

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 30 mei 2017

raadsvergadering: 13 juli 2017

agendanummer: 14

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Kern Holten, locatie Albert Heijn

te besluiten tot:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Kern Holten, locatie Albert Heijn, naar aanleiding van de zienswijzennota, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan "Kern Holten, locatie Albert Heijn" als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPHC20[REDACTED]-0401, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. De zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzennota gedeeltelijk gegrond te verklaren.
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Holten, locatie Albert Heijn" heeft met ingang van woensdag 1 juni 2016 t/m dinsdag 12 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn vervat in bijgevoegde zienswijzennota. Via dit advies vragen wij u de zienswijzennota en het ontwerpbestemmingsplan Kern Holten, locatie Albert Heijn vast te stellen. Wij vragen u het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De anterieure overeenkomst, alsmede de koopovereenkomst waarin de grondoverdracht is geborgd is reeds door de eigenaar Wansink ondertekend.

Bijlagen:

- Zienswijzennota, mei 2017
- Update parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng, dd maart 2017
- Collegevoorstel d.d. 30 mei 2017

2. Beoogd effect

Planologisch juridisch kader vaststellen zodat de Albert Heijn in Holten herontwikkeld kan worden. Volgende stap is het traject omgevingsvergunning.

3. Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van reclamant 1 heeft aanleiding gegeven voor een gewijzigde vaststelling ten aanzien van de bouwhoogte van het plan:

- De bouwhoogte wordt aangepast: ontwerp ging uit van één hoogte van 11 meter. Wij stellen voor de hoogte op delen te verlagen naar 5, 8 en 11 meter. Reden voor de aanpassing van de bouwhoogte is de inhoud van een zienswijze van één van de reclamanten.

De zienswijze van reclamant 2 geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Naast bovenstaande wijziging wordt er een nieuw rapport toegevoegd ter onderbouwing van het aspect parkeren. Dit rapport wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, dit heeft juridisch geen consequenties voor het ontwerpbestemmingsplan.

Wij vragen u het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform afdeling 3.4 Awb namelijk:

-Kennisgeving oktober 2015

-Ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 juni 2016 t/m dinsdag 12 juli 2016

-De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan vast te stellen in geval een bestemmingsplan in één of meerdere aangewezen bouwplannen voorziet. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval heeft de gemeente Rijssen-Holten met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst over het kostenverhaal, de fasering en andere locatie-eisen gesloten. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

4. Kanttekeningen

1.1 In de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst zijn afspraken gemaakt over planning, overdracht en realisatie

Een eventuele bezwaar- en beroepsprocedure kan effect hebben op de totale planning voor het verkeersluw maken van de Dorpsstraat en de herinrichting van het resterende deel van de Kalfstermansweide. Mocht zich dit voordoen dan is het van belang om tijdig actie te ondernemen om de ambities van Heerlijk Holten en een Nieuw Hart voor Holten te realiseren.

5. Draagvlak

Er is voldoende draagvlak voor de plannen.

6. Aanpak / Uitvoering

- Na een positief raadsbesluit wordt het gewijzigde bestemmingsplan voor reactie toegezonden aan de provincie Overijssel.
- Na reactie van de provincie wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.
- De verzoeker wordt op de hoogte gesteld van uw besluit.
- De reclamanten worden op de hoogte gesteld van uw besluit.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoon dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de wijziging bij vaststelling.

7. Personeel

Geen personele gevolgen.

8. Communicatie

Op de voorgeschreven wijze

9. Financien

Geen financiële gevolgen.

10. Raadsprogramma

Economie en Werk

Besluit raad

raadsvergadering: 13 juli 2017
agendanummer: 14
griffienummer: 2017-0067

onderwerp: Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Kern Holten, locatie Albert Heijn

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

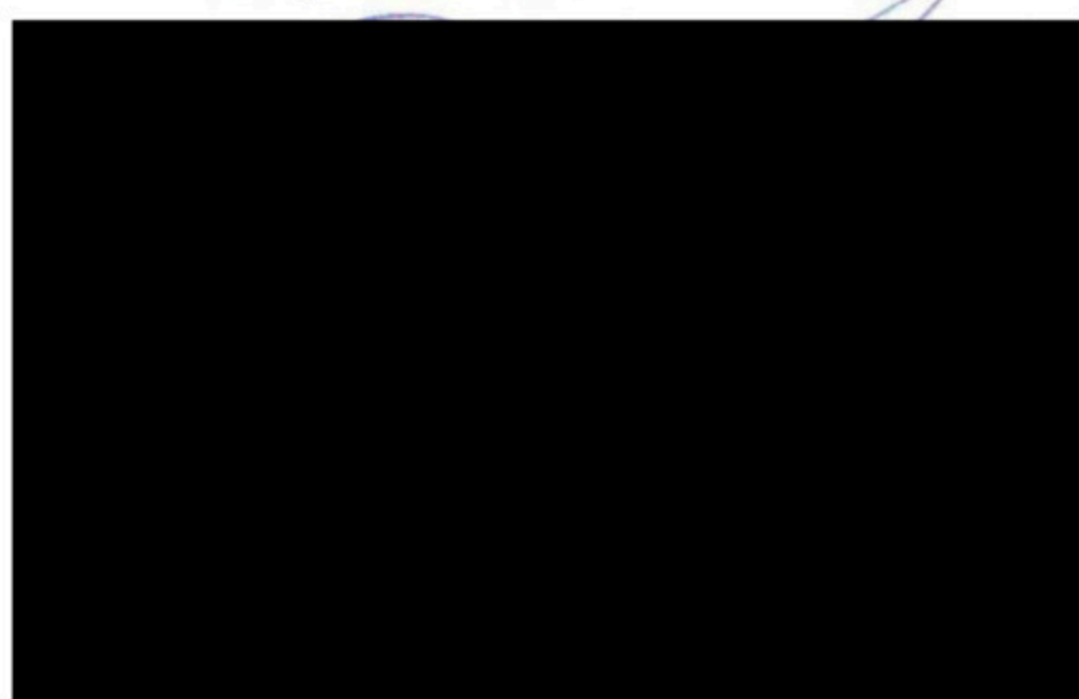
overwegingen:

- gelezen het voorstel van 30 mei 2017;
- gelet op de overwegingen in de zienswijzennota;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Holten, locatie Albert Heijn' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op het feit dat bij vaststelling gebruik is gemaakt van de o_NL.IMRO.1742.BPHC20[REDACTED]-0301.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 29 juni 2017;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Kern Holten, locatie Albert Heijn, naar aanleiding van de zienswijzennota, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan 'Kern Holten, locatie Albert Heijn' als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPHC20[REDACTED]-0401, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. De zienswijzen zoals verwoord in de zienswijzennota gedeeltelijk gegrond te verklaren.
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 13 juli 2017.



Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	29-06-2017	De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk te behandelen in de raad van 13 juli 2017
Raad	13-07-2017	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 20 stemmen voor en 0 stemmen tegen.

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan

“Kern Holten, locatie Albert Heijn”

Mei 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Zienswijzen	3
1.3 Opzet van de Nota	3
1.4 Anonimiseringsverplichting	3
1.5 Verdere procedure	3
2. Ambtshalve wijzigingen	4
2.1 Aanpassen bouwhoogte	4
3. De zienswijzen	5
3.1 Zienswijze reclamant 1	5
3.2 Reactie Gemeente Rijssen-Holten	5
3.3 Zienswijze reclamant 2	6
3.4 Reactie gemeente Rijssen-Holten	6

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kern Holten, locatie Albert Heijn” heeft met ingang van woensdag 1 juni 2016 t/m dinsdag 12 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college naar voren te brengen. Een en ander is conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze. Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Hieronder ook de provincie en besturen van in casu relevante waterschappen.

Nu overeenstemming is bereikt in de vorm van een anterieure overeenkomst ten behoeve van de planontwikkeling, kan het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

1.2 Zienswijzen

In totaal zijn er twee zienswijzen binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom beide ontvankelijk en in beschouwing genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is worden de twee zienswijzen in deze zienswijzennota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

Deze zienswijzennota bevat de ambtshalve wijzigingen die voorgesteld worden ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast treft u de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen in dit document aan. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijze zijn -zoveel mogelijk- letterlijk in deze Zienswijzennota overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze 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 ontwerpbesluit, dan wordt dat vermeld in de conclusie en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

1.4 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.

1.5 Verdere procedure

Deze Zienswijzennota wordt aangeboden aan het college, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen, al dan niet ter vaststelling aan de Gemeenteraad aan te bieden. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze

aan de gemeenteraad kenbaar te maken, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

2. Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft één ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd moeten worden:

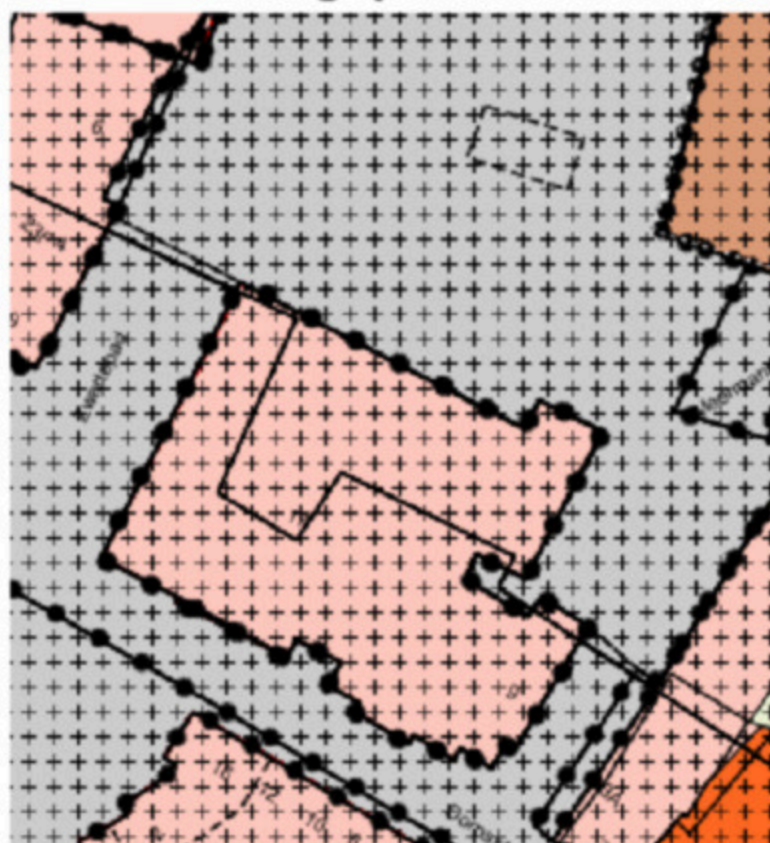
1. Aanpassen bouwhoogte in regels en op verbeelding

Hieronder wordt dit nader toegelicht:

2.1 Aanpassen bouwhoogte

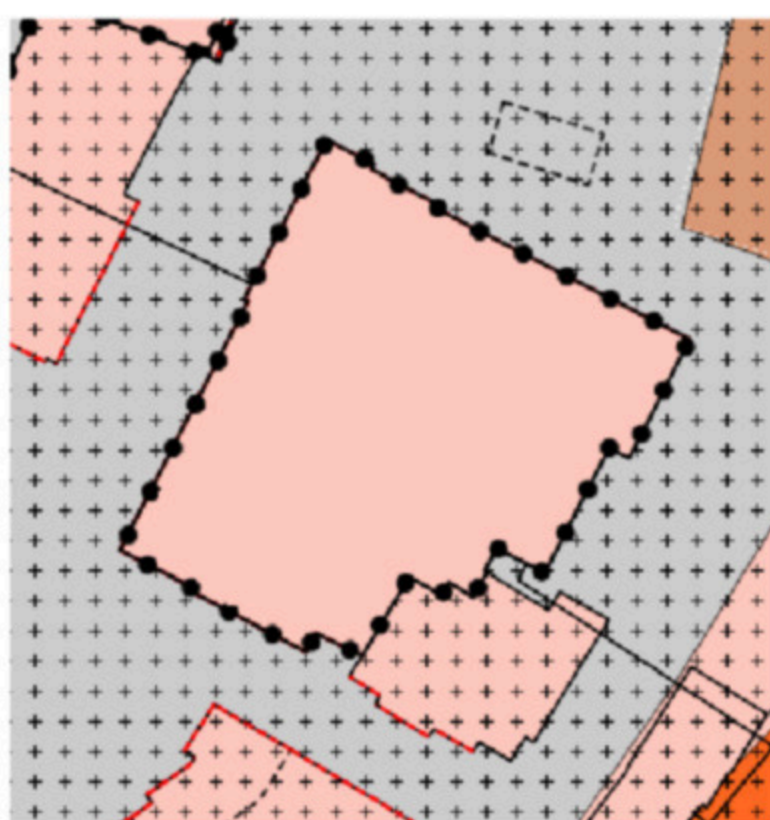
In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is over het gehele bouwvlak een hoogte opgenomen van 11 meter. Na gesprekken met belanghebbenden en na intern beraad, willen wij voorstellen de bouwhoogte in het vast te stellen bestemmingsplan te variëren zodat deze beter aansluit op het principeplan van de aanvrager en voor de omwonenden meer duidelijkheid verschaft. Wij stellen de volgende ambtshalve wijziging voor:

