

ROUTINGFORMULIER BESTUURSVOORSTEL

Datum: 21-01-2015
Onderwerp: vaststellen wijzigingsplan Wonen Holten, Koninginnepage De Liesen
Documentnummer: D2015002472

openbaar

Adviseur	
Afdeling/team	WOEV
Telefoonnummer	
Geraadpleegde collega's	

Bijlagen	zienswijze Reclamant ontwerp wijzigingsplan Wonen Holten Koninginnepage De Liesen.pdf Gespreksverslag Reclamant 17 december 2014.pdf
----------	---

Portefeuillehouder:	
---------------------	--

Naam	Oordeel	Datum
R.J. Cornelissen	akkoord	02-02-2015
B. Beens	akkoord	04-02-2015
A.J. Aanstoot	akkoord	04-02-2015
mr. B. Wolterink	akkoord	05-02-2015
A van Eck	akkoord	02-02-2015
A.C. Hofland	akkoord	04-02-2015

Onderwerp: vaststellen wijzigingsplan Wonen Holten, Koninginnepage De Liesen

Te besluiten tot c.q. beslispunten:

1. In te stemmen met een de realisatie van maximaal drie woningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Holten, sectie I, nummer 1535 aan de Koninginnepage in De Liesen.
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. Hiertoe het ontwerp wijzigingsplan 'Wonen Holten, Koninginnepage De Liesen', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.WPHW2014001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het wijzigingsplan Wonen Holten, Koninginnepage De Liesen heeft met ingang van 22 oktober 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Zie hiervoor <http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1742.WPHW2014001-0301>.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp wijzigingsplan bij het college naar voren te brengen. In totaal heeft 1 persoon een zienswijze ingediend. [zienswijze Reclamant ontwerp wijzigingsplan Wonen Holten Koninginnepage De Liesen \(pdf\)](#) Deze ingekomen zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en daarom in beschouwing genomen. Het college weegt deze zienswijze mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Het plangebied wordt globaal begrensd door gronden aan de Koninginnepage in Holten, aan de uiterste westzijde van de woonwijk De Liesen. Dit plan maakt planologisch de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk.

2. Beoogd effect

Een planologisch-juridisch kader vaststellen die de realisatie van maximaal drie woningen aan de Koninginnepage in De Liesen mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1 De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling betreft één van de maatregelen uit het Deltaplan Rijssen-Holten

Het aanbieden van de in dit wijzigingsplan besloten bouwkavels voor collectief particulier opdrachtgeverschap is opgenomen als beleidsdoelstelling in het 'Deltaplan'. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bouwproductie in Holten op niveau gehouden. De gewenste ontwikkeling wordt concreet genoemd in het 'Deltaplan' en is hiermee passend binnen dit beleidsdocument.

2.1 De ingekomen zienswijze wordt ongegrond geacht en geeft geen aanleiding het wijzigingsplan aan te passen.

De zienswijze valt in vier delen uiteen. Hieronder onder A tot en met D samengevat en voorzien van een beoordeling.

A. In het ontwerp is sprake van een drietal kavels/woningen gesitueerd direct nabij de vijver. Reclamant vraagt zich af of de keuze voor ten eerste drie woningen een gelukkige is, ten tweede of de keuze voor situering direct nabij de vijver een gelukkige is. Dit vanwege de visuele effecten en daarmee de gevolgen voor de esthetische kwaliteit van de omgeving. Die kwaliteit zal naar zijn idee afnemen mocht het ontwerp gerealiseerd worden zoals het er nu ligt.

De esthetische kwaliteit van de wijk is neergelegd in het stedenbouwkundig plan voor De Liesen en de welstandsnota. Hierin zijn kaders opgenomen om de esthetische kwaliteit te waarborgen. Het aantal van drie woningen komt voort uit de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Aan de rand van de wijk zijn hier drie grote kavels gepland. De grootte van de kavels alsmede de bouw van vrijstaande woningen hebben tot doel een kwalitatief hoogwaardig beeld te creëren aan de rand van de wijk. Kleine kavels of rijenbouw zouden een negatief effect hebben op de nagestreefde kwaliteit aan de rand van de woonwijk.

