

Rijssen, 13 februari 2013

raadsvergadering: 21 maart 2013
agendanummer: 20
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder: [REDACTED]
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Kern Holten 2010'

te besluiten tot:

1. De ontvankelijke zienswijzen deels gegrond en voor het overige gegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Holten 2010' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Holten 2010 van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 23 mei 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 3 juli 2012.

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

In totaal hebben acht personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota zijn de zienswijze beoordeeld en voorzien van een reactie. De gemeenteraad wordt gevraagd een belangenafweging te maken.

2. beoogd effect

Een nadere belangenafweging maken ten aanzien van het bestemmingsplan met inachtneming van de ingediende zienswijze.

3. argumenten

1.1 Het bestemmingsplan Kern Holten wijkt op een aantal punten af van het geldende bestemmingsplan.

Voor het centrum van Holten gelden nu nog grofweg twee bestemmingsplannen. Het gaat om het bestemmingsplan Kom Holten uit 1978 en Holten Kom Noord ook uit 1978. Veel percelen kennen nog een brede bestemming waarbij wonen, winkel en werkplaats is toegestaan. Voor het eigenlijk centrum (De Kom) ligt een brede centrumbestemming voor de hand. In de aanloopstraten naar het centrum toe, is uitbreiding van winkelfuncties of het opnieuw bestemmen van detailhandel op panden waar nu geen detailhandel meer aanwezig is, niet wenselijk. Het wel bestemmen van detailhandel buiten het centrum vormt een bedreiging voor een compact winkelcentrum. Zie ook argument 1.2 en 1.3.

1.2 De structuurvisie 'een nieuw hart voor Holten' bepaalt dat Holten een compact centrum moet krijgen.

Met de structuurvisie "een nieuw Hart voor Holten" uit 2005 geeft de gemeente richting aan de vernieuwing van het dorpscentrum (De Kom). De structuurvisie Kom Holten stelt dat door de spreiding van de centrumfuncties langs de oude routes in Holten nooit een herkenbaar centrum is ontstaan. Mensen ervaren het dorp als weinig levendig. Om die reden wordt in de aanzet voor de structuurvisie een voorstel gedaan voor de herstructurering van het centrum van Holten, waarbij een echt dorpshart wordt gecreëerd.

De ontwikkelingsrichting „een nieuw hart voor Holten“ gaat uit van een concentratie bij de “Smidsbelt” en van daaruit een oriëntatie richting het station, met de daarachter liggende Beukenlaan naar de Holterberg.

De structuurvisie is aanleiding de aanloopstraten, zoals de Oranjestraat en Dorpsstraat, niet meer te voorzien van een brede ‘wonen, winkel en werkplaats’ bestemming. Wel is hier de feitelijk situatie positief bestemd en waar nog een volwaardige bouwmogelijkheid zit is dit aangegeven als bouwmogelijkheid voor een woning.

1.3 Het rapport van Seinpost uit 2008 herhaalt de noodzaak van een compact centrum voor Holten.

De gemeente maar ook partners als de HHV en de horeca hebben een visie opgesteld over de ontwikkeling van de functies en het winkelaanbod in het centrum van Holten. De ruimtelijke economische visie gaat in op de kansen en randvoorwaarden om een aantrekkelijk centrum in Holten te creëren.

Om dit te bereiken is het voldoen aan een aantal randvoorwaarden essentieel, zoals een compact centrum met een goede routing en tegengaan perifere detailhandel, tegengaan concurrerende ontwikkelingen. Het centrumgebied van Holten moet voor nagenoeg alle aankopen de belangrijkste locatie blijven. Momenteel bevindt het merendeel van de ondernemers zich in het centrumgebied van Holten. Het is van belang voor het functioneren van het centrumgebied om deze geconcentreerde structuur vast te houden. Initiatieven om detailhandelsvestigingen te realiseren buiten het centrumgebied zullen dan ook niet moeten worden toegestaan. In de nota over perifere detailhandel zijn deze voorwaarden opgenomen. Dit neemt niet weg dat er voor bepaalde vormen van detailhandel ruimte is op perifere locaties. Het gaat dan om doelgerichte, niet-frequente aankopen.

1.4 Voor de zienswijzen en de inhoudelijke reacties hierop zie bijgevoegde zienswijzen en de zienswijzennota.

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het daarbij onder andere over het opheffen van een beperking van het winkeloppervlak. Ook worden enkele functieaanduidingen op bepaalde percelen toegevoegd of opgeheven. Een volledig overzicht van de aanpassingen zijn in zienswijzennota opgenomen in de afzonderlijke conclusies per zienswijze.

2.1 Het ontwerpplan moet op een aantal punten worden aangepast wat zorgt voor ambtelijke wijzigingen.

De verbeelding is in overeenstemming gebracht met recent vastgestelde bestemmingsplannen. Ook zijn enkele bouwvlakken aanpast aan de huidige situatie en is een bestaande bouwmogelijkheid overgenomen. In de regels is binnen Centrum – 2 voor de daghoreca bij recht toegestaan. Ook zijn ambtelijke wijzigingen overgenomen uit het recent vastgestelde bestemmingsplan ‘Kern Rijssen 2010’. Als laatste is het maximaal aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak voor supermarkten aangepast aan de hand van de cijfers uit het rapport van Seinpost van september 2012 ‘Marktonderzoek centrumplan Holten’.

3.1 Er is geen sprake van verhaalbare kosten in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

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.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een harmoniserend karakter. Op grond van deze bestemmingen is vervangende nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing mogelijk. Hiervoor zullen geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn of deze verhaalbare kosten zullen uitsluitend betrekking hebben op de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Dit valt derhalve onder de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen waarbij de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

4. aanpak / uitvoering

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Men kan beroep instellen, als men eerder zienswijzen heeft ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan (en die zienswijzen betrekking konden ofwel mochten hebben op dat ontwerpplan, zie artikel 3.14 Wro) of als het een onderdeel van het plan betreft, dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

achterliggende documenten

- ontwerpbestemmingsplan via; <http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1742.BPHC2010000-0302>
- zienswijzen en zienswijzennota d.d. 17 januari 2013

- raadsbesluit

raadsvergadering: 21 maart 2013
agendanummer: 20
besluitnummer: 25

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Kern Holten 2010'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

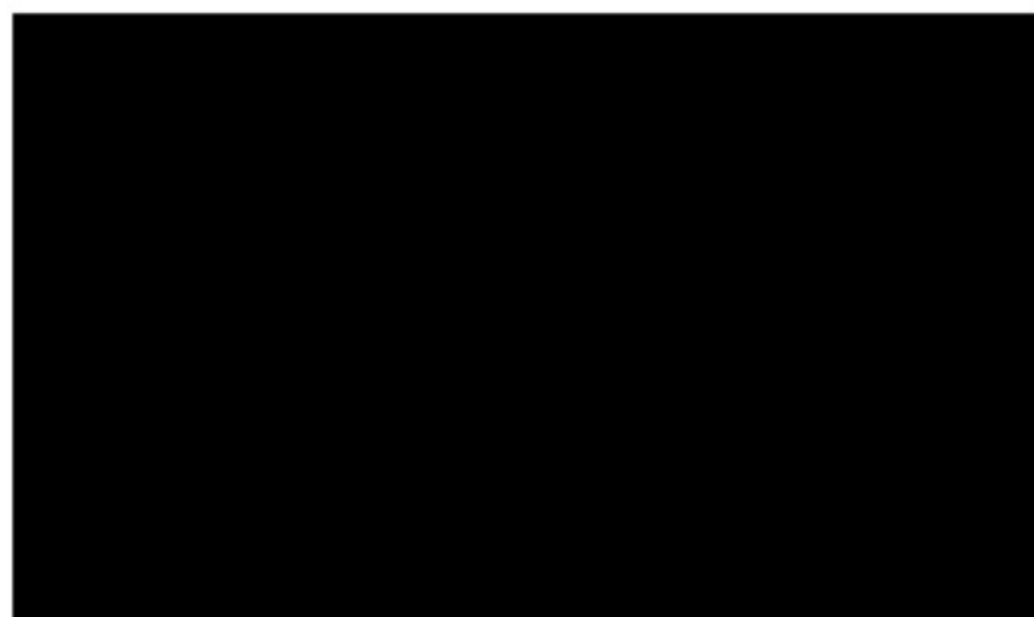
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 17 januari 2013;
- gezien de verplichting op basis van de Wet ruimtelijke ordening om de geldende verouderde bestemmingsplannen te actualiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Holten 2010' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het feit dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond zijn conform bijgevoegde zienswijzennota;
- gezien de ambtshalve wijzigingen zoals omschreven in de zienswijzennota;
- gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de bespreking in de commissie Grondgebied van 7 maart 2013;
-

besluit:

1. de ontvankelijke zienswijzen deels gegrond en voor het overige gegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Holten 2010' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de zienswijzennota;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 21 maart 2013





ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Kern Holten 2010

17 januari 2013.

1. INLEIDING.

Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Holten 2010 van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 23 mei 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 3 juli 2012.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en besturen van in casu relevante waterschappen en gemeenten.

Zienswijzen

In totaal hebben acht personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen.

Opzet van de Nota

Deze Nota Zienswijzen bevat in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Holten 2010 en de gemeentelijke reactie op die zienswijze.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijze is zoveel mogelijk letterlijk in deze Nota Zienswijzen overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt per zienswijze indiener afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijzen beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het bestemmingsplan bij vaststelling door de raad, dan wordt dat vermeld in de conclusie, en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen zijn alle zienswijze-indieners op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de 'papieren' versie van de Zienswijzennota is -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 1, Reclamant 2, enz.) horen.

