

Rijssen, 13 februari 2013

raadsvergadering: 21 maart 2013
agendanummer: 19
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder: [REDACTED]
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Haarstraat 100-102'

te besluiten tot:

1. De ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen, Haarstraat 100-102" overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Haarstraat 100-102' van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 14 november 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 27 december 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 is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en is daarom in beschouwing genomen. In dit voