

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 26 januari 2017

raadsvergadering: 6 maart 2017

agendanummer: 9

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein

portefeuillehouder: R.J. Cornelissen

karakter: besluitvormend

onderwerp: Vaststellen "bestemmingsplan buitengebied, Helhuizerweg 1 in Holten".

te besluiten tot:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, Helhuizerweg 1" met beeldkwaliteitsplan overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, Helhuizerweg 1" als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPB2015003 lang elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Op 6 oktober 2014 heeft het college, naar aanleiding van een principeverzoek, besloten medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van Helhuizerweg 1 in Holten. Op deze locatie ligt thans de bestemming Horeca. De nieuwe eigenaren willen echter op deze locatie een "ruimte voor zingeving" realiseren door het voormalig hotel-restaurant "De Dieken" te gebruiken voor onder andere meditatiegroepen, spirituele en communicatieve trainingen, cursussen en trainingen "stembevrijden", seminars voor docenten en schoolleiders en yoga- en schilderslessen. Kortom, een diversiteit aan activiteiten voor groepen. De activiteiten vinden verspreid over het jaar plaats en kunnen een- of meerdaags zijn. Per activiteit gaat het om maximaal 30 personen. Dit is ook het maximaal aantal gasten wat ontvangen zal worden. De deelnemers verblijven in het hoofgebouw en in drie nieuw te bouwen ecologische gastenverblijven. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om onder het huidige hoofgebouw een souterrain te realiseren voor lessen en trainingen. De initiatiefnemer heeft hierbij als uitgangspunt dat de nieuwbouw op natuurlijke wijze wordt ingepast in het landschap en duurzaam (energieneutraal) wordt gebouwd. De bestaande bijgebouwen worden gesloopt. In het bijbehorende beeldkwaliteitsplan wordt de landschappelijke inpassing en

uiterlijke vormgeving van de bebouwing weergegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, Helhuizerweg 1" heeft vanaf woensdag 5 oktober 2016 voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er geen zienswijzen binnen gekomen.

2. Beoogd effect

Door vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Holten, Helhuizerweg 1" wordt de realisatie van "ruimte voor zingeving" mogelijk gemaakt.

3. Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. De provincie heeft op 24 oktober laten weten dat zij akkoord gaat met het plan.

1.2 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Op basis van artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht:

- Kennisgeving op 5 april 2016
- ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 oktober t/m 15 november 2016

De laatste stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

2.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn er geen zienswijzen ingediend. De provincie heeft op 24 oktober laten weten dat zij akkoord gaat met het plan.

2.2 De gemeenteraad is bevoegd een beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

De gemeenteraad is bevoegd een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal er aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst worden in plaats van de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met en akkoord bevonden door welstand.

3.1 Er een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemers.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen in geval een bestemmingsplan in een of meerdere aangewezen bouwplannen voorziet. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, én
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én

- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, óf
- één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 - a. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00; óf
 - b. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn; óf
 - c. de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De gemeente Rijssen-Holten heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst over het kostenverhaal de fasering en nadere locatie-eisen gesloten. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

4. Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen ten aanzien van dit verzoek.

5. Draagvlak

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben hun burens actief geïnformeerd over de plannen. Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

6. Aanpak / Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal deze binnen 2 weken volgens de voorgeschreven procedure gepubliceerd worden.

7. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen ten aanzien van dit verzoek.

8. Communicatie

De initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van uw besluit. Daarnaast zal een algemene kennisgeving in het Rijssens Nieuwsblad en de Staatscourant gepubliceerd worden, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

9. Financien

Er zijn geen financiële gevolgen te verwachten ten aanzien van dit verzoek. Planschade is opgenomen in een anterieure overeenkomst.

10. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

achterliggende documenten:

[http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?
planidn=NL.IMRO.1742.BPB2015003-0301](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1742.BPB2015003-0301)

Besluit raad

raadsvergadering: 6 maart 2017
agendanummer: 9
griffienummer: 2017-0008

onderwerp: Vaststellen "bestemmingsplan buitengebied, Helhuizerweg 1 in Holten".

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

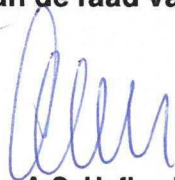
- gelezen het voorstel van het college van 26 januari 2017;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, Helhuizerweg 1" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat bij vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPB2015003.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied op 16 februari 2017;

besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, Helhuizerweg 1" met beeldkwaliteitsplan overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Holten, Helhuizerweg 1" als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPB2015003 lang elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 6 maart 2017.


G.H. Veerman
griffier


A.C. Hofland
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	16-02-2017	De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk te behandelen in de raad van 6 maart 2017
Raad	06-03-2017	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 24 stemmen voor en 0 stemmen tegen.