Ambtshalve wijzigingen

Deze Nota bevat in hoofdstuk 3 tevens een beknopt overzicht van de ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het plan in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn aangebracht. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen met name correcties van enkele onvolkomenheden in het plan die in de afgelopen periode alsnog zijn geconstateerd.

Verdere procedure

Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met deze Nota Zienswijze voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan aldus, al dan niet gewijzigd, vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Men kan beroep instellen, als men eerder zienswijzen heeft ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan (en die zienswijzen betrekking konden ofwel mochten hebben op dat ontwerpplan, zie artikel 3.14 Wro) of als het een onderdeel van het plan betreft, dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

2. De zienswijzen.

Reclamant 1

Reclamant 1 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 1] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 24 mei 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant is één van de eigenaren van het pand [REDACTED]. In het huidige bestemmingsplan heeft het pand een winkelbestemming. In het ontwerpplan is de winkelfunctie niet meer aanwezig. Graag ziet reclamant deze detailhandelsbestemming gehandhaafd.*

Met de structuurvisie “een nieuw Hart voor Holten” uit 2005 geeft de gemeente richting aan de vernieuwing van het dorpscentrum (De Kom). De structuurvisie Kom Holten stelt dat door de spreiding van de centrumfuncties langs de oude routes in Holten nooit een herkenbaar centrum is ontstaan. Mensen ervaren het dorp als weinig levendig. Om die reden wordt in de aanzet voor de structuurvisie een voorstel gedaan voor de herstructurering van het centrum van Holten, waarbij een echt dorpshart wordt gecreëerd. De ontwikkelingsrichting „een nieuw hart voor Holten” gaat uit van een concentratie bij de “Smidsbelt” en van daaruit een oriëntatie richting het station, met de daarachter liggende Beukenlaan naar de Holterberg.

Het pand van reclamant behoort tot ‘De Kom’. Daardoor kan planologisch de winkelfunctie behouden blijven. Naast de in het ontwerpplan opgenomen ‘Centrum – 1’ bestemming wordt een functieaanduiding ‘detailhandel’ toegevoegd. Deze zienswijze wordt gegrond geacht.

2. *Met de bestemming van het ontwerpplan wordt reclamant beperkt ten opzichte van de huidige bestemming.*

De beperking wordt opgeheven. Zie reactie 1. Deze zienswijze wordt gegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding het de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen door middel van het opnemen van een functieaanduiding ‘detailhandel’ op het pand [REDACTED].

Reclamant 2

Reclamant 2 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 2] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 28 juni 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant geeft aan dat het ontwerpplan een gedeelte van het pand op perceel Holten F 3980 de bestemming Horeca krijgt. Dit in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan met de datum 22 oktober 2010 dat eerder ter inzage heeft gelegen. In deze beide plannen heeft dit gedeelte de bestemming "Centrum". Wij verzoeken u om ook dit gedeelte van het pand de bestemming "Centrum — 2" te geven. Centrum — 2 maakt het namelijk mogelijk om dit gedeelte van het pand voor zowel Horeca als detailhandel aan te wenden. Binnen de vele ontwikkelingen die in Holten de komende jaren op stapel staan is het niet ondenkbeeldig dat de exploitant van de Horecagelegenheid kiest voor een andere locatie. Dit zou een natuurlijk moment kunnen zijn om deze ruimte bij de supermarkt te trekken. Binnen Centrum-2 is dit mogelijk, vandaar ons verzoek de bestemming te wijzigen.*

Met de structuurvisie "een nieuw Hart voor Holten" uit 2005 geeft de gemeente richting aan de vernieuwing van het dorpscentrum (De Kom). De structuurvisie Kom Holten stelt dat door de spreiding van de centrumfuncties langs de oude routes in Holten nooit een herkenbaar centrum is ontstaan. Mensen ervaren het dorp als weinig levendig. Om die reden wordt in de aanzet voor de structuurvisie een voorstel gedaan voor de herstructurering van het centrum van Holten, waarbij een echt dorpshart wordt gecreëerd. De ontwikkelingsrichting „een nieuw hart voor Holten” gaat uit van een concentratie bij de “Smidsbelt” en van daaruit een oriëntatie richting het station, met de daarachter liggende Beukenlaan naar de Holterberg.

Het pand van reclamant kan nog tot ‘De Kom’ worden gerekend. Daardoor kan het pand een bestemming ‘Centrum – 2’ met detailhandel en inclusief een functieaanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 2’ conform het huidig gebruik. Hierdoor blijft een winkel- en horecafunctie mogelijk. Deze zienswijze wordt gegrond geacht.

2. *Het pand van reclamant op perceel Holten F 3980 is voorzien van een aanduiding "gevellijn". Onze hoofdingang is echter gesitueerd aan de parkeerplaatszijde welke direct aansluit op de supermarkt. Ter plekke van de hoofdingang is echter geen aanduiding "gevellijn" aangebracht. Wij verzoeken u dit alsnog te doen opdat de bestaande hoofdingang ook binnen het thans voorliggende bestemmingsplan geborgd is.*

De aanduiding ‘gevellijn’ wordt doorgetrokken aan de zijde van de parkeerplaats. Deze zienswijze wordt gegrond geacht.

3. *Uitgaande van hetgeen in het deelrapport Holten — 2007 staat geschreven aan aanwezige WVO meters in Holten voor de supermarkten (2.259 m2 WVO) en uitgaande van het op pagina 56 van het rapport genoemde uitgangspunt dat 80 (wvo) : 100 (bvo) betekent dit dat de aanwezige 2.259 m2 WVO staat voor 2.825 m2 BV. Gezien het feit dat er over een consoliderend bestemmingsplan wordt gesproken zou dit het aantal m2 BVO moeten zijn dat in artikel 24.1 d zou moeten worden vermeld.*

In september 2012 is een nieuw Distributief Planologisch Onderzoek voor het centrum Holten, ‘marktonderzoek centrumplan Holten’ opgesteld. De uitkomsten van dit onderzoek worden bij het

bestemmingsplan betrokken en het rapport wordt opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. Het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak wordt overgenomen vanuit dit rapport. Deze zienswijze wordt gegrond geacht.

4. *Het rapport stamt uit 2007 en bepaalde uitgangspunten zijn verouderd c.q. achterhaald. Zo komen de genoemde WVO oppervlaktes niet overeen. Bovendien wordt in de draagvlakanalyse nog uitgegaan van een inwoneraantal van 10.000 voor Holten in de periode 2012-2015. Een aantal dat gezien de huidige economische omstandigheden met grote gevolgen voor de woningbouw als volstrekt onrealistisch kan worden betiteld. In feite zou dit rapport niet ten grondslag mogen liggen aan het thans voorliggende bestemmingsplan.*

Zie reactie 3. Deze zienswijze wordt gegrond geacht.

5. *De voorkeur van de reclamant gaat uit om, in het kader van het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan het aantal m2 BVO op te nemen dat past bij de actuele WVO meters op dit moment aanwezig in Holten.*

Zie reactie 3. Deze zienswijze wordt gegrond geacht.

6. *Daarnaast kan in de bestemmingsplanprocedures voor de geplande nieuwbouwprojecten in Holten (o.a. Plan Schuppert en uitbreiding AH) doormiddel van een actualisatie van het DPO de uitbreidingspotentie voor de supermarkten in Holten worden berekend. Deze uitbreidingsruimte zal over de bestaande supermarkten verdeeld dienen te worden.*

Reclamant oppert dat de uitbreidingspotentie voor de supermarkten verdeeld zou moeten worden over de supermarkten in Holten. Het bestemmingsplan mag echter alleen regels bevatten in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Pas als een bestemming(splan) leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is er ruimte om via het bestemmingsplan regels te stellen inzake branches van detailhandel. Dit moet bezien worden vanuit het oogpunt of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen¹. Het feit dat u toe wilt naar een verdeling van de uitbreidingsruimte over de bestaande supermarkten valt niet binnen de mogelijkheden van een bestemmingsplan. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

7. *In dat kader willen wij u wijzen op het feit dat wij al enige jaren in het bezit zijn van het pand kadastraal bekend Holten F 1708 met de bedoeling deze te integreren met de bestaande supermarkt en samen te smelten tot één pand. In afwachting van de ontwikkelingen binnen het centrumplan Holten zijn deze uitbreidingsplannen tijdelijk op een laag pitje gezet. Nu het centrumplan steeds vastere vormen krijgt kunnen ook wij onze plannen weer ter hand nemen. Genoemde integratie zou leiden tot een uitbreiding van de BV° met ca. 350 m2. Wij verzoeken u hiermee in de verdere planvorming binnen het centrum rekening mee te houden.*

Nieuwe ontwikkelingen worden op het moment van indienen afzonderlijk beoordeeld. Daar kan op dit moment niet op vooruit worden gelopen. Daarnaast geeft de zienswijze niet voldoende inzicht in de plannen om deze ruimtelijke te kunnen beoordelen. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen door op de verbeelding de aanduiding 'gevellijn' door te trekken aan de parkeerplaatszijde en een bestemming 'Centrum – 2' met functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' op het pand perceel Holten F 3980 te leggen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

Reclamant 3

Reclamant 3 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 3] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 26 juni 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant verzoekt de bestaande gebruiksmogelijkheden van de [redacted] en de [redacted], 30 en 32, zoals deze vanaf de afgifte van de bouwvergunningen feitelijk zijn verstrekt, geheel ongewijzigd te handhaven. Het kunnen verhuren van winkel/wonen en kantoor/wonen is essentieel gebleken in kleinere woonkernen*

Met de structuurvisie “een nieuw Hart voor Holten” uit 2005 geeft de gemeente richting aan de vernieuwing van het dorpscentrum (De Kom). De structuurvisie Kom Holten stelt dat door de spreiding van de centrumfuncties langs de oude routes in Holten nooit een herkenbaar centrum is ontstaan. Mensen ervaren het dorp als weinig levendig. Om die reden wordt in de aanzet voor de structuurvisie een voorstel gedaan voor de herstructurering van het centrum van Holten, waarbij een echt dorpshart wordt gecreëerd. De ontwikkelingsrichting „een nieuw hart voor Holten” gaat uit van een concentratie bij de “Smidsbelt” en van daaruit een oriëntatie richting het station, met de daarachter liggende Beukenlaan naar de Holterberg.

