

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 14 november 2023

raadsvergadering: 21 december 2023

agendanummer: 22

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' gewijzigd vast te stellen

voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2022001-0401 langs elektronische vorm gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de nota zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.';
3. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 7c lid 10 en lid 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet vast te stellen;
4. het college van B&W op te dragen om tot kostenverhaal te komen via anterieure overeenkomsten of eventueel via een exploitatieplan en een eventueel benodigd exploitatieplan te mandateren aan het college van B&W op basis van artikel 7c lid 10 en 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
5. in te stemmen met de Grondexploitatie Enkcoterrein e.o. en bijbehorende begrotingswijzigingnummers 14 van 2023 en 5 van 2024 waarin de benodigde kredieten voor uitvoeringswerkzaamheden beschikbaar worden gesteld en de boekwaardes van reeds gemaakte investeringen zoals gebruikelijk worden overgenomen in de nieuwe grondexploitatie.

1. Inleiding

Op 17 mei 2022 heeft het college besloten om de inrichtingsschets van het Enkcoterrein e.o. vast te stellen. De raad is per brief met kenmerk D2022033354 op 18 mei 2022 hierover geïnformeerd. Binnen de kaders van deze inrichtingsschets is er ambtelijk een ontwerp bestemmingsplan voorbereid.

Het Enkcoterrein wordt getransformeerd van een bedrijventerrein naar een woonomgeving. Groen vormt de drager van de nieuwe wijk en verbindt de kern Holten met de Holteren en Holterberg. De schets biedt ruimte voor de realisatie van circa 150 wooneenheden (passend bij de vraag en doelgroepen in Holten). In en bij de Preuverieje zal er ruimte geboden worden voor een bijzondere functie (wordt nader vormgegeven in de nabije toekomst die

past binnen de structuurvisie). Het overige gebied biedt alleen ruimte voor de functie Wonen. Het Enkcoterrein is aangedragen als sleutelproject bij de Provincie Overijssel. Eén en ander omvat dat de provincie onder andere expertise ter beschikking stelt en dat de woningen vóór 2030 gerealiseerd moeten zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 29 juni 2023 tot en met woensdag 9 augustus 2023 voor één ieder ter inzage gelegen. Deze publicatie is op 29 juni, 13 juli en 27 juli 2023 herhaald. Tijdens de inzagetermijn zijn er vier zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde nota zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen is hierop gereageerd. De raad wordt gevraagd het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' gewijzigd vast te stellen. Tevens wordt de raad gevraagd om in te stemmen met een 4-tal beslispunten om tot uitvoering te kunnen komen van de herontwikkeling in het Enkcogebied. Een van de gevraagde besluiten betreft het instemmen met begrotingswijziging nummer 14 (in 2023) en begrotingswijziging nummer 5 (in 2024) zodat de benodigde kredieten voor uitvoeringswerkzaamheden beschikbaar worden gesteld.

2. Beoogd effect/doel

Te komen tot herontwikkeling van het Enkcoterrein en omgeving van industrie naar een duurzame nieuwe omgeving waar ruimte is voor wonen, verblijven, recreëren en groen.

3. Argumenten

1.1 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Op basis van artikel 3.1. Wro is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen

Tijdens de inzagetermijn zijn er vier zienswijzen ingediend, waarvan één positieve zienswijze. De overige drie zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Voor een volledige toelichting wordt verwezen naar de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.'.

2.2 In de periode van ter inzage legging zijn een aantal verbeterpunten geconstateerd die als ambtelijke wijziging zijn meegenomen

De 'nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' bevat naast de ingediende zienswijzen ook een aantal ambtelijke wijzigingen. De wijzigingen zijn noodzakelijk om gedurende het proces ontdekte zaken te corrigeren. Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de hoofdlijn van het plan en wijken ook niet af van de intenties uit de inrichtingsschets. Voor een volledige toelichting wordt verwezen naar de 'nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.'.

3.1/4.1 Onze ervaring leert dat grondeigenaren de voorkeur geven aan een exploitatieovereenkomst

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De ervaring leert dat grondeigenaren de voorkeur geven aan het sluiten van een anterieure overeenkomst. Het genoemde artikel van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om af te wijken

van het basisprincipe om een exploitatieplan op te stellen als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, er geen afspraken over fasering van het bouwproject nodig zijn of er geen nadere regels gesteld behoeven te worden over bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

Voor Het Enkcoterrein hebben we dezelfde systematiek voor het verhalen van kosten gehanteerd als in Opbroek Oost. Namelijk het opnemen van een gebiedsaanduiding "wetgevingszone-kostenverhaal" in het 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' waar een voorlopig bouwverbod geldt. Aan dit bouwverbod is een uitzonderingsregel toegevoegd dat het verbod niet geldt voor gebieden waarvoor het kosten verhaal is verzekerd (i.c. een overeenkomst).

