

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 14 november 2023

raadsvergadering: 21 december 2023

agendanummer: 23

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: ongewijzigd vaststellen "Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2C"

voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2C", als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPBH2022001 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. op dit moment geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. de vaststelling van een eventueel exploitatieplan te mandateren aan het college van B&W op basis van artikel 7c lid 10 en 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

1. Inleiding

In september 2021 heeft het college ingestemd met de bestuursopdracht voor het (door)ontwikkelen van bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2 fase C. Aanleiding voor deze bestuursopdracht was, naast opdroging van het bestaande aanbod bedrijfskavels, dat op basis van onderzoek bleek dat er een toename was in de vraag naar nieuwe bedrijfskavels vanuit de lokale markt. Uit het onderzoek bleek een behoefte tot 2030 van 20 tot 28 hectare netto terrein binnen de gehele gemeente. Van deze vraag komt circa 20% van de behoefte voort uit Holten. Nu het bestaande aanbod opdroogt is de realisatie van een nieuwe ontwikkeling nodig voor invulling van de behoefte. Hiervoor is ruimte binnen de vastgestelde structuurvisie van Vletgaarsmaten 2 Fase C (Vletgaarsmaten 2C).

Op 3 juli 2023 heeft het college besloten om het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2C" voor ontwerp ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 juli 2023 tot en met 24 augustus 2023 voor éénieder ter inzage gelegen. In de zomerperiode is dit herhaaldelijk gepubliceerd. Tijdens de ter inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het bestemmingsplan te laten vaststellen door de gemeenteraad.

2. Beoogd effect/doel

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van een uitbreiding van het bedrijventerrein Vletgaarsmaten in Holten.

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 juli 2023;
- ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 13 juli 2023 tot en met 24 augustus 2023.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is vooralsnog niet noodzakelijk

Wanneer er sprake is van kostenverhaal en gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan voorgenomen is, stelt de gemeenteraad normaliter een exploitatieplan vast. In het voorliggende geval is het gebruikelijke voornemen een anterieure overeenkomst te sluiten tussen één van de grondeigenaren en de gemeente Rijssen-Holten. Deze eigenaar is voornemens de gronden zelf te gaan ontwikkelen (zelfrealisatie). De afspraken over de zelfrealisatie zijn in een vergevorderd stadium en zullen naar verwachting voor vaststelling van het definitieve bestemmingsplan zijn overeengekomen. In deze afspraken zijn plankosten, onderzoekskosten, kosten voor aanleg van publieke ruimte opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Mocht deze overeenkomst ten tijde van een onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog niet getekend zijn (wat zeer onwaarschijnlijk is), waardoor het kostenverhaal niet verzekerd is dan is in het bestemmingsplan geregeld dat er een bouwverbod geldt. Net zoals in Opbroek Zuid, Noord en Oost is er sprake van een bouwverbod zolang het kostenverhaal niet verzekerd is. Er kan dan voor gekozen worden om alsnog een exploitatieplan vast te stellen. Dan kan via het exploitatieplan alsnog kostenverhaal plaatsvinden.

3.1. Het vaststellen van een eventueel exploitatieplan te mandateren aan het college van B&W

Zoals uit bovengenoemd argument blijkt is het vaststellen van een exploitatieplan niet wenselijk en vooralsnog niet noodzakelijk. Echter als met de grondeigenaar die zich beroept op zelfrealisatie niet voorafgaand aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een overeenkomst is gesloten dan kan dit alsnog nodig zijn. Gelet op het feit dat de gesprekken in een vergevorderd stadium verkeren lijkt dit naar verwachting niet aan de orde te zijn, maar in het slechtste geval is het toch nodig. Omdat het bestemmingsplan onder de werking van de Crisis- en herstelwet valt, stellen we voor om de eventuele vaststelling van een exploitatieplan te mandateren aan het college van B&W (artikel 7c lid 10 en 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Daarmee kan het college snel en wendbaar handelen in die gevallen waarbij grondeigenaren geen exploitatieovereenkomst willen aangaan.

4. Kanttekeningen

Dit bestuursvoorstel kent geen kanttekeningen.

5. Draagvlak

Gedurende het opstellen van het bestemmingsplan heeft een tweetal sessies plaatsgevonden met ondernemers van het bedrijventerrein en met geïnteresseerde ondernemers voor een kavel op Vletgaarsmaten 2C. Doelstelling van deze sessie was om samen met de ondernemers uit Holten te kijken naar duurzame randvoorwaarden in het bestemmingsplan. De sessies hebben geleid tot een aantal duurzaamheidsmaatregelen waar draagvlak voor bestaat en welke zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan (soms verplicht, soms als vrije keuze). Deze zijn nader toegelicht onder het kopje “Duurzaamheid” in dit bestuursvoorstel. Naast een participatiebijeenkomst voor ondernemers heeft ook een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de omwonenden. Alle omwonenden hebben de gelegenheid gehad om het ontwerpbestemmingsplan in te zien en vragen te stellen over het plan. Geen van de omwonenden heeft expliciet aangegeven bezwaar te hebben tegen de uitbreiding van Vletgaarsmaten 2 fase C.

De rechtszekerheid is gewaarborgd in de procedures die worden doorlopen na een definitieve aanvraag (inspraak/zienswijzen/bezwaar- en beroepsmogelijkheid). Ook tijdens de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen bezwaren ingediend.

6. Aanpak/Uitvoering

Als het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode van de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij Raad van State door belanghebbenden die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt gedurende de ter inzageperiode van het ontwerp, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden. De grondeigenaren worden na vaststelling van het bestemmingsplan geïnformeerd dat het voorkeursrecht door vaststelling van het bestemmingsplan met tien jaar wordt verlengd. Binnen deze wettelijke termijn moet tot uitvoering van de plannen gekomen worden.

7. Communicatie

Communicatie over de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats op de reguliere wijze. Voor de verkoopprocedure van de kavels is in samenspraak met team communicatie een communicatieplan opgesteld. Het doel van de communicatie is om de bedrijfskavels van Vletgaarsmaten 2C te promoten. Hiermee willen we laten zien dat in een tijd waar bedrijfskavels schaars zijn, er in Rijssen-Holten nieuwe kavels beschikbaar komen. Daarnaast brengen we het ondernemende karakter van de gemeente met deze campagne naar voren.

8. Personeel

De voortvloeiende werkzaamheden passen binnen de planningen binnen de organisatie.

9. Financiën

Bij de vaststelling van het Ontwerp is een globale berekening van de financiële haalbaarheid van het plan gemaakt. Het doel bij het ontwerp bestemmingsplan was om een kostendekkende exploitatieberekening te hebben bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze is op basis van de laatste haalbaarheidsstudie horend bij het bestemmingsplan aanwezig. Het plan is daarmee financieel en economisch uitvoerbaar gebleken. De grondexploitatie wordt naar verwachting in kwartaal 1 van 2024 bij de raad aangeboden ter vaststelling. Onderdeel van deze grondexploitatie is de verwerving van gronden.

In het plangebied is sprake van versnipperd eigendom in particulier gebied. Gelet deze eigendommen versnipperd liggen wordt een zelfrealisatie van deze eigendommen niet als realistisch beschouwd. Gemeente beoogt deze percelen minnelijk te verwerven en is in gesprek met de grondeigenaren. Mocht gemeente ten tijde van een onherroepelijk bestemmingsplan deze gronden nog niet minnelijk verworven hebben dan biedt het onherroepelijke bestemmingsplan een mogelijkheid om publiekrechtelijke instrumenten toe te passen voor de verwerving. Deze keuze zal, mits nodig, in combinatie met de exploitatiebegroting separaat aan het college en raad worden aangeboden.

10. Duurzaamheid

Het bestemmingsplan is gemaakt onder toepassing van de Wet ruimtelijke ordening met toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit laatste maakt het mogelijk om vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet te experimenteren met een aantal onderdelen van die wet. Eén van deze onderwerpen is dat dit mogelijkheden biedt om extra regels op te nemen ten aanzien van duurzaamheid.

Toekomstige bedrijven zijn op basis van de regels van voorliggend bestemmingsplan verplicht om bij de eerste nieuwbouw van bedrijfsgebouwen altijd maatregelen te nemen in het kader van duurzaamheid/klimaatadaptatie/hittestress. Deze maatregelen zijn deels afkomstig uit de uitkomsten van de uitgevoerde onderzoeken, maar ook is een deel van de maatregelen tot stand gekomen tijdens de sessies met de (toekomstige) ondernemers van de Vletgaarsmaten 2C. Concreet gaat het om de volgende verplichte maatregelen:

- er dient gasloos te worden gebouwd;
- de parkeerplaatsen voor auto's moeten worden voorzien van waterdoorlatende verharding of halfverharding;
- de buitenverlichting dient vleermuisvriendelijk te worden uitgevoerd;
- de inzet van werkmateriaal (in gebruiksfase) dient zonder (fossiele) brandstoffen te zijn.

Daarnaast dienen toekomstige bedrijven bij de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen te voldoen aan één extra duurzaamheidsmaatregel, zoals:

1. het realiseren van sedum dakbedekking (minimaal 30% dakvlak en tenminste 20% kaveloppervlakte);
2. het realiseren van zonnepanelen op het dak (minimaal 70% dakvlak en tenminste 40% kaveloppervlakte);
3. het realiseren van een onverharde tuin met opgaande beplanting (minimaal 5% kaveloppervlakte, gelegen aan representatieve zijde);
4. het realiseren van een groene gevel door middel van gevelbeplanting (minimaal één gevel die voor tenminste 50% is voorzien van gevelbeplanting).

11. Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien via: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPBH2022001-0301>

12. Raadsprogramma

Ondernemen en werken.

Besluit raad

raadsvergadering: 21 december 2023
agendanummer: 23
griffienummer: 2023-0106

onderwerp: ongewijzigd vaststellen "Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2C"

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

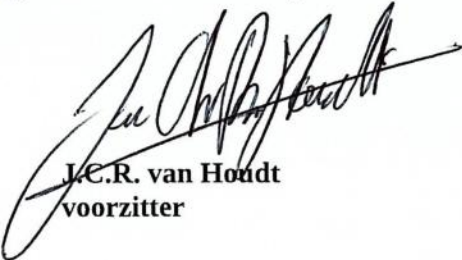
- gelezen het voorstel van het college van B&W van 14 november 2023;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2C" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPBH2022001.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, Crisis en herstelwet, Besluit Crisis en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 7 december 2023.

besluit:

1. het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vletgaarsmaten 2C", als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPBH2022001 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. op dit moment geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. de vaststelling van een eventueel exploitatieplan te mandateren aan het college van B&W op basis van artikel 7c lid 10 en 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 21 december 2023.


G.H. Veerman
griffier


J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	07-12-2023	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 21 december 2023.
Raad	21-12-2023	Aangenomen 23 stemmen voor en 0 stemmen tegen.