

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 31 januari 2019

raadsvergadering: 28 maart 2019

agendanummer: 12

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Rijssen, woon-werklocaties Kryptonstraat'

voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling om op het perceel aan de Kryptonstraat te Rijssen twee woon-werkkavels te realiseren.
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, woon-werklocaties Kryptonstraat", als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPRB2018001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, woon-werklocaties Kryptonstraat" heeft met ingang van woensdag 3 oktober 2018 t/m dinsdag 13 november 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Initiatiefnemer is de eigenaar de bedrijfswoning van Tuincentrum Troost aan de [REDACTED] in Rijssen. Hij is voornemens om in het plangebied kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen te realiseren.

Er is één zienswijze ingediend. Deze ingekomen zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en daarom in beschouwing genomen. De gemeenteraad weegt deze zienswijze mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen tussen de Kryptonstraat en gronden van het tuincentrum (momenteel in gebruik als weide). Aan de noordzijde liggen bedrijfsgebouwen en aan de zuidzijde loopt een fietspad, met daarachter de watergang 'Maatgraven' en woonwijk 'Veeneslagen'. De groenstroken langs dit fietspad behoren ook tot het plangebied.

Het plan heeft als principeverzoek op de agenda gestaan van de commissie Grondgebied van 12 maart 2015. De raadscommissie gaf die avond een positieve opinie mee over het principeplan.

2. Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader vaststellen dat het realiseren van twee woon-werkkavels en daarmee het bouwen van woningen met bedrijfsgebouw mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1 Het plan past binnen de vastgestelde structuurvisie Rijssen-Holten 2010-2020.

De structuurvisie beschrijft dat het bedrijventerrein goed functioneert en dat de leegstand van bestaande gebouwen (te huur/te koop/braakliggend terrein) beperkt is (4% in 2010). De laatste jaren is fors geïnvesteerd in revitalisering. Zo is in 2013 de revitalisering van de openbare ruimte in totaliteit gerealiseerd. Het bedrijventerrein is een visitekaartje van Rijssen en dit moet zo blijven. Daarom wordt de komende periode ingezet op de herontwikkeling dan wel revitalisering van gedeelten van bedrijventerreinen waar of leegstand aanwezig is of een facelift nodig is om de gebieden meer uitstraling te geven. Intensivering van het ruimtegebruik wordt aangemoedigd. Het plan om deze grond op het bedrijventerrein in ontwikkeling te nemen past binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie.

1.2 Het plan past in de stedenbouwkundige structuur.

Het initiatief zet de stedenbouwkundige gedachte van de creatie van een overgang tussen bedrijventerrein en woonwijk door. De woon-werklocatie zorgt voor een natuurlijk verloop van het bedrijventerrein Plaagslagen naar de woonwijk Veeneslagen. Het perceel kan ontsloten worden via de Kryptonstraat. Wel is het van belang om de woning via de 'achterkant' te ontsluiten. Het fietsvoetpad langs de Maatgraven is niet geschikt voor autoverkeer. Het plan doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

2.1 De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen, maar geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

De binnengekomen zienswijze is beoordeeld en voorzien van een reactie. Het voorstel is om de zienswijze ongegrond te verklaren. Voor de inhoudelijke zienswijze, de beoordeling en conclusie wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijzennota.

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

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridisch-planologische regeling die twee woon-werk locaties mogelijk maakt.

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

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen en waar sprake is van een kostenverhaal. In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

4. Kanttekeningen

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

5. Draagvlak

Er is 1 zienswijze ingediend. De initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd over het plan. De zienswijze moet bij de besluitvorming worden afgewogen.

6. Aanpak / Uitvoering

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

7. Personeel

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

8. Communicatie

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

9. Financien

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

10. Raadsprogramma

Ondernemen en Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 28 maart 2019
agendanummer: 12
griffienummer: 2019-0006

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Rijssen, woon-werklocaties Kryptonstraat'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 31 januari 2019;
- gezien de wens om in het plangebied kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met wonen te realiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, woon-werklocaties Kryptonstraat" dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op de zienswijze die binnen de termijn is binnengekomen en daarmee ontvankelijk is;
- dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze ongegrond wordt geacht;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRB2018001.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied op 14 maart 2019;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling om op het perceel aan de Kryptonstraat te Rijssen twee woon-werkkavels te realiseren.
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Rijssen, woon-werklocaties Kryptonstraat", als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPRB2018001-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12 Wro vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op
28 maart 2019.



