

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 16 mei 2017

raadsvergadering: 13 juli 2017

agendanummer: 19

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Veegplan Wonen Holten

te besluiten tot:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de verbetering van enkele bestemmingen en (bouw)regels in het bestemmingsplan Wonen Holten.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Wonen Holten' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2017000-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde 'Nota ambtshalve wijzigingen'.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Veegplan Wonen Holten heeft met ingang van 18 januari 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPHW2017000-0301>

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plangebied van het bestemmingsplan beslaat vrijwel de gehele bebouwde kom van Holten inclusief de landhuizen op de Holterberg, villapark Look en Meermanskamp. De bebouwde kom van Dijkerhoek behoort ook tot het plangebied. Het centrum van Holten, het stationsgebied, De Kol, 't Vletgoor en de bedrijventerreinen maken geen deel uit van dit bestemmingsplan

Het veegplan verbetert planologisch-juridisch het 'moederplan' 'Wonen Holten' op onderdelen.

2. Beoogd effect

De woonomgeving optimaal houden.

3. Argumenten

1.1 Vanuit de dagelijkse praktijk zijn een aantal onvolkomenheden aan het licht gekomen.

Nu ervaring is opgedaan met de nieuwe bestemmingsplannen blijkt dat de plannen op enkele punten verbetering vragen. Het gaat om relatief kleine verbeteringen zoals; de versoepeling van wat te starre regelgeving, betere afstemming tussen de verschillende regels en het herstellen van onduidelijkheden. De aanpassingen hebben een beperkte ruimtelijke impact, dan wel dat via een afzonderlijke procedure al is besloten over de aanpassing. Beleidsmatig gezien kent dit plan dan ook weinig nieuws waarde. Wel is het zo dat de wijzigingen individuele burgers in individuele situaties kunnen raken. Vandaar blijft het van belang hierover goed te communiceren. Hiervoor is een projectpagina op onze website ingericht. Via diverse kanalen is hier aandacht voor gevraagd.

1.2 De inhoudelijke wijzigingen staan beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

De inhoudelijke wijzigingen staan beschreven in hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn grofweg in te delen in de volgende categorieën;

1. groenstroken die in de afgelopen jaren zijn verkocht door de gemeente en die in gebruik zijn genomen als tuin bij woningen;
2. de begrippen 'hoofdgebouw' en 'bijbehorende bouwwerken' uit het besluit Omgevingsrecht zijn overgenomen en verwerkt in de woonbestemmingen;
3. ontbrekende nieuwbouw mogelijkheden en of ontbrekende / onvolledige bouwvlakken in het bestemmingsplan;
4. ontwikkelingen die via een afzonderlijke procedure afwijkingen / ontheffingen mogelijk zijn gemaakt en die nog niet in een bestemmingsplan zijn verwerkt;
5. de uitbreiding van het afwegingskader bij afwijkingsbevoegdheden die nodig zijn voor een zorgvuldige afweging in het kader een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat;
6. een betere afstemming tussen enkele begrippen en bestemmingen;
7. dubbele of ontbrekende regels die noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gebouwde omgeving.

2.1 Om de wijzigingen door te kunnen voeren is het nodig om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridische-planologische wijziging van enkele bestemmingen en (bouw)regels in het bestemmingsplan 'Wonen Holten'.

2.2 Voornamelijke recente verkopen van groenstroken geven aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

De ambtelijke wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op recente verkopen van groenstroken. Daarnaast is de wens om aan te sluiten bij het 'Veegplan Wonen Rijssen'. Ook dit geeft aanleiding het plan op enkele punten gewijzigd vast te stellen. Een volledig overzicht van alle wijzigingen is opgenomen in de [Nota ambtshalve wijzigingen Veegplan Wonen Holten \(pdf\)](#). Om overzicht te houden zijn de voorgenomen wijzigingen nu al verwerkt in de Regels. Deze regels zijn bijgevoegd in [voor vaststelling Veegplan Wonen Holten_Regels \(pdf\)](#)

3.1 Gezien de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan bestaat er geen wettelijke verplichting voor het vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen en waar sprake is van een kostenverhaal. Onderhavig bestemmingsplan heeft een harmoniserend karakter. Op grond van deze bestemmingen is vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing mogelijk. Hiervoor zullen geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn of deze verhaalbare kosten zullen uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Dit valt derhalve onder de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen waarbij de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

4. Kanttekeningen

1.1 In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

Het bestemmingsplan gaat uit van reeds geldende bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Het plan heeft niet tot doel om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Voor dergelijke ontwikkelingen worden afzonderlijke ruimtelijke procedures gevolgd.

