

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 13 augustus 2018

raadsvergadering: 20 september 2018

agendanummer: 19

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Kern Rijssen, Walstraat 38'

voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de bouw van elf appartementen en een parkeergarage aan de Walstraat 38 in Rijssen.
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk een deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Rijssen, Walstraat 38' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRC2018001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzennota.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Rijssen, Walstraat 38" heeft met ingang van woensdag 23 mei 2018 t/m dinsdag 3 juli 2018 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. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is via deze link te raadplegen: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPRC2018001-0301>

Deze ingekomen zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en daarom in beschouwing genomen. De gemeenteraad weegt deze zienswijzen mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plangebied wordt globaal begrensd door het kadastraal perceel [REDACTED] in Rijssen. Dit plan maakt planologisch de bouw van 11 appartementen en een ondergrondse parkeergarage mogelijk.

2. Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader vaststellen die 11 appartementen en een ondergrondse parkeergarage aan de Walstraat 38 in Rijssen mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1 Het plan past binnen de structuurvisie centrum Rijssen (SCR2025)

Het plan gaat toenemende leegstand in het centrum van Rijssen tegen. Winkelbestemmingen buiten het kernwinkelgebied zijn aangemerkt als transformatiegebieden, en kunnen indien wenselijk een andere functie (wonen) krijgen. Dit plan valt binnen een transformatiegebied, en voldoet hiermee aan de structuurvisie centrum Rijssen.

1.2 Het plan past binnen de gemeentelijke Nota Woningbouw 2017 t/m 2021.

In het voorliggende geval is er sprake van een functie die niet langer op de locatie passend is en waar langdurige leegstand op de loer ligt. Daarnaast maakt de ontwikkeling wat contingenten betreft, gebruik van de knelpuntenpot voor appartementen. Kwantitatief zijn er voor de ontwikkeling voldoende contingenten opgenomen. Ook sluit de ontwikkeling kwalitatief aan bij de vraag naar woningen voor starters en senioren. Het plan voldoet hiermee aan het woningbouwbeleid.

1.3 Het plan past binnen de gemeentelijke Nota inbreidingsbeleid 2014.

De nieuwbouw van 11 appartementen en een ondergrondse parkeergarage zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (leegstand leidt tot verpaupering) en het lost een stedenbouwkundig en maatschappelijk knelpunt op (verpaupering en sociale veiligheid). Het plan past hiermee binnen de criteria van het beleid inbreidingslocaties.

2.1 De wijziging betreft een gewijzigde afmeting van het bouwblok.

De ingekomen zienswijzen hadden betrekking op de voorgestelde afmeting (breedte) tussen het nieuw te bouwen appartementencomplex en de Walkerk. Deze afmetingen kwamen overeen met het gemeentelijke beleid omtrent uitritten, maar niet met afmetingen voor het recht van overpad uit de koopovereenkomst. In overleg met de initiatiefnemer zijn de afmetingen aangepast naar de afspraken uit de koopovereenkomst. De breedte is aangepast van 3 meter naar 3,5 meter.

3.1 Om een gewijzigde afmeting mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridisch-planologische regeling die 11 appartementen en een ondergrondse parkeergarage mogelijk maakt aan de Walstraat 38 in Rijssen. Gelet op de zienswijzen en de wens van de initiatiefnemer om de afmetingen aan te passen is een gewijzigde vaststelling noodzakelijk. De wijziging wordt toegelicht in bijgevoegde zienswijzennota.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst

Wanneer er sprake is van kostenverhaal en gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan voorgenomen is, stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast. 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 verzekerd is. 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 te noemen.

5. Draagvlak

De initiatiefnemer heeft de buurt al in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over het plan door middel van het organiseren van een inloopavond. Naar aanleiding van deze inloopavond heeft de initiatiefnemer contact gehad met een aantal omwonenden. Uiteindelijk zijn er 4 zienswijzen ingediend. Na de ingediende zienswijzen is er geen contact geweest met de initiatiefnemer. De zienswijzen moeten bij de besluitvorming worden afgewogen.

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 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: 20 september 2018
agendanummer: 19
griffienummer: 2018-0080

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Kern Rijssen, Walstraat 38'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 13 augustus 2018;
- gezien de wens om 11 appartementen en een ondergrondse parkeergarage op het perceel Walstraat 38 in Rijssen te realiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Rijssen, Walstraat 38' dat gedurende 6 weken ter inzage gelegen heeft gelegen;
- gelet op de 4 zienswijzen die binnen de termijn zijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk zijn;
- dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond worden geacht, conform de bijgevoegde zienswijzennota;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRC2018001.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied op 6 september 2018;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de bouw van elf appartementen en een parkeergarage aan de Walstraat 38 in Rijssen.
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk een deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Rijssen, Walstraat 38' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRC2018001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzennota.
4. 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
20 september 2018.



Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	06-09-2018	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 20 september 2018.
Raad	20-09-2018	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming