

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 6 december 2022

raadsvergadering: 26 januari 2023

agendanummer: 10

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Middeldijk ongenummerd'

voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Middeldijk ongenummerd' zoals vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPB2022006-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Aan de Dorperdijk 6 in Holten worden in het kader van de warme sanering varkenshouderij 1700 m² varkenstallen gesloopt. De sloopmeters zijn middels de sloopmeterregistratieregeling geregistreerd bij de gemeente Rijssen-Holten. Het perceel aan de Dorperdijk 6 in Holten is inmiddels voorzien van de bestemming wonen-vab. De eigenaar van de Dorperdijk 6 heeft de sloopmeters in de markt gezet omdat het perceel Dorperdijk 6 in Holten niet aanmerking komt om te compenseren op eigen perceel. De slooplocatie is namelijk gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) en deelgebied 3 van ons landschapontwikkelingsplan (LOP), daarmee valt het zowel in het vigerende als in het ontwerp beleid ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied in een gebied waar compenseren op de slooplocatie niet gewenst is. De initiatiefnemers, inwoners uit Rijssen die graag in de gemeente willen blijven wonen, hebben het plan opgevat om in het kader van de rood-voor-rood-regeling een compensatiekavel te realiseren op het perceel plaatselijk bekend gemeente Rijssen sectie M nummer 254. De kavel is gelegen aan de Middeldijk in Rijssen. Initiatiefnemers willen de resterende meters van de sloopmeters (850 m²) van de Dorperdijk 6 in Holten hiervoor inzetten (de overige meters worden gecompenseerd aan de Velddijk in Holten. Dit verzoek is 16 september 2021 opiniërend behandeld in de commissie Grondgebied. waarbij alleen de VVD-fractie een negatieve opinie heeft gegeven.

Op grond van ons beleid kan compensatie elders plaatsvinden als de compensatiekavel voldoet aan één van de onderstaande criteria:

- aansluitend aan of in de bebouwde kom;
- aansluitend aan een buurtschap;
- aansluitend aan of in lintbebouwing;
- in een knooperf.

De beoogde compensatiekavel elders is gelegen aan de Middeldijk ong. sectie M nummer 254 in Rijssen. Deze locatie is gelegen aansluitend aan een bebouwingslint van enkele woningen aan de Middeldijk. Voor alle bestaande bedrijvigheid, agrarisch bedrijf Zwilweg 1 en het agrarische bedrijf aan de Middeldijk 27, geldt op dit moment dat er al gevoelige objecten (woningen) aanwezig zijn op een kortere afstand dan de beoogde rood-voor-roodwoning. Dit betekent dat de bedrijvigheid niet extra wordt gehinderd in de bedrijfsvoering.

Het college heeft hierover op 13 december 2021 een positief besluit genomen, ook de commissie Grondgebied van 13 januari 2022 was positief over dit verzoek (alle fracties gaven toen een positieve opinie af).

De initiatiefnemers hebben de plannen uitgewerkt. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 september tot en met 26 oktober ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het bestemmingsplan vast te laten stellen door de raad.

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 plaats gevonden conform afdeling 3.4 Awb namelijk:

-kennisgeving februari 2022;

-ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 15 september 2022 tot en met 26 oktober 2022

Er zijn geen zienswijzen ingediend, het plan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

2.1. 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 woningbouwcategorieën 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,-, óf

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

Er zijn geen kanttekeningen.

5. Draagvlak

De ruimtelijke- en omgevingskwaliteit van de Dorperdijk en de Middeldijk verbeteren en de gemeente biedt de 'eigen' bewoners een kans in het buitengebied te blijven wonen.

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 op de hoogte gebracht over de afronding van het bestemmingsplan.

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 sociaaleconomisch als milieutechnisch, want er wordt bebouwing verwijderd die haar functie verloren is. Dit biedt een nieuw toekomstperspectief aan het perceel. Het bouwplan is nog niet uitgewerkt. Wij zullen de initiatiefnemers meegeven de bouwplannen zo duurzaam als mogelijk uit te voeren.

11. Bijlagen

Het bestemmingsplan via de link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPB2022006-0301>

12. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 26 januari 2023

agendanummer: 10

griffienummer: 2022-0135

onderwerp: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Middeldijk ongenummerd'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

1. gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2022;
2. gezien het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, rood voor rood Middeldijk ongenummerd' dat gedurende 6 weken voor één ieder ter inzage heeft gelegen;
3. gelet op het feit dat bij vaststelling gebruik wordt gemaakt van de dxf.o_NLIMRO.BPB2022006-0301;
4. gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene Wet Bestuursrecht;
5. gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 12 januari 2023.

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Middeldijk ongenummerd' zoals vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPB2022006-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 26 januari 2023.



G.H. Veerman
griffier



A.C. Hofland
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	12-01-2023	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 26 januari 2023.
Raad	26-01-2023	Aangenomen 23 stemmen voor en 0 stemmen tegen.