Genoemde panden liggen buiten De Kom. De bestaande functies (huidig gebruik) zijn positief bestemd. In het ontwerpplan is detailhandel in het pand [redacted], 30 en 32 mogelijk. Echter is de detailhandelsfunctie nu niet meer aanwezig. Het opnemen van de gewenste bestemming staat haaks op de structuurvisie uit 2005. Er ontstaat daardoor namelijk geen concentratie in De Kom. Een bestemming waarbij detailhandel is toegestaan op dit perceel past niet binnen het gemeentelijk beleid en voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn de bestaande aantallen woningen toegestaan. Enerzijds blijft hiermee het feitelijk gebruik met betrekking tot het aantal woningen toegestaan en anderzijds is deze bepaling in lijn met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

2. *Genoemde bedrijfspanden ongewijzigd in het bestemmingsplan Holten centrum te handhaven.*

De zienswijze geeft om genoemde redenen bij reactie 1 aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. *Bovendien zal bij een gewijzigde bestemming een fors waardeverlies van de onroerende zaken ontstaan. De hypotheekverstrekker zit hier niet op te wachten vreest reclamant.*

Als reclamant verwacht schade te leiden dan staat hiervoor een planschadeprocedure open. Van waardeverlies op voorhand is niet gebleken.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. Voor het pand [redacted], 30 en 32 wordt de functieaanduiding ‘detailhandel’ verwijderd. De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 4

Reclamant 4 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 4] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 11 juni 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant geeft aan dat de huidige bestemming binnen de bestemming "kom Holten 1978" valt en heeft hierin de bestemming "gronden bestemd voor doeleinden van handel en bedrijf, nadere categorie WW: winkels met werkplaats of reparatieruimte. In de bepalingen staat onder artikel 6 lid 2e: Op elk bouwperceel mag één aangebouwde of ingebouwde bedrijfswoning worden gebouwd. Tevens is in artikel 6 lid 2k bepaald dat de eerste verdieping van de in lid 1, a t/m d bedoelde gebouwen mogen worden ingericht als zelfstandige woningen die geen verband houden met de onderliggende bedrijven. Momenteel is het winkelpand met bedrijfswoning en het op de 1e verdieping gelegen appartement verhuurd. Op de ruimtelijke plankaart die gepubliceerd is, blijkt dat u voornemens bent om de huidige bestemming te wijzigen in de bestemming maatschappelijk en deels in de bestemming bedrijf. De door u gepubliceerde gegevens geven mij onvoldoende inzage in de nieuwe bestemmingsmogelijkheden. Uitgangspunt voor mij is dat de ruimte die het huidige bestemmingsplan geeft inzake detailhandel/winkels en woningen, blijft bestaan.*

Met de structuurvisie "een nieuw Hart voor Holten" uit 2005 geeft de gemeente richting aan de vernieuwing van het dorpscentrum (De Kom). De structuurvisie Kom Holten stelt dat door de spreiding van de centrumfuncties langs de oude routes in Holten nooit een herkenbaar centrum is ontstaan. Mensen ervaren het dorp als weinig levendig. Om die reden wordt in de aanzet voor de structuurvisie een voorstel gedaan voor de herstructurering van het centrum van Holten, waarbij een echt dorpshart wordt gecreëerd. De ontwikkelingsrichting „een nieuw hart voor Holten” gaat uit van een concentratie bij de “Smidsbelt” en van daaruit een oriëntatie richting het station, met de daarachter liggende Beukenlaan naar de Holterberg.

Het pand ligt buiten De Kom. Op dit moment bevindt zich in het pand een fysiotherapiepraktijk. Deze functie wordt positief bestemd. Een bestemming waarbij detailhandel is toegestaan op dit perceel past niet binnen het gemeentelijk beleid en voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening. Het opnemen van de gewenste bestemming staat haaks op de structuurvisie uit 2005. Er ontstaat daardoor namelijk geen concentratie in De Kom. Daarnaast zijn de bestaande aantallen woningen toegestaan. Enerzijds blijft hiermee het feitelijk gebruik met betrekking tot het aantal woningen toegestaan en anderzijds is deze bepaling in lijn met het gemeentelijk woningbouwbeleid.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Reclamant 5

Reclamant 5 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 5] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, mondeling ingekomen en op schrift gesteld op 28 juni 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Het pand is in het ontwerp bestemmingsplan Kern Holten 2010 aangeduid met de bestemming Wonen – Karakteristiek. Het huidige gebruik van het pand is als volgt: het ondergedeelte als winkel/kantoor en het bovengedeelte als bedrijfswoning. Zo is het ook altijd geweest. Het onderste deel van het aangrenzende pand is eveneens in eigendom van Reclamant en wordt gebruikt als opslag/kantoorruimte. Het pand aan de [REDACTED] staat op dit moment te koop. Een eventuele koper heeft belangstelling voor het pand met de woon-winkelbestemming. Reclamant loopt nu tegen het probleem aan dat het pand mogelijk alleen als woning gebruikt mag worden.*

De bestemming van het pand in het ontwerpplan komt niet geheel overeen met het huidig gebruik. Uitgangspunt is dat het feitelijk gebruik positief wordt bestemd. Daarnaast behoort het pand van reclamant tot De Kom. De zienswijze is gegrond, waardoor het pand een 'Centrum – 1' bestemming krijgt met een functieaanduiding 'detailhandel'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen voor het pand [REDACTED] door het opnemen van een 'Centrum – 1' bestemming met een functieaanduiding 'detailhandel'. De zienswijze wordt gegrond geacht.

Reclamant 6

Reclamant 6 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 6] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 26 juni 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Het pand [REDACTED] is gekocht in 2000 en had bij aankoop volgens het bestemmingsplan een kantoor/winkel/wonen bestemming. Thans in gebruik als drukkerij met winkel en woonruimte. Het voorste gedeelte van het pand wordt als winkel gebruikt voor de verkoop van diverse gelegenheden-, trouw- en geboortekaarten. Hierachter bevindt zich een kantoorruimte, evenals op de verdieping. Daarachter bevindt zich een opslagruimte en drukkerijgedeelte. Het woongedeelte wordt bewoond. Reclamant verzoekt om de bestaande gebruiksmogelijkheden (winkel/kantoor/wonen) geheel ongewijzigd te handhaven en genoemd bedrijfspand ongewijzigd in het bestemmingsplan Holten centrum te handhaven.*

Uitgangspunt is dat het huidige gebruik van het pand positief wordt bestemd. Verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen binnen een bedrijfsbestemming is toegestaan. Deze bepaling wordt opgenomen in de in de regels van het bestemmingsplan. Kantoor en opslagruimtes ten dienste van de bedrijfsactiviteiten vallen ook binnen de reikwijdte van de bedrijfsbestemming. Het pand valt niet binnen De Kom. Het opnemen van de gewenste bestemming staat haaks op de structuurvisie uit 2005. Er ontstaat daardoor namelijk geen concentratie in De Kom. Een brede centrumbestemming met detailhandel niet past binnen het gemeentelijk beleid en niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn de bestaande aantallen woningen toegestaan. Enerzijds blijft hiermee het feitelijk gebruik met betrekking tot het aantal woningen toegestaan en anderzijds is deze bepaling in lijn met het gemeentelijk woningbouwbeleid. De zienswijze is gegrond met betrekking tot de verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

2. *De eventuele verkoop- c.q. verhuur mogelijkheden zullen hierdoor waarschijnlijk fors afnemen, waardoor wij ernstige financiële schade zullen lijden.*

Als reclamant verwacht schade te leiden dan staat hiervoor een planschadeprocedure open. Van waardeverlies op voorhand is niet gebleken.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het plan aan te passen. De regels worden aangepast met betrekking tot het toestaan van ter plaatse vervaardigde goederen binnen de bedrijfsbestemming. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

Reclamant 7

Reclamant 7 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 7] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 3 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Het pand [REDACTED] wordt momenteel uitsluitend als woning gebruikt en het is niet te verwachten dat het pand in de toekomst weer geheel of gedeeltelijk een zakelijke bestemming krijgt*

In het ontwerpplan is het perceel bestemd voor Wonen – Karakteristiek met als nadere functieaanduiding 'dienstverlening'. Het hele pand wordt gebruikt als woning. Daarnaast wenst reclamant geen gebruik meer te maken van de dienstverlenende functie. De zienswijze is gegrond waardoor de functieaanduiding 'dienstverlening' kan worden opgeheven.

2. *Het pand [REDACTED] wordt verhuurd aan 3 verschillende huurders en het zou voor Reclamant een onevenredig economisch nadeel opleveren als de bestemming zodanig zou wijzigen dat daarin geen winkel meer geëxploiteerd zou kunnen worden.*

De bestemming van het pand in het ontwerpplan komt wat betreft de detailhandelsfunctie niet overeen met het huidig gebruik. In het pand is een winkel gevestigd. Uitgangspunt is dat het feitelijk gebruik positief wordt bestemd. De zienswijze is gegrond, waardoor het pand wordt voorzien van een functieaanduiding 'detailhandel'.

3. *Het perceel tussen [REDACTED] en 13 staat te koop en het zou voor Reclamant een onevenredig economisch nadeel opleveren als de bestemming van dat perceel zodanig zou worden gewijzigd dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor een koper beperkt zouden worden ten opzichte van de huidige bestemming. Het is een zeer ruim perceel met 2 uitritten en het is zelfs met de huidige bestemming nog niet gelukt om een geschikte koper te vinden.*

Op basis van het geldende bestemmingsplan liggen hier nog bouw mogelijkheden. In het nu voorliggende ontwerpplan wordt de bouw mogelijkheid voor het bouwen van één woning opgenomen. Het eventueel toestaan van twee woningen moet afzonderlijk worden getoetst. Een principeverzoek is hiervoor het aangewezen instrument. Een eventueel verzoek wordt onder andere naar de stedenbouwkundige inpasbaarheid gekeken. Eventuele dienstverlening is mogelijk binnen het kader van een beroep of bedrijf aan huis. Het perceel is buiten De Kom gelegen. Het opnemen van de gewenste detailhandelsbestemming staat haaks op de structuurvisie uit 2005. Er ontstaat daardoor namelijk geen concentratie in De Kom. Hierdoor past een bestemming met detailhandel niet binnen het gemeentelijk beleid en voldoet detailhandel op deze locatie niet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze wordt ongegrond geacht.

4. *Reclamant verzoekt de toekomstige bestemming voor [REDACTED] vast te stellen conform het huidige gebruik zodat op dat perceel ook in de toekomst 2 wooneenheden en een winkel toegestaan zullen zijn*

Wat betreft de winkel zie de reactie onder 2. De bestaande aantallen woningen zijn toegestaan. Enerzijds blijft hiermee het feitelijk gebruik met betrekking tot het aantal woningen toegestaan en anderzijds is deze bepaling in lijn met het gemeentelijk woningbouwbeleid. Onder bestaand wordt verstaan de feitelijke situatie ten tijde van inwerkingtreding van het

bestemmingsplan of bebouwing dat kan worden gebouwd op basis van een omgevingsvergunning. Het begrip staat in de begripsbepaling van het bestemmingsplan omschreven.

5. *Reclamant verzoekt de toekomstige bestemming voor [REDACTED] te beperken tot alleen wonen (karakteristiek) en daartegenover op het perceel tussen [REDACTED] en 13, conform de huidige bestemming, naast wonen ook dienstverlening of ander zakelijk gebruik te blijven toestaan en af te zien van de geplande beperking tot maximaal 1 woning zodat daar een woning met kantoor of 2 woningen gerealiseerd kunnen worden.*

Voor wat betreft [REDACTED] zie reactie 1. Reactie 3 gaat in op het perceel tussen [REDACTED] en 13.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen voor het pand [REDACTED] door het opheffen van de functieaanduiding 'dienstverlening' en het toevoegen van een functieaanduiding 'detailhandel' op het pand [REDACTED]. De zienswijze wordt voor het overige ongegrond geacht.

Reclamant 8

Reclamant 8 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 8] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, per post ingekomen op 3 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Hoewel in de toelichting van het ontwerpplan met enige regelmaat wordt benadrukt dat het bestemmingsplan een beheersgericht en consoliderend karakter heeft, worden de gebruiksmogelijkheden van het winkelpand Smidsbelt 7-21 van Reclamant met bovengenoemde planregels mogelijk aanzienlijk beperkt. Het bruto vloeroppervlak van het winkelpand van cliënte bedraagt circa 700 m². Weliswaar geldt ingevolge artikel 7.1 onder a van de planregels voor de huidige in het winkelpand gevestigde detailhandel nog dit bestaande vloeroppervlak, maar die bepaling maakt niet duidelijk of dit ook geldt voor volgende huurders van het winkelpand. Voor het exploiteren van een (discount)supermarkt is minimaal een vloeroppervlak van 700 m² benodigd, zo blijkt ook uit de Ruimtelijke economische visie van uw gemeente (p. 59). Indien met artikel 7.1 onder a beoogd is ook het vloeroppervlak van nieuwe huurders te beperken tot 350 m², dan wordt het voor cliënte onmogelijk om haar pand te verhuren aan een andere supermarkt. Van het planologisch vastleggen van een bestaande situatie is dan geen sprake.*

Allereerst wordt opgemerkt dat de genoemde belemmering in het ontwerpplan van 350 m² niet onverkort van op het pand van uw cliënt rust. Er staat immers dat er een maximum geldt van 350 m² 'dan wel het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bruto vloeroppervlak'. Dat betekent dat voor uw cliënt geldt dat als er een groter bestaand bruto vloeroppervlak is, dan is dit bij recht toegestaan. Ook voor eventuele nieuwe cliënten. De beperking van de omvang van winkels wordt echter uit het bestemmingsplan gehaald. De zienswijze wordt gegrond geacht.

2. *Blijkens de toelichting op artikel 7 (p. 27 van de toelichting) zijn de vloeroppervlaktes van de individuele winkels beperkt tot 350 m² om grootschalige vestigingen die niet overeenkomen met de verzorgingsfunctie van Holten te voorkomen. Een kleinere supermarkt, zoals die in het pand van cliënte is gevestigd, heeft juist bij uitstek een verzorgingsfunctie voor Holten. Wanneer het gebruik van het pand als supermarkt onmogelijk wordt gemaakt, zal dat ten koste gaan van het voorzieningenniveau in het centrum van Holten. Opsplitsen van het pand zodat er meerdere winkels in kunnen worden gevestigd is praktisch en financieel onhaalbaar. Het pand zal dan niet gebruikt kunnen worden en zal - zo moet worden gevreesd - leeg komen te staan. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het centrum van Holten niet ten goede komen.*

De beperking komt te vervallen. De zienswijze wordt op dit punt gegrond geacht.

3. *Voortzetting van het huidige, legale gebruik van het winkelpand als supermarkt door een andere huurder, lijkt in het ontwerpplan afhankelijk te worden gesteld van het verkrijgen van een ontheffing. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat dit niet is toegestaan.*

Naast de beperking bij recht komt ook de ontheffing te vervallen. De zienswijze wordt op dit punt gegrond geacht.

4. *Bovendien wil reclamant erop wijzen dat een ontheffingsbevoegdheid objectief begrensd moet zijn. De in artikel 7.5 onder e van de planregels voorgestelde ontheffingsmogelijkheid voldoet niet aan dat criterium. Onduidelijk is wat wordt verstaan onder de 'verzorgingsfunctie van Holten' en wanneer sprake is van verstoring van het 'beoogd stedenbouwkundig beeld'. Hierdoor is niet duidelijk wanneer cliënte in aanmerking zou komen voor het verkrijgen van een ontheffing. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Met het (behoudens ontheffing) verkleinen van het winkelvloeroppervlak van het pand van cliënte wordt dan ook gehandeld in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

De ontheffing komt te vervallen. De zienswijze wordt op dit punt gegrond geacht.

5. *Een afweging van de belangen van reclamant ontbreekt in het ontwerpplan en de bijbehorende toelichting volledig. Dit terwijl het verkleinen van de vloeroppervlakte van het winkelpand voor reclamant verstrekende gevolgen zal hebben. Reclamant zal als verhuurder van het pand immers ernstig in haar bedrijfsactiviteiten worden belemmerd, nu de verhuurbaarheid van het pand zal afnemen. Reclamant voorziet een lange periode van leegstand, met alle gevolgen voor de huurinkomsten van dien. Ook zal een beperking van het vloeroppervlak leiden tot een aanzienlijk lagere beleggingswaarde. Aangezien de belangen van Reclamanten niet zijn afgewogen, is het ontwerpplan in strijd met artikel 3:4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.*

De beperking komt te vervallen. De zienswijze wordt op dit punt gegrond geacht.

6. *Vaststelling van het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt, zal voor Reclamant aanmerkelijk financieel nadeel opleveren. Mocht het bestemmingsplan op deze wijze worden vastgesteld, dan zal Reclamant deze schade middels een verzoek om vergoeding van planschade op uw gemeente verhalen. Uit paragraaf 3.8 van de toelichting blijkt dat met planschade - gelet op het consoliderende karakter van het plan – geen rekening is gehouden. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daardoor onvoldoende gemotiveerd.*

De beperking komt te vervallen. Van een financieel nadeel is op voorhand dan ook geen sprake. Als reclamant verwacht schade te leiden dan staat hiervoor een planschadeprocedure open.

7. *Gelet op het vorenstaande verzoekt Reclamant om deze zienswijze over te nemen en in het vast te stellen bestemmingsplan te verzekeren dat het huidige gebruik van het pand van Reclamant, ook door eventuele toekomstige huurders, kan worden voortgezet.*

De beperking komt te vervallen. De zienswijze wordt op dit punt gegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- 1 Artikel 7.1 onder a. verwijderen; de beperking dat het bruto vloeroppervlak per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 350 m², dan wel het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bruto vloeroppervlak
- 2 Artikel 7.5 onder e. verwijderen het hele lid

3. Ambtshalve wijzigingen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wonen Rijssen zijn de hierna aangegeven van ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Deze wijzigingen betreffen enkele aanvullingen en aanpassingen die alsnog gewenst zijn geacht of nodig zijn gebleken. Verder gaat het om correcties van onvolkomenheden die in de afgelopen periode zijn geconstateerd.

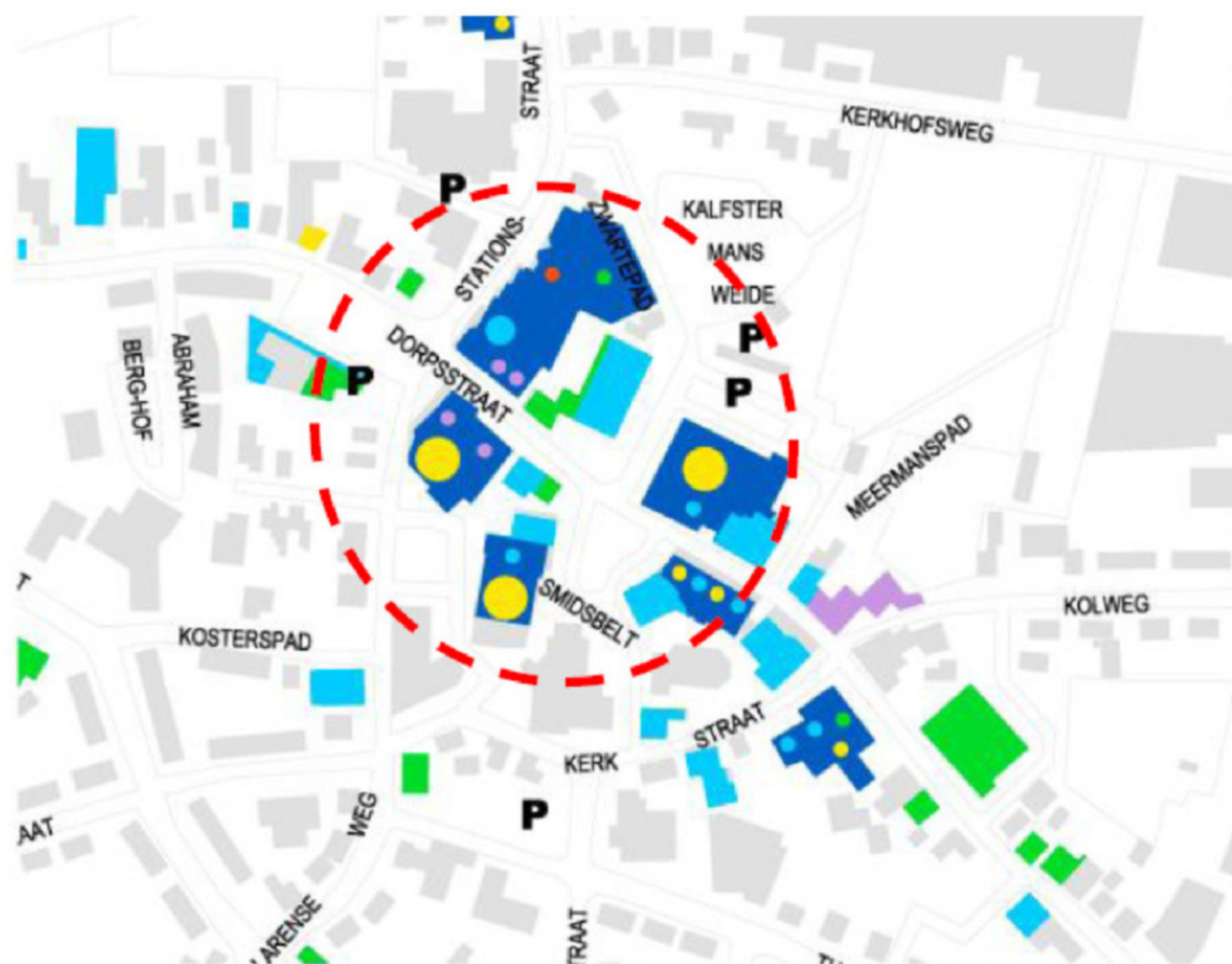
kaart / plankaart / verbeelding

1. [REDACTED], vergroten bouwvlak ten behoeve van bestaande pand.
2. [REDACTED], 3a vergroten bouwvlak ten behoeve van bestaande pand/mogelijkheden.
3. [REDACTED], 50, 52, 54 aanpassen bestemming van Wonen – Karakteristiek naar Wonen – Appartementen in overeenstemming met de huidige situatie.
4. [REDACTED] opnemen functieaanduiding 'kantoor'.
5. [REDACTED] opnemen aanduiding maximum aantal wooneenheden '1'.
6. Plangrens aanpassen; conform plangrens van bestemmingsplan Kern Holten, locatie Schuppert, dit plandeel uit bestemmingsplan verwijderen
7. Overnemen bestemmingen uit het onherroepelijke bestemmingsplan Kern Holten, herinrichting Kalfstermansweide en Dorpsstraat.