Bestemmingsplan Kern Holten 2010 (vigerend bestemmingsplan):



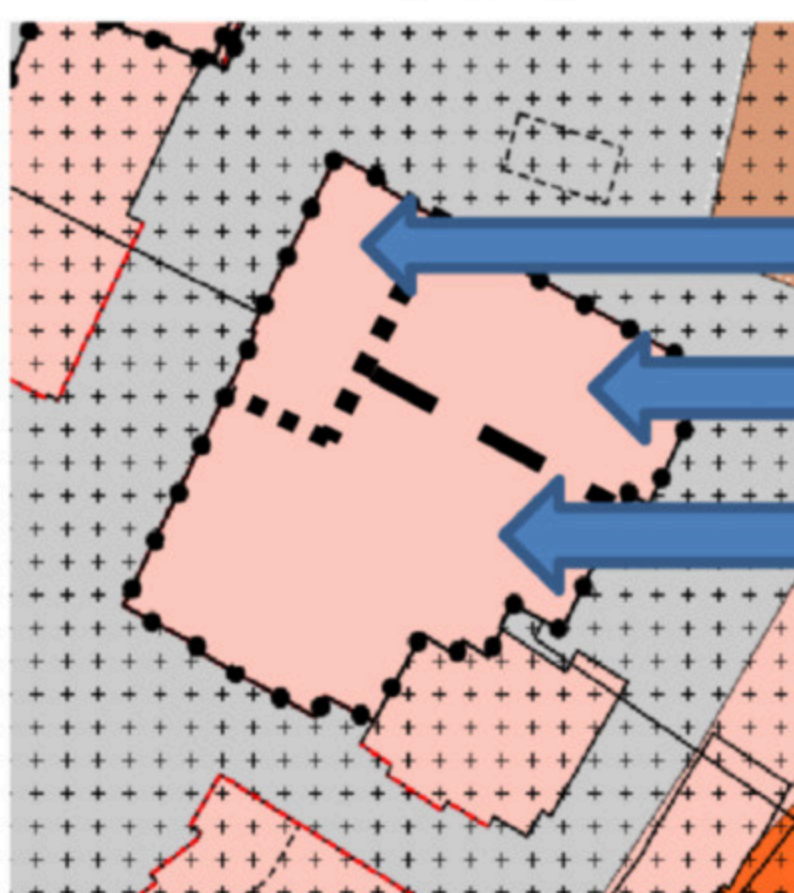
Hele pand AH: 11 meter maximale bouwhoogte

Ontwerpbestemmingsplan Kern Holten, locatie Albert Heijn:



Hele pand AH: 11 meter maximale bouwhoogte

Ambtshalve wijziging voor vast te stellen bestemmingsplan Kern Holten, locatie Albert Heijn:



Hoek Kalfstermansweide: 8 meter

Achterzijde Kalfstermansweide: 5 meter

Contouren huidig pand AH: 11 meter

Wij stellen voor om de ambtshalve wijziging door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan en het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen.

3. De zienswijzen.

3.1 Zienswijze reclamant 1

Reclamant is woonachtig en kadastraal eigenaar van een perceel nabij de locatie 'Albert Heijn'. Reclamant 1 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 11 juli 2016:

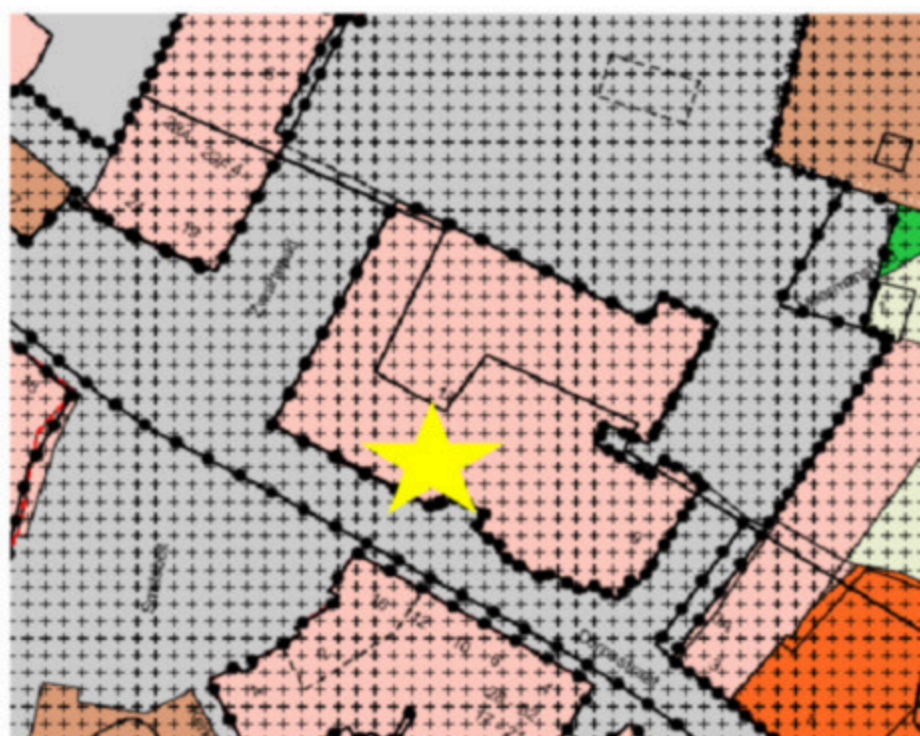
Op tekening kunnen wij niet goed zien of de hoogte van de puntdaken ons het zicht op de kerktoren ontnemt. Hierover willen wij graag meer duidelijkheid.

3.2 Reactie Gemeente Rijssen-Holten

De puntdaken waar reclamant aan refereert zijn de volgende:



(principeplan architect november 2015)



(uitsnede bestemmingsplan Kern Holten)

Hieronder treft u een weergave van het principeplan van de aanvrager waarop de zichtlijnen vanuit de tuin van reclamant 1 op de kerktoren zichtbaar zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat niet de puntdaken, maar de aanbouw aan de zijde Kalfsternansweide (8 meter) maatgevend is voor het zicht op de kerktoren vanuit de tuin van reclamant 1. Dus op het moment dat het plan conform principeplan wordt uitgevoerd dan is dit het effect:



Bij een volledige planologische benutting van de nu al mogelijke bouwhoogte van 11 meter op de locatie van de huidige bebouwing wordt het zicht op de kerktoeren volledig onttrokken vanuit de tuin van reclamant 1. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan. Ambtshalve wijziging (zie 2.1) voorziet bovendien in planologisch-juridische gelaagde en meer beperkte bouwhoogte dan het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt ons inziens tegemoet gekomen in een verdere beperking van het zicht vanaf de zijde Kerkhofsweg. Overigens dient opgemerkt te worden dat eeuwig vrij zicht op centrumlocaties niet gegarandeerd kan worden en ons inziens ook niet onaanvaardbaar is.

3.3 Zienswijze reclamant 2

Reclamant 2 betreft een advocatenkantoor uit Nijmegen, handelend namens verschillende cliënten. Een v.o.f., alsmede haar vennoten en tevens namens een BV uit Velp.

3.4 Reactie gemeente Rijssen-Holten

Reclamant 2 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief binnengekomen op 23 juni 2016. Aangezien de zienswijze zeer uitgebreid is, gaat de gemeente hieronder per onderdeel in op de zienswijze van reclamant 2.

Een aantal punten uit de zienswijze van reclamant 2 hebben betrekking op het parkeren. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente het parkeeronderzoek uit het ontwerpbestemmingsplan een update gegeven. Deze update; ***“Parkeren Centrum Holten, actualisatie ten behoeve van de uitbreiding Albert Heijn, d.d. 21 maart 2017”*** wordt in de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Bij de weerlegging van de zienswijze van reclamant 2 is deze nieuwe update gebruikt.

PARKEREN

1. *Volgens cliënten is met voorliggende ontwerp geen goede parkeersituatie gewaarborgd. Dat raakt cliënten rechtstreeks, omdat haar winkel op een steenworp afstand van de planlocatie is gelegen. Dat betekent dat het parkeerprobleem zich zal kunnen verplaatsen en dat ook cliënten daarvan de (hinderlijke) gevolgen zullen ondervinden. Ook voor de onderneming(en) van cliënten is het van het grootste belang dat Holten in het algemeen en haar winkel in het bijzonder goed bereikbaar blijft voor automobilisten.*

Reactie gemeente ad 1:

Er is op dit moment, en ook na realisatie van de nieuwe supermarkt, sprake van een acceptabele parkeerdruk in het centrum van Holten, ook op de piekmomenten in de week. Dit blijkt ook uit de update van het parkeeronderzoek d.d. 21 maart 2017. De gemeente heeft zich in de afgelopen jaren ingespannen om op de Kalfstermansweide extra parkeerplaatsen te realiseren om de parkeervraag voor nu, en in de toekomst, op te kunnen vangen. Ook nabij het station is het P&N terrein gereedgekomen (zomer 2016). Deze locatie voorziet in 88 parkeerplaatsen en is zeer geschikt voor lang-parkeren. Bovendien is een blauwe zone regime ingevoerd in het centrum van Holten. Ook Kalfstermansweide maakt voor het overgrote deel onderdeel uit van de blauwe zone.

Conclusie parkeeronderzoek maart 2017:

- Uit de gehouden parkeerdrukmeting blijkt dat de parkeerdruk in het centrum van Holten 56% bedraagt op het drukste moment (vrijdagmiddag 14.00 uur tijdens de markt). Ingezoomd op het deelgebied winkelzone bedraagt de parkeerdruk in dit deelgebied 63% op vrijdag 14.00 uur.
- Voor de herontwikkeling van de Albert Heijn is een aanvullende parkeervraag berekend van 13 parkeerplaatsen op een werkdagochtend, 25 parkeerplaatsen op een vrijdagmiddag, 35 parkeerplaatsen op een koopavond en 42 parkeerplaatsen op een zaterdagmiddag.
- Het maatgevende moment voor de toekomstige situatie (na herontwikkeling) is de vrijdagmiddag om 14.00 uur. Binnen het deelgebied winkelzone ontstaat een toekomstige parkeerdruk, als gevolg van de herontwikkeling van de Albert Heijn van circa 69% op het maatgevende moment. Dit is een toename van 6% ten opzichte van de huidige situatie.
- Na de herontwikkeling van de Albert Heijn blijft in de winkelzone de gemiddelde parkeerdruk ruim onder de grens van een acceptabele parkeerdruk (85%).
- In de directe omgeving van de Albert Heijn (parkeerterrein Dorpsstraat en Kalfstermansweide) zal de parkeerdruk toenemen. Los van de toekomstige maatregelen voorziet het plan op voorhand niet in een onacceptabele parkeersituatie (ook zonder maatregelen is er sprake van een goede ruimtelijke ordening). Omdat we als gemeente de vinger aan de pols willen houden gaan we in de toekomst monitoren en waar nodig bijsturen (na realisatie van de Albert Heijn). Wanneer uit de monitoring blijkt dat de parkeerdruk verder oploopt (meer dan 90% bezetting), is het aan te bevelen de blauwe zone op parkeerterrein Kalfstermansweide uit te breiden zodat de parkeerdruurbepanking voor het gehele terrein geldt.

Op het moment dat de supermarkt gereed is en het laatste deel van de Kalfstermansweide is aangelegd, gaat de gemeente een evaluatieonderzoek doen naar de bereikbaarheid en parkeerdruk in het centrum van Holten. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zal bekeken worden of aanvullende maatregelen (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een blauwe zone) moeten worden genomen. De gemeente houdt de vinger aan de pols.

