

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 9 mei 2023

raadsvergadering: 29 juni 2023

agendanummer: 14

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: ongewijzigd vaststellen 'Buitengebied Rijssen, rood-voor-rood, Geskesdijk 20'

voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Geskesdijk 20' zoals vervat in de bestandenset en met plan identificatie NL.IMRO.BPB2023004-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, overeenkomstig artikel 3.1.Wro ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Op 21 december 2021 heeft het college in principe besloten medewerking te verlenen aan:

1. dat de bestaande karakteristieke bebouwing aan de Geskesdijk 20 in Rijssen middels een omgevingsvergunning (artikel 595) omgezet wordt naar regulier wonen;
2. dat er twee rood-voor-rood-compensatiekavels gerealiseerd worden aan de overzijde van de weg (op het oorspronkelijk agrarische perceel);
3. dat op basis van de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) twee recreatiebestemmingen omgezet worden naar natuurlandschap en drie kleine woningen (in één woongebouw) voor jongeren (footprint 50 m²) gerealiseerd worden op de locatie Geskesdijk 20;

De commissie Grondgebied van 13 januari 2022 was unaniem positief over de plannen.

De verzoeker heeft de plannen uitgewerkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023 voor één ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

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 september 2022;
- ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023.

1.2. De gehanteerde uitgangspunten in het bestemmingsplan voldoen aan het beleid 'ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied'

Het onderhavige bestemmingsplan ziet op het realiseren van:

- woningen in bestaande karakteristieke bebouwing;
- twee rood-voor-roodwoningen op de slooplocatie;
- drie kleine woningen in één woongebouw, ter compensatie van de sloop van twee recreatiewoningen aan de Venegge in Rijssen.

Op basis van ons vastgestelde beleid kan:

1. karakteristieke bebouwing omgezet worden naar wonen;
2. sloopmeters ingezet worden voor het realiseren van compensatiekavels op de slooplocatie;
3. het saneren van twee recreatiewoningen aan de Venegge in Rijssen worden gezien als een kwaliteitsimpuls. Het saneren van twee recreatiewoningen gelegen in de NNN (Natuurnetwerk Nederland) Venegge kan geschaard worden onder een aanzienlijke kwaliteitswinst voor dit gebied, de ruimtelijke kwaliteit neemt toe, de natuurwaarden stijgen, de biodiversiteit neemt toe en het gevoel van sociale onveiligheid verdwijnt, dit geheel in lijn met het provinciale beleid. In ruil hiervoor krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid een woongebouw voor drie kleine wooneenheden (voor jongeren) met een footprint van maximaal 50 m² en een bijgebouw van maximaal 75 m² op het perceel Geskesdijk 20 in Rijssen te realiseren.

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 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.

Kanttekeningen

Er zijn ons geen kanttekeningen bekend.

4. Draagvlak

De ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd, ook wordt door het vaststellen van dit plan een sociaal economisch/maatschappelijk probleem opgelost, namelijk dat jonge mensen kunnen blijven wonen in het buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, we gaan ervan uit dat er draagvlak is voor deze ontwikkeling.

5. 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.

6. Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over de afronding van het bestemmingsplanproces.

7. Personeel

De afronding van het bestemmingsplanproces past binnen de reguliere werkzaamheden.

8. Financiën

Niet van toepassing.

9. 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. 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.

10. Bijlagen

Achterliggende documenten:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPB2023004-0301>

11. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 29 juni 2023
agendanummer: 14
griffienummer: 2023-0045

onderwerp: ongewijzigd vaststellen 'Buitengebied Rijssen, rood-voor-rood, Geskesdijk 20'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

1. gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 mei 2023
2. gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Geskesdijk 20' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
3. gelet op het feit dat bij vaststelling gebruik wordt gemaakt van de dxf.o_NL.IMRO.BPB2023004-301;
4. gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
5. gezien de behandeling in commissie Grondgebied van 15 juni 2023.

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, rood voor rood, Geskesdijk 20' zoals vervat in de bestandenset en met plan identificatie NL.IMRO.BPB2023004-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, overeenkomstig artikel 3.1.Wro 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 29 juni 2023.



G.H. Veerman
griffier



J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	15-06-2023	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 29 juni 2023.
Raad	29-06-2023	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 22 stemmen voor en 0 stemmen tegen.