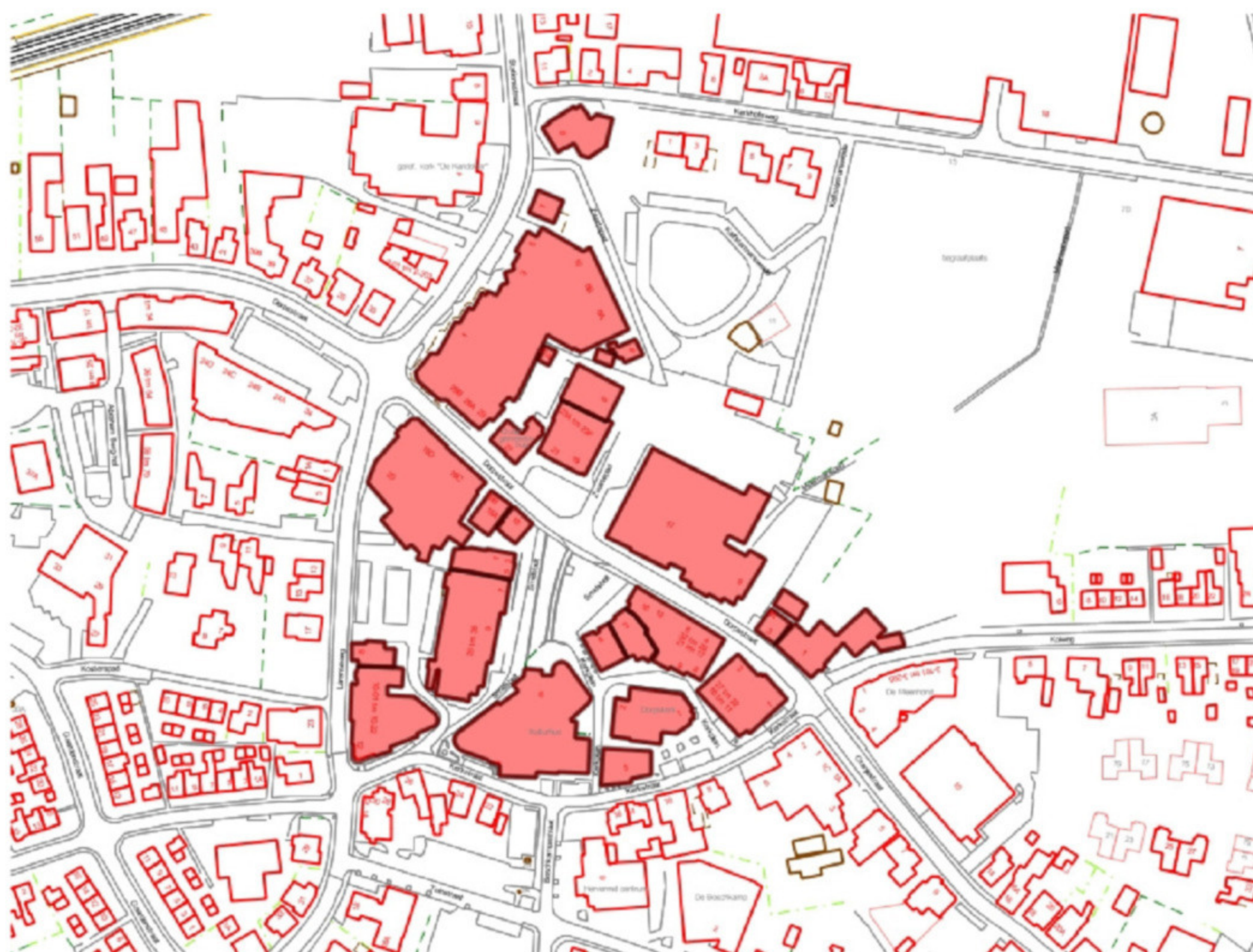
regels

1. Artikel 4.2 onder b met betrekking tot bedrijfsgebouwen; Artikel 6.2 onder b; Artikel 7.2.1. onder b; Artikel 10.2.1 onder b; Artikel 11.2 onder b; aanpassen bouwhoogtes zijde; bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen
2. Artikel 7 lid 1 toevoegen; horeca, overeenkomstig categorie 1.
3. Artikel 7 lid 3 toevoegen; van het bepaalde in artikel 7.1 onder c en d ten aanzien van het bruto vloeroppervlak per horecavestiging teneinde dit met 10% te vergroten.
4. Artikel 12 lid 1.1 toevoegen; bestaande aantal (dienst)woningen, waardoor artikel 12.2.1 onder a vervalt zijnde; één bedrijfswoning per instelling.
5. Artikel 12.2.2 en 12.2.3 verwijderen.
6. Artikel 15.2.1 onder a en b samenvoegen zijnde; de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 8 meter met dien verstande dat de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 4 m bedraagt, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte.
7. Artikel 16.2. onder b toevoegen; gebouwen zoals fietsenbergingen, winkelwagenstallingen, containers.
8. Artikel 17 lid 2.3 onder d; Artikel 19 lid 2.3 onder d; Artikel 20 lid 2.3 onder d vervangen door; de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m2 mag bedragen, danwel een groter oppervlak tot maximaal 10 procent van het bouwperceel of het oppervlak van de bestaande bijgebouwen als dat groter is.
9. Artikel 17 toevoegen het lid afwijken van de bouwregels; in Artikel 19 lid 4 toevoegen; in Artikel 20 lid 4 toevoegen; het bepaalde in artikel 17,19 en 20 lid 2.3 onder d ten aanzien van de maximaal voorgeschreven oppervlakte van bijgebouwen, in verband met de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps-of bedrijfsactiviteit, mits de totale oppervlakte van de bijgebouwen op het bouwperceel maximaal 80 m2 bedraagt en in dat geval een maximaal bebouwingspercentage is toegestaan van 70.
10. Artikel 24.1 wijzigen m2 bruto vloeroppervlak in overeenstemming met maximaal berekend b.v.o. m2 in DPO Seinpost (4344 m2) minus m2 supermarkt plan Schuppert (1120 m2); zijnde 3224 m2 bruto vloeroppervlak.
11. Opnemen artikel 'Overige regels' lid 'Sectorale bestemmingsplannen' zijnde; op dit bestemmingsplan is naast het bepaalde in dit bestemmingsplan tevens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Parapluregling Evenemententerreinen' van toepassing".

Afbakening De Kom Holten



Figuur 1. Definiëring centrum winkelgebied (de kom) Holten in Ruimtelijk economische visie Holten.



Figuur 2. De Kom vertaald per gebouw in rood aangegeven.

Separate bijlagen (bijlagen bij toelichting)

1. Marktonderzoek centrumplan Holten, september 2012, Seinpost Adviesbureau BV.

Marktonderzoek centrumplan Holten

Onderbouwing van de detailhandel- en horecamogelijkheden



Arnhem, september 2012

Marktonderzoek centrumplan Holten

Onderbouwing van de detailhandel- en horecamogelijkheden

Uitgebracht aan:
Gemeente Rijssen-Holten

Seinpost Adviesbureau BV
drs. [REDACTED]
drs. [REDACTED]

Projectnummer: 32091

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Arnhem, september 2012

Inhoudsopgave

1	Advies	1
2	Onderbouwing advies	3
2.1	Marktruimte winkelaanbod dagelijkse sector	3
2.2	Effect supermarktstructuur	4
2.3	Marktruimte winkelaanbod niet dagelijkse sector	7
2.4	Marktruimte horeca	7

Bijlagen

Bijlage 1	Onderzoeksverantwoording	9
Bijlage 2	Begrippenlijst	11
Bijlage 3	Uitgangspunten berekening marktmogelijkheden (DPO)	13
Bijlage 4	Benchmark huidig aanbod	19
Bijlage 5	Trends en ontwikkelingen supermarkten en horeca	24

1 Advies

Aanleiding: centrumontwikkeling

De gemeente Rijssen-Holten investeert in een aantrekkelijk en bereikbaar centrum van Holten. De ambities en plannen komen samen in het centrumplan Holten. Thema's zijn een verbetering van de verkeersstructuur, extra parkeervoorzieningen, herinrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie Schuppert (met onder andere de nieuwbouw van discountsupermarkt ALDI). In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente Seinpost Adviesbureau BV gevraagd marktonderzoek te doen naar de detailhandel- en horecamogelijkheden voor het centrum van Holten, met een accent op de supermarktstructuur.

Supermarkten

In Holten is voldoende marktruimte voor supermarkten aanwezig om de uitbreiding van ALDI te accommoderen. Na uitbreiding en verplaatsing van ALDI resteert nog marktruimte voor de bestaande supermarkten in Holten. ALDI is nu gehuisvest aan het plein Smidsbelt, midden in het centrum. De verplaatsing en uitbreiding van ALDI heeft voor de consument een aantal voordelen in vergelijking met de huidige situatie:

- keuze en comfort nemen toe vanwege uitbreiding van het supermarktassortiment en ruimere gangpaden;
- op de nieuwe locatie zijn voldoende parkeerplaatsen om aan de supermarktvraag te voldoen, op de huidige locatie is een tekort aan parkeerplaatsen;
- de bereikbaarheid van de supermarkt verbetert en de afwikkeling van bevoorrading levert minder overlast op;
- het centrum van Holten blijft verzekerd van een moderne supermarkt waarmee de boodschappenfunctie van het centrum wordt versterkt;
- de parkeerplaatsen op de huidige ALDI-locatie worden geschraapt, waardoor het verblijfsklimaat op het centrale plein Smidsbelt verbetert.

Overige winkels en horeca

De marktruimte voor de overige winkels en horecagelegenheden is gebaseerd op een benchmark en ervaringscijfers van Seinpost. Hieruit blijkt dat in het centrum ruimte is voor een extra drogisterij, enkele kleding- en modewinkels, een sportzaak en een opticien. Tevens is ruimte voor toevoeging van enkele daghorecagelegenheden op de locaties Smidsbelt en ontwikkelingslocatie Schuppert (koffiecafé, lunchroom en broodjeszaak) en een kleinschalig pension.

Leeswijzer

Achtereenvolgens vindt u:

- in hoofdstuk twee de onderbouwing van het advies;
- in bijlage één de onderzoeksverantwoording;
- in bijlage twee een begrippenlijst;
- in bijlage drie de uitgangspunten van de marktruimteberekening voor supermarkten;
- in bijlage vier een overzicht van het huidige aanbod en een benchmark;
- in bijlage vijf een overzicht van trends en ontwikkelingen in de supermarkt- en horecasector.

2 Onderbouwing advies

2.1 Marktruimte winkelaanbod dagelijkse sector

Bij het berekenen van het draagvlak in Holten voor supermarkten hanteren we specifieke uitgangspunten, waarvan een overzicht in bijlage 3 staat. Op basis van deze *lokale* uitgangspunten berekenen wij - met het Seinpost-draagvlakmodel - de marktruimte in Holten.

Een DPO bevat berekeningen op basis waarvan ondernemers, eigenaren en een gemeente hun initiatieven nemen. De uitkomsten zijn van belang, maar niet altijd doorslaggevend. Dit komt omdat kwaliteit van plannen ook van belang is. Het resultaat van de beoogde ontwikkeling wordt afgewogen tegen de cijfermatige uitkomst. Het gaat dan om de economische effecten als geheel. Een ontwikkeling kan er bijvoorbeeld toe bijdragen dat er in een gebied een schaa sprong wordt gemaakt. Ook kan het er toe leiden dat er een winkelconcentratie ontstaat die meer kracht heeft waardoor de verzorgingspositie voor de inwoners (voor een beduidend langere duur) wordt gegarandeerd. Het woon- en leefklimaat wordt op deze wijze immers ook verbeterd. Gemeenten kunnen daarom ondanks een negatieve uitkomst van een DPO (teveel meters...) toch een groei willen. Aan het belang om de structuur te versterken wordt dan meer gewicht toegekend dan aan het meer individuele belang van een bepaalde ondernemer of eigenaar. Dit kan normaal gesproken natuurlijk slechts binnen een bepaalde bandbreedte. Vooral bij het dagelijks assortiment speelt de factor nabijheid van het aanbod immers een belangrijk aankoopmotief. Een hogere binding (en toevloeiing) moet door ondernemers (kunnen) worden waargemaakt. Ondernemerschap, vakmanschap, durf & initiatief en wil tot samenwerking zijn factoren die dit beïnvloeden.

Marktruimte supermarkten

Tabel 2.1 geeft een bandbreedte van de marktruimte voor supermarkten in 2022 weer, dus uitgaande van de in bijlage 3 opgenomen uitgangspunten.

Tabel 2.1 Berekening maximale toekomstige (2022) marktruimte supermarkten kern Holten	
<i>Aantal inwoners in 2022</i>	9.390
<i>Bestedingen per inw. Holten, dag. art. (€ incl. btw)</i>	2.402
<i>Kooporiëntatie supermarkt</i>	87%
<i>Koopkrachtbinding (primaire verzorgingsgebied)</i>	80 - 85%
<i>Koopkrachttoevloeiing</i>	35 - 40%
<i>Lokaal gebonden bestedingen bij supermarkten (x € 1 mln.)</i>	15,7 – 16,7
<i>Bestedingen door toevloeiing bij supermarkten (x € 1 mln.)</i>	8,4 – 11,1
<i>Bestedingen totaal bij supermarkten (x € 1 mln.)</i>	24,1 – 27,8
<i>Huidige m² WVO supermarkt</i>	2.501
<i>Mogelijk (berekend) m² WVO (2022)</i>	3.019 – 3.475
Extra marktruimte supermarkten m² WVO	518 tot 974

De extra marktruimte omvat voldoende meters om de ALDI-supermarkt uit te breiden met 350 m² WVO¹. Van de uitbreidingmeters heeft circa 250 m² WVO betrekking op het dagelijkse aanbod: een moderne ALDI-supermarkt hanteert ongeveer 150 m² WVO voor non-food artikelen. In de nieuwe winkel zal het non-food assortiment beduidend groter zijn dan nu het geval is. Na uitbreiding van ALDI resteert nog 270 tot 720 m² WVO marktruimte voor overige supermarkten. Deze ruimte kan benut worden voor eventuele uitbreidingen van de huidige Albert Heijn en/of C1000 (zie verder paragraaf 1.2).