5. Draagvlak

De impact van de wijzigingen is relatief gering ten opzichte van de regels die nu al gelden. Wel is het zo dat de wijzigingen individuele burgers in individuele situaties kunnen raken. Via diverse kanalen (projectpagina, krant, Twitter en Facebook) is meerdere malen aandacht gevraagd voor het Veegplan. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

6. Aanpak / Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan legt het college het bestemmingsplan opnieuw ter inzage. Binnen een periode van zes weken kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen. Over de wijzigingen bij vaststelling kan een ieder beroep instellen.

7. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen te verwachten ten aanzien van dit voorstel.

8. Communicatie

Via een algemene kennisgeving in het Rijssens Nieuwsblad en de Staatscourant, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

9. Financien

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

10. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 13 juli 2017
agendanummer: 19
griffienummer: 2017-0060

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Veegplan Wonen Holten

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

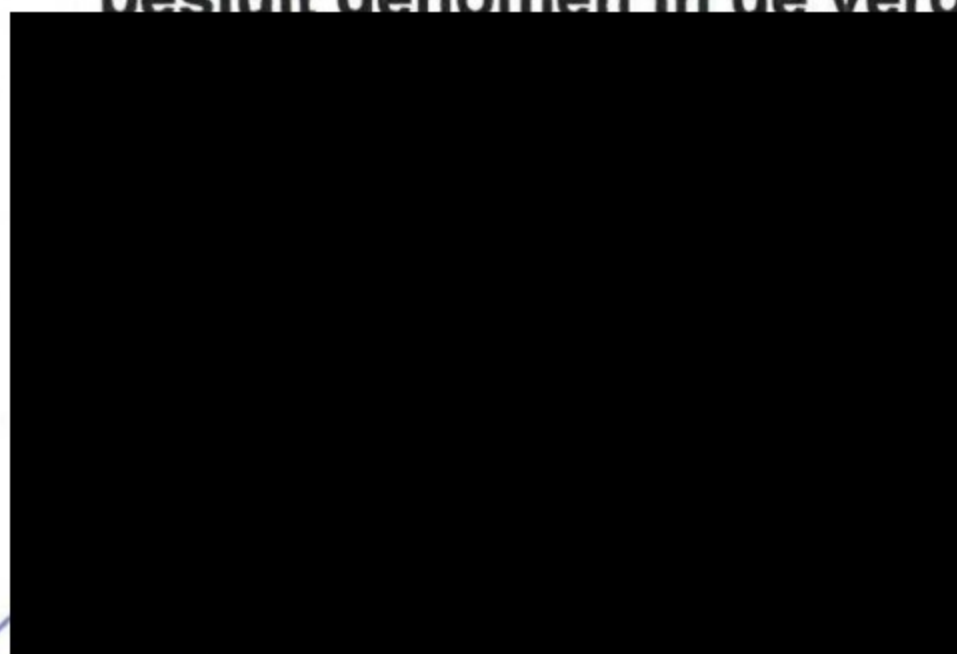
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 16 mei 2017;
- gezien de wens om te komen tot verbetering van enkele bestemmingen en (bouw)regels in het bestemmingsplan Wonen Holten;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Wonen Holten' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op ontbreken van zienswijzen;
- gezien de ambtshalve wijzigingen conform de bijgevoegde nota;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMR0.1742.BPHW2017000.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de bespreking in de commissie Grondgebied van 29 juni 2017;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de verbetering van enkele bestemmingen en (bouw)regels in het bestemmingsplan Wonen Holten.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan Wonen Holten' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2017000-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde 'Nota ambtshalve wijzigingen'.
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



Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	29-06-2017	De commissie adviseert het raadsvoorstel als bespreekstuk te behandelen in de raad van 13 juli 2017
Raad	13-07-2017	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 20 stemmen voor en 0 stemmen tegen. Amendement(en) aangenomen

AMENDEMENT VEEGPLAN HOLTEN

De raad van de gemeente Rijssen-Holten in vergadering bijeen op 13 juli 2017, overwogen-
de dat