De bereikbaarheid voor automobilisten is geborgd in het Verkeersstructuurplan Holten. Binnen het project een Nieuw Hart voor Holten is in de afgelopen jaren hard gewerkt aan de totstandkoming van een nieuwe verkeersstructuur in het dorp Holten. De stromen bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer zijn in Holten gescheiden. Deze voorzieningen zijn reeds genomen. Dit heeft bijvoorbeeld tot gevolg gehad dat de verkeersstroom door het centrum (ter plaatse van nieuwe AH en locatie reclamant 2 zijn teruggebracht van ongeveer 9.000 naar 3.000 voertuigen per etmaal. Dit is een aanzienlijke verbetering voor het verblijfsklimaat van het centrum en haar bereikbaarheid. Voor bestemmingsverkeer is het centrum vanuit verschillende zijden goed bereikbaar. Ook de gemeente heeft belang bij een goede bereikbaarheid. De bereikbaarheid van zowel de onderneming van reclamant 2 als de nieuwe supermarkt waarvoor dit bestemmingsplan wordt gewijzigd zijn, nu en in de toekomstige situatie, voldoende geborgd.

Conclusie ad 1:

Dit deel van de zienswijze beschouwen wij als ongegrond. Het bestemmingsplan zal hierop niet aangepast worden.

2. *Het is onduidelijk op basis van welke uitgangspunten het parkeeronderzoek is uitgevoerd. Zo is het niet mogelijk om te kunnen nagaan op basis van welke kencijfers en vierkante meters is uitgegaan in het onderzoek. Opvallend is in ieder geval dat in het onderzoek enkel rekening gehouden lijkt te zijn met een uitbreiding van de AH met 700 m², terwijl het plan voorziet in 1.164,8 m² bvo commerciële ruimte. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is dus uitgegaan van minder vierkante meters commerciële functies (en horeca) dan in werkelijkheid wordt toegevoegd.*

Reactie gemeente ad 2:

Het parkeeronderzoek heeft onderwijl een update gekregen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de plannen van de AH. Zie tabel 4.1 in het onderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 21 maart 2017 voor de onderbouwing hiervan.

Conclusie ad 2:

Dit deel van de zienswijze beschouwen wij als ongegrond. Het bestemmingsplan zal hierop niet aangepast worden. Dit zal worden medegedeeld aan reclamant 2.

3. *In het bestemmingsplan is niet geborgd dat de benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van dit plan ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden en in stand zullen worden gehouden.*

Reactie gemeente ad 3:

Afspraken over daadwerkelijke realisatie en instandhouding van parkeervoorzieningen worden niet vastgelegd in een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan liggen de ruimtelijk-juridische kaders van een bestemming vast. Andere, niet ruimtelijk-, juridische aspecten en/of afspraken kunnen worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en eigenaar. In dit geval wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst door beide partijen opgesteld en ondertekend. Onderdeel van de overeenkomst is de grondoverdracht waarmee de gemeente Rijssen-Holten eigenaar wordt van alle parkeerplaatsen (en de ontsluiting hiervan) op de Kalfstermansweide. Hiermee is voldoende geborgd dat de benodigde parkeerplaatsen in stand gehouden worden.

Conclusie ad 3:

Dit deel van de zienswijze beschouwen wij als ongegrond. Het bestemmingsplan zal hierop niet aangepast worden. Dit zal worden medegedeeld aan reclamant 2.

4. *De uitbreiding van de bebouwing gaat ten koste van de bestaande parkeercapaciteit. Dit betreft 40 nieuwe parkeerplaatsen. Die parkeerplaatsen dienen in de nieuwe situatie gecompenseerd te worden. Die zouden gecompenseerd worden bij de aanleg van de Kalfstermansweide. In de toelichting staat in dit verband een rekenfout. Er wordt gesproken van een vergroting van de parkeercapaciteit van 164 naar 190 parkeerplaatsen. Daarbij wordt opgemerkt dat dat een toename zou zijn van 36 parkeerplaatsen (kennelijk ter gedeeltelijke compensatie van de 0 vervallen parkeerplaatsen). De vergroting is echter slechts $(190-164=)$ 26 parkeerplaatsen. Maar ook die parkeerplaatsen kunnen niet allemaal worden aangelegd vanwege het laad- en losverkeer van AH. Dat gaat ten koste van nog eens 13 parkeerplaatsen. Het gevolg is dat er dus maar 13 parkeerplaatsen (van de 40 vervallen parkeerplaatsen) worden gecompenseerd. Het bestemmingsplan voorziet dus niet in de aanleg van voldoende parkeergelegenheid. Dat wordt in de plantoelichting eigenlijk ook erkend. Zo wordt op pagina 17 van de toelichting aangegeven dat er 210 parkeerplaatsen nodig zijn en dat er maar 177 worden gerealiseerd. Dit alles klemmt, omdat uit paragraaf 5.5. van de Parkeernotitie volgt dat in de winkelzone sprake is van een hoge parkeerdruk en de toekomstige parkeersituatie op de zaterdag “onacceptabel” is (een bezettingsgraad van meer dan 85%. Dat is ook niet zo vreemd indien bedacht wordt dat – uitgaande van de CROW-parkeerkencijfers uit publicatie 317 en de uitgangspunten in paragraaf 3.3.2.2. van de plantoelichting- onderhavig plan een parkeerbehoefte genereert van $(3,6 \text{ parkeerplaatsen} \times 1.164,8 \text{ m}^2/100=)$ 42 parkeerplaatsen. Tel daarbij de 40 te compenseren parkeerplaatsen op en de conclusie kan niet anders zijn dat dat een voor Holten enorm parkeerprobleem wordt geschapen door medewerking aan dit plan te verlenen.*

Reactie gemeente ad 4:

Uit de update van het parkeeronderzoek blijkt dat er geen problemen te verwachten zijn op het gebied van parkeren. Zie hiervoor de conclusies van het onderzoek. De uitkomsten van het parkeeronderzoek zullen worden overgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie ad 4:

Dit deel van de zienswijze beschouwen wij als ongegrond. Het bestemmingsplan zal hierop niet aangepast worden. Dit zal worden medegedeeld aan reclamant 2.