Overigens hoeft een tekort aan distributieve ruimte niet perse te betekenen dat uitbreiding van een supermarkt niet wenselijk is. Ruimtelijke redenen zoals een verbetering van de winkelstructuur, oplossing van een parkeerprobleem, een beter toegankelijke winkel, et cetera spelen eveneens een rol in de afweging.

Een draagvlakanalyse is gebaseerd op meerdere aannames en ambities. Wij nemen als ambitie dat in de toekomstige situatie de supermarkten in Holten:

- goed per auto en fiets bereikbaar zijn;
- over voldoende nabijgelegen parkeergelegenheid beschikken;
- over een compleet aanbod beschikken in een toegankelijke, ruim opgezette winkelomgeving;
- de huidige sterke supermarktbranchering (service en discount) intact blijft.

Marktruimte overig dagelijks

Ervan uitgaande dat 87% van de dagelijkse aankopen bij supermarkten wordt gedaan, blijft maximaal 190 m² WVO marktruimte over voor dagelijkse winkels (versspeciaalzaken en persoonlijke verzorging). Of de

ruimte wordt benut is sterk afhankelijk van lokaal ondernemerschap. Het aantal groentewinkels, bakkers en slaggers neemt al jaren af.

Supermarkten hebben de afgelopen jaren het gat ingevuld door de versafdelingen te vergroten.

Op grond van de marktruimte en een benchmark is in Holten ruimte voor een tweede drogisterij: Kruidvat, Etos of Trekpleister (zie verder bijlage 4).

2.2 Effect supermarktstructuur

Om een goed oordeel te kunnen geven worden de gevolgen van het plan Schuppert op de supermarktstructuur geschetst. Centraal staat de vraag of het plan voor de consument een verbetering betekent. Hierbij houden we rekening met de huidige situatie in de dagelijkse sector.

Dagelijkse aankopen: nabijheid, gemak en keuze

De consument wil snel en efficiënt boodschappen kunnen doen, het liefst in de directe woonomgeving. Dagelijkse winkels worden doelgericht bezocht: bij voorkeur op één locatie zodat combinaties kunnen worden gemaakt. Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen zijn cruciale voorwaarden (one-stop-shopping). Uit onderzoek blijkt dat combinaties tussen supermarkt en versspeciaalzaken vooral plaatsvinden als de speciaalzaken binnen 50 meter van de supermarkt liggen. Zodra de afstand groter wordt, nemen combinatieaankopen significant af.

Andere aspecten zijn gemak en keuze. Servicesupermarkten streven naar schaalvergroting, zodat een breed pakket aan producten kan worden aangeboden in een ruim opgezette winkelomgeving. De afgelopen jaren zijn supermarkten steeds groter geworden. Naar huidige maatstaven heeft een servicesupermarkt in kernen van omvang Holten minimaal 1.200 m² WVO nodig om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Resumerend zijn de voorwaarden voor supermarkten:

- Voldoende pandgrootte;
- Een goede bereikbaarheid per auto en fiets;

¹ Bron: Voorlopig Ontwerp locatie Schuppert (BDC, 2012) en telefonische consultatie BDC. Het plan bestaat uit 24 woningen en 3.000 m² detailhandel in het centrum van Holten.

- Voldoende (gratis) parkeerruimte in directe nabijheid, voor discountsupermarkten is dit gezien de reikwijdte nog iets belangrijker;
- Gemakkelijke laad- en losmogelijkheden.

Op bovengenoemde aspecten wordt de uitbreiding en verplaatsing van ALDI beoordeeld.

Effect verplaatsing en uitbreiding ALDI

In de ontwikkelingslocatie Schuppert wordt ALDI verplaatst van Smidsbelt naar Kalfstermansweide over een afstand van hemelsbreed circa 150 meter. ALDI vormt op deze locatie een koppel met de reeds gevestigde Albert Heijn supermarkt. [REDACTED] heeft plannen om op korte termijn de winkel uit te breiden². Albert Heijn is nu gevestigd op circa 1.200 m² WVO.

Een verplaatsing van ALDI heeft een aantal voordelen.

1. Meer keuze en comfort voor de consument

ALDI is nu op circa 500 m² WVO gehuisvest, wat erg krap is voor een supermarkt. Moderne discounters hebben zo'n 800 tot 1.000 m² WVO. In de nieuwe situatie biedt ALDI de consument een completer dagelijks en non food aanbod. De nieuwe winkel biedt de consument tevens meer comfort (bredere winkelpaden, uitstalling assortiment en aankleding winkel)³.

2. Verbetering parkeersituatie

De problematisch hoge parkeerdruk op het parkeerterrein [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Opgave mevrouw Verver (beleidsfunctionaris Wonen en Ondernemen gemeente Rijssen-Holten)

³ In veel andere kernen maakt ALDI een schaa sprong om aan de vraag naar meer service te kunnen voldoen

(C1000) wordt met een vertrek van ALDI grotendeels opgelost. Op het parkeerterrein Kalfstermansweide worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeervraag te voldoen⁴. De parkeerplaatsen liggen in directe nabijheid van de supermarkt. Hiermee verbetert de parkeersituatie voor de consument en wordt overlast van zoekverkeer vermeden.

NB. De afname van de parkeerdruk en het schrappen van de parkeerplaatsen op Smidsbelt heeft een positieve invloed op het verblijfsklimaat op Smidsbelt en biedt mogelijkheden de recreatieve functie van het plein te versterken: uitbreiding terrassen, toevoegen niet-dagelijkse winkelfunctie (zie paragraaf 1.3);

3. Verbetering ontsluiting en bevoorrading

De ontsluiting en bereikbaarheid van ALDI verbetert, het autoverkeer kan eenvoudig worden afgewikkeld. De vrachtwagens die de supermarkten bevoorraden kunnen in de nieuwe situatie gemakkelijker en veiliger laden- en lossen doordat de vervoersstromen van bevoorrading en autoverkeer worden gescheiden. Kortom, de toegankelijkheid van de supermarkt verbetert en de overlast van de bevoorrading wordt opgelost.

4. Duurzame versterking boodschappenfunctie Holten-centrum

Het behoud van de ALDI supermarkt in het centrum betekent dat de boodschappenfunctie van het centrum voor langere tijd wordt geborgd. In de nieuwe situatie vormen Albert Heijn en ALDI een complementair supermarktkoppel. Uit onderzoek blijkt dat discount- en servicesupermarkten elkaar versterken indien ze een koppel vormen, consumenten kunnen dan makkelijk combinaties maken. Momenteel vormt ALDI een supermarktkoppel met servicesupermarkt C1000. In de nieuwe situatie (supermarktkoppel ALDI en Albert Heijn) zijn de

⁴ Bron: Goudappel Coffeng (2011), Parkeernotitie Holten-centrum

randvoorwaarden keuze en comfort, parkeren en ontsluiting fors verbeterd waardoor een duurzaam supermarktkoppel in het centrum ontstaat. Daar komt nog bij dat de andere (te realiseren) winkels nabij ALDI en Albert Heijn gaan profiteren van de trekkracht van de supermarkten. In de nieuwe situatie wordt de trekkracht van het centrum voor lange tijd veilig gesteld.

NB. Het huidige koppel C1000 – ALDI ontbeert de fysieke mogelijkheden om beide winkels op de huidige locatie uit te breiden tot supermarkten van moderne omvang. Tevens is nu geen fysieke ruimte aanwezig om de parkeerproblemen op te lossen.

Op twee aspecten is de verplaatsing en uitbreiding van ALDI min of meer neutraal aan de huidige situatie:

1. de supermarkt blijven in het centrumgebied gevestigd waardoor het centrum functioneel niet meer of minder trekkracht krijgt (er wordt geen supermarkt toegevoegd of weggenomen);
2. de afstanden tussen de supermarkten en andere winkels in het centrum worden nauwelijks gewijzigd.

Kortom, na realisatie van de supermarktplannen is de situatie voor consument aantrekkelijker en functioneert het centrum beter.

Overigens is de C1000 supermarkt in de huidige situatie met 800 m² WVO krap bemeten. Wij verwachten dat met de overname van C1000 door COOP, plannen ontstaan de supermarkt uit te breiden op de huidige locatie. Voor C1000 geldt dat – indien aan de orde en ruimtelijk inpasbaar – ruimte moet worden geboden voor uitbreiding/modernisering van de winkel tot circa 1.200 m² WVO om de concurrentieslag met de andere supermarkten aan te kunnen. Dit geldt ook als de distributieve ruimte beperkt wordt overschreden. Supermarkten nemen dan genoegen met een lagere vloerproductiviteit.

Ruimtelijk-juridisch kader

Een verruiming van het (supermarkt)aanbod roept nogal eens vragen op

bij gevestigde winkeliers. Volgens de huidige inzichten is het recht van de ruimtelijke ordening er niet om concurrentieverhoudingen te reguleren. Slechts als er een duurzame ontvruchting van de bestaande verzorgingsstructuur dreigt, dient een gemeente medewerking te onthouden aan een nieuwe ontwikkeling. Zie in dat kader het handboek 'Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht' van Prof mr. [REDACTED] e.a. (achtste druk, Deventer 2010, pagina 54):

Het is gemakkelijk in te zien dat ruimtelijke keuzen in bestemmingsplannen van invloed kunnen zijn op concurrentieverhoudingen tussen ondernemers in een bepaald gebied. De komst van een nieuwe, grote supermarkt kan een bedreiging vormen voor al gevestigde winkeliers. Het is echter vaste jurisprudentie dat een bestemmingsplan niet mag worden gebruikt voor het reguleren van concurrentieverhoudingen. Met gevestigde winkelvoorzieningen moet alleen in zoverre rekening worden gehouden, dat het ruimte bieden aan nieuwe detailhandelsvestigingen niet mag leiden tot een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau. Voor de vraag of een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau het resultaat zal zijn, komt geen doorslaggevende betekenis toe aan de mogelijkheid van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar is doorslaggevend van belang of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen.

