

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 15 juni 2022

raadsvergadering: 3 oktober 2022

agendanummer: 11

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Kern Rijssen, Boomkamp 8'

voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met de opgestelde zienswijzennota naar aanleiding van de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8";
2. in te stemmen met de in de zienswijzennota voorgestelde ambtelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8";
3. het ontwerpbestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRC2020003-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de bijlage;
4. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Op 12 april 2020 heeft het college in principe besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de Boomkamp 8 in Rijssen. Ook alle fracties waren in algemene zin positief over het verzoek tijdens de commissie Grondgebiedvergadering van 14 mei 2020. Wel verschilden de meningen van de fracties over het gepresenteerde plan. Hierdoor is het plan nogmaals voorgelegd aan de welstandscommissie en deze kon wederom instemmen met het ontwerp. Verder werd een aantal vragen gesteld over de bestaande openbare loopverbinding tussen de Boomkamp en de Giezen en werd de wens uitgesproken om deze terug te laten keren in de nieuwe situatie. Om de openbaarheid te kunnen waarborgen zijn hier in overleg met de initiatiefnemer regels voor opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Tot slot werden vragen gesteld over de beoogde prijscategorieën van de woningen. De prijscategorieën van de woningen liggen tussen de 2 - 3,5 ton. Dit is afhankelijk van het woonoppervlak van de verschillende woningen. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Boomkamp 8 in Rijssen heeft vanaf 30 september 2021 t/m 10 november 2021 voor één ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

In dit raadsvoorstel doen wij u een voorstel over de opgestelde zienswijzennota, de voorgestelde ambtelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Rijssen, Boomkamp 8'.

2. Beoogd effect/doel

Het verbeteren van de ruimtelijke uitstraling ter plaatse. Het saneren van een bedrijfsbestemming uit een centrumomgeving. Behoud van (voorgevel) karakteristiek erfgoed. Het perceel te transformeren van bedrijf naar zes appartementen met zes parkeerplaatsen.

3. Argumenten

1.1. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8".

Gedurende de ter inzage termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota in de bijlage.

2.1. Het juridisch-planologisch waarborgen van een openbare voetgangersverbinding leidt tot een ambtelijk wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8".

In de zienswijzennota zijn in hoofdstuk 3 de ambtelijke wijzigingen beschreven. De wijzigingen zijn hieronder samengevat en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8" (Zie de bijlagen bij dit voorstel).

Voorgestelde wijziging:

- Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - voetgangersverbinding" opgenomen;
- In de regels van het bestemmingsplan (onder algemene gebruiksregels) is opgenomen dat het niet-openbaar toegankelijk houden van een doorgaande verbinding voor voetgangers ter plaatse van de gronden die zijn voorzien met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – voetgangersverbinding' wordt gerekend onder een strijdig gebruik, met dien verstande dat:
 - Deze verbinding overal ten minste 2 meter breed is;
 - De openbare toegankelijkheid alleen tussen 7:00 uur en 22:00 uur is vereist.

3.1. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden conform afdeling 3.4 Awb namelijk:

- kennisgeving september 2021;
- ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 30 september 2021 tot en met 10 november 2021.

4.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen in het geval dat een bestemmingsplan in één of meerdere gevallen aangewezen bouwplannen voorziet. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is verzekerd, én
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het oprichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, óf één van de bij Algemene maatregelen van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:

1. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebedragen bedraagt minder dan € 10.000,-- of
2. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn;
3. óf de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De gemeente Rijssen-Holten heeft met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is er geen noodzaak tot vaststellen van een exploitatieplan.

4. Kanttekeningen

In deze fase zijn geen kanttekeningen meer te benoemen.

5. Draagvlak

In het voortraject heeft de initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over de plannen. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. In de zienswijze heeft reclamant zijn/haar vraagtekens gezet bij de beoogde ontwikkeling. In de bijgevoegde zienswijzennota is de ingediende zienswijze voorzien van een beantwoording. De zienswijze moet bij de besluitvorming worden afgewogen. Reclamant wordt na behandeling in de raadsvergadering op de hoogte gebracht van het genomen besluit. Mocht reclamant zich hierin niet kunnen vinden, kan hij/zij, na vaststelling van het bestemmingsplan, in beroep gaan bij de Raad van State.

6. Aanpak/Uitvoering

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

7. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan komt op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> te staan. Daarnaast volgt een kennisgeving in de 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.

8. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen, dit past binnen de reguliere werkzaamheden.

9. Financiën

Aan de hand van dit voorstel zijn geen financiële gevolgen te verwachten.

10. Duurzaamheid

De beoogde bebouwing moet voldoen aan de landelijk vastgestelde duurzaamheidseisen (BENG-eisen). Dat betekent dat de woningen nagenoeg energieneutraal worden gebouwd. Om aan deze eisen te voldoen worden onder andere warmtepompen, zonnepanelen en lage temperatuurverwarming gerealiseerd in/op het pand. Tevens wordt er zoveel mogelijk groen toegevoegd in het hofje zelf en op de daktuinen.

11. Bijlagen

01, Bestemmingsplan Kern Rijssen, Boomkamp

02, Plankaart Boomkamp 8

03, Zienswijzennota Kern Rijssen, Boomkamp 8 geanonimiseerd

11. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 3 oktober 2022
agendanummer: 11
griffienummer: 2022-0066

onderwerp: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Kern Rijssen, Boomkamp 8'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

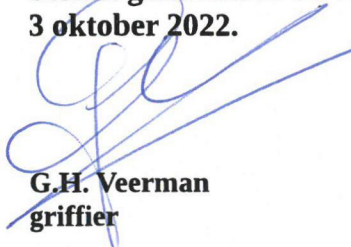
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van B&W van 15 juni 2022;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Rijssen, Boomkamp 8' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien de beoordeling van de binnengekomen zienswijze in de opgestelde zienswijzennota;
- gezien de ambtelijke wijziging aan het ontwerpbestemmingsplan zoals beschreven in de opgestelde nota ambtelijke wijzigingen;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRC2020003.dwg;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 15 september 2022.

besluit:

1. in te stemmen met de opgestelde zienswijzennota naar aanleiding van de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8";
2. in te stemmen met de in de zienswijzennota voorgestelde ambtelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8";
3. het ontwerpbestemmingsplan "Kern Rijssen, Boomkamp 8" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRC2020003-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de bijlage;
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
3 oktober 2022.**


G.H. Veerman
griffier


A.C. Hofland
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	15-09-2022	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad.
Raad	03-10-2022	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 22 stemmen voor en 0 stemmen tegen.