

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 17 december 2024

raadsvergadering: 30 januari 2025

agendanummer: 10

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen'

voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de 'zienswijzennota' en de hierin opgenomen voorgestelde aanpassingen en ambtshalve wijziging van het ontwerp bestemmingsplan "Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen".
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPDW2022001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het huidige Kulturhus in Dijskerhoek kampt al jaren met een tekort aan parkeerplaatsen bij activiteiten. De bezoekers parkeren de auto veelal langs de wegen in de omgeving. In het verleden zijn hiervoor verschillende initiatieven geweest, waaronder een appartementencomplex (juni 2018) welke als blokkendoos te massaal werd gevonden door de commissie Grondgebied.

Aannemersbedrijf Bramer B.V. heeft een handreiking gedaan om dit mee te nemen in een herontwikkeling. In 2022 is er op basis van een principeverzoek van een principebesluit genomen om de volgende ontwikkelingen mogelijk te maken:

- De bouw van 2 levensloopbestendige en 2 vrijstaande woningen tussen Maatmansweg 5 en 7 in Dijskerhoek;
- Het verplaatsen van het sportveld;
- En het aanleggen van 24 parkeerplaatsen ten westen van het Kulturhus;

Daarbij komt er met de ontwikkeling de gelegenheid om een directe veilige looproute te maken tussen de school en kinderopvang richting het sportveld. Op 22 mei 2022 heeft de commissie Grondgebied een positief advies afgegeven. En enkele aandachtspunten meegegeven, zoals behoud van groen, parkeren en aandacht voor de bredere aspecten van de woningbouw in Dijskerhoek.

Het parkeerterrein, nieuwe speelveld en de ontsluiting daarvan en de groene inrichting van het gebied worden op eigen kosten door initiatiefnemer aangelegd. De gemeente zal deze openbare gebieden na afronding van het plan onderhouden, beheren en de gronden om niet in eigendom nemen. Om de aanwezige bomen te respecteren worden de nieuwe woningen meer achter op de kavel geplaatst (ten opzichte van de rooilijn van de bestaande woningen).

Het ontwerpbestemmingsplan “Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen” heeft medio 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Naast ingediende zienswijzen is er ook een principeverzoek ingediend om het Kulturhus te verplaatsen naar de locatie tegenover de molen Hegeman, waarbij de kinderopvang een optie heeft om de gehele locatie over te nemen. Het college staat hier positief in en is in afwachting van de reactie van de provincie op het voornemen in het kader van de voorkantsamenwerking.

Hiermee rekening houdend is de behoefte qua aantal parkeerplaatsen lager geworden. Er is er na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan ruimte gevonden om een kleinere parkeerplaats te realiseren die kan functioneren als kiss- and ride met 8 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel van de kinderopvang. Dit geeft daarbij goede kansen voor een groenere inpassing van het parkeerterrein, meer ruimte ten opzichte van omliggende woonpercelen en het behouden van de (fruit)bomen (zie bijlage).

Vanwege deze ontwikkelingen, nadere onderzoeken (zoals vleermuisonderzoek) en het economisch uitvoerbaar uitwerken van de planontwikkeling heeft het dossier een tijd procedureel stilgelegen. Omdat het bestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) in ontwerp heeft gelegen kan de procedure verder afgerond worden onder de Wet ruimtelijke ordening.

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

2. Beoogd effect/doel

Vaststelling van het bestemmingsplan om hiermee, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een bijdrage te leveren aan het toekomstbestendig, leefbaar en veilig houden van de kern Dijkerhoek.

3. Argumenten

1.1 De zienswijzen en het tijdsverloop geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven op een aantal punten aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op hoofdlijnen betreffen de wijzigingen:

- In de bestemming wonen-aaneen zijn waterbergingsseisen opgenomen in de planregels, artikel 8.5 onder d.
- De vergunningplicht om te kappen artikel 8.6.1 (bestemming wonen-aaneen) wordt geschrapt op basis van het nadere vleermuisonderzoek.
- In de bestemming sport, artikel 5.2.1, wordt opgenomen dat tribunes niet zijn toegestaan.
- De verbindingstrook tussen de school en het sportveld krijgt de bestemming ‘Groen’ in plaats van ‘Sport’.

Waar nodig is ook de toelichting aangepast, zoals ten aanzien van externe veiligheid in afstemming met de Gasunie en de ontwikkeling van de kinderopvang, de laatste inrichtingstekening en de woonbehoefte (wijzigingen in de toelichting zijn in juridische zin geen planwijzigingen). Daarnaast is naar aanleiding van zienswijzen het aspect geluid in de toelichting nader gemotiveerd onder paragraaf 5.5.3. Verder is in de periode mei-augustus 2024 aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de laanbomen en de voorkomende spechtholen. Gebleken is dat geen sprake is van verblijfplaatsen van vleermuizen en de ontwikkeling geen negatief effect heeft op vleermuizen.

