

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 13 januari 2018

raadsvergadering: 15 februari 2018

agendanummer: 9

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

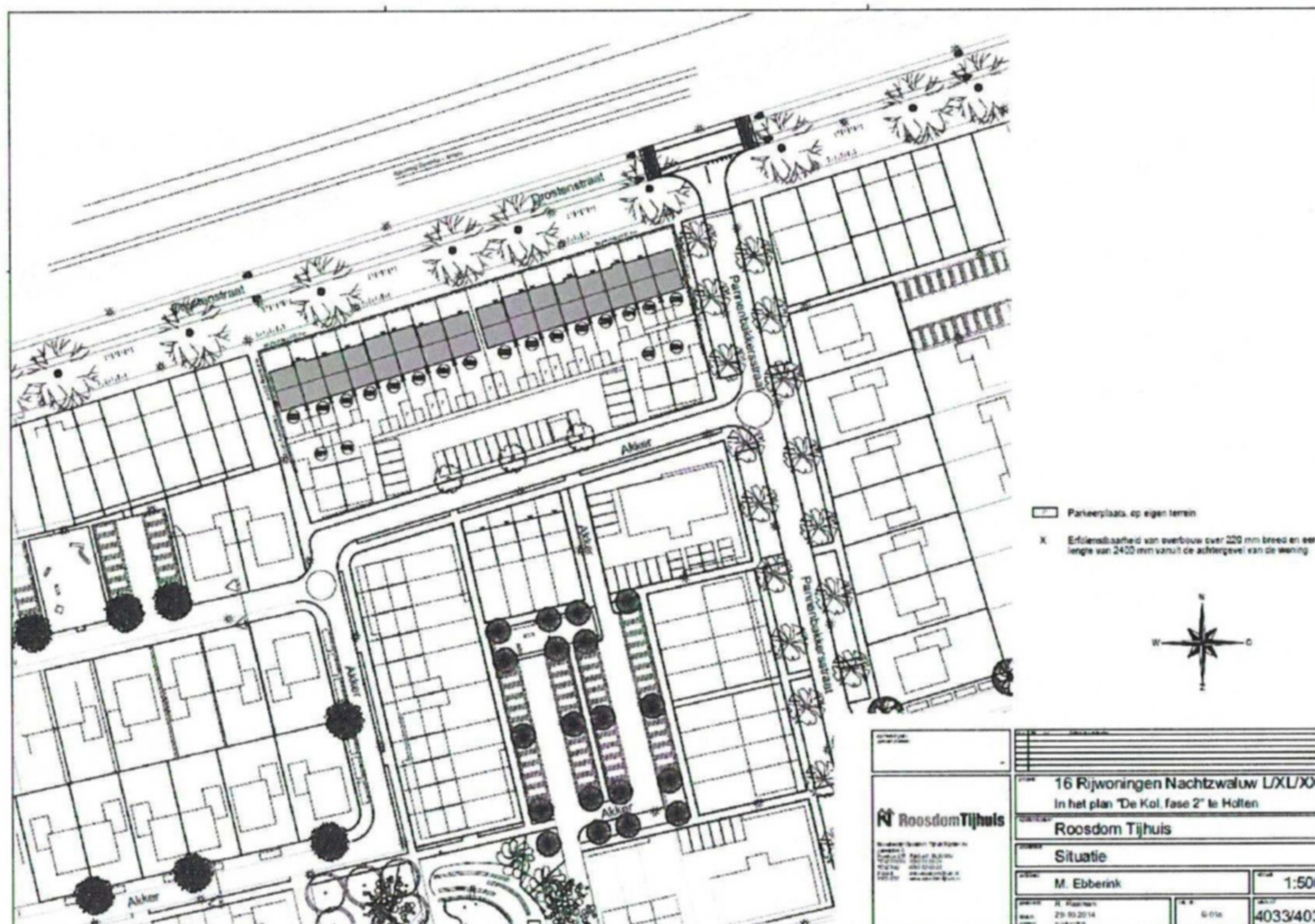
onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Holten, Drostenstraat - Akker

te besluiten tot:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de Drostenstraat 29-55 en de Akker 42-48 in Holten, voor het bestemmen van de huidige (vergunde) situatie, zijnde een aantal verdiepte tuinen met parkeren op eigen terrein en het bestaande openbare parkeerterrein.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, Drostenstraat - Akker' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2017003-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen met betrekking tot de regeling voor het parkeren op eigen terrein.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Voor het woonblok aan de Drostenstraat – Akker in Holten is, bij de ontwikkeling hiervan, gekozen voor een gewijzigde stedenbouwkundige opzet. Hiervoor is in 2016 aan Roosdom Tijhuis omgevingsvergunning verleend (zie situatietekening). De woningen zijn inmiddels gebouwd en bewoond.



Het bestemmingsplan is hier echter nog niet voor aangepast. Hierdoor kunnen voor een deel van de percelen (aan de achterzijden) geen vergunningen worden verleend voor bijvoorbeeld erfafscheidingen. Daarnaast geldt er voor 8 percelen de verplichting om te parkeren op eigen terrein om in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien. Vandaar dat er een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt die deze zaken regelt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Holten, Drostenstraat - Akker' heeft met ingang van 17 mei 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Zie: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPHW2017003-0301>

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn in eerste instantie 8 zienswijzen ingediend. Na meerdere gesprekken met de indieners van de zienswijzen is overeenstemming bereikt over een andere bepaling over het parkeren op eigen terrein. De zienswijzen zijn met verwijzing naar de voorgestelde wijziging (zie argument 2.1) ingetrokken door alle 8 bewoners.