NUT, NOODZAAK EN BEHOEFTE VAN DE VERGROTING

5. *De plantoelichting ‘ademt’ als het ware dat de beoogde vergroting passend zou zijn binnen de Structuurvisie “Een nieuw Hart voor Holten”. Dat is niet juist. De verplaatsing van de ingang van de AH draagt misschien bij aan het bereiken van de doelstelling dat de centrum-as van oost-westelijke richting gedraaid kan worden in de noord-zuidelijke richting. Maar dat doel kan ook worden bereikt zonder de vergroting en toevoeging van de commerciële ruimtes. De aanzienlijke vergroting en toevoeging van meters commerciële ruimte levert namelijk geen enkele bijdrage aan de verwezenlijking van de in de Structuurvisie gestelde doelen. Ook overigens is cliënte van oordeel dat er geen behoefte zou bestaan aan deze toevoeging van detailhandelsmeters.*

Reactie gemeente ad 5:

De beoogde vergroting past ons inziens wel binnen de Structuurvisie “Een nieuw Hart voor Holten”. Daarnaast is door Seinpost in 2015 een ‘actualisatie onderbouwing centrumplan Holten’ uitgevoerd. De huidige supermarkt is, qua bouw en omvang, behoorlijk verouderd. Door de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelvloeroppervlak is de supermarkt weer bij de tijd. Bovendien is voor Holten de aanwezigheid van supermarkten van groot belang. Holten is een boodschappendorp waar de supermarkten dé trekkers van het centrum vormen. Uitbreiding en

upgrading van deze supermarkt draagt bij aan de leefbaarheid van Holten en haar omliggende buitengebied en kleine kernen.

De supermarkt schuift naar achteren (richting Kalfstermansweide) waardoor er aan de zijde van de Smidsbelt (het centrale plein van Holten) ruimte ontstaat voor een drietal kleinere commerciële eenheden. Eén daarvan is de huidige winkel Gall en Gall. De andere twee zijn nieuw en worden bestemd als centrumdoeleinden twee. Eén deel biedt een extra mogelijkheid voor horeca met categorie 2. De toevoeging van deze twee kleinere winkelenheden past in onze visie om de verblijfskwaliteit van de Smidsbelt te vergroten. Dat er behoefte is aan de uitbreiding in de dagelijkse sector is gebleken uit het onderzoek van Seinpost (november 2015).

Conclusie ad 5:

Dit deel van de zienswijze beschouwen wij als ongegrond. Het bestemmingsplan zal hierop niet aangepast worden. Dit zal worden medegedeeld aan reclamant 2.

6. *In confesso is dat het onderhavige plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarop de ladder van de duurzame verstedelijking van toepassing is. In de eerste trede van de ladder dient de actuele regionale behoefte aan de betreffende ontwikkeling onderzocht en aangetoond te worden. Dit met het oog op bestaande en toekomstige winkelleegstand en de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.*

In de plantoelichting is aangegeven dat de actuele regionale behoefte is aangetoond op basis van de resultaten van de "Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten-behoefteberekening detailhandelsmogelijkheden" (Seinpost Adviesbureau B.V., november 2015, projectnummer 35119).

Seinpost berekent een toekomstige marktruimte in 2025 van 300-550 m² w.v.o. Op pagina 4 stelt Seinpost dat de in tabel 2.1 berekende marktruimte voldoende meters bevat om AH met ca. 500 m² w.v.o. uit te breiden. Cliente meent dat de vergroting met 698 m² b.v.o. meer is dan de genoemde 500 m² w.v.o. In bijlage 2 bij het advies is aangegeven dat wordt uitgegaan van een verhouding wvo/bvo van 80/100.

Voor wat betreft de overige detailhandelsmeters concludeert Seinpost dat er ca. 100 m² wvo uitbreidingsruimte is, die kan worden gebruikt voor de vergroting van de Gall en Gall. Zoals uit de berekening van Seinpost Volgt, is er aan de overige meters waarin het plan voorziet geen behoefte. In dit verband geldt bij de toets aan de tweede trede bovendien dat er meerdere locaties beschikbaar zijn met een passende bestemming. Ook voor dat deel wordt bij het gevolg niet aan de ladder voldaan.

Het advies van Seinpost is voorts inhoudelijk niet juist, omdat bij de berekening van het bestaande supermarktaanbod het niet-dagelijks aanbod van 150-200 m² bvo buiten beschouwing is gelaten (bijlage 3, p. 14 onder "huidig aanbod"). Een dergelijke correctie is niet nodig. Alle supermarkten hebben namelijk een niet-dagelijks assortiment in hun winkel. Van belang is dat de bestedingen die de klant aan niet-dagelijkse artikelen doet onderdeel uitmaken van de totale supermarktomsatzet. De bestedingscijfers zijn gemiddelden voor alle supermarkten. Een correctie van de winkelmaat is dan ook niet nodig en zelfs ongewenst. Door de aftrek van 200 m² w.v.o. lijkt nog net sprake van enige distributieve ruimte, terwijl die er in werkelijkheid niet is. Dit geeft een sterk vertekend beeld.

Verder is onjuist dat de Spar aan de Landuwerweg buiten beschouwing is gelaten bij de berekening van het huidige aanbod aan supermarktmeters. Ook al is dit een kleine winkel (132 m² w.v.o.) is hoe dan ook sprake van een supermarkt. Deze winkel kan niet zomaar tot het overig

dagelijks aanbod worden gerekend. Ook hiermee wordt in kunstmatige zin marktruimte gecreëerd, die er in werkelijkheid niet is.

Verder moet –voor zoveel mogelijk- uitgegaan worden van de werkelijke grootte van supermarkten (voor zover die afwijkt van de gegevens van Locatus). Dat betekent dat de AH 61 m2 groter is dan waarmee is gerekend. Dat lijkt weinig, maar al met al wordt een geheel andere uitkomst gevonden.

Uitgaande van deze onjuiste aannames zou een correctie moeten plaatsvinden van $(200+132+61)= 393$ m2 w.v.o. Dan wordt zichtbaar dat er geen marktruimte en dus geen behoefte is aan deze ontwikkeling.