In de praktijk betekent dit dat we met de grondeigenaren een anterieure overeenkomst kunnen sluiten, dit kan ook na de vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorlopig bouwverbod kan niet oneindig in stand blijven. Als we er via een overeenkomst niet uitkomen, moeten we op enig moment toch overgaan op het vaststellen van een exploitatieplan waardoor publiekrechtelijk het kostenverhaal, de fasering en de regels voor de aanleg van de openbare ruimte verzekerd worden.

Om het proces voor vaststelling van een exploitatieplan te bespoedigen, biedt de Crisis- en herstelwet de mogelijkheid om een exploitatieplan vast te laten stellen door het college van B&W bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. In combinatie met het feit dat afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) niet van toepassing is, levert dit een aanzienlijke verkorting van de voorbereidingstijd op. Daarmee kan het college snel en wendbaar handelen in die gevallen waarbij grondeigenaren geen exploitatieovereenkomst willen aangaan.

5.1 De exploitatiebegroting van de Enkco is gebaseerd op actuele afspraken en uitgangspunten

In deze exploitatieopzet is rekening gehouden met de uitgangspunten conform ons grondbeleid. Tevens is ook in de exploitatiebegroting rekening gehouden met de huidige marktsituatie bij de gehanteerde parameters. De gehanteerde parameters komen dan ook overeen met de parameters zoals jaarlijks gepresenteerd in de begroting en jaarrekening. In verband met de financiële belangen is het van belang dat de exploitatiebegroting vertrouwelijk blijft. Zoals u ziet betreft de bijlage dan ook een niet-openbare bijlage.

5.2 De exploitatiebegroting van het Enkcoterrein e.o. is sluitend met inachtneming van de bestaande voorziening

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met het feit dat de voorziening die reeds getroffen is voor de vorige plannen op het Enkcoterrein in tact blijft. Deze voorziening zal worden afgerekend met het restant aan negatieve boekwaarde aan het einde van het Enkco project.

5.3 Instemmen met de grondexploitatie Enkcoterrein e.o. en haar bijbehorende begrotingswijziging maakt het mogelijk om tot verdere uitvoering van het plangebied over te gaan

Dat wil zeggen dat door middel van de ter beschikking stelling van de middelen de benodigde resterende verwervingen, de aanleg van de publieke voorzieningen en het bouw en woonrijp maken van de omgeving direct na gereed melding van de woningbouw kan worden uitgevoerd.

5.4 Door vaststelling van de nieuwe grondexploitatie in combinatie met de begrotingswijziging nummer 14 voor 2023 en nummer 5 van 2024 kan de oude grondexploitatie Enkcoterrein vervallen

De reeds vastgestelde grondexploitatie zag op invulling conform de oude plannen op het Enkcoterrein. De nieuwe grondexploitatie is afgestemd op de nieuwe plannen zoals opgenomen 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.'. Om tot uitvoering te komen dienen begrotingswijzigingen nummer 14 in 2023 en nummer 5 in 2024 doorgevoerd te worden.

4. Kanttekeningen

5. 1.1 de onderhandelingen lopen nog

Met vier ontwikkelaars (en/of eigenaren) zijn vergaande gesprekken om tot ontwikkeling te komen. In deze fase van onderhandelingen is nog niet met zekerheid te concluderen dat we via een anterieure overeenkomst tot ontwikkeling komen. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' zal echter spoedig tot uitvoering moeten komen. Bij het uitblijven van overeenstemming via de privaatrechtelijke weg kan gemeente er voor kiezen publiekrechtelijke instrumenten te benutten. Deze methodiek geniet echter niet de voorkeur.

6. Draagvlak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen. Hierop heeft één ieder kunnen reageren. De inrichtingsschets van het Enkcoterrein en omgeving is tot stand gekomen in een uitgebreid participatieproces met inwoners van Holten en belangstellenden. Dit participatieproces sluit nauw aan op het eerdere proces voor het opstellen van de structuurvisie. Er zijn twee digitale werkplaatsen georganiseerd met een werkgroep met ruim 30 deelnemers.

7. Aanpak/Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden die ook hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden.

8. Communicatie

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' gewijzigd heeft vastgesteld zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving in lokale nieuwsbladen en in het Gemeenteblad, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

9. Personeel

De ontwikkeling van plangebied 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' is opgenomen in de jaarplanning van het team RSC. De personele inzet wordt geactiveerd en verantwoord in de door de raad vast te stellen grondexploitatie.

10. Financiën

De nieuwe grondexploitatie Enkco is naar verwachting sluitend. In de vertrouwelijke bijlage is een managementrapportage van de exploitatiebegroting te vinden waarin de saldo's en de jaarschijven waarneembaar zijn. Dit saldo gaat uit van instandhouding van de voorziening tot einde looptijd project. De bijlage betreft een vertrouwelijke bijlage conform artikel 5.2b Wet open overheid. De financiële gevolgen worden via begrotingswijziging nummer 14 (van 2023) en nummer 5 (van 2024) verwerkt.

11. 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, natuur inclusieve bouwlokken in het groen voor verschillende doelgroepen (people, profit en planet);
- De bouwvelden worden omzoomd door het groen en kunnen naar eigen inzicht worden ingevuld (profit);
- Wadi's en parkeerplaatsen met grastegels zorgen in tijden van droogte voor verkoeling en in tijden van (extreme) neerslag voor natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem (planet);
- Holten krijgt een parkachtig gebied, de forse bebouwing van de Enkcofabriek maakt plaats voor een met groen dooraderd bebouwd gebied (planet en people);
- Het toevoegen van wandelpaden, een speelplek en gemeenschappelijke tuinen levert een betere kwaliteit voor de fysieke leefomgeving dan de huidige situatie (people en planet);
- De nieuwe wooneenheden bieden ruimte aan meerdere doelgroepen (people).

11. Bijlagen

Bijlage 01, Verbeelding Wonen Holten, Herontwikkeling Enkcoterrein e.o.

Bijlage 02, Regels Wonen Holten, Herontwikkeling Enkcoterrein e.o.

Bijlage 03, Toelichting Wonen, Herontwikkeling Enkcoterrein e.o.

Bijlage 04, Zienswijzennota "Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o."

Bijlage 05, Bijlagenboek

Bijlage 06, Begrotingswijziging 2023/14

Bijlage 07, Begrotingswijziging 2024/05

Bijlage 08, Vertrouwelijke bijlage Managementrapportage

12. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 21 december 2023
agendanummer: 22
griffienummer: 2023-0100

onderwerp: het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' gewijzigd vast te stellen

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

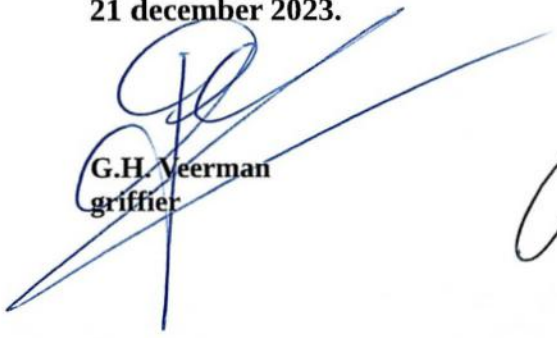
overwegingen:

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023;
- gezien het 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien de voorgestelde nota zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen, waardoor het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' gewijzigd zal worden vastgesteld;
- gelet op het feit dat bij vaststelling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam NL.IMRO.1742.BPHW2022001-0401
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 7 december 2023.
-

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHW2022001-0401 langs elektronische vorm gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de nota zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.';
3. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 7c lid 10 en lid 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet vast te stellen;
4. het college van B&W op te dragen om tot kostenverhaal te komen via anterieure overeenkomsten of eventueel via een exploitatieplan en een eventueel benodigd toekomstig vast te stellen exploitatieplan te mandateren aan het college van B&W op basis van artikel 7c lid 10 en 11 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
5. in te stemmen met de Grondexploitatie Enkcoterrein e.o. en de bijbehorende begrotingswijzigingnummers 14 van 2023 en 5 van 2024 waarin de benodigde kredieten voor uitvoeringswerkzaamheden beschikbaar worden gesteld en de boekwaardes van reeds gemaakte investeringen zoals gebruikelijk worden overgenomen in de nieuwe grondexploitatie.

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.