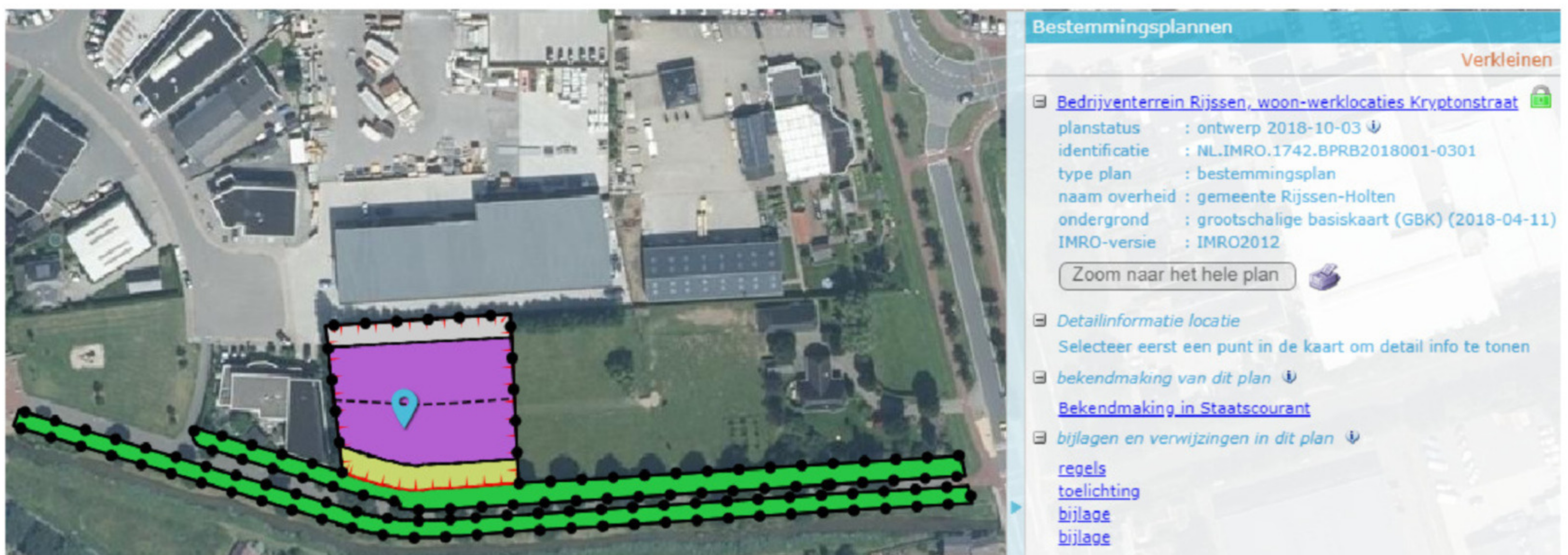
voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	14-03-2019	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 28 maart 2019.
Raad	28-03-2019	Aangenomen 24 stemmen voor en 0 stemmen tegen.

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan

“Bedrijventerrein Rijssen, woon-werklocaties Kryptonstraat”



23 januari 2019

Inhoud

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. De zienswijzen.....	4
2.1 Zienswijze Reclamant	4
NAW-gegevens reclamanten.....	8

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Rijssen, woon-werklocaties Kryptonstraat” heeft met ingang van woensdag 3 oktober 2018 t/m dinsdag 13 november 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Een en ander is conform afdeling 3.4 Awb bekend gemaakt op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

1.2 Zienswijzen

Er is een zienswijze binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en deze dient daarmee in beschouwing te worden genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure wordt de zienswijze in deze zienswijzennota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

Deze zienswijzennota bevat de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie op deze zienswijze in dit document. De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijze is -zoveel mogelijk- letterlijk in deze Zienswijzennota overgenomen. Deze is dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijze 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 de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) niet opgenomen en wordt de term reclamant gebruikt. Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijze -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen wordt de zienswijze indiener op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen wanneer zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

1.5 Verdere procedure

Deze Zienswijzennota wordt aangeboden aan het college en de gemeenteraad, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijze, 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. De zienswijzen

2.1 Zienswijze Reclamant

De zienswijze is ingediend door een gezamenlijke groep reclamanten, hierna reclamant genoemd. Reclamant brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 8 november 2018:

Eind 2014 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek voor een bestemmingsplan wijziging ingediend. Het verzoek betreft 4 nieuwe bouw kavels waarop kleinschalige bedrijvigheid i.c.m. wonen kunnen plaatsvinden. Initiatiefnemer gaf aan dat het plan in 2 fasen zou worden gerealiseerd. Het noordelijk deel als eerste en zuidelijk als tweede. De totale kavel behelst 4.000 m². De ambtenaren van de gemeente hebben dit verzoek beoordeeld en na overleg aangegeven dat de gemeente in principe zou willen meewerken in eerste instantie aan het realiseren van 2 woningen met bedrijfshallen op een kavel van 2000 m² in plaats van de eerder verzochte 4.000 m². Dit verzoek is begin 2015 gepubliceerd en zodoende werd reclamant op de hoogte gesteld. Hierop heeft reclamant als belanghebbende primair bezwaar gemaakt en zijn zei door de gemeente geïnformeerd, dat zei hierop nog geen bezwaar konden maken en de initiatiefnemer in de toekomst de reclamant zou informeren over de bouwplannen, zoals het behoort volgens goed "Naoberschap". Op 19 februari 2018 is reclamant uitgenodigd bij de initiatiefnemer, waarbij de initiatiefnemer de plannen aan reclamant heeft gepresenteerd. Dit betrof hetzelfde plan, als bij het principeverzoek, 2 woningen met 2 bedrijfshallen elk op een minimale kavel van 1.000 m². Er werd aangegeven dat er ontsluiting via de Kryptonstraat kwam in plaats van over het naast gelegen fietspad, van de bomen tussen de kavel van de initiatiefnemer en die van de naastgelegen startershal zouden er een groot aantal verdwijnen. De populieren tussen de kavel van de initiatiefnemer en de woning met hal van een omwonende zouden verdwijnen. De realisatie van de woningen met hallen zijn voor 2 zonen van de initiatiefnemer, maar beide zonen wisten nog niet, welke bedrijfswerkzaamheden ze zouden gaan uitvoeren. In deze presentatie heeft reclamant aangegeven dat hij begrijpt dat de initiatiefnemer graag zijn 2 zoons wil huisvesten op eigen grond, omdat dit financieel voor de zonen erg gunstig is. De reclamant heeft gevraagd waarom de woningen met hallen niet verdeeld worden over de gehele kavel van 4.000 m², zodat de reclamant er zeker van is dat het uitzicht en de geluidsoverlast in de toekomst niet verder zal toenemen. De initiatiefnemer gaf aan dat hijzelf nog van de paarden en het uitzicht wil genieten en daarom de aanvraag is gedaan om de 2 woningen met bedrijfshallen op de minimale kavels te realiseren.

Op 12 maart heeft de reclamant een brief naar de initiatiefnemer gezonden en een reactie gegeven op de bouwplannen. Hierin heeft de reclamant zijn mening gegeven over het plan van de initiatiefnemer. Dat de reclamant liever ziet dat de 2 woningen met hallen worden verdeeld over de kavel van 4.000 m². Dat de bomen voor de bestaande hal niet worden gekapt en dat de woningen met hal zo laag mogelijk worden gebouwd. De groenstrook van de gemeente wordt gehandhaafd en de initiatiefnemer zelf een groenvoorziening van hun tuin treffen van ongeveer 3 meter hoog. Op deze brief heeft de reclamant verder geen reactie mogen ontvangen, ondanks meerdere verzoeken. In juni heeft de reclamant in de krant mogen lezen dat het college van Burgemeester en Wethouders het voornemen heeft om een bestemmingsplan voor te bereiden op het weiland van de initiatiefnemer. Hierop heeft de reclamant contact gezocht met een beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening van de

gemeente. Deze gaf aan dat het wellicht verstandig is om met een afvaardiging van buurtbewoners een gesprek aan te gaan met de initiatiefnemer, waarbij de beleidsmedewerker dan ook aanwezig is.