- de regel 'de uitstraling van deze uitbouw overwegend transparant is in de zin dat ten minste 50% van de gevels uit glas of andere doorzichtige materialen bestaat' in het Veegplan Wonen Rijssen reeds heeft geleid tot een casus waarin geen uitbouw dan wel erker over de gehele breedte van de voorgevel gebouwd mocht worden, terwijl het op deze wijze uitbouwen van de woning voorheen zonder problemen veel werd toegepast;
- het zeer moeilijk is om middels het stellen van dergelijke specifieke regels in alle gevallen te komen tot een gewenste ruimtelijke dan wel esthetische uitstraling;
- zich in het verleden geen gevallen hebben voorgedaan die het opnemen van deze regel rechtvaardigen;
- het stellen van een dergelijke regel dan ook niet past bij het streven naar 'versoepeling van wat te starre regelgeving;

besluit

- in de artikelen 20.2.4, 22.2.4, 23.2.4, 24.2.4, 26.2.4 en 27.2.4 de regel 'de uitstraling van deze uitbouw overwegend transparant is in de zin dat ten minste 50% van de gevels uit glas of andere doorzichtige materialen bestaat' uit het bestemmingsplan Veegplan Wonen Holten te verwijderen.

[Redacted signature]

A. S. H. J. J. J.

[Redacted signature]

NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

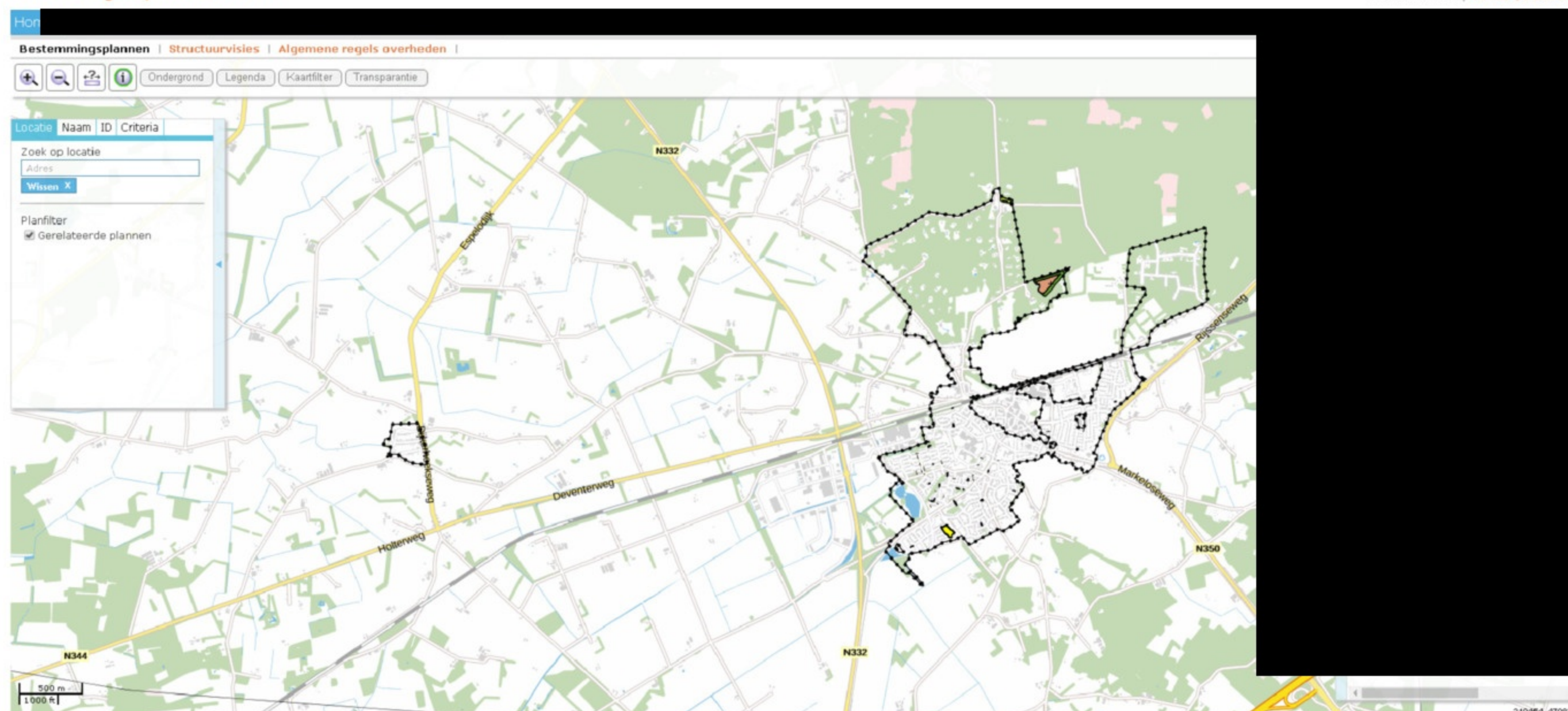


Ontwerpbestemmingsplan

“Veegplan Wonen Holten”

Ruimtelijkeplannen.nl

Professionals | Ga naar particulieren



04-05-2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Zienswijzen	3
1.3 Opzet van de nota.....	3
1.4 Verdere procedure.....	3
2. Ambtshalve wijzigingen.....	4
2.1 De verbeelding	4
2.2 De regels.....	5

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Veegplan Wonen Holten” heeft met ingang van 18 januari 2017 t/m 28 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Een en ander is conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze. Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Hieronder ook de provincie en besturen van in casu relevante waterschappen.

1.2 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Opzet van de nota

Deze nota bevat de voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen leiden tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat vaak om onvolkomenheden of onduidelijkheden die na de terinzagelegging van het ontwerpplan aan het licht zijn gekomen.

1.4 Verdere procedure

Deze nota wordt aangeboden aan het college, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de wijzigingen, al dan niet ter vaststelling aan de Gemeenteraad aan te bieden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Als het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, kunnen belanghebbenden ook beroep instellen tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

2. Ambtshalve wijzigingen

Een ambtshalve wijziging is een wijziging van het juridische gedeelte, de 'regels' of de 'verbeelding', van het ontwerpbestemmingsplan, zonder dat hier een zienswijze aan ten grondslag ligt.

2.1 *De verbeelding*

- 1 ██████████, strook langs de spoorlijn al jaren in gebruik als tuin / erf. Opnemen bestemming 'Wonen – Karakteristiek'.
- 2 ██████████, 18 en 26, ██████████ en 19-21, in gebruik als tuin / erf en in eigendom van woningeigenaar. Opnemen bestemming 'Wonen – Aaneen'.
- 3 ██████████, betreft een bestaande woning. Opnemen bestemming 'Wonen – Aaneen'.
- 4 De gemeentelijke groenstrook aan de Pannenbakkersstraat ter hoogte van de Kolweg krijgt de bestemming 'Groen'.
- 5 ██████████, alleen de oostelijke punt van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk – Zorg' en het bijbehorende bouwvlak worden 8,5 meter in zuidelijke richting verschoven.

2.2 De regels

- 1 In artikel 1 (begripsbepaling) is het begrip 'bed en breakfast' toegevoegd. Het gaat samengevat om ondergeschikt recreatief nachtverblijf met maximaal drie kamers aan niet meer dan zes personen. Het gaat niet om overnachting voor arbeid en/of studie. De parkeersituatie wordt per geval beoordeeld.
- 2 Bij de woonbestemmingen is de bepaling over 'het aantal woningen' verplaatst van de bouwregels naar de bestemmingsomschrijving.
- 3 In artikel 20 (Wonen-Aaneen) bij lid 2.2 onder d komt 'voorste' te vervallen.
- 4 Bij artikel 21 ('Wonen – Appartementen) stond bij specifieke gebruiksregels nog 'bijgebouwen', dit moet 'bijbehorend bouwwerk' zijn.
- 5 In artikel 23 (Wonen – Karakteristiek) toevoeging in de bestemmingsomschrijving bij 'het aantal woningen' dat met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', dat maximaal aangegeven aantal woningen mag worden gebouwd;
- 6 In artikel 23 (Wonen – Karakteristiek) is de afwijking om de 'uitbouwen zoals een erker' ook dicht op de zijdelingse perceelgrens en achterbouwperceelgrens te bouwen verwijderd. Deze mogelijkheid is al aanwezig in de bovenstaande bouwregels in de bestemming en daarom overbodig.
- 7 Bij artikel 23 (Wonen – Karakteristiek) en artikel 27 (Wonen – Vrijstaand) gaat het om het 'straat- en bebouwingsbeeld' conform de overige afwegingskaders.