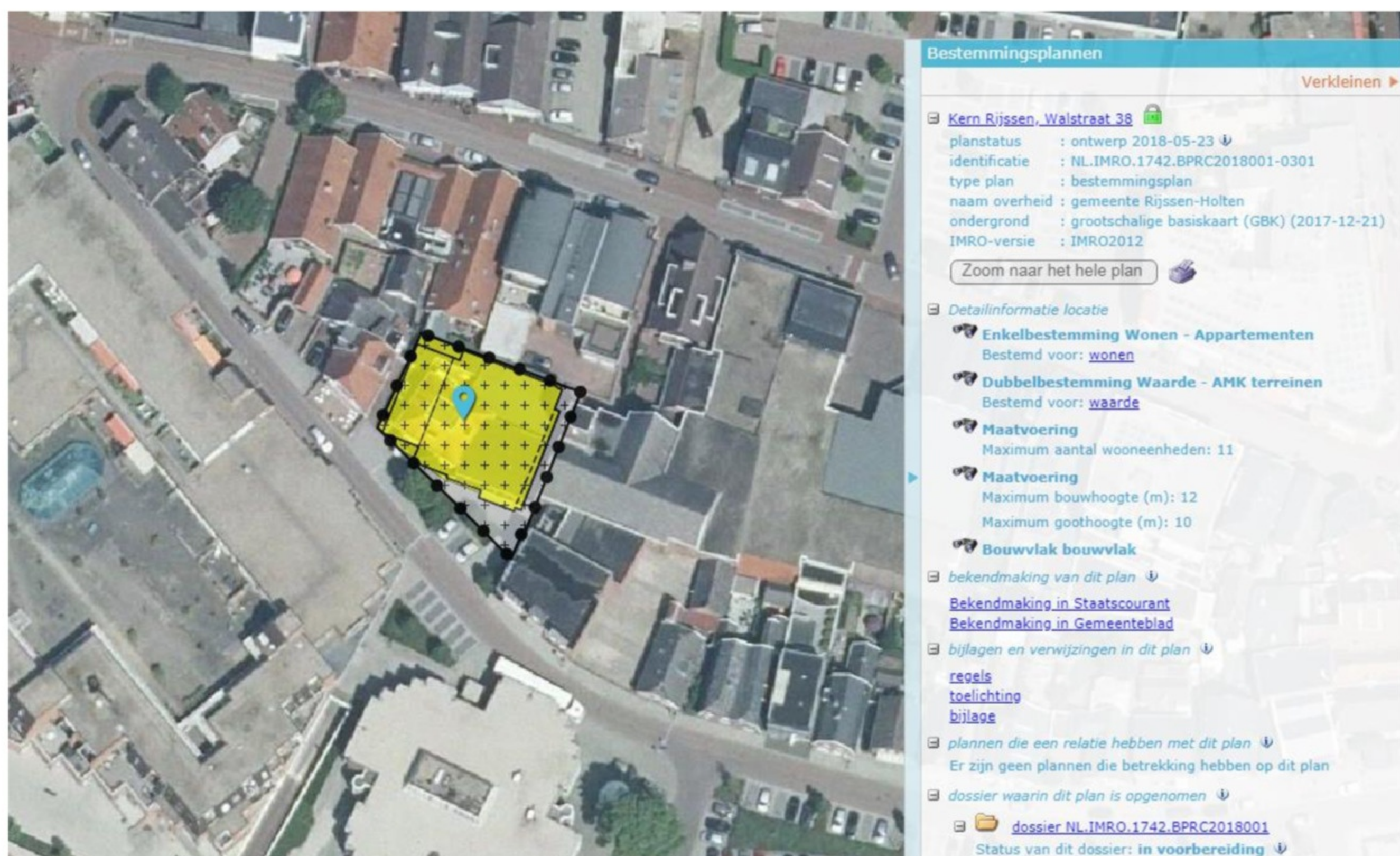


ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan

“Kern Rijssen, Walstraat 38”



9 juli 2018

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Zienswijzen	4
1.3 Opzet van de Nota	4
1.4 Anonimiseringsverplichting	4
1.5 Verdere procedure	4
2. De zienswijzen.....	5
2.1 Zienswijze Reclamant 1	5
2.2 Zienswijze Reclamant 2	6
2.3 Zienswijze Reclamant 3	8
2.4 Zienswijze Reclamant 4	9