Hierbij dient uitdrukkelijk ook de bestaande leegstand in ogenschouw te worden genomen. Uit de rapporten blijkt dat in Holten met een leegstand van 22% al erg hoog scoort. Voor die leegstand wordt als verklaring gegeven dat er veranderingen in de winkelstructuur zijn opgetreden en het centrumplan nog niet helemaal af is. Het is de vraag of dat een afdoende verklaring vormt voor de leegstand. Tegelijkertijd is het een feit dat deze leegstand zich voordoet. De oorzaak daarvan is dan eigenlijk niet zo relevant. Men kan wel denken dat de leegstand komt door veranderingen in de winkelstructuur en het centrumplan, maar het is natuurlijk maar zeer de vraag óf dat de verklaring is en of deze leegstand de komende tijd normale proporties zal aannemen. Dat alles is niet onderzocht, laat staan aangetoond.

Conclusie

Het is voorlopig op de voormelde gronden dat ik uw raad namens cliënten verzoek af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan 'kern Holten, herontwikkeling Albert Heijn Holten'.

Reactie gemeente ad 6:

Onderstaande reactie is in samenspraak met bureau Seinpost opgesteld.

Het betreffende bestemmingsplan voorziet in de vergroting van de bestaande Albert Heijn met 698,5 m² bvo en een vergroting van de bestaande Gall & Gall met 147,4 m² bvo, een nieuwe horecagelegenheid van 128,4 m² bvo en een nieuwe winkelruimte van 190,5 m² bvo. Reclamant 2 heeft dit opgeteld: In totaal voorziet het plan dus in toevoeging van 1.164,8 m² bvo commerciële ruimte.

In art. 3.1 van de regels is een en ander zo geregeld dat de gronden bestemd zijn voor detailhandel, waarbij een supermarkt geen groter bvo mag hebben dan 2.211 m². Ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' zijn deze tevens bestemd voor horecadoeleinden.

Reclamant 2 stelt: "De (aanzienlijke) vergroting en toevoeging van meters commerciële ruimten levert namelijk geen enkele bijdrage aan de verwezenlijking van de in de Structuurvisie gestelde doelen." Zij stelt daarom "dat er geen behoefte zou bestaan aan deze toevoeging van detailhandelsmeters."

Voor wat betreft de rapportage van Seinpost "Actualisatie onderbouwing centrumplan Holten - behoefteberekening detailhandelsmogelijkheden" (Seinpost Adviesbureau B.V., november 2015, projectnummer 35119) stelt reclamant 2:

1. Dat 698 m² bvo meer is dan de genoemde 500 m² wvo. Reclamant 2 stelt dat dit 558,8 m² wvo.
2. Dat er daarnaast nog 100 m² wvo uitbreidingsruimte is (voor Gall & Gall) en er aan de overige meters waarin het plan voorziet geen behoefte is.
3. Dat er bij die uitbreidingsmetrage niet is gekeken naar andere mogelijkheden in het stedelijk gebied (tweede trede van de Ladder).
4. Dat het niet-dagelijks aanbod van 150-200 m² bvo bij de Aldi onterecht buiten beschouwing is gelaten.
5. Dat bij de berekening de SPAR aan de Landuwerweg onterecht buiten beschouwing is gelaten.
6. Dat uitgegaan moet worden van de werkelijke grootte van supermarkten (voor zover die afwijkt van de gegevens van Locatus). Dat betekent dat de AH 61 m² groter is dan waarmee is gerekend.

Reclamant 2 concludeert hiermee dat op basis van deze onjuiste aannames een correctie zou moeten plaatsvinden van (200+132+61=) 393 m² wvo. Hierbij dient nog betrokken te worden dat Holten met 22% leegstand erg hoog scoort, ongeacht of dit leegstand is die het gevolg is van de ingrijpende veranderen in de winkelstructuur. Dat is volgens reclamant 2 niet relevant.

Wij gaan hieronder in op de afzonderlijke punten:

1. De achterliggende vraag wat betreft de precieze metrages moet zijn of er een ontwrichtende werking uitgaat van de uitbreiding. Volgens de maximale maat van het bestemmingsplan is een supermarkt mogelijk van 2.211 m² bvo, dat is omgerekend naar metrage wvo (op basis van een veronderstelde verhouding 100/80): 1.768 m² wvo. Volgens Locatus heeft Albert Heijn nu 1.200 m² wvo. Seinpost heeft de uitbreiding afgerond op ca. 500 m² wvo. Het zijn en blijven globale berekeningen. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de 5% lagere norm die wij in deze situatie inschatten voor de vloerproductiviteit. De berekende distributieve uitbreidingsruimte loopt echter op tot ca. 550 m² wvo extra voor supermarkten (50 m² wvo meer dan wat wij dat wij noemen als uitbreiding en dus ongeveer in overeenstemming met de opgegeven uit te breiden metrage van Albert Heijn van 568 m² wvo). Daarmee valt de conclusie van Seinpost nog steeds te rechtvaardigen dat er geen ontwrichtende werking uit gaat van deze uitbreiding. Bovendien moet Albert Heijn bij investeringen van deze omvang marktontwikkelingen volgen die schaalvergroting naar een dergelijke omvang rechtvaardigen. Dat staat uitgelegd in Bijlage 5 van het onderzoek (Trends en ontwikkelingen).