Deze lijn kan worden afgeleid uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zoals de uitspraak van 10 juni 2009 (200808122/1/R1) en 2 december 2009 (200901438/1/R3).

2.3 Marktruimte winkelaanbod niet dagelijkse sector

Benedengemiddeld niet-dagelijks aanbod

Voor niet-dagelijkse winkels is vanwege de grote onderlinge verschillen in verzorgingsfunctie en vloerproductiviteit tussen branches geen berekening van de marktruimte gemaakt. In een benchmark is het niet-dagelijks winkelaanbod in Holten vergeleken met referentiekernen van 7.500 tot 10.000 inwoners en 10.000 tot 15.000 inwoners (zie de bijlage). Wij hebben op grond van de benchmark in tabel 1.2. een indicatief programma opgesteld.

Tabel 2.2 Indicatieve marktruimte niet dagelijkse winkels Holten-centrum			
Branche	WVO	VKP	Suggestie formules
Kleding en mode	600	2 à 3	Ter Stal, Shoeby, Lake Side, Hier Mode
Media	100	1	Primera, Bruna
Schoenen en lederwaren	200	1	Schuurman, Ziengs
Juwelier en optiek	100	1 à 2	[REDACTED], Eyewish, een juwelier
Sport en spel	400	2	Actiesport, Intertoys
Totaal	1.400		

Bron: Locatus verkooppuntverkenner, bewerking Seinpost Adviesbureau BV

Van bovengenoemde formules is een aantal wellicht op zoek naar een geschikte locatie in Holten. De formules kunnen een plek krijgen in het plan Schuppert of in het vrijkomende ALDI-pand. Een mogelijkheid is het vrijkomende ALDI-pand op te delen opdat twee geschikte winkelunits ontstaan. Het is niet bekend of hier concrete belangstelling

voor is.

NB. De branches wonen, plant & dier, doe-het-zelf en auto & fiets zijn niet meegenomen omdat winkels in deze branches buiten de centrumgebieden gevestigd zijn (solitair, bedrijventerrein, woonboulevard, etc.).

2.4 Marktruimte horeca

Ruim horeca-aanbod, accent dranksector

In Holten zijn 27 horecagelegenheden gevestigd, waarvan het grootste deel bestaat uit de drankensector (11), gevolgd door restaurants (8), fastfood (5) en hotel (3). Het aanbod is meer dan gemiddeld voor kernen van 7.500 – 10.000 inwoners (17) en 10.000 – 15.000 inwoners (25). Het aantal gelegenheden zegt niet veel over de potentie. Kwaliteit, innovatie en ondernemerschap zijn in de horecasector belangrijker. In hoeverre weet de horecasector de kritische consument te bedienen? IJssalons, lunchrooms en koffie/theezaken doen het goed. Cafés en discotheken kampen daarentegen al jaren met een daling van de omzet en structurele rendementsproblemen.

Vernieuwing horecasector buiten centrum Holten

De horecasector in Holten heeft een functie voor de eigen inwoners, mensen uit de omgeving, de zakelijke markt en toeristen en recreanten. In het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug heeft het afgelopen decennium vernieuwing en uitbreiding van het aanbod plaatsgevonden: hier zijn onder andere de luxe hotel-restaurants Hoog Holten en De Swarte Ruijter en een pancake restaurant gevestigd⁵. Elders in het buitengebied van Holten is Outdoors Holten gevestigd waar men kan dineren, vergaderen en overnachten. Deze horecafuncties bedienen

⁵ Bron: www.holterberg.nl

vooral de zakelijke en/of toeristische markt.

Horeca Smidsbelt

In het centrum van Holten is recent een daghoreca toegevoegd in het Kulturhus aan de Smidsbelt. Op dit plein is een bakker met terras en een ijssalon gevestigd. Verbetering van het verblijfsklimaat is noodzakelijk om de horecafunctie te versterken. Nu oogt het plein chaotisch: het heeft een autofunctie, er wordt geparkeerd en de inrichting is rommelig. In de visie ‘Heerlijk Holten’ is de vernieuwing van Smidsbelt tot een gezellig horecaplein met terrassen en restaurants als opgave geformuleerd⁶. Smidsbelt is de locatie voor evenementen met een dorps karakter. Kleinschalige initiatieven als een pension, broodjeszaak of koffiecafé kan het best tussen de bestaande horecazaken ingepast worden zodat een cluster ontstaat. Ruimte voor innovatie en uitbreiding (terrassen) van de huidige horecazaken is belangrijk, Smidsbelt leent zich ook voor verrassende combinaties tussen horeca en andere functies (zie kader hiernaast).

Figuur 2.1 daghoreca met terrassen op Smidsbelt



Horeca Schuppert

Locatie Schuppert is geschikt voor daghoreca als een lunchroom,

⁶ Bron: www.heerlijkholt.nl

koffiecafé of broodjeszaak. Wij adviseren enige ruimte in het plan voor winkelondersteunende horecafuncties te reserveren.

De horecasector integreert in toenemende mate met andere functies zoals detailhandel, dienstverlening en ambachten. Horeca voegt beleving toe aan andere functies. De buitenhuisconsumptie blijft – ondanks de recessie – op peil. Er vindt een verschuiving plaats van ‘duur’ uit eten naar broodjes, lunchen, koffie drinken et cetera. Op steeds meer plekken verschijnen broodjeszaken, ijssalons en koffiecafés. De drankensector (cafés) kampen al jaren met een overaanbod en teruglopende bezoekersaantallen. Daarentegen zijn thematische restaurants in opkomst.

Op grond van de benchmark, de huidige kwaliteiten en trends en ontwikkelingen hebben wij in tabel 1.3 een indicatief horecaprogramma opgesteld.

Tabel 2.3 Indicatieve marktruimte horeca Holten-centrum		
Formule	WVO	Gewenste locatie
Grand-café / petit-restaurant	150	Smidsbelt
Kleinschalig pension	100	Smidsbelt
Broodjeszaak	100	Smidsbelt/Schuppert
Koffiecafé	100	Smidsbelt/Schuppert

Uitbreiding van daghoreca elders in het centrum is vanwege het matige verblijfsklimaat weinig kansrijk en zal daarom niet gestimuleerd moeten worden. De marktmogelijkheden voor horeca komen overeen met de hotel- en horecavisie Holten⁷.

⁷ Bron: Van Gent Van der Reest (2009), Hotel- en horecavisie Holten

Bijlage 1 Onderzoeksverantwoording

Aanleiding: centrumontwikkeling

De gemeente Rijssen-Holten investeert in een aantrekkelijk en bereikbaar centrum van Holten. De ambities en plannen komen samen in het centrumplan Holten. Thema's zijn een verbetering van de verkeersstructuur, extra parkeervoorzieningen, herinrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van het winkelplan Schuppert. Het plan Schuppert bestaat uit de ontwikkeling van 24 appartementen en 3.000 m² BVO detailhandel op Kalfstermanweide waaronder de ALDI-supermarkt.

Vraagstelling

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente Seinpost Adviesbureau BV gevraagd marktonderzoek te doen naar de detailhandel- en horecamogelijkheden voor het centrum van Holten met een accent op de supermarktstructuur.

Aanpak

Seinpost heeft voor dit onderzoek:

1. het detailhandel- en horeca aanbod geactualiseerd;
2. de parkeernotitie Holten-centrum, het plan Heerlijk Holten, het centrumplan Nieuw hart voor Holten geanalyseerd en het plan Schuppert geanalyseerd;
3. een draagvlakanalyse voor de dagelijkse sector uitgevoerd;
4. de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen verplaatsing en uitbreiding van ALDI geschetst;
5. een benchmarkanalyse van het niet-dagelijks winkelaanbod en de horeca uitgevoerd;
6. een indicatief programma voor niet dagelijkse winkels en de horecasector opgesteld.

Bijlage 2 Begrippenlijst

Koopkrachtbinding

Het deel van het bestedingspotentieel in een verzorgingsgebied dat daadwerkelijk besteed wordt in winkels in het verzorgingsgebied

Koopkrachttoevloeiing

Het deel van de omzet van winkels in het verzorgingsgebied dat voor rekening komt van consumenten van buiten het verzorgingsgebied

Winkel (verkoop) vloeroppervlak (WVO)

Het deel van de winkel dat toegankelijk is voor de consument, dus exclusief opslag-, kantoor- en personeelsruimte et cetera.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

Het winkeloppervlak (WVO) plus de niet voor de consument toegankelijke ruimte.

De verhouding WVO/BVO voor detailhandel is 80/100.

Vloerproductiviteit

De gemiddelde omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak per jaar (inclusief BTW).

Dagelijkse sector

Deze sector bestaat uit de branches Levensmiddelen (supermarkten en versspecialisten) en Persoonlijke Verzorging (drogisterijen)

Niet Dagelijkse sector

Alle branches uitgezonderd Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging

