

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 19 november 2024

raadsvergadering: 19 december 2024

agendanummer: 13

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: ongewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Kern Holten, Dorpsstraat 55-55a

voorgesteld wordt:

1. het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Dorpsstraat 55-55a Holten', ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex. artikel 12.1 Omgevingswet vast te stellen.

1. Inleiding

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor de Dorpsstraat 55-55a, waarmee wordt beoogd:

1. het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar reguliere woning en
2. het omzetten van de bedrijfsfunctie naar een gemengde functie, waardoor het omgevingsplan meer ruimte biedt voor verhuur van de winkelruimte aan meerdere typen bedrijven, waarbij de functie installatiebedrijf vervalt.

Het verzoek is opiniërend behandeld in de commissie Grondgebied van 9 februari 2023. Alle fracties gaven een positieve opinie af.

De verzoeker heeft de plannen uitgewerkt. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 19 september 2024 tot en met 30 oktober 2024 voor één ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het plan vast te laten stellen door uw gemeenteraad.

Beoogd effect/doel

Ruimte bieden voor een flexibele invulling van leegstaande commerciële ruimte en voorzien in de vraag naar een reguliere woning aan de rand van het centrum.

2. Argumenten

1.1 Met het wijzigen van de bestemming in "Gemengd" kan flexibeler invulling worden gegeven aan vraag vanuit de markt.

Op grond van het geldende omgevingsplan van rechtswege is het regulier bewonen van de bedrijfswoning niet mogelijk, aangezien het perceel is voorzien van de hoofdfunctie 'Bedrijf' en de bedrijfswoning slechts bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daarin, gelet op de functie van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is. Ook zelfstandige kantooractiviteiten komt niet terug als bedrijfsactiviteit in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De functie "Gemengd" biedt ruimere mogelijkheden om het pand voor andere typen bedrijvigheid, waaronder kantoor en dienstverlening in gebruik te nemen. De mogelijkheden voor installatiebedrijf en detailhandel worden daarbij wegbestemd. Hiermee kan flexibeler worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt.

1.2 Het toevoegen van kantoor- en dienstverleningsfunctie is passend in een aanloopgebied

De locatie is op basis van de Structuurvisie Holten niet gelegen in het kernwinkelgebied, maar in een aanloopstraat richting het kernwinkelgebied. Juist in een aanloopgebied zijn kantoor- en dienstverleningsfuncties goed voorstelbaar. Tegelijkertijd is het op grond van de structuurvisie wenselijk detailhandel te concentreren. Daarbij kent de straat ook een gemengd karakter waar naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, fysiotherapie en galleries. Het toevoegen van een kantoor (zonder balie) geeft geen grotere parkeerdruk op dan de al toegestane functies. De locatie heeft ook voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te vangen. Daarmee is sprake van een passende transformatie.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Op basis van artikel 2.4 Ow (Omgevingswet) is de gemeenteraad bevoegd om een TAM-omgevingsplan vast te stellen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 19 september 2024 tot en met 30 oktober 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van artikel 12.1 Ow is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen in het geval dat een omgevingsplan in één of meerdere gevallen aangewezen bouwplannen voorziet. In dit geval is er een anterieure overeenkomst met de verzoekers gesloten waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn.

3. Kanttekeningen

Er zijn ons in deze fase geen kanttekeningen bekend.

4. Draagvlak

Het is gebruikelijk om de omwonenden/belanghebbenden in de principeverzoekfase op de hoogte te stellen van de plannen. Initiatiefnemer heeft toestemming van de grondeigenaar en de eigenaar is langsgegaan bij de directe burens. Deze personen en het naastliggende bedrijf hebben aangegeven dat zij positief staan tegenover de plannen. Er zijn daarnaast geen zienswijzen ingediend. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er draagvlak is voor deze ontwikkeling.

5. Aanpak/Uitvoering

Als het omgevingsplan door de raad is vastgesteld, ligt het opnieuw zes weken ter inzage. Tijdens deze periode van de ter inzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

6. Communicatie

Initiatiefnemer wordt geïnformeerd over de afronding van het TAM-omgevingsplan proces.

7. Personeel

De afronding van het TAM-omgevingsplan proces past binnen de reguliere werkzaamheden.

8. Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen te verwachten naar aanleiding van dit verzoek.

9. Duurzaamheid

Initiatiefnemer is van plan om het pand te renoveren met oog op duurzaamheid. Dit houdt in dat ze verbeteringen zullen aanbrengen aan de isolatie, het glas en de kozijnen en het realiseren van zonnepanelen. Met de gewenste bestemming zal het commerciële gedeelte van het pand geschikt zijn voor verschillende doeleinden. Dit maakt het pand toekomstbestendiger.

10. Bijlagen

Het vast te stellen plan is in te zien via de volgende link:
[Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Dorpsstraat 55-55a Holten'](#)

11. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 19 december 2024
agendanummer: 13
griffienummer: 2024-0096

onderwerp: ongewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Kern Holten, Dorpsstraat 55-55a

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

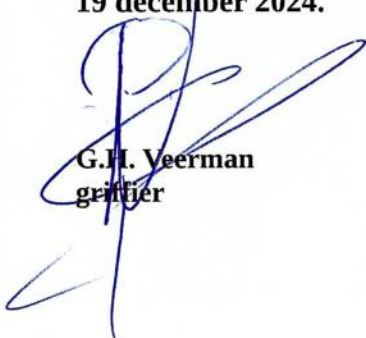
overwegingen:

1. gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 november 2024;
2. gezien het ontwerp NL.IMRO.1742.TAMHC2024002 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Dorpsstraat 55-55a Holten' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
3. gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik wordt gemaakt van de dxf. o_NL.IMRO.1742.TAMHC2024002-001;
4. gelet op de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht
5. gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 4 december 2024.

besluit:

1. het NL.IMRO.1742.TAMHC2024002 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Dorpsstraat 55-55a Holten' ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan ex artikel 12.1. Ow vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 19 december 2024.



G.H. Veerman
griffier



J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	04-12-2024	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 19 december 2024.
Raad	19-12-2024	Aangenomen 24 stemmen voor en 0 stemmen tegen.