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kern Rijssen, Walstraat 38” heeft met ingang van woensdag 23 mei 2018 t/m dinsdag 3 juli 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 zijn vier zienswijzen binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en deze dienen daarmee in beschouwing te worden genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure worden de zienswijzen in deze zienswijzennota van een antwoord voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

Deze zienswijzennota bevat de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen 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 per zienswijze 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 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 worden 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 en de gemeenteraad, 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. De zienswijzen

2.1 Zienswijze Reclamant 1

Reclamant 1 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 14 juni 2018:

Reclamant 1 geeft aan dat in de huidige situatie er laagbouw aanwezig is tot een afstand van ca. 13 meter vanaf het balkon. De hoogbouw ligt op een afstand van ca. 25 meter vanaf ditzelfde balkon. Het nieuwe plan voorziet in bebouwing op een afstand van ca. 13 meter met een hoogte van max. 12 meter. Het beoogde bouwplan laat appartementen zien met raampartijen, een trappenhuis en balustrade aan de achterzijde. Dit is de zijde van het gebouw waarop reclamant 1 vanuit het appartement het zicht heeft. Kortom de afstand met veel grotere hoogte en bouwmassa komt veel dichterbij, waardoor er uitzicht maar ook veel zon wordt weggenomen. In de huidige situatie is sprake van één woning op het perceel van Walstraat 38, een winkelfunctie en opbaarkamers. Het beoogde plan voorziet in maar liefst 11 woningen. Hierdoor vermindert de privacy in en rond het appartement van reclamant 1 sterk. Samenvattend zijn er de volgende bezwaren:

- 1. Veel grotere bouwmassa op kleinere afstand van de woning*
- 2. Wegnemen van privacy*
- 3. Uitzicht belemmering*
- 4. Wegnemen van zon*
- 5. Geluidsoverlast*

Tevens gaat reclamant 1 er van uit dat de huidige ontsluiting van de garages aan de achterzijde van het appartementencomplex gehandhaafd blijft. Op basis van bovenstaande is reclamant 1 van mening dat er sprake is van aanzienlijke waardevermindering van hun woning.

Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan is het mogelijk om een bouwwerk te realiseren binnen het gehele bouwvlak tot een maximale hoogte van 11 meter. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is te zien dat de maximale bouwhoogte voor een deel is teruggebracht naar een maximale hoogte van 8,5 meter waarnaast voor een deel een maximale hoogte van 12 meter is toegestaan. Het maximaal toegestane bouwvolume is dus niet groter dan dat volgens het nu nog geldende bestemmingsplan mogelijk is, maar grotendeels kleiner.

Een intensiever gebruik van een bestaand perceel (van 1 woning met detailhandel en opbaarkamers naar 11 appartementen) brengt uiteraard een verandering in de ruimtelijke situatie met zich mee. Dat hiermee de privacy en het woongenot onaanvaardbaar wordt aangetast is ons inziens niet aan de orde. Het perceel ligt in het centrum van Rijssen. Binnen het centrum is een mix aan functies juist gewenst voor de bevordering van de leefbaarheid en de sociale veiligheid. Daarnaast heeft op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan het perceel de bestemming: centrum-2. Binnen deze bestemming is een winkel, kantoor of horecagelegenheid tot een bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

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, dat de noodzaak van een steeds intensiever gebruik van de in oppervlakte beperkte bodem zich onvermijdelijk voordoet. Het ontwerpplan past binnen het woon- en inbreidingsbeleid van de gemeente. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Het plan vormt een stedenbouwkundige inpassing en geeft het perceel meer waarde. Tot slot toont de zonnestudie die de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren het verschil in bezonning tussen het ontwerpplan en wat op basis van het huidige bestemmingsplan nu aan maximaal bouwvolume is toegestaan. Hierbij heeft het appartement van reclamant 1 bij het ontwerpplan meer zonuren. Een onevenredige aantasting van het woongenot (wegnemen privacy, uitzicht belemmering, wegnemen zon en geluidsoverlast) is niet gebleken.

Gezien het minimale verschil tussen het huidige en toekomstige planologisch regiem is van waardevermindering op voorhand geen sprake. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is het mogelijk om een besluit over eventuele planschade aan te vragen.

