijk agrarische buitengebied.

1.6. De raad dient een besluit te nemen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor één ieder vanaf 2 juni 2022 tot en met 12 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn is er één zienswijze ingediend.

Op basis van de wet moet de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van ter inzage ligging beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.18 Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 Wet ruimtelijk ordening).

Bij het uitblijven van een besluit heeft initiatiefnemer de mogelijkheid om een beroep te doen op de Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen. De gemeente kan daarmee een dwangsom verschuldigd zijn of via de rechter gedwongen worden op straffe van een dwangsom een besluit te nemen (paragraaf 4.1.3.2 van de Algemene wet bestuursrecht).

2.1. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wij verwijzen voor een volledige beantwoording van de zienswijze naar de bijgevoegde zienswijzennota.

3.1 Het vaststellen van 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.

Er is een anterieure overeenkomst met de verzoekers gesloten.

4. Kanttekeningen

Ontmenging is een bijzondere vorm van een ruimtelijke ordening

1. Ontmenging is een bijzondere vorm van ruimtelijke ontwikkeling die is opgenomen in het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'. Door iets niet meer te doen ontstaat er (gebruiks-)ruimte om andere activiteiten te kunnen blijven doen of te laten groeien. Ontmenging is maatwerk, omdat geen enkel bedrijf hetzelfde is. Hoewel het beleid al geruime tijd voorziet in de mogelijkheid van ontmenging is dit pas de tweede keer dat van de regeling gebruikt wordt gemaakt.

2. Duidelijkheid van het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

Naar aanleiding van de behandeling van dit initiatief in de commissie Grondgebied van 15 september 2022 is een uitvraag gedaan aan een extern bureau om advies te geven over het initiatief en de interpretatie van het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' t.o.v. het initiatief. De conclusie van het externe bureau is duidelijk. Men is van mening dat het verzoek past binnen het beleid van de gemeente Rijssen-Holten. Echter zijn er wel opmerkingen gemaakt over de leesbaarheid en de duidelijkheid van het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'.

"De op enkele onderdelen onvolledig geformuleerde regeling ten aanzien van de gebiedsgerichte aanpak en het bij (sommige) uitgangspunten ontbreken van de (juiste) context maakt dat toetsing aan deze regeling met name voor dit initiatief liggende in deelgebied 3 niet consistent en verwarrend is."

Naar aanleiding van het advies en de bespreking tijdens de thema-avond op 13 februari 2023 heeft het college het voornemen het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied' op de onduidelijke punten aan te passen om voor volgende initiatieven meer duidelijkheid te schetsen. Het college is en blijft echter van mening dat dit initiatief zoals het nu voorligt past binnen de Kadernota Landelijk gebied en het hoofddoel van het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'. En daarom wordt het op deze manier, met aanpassing van de toelichting aangeboden voor vaststelling. Het hoofddoel betreft economische vitaliteit waarbij ingezet wordt op ruimtelijke kwaliteit en toekomstbestendigheid van het buitengebied.

3. Toetsingsmoment initiatief en wijzigingen beleid

Het principeverzoek is op 9 februari 2021 ingediend. Uitgangspunt is dat een verzoek wordt getoetst aan het op dat moment geldende beleid. Dat was ten tijde van het verzoek de Kadernota Landelijk gebied en het beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied 2015'. Zoals u heeft kunnen lezen past het verzoek naar de mening van het externe bureau in alle beleidsstukken. Ook in het opvolgende beleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied 2022'.

Het is juridisch niet wenselijk het beleid te herzien of te verduidelijken en daarna het verzoek te beoordelen. Daarmee zouden de spelregels lopende het proces gewijzigd worden. Dat is juridisch niet houdbaar bij een juridische procedure. Dat laatste geldt zowel bij vaststellen als niet vaststellen.

5. Draagvlak

De ruimtelijke- en omgevingskwaliteit van de [redacted] verbetert sterk en de gemeente biedt de 'eigen' bewoners een kans in het buitengebied te blijven wonen. Gelet op de zienswijze is voor de locatie van de compensatiekavel niet bij iedereen draagvlak.

6. Aanpak/Uitvoering

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

7. Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over de afronding van het bestemmingsplanproces. Reclamant krijgt een reactie op zijn zienswijze.

8. Personeel

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

9. Financiën

Niet van toepassing.

10. Duurzaamheid

Rood-voor-roodplannen zijn per definitie duurzaam. Dit geldt zowel sociaal economisch als milieutechnisch, want er wordt bebouwing verwijderd die haar functie verloren is. Ook wordt bestaande bebouwing ingezet voor een nieuwe functie (circulair gebruik). Dit biedt een nieuw en duurzaam toekomstperspectief voor het perceel. Het bouwplan is nog niet uitgewerkt. Wij zullen de initiatiefnemers meegeven de bouwplannen zo duurzaam als mogelijk uit te voeren.

11. Bijlagen

Bijlage 01. Extern advies

Bijlage 02. Gemeentelijk beleid

Bijlage 03. Zienswijzennota

Bijlage 04. Buitengebied Holten, rood-voor-rood, Oude Deventerweg ong. en [redacted]

Bijlage 05. Buitengebied Holten, rood-voor-rood, Oude Deventerweg ong. en [redacted]

[redacted] Toelichtingen

Bijlage 06. Plankaart [redacted] (13-3-2023) - 1

Bijlage 07. Plankaart [redacted] (13-3-2023) - 2

12. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 25 mei 2023

agendanummer: 9

griffienummer: 2023-0026

onderwerp: het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Oude Deventerweg ong. en [REDACTED] ongewijzigd vast te stellen;

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 maart 2023;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Oude Deventerweg ong. en [REDACTED], dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het externe advies van BugelHajema;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de dxf.o_NLIMR0.1742.BPB2021006-0301;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wetbestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 11 mei 2023.

besluit:

het navolgende voorstel van het college te verwerpen

1. kennis te nemen van het externe advies van BugelHajema;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Holten, rood voor rood, Oude Deventerweg ong. en [REDACTED]' zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPB2021006-0301 langs elektronische en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. de zienswijzennota vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.1. Wro vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering [REDACTED] **ten op** [REDACTED]

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	Verworpen zonder hoofdelijke stemming 3 stemmen voor en 19 stemmen tegen. De fractie van SGP legt een stemverklaring af.