

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 23 mei 2017

raadsvergadering: 13 juli 2017

agendanummer: 21

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Rijssen, Pelmolenweg 10

te besluiten tot:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de realisatie van twee woningen op het perceel Pelmolenweg 10 in Rijssen.
2. Hiertoe het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Pelmolenweg 10' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2017002-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Pelmolenweg 10' heeft met ingang van 29 maart 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPRW2017002-0301>

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Dit bestemmingsplan wordt begrensd door het perceel Pelmolenweg 10 en maakt planologisch de bouw van twee woningen mogelijk.

2. Beoogd effect

Een planologisch kader vaststellen die de realisatie van twee woningen mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1 Het plan past binnen de vastgestelde gebiedsvisie Stokmansveld en de toetscriteria van het beleid inbreidingslocaties 2014.

Als uitwerking van het 'beleid inbreidingslocaties 2014' is voor het gebied waartoe de Pelmolenweg 10 behoort een gebiedsvisie opgesteld.

De gebiedsvisie geeft stedenbouwkundige / landschappelijke kaders voor het gebied Stokmansveld.

Het perceel Pelmolenweg 10 is in de gebiedsvisie niet aangewezen als ontwikkellocatie.

In de gebiedsvisie zijn de open, groene ruimtes in ogenschouw genomen. Deze open ruimtes vertegenwoordigen een bepaalde waarde in de stedenbouwkundige en/ of landschappelijke structuur. De gebiedsvisie hield geen rekening met sloop en herbouw op afzonderlijke kavels. In de visie staat dat wanneer er de wens is om op een perceel met bestaande bebouwing herontwikkeling te laten plaatsvinden, dat dan de in de gebiedsvisie omschreven waarden en structuurbepalende kenmerken richtinggevend zijn bij de stedenbouwkundige uitwerking van een perceel.

De richtinggevende kenmerken en waarden zijn te vinden in hoofdstuk 2 'ruimtelijke analyse' van de gebiedsvisie. In hoofdstuk 2 van de gebiedsvisie is een analyse gemaakt van de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. De drie aspecten samen (cultuurhistorie, stedenbouwkundige structuur en landschappelijke structuur) leiden tot een concluderende structuur- en waardenkaart voor het gebied. Op basis van deze structuur- en waardenkaart worden er geen specifieke waarden toegekend aan het perceel Pelmolenweg 10.

Bij het aspect stedenbouwkundige inpassing is het, naast een algemene beschouwing van de locatie, ook van belang rekening te houden met de voorwaarden en toetscriteria op basis van het beleid inbreidingslocaties. Het gaat dan onder andere om aspecten als; de bebouwing moet als logisch worden beschouwd; logische aansluiting op bestaande stedenbouwkundige structuur; kavel moet zodanige afmetingen hebben dat daarop verantwoord een woning kan worden gebouwd die past in de omgeving. Hiertoe is ook de motivatie in de gebiedsvisie van 'ontwikkellocatie 8' van belang. Deze locatie is in de directe nabijheid van de Pelmolenweg 10 gelegen tussen nummer 14 en 12a. De gebiedsvisie beschrijft voor 'ontwikkellocatie 8' dat deze locatie nu een hiaat vormt in het bebouwingsritme aan de Pelmolenweg. Het perceel heeft dezelfde omvang als nr 12 en 12a, die beiden al wel bebouwd zijn. Gezien het bebouwingsritme is een woning georiënteerd op het beekdal logisch en aansluitend op het bestaande beeld.

Bovendien is het een verbetering van de huidige situatie. Bij het opsplitsen van het perceel Pelmolenweg 10 naar twee vrijstaande woningen blijft dit perceel 'ruimer' dan 'ontwikkellocatie 8'. Het plan past hiermee binnen de gebiedsvisie en de toetscriteria van het beleid inbreidingslocaties.

2.1 Om het project mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridisch-planologisch regeling voor maximaal twee woningen op het perceel.

3.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

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 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 is verzekerd. 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. Alternatieven zijn onderzocht en belangen afgewogen.

5. Draagvlak

Vanwege het ontbreken van zienswijzen mag worden aangenomen dat er een breed draagvlak bestaat voor dit plan.

6. Aanpak / Uitvoering

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

7. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen te verwachten aan de hand van dit voorstel.

8. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan komt op www.ruimtelijkeplannen.nl te staan. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving in het Rijssens Nieuwsblad en de Staatscourant, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

9. Financien

Het herontwikkeling is voor risico en rekening van de initiatiefnemer / ontwikkelaar. Voor de gemeente zijn de kosten verhaald op de initiatiefnemer / ontwikkelaar door middel van een anterieure overeenkomst.

10. Raadsprogramma

Wonen.

Besluit raad

raadsvergadering: 13 juli 2017
agendanummer: 21
griffienummer: 2017-0062

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Rijssen, Pelmolenweg 10

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 23 mei 2017;
- gezien de wens om twee woningen op het perceel Pelmolenweg 10 te realiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Pelmolenweg 10' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRW2017002.dxf
- gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de bespreking in de commissie Grondgebied van 29 juni 2017;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de realisatie van twee woningen op het perceel Pelmolenweg 10 in Rijssen.
2. Hiertoe het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Pelmolenweg 10' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRW2017002-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen.
3. 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



voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	29-06-2017	De commissie adviseert het raadsvoorstel als bespreekstuk te behandelen in de raad van 13 juli 2017
Raad	13-07-2017	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 21 stemmen voor en 0 stemmen tegen.