Tot slot blijft de ontsluiting van de garages aan de achterzijde van het betreffende appartementencomplex gehandhaafd.

Conclusie

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

2.2 Zienswijze Reclamant 2

Reclamant 2 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 3 juli 2018:

Reclamant 2 geeft aan dat;

- *Privacy: wanneer het complex te ver naar achteren wordt gebouwd en er galerijen worden gerealiseerd wil reclamant 2 niet worden geschaad in de huidige privacy op de bestaande terrassen in verband met o.a. beïnvloeding van de waarde bij verkoop.*
- *Dit geldt tevens ten aanzien van de geluidsoverlast/ en de geluidsweerkaatsing wanneer ver naar achteren wordt gebouwd.*
- *Minder zoninval wanneer er te dicht op wordt gebouwd*
- *Inbraakgevoeliger*
- *Er is een recht van overpad gevestigd voor de bewoners van het appartementencomplex om vanaf het heersende erf de openbare weg Walstraat te kunnen bereiken over een strook grond te breedte van ongeveer drie meter en vijftig centimeter. De bewoners willen hier niet worden beperkt (bij versmalling zal dit van invloed zijn op de waarde en verkoopbaarheid van de appartementen omdat de garages ook door senioren bereikbaar dienen te blijven.*
- *Het restaurant wil niet beperkt worden in de bedrijfsvoering: koken/bakken/frituren/feestjes en partijtjes zowel binnen als buiten door toekomstige bewoners van het appartementencomplex*

Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Een intensiever gebruik van een bestaand perceel (van 1 woning met detailhandel en

opbaarkamers naar 11 appartementen) brengt uiteraard een verandering in de ruimtelijke situatie met zich mee. Dat hiermee de privacy en het woongenot onaanvaardbaar wordt aangetast is ons inziens niet aan de orde. Het perceel ligt in het centrum van Rijssen. Binnen het centrum is een mix aan functies juist gewenst voor de bevordering van de leefbaarheid en de sociale veiligheid. Door het openbreken van de onderdoorgang op het perceel en het realiseren van ramen aan de kant van deze onderdoorgang wordt de inbraakgevoeligheid juist verkleind. Daarnaast heeft op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan het perceel de bestemming: centrum-2. Binnen deze bestemming is een winkel, kantoor of horecagelegenheid tot een bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

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, dat de noodzaak van een steeds intensiever gebruik van de in oppervlakte beperkte bodem zich onvermijdelijk voordoet. Het ontwerpplan past binnen het woon- en inbreidingsbeleid van de gemeente. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Het plan vormt een stedenbouwkundige inpassing en geeft het perceel meer waarde. Tot slot toont de zonnestudie die de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren het verschil in bezonning tussen het ontwerpplan en wat op basis van het huidige bestemmingsplan nu aan maximaal bouwvolume is toegestaan. Hierbij heeft de omgeving van het perceel meer zonuren in het ontwerpplan dan bij het maximale bouwvolume in het huidige planologisch regiem. Een onevenredige aantasting van het woon- en verblijfsgeenot (wegnemen privacy, geluidsoverlast/geluidsweerkaatsing, minder zoninval en inbraakgevoeligheid) is niet gebleken.

Gezien het minimale verschil tussen het huidige en toekomstige planologisch regiem is van waardevermindering op voorhand geen sprake. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is het mogelijk om een besluit over eventuele planschade aan te vragen.

Voor wat betreft het recht van overpad wordt publiekrechtelijk alleen gekeken naar de veiligheid en het doelmatige gebruik van de uitweg. Het recht van overpad zelf is een privaatrechtelijke kwestie. De APV “beleidsregel uitwegen gemeente Rijssen-Holten” geeft in het belang van een veilig en doelmatig gebruik van de weg een standaardbreedte voor een uitweg van 3 meter. Daar wordt in het ontwerpbestemmingsplan aan voldaan. Echter, in de notariële akte is een breedte van 3,5 meter opgenomen voor het recht van overpad.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het voorstel de breedte van de onderdoorgang te wijzigen van 3 meter naar 3,5 meter. Hierdoor komt het appartementencomplex verder van de Walkerk af te staan. Door middel van een gewijzigde vaststelling wordt dit aan de gemeenteraad voorgesteld.

