

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 21 maart 2017

raadsvergadering: 20 april 2017

agendanummer: 13

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Parkstede

te besluiten tot:

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen, Parkstede" gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Op 11 november 2015 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan de bouw van maximaal 20 eengezinswoningen in de sociale sector aan de Parkstraat, en de raad te vragen een procedure te starten om het bestemmingsplan te herzien. Op 3 december 2015 is dit in de Commissie Grondgebied besproken, die hiermee kon instemmen.

De locatie maakte vroeger deel uit van de zorgvoorziening Parkstede en is al geruime tijd onbebouwd. Na eerdere andere plannen heeft woningcorporatie Viverion in 2015 een stedenbouwkundige visie opgesteld op grond waarvan is besloten het bestemmingsplan te herzien. Naast de bouw van maximaal 20 grondgebonden woningen maakt een groen tussengebied ook deel uit van deze stedenbouwkundige visie. Viverion heeft op basis van deze visie een bestemmingsplan laten opstellen en een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Het ontwerp van het bestemmingsplan is daarna in procedure gebracht.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Parkstede' heeft vanaf 21 september 2016 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een door twee omwonenden ingediende zienswijze is later weer ingetrokken. De volgende stap in de procedure is vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

2. Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt beoogd een ontwikkeling mogelijk te maken die een kwaliteitsimpuls genereert voor de bestaande woonomgeving van

Rijssen.

3. Argumenten

1.1. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast

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

- kennisgeving september 2016
- ontwerpbestemmingsplan ter inzage van 21 september tot en met 1 november 2016
- de volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

1.2. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden. Er is door twee omwonenden een zienswijze ingediend die weer is ingetrokken.

1.3 Gewijzigde vaststelling is gewenst

Het is gewenst om het bestemmingsplan op twee onderdelen gewijzigd vast te stellen:

1. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan loopt over een klein deel van het perceel dat hoort bij [REDACTED]. In het geldende bestemmingsplan 'Wonen Rijssen' heeft dit een woonbestemming, wat een passende bestemming is. Voorgesteld wordt het plangebied te verkleinen zodat dit deel buiten het plangebied valt.
2. De parkeernormen zijn nog niet verankerd in de planregels. Voorgesteld wordt in de planregels op te nemen dat moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen.

2.1. 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 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 aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het oprichten van de openbare ruimte en woningbouw categorieën niet noodzakelijk is, óf
- één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:

a. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00; of

b. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn; óf

c. 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.

In dit geval is er met Viverion een anterieure overeenkomst afgesloten.

4. Kanttekeningen

1.1 Gewijzigde vaststelling kan leiden tot beroepen

Bij gewijzigde vaststelling kunnen belanghebbenden een beroep indienen tegen de wijziging(en) die bij vaststelling zijn doorgevoerd. Dit kan ervoor zorgen dat het langer duurt voor het bestemmingsplan onherroepelijk is. De wijzigingen zijn echter wel in het belang van omwonenden.

5. Draagvlak

Viverion heeft voor de start van de bestemmingsplanprocedure een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Hierdoor hebben omwonenden al kennis kunnen nemen van het plan. Met twee omwonenden heeft Viverion afspraken gemaakt over in te passen bomen. Deze twee omwonenden hebben vervolgens hun ingediende zienswijze ingetrokken. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

6. Aanpak / Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Bij gewijzigde vaststelling wordt het raadsbesluit eerst naar de provincie gezonden voor het plan ter inzage wordt gelegd, zodat die de mogelijkheid heeft om eventueel een aanwijzing te geven. Tijdens de periode van de ter inzage legging van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Raad van State door belanghebbenden die door een voorzienbare termijn niet in de gelegenheid waren een zienswijze in te dienen. Bij gewijzigde vaststelling kan daarnaast ook door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen wijzigingen van het bestemmingsplan bij vaststelling (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

7. Personeel

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

8. Communicatie

Op de voorgeschreven wijze.

9. Financien

Herontwikkeling is voor risico en rekening van de ontwikkelaar, Viverion. Met Viverion zijn afspraken over financiën vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin is kostenverhaal geregeld.

10. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

achterliggende documenten: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1742.BPRW2016002-0301>

Besluit raad

raadsvergadering: 20 april 2017
agendanummer: 13
griffienummer: 2017-0009

onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Parkstede

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders van 21 maart 2017;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen, Parkstede" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het gewenst is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen om het perceel [REDACTED] buiten het plangebied te laten en in artikel 5.1 en artikel 5.2.1 van de planregels te bepalen dat voldaan moet worden aan de Nota Parkeren Rijssen-Holten;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.1742.BPRW2016002.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 6 april 2017;

besluit:

1. in te stemmen met het gewijzigd vaststellen van ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Parkstede';
2. het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen, Parkstede" als vervat in de bestemmingsplanset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2016002-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op
20 april 2017



Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	06-04-2017	De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk te behandelen in de raad van 20 april 2017
Raad	20-04-2017	Aangenomen 25 stemmen voor en 0 stemmen tegen.