1.2 Er is een ambtshalve wijziging voorzien om een reststrook groen te voorkomen

In het ontwerpbestemmingsplan ontstond een reststrook groen aan de achterzijde van de woningen van circa 4 meter breed. Deze groenstrook behoort niet langer tot het sportveld, waardoor een stuk restgroen ontstaat dat geen functionele waarde meer heeft voor de openbare ruimte en het sportveld. Daarnaast grenst het aan particuliere percelen en is het naar de toekomst toe slecht te onderhouden. De gronden zijn daarbij niet van belang voor de openbare ruimte. Door de groenstrook te bestemmen als 'Tuin' zonder mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten op de aangrenzende percelen waar ook sprake is van tuinen. Tegelijkertijd is aan de zijde Maatmansweg sprake van een belangrijke bomenrij die wel van belang is voor de openbare ruimte. Daarvoor wordt de bestemming 'Groen' voorgesteld in plaats van de bestemming 'Tuin'. Deze gronden blijven ook in eigendom van de gemeente om de bestaande bomenrij te beschermen en onderhouden.

2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een parkeeroplossing, verbetering van bereikbaarheid van de kinderdagopvang en school en een veilige verbinding met het sportveld

Op dit moment worden de kinderen afgezet aan de Hakkertsweg/Dijkerhoekseweg, maar ook aan de Maatmansweg. Hierdoor kunnen er onoverzichtelijke en onveilige verkeerssituaties ontstaan. Door het realiseren van een parkeerplaats waar makkelijker gekeerd kan worden, wordt een bijdrage geleverd aan het opvangen van de piekbelasting bij het halen- en brengen van kinderen. Parkeerproblemen en verkeersonveilige situaties in de omgeving worden verminderd. Dit betreft een onderschreven behoefte door de kinderopvang, het Kulturhus en de school. Daarnaast is aan de zijkant de maatschappelijke bestemming iets verruimd (zonder bouwvlak) zodat de gronden door kinderopvang kunnen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor een nieuwe entree of een buitenspeelruimte.

Verder kan met dit plan een verbinding gemaakt worden tussen de school, de kinderopvang en het sportveld. Het openbare gemeentelijke speelveld is momenteel voor schoolgaande kinderen alleen toegankelijk via de Maatmansweg. Voor leerkrachten is het verre van een ideale situatie om met (jonge) leerlingen langs een openbare weg naar het speelveld te lopen. In het plan is een pad vanaf de school naar het speelterrein opgenomen zodat het speelveld rechtstreeks van het huidige schoolplein lopend te bereiken is, zonder gebruik te hoeven maken van de openbare weg. Het sportveld komt daarmee dichterbij de school en de kinderopvang te liggen.

2.2 De woningen passen bij de woonbehoefte

Het beleidsuitgangspunt van de Woonvisie 2021-2023 is bouwen voor lokale behoefte. Voorliggend initiatief is conform de gemeentelijke Woonvisie en de regionale Woonvisie Twente. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Volgens het behoefteonderzoek uit september 2021 van de buurtcommissie Dijkerhoek is er behoefte aan 2 levensloopbestendige woningen en 2 vrijstaande woningen. De woningen worden aangeboden aan sociaal en/of economische gebonden bewoners van de kern Dijkerhoek.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is. Hierdoor kan de vaststelling van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro achterwege blijven.

4. Kanttekeningen

2.1 In het bestemmingsplan wordt op 1 onderdeel gemotiveerd afgeweken van het gestelde in de Nota inbreidingslocaties 2014

Het verzoek voldoet op één criteria na aan het gestelde in de Nota inbreidingslocaties 2014. De woningen zijn in de situatieschets namelijk midden in het perceel getekend. Dit betekent dat de woningen, anders dan de Nota inbreidingslocaties 2014 aangeeft, achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Volgens hoofdstuk 6 van de Nota inbreidingslocaties 2014 is het mogelijk gemotiveerd af te wijken. De keuze is gemaakt om van de Nota af te wijken teneinde de ter plaatse aanwezige bomen te beschermen. Uit de Boomeffectanalyse blijkt dat ter bescherming van de bomen, de woningen niet in één lijn met de huidige woningen kunnen worden gebouwd, maar juist meer naar achteren zodat de wortels en de kruin van de bomen veilig blijven. De bewoners van Dijkerhoek hechten veel waarde aan deze bomen. Men wil dat de bomen zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven en dat de woningen dientengevolge verder van de weg af worden gebouwd. Daarnaast is het in het kader van de hittestress wenselijk om de bomen te behouden. De afwijking van de Nota inbreidingslocaties 2014 is in dit geval verdedigbaar.

