

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 29 mei 2018

raadsvergadering: 5 juli 2018

agendanummer: 13

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Wonen Holten, [REDACTED]
Juriënshof

te besluiten tot:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de realisering van 8 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning aan de Gaardenstraat 29-35 in Holten.
2. Hiertoe het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, [REDACTED] Juriënshof' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2017007-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Holten, [REDACTED] Juriënshof' heeft met ingang van 21 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPHW2017007-0301> (via rechtermuisknop, openen in nieuw tabblad). Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Dit bestemmingsplan wordt begrensd door het perceel Gaardenstraat 29-35 in Holten en maakt planologisch de realisering van 8 seniorenwoning en 1 vrijstaande woning mogelijk.

2. Beoogd effect

Een planologisch kader vaststellen die de realisatie van 8 seniorenwoning en 1 vrijstaande woning mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1. Het verzoek past binnen het gestelde in de (ontwerp) Nota Woningbouw 2017-2021.

Kwantitatief zijn er in de Nota Woningbouw 2017-2021 voor Holten voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (>3 jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past of waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstraling krijgen. Het verzoek voldoet aan de eisen van de knelpuntenpot, het pand staat >3 jaar leeg. Het maatschappelijk gebruik van het gebouw is al meer dan 3 jaar geleden gestopt. Om verloedering te stoppen is transformatie wenselijk. Andere mogelijkheden dan transformeren naar woningen zijn in de loop van de jaren onderzocht maar niet haalbaar geacht. Kwalitatief is er onder andere vraag naar goedkope grondgebonden seniorenwoningen. In dit plan worden 8 seniorenwoningen gebouwd en één vrijstaande woning, waarvan de 8 seniorenwoningen behoren tot de voorgaand genoemde groep woningen.

1.2. Het verzoek past binnen het gestelde in de Nota Inbreidingslocaties 2014.

De Nota Inbreidingslocaties 2014 stelt enkele voorwaarden waaraan een inbreidingsplan moet voldoen. Aan het inbreidingsplan kan alleen medewerking worden verleend wanneer deze binnen de grenzen van de bestemmingsplannen Wonen Holten, Wonen Rijssen, Kern Holten of Kern Rijssen valt. En als het verzoek kwantitatief en kwalitatief past binnen het vastgestelde woningbouwprogramma. En als voor een gebouw (geen woning) geen passende andere bestemming gevonden kan worden en woningbouw hierbij kan bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering). Aan de eerste twee voorwaarden voldoet het verzoek. De derde voorwaarde maakt onderdeel uit van een lijst van voorwaarden, waarvan er in ieder geval één moet gelden. Zoals al eerder genoemd staat het betreffende gebouw een tijd leeg, in ieder geval meer dan 3 jaar. De gestelde kavelafmetingen gelden niet voor functiewijzigingen. Daarmee voldoet het verzoek aan de eisen zoals gesteld in de Nota Inbreidingslocaties 2014.

1.3. Deze invulling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Langdurige leegstand krijgt weer invulling. Het huidige Groene Kruis gebouw wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komen er 8 seniorenwoningen en één vrije kavel. De seniorenwoningen hebben allemaal een eigen buitenruimte en zijn op korte afstand van parkeerplaatsen gesitueerd.

1.4. Het verzoek past binnen het gestelde in de Nota Parkeernormen.

Het plan voorziet in 8 grondgebonden seniorenwoningen. Voor dit type woning wordt in de Nota Parkeernormen Gemeente Rijssen-Holten een parkeernorm gehanteerd van 1,1 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast komt er één vrijstaande woning met een gehanteerde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats. Dit geeft een totale parkeerbehoefte van 10,6 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de zorgfunctie.

Het plan voorziet in 10,5 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerbehoefte van het plan kan daarmee volledig worden ingevuld op eigen terrein.

2.1 Om het project mogelijk te maken 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 voor de functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen op het perceel.

3.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

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. In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

4. Kanttekeningen

In dit (eind)stadium van de planvorming zijn er geen kanttekeningen meer. Alternatieven zijn onderzocht en belangen afgewogen.

5. Draagvlak

Vanwege het ontbreken van zienswijzen mag worden aangenomen dat er een breed draagvlak bestaat voor dit plan.

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.

7. Personeel

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

8. Communicatie

Via 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. Financiën

De herontwikkeling is voor risico en rekening van de ontwikkelaar. Voor de gemeente zijn de kosten verhaald op de ontwikkelaar door middel van een anterieure overeenkomst.

10. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 5 juli 2018
agendanummer: 13
griffienummer: 2018-0055

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Wonen Holten, [REDACTED]
Juriënshof

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 29 mei 2017;
- gezien de wens voor realisering van 8 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning aan de Gaardenstraat 29-35 in Holten;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, [REDACTED] Juriënshof' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPHW2017007.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de bespreking in de commissie Grondgebied op 11 mei 2017;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 14 juni 2018;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de realisering van 8 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning aan de Gaardenstraat 29-35 in Holten.
2. Hiertoe het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, [REDACTED] Juriënshof' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2017007-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd 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



Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	14-06-2018	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 5 juli 2018.
Raad	05-07-2018	Aangenomen