Het restaurant heeft op basis van de VNG handreiking “bedrijven en milieuzonering” een milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Gevoelige functies zoals wonen en functies in milieucategorie 1 zijn in dit gebied direct naast elkaar toegestaan. Dit betekent dat er door de toevoeging van 11 appartementen geen beperking in de bedrijfsvoering van het restaurant plaatsvindt.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

2.3 Zienswijze Reclamant 3

Reclamant 3 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 28 juni 2018:

Reclamant 3 geeft aan dat:

- *Privacy: wanneer het complex te ver naar achteren wordt gebouwd en er galerijen worden gerealiseerd wil reclamant 3 niet worden geschaad in de huidige privacy op de bestaande terrassen in verband met o.a. beïnvloeding van de waarde bij verkoop.*
- *Dit geldt tevens ten aanzien van de geluidsoverlast/ en de geluidsweerkaatsing wanneer ver naar achteren wordt gebouwd.*
- *Minder zoninval wanneer er te dicht op wordt gebouwd*
- *Inbraakgevoeliger*
- *Er is een recht van overpad gevestigd voor de bewoners van het appartementencomplex om vanaf het heersende erf de openbare weg Walstraat te kunnen bereiken over een strook grond te breedte van ongeveer drie meter en vijftig centimeter. De bewoners willen hier niet worden beperkt (bij versmalling zal dit van invloed zijn op de waarde en verkoopbaarheid van de appartementen omdat de garages ook door senioren bereikbaar dienen te blijven.*

Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Een intensiever gebruik van een bestaand perceel (van 1 woning met detailhandel en opbaarkamers naar 11 appartementen) brengt uiteraard een verandering in de ruimtelijke situatie met zich mee. Dat hiermee de privacy en het woongenot onaanvaardbaar wordt aangetast is ons inziens niet aan de orde. Het perceel ligt in het centrum van Rijssen. Binnen het centrum is een mix aan functies juist gewenst voor de bevordering van de leefbaarheid en de sociale veiligheid. Door het openbreken van de onderdoorgang op het perceel en het realiseren van ramen aan de kant van deze onderdoorgang wordt de inbraakgevoeligheid juist verkleind. Daarnaast heeft op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan het perceel de bestemming: centrum-2. Binnen deze bestemming is een winkel, kantoor of horecagelegenheid tot een bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

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, dat de noodzaak van een steeds intensiever gebruik van de in oppervlakte beperkte bodem zich onvermijdelijk voordoet. Het ontwerpplan past binnen het woon- en inbreidingsbeleid van de gemeente. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Het plan vormt een stedenbouwkundige inpassing en geeft het perceel meer waarde. Tot slot toont de zonnestudie die de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren het verschil in bezonning tussen het ontwerpplan en wat op basis van het huidige bestemmingsplan nu aan maximaal bouwvolume is toegestaan.

Hierbij heeft het appartement van reclamant 3 bij het ontwerpplan meer zonuren. Een onevenredige aantasting van het woongenot (wegnemen privacy, geluidsoverlast/ geluidsweerkaatsing, minder zoninval en inbraakgevoeligheid) is niet gebleken.

Voor wat betreft het recht van overpad wordt publiekrechtelijk alleen gekeken naar de veiligheid en het doelmatige gebruik van de uitweg. Het recht van overpad zelf is een privaatrechtelijke kwestie. De APV “beleidsregel uitwegen gemeente Rijssen-Holten” geeft in het belang van een veilig en doelmatig gebruik van de weg een standaardbreedte voor een uitweg van 3 meter. Daar wordt in het ontwerpbestemmingsplan aan voldaan. Echter, in de notariële akte is een breedte van 3,5 meter opgenomen voor het recht van overpad.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het voorstel de breedte van de onderdoorgang te wijzigen van 3 meter naar 3,5 meter. Hierdoor komt het appartementencomplex verder van de Walkerk af te staan. Door middel van een gewijzigde vaststelling wordt dit aan de gemeenteraad voorgesteld.