2. Door reclamant 2 wordt niet bestreden dat Gall & Gall op basis van de berekeningen van Seinpost daarnaast kan uitbreiden tot een winkel van 147,4 m² bvo (139 m² wvo). Maar de overige twee units (samen 318,9 m² bvo) zouden daarmee niet zijn onderbouwd. Een van de twee units is mede gezien de ligging binnen de bestemming centrumdoeleinden 2 expliciet afgebakend als horecagelegenheid (128,4 m² bvo). Dat past in het plan om de verblijfsfunctie in het centrum te versterken (Heerlijk Holten 2009 en een Nieuw Hart voor Holten 2011). Dit is daarmee op die specifieke locatie het streven (aan de Smidsbelt, het centrale plein van Holten). De uitbreiding van Gall & Gall is geen 100 m² wvo maar veel geringer. Daarmee wordt wat betreft de actuele regionale behoefte een klein deel van deze extra metrage voor de extra winkelunit onderbouwd. In het onderzoek van Seinpost wordt aangegeven dat Holten op basis van een benchmark sterk onderbewinkeld is wat betreft de winkels in de niet-dagelijkse sector. Hier liggen dus kansen (zie ook voorbeelden onder punt 3). De metrage van de beide units is (in relatie tot het totale aanbod) erg gering: omgerekend 280 m² wvo waarvan een deel toegerekend kan worden aan de dagelijkse sector (zie hierboven). Omdat het aantrekkelijke locaties zijn, dicht bij de meest centraal gelegen supermarkt, is hier een kans voor compactisering van het kernwinkelgebied door verplaatsing. Bovendien is het aanbod niet-dagelijks in Holten beperkt en is het ook nog eens de bedoeling (zoals hierboven aangeduid) hier een vestiging van daghoreca te realiseren. Resteert 190 m² bvo (152 m² wvo) Een dergelijk metrage op deze locatie past in het hart van het kernwinkelgebied en zal (juist) daarom ook niet ontwrichtend werken op de winkelstructuur als geheel.
3. Er is wel degelijk in het onderzoek gekeken naar de tweede trede van de Ladder (zie paragraaf 2.4 Leegstand en de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking). De leegstand is voor een deel in het centrumgebied (o.a. pand Blokker sinds nazomer 2015 leeggekomen), dat juist nu een forse investeringsingreep krijgt. Mede daarom ook investeert de gemeente en werkt zij actief om samen met marktpartijen de leegstand te doen verminderen. En dat lukt door:
- het saneren van de detailhandelsbestemming (maar ook horeca) waar dat mogelijk is om compactisering te bewerkstelligen. Op diverse locaties buiten het centrum wordt gewerkt aan deze doelstelling.
 - een verplaatsingsoperatie op gang te brengen als daar kansen voor zijn, of door te helpen bij het doen toevoegen van een nieuwe passende functie. In het pand [REDACTED] (voormalige winkel van Foto Ten Velde) is een nieuwe zaak (verplaatsing vanuit rand van het centrum) in kinderkleding gevestigd. Het voorste deel is reeds verhuurd aan een bloemist. Over het pand waar Blokker tot in de zomer van 2015 zat, zijn inmiddels plannen voor een nieuwe functie. Waarschijnlijk wordt dit pand binnen enkele weken verbouwd en zullen hier nog voor de zomer de deuren opengaan.
 - door een programma op te stellen voor de herontwikkeling (knelpuntenpot bij langdurige leegstand) en een koppeling te leggen met het woningbouwprogramma. Dit gebeurt op basis van nieuw beleid. Grofweg betekent het voor het centrum van Holten dat er ongeveer 30 appartementen (maar ook daarnaast nog grondgebonden woningen) mogen worden toegevoegd teneinde langdurige leegstand tegen te gaan/op te heffen indien dit stedenbouwkundig passend is bevonden. Voor de 30 appartementen is op basis van dit beleid de besluitvorming in voorbereiding (april 2017).
 - Er is door Seinpost aangeduid dat er sectoren zijn waar nog kansen liggen en dat gevestigde ondernemers nogal eens kleinschalig zijn gehuisvest. Dat laatste zou dus de mogelijkheid bieden om de positie te verbeteren: een groter/ander pand in het hart van het kernwinkelgebied nabij trekkers. Dit lijkt te lukken maar kost altijd enige tijd. De gemeente spant zich zoals hierboven aangegeven dus concreet in om samen met andere partijen dit te bewerkstelligen. Het kost echter altijd enige tijd om te realiseren. Er is hier bovendien nauwelijks of geen sprake van structurele leegstand.
4. Samen met de gemeente trekken wij de conclusie dat de kanteling van de centrum-as zoals voorgesteld in 2006, succesvol is geweest; vanuit de randen van het centrum en linten is het

centrum gevuld geraakt. In de linten is al veel detailhandel wegbestemd via het bestemmingsplan in 2012.

5. Seinpost maakt onderscheid tussen het hoogfrequent aangekochte assortiment in de niet-dagelijks artikelen dat vaak in reguliere supermarkten vaak wordt aangetroffen en dat van het laagfrequent aangekochte assortiment dat uitsluitend in de supermarkten van Aldi en Lidl wordt aangetroffen (afhankelijk van het totale oppervlak van de supermarkt ca. 150-200 m² wvo). De bestedingen in het laagfrequent aangekochte assortiment vallen buiten de onderliggende berekeningen (bijvoorbeeld op basis van koopstromenonderzoek). Deze gegevens zijn ook niet bekend vanuit de overall-omzet bij supermarkten. De metrages zijn t.o.v. het totaal van het supermarktaanbod relatief gering maar geven wel kleine afwijkingen indien het aanbod afhankelijk of deze twee discounters wel of niet aanwezig is. Vandaar dat Seinpost dit meeneemt in al haar distributieve berekeningen. Het betreft overigens in deze distributieve berekening een relatief klein metrage (5,5 – 6% van het totaal voor supermarkten) en is daarmee van geen betekenis voor een eventueel ontworpen structuur.
6. Bij de berekening is de SPAR aan de Landuwerweg buiten beschouwing gelaten omdat deze winkel specifiek voor het recreatiepark is bedoeld. Er is daarnaast slechts een aanvullende (vergeten) functie voor het doen van de boodschappen. De formule heeft vaak relatief veel versaanbod, waardoor dit type winkels daar veel beter past. De totaal afwijkende bedrijfsvoering (w.o. de benodigde veel lagere vloerproductiviteit) past hierbij. Indien deze metrage wel zou worden meegenomen, dan ligt de impact op de totale metrage vanwege de veel lagere vloerproductiviteit waarschijnlijk op ca. een derde van de ruimte die deze winkel inneemt, dus ca. 45 m² wvo. Dit is voor de totale uitkomst van de distributieve berekening niet relevant.
7. Seinpost heeft aangegeven dat in de berekeningen uitgegaan wordt van de gegevens van Locatus en niet die van Albert Heijn zelf. Zie verder onder 1.

Conclusie ad 6:

Dit deel van de zienswijze beschouwen wij als ongegrond.

Wij handhaven onze opzet als onderbouwing voor de investeringen in Holten t.a.v. de uitbreiding van Albert Heijn en de direct aanpalende panden die onderdeel uitmaken van deze ingreep in het hart van Holten. Juist het up-to-date houden van het eigenlijke kernwinkelgebied door investeringen van de overheid en het particuliere bedrijfsleven hier houdt het centrum van Holten vitaal. De gemeente Rijssen-Holten is van mening dat er geen sprake is van een duurzame ontworpen structuur van het voorzieningenniveau van de kern Holten.