

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 28 januari 2025

raadsvergadering: 27 maart 2025

agendanummer: 10

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: ongewijzigd vaststellen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten'

voorgesteld wordt:

1. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten' ongewijzigd vast te stellen;
2. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten' in werking te laten treden de dag na afloop van de beroepstermijn;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 12.1. Ow vast te stellen.

1. Inleiding

Op 13 december 2022 heeft het college in principe besloten medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan ter plaatse van de Albert Heijn in het centrum van Holten.

Het verzoek is op 12 januari 2023 opiniërend behandeld in de commissie grondgebied. Over het algemeen was de commissie positief over het voornemen van het wijzigen van de bestemming. De commissie heeft wel als aandachtspunt meegegeven dat er bij de verdere uitwerking aandacht moet zijn voor de (historische) beeldkwaliteit aan met name de zijde Dorpsstraat. In samenwerking met de stadsbouwmeester heeft de initiatiefnemer daarom een beeldkwaliteitsplan laten opstellen, waarin is gekeken naar de (historische) stedenbouwkundige/architectonische kenmerken in het centrum van Holten. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de regels toegevoegd van het TAM-omgevingsplan, waarmee juridisch is gewaarborgd dat de nieuwbouw moet voldoen aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 29 augustus 2024 tot en met 9 oktober 2024 voor één ieder ter inzage gelegen. Op dit ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het plan vast te laten stellen door de gemeenteraad.

2. Beoogd effect/doel

Kwaliteitsimpuls in het centrum van Holten. Realisatie van een toekomstbestendige supermarkt. Bijdrage leveren aan de vraag naar (sociale) woningen. Het versterken van de leefbaarheid in het centrum van Holten, ook buiten de openingstijden van de winkels.

3. Argumenten

1.1 De gemeenteraad is bevoegd het TAM-IMRO-plan vast te stellen

Op basis van artike12.4 Ow (Omgevingswet) is de gemeenteraad bevoegd om een TAM-IMRO-omgevingsplan vast te stellen. De voorbereiding van het TAM-omgevingsplan heeft plaatsgevonden conform afdeling 3.4 Awb namelijk:

- Kennisgeving Augustus 2024;
- ontwerp TAM-IMRO-plan ter inzage vanaf 29 augustus 2024 tot en met 9 oktober 2024.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Op het ontwerp-TAM-omgevingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Het is wenselijk om de dag van inwerkingtreding van het plan gelijk te stellen aan de doorlooptijd van de beroepstermijn

Op basis van de Omgevingswet (artikel 16.78) treedt een omgevingsplan 4 weken na bekendmaking in werking. Dit wijkt af van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van die wet was de inwerkingtreding gekoppeld aan de beroepstermijn. De beroepstermijn is op basis van de Algemene wet bestuursrecht 6 weken met ingang van de dag na bekendmaking. Door deze wijziging kunnen activiteiten al starten voor afloop van de beroepstermijn. Dat is, vooral bij onomkeerbare activiteiten niet gewenst en is niet goed voor de rechtszekerheid. De raad kan bij vaststelling een langere termijn dan 4 weken voor inwerkingtreding vastleggen. Op basis van dit voorstel is de termijn voor inwerkingtreding gelijk aan de termijn voor beroep.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

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

3.1 Er is voor een klein deel van de gronden geen overeenkomst gesloten met de betreffende eigenaar

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op meerdere kadastrale percelen. In totaal kent het plangebied een drietal eigenaren. Circa 99% van het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer of de gemeente Rijssen-Holten. De overige gronden zijn eigendom van een derde partij. Het is gebruikelijk bij een wijziging van het omgevingsplan met alle eigenaren een overeenkomst te sluiten. Initiatiefnemer is primair aan zet om met de

eigenaar van dit perceel een overeenstemming te bereiken over het in gebruik nemen en eventuele aankoop van deze gronden. Daarnaast is ook het college al enige tijd met de derde partij in gesprek om de gronden op minnelijke wijze te verwerven. Mocht dit niet lukken zal het college de gronden via een onteigeningsprocedure verwerven. Hiervoor volgt t.z.t. een separaat voorstel.

5. Draagvlak

In het voortraject heeft de eigenaar de direct omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de plannen door een informatieavond te organiseren. Over het algemeen was het merendeel van de bezoekers positief over de beoogde plannen. Uiteraard waren ook her en der kritische punten. Zo vonden een aantal bezoekers de beoogde bouwhoogte van 15 meter op de hoek Dorpsstraat/Zwartepad erg hoog. In de verdere uitwerking heeft initiatiefnemer nadrukkelijk extra aandacht besteed aan het hoogteaccent in samenwerking met de stadsbouwmeester.

In de verdere procedure werden door meerdere belanghebbenden/geïnteresseerden vragen gesteld over de voortgang van de ontwikkelingen. De initiatiefnemer heeft daarom besloten om de beschikbare informatie over de voortgang te publiceren op hun website. Verder zijn er meerdere interviews gepubliceerd in de (lokale) nieuwsbladen om de bewoners van Holten (en andere geïnteresseerden) te informeren.

Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Daaruit blijkt dat er voldoende draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkeling. Op de website/social media kanalen van de initiatiefnemer zal ook in het verdere proces informatie worden gedeeld met betrekking tot de voortgang.

6. Aanpak/Uitvoering

Als het TAM-omgevingsplan door de raad is vastgesteld ligt het plan opnieuw 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode van de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Communicatie

Op de voorgeschreven wijze.

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. Bijlagen

Link naar het ontwerp TAM-omgevingsplan: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1742.TAMHC2024001-0301>

11. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.
Ondernemen en werken.

Besluit raad

raadsvergadering: 27 maart 2025
agendanummer: 10
griffienummer: 2025-0005

onderwerp: ongewijzigd vaststellen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van B&W van 21 januari 2025;
- gezien het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMR0.1742.TAMHC2024001.dxf;
- gelet op de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 13 februari 2025.

besluit:

1. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten' ongewijzigd vast te stellen;
2. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22b herontwikkeling Albert Heijn Holten' in werking te laten treden de dag na afloop van de beroepstermijn;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 12.1. Ow vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 6 maart 2025.


G.H. Veerman
griffier


J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	13-02-2025	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 6 maart 2025.
Raad	27-03-2025	Aangenomen 23 stemmen voor en 0 stemmen tegen. Amendement(en) aangenomen