

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 16 mei 2023

raadsvergadering: 29 juni 2023

agendanummer: 13

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan e.o.' gewijzigd vast te stellen

voorgesteld wordt:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan e.o.' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2022002-0401 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
2. de ambtelijke wijziging zoals verwoord in de nota ambtelijke wijziging vast te stellen;
3. geen exploitatieplan overeenkomstig Artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Op 19 oktober 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor de sloop en nieuwbouw aan de Irenelaan 1 t/m 16, Marijkestraat 1, 3, 5 en 7 en Nassaustraet 2 en 4 in Rijssen. De panden zijn in eigendom van woningbouwvereniging Viverion. Viverion wil de bestaande 22 huurwoningen slopen ten behoeve van de nieuwbouw van 28 sociale huurwoningen en twee koopwoningen in de vrije sector.

Het verzoek is behandeld tijdens de vergadering van de commissie Grondgebied op 11 november 2021. De fractie van de PvdA heeft een opmerking gemaakt over de postduivenvereniging 'Het Luchtvermaak'. Daarnaast heeft de fractie van D66 nog een vraag gesteld over op welke manier hittestress wordt tegengegaan bij de woningen. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de uitwerking van het bestemmingsplan.

Tijdens de commissiebehandeling waren alle fracties positief over het verzoek.

De verzoeker heeft de plannen uitgewerkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022 voor één ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Echter heeft een ambtelijke wijziging aanleiding gegeven om een nota ambtelijke wijziging op te stellen. De volgende stap in de procedure is het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan e.o.' gewijzigd vast te stellen door de gemeenteraad en daarbij geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wro vast te stellen.

2. Beoogd effect/doel

Een toekomstbestendig huurwoningaanbod binnen de gemeente.

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. De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform afdeling 3.4. Awb namelijk:

- Kennisgeving: juni 2022;
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzagelegging van 27 oktober 2022 tot en met 7 december 2022.

De volgende stap in de procedure is het bestemmingsplan voor te leggen voor besluitvorming door de gemeenteraad.

1.2 Verzoeker heeft overleg gehad met de postduivenvereniging

Tijdens het overleg heeft de postduivenvereniging de suggestie gedaan om de parkeerkoffer aan de Marijkestraat een kwartslag te draaien, zodat de ontsluiting plaats zal vinden via de Marijkestraat. Verzoeker heeft dit uitgewerkt in het bestemmingsplan en heeft de parkeerkoffer in overleg met de gemeente een kwartslag gedraaid.

1.3 De woningen zullen voldoen aan de eisen die zijn gesteld om hittestress zo veel mogelijk te voorkomen

Initiatiefnemer geeft aan dat de insteek van zowel de aannemer als initiatiefnemer is om verantwoorde en goede keuzes te maken in het kader van klimaat en hittestress.

De volgende potentiële maatregelen zijn door initiatiefnemer aangedragen om hittestress tegen te gaan:

- Diepe goten die schaduw geven op de gevel in de zomermaanden;
- Screens op de kozijnen op verdieping van de erkers om oververhitting van de woning te voorkomen;
- Het inspireren van toekomstige bewoners bij het vergroenen van de tuinen door het aanplanten van bomen te stimuleren;
- Het plaatsen van infiltratiekratten om het hemelwater op te kunnen slaan;
- Het plaatsen van schuttingen met waterberging, zodat water te gebruiken is in drogere perioden;
- Sedum op het dak van de berging en erker; en
- Zomer- en nachtluiken voor een aangenaam binnenklimaat in de zomer.

Initiatiefnemer geeft aan dat in de verdere uitwerking van het plan nog beoordeeld moet worden wat wel en niet haalbaar blijkt te zijn.

2.1 De ambtelijke wijziging geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 oktober 2022 voor een periode van zes weken voor één ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Echter dient als gevolg van een ambtelijke wijziging aan de toelichting van het bestemmingsplan het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

De ambtelijke wijziging heeft te maken met het verwerken van het nieuwe stikstofonderzoek, waarin ook de aanlegfase in de berekening is opgenomen. Dit is terug te vinden in paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Aanpassing in de toelichting heeft juridisch geen consequenties.

Voor een volledige toelichting wordt verwezen naar de nota ambtelijke wijziging.

3.1 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 aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het oprichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, óf
- Eén van de bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 - Het totaal der wettelijk te verhalen exploitatie bedraagt minder dan € 10.000,-- of
 - Er geen verhaalbare kosten in de zin van het besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn; of
 - De verhaalbare kosten in de zin van het besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

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. Hierdoor kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

3. Kanttekeningen

In deze fase zijn er geen kanttekeningen meer te benoemen.

4. Draagvlak

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gegaan heeft verzoeker een informatiebijeenkomst gehouden voor de huidige huurders en een aparte inloopbijeenkomst voor de omwonenden. De informatie- en inloopbijeenkomsten zijn goed bezocht en er zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Hieruit kan worden afgeleid dat er voldoende draagvlak is voor het plan.

5. Aanpak/Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken er 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.

6. Communicatie

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan 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.

7. Personeel

Het voorstel heeft geen personele consequenties.

8. Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen ten aanzien van dit voorstel.

9. Duurzaamheid

Het 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:

- De bestaande onzuinige en slecht geïsoleerde woningen worden middels circulaire sloop vervangen door energieneutrale woningen die volgens de laatste standaarden worden gebouwd (BENG-norm) (profit);
- De nieuwe woningen worden toekomstbestendig gebouwd en op zo'n manier op de kavel gepositioneerd dat er groen toegevoegd kan worden. Dit levert een verbetering op voor de fysieke leefomgeving ten opzichte van de bestaande situatie (planet);
- De nieuwe woningen bieden ruimte aan meerdere doelgroepen (people).

10. Bijlagen

Bijlage 01. Bestemmingsplan, regels
Bijlage 02. Bestemmingsplan, toelichting
Bijlage 03. Verbeelding
Bijlage 04. Bestemmingsplan, bijlage bij regels

Bijlage 05. Bestemmingsplan, bijlage bij toelichting
Bijlage 06. Nota ambtelijke wijziging Irenelaan e.o.

11. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 29 juni 2023
agendanummer: 13
griffienummer: 2023-0042

onderwerp: het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan e.o.'
gewijzigd vast te stellen

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan e.o.' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien de voorgestelde ambtelijke wijziging, waardoor het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan e.o.' gewijzigd zal worden vastgesteld;
- gelet op het feit dat bij vaststelling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRW2022002-0401;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 15 juni 2023.

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Irenelaan e.o.' zoals vervat in de bestandenset en met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2022002-0401 langs elektronische weg en in analoge vorm, overeenkomstig artikel 3.1.Wro gewijzigd vast te stellen;
2. de nota ambtelijke wijziging vast te stellen;
3. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro vast te stellen.

**besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op
29 juni 2023.**

G.H. Veerman
griffier

J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	15-06-2023	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 29 juni 2023.
Raad	29-06-2023	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 22 stemmen voor en 0 stemmen tegen.