- 1. Op 18 juli vond het gesprek plaats met de initiatiefnemer en 2 collega's van de gemeente inzake de bestemmingsplan wijziging. Hierin heeft de reclamant aangegeven dat het advies van bureau Amer, om binnenstedelijk op andere locaties bedrijfswoningen met hallen te realiseren niet gevolgd wordt, dus welk nut het dan heeft dat de gemeente een adviesbureau inschakelt en hier niets mee doet.*
- 2. Dat het bestemmingsplan wordt overgenomen van de aanliggende Kryptonstraat. Alleen hier is aangegeven dat de kavels met de woningen en los staande bedrijfshallen op kavels zijn gerealiseerd van ruim 1.100 m² en deze zich aan de vijver dienen te bevinden. De overige woningen met bedrijfshallen aan de Kryptonstraat zijn allemaal inpandig, zie ook de woning met hal direct naast de kavel waar de initiatiefnemer de woningen wil realiseren. De kavel van de initiatiefnemer met woning en hal bedraagt zelf ongeveer 4.000 m². Op deze zienswijze en argumenten kan volgende de beleidsmedewerkers niets mee worden gedaan, omdat hun het plan zoals aangevraagd door de initiatiefnemer al aan het college hadden voorgelegd en daarom geen wijzigingen zoals door ons aangegeven, niet meer mogelijk zijn. Wel zouden er afspraken gemaakt kunnen worden over de hoogte van de woningen en hallen en de te realiseren tuinen, zodat dit voor de toekomst vast zou liggen. Zowel de hoogte van de woningen, de hallen en de groenstrook zouden worden aangepast in het bestemmingsplan.*
- 3. Doordat de reclamant als buren en belanghebbenden in 2015 al een brief van de gemeente hebben mogen ontvangen waarin staat dat de reclamant als buur zou worden ingelicht en dat de initiatiefnemer als goed "Noaber" met de reclamant in gesprek zou moeten gaan. Tevens wordt vermeld in het huidige coalitie akkoord: In deze visie past ook dat inwoners tijdig en op een geschikte manier worden betrokken bij beleidsvorming en wijziging in de leefomgeving. Dat past bij de nieuwe Omgevingswet, waarin participatie een leidend thema is. Reclamant als buur en belanghebbende heeft het gevoel op geen enkele manier serieus genomen te worden omdat er wel brieven worden gestuurd waarin wordt aangegeven dat er overleg dient plaats te vinden, dat inwoners betrokken dienen te worden bij beleidsvorming en wijzigingen in de leefomgeving, maar een ambtenaar een principeverzoek als goed heeft beoordeeld en dit aan het college heeft medegedeeld er geen aanpassingen meer mogelijk zijn bevreemdt reclamant ten zeerste en zijn de publicaties een "wassenneus" en worden de inwoners van onze gemeente foutief ingelicht.*
- 4. Reclamant verzoekt de Raad om op basis van zijn argumenten en zienswijze, het plan aan te passen, zodat de woningen met hal gerealiseerd mogen worden op kavels groter dan de minimale 1.000 m² en verdeeld worden over de totale kavel van 4.000 m², zodat dit planologisch veel beter overeenkomt met de huidige situatie en past in het beeldkwaliteitsplan Plaagslagen welke van kracht blijft voor terreinen die nog niet zijn bebouwd. Dat de eerder toegezegde hoogtes van maximaal 7 meter, welke op de plankaart staan vermeld, maar niet zijn meegenomen in de bestemmingsplan stukken*

ook worden aangepast, als ook uitbreiding van de groenstrook. De afstand van de huizen tot aan de groenstrook zou ten allen ten tijde minimaal 10 meter bedragen. Dat er geen kapvergunning wordt verleend voor het kappen van de bomen tussen de bestaande hal en de nieuw te realiseren bedrijfswoningen.