B. Wellicht zou het een overweging zijn de ontwikkeling van het gebied niet te beperken tot drie woningen, maar hier te komen tot een uitbreiding naar meerdere woningen, zodat geen sprake is van een min of meer geïsoleerde bebouwing maar wel zodanig dat een integraal beeld ontstaat.

Op korte termijn is de uitbreiding naar meerdere woningen in De Liesen niet mogelijk. Wel op de middellange termijn. Op dit moment bouwt de gemeente woningen op De Kol. Inbreiding gaat immers voor uitbreiding. Er is een uitzondering gemaakt in het kader van het Deltaplan Rijssen-Holten voor deze drie grote kavels. De bijzondere woningbouw concurreert namelijk niet met de

geplande woningbouwtypen op De Kol. Uitbreiding met meerdere woningen op korte termijn past niet binnen ons huidige woningbouwbeleid.

C. In samenhang met bovenstaande betreft de zorg van reclamant het ontbreken van een groenplan, verkeer en parkeren worden expliciet genoemd, groen ontbreekt. Het lijkt reclamant juist in met name een gebied als dit en met voorheen bestemming "Groen" te komen tot een passend groenplan met als resultaat ook dat een integraal beeld ontstaat.

Groen is geen aspect in dit wijzigingsplan. Het plan maakt alleen woningbouw mogelijk. Binnen de woonbestemming is groen in de vorm van de aanleg van erven en tuinen mogelijk. Het omliggende openbaar groen in de wijk is reeds bestemd en grotendeels door de gemeente aangelegd. Aanvullende regels voor het groen is niet noodzakelijk. Het groen in de wijk maakt onderdeel uit van het integrale (stedenbouwkundige)plan voor de wijk.

D. Tot slot de bestemming van de baat. Het betreft hier "Holtense grond" om het zomaar eens te zeggen. Het zou mooi zijn indien de opbrengsten ervan ook de Holtense gemeenschap direct en concreet ten goede zouden komen.

De opbrengsten van woningbouw komen ten goede aan het gemeentelijk grondbedrijf en vervolgens aan de algemene middelen. De algemene middelen zijn niet opgesplitst per kern. Initiatieven uit de hele gemeente, waarbij een beroep wordt gedaan op financiering vanuit deze algemene middelen, worden bij de besprekingen over de gemeentebegroting afgewogen.

3.1 Om het project mogelijk te maken is het nodig om het wijzigingsplan vast te stellen.

Het vaststellen van het wijzigingsplan is een volgende stap om te komen tot realisatie van maximaal drie woningen aan de Koninginnepage.

4.1 Gezien de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan bestaat er geen wettelijke basis voor het vaststellen van een exploitatieplan.

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen en waar sprake is van een kostenverhaal. In het voorliggende geval is de gemeente Rijssen-Holten zelf de initiatiefnemer van het project en eigenaar van de gronden. Kostenverhaal is daarmee niet aan de orde. De financiële middelen hiervoor zijn beschikbaar. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond. De vaststelling van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Draagvlak

De zienswijze geeft aan dat het plan niet door iedereen wordt omarmd. Echter schrijft de reclamant dat de zienswijze vanuit een positieve intentie tot stand is gekomen. Daarnaast heeft een gesprek plaatsgevonden waarbij het plan nader is toegelicht. [Gespreksverslag Reclamant 17 december 2014 \(pdf\)](#) Dit heeft niet mogen leiden tot een intrekking van de zienswijze. Het college weegt deze belangen mee bij de besluitvorming.

6. Aanpak / Uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsplan legt het college het wijzigingsplan opnieuw ter inzage. Binnen een periode van zes weken kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijzen hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen.

7. Personeel

De in dit voorstel voorgenomen besluiten hebben geen personele gevolgen voor de gemeente.

8. Communicatie

Via een algemene kennisgeving in het Rijssens Nieuwsblad en de Staatscourant, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een wijzigingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

9. Financien

De in dit voorstel voorgenomen besluiten hebben geen financiële gevolgen voor de gemeente.

10. Raadsprogramma

Wonen.

Besluit: conform
Datum besluit: 05-02-2015

Opmerking bij besluit: