

## **ZAKELIJKE BESCHRIJVING (ONTWERP)**

### **Onteigeningsplan Enkcoterrein e.o. Holten**

*Behorende bij de Onteigeningsbeschikking van de raad van de gemeente Rijssen-Holten*

#### **1. Onteigeningsbelang**

##### 1.1 Aanleiding

De raad van de gemeente Rijssen-Holten wordt voorgesteld, op grond van artikel 11.3 en 11.4 van de Omgevingswet, op **27 mei 2025** te besluiten om, ten name van de gemeente Rijssen-Holten, ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals vermeld op de bij de Onteigeningsbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening(en) en de lijst van te onteigenen onroerende zaken. Dit voorgenomen besluit zal hierna worden aangeduid als **de Onteigeningsbeschikking**

De onteigening is noodzakelijk en urgent in het algemeen belang van het ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ten behoeve van de (gedeeltelijke) uitvoering van het "Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o." (hierna: **het bestemmingsplan**), deel uitmakende van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten, ter realisatie van de bestemmingen/functies Woongebied-Gestapeld (WG-GS), Woongebied-Grondgebonden (WG-GG), Groen-Landschapspark (G-LS), Verkeer-Verblijf (V-VB) en Waarde-Middelhoge archeologische verwachting (WR-MHV).

Het bestemmingsplan maakt de transformatie mogelijk van het voormalige fabrieksterrein van de Eerste Nederlandse Keurslagers Coöperatie (ENKCO) en aanliggende gronden, alsmede enkele agrarische gronden en percelen gelegen ten zuiden van de Kerkhofsweg te Holten (hierna: **het Enkcoterrein e.o.**). Het plan voorziet in een divers parkachtig woongebied met ruimte voor 155 woningen en 1.850 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten.

##### 1.2 Planning en urgentie

De verantwoordelijkheid voor de planuitvoering berust bij de gemeente Rijssen-Holten en de reeds door haar gecontracteerde marktpartijen (projectontwikkelaars en bouwers) en nog te contracteren marktpartijen. Via een openbare selectieprocedure zal de gemeente Rijssen-Holten een uitvraag doen voor de percelen waarover nog geen afspraken zijn gemaakt. De te selecteren marktpartijen maken vervolgens zelf hun concrete bouwplannen bekend. Voor het bouwrijp en woonrijp maken van het plangebied is door de gemeente Rijssen-Holten een marktpartij gecontracteerd. De uitvoering zal fasegewijs plaatsvinden.

De kosten van planuitvoering worden via anterieure kostenverhaalovereenkomsten en via de uitgifte van de bouw kavels verhaald. Bij het Rijk is in het voorjaar van 2023 een subsidieaanvraag voor de regeling Woningbouwimpuls (WBI) ingediend. Deze subsidie is toegekend tot een bedrag van ruim € 1.150.000,-. Vanuit de WBI wordt het plan medegefinancierd.

De voorbereidende werkzaamheden zijn al gestart met de aankoop in maart 2018 van de voormalige fabrieksgebouwen van ENKCO en de sloop van deze gebouwen in 2022 en 2023. Voorts is een deel van de overige bedrijvigheid verplaatst naar andere locaties waaronder bedrijventerrein Vletgaarsmaten Het Enkcoterrein e.o. is in 2024 deels bouwrijp gemaakt.

De gemeente Rijssen-Holten heeft in juli 2024 met een marktpartij afspraken gemaakt en vastgelegd over de ontwikkeling en realisatie van 59 woningen/appartementen in het noordelijk deel van het Enkcoterrein e.o. genaamd "locatie Meester". Naar verwachting start de marktpartij in het eerste of tweede kwartaal van 2025 met de bouw van de woningen. Deze woningen zullen in 2025 en 2026 gebouwd en opgeleverd worden.

De gemeente zou in de periode 2025-2027 ook in de andere plandelen woningen/appartementen en commerciële functies willen realiseren.

Ook wordt binnenkort (in februari) een overeenkomst getekend met een eigenaar die zelf 30 wooneenheden wil ontwikkelen en realiseren op de locatie genaamd "Pettinga" in het noordoostelijk deel van het plangebied. Deze wooneenheden zullen in 2026 en 2027 gebouwd en opgeleverd worden.

De toekomstige openbare ruimte en de nutsvoorzieningen worden fasegewijs aangelegd door de gemeente Rijssen-Holten en de nutsbedrijven. Er wordt dit jaar (2025) gestart.

Als de te onteigenen onroerende zaken in eigendom worden verkregen wordt ook daar direct met de uitvoering van de werkzaamheden gestart.

Om geen tijd te verliezen zijn de benodigde plannen opgesteld, ontwerpen gemaakt en vergunningen aangevraagd en verkregen voor het verplaatsen van bedreigde diersoorten.

Hiermee is voldaan aan de eis dat binnen de, in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde, termijn van drie (3) jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin is gemaakt met de verwezenlijking van het bestemmingsplan.

### 1.3 Noodzaak tot onteigening

Om het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente Rijssen-Holten de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld in de bij de Onteigeningsbeschikking behorende, en als zodanig gewaarmerkte, grondtekening(en) en de lijst van te onteigenen onroerende zaken.

Er zijn in totaal zes (6) onroerende zaken bij de Onteigeningsbeschikking betrokken. Het betreft een (voormalig) café, schuren/stallingsruimten, erf, tuin en terreinen (weidegrond/grasland en bosschage). De onroerende zaken zijn gelegen aan en achter de Kolweg en Dorpsstraat.

Met de eigenaren van de onroerende zaken wordt al geruime tijd onderhandeld over minnelijke verwerving en de mogelijkheid van zelfrealisatie is uitvoerig onderzocht. De eigenaren beschikken niet over voldoende aaneengesloten grond. Daarom is overleg gevoerd over het aangaan van een bouwclaimovereenkomst want met een grondruil is zelfrealisatie wel mogelijk. Er is overleg gevoerd over het aangaan van een bouwclaimovereenkomst. Hierover is geen overeenstemming bereikt. Met name is er verschil van inzicht tussen de gemeente Rijssen-Holten en de eigenaren over de planuitvoering en de waarde van de door de eigenaren in te brengen gronden. Tevens is een aanbod gedaan voor aankoop tegen volledige schadeloosstelling.

Op de bij de onteigening betrokken onroerende zaken zijn geen zakelijke rechten gevestigd. De onroerende zaken ook niet op een ander wijze in gebruik bij derden.

De gemeente Rijssen-Holten heeft met de eigenaren overleg gevoerd om de onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen vrij van huur en gebruik. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Een laatste concreet bod

(uitgebracht voorafgaand aan de Ontheigeningsbeschikking) is niet (tijdig) door hen geaccepteerd.

Omdat niet aannemelijk is dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden is de onteigening noodzakelijk om het bestemmingsplan tijdig te kunnen verwezenlijken. De Ontheigeningsbeschikking is daarom noodzakelijk.

Gedurende het voeren van de gehele onteigeningsprocedure zal actief getracht blijven worden om met deze eigenaren van de bij de (gedeeltelijke) uitvoering van het bestemmingsplan betrokken onroerende zaken alsnog tot afspraken te komen.

## **2. Planologische grondslag**

### 2.1 Bestemmingsplan/Omgevingsplan

Bij besluit van 21 december 2023 heeft de raad van de gemeente Rijssen-Holten het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o." vastgesteld.<sup>1</sup> Sinds 24 december 2024 is met de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State)<sup>2</sup> het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o." onherroepelijk van kracht.

Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet maakt het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o." met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten.

### 2.2 Bestemmingen/Functies

Aan de te onteigenen onroerende zaken worden blijkens het bestemmingsplan de volgende bestemmingen/functies toegekend.

<b>Grondplan nr.</b>	<b>Kadastraal bekend Holten Sectie en nr.</b>	<b>Te onteigenen gedeelte</b>	<b>Toegekende bestemmingen/functies</b>
1.	F 1542	Geheel	Verkeer-Verblijf (V-VB) Waarde-Middelhoge archeologische verwachting (WR-MHV)
2.	F 2687	Geheel	Woongebied-Gestapeld (WG-GS) Woongebied-Grondgebonden (WG-GG) Groen-Landschapspark (G-LS) Verkeer-Verblijf (V-VB) Waarde-Middelhoge archeologische verwachting (WR-MHV)