Gezien het minimale verschil tussen het huidige en toekomstige planologisch regiem is van waardevermindering op voorhand geen sprake. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is het mogelijk om een besluit over eventuele planschade aan te vragen.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

2.4 Zienswijze Reclamant 4

Reclamant 4 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per brief ingekomen op 28 juni 2018:

Reclamant 4 geeft aan dat:

- *Privacy: wanneer het complex te ver naar achteren wordt gebouwd en er galerijen worden gerealiseerd wil reclamant 4 niet worden geschaad in de huidige privacy op de bestaande terrassen in verband met o.a. beïnvloeding van de waarde bij verkoop.*
- *Dit geldt tevens ten aanzien van de geluidsoverlast/ en de geluidsweerkaatsing wanneer ver naar achteren wordt gebouwd.*
- *Minder zoninval wanneer er te dicht op wordt gebouwd*
- *Inbraakgevoeliger*
- *Er is een recht van overpad gevestigd voor de bewoners van het appartementencomplex om vanaf het heersende erf de openbare weg Walstraat te kunnen bereiken over een strook grond te breedte van ongeveer drie meter en vijftig centimeter. De bewoners willen hier niet worden beperkt (bij versmalling zal dit van invloed zijn op de waarde en verkoopbaarheid van de appartementen omdat de garages ook door senioren bereikbaar dienen te blijven.*
- *De reclamant heeft tevens een recht van overpad en heeft aangegeven niet beperkt te willen worden qua hoogte en breedte in verband met het laden en lossen en de entree van hun eigendom.*

Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Een intensiever gebruik van een bestaand perceel (van 1 woning met detailhandel en opbaarkamers naar 11 appartementen) brengt uiteraard een verandering in de ruimtelijke situatie met zich mee. Dat hiermee de privacy en het woongenot onaanvaardbaar wordt aangetast is ons inziens niet aan de orde. Het perceel ligt in het centrum van Rijssen. Binnen het centrum is een mix aan functies juist gewenst voor de bevordering van de leefbaarheid en de sociale veiligheid. Door het openbreken van de onderdoorgang op het perceel en het realiseren van ramen aan de kant van deze onderdoorgang wordt de inbraakgevoeligheid juist verkleind. Daarnaast heeft op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan het perceel de bestemming: centrum-2. Binnen deze bestemming is een winkel, kantoor of horecagelegenheid tot een bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

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, dat de noodzaak van een steeds intensiever gebruik van de in oppervlakte beperkte bodem zich onvermijdelijk voordoet. Het ontwerpplan past binnen het woon- en inbreidingsbeleid van de gemeente. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Het plan vormt een stedenbouwkundige inpassing en geeft het perceel meer waarde. Tot slot toont de zonnestudie die de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren het verschil in bezonning tussen het ontwerpplan en wat op basis van het huidige bestemmingsplan nu aan maximaal bouwvolume is toegestaan. Hierbij heeft het appartement van reclamant 4 bij het ontwerpplan meer zonuren. Een onevenredige aantasting van het woongenot (wegnemen privacy, geluidsoverlast/ geluidsweerkaatsing, minder zoninval en inbraakgevoeligheid) is niet gebleken.

Gezien het minimale verschil tussen het huidige en toekomstige planologisch regiem is van waardevermindering op voorhand geen sprake. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is het mogelijk om een besluit over eventuele planschade aan te vragen.

Voor wat betreft het recht van overpad wordt publiekrechtelijk alleen gekeken naar de veiligheid en het doelmatige gebruik van de uitweg. Het recht van overpad zelf is een privaatrechtelijke kwestie. De APV “beleidsregel uitwegen gemeente Rijssen-Holten” geeft in het belang van een veilig en doelmatig gebruik van de weg een standaardbreedte voor een uitweg van 3 meter. Daar wordt in het ontwerpbestemmingsplan aan voldaan. Echter, in de notariële akte is een breedte van 3,5 meter opgenomen voor het recht van overpad.

Naar aanleiding van deze zienswijze is het voorstel de breedte van de onderdoorgang te wijzigen van 3 meter naar 3,5 meter. Hierdoor komt het appartementencomplex verder van de Walkerk af te staan. Door middel van een gewijzigde vaststelling wordt dit aan de gemeenteraad voorgesteld. Daarnaast heeft de onderdoorgang binnen het huidige bestemmingsplan een hoogte van 2,5 meter. Dit wordt in de nieuwe situatie tot 1 meter uit de gevel 4 meter hoog en voor het resterende deel volledig open en losgemaakt van de Walkerk. Dit betekent dat de situatie voor de reclamant qua hoogte verbeterd ten opzichte van het huidige regiem.

Conclusie

De zienswijze wordt deels gegrond geacht. De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.