

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 5 maart 2025

raadsvergadering: 24 april 2025

agendanummer: 9

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: ongewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg'

voorgesteld wordt:

1. Het ontwerp 'NL.IMRO.1742.TAMHW2024001-0301 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen;
3. Te bepalen dat het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg' in werking treedt direct na afloop van de beroepstermijn.

1. Inleiding

Op 4 december 2024 heeft het college in principe besloten medewerking te willen verlenen voor het wijzigen van het omgevingsplan voor het realiseren van 6 woningen (4 rijwoningen en 2 betaalbare 2-onder-eenkapwoningen) aan de Hakkertsweg te Holten.

Het verzoek is op 11 januari 2024 opiniërend behandeld in de commissie Grondgebied. De commissie Grondgebied was positief over het voornemen en wees op het belang van nieuwbouw in Dijkerhoek, waarbij verzocht is in gesprek te blijven met omwonenden.

Na de behandeling in de commissie Grondgebied is het ontwerp TAM-omgevingsplan door initiatiefnemer verder uitgewerkt. In het stedenbouwkundig plan is invulling gegeven aan een centrumdorps bebouwing, waarbij sprake is van een informeel en groener voorerf voor de rijwoningen. Daarbij wordt voorzien in een groenzone van circa 2,5 meter langs de Hakkertsweg. Deze wordt van een vaste aanplant voorzien (bomen, hagen en vaste planten), waarmee langsparkeren wordt voorkomen. Daarnaast wordt hiermee het achterliggende terrein groen ingepast. Het te realiseren groen langs de weg zal door de gemeente om niet in eigendom worden genomen en onderhouden.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 14 november 2024 tot en met 27 december 2024 voor één ieder ter inzage gelegen. Op dit ontwerp is een zienswijze ingediend. De volgende stap in de procedure is het TAM-omgevingsplan voor de besluitvorming over de vaststelling aan te bieden aan uw gemeenteraad.

2. Beoogd effect/doel

Het aanbod van betaalbare woningen voor jongeren in Dijkerhoek vergroten en daarmee bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit van Dijkerhoek.

3. Argumenten

1.1 De gemeenteraad is bevoegd het TAM-omgevingsplan vast te stellen

Op basis van artike12.4 Ow (Omgevingswet) is de gemeenteraad bevoegd om een TAM-omgevingsplan vast te stellen. De voorbereiding van het TAM-omgevingsplan heeft plaatsgevonden conform afdeling 3.4 Awb. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 14 november 2024 tot en met 27 december 2024.

1.2. De zienswijze geeft geen aanleiding om het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen

Op het ontwerp-TAM-omgevingsplan is namens meerdere buurtbewoners een zienswijze ingediend. De kern van het bezwaar richt zich erop dat met het toevoegen van de 6 woningen te kleine kavels ontstaan, dat het bouwplan te massaal is gelet op de omliggende woonwijk en dat het bouwplan onevenwichtig is. Daarnaast zijn onder meer vragen gesteld over de ruimtelijke kwaliteit van het plan, de molenbiotoop en het begrip 'starterswoningen'.

Opgemerkt wordt dat het bouwplan in een vroeg stadium, mede naar aanleiding van de participatie, is aangepast door de rijwoningen op meer afstand te zetten en een informeel voorerf te creëren met ruimte voor groen en informeel parkeren. Deze ideeën zijn ook verder uitgewerkt in het plan en leiden tot een groenstrook met vaste planten, hagen en bomen in aansluiting op de om de hoek liggende groenstrook. Langsparkeren wordt zo voorkomen. Ook wordt een wadi en waterdoorlatende verharding toegepast.

Verder zijn de kavels ook niet kleiner dan reeds in Dijkerhoek toegepast is (Essensteeg zuid) en is de insteek juist om onderscheidende en betaalbare woningbouw toe te voegen (ten opzichte van overwegend ruimere vrijstaande kavels). De woningen sluiten daarbij aan bij de dorpse structuur en kunnen op basis van de planregels voor de molenbiotoop ook niet hoger dan 9 meter worden gebouwd. Hiermee zijn de toegestane goot- en nokhoogtes niet afwijkend ten opzichte van de toegestane bouwhoogtes in de omliggende woonomgeving. Verder wordt verwezen naar de zienswijzennota. Het voorstel is om het omgevingsplan ongewijzigd vast te stellen.

1.3 Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de woonbehoefte van Dijkerhoek en voorziet in betaalbare koopwoningen voor jongeren.

Het beleidsuitgangspunt van de Woonvisie 2021-2023 is bouwen voor lokale behoefte. Voorliggend initiatief is conform de gemeentelijke Woonvisie en de regionale Woonvisie Twente. Hoewel sprake is van een bouwplan van minder dan 10 woningen vallen alle woningen in de categorie sociale koopwoningen en sluiten daarmee aan bij de grootste vraagbehoefte in Dijkerhoek. In de recent uitgevoerde woonenquête (zomer 2024) wordt de behoefte aan deze woningen opnieuw bevestigd. De woningen worden aangeboden aan sociaal en/of economische gebonden bewoners van de kern Dijkerhoek.

2.1 Afspraken zijn privaatrechtelijk vastgelegd

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten (artikel 13.13 Omgevingswet). Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd is.

3.1 Het is niet gewenst dat activiteiten starten voor afloop van de beroepstermijn.

Op basis van de Omgevingswet treedt het omgevingsplan 4 weken na bekendmaking in werking (artikel 16.78 lid 1, eerste volzin). De beroepstermijn bedraagt 6 weken na bekendmaking. Daarmee ontstaat een soort vacuüm waarbij activiteiten mogen plaatsvinden terwijl niet duidelijk is of er beroep is ingesteld en waar dat beroep over gaat. Dat zorgt voor rechtsonzekerheid voor zowel initiatiefnemers als derden. Daarom wordt voorgesteld gebruik te maken van de bevoegdheid de termijn voor inwerkingtreding bij besluit te bepalen (artikel 16.78 lid 1, tweede volzin). De termijn wordt gelijk met de beroepstermijn. Daarmee ontstaat een soortgelijke situatie als voor inwerkingtreding van de Omgevingswet.

4. Kanttekeningen

In deze fase van de procedure zijn geen kanttekeningen meer te benoemen.

5. Draagvlak

In het voortraject heeft de verzoeker een inloopavond georganiseerd en een overleg met direct omwonenden. Een aantal omwonenden vinden zes woningen binnen het plangebied te veel en zijn bang voor de toename van het aantal kinderen en auto's in de straat. De verslagen zijn als bijlage toegevoegd aan TAM-omgevingsplan. Daarnaast is op meerdere momenten informatie verstrekt aan omwonenden, onder andere in persoonlijke gesprekken. In de zienswijze wordt benoemd dat een actievere houding werd verwacht. Verder is genoemd dat onvoldoende is gereageerd op suggesties. In het planvoornemen is getracht met een groene invulling aan de straatzijde en het op afstand zetten van de rijwoningen lucht en ruimte te behouden richting de Hakkertsweg en te voorzien in een inpassing ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de weg. Aan de noordzijde is hiervoor voorzien in een wadi op de hoek. Gelet op de zienswijze is er wel draagvlak voor woningbouw, maar wordt aangegeven dat er sprake is van te veel woningen. Verder wordt verwezen naar het participatieverslag in de bijlage van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

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 Raad van State door belanghebbenden die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt gedurende de ter inzage termijn van het ontwerp, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden.

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. Duurzaamheid

Het voorstel in dit 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:

- Het realiseren van duurzame woningen. De woningen zullen energiezuinig uitgevoerd worden (people en profit);
- Het realiseren van karakteristiek en inheems groen. Daarnaast is op het zogenaamde 'erf' ruimte om te spelen of voor kleinschalige evenementen, dit draagt bij aan een gezond en aantrekkelijk leefklimaat (people en planet);
- Er wordt een wadi gerealiseerd en gebruik gemaakt van waterpasserende verharding, zoals grasbetontegels.
- De nieuwe wooneenheden bieden ruimte aan juiste doelgroep (people).

11. Bijlagen / digitale verwijzingen

Bijlage 01. Zienswijzennota

Bijlage 02. Zienswijze

Bijlage 03. Wonenquête resultaten 2024

Link naar het ontwerp TAM-omgevingsplan: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-1742-TAMHW2024001-0301-1/regels>

12. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 24 april 2025
agendanummer: 9
griffienummer: 2025-0015

onderwerp: ongewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

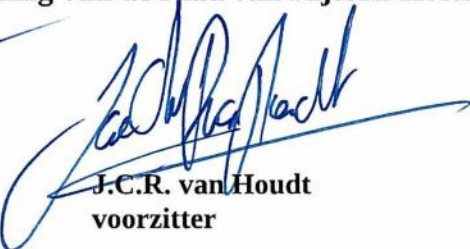
1. gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2025;
2. gezien het ontwerp 'NL.IMRO.1742.TAMHW2024001-0301 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
3. gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik wordt gemaakt van de dxf. o_NL.IMRO.1742.TAMHW2024001.dwg; - gezien de zienswijzennota;
4. gelet op de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;
5. gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 10 april 2025.

besluit:

1. Het ontwerp 'NL.IMRO.1742.TAMHW2024001-0301 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen kostenverhaal langs de publiekrechtelijke weg vast te stellen;
3. Te bepalen dat het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Wonen Holten, starterswoningen Hakkertsweg' in werking treedt direct na afloop van de beroepstermijn.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 24 april 2025.


G.H. Veerman
griffier


J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	10-04-2025	De commissie adviseert het voorstel te behandelen in de raad van 24 april 2025.
Raad	24-04-2025	Aangenomen 20 stemmen voor en 0 stemmen tegen.