<sup>1</sup> NL.IMRO.1742.BPHW2022001-0301

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2024:5396, Raad van State, 202401260/1/R3

Grondplan nr.	Kadastraal bekend Holten Sectie en nr.	Te onteigenen gedeelte	Toegekende bestemmingen/functies
3.	F 2731	1.036 m <sup>2</sup>	Woongebied-Grondgebonden (WG-GG) Verkeer-Verblijf (V-VB) Waarde-Middelhoge archeologische verwachting (WR-MHV) Groen Landschapspark (G LS)
4.	F 5545	Geheel	Woongebied-Grondgebonden (WG-GG) Woongebied-Gestapeld (WG-GS) Waarde-Middelhoge archeologische verwachting (WR-MHV) Groen Landschapspark (G LS) Verkeer-Verblijf (V-VB)
5.	F 5546	710 m <sup>2</sup>	Woongebied-Grondgebonden (WG-GG) Waarde-Middelhoge archeologische verwachting (WR-MHV)
6.	F 5547	Geheel	Woongebied-Grondgebonden (WG-GG) Waarde-Middelhoge archeologische verwachting (WR-MHV)

### 2.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Holten en wordt globaal begrensd door de Waagweg en de spoorlijn Deventer-Almelo aan de noordzijde, de Industriestraat en de woonwijk De Kol aan de oostzijde en de Kolweg aan de zuidzijde. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de begraafplaats van Holten, de Kerkhofsweg en het stationsplein.

De te onteigenen onroerende zaken zijn gelegen aan en achter de Kolweg en Dorpsstraat te Holten.

## **3. Toelichting ontwikkeling van de fysieke leefomgeving**

### 3.1 Bestaande situatie

In het plangebied bevond zich het voormalige fabrieksterrein van ENKCO en verschillende industriële en dienstverlenende bedrijven uit Holten. Het fabrieksterrein is door de gemeente Rijssen-Holten in eigendom verkregen en de bebouwing is gesloopt. Van de andere bedrijvigheid is inmiddels een groot deel verplaatst. De bij de onteigening betrokken onroerende zaken zijn in gebruik als (voormalig) café plaatselijk bekend als "Café Jansen Boer Biet", schuren/stallingsruimte, erf, tuin en terrein (weidegrond/grasland en bosschage).

Op de te onteigenen onroerende zaken is de bestaande situatie als volgt.

Grondplan nr.	Kadastraal bekend Holten Sectie en nr.	Te onteigenen gedeelte	Bestaande situatie
1.	F 1542	Geheel	Terrein (bosschage)
2.	F 2687	Geheel	Voormalig café met schuren/stallingsruimte, erf, tuin en terrein (weidegrond/grasland en bosschage)
3.	F 2731	1.036 m <sup>2</sup>	Terrein (weidegrond/grasland)

Grondplan nr.	Kadastraal bekend Holten Sectie en nr.	Te onteigenen gedeelte	Bestaande situatie
4.	F 5545	Geheel	Terrein (weidegrond/grasland)
5.	F 5546	710 m <sup>2</sup>	Erf, tuin en terrein (weidegrond/grasland en bosschage)
6.	F 5547	Geheel	Erf, tuin en terrein (bosschage)

### 3.2 Wijze van planuitvoering

In de wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het Stedenbouwkundig plan Enkcoterrein Holten vindbaar via [https://www.rijssen-holten.nl/wp-content/uploads/2022/05/Stedenbouwkundig\\_plan\\_Enkcoterrein.pdf](https://www.rijssen-holten.nl/wp-content/uploads/2022/05/Stedenbouwkundig_plan_Enkcoterrein.pdf), de toelichting en regels van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij de regels) en de Handreiking natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen (bijlage 3 bij de regels). Ook geeft deze Zakelijke beschrijving inzicht in de planuitvoering. De in bovengenoemde documenten opgenomen wijze van planinrichting betreffen referenties. In de bijgevoegde inrichting en verkaveling zuidelijke deel Enkcoterrein is de toekomstige inrichting nader geconcretiseerd.

#### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de transformatie van een voormalig (monofunctioneel) werkgebied, agrarische percelen en een voormalig horecapand naar een landschapspark met ruimte voor maximaal 155 woningen en een beperkt aantal commerciële voorzieningen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is het verbinden van Holten met de Holterberg. Dit komt tot uiting in het robuuste groene raamwerk van bos, heide en vennen, dat de drager van het Stedenbouwkundig plan Enkcoterrein Holten vormt. Daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de kenmerken en identiteit van het gebied en wordt getracht het stedelijk gebied en aangrenzende landschap met elkaar te verknopen. Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie zijn belangrijke thema's.

#### Stedenbouwkundig plan Enkcoterrein Holten

Bij het opstellen van het Stedenbouwkundig plan Enkcoterrein Holten (hierna: **het Stedenbouwkundig plan**) heeft de Structuurvisie Enkcoterrein en Omgeving Holten (hierna: **de Structuurvisie**), door de raad van de gemeente Rijssen-Holten vastgesteld bij besluit van 21 november 2019, als vertrekpunt gediend.

De Structuurvisie voorziet in de transformatie van het plangebied naar een parkachtig en divers woongebied; het nieuwe groene hart van Holten, dat met informele wandelpaden doorkruist kan worden. De bedrijfsbebouwing maakt plaats voor een met groen dooraderd gebied, waar men kan wonen, werken en recreëren. Binnen het groene parkachtige gebied liggen verschillende bouwvlakken, die omzoomd worden door het groen en worden ontsloten via de omringende wegen. Elk bouwvlak kan naar eigen inzicht worden ingevuld.

In het plangebied zal het accent op wonen liggen, waarbij in het noordwestelijke deel (richting het station) functies zich kunnen mengen. Het Stationsplein is ook de plek waar toeristen ontvangen worden en toeristisch-recreatieve functies en voorzieningen een plek kunnen krijgen. Vanaf het stationsplein volgt men een belevingspad naar de Holterberg of het centrum van Holten. De auto zal het plangebied niet meer doorkruisen. Er worden geen doorgaande wegen aangelegd. Alle pleinen en bouwvelden zijn vanaf de omringende wegen te bereiken.

De in de Structuurvisie opgenomen ontwerpprincipes en spelregels zijn, in samenspraak met omwonenden en belangstellenden, in het Stedenbouwkundig plan verder uitgediept en verfijnd. Ook de afronding van De Kol, het gebied ten oosten van de Industriestraat, is hierin betrokken. Het Stedenbouwkundig plan voorziet in een robuust landschappelijk kader, als drager van het plan. Binnen dit landschappelijke kader is ruimte voor de realisatie van maximaal 155 woningen. Het betreft appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Een vrij groot deel van de woningen valt binnen de categorie sociale huur/koop of betaalbaar. Voorts is ruimte voor 1.850 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten.

#### Beeldkwaliteitplan

Het Beeldkwaliteitplan geeft kaders voor de situering, massa, architectonische uitwerking en de materialisatie en kleurgebruik van de te realiseren gestapelde en grondgebonden woningen en voor de Preuverie (bestemming/functie Gemengd). Bij de woningen wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven.

#### Handreiking natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen

In de Handreiking natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen zijn verplichte maatregelen opgenomen waaraan de woningen moeten voldoen. Hier wordt bij de vergunningverlening aan getoetst. Het gaat om onder meer het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein met waterpasserende bestrating of halfverharding, het aanbrengen van inbouwstenen voor de gierzwaluw, het planten van inheemse groene hagen en het realiseren van een regenton.

Daarnaast worden andere maatregelen verlangd zoals het deels onverhard laten van bouwpercelen, het realiseren van nestvoorzieningen en planten van inheemse struiken en/of kruidenrijk grasland op eigen terrein, het realiseren van een geschikte dakrand, luchtsponw en gevelbetimmering of groene gevel, een sedum- of groendak, kunstnest voor de huiszwaluw en tinyforest om de biodiversiteit rond de woningen te verhogen.

Op de te onteigenen onroerende zaken wordt de volgende wijze van planuitvoering voorzien: (een gedeelte van) een ontsluitingsweg en parkeerplaats, park, grondgebonden en gestapelde woningen.

#### **4. Tenaamstelling onteigening**

De onteigening van de onroerende zaken geschiedt ingevolge artikel 11.3 en 11.4 van de Omgevingswet ten name van de gemeente Rijssen-Holten.