2.2 De woningen kunnen ook gebouwd worden op Essensteeg-Noord

In onze eigen grondexploitatie van de Essensteeg staat dat hier ook ruimte is voor woningen. Deze ruimte is naar verwachting echter ook nodig om op de middellange termijn in voldoende woningbouw te voorzien. Recent heeft de buurtcommissie Dijkerhoek (zomer 2024) een nieuwe woonenquête uitgezet. De woonenquête geeft het beeld dat er sprake blijft van een blijvende woonvraag in Dijkerhoek. Voor de plantermijn tot 7 jaar zijn er circa 45 geïnteresseerden in een woning. De verwachting is dat ondanks dat meerdere initiatieven in Dijkerhoek op de kortere termijn op woningbouw zien, ook de Essensteeg Noord op de middellange termijn ontwikkeld kan worden voor woningbouw. Daarnaast betreft onderhavig plan een integrale ontwikkeling, welke meerdere praktische ‘problemen’ in de directe omgeving oplost.

5. Draagvlak

Voor de plannen zijn de directe burens bij het principeverzoek mondeling over de plannen geïnformeerd. De directe burens zijn positief en zien het als een unieke kans. Initiatiefnemer heeft aan alle inwoners een brief gestuurd en het initiatief toegelicht. De bewoners hebben voorafgaand aan het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan de gelegenheid gehad om het initiatief in te zien en te reageren. Er hebben in totaal 9 personen gereageerd op de brieven. De reacties waren niet onverdeeld positief. In hoofdlijnen werd aangegeven dat er geen behoefte is aan dat type woning in het plan, maar dat er behoefte is aan starterswoningen, dat er geen sprake is van parkeeroverlast bij het Kulturhus en dat de realisatie van het plan ten koste gaat van het speelveld.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 zienswijzen uitgebracht. De zienswijzen sluiten grotendeels aan bij de geconstateerde opmerkingen uit het voortraject. Dit laat zien dat niet iedereen in Dijkerhoek positief is over de voorgestelde ontwikkeling.

Uit het behoefteonderzoek van de buurtcommissie blijkt dat er behoefte is aan dit type woningen van dit initiatief. Tijdens gesprekken met de bestuurders van het Kulturhus, school en kinderopvang is regelmatig naar voren gekomen dat er juist wel sprake is van een parkeertekort, waardoor extra parkeerplaatsen wenselijk zijn. Naar aanleiding van de voorgenomen verplaatsing van het Kulturhus is daarbij het aantal parkeerplaatsen verkleind naar 8 parkeerplaatsen en toegespitst op het overnemen van het gehele pand door de kinderopvang. Hiermee is het initiatief ook beter inpasbaar in de omgeving en wordt de parkeerplaats ook op meer afstand van de woningen gezet en groen ingepast. Door de realisatie van het plan wordt er een nieuw speelveld aangelegd. Het speelveld wordt weliswaar kleiner ten opzichte van het huidige speelveld, die juist van zeer grote omvang is, maar dit weegt niet op tegen de meerwaarde van het plan zoals is omschreven in de argumenten.

6. Aanpak/Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken er inzage. Tijdens deze periode van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden.

7. Communicatie

Nadat uw gemeenteraad het bestemmingsplan “Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen” gewijzigd heeft vastgesteld zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving in lokale nieuwsbladen en in het Gemeenteblad, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven.

8. Personeel

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

9. Financiën

Aan de hand van dit voorstel zijn geen financiële gevolgen te verwachten.

10. Duurzaamheid

Het voorstel in dit verzoek draagt bij aan een beter evenwicht tussen people, planet en profit. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in gevaar brengt. Er is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Dit initiatief draagt op een aantal onderdelen hieraan bij:

- Het realiseren van duurzame woningen. De woningen zullen geheel energiezuinig uitgevoerd worden, onder andere door het toepassen van een optimale isolatie (spouw, dak en puien), gasloos bouwen en verwarming door een aardwarmte of ander duurzaam (ventilatie) systeem (people en profit);

- Het toevoegen van extra parkeerplaatsen ingepast in het groen, het aanleggen van een pad en het verplaatsen van het speelveld levert een betere kwaliteit voor de fysieke leefomgeving dan de huidige situatie (people);
- De nieuwe wooneenheden bieden ruimte aan de juiste doelgroep (people).

11. Bijlagen

Bijlage 01. Nota zienswijzen

Bijlage 02. Planregels en bijlagen

Bijlage 03. Plantoelichting en bijlagen

Bijlage 04. Plankaart

Bijlage 05. Situatietekening parkeren en sportveld

Bijlage 06. Resultaten woonenquête Dijkkerhoek 2024

12. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 30 januari 2025
agendanummer: 10
griffienummer: 2024-0107

onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan "Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien de zienswijzennota en de hierin opgenomen aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 16 januari 2025;

besluit:

1. In te stemmen met de 'zienswijzennota' en de hierin opgenomen voorgestelde aanpassingen en ambtshalve wijziging van het ontwerp bestemmingsplan "Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen".
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Dijkerhoek, Centrumplan Maatmansweg, realisatie 4 woningen" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPDW2022001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 30 januari 2025.


G.H. Yeerman
griffier


J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	16-01-2025	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 30 januari 2025.
Raad	30-01-2025	Aangenomen 23 stemmen voor en 0 stemmen tegen.