Dit bestemmingsplan wordt begrensd door de percelen Drostenstraat 29-55 en de Akker 42-48 in Holten en het parkeerterrein. Het bestemmingsplan maakt planologisch-juridisch (1) de al gerealiseerde diepere tuinen van de woningen langs de Drostenstraat mogelijk (2) en schrijft het parkeren (in het openbaar gebied + op eigen terrein) voor.

2. Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader vaststellen die de al gerealiseerde diepere tuinen, het parkeren in het openbaar gebied en het parkeren op eigen terrein mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1 De huidige situatie komt niet overeen met het nog geldende bestemmingsplan 'De Kol'.

Voor de bouw van de woningen aan de Drogenstraat en de Akker is op een aantal punten afgeweken van het geldende bestemmingsplan voor De Kol. Hiervoor is in 2016 een uitgebreide omgevingsvergunning verleend. Ten opzichte van het bestemmingsplan zijn enkele achtertuinen verdiept, waardoor de ruimte (die in eerste instantie) was beoogd voor de realisatie van parkeerplaatsen zijn komen te vervallen. Om toch te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, is een centrale parkeervoorziening aangelegd. Naast deze 22 openbare parkeerplaatsen zijn nog 8 parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk. De planologisch-juridische regeling hiervoor ontbreekt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuw en actueel ruimtelijk regiem die deze zaken regelt en is afgestemd op de huidige situatie.

2.1 De wijzigingen zien op de regeling die gaat over het parkeren op eigen terrein.

De ingekomen zienswijzen hadden betrekking op de voorgestelde regels over het parkeren op eigen terrein. In overleg met de bewoners is een andere regeling gemaakt die 'het doel' nog steeds dient, maar die meer ruimte biedt voor de bewoners om hun parkeerplaatsen te voorzien van deuren in de erfafscheiding. Dit was het grootste bezwaar van de bewoners.

De volgende wijzigingen worden voorgesteld;

1. artikel 5.1 aanpassen met betrekking tot het parkeren op eigen terrein, zijnde; het ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerplaats op eigen terrein' realiseren en beschikbaar houden van minimaal 1 parkeerplaats voor een auto op eigen terrein, die toegankelijk is vanaf de openbare weg (openbare ruimte);
2. artikel 5.4 toevoegen 'strijdig gebruik', zijnde; Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van artikel 5.1, waaronder in elk geval wordt begrepen het niet realiseren of beschikbaar houden van minimaal 1 parkeerplaats voor een auto op eigen terrein, die toegankelijk is vanaf de openbare weg (openbare ruimte).

2.2 Om de bestaande situatie goed te regelen is het nodig om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridisch-planologisch regeling die de al gerealiseerde en vergunde diepere tuinen, het parkeren in het openbaar gebied en het parkeren op eigen terrein aan de Drostenstraat - Akker mogelijk maakt.

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 conserverend karakter. Op grond van deze bestemmingen zijn er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het gaat in feit om het bestemmen van de bestaande situatie. Hiervoor geldt geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

4. Kanttekeningen

In dit (eind)stadium van de planvorming zijn er geen kanttekeningen meer te noemen.

5. Draagvlak

In eerste instantie waren er 8 zienswijzen ingediend. Na meerdere overleggen met de indieners van de zienswijzen is overeenstemming bereikt over een andere regeling ten aanzien van het parkeren op eigen terrein. Deze aanpassing wordt via een wijziging van het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

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 redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen. Over de wijzigingen bij vaststelling kan een ieder beroep instellen bij de Raad van State.

7. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen te verwachten aan de hand van dit voorstel.

8. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan komt op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> te staan. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving in het Rijssen-Holtens 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: 15 februari 2018
agendanummer: 9
griffienummer: 2018-0003

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Holten, Drostenstraat - Akker

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 13 januari 2018;
- gezien de wens om voor de woningen aan de Drostenstraat - Akker in Holten de bestaande situatie te bestemmen voor de al gerealiseerde diepere tuinen, het parkeren in het openbaar gebied en het parkeren op eigen terrein;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, Drostenstraat - Akker' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat de 8 ingediende zienswijzen onder verwijzing naar de voorgestelde wijzigingen zijn ingetrokken;
- de wijzigingen zien op de regeling over het parkeren op eigen terrein, zoals omschreven bij argument 2.1 van dit raadsvoorstel;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPHW2017003.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied op 1 februari 2018;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de Drostenstraat 29-55 en de Akker 42-48 in Holten, voor het bestemmen van de huidige (vergunde) situatie, zijnde een aantal verdiepte tuinen met parkeren op eigen terrein en het bestaande openbare parkeerterrein.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, Drostenstraat - Akker' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2017003-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen met betrekking tot de regeling voor het parkeren op eigen terrein.
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
15 febru



Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	01-02-2018	De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk te behandelen in de raad van 15 februari 2018.
Raad	15-02-2018	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 25 stemmen voor en 0 stemmen tegen.