

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 27 januari 2026

raadsvergadering: 5 maart 2026

agendanummer: 13

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststelling TAM-omgevingsplan Vennekesgaarden 49-59a Rijssen

voorgesteld wordt:

1. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22aa Wonen Rijssen, Vennekesgaarden 49-59a' (TAM-IMRO) zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.TAMRW2025002-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22aa Wonen Rijssen, Vennekesgaarden 49-59a' na 6 weken inwerking te laten treden, gerekend vanaf de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd overeenkomstig artikel 13.13 van de omgevingswet.

1. Inleiding

Op 27 mei 2025 heeft het college besloten principemedewerking te verlenen voor het herontwikkeling van 8 woningen van Viverion aan de Vennekesgaarden 49 t/m 59a te Rijssen. De locatie sluit deels aan op de gerealiseerde nieuwbouw aan de Irenelaan. Het plan voorziet in de sloop van de 8 bestaande woningen en de realisatie van totaal 12 nieuwe woningen, waarvan 2 grondgebonden eengezinswoningen, 3 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 7 maisonnettes. Hiermee ontstaat er meer diversiteit en woningaanbod in de wijk. Er is sprake van 10 beneden-bovenwoningen (bebo), die qua bouwmassa en architectuur aansluiten bij de bestaande wijk.

Het verzoek is op 12 juni 2025 opiniërend behandeld in de commissie grondgebied. De fracties van de SGP, CU, CDA, VVD, en GroenLinks/PvdA hebben een positieve opinie geven en de fractie van GB een negatieve opinie.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 4 december 2025 tot en met 14 januari 2026 voor één ieder ter inzage gelegen. Op dit ontwerp zijn geen zienswijze ingediend. De volgende stap in de procedure is het plan vast te laten stellen door uw gemeenteraad.

2. Beoogd effect/doel

De realisatie van 12 huurwoningen om zo het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen vergroten en het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad.

3. Argumenten

1.1. Wat er vooraf ging

In april 2025 is bij ons een principeverzoek van Viverion binnengekomen voor de herontwikkeling van 8 twee-onder-één-kap woningen aan de Vennekesgaarden 49 t/m 59a in Rijssen. Deze locatie sluit aan bij de gerealiseerde nieuwbouw aan de Irenelaan. Met deze ontwikkeling wordt een divers woonprogramma toegevoegd van levensloopbestendige appartementen, beneden-bovenwoningen en eengezinswoningen. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar compacte woonvormen. Per saldo worden er 4 woningen toegevoegd.

Verder zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie door gebruik te maken van de ruimte die de diepe percelen bieden. Zo wordt er een parallelweg aan de achterzijde aangelegd die in extra parkeerruimte voorziet. De voorgevels worden verder terug gelegd waardoor er mee lucht en ruimte ontstaat aan de voorzijde, waar een groene inrichting voor terugkomt. De groenstrook en bestaande boom op de kruising Vennekesgaarden-Irenelaan blijft behouden.

Het plan past daarmee in onze visie en draagt bij aan de actuele vraag op de woningmarkt en verbetert de ruimtelijke situatie van de locatie.

1.2 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 op 16 juli 2025;
- Ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage vanaf 4 december 2025 tot en met 14 januari 2026.

1.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp TAM-omgevingsplan.

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. Een publiekrechtelijk kostenverhaal is niet noodzakelijk

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is op basis van de plankostenscan het kostenverhaal geregeld. In het TAM-omgevingsplan is daarom niets opgenomen over het kostenverhaal.

4. Kanttekeningen

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

5. Draagvlak

De initiatiefnemer heeft in de principeverzoekfase de belanghebbenden en huurders geïnformeerd over het planvoornemen. Hiervoor is een participatieplan opgesteld en zijn er gedurende het proces

inloophmomenten en huisbezoeken georganiseerd, waarbij ook de huurders zijn meegenomen. Het merendeel van de omwonenden heeft positief gereageerd op het aanbrengen van meer groen en ruimte ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen door omwonenden ingediend.

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 door eenieder beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt gedurende de terinzage termijn van het ontwerp, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden.

7. Communicatie

De vaststelling wordt op de voorgeschreven wijze gepubliceerd.

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

In deze fase van de procedure zijn er geen opmerkingen meer over duurzaamheid te maken.

11. Bijlagen

Het TAM-omgevingsplan is te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IMRO.1742.TAMRW2025002-0301>.

12. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 5 maart 2026
agendanummer: 13
griffienummer: 2026-0013

onderwerp: vaststelling TAM-omgevingsplan Vennekesgaarden 49-59a Rijssen

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gezien het voorstel van het college van 27 januari 2026;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 12 februari 2026.

besluit:

1. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22aa Wonen Rijssen, Vennekesgaarden 49-59a' (TAM-IMRO) zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.TAMRW2025002-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22aa Wonen Rijssen, Vennekesgaarden 49-59a' na 6 weken inwerking te laten treden, gerekend vanaf de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen omdat het kostenverhaal is verzekerd overeenkomstig artikel 13.13 van de omgevingswet.

**besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op
5 maart 2026.**



G.H. Veerman
griffier



J.C.R. van Houdt
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	12-02-2026	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 5 maart 2026.
Raad	05-03-2026	Aangenomen 25 stemmen voor en 0 stemmen tegen.