Reclamant vertrouwd er op met deze zienswijze de gemeente op juiste manier te hebben ingelicht en is uiteraard bereid om verdere toelichting te verschaffen.

Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Vooropgesteld wordt dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht of het ontbreken van inkijk op het eigen perceel. Het vervallen van vrij uitzicht en inkijk op het eigen perceel worden in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend, als de ontwikkeling geacht kan worden in de lijn der verwachting te liggen. Dit wordt aldus gemotiveerd, de kavel waarop de ontwikkeling plaatsvindt is nog een onbebouwd deel van het bedrijventerrein Plaagslagen. Het ligt in lijn der verwachtingen dat dit deel ook ontwikkeld wordt.

1. Het plan van AMER uit 2008 had een ander doel, namelijk het inzichtelijk maken van kansrijke gebieden voor woon-werklocaties. Het plan van Amer sluit geen gebieden uit.
2. Het ontwerpbestemmingsplan is een uitwerking van het principeplan uit 2015. Hierbij is medewerking verleend aan 2 woon-werkkavels, waarbij de weide voor de helft in ontwikkeling mag worden genomen. Het vergroten van de 2 woon-werkkavels over de hele weide past niet binnen dit besluit uit 2015 en is geen eis vanuit de gemeente. In de regels (afmetingen kavel en gebouwen) is aansluiting gezocht bij de regels van de bestaande woon-werkkavels verderop langs de Kryptonstraat. Voor de kavelgrootte van minimaal 1000 m² sluit dit plan aan bij de planologische opzet van de woonwerkkavels aan de Kryptonstraat.
3. Voor wat betreft het informeren van de omwonenden is dit bij een principeverzoek geen verplichting, wel adviseert de gemeente om in het kader van goed noaberschap de dialoog aan te gaan met omwonenden. Echter, het is aan de initiatiefnemer om het gewenste plan als zodanig in te dienen. Bij een principeverzoek wordt het verzoek ambtelijk voorbereid richting het college van B&W, vervolgens is de beslissing om hier wel of geen medewerking aan te verlenen aan het college van B&W en de Gemeenteraad. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het advies van de gemeente opgevolgd en is op voorhand in gesprek gegaan met reclamant.
4. Ook zijn er zijn wel degelijk aanpassingen doorgevoerd aan de hand van wensen vanuit de reclamant. Aanpassingen van het plan zijn mogelijk als dit voor een initiatiefnemer, de omwonenden en de gemeente acceptabel is. Vanuit de gemeente mogen de kavels best wat groter. Het ontwerpplan geeft regels aan de minimale oppervlaktes en niet aan maximale oppervlaktes. Een grotere oppervlakte is vanuit de initiatiefnemer niet gewenst. Na het overleg met reclamant van 18 juli 2018 is het plan nog op een aantal punten aangepast. Er is extra ruimte gecreëerd tussen de toekomstige bebouwing en de woningen van reclamanten. Er is een groenstrook

(tuinbestemming) toegevoegd en daarnaast is de bouwhoogte voor de bedrijfshallen verlaagd tot maximaal 7 meter. In het beeldkwaliteitsplan Plaagslagen is dit deelgebied niet specifiek opgenomen. Vanwege de ligging van het perceel langs de Maatgraven, tussen de woonwijk en het bedrijventerrein, is gekozen om aan te sluiten bij deelgebied E 'de waterkant'. Ook de kavelgrootte (circa 1000 m²) is vergelijkbaar met de woon-werkkavels aan de Kryptonstraat die ook onder deelgebied E van het beeldkwaliteitsplan Plaagslagen vallen. Binnen dit deelgebied zijn de woningen in principe vrijstaand en georiënteerd met de voorgevels op het water. In dit geval richting de watergang "de Maatgraven". Voor wat betreft het wel of niet verlenen van een kapvergunning, dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Als er een kapvergunning wordt aangevraagd door de initiatiefnemer kan reclamant daar via de reguliere weg bezwaar tegen indienen.

Conclusie

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