

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 18 januari 2022

raadsvergadering: 10 maart 2022

agendanummer: 10

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan 'Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat'

voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met de opgestelde zienswijzennota en de daarin voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat";
2. in te stemmen met de in de zienswijzen voorgestelde ambtelijke aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat";
3. het ontwerpbestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHC2020002-0401 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzennota;
4. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat" heeft met ingang van vanaf donderdag 2 september 2021 tot en met woensdag 13 oktober 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en daarom in beschouwing genomen. Zie hiervoor de zienswijzennota in bijlage 1 van dit voorstel. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oranjestraat 1, 1C en 3 en Kerkstraat 2, 4, en 6 in Holten. Het plan maakt planologisch de realisatie van 8 appartementen en 2 grondgebonden woningen mogelijk. Het aangepaste bestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl of in de bijlagen 2 t/m 15 van dit voorstel.

Het voorstel is behandeld tijdens de commissievergadering van 12 oktober 2020. De commissie was positief over het voorstel.

2. Beoogd effect/doel

Een juridisch-planologisch kader vaststellen die 8 appartementen en 2 grondgebonden woningen in Holten mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze heeft niet tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat".

De zienswijze en de beantwoording van de zienswijze zijn te vinden in bijgevoegde Zienswijzenota. Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Wel heeft de initiatiefnemer contact gehad met reclamant met betrekking tot de voorgestelde wensen van reclamant. Hierover is onderling overeenstemming bereikt.

2.1 Wijzigingen in het bouwplan van de initiatiefnemers hebben geleid tot een ambtelijke aanpassing en wijziging van het ontwerp bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat".

Voorgestelde ambtelijke wijziging:

- De grondgebonden woningen aan de Kerkstraat zijn in kapvorm, detaillering en materialisering identiek aan het appartementengebouw. De nok- en goothoogte van de grondgebonden woningen zoekt aansluiting bij enerzijds het appartementengebouw en anderzijds de bestaande bebouwing aan de Kerkstraat aan de kant van het plangebied. Om dit op een goede ruimtelijke manier te kunnen realiseren is de nokhoogte van de grondgebonden woningen iets hoger dan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen en het huidige bestemmingsplan toelaat. Voorgesteld wordt de nokhoogte van de grondgebonden woningen in het bestemmingsplan met 0,5 meter te verhogen. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijke cohesie en betere verbinding tussen de bouwmassa's aan de Oranjestraat en de Kerkstraat.

3.1 Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen.

De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform afdeling 3.4 Awb, namelijk:

- kennisgeving 1 september 2021;
- ontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 2 september 2021 tot en met 13 oktober 2021.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om bestemmingsplannen vast te stellen. Naar aanleiding van de ambtelijke wijziging, zoals verwoord in de zienswijzenota, wordt de gemeenteraad gevraagd het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gewijzigde ontwerp is te vinden in de bijlagen 2 t/m 15 van dit voorstel.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst

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 dit (eind)stadium van de planvorming zijn er geen kanttekeningen meer te noemen.

5. Draagvlak

Op basis van de ingediende zienswijze van reclamant zijn reclamant en initiatiefnemer met elkaar in gesprek gegaan om de voorgestelde aanpassingen zoals het plaatsen van leilindes te bespreken. Initiatiefnemer en reclamant hebben hier overeenstemming over bereikt. Verder zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Daarmee wordt gesteld dat er voor dit initiatief draagvlak is in de omgeving.

6. Aanpak/Uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld, ligt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage. Tijdens deze periode van de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door belanghebbenden die ook hun zienswijze kenbaar gemaakt hebben, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden. Tegen de wijzigingen die zijn doorgevoerd, staat het eenieder vrij om beroep in te dienen bij de Raad van State.

7. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan komt op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> te staan. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast heeft reclamant de zienswijzennota met daarin de ambtelijke reactie op de zienswijze middels de post ontvangen alvorens het voorliggende bestemmingsplan aan de Raad voor gewijzigde vaststelling is aangeboden.

8. Personeel

De afronding van de bestemmingsplanprocedure past binnen de reguliere werkzaamheden.

9. Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen te verwachten n.a.v. dit verzoek.

10. Bijlagen

Bijlage 01, Plankaart Hoek Oranjestraat-Kerkstaat
Bijlage 02, Zienswijzennota geanonimiseerd
Bijlage 03, Regels (inclusief bijlage 1) Holten Centrum, appartementen, hoek Oranjestraat-Kerkstraat
Bijlage 04, Regels (Bijlage 2) Nota parkeernormen
Bijlage 05, Toelichting Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat-Kerkstraat
Bijlage 06, Toelichting (Bijlage 1), Akoestisch onderzoek Holten Oranjestraat-Kerkstraat
Bijlage 07, Toelichting (Bijlage 2), Verkennend bodemonderzoek Oranjestraat 1a Holten

Bijlage 08, Toelichting (Bijlage 3) Verkennend asbestonderzoek Oranjestraat 1a Holten

Bijlage 09, Toelichting (Bijlage 4) Nader asbestonderzoek Oranjestraat 1a Holten

Bijlage 10, Toelichting (Bijlage 5) AERIUS berekening Hoek Oranjestraat-Kerkstraat Holten

Bijlage 11, Toelichting (Bijlage 6) Quicksan hoek Oranjestraat-Kerkstraat Holten

Bijlage 12, Toelichting (Bijlage 7) Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Oranjestraat-Kerkstraat Holten

Bijlage 13, Toelichting (Bijlage 8) Reactie waterschap bestemmingsplan Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat-Kerkstraat

11. Raadsprogramma

6. Wonen, Recreëren en Veiligheid

Besluit raad

raadsvergadering: 10 maart 2022
agendanummer: 10
griffienummer: 2022-0004

onderwerp: gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan 'Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 18 januari 2022;
- gezien de wens om 8 appartementen en 2 grondgebonden woningen op het perceel Oranjestraat 1, 1C en 3 en Kerkstraat 2, 4, en 6 in Holten te realiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat' dat gedurende 6 weken ter inzage gelegen heeft gelegen;
- gezien de beoordeling van de binnengekomen zienswijze in de opgestelde zienswijzennota;
- de zienswijze ongegrond wordt geacht, waardoor het ontwerp bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat" gewijzigd zal worden vastgesteld;
- gezien de voorgestelde ambtelijke wijziging, waardoor het ontwerp bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat" gewijzigd zal worden vastgesteld;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPHC202002.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 12 oktober 2020;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 17 februari 2022.

besluit:

1. in te stemmen met de opgestelde zienswijzennota en de daarin voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat";

2. in te stemmen met de in de zienswijzen voorgestelde ambtelijke aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat";
3. het ontwerpbestemmingsplan "Holten Centrum, appartementen, Hoek Oranjestraat – Kerkstraat" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPHC2020002-0401 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzennota;
4. geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 10 maart 2022.


G.H. Veerman
 griffier


A.C. Hofland
 voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	17-02-2022	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 10 maart 2022.
Raad	10-03-2022	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 22 stemmen voor en 0 stemmen tegen.