

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 15 januari 2025

raadsvergadering: 27 maart 2025

agendanummer: 9

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen

voorgesteld wordt:

1. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen' gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de in de 'nota ambtelijke wijzigingen' voorgestelde ambtelijke aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen";
3. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen' in werking treedt direct na afloop van de beroepstermijn;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 12.1. Ow vast te stellen.

1. Inleiding

Op 18 oktober 2022 heeft het college in principe besloten medewerking te willen verlenen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ter plaatse van het monumentale pand Spekhorst en omliggende percelen aan zowel Grotestraat als de Rozengarde.

Het verzoek is op 10 november 2022 opiniërend behandeld in de commissie grondgebied. Over het algemeen was de commissie positief over het voornemen van het wijzigen van de bestemming, maar gelijktijdig kritisch is over de invulling aan de Rozengarde en het behouden van het monument.

Na de behandeling in de commissie grondgebied heeft de toenmalige eigenaar het pand verkocht aan de huidige eigenaar. De huidige eigenaar heeft besloten om het principeverzoek nader uit te werken door onder andere de noodzakelijke onderzoeken uit te voeren voor het wijzigen van de bestemming maar ook zijn ze in overleg met de stadsbouwmeester gaan kijken naar een geschikte invulling van de zijde Rozengarde. Verder is ook onderzocht om te kijken hoe het gemeentelijk monument op een geschikte manier aangepast kan worden conform de huidige normen, waarbij ook de monumentale waarden van het pand behouden blijven. Hiervoor zijn meerdere varianten voorgelegd aan de monumentencommissie. De monumentencommissie heeft aangegeven op hoofdlijnen akkoord te zijn, maar een definitief advies te geven bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit biedt wel voldoende aanknopingspunten om het TAM-omgevingsplan vast te stellen.

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

Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het centrumgebied.

3. Argumenten

1.1 Om de verwijzing naar de doelgroepenverordening ook in de toekomst in stand te houden heeft een ambtelijke aanvulling plaatsgevonden in de planregels

Om te kunnen voldoen aan de beleidsregels ten aanzien van de betaalbaarheid van nieuw toe te voegen woningen zijn hierover afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Om deze afspraken juridisch-planologisch te verankeren is in de planregels (onder de bestemming "centrum-2") opgenomen dat minimaal 30% van de woningen dient te voldoen aan de 'verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021'. Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpplan was deze bovengenoemde versie van de verordening in werking. Onlangs is er door de gemeenteraad een besluit genomen om in te stemmen met een actualisatie van deze verordening. De nieuwe doelgroepenverordening wordt als onderdeel opgenomen in het Omgevingsplan Rijssen-Holten, waarvan tot en met 27 december 2024 het ontwerp ter inzage ligt. Om de verwijzing naar de doelgroepenverordening ook in de toekomst in stand te houden voor het plan aan de Grotestraat 26 in Rijssen, is het wenselijk om een aanvulling hiervoor te doen in de planregels. Hierom wordt voorgesteld om aansluitend aan de verwijzing naar de 'verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021' de volgende woorden toe te voegen 'of diens rechtsopvolgers'.

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

Op basis van artikel 12.4 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.

2.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend

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

3.1. 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.

4.1 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

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

5. Draagvlak

In het voortraject heeft toenmalige eigenaar de direct omwonenden geïnformeerd over zijn plannen. Op dat moment waren er enkele vragen bij de omwonenden, maar dit heeft niet geleid tot bezwaren tegen de ontwikkelingen. Ook in het verdere proces zijn door enkele omwonenden aanvullende vragen gesteld. Nadat er contact is geweest tussen de huidige eigenaar van het pand en de omwonenden zijn deze vragen van een antwoord voorzien. Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpplan zijn er geen zienswijzen ingediend. Daaruit blijkt dat er voldoende draagvlak is voor voorgenomen ontwikkeling.

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. Bijlagen

Bijlage 01. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26

Bijlage 02. Nota ambtelijke wijzigingen

11. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Ondernemen en werken.

Besluit raad

raadsvergadering: 27 maart 2025
agendanummer: 9
griffienummer: 2025-0001

onderwerp: gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van B&W van 15 januari 2025;
- gezien het ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien de ambtelijke wijziging aan het ontwerp TAM-omgevingsplan zoals beschreven in de opgestelde nota ambtelijke wijzigingen;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMR0.1742.TAMRC2024002.dxf;
- gelet op de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.

besluit:

1. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen' gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de in de 'nota ambtelijke wijzigingen' voorgestelde ambtelijke aanpassing van het ontwerp TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen";
3. Dat het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Kern Rijssen, herontwikkeling Grotestraat 26 Rijssen' in werking treedt direct na afloop van de beroepstermijn;
4. 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 voorstel niet te behandelen in de raad van 6 maart 2025.
Raad	27-03-2025	Aangenomen 23 stemmen voor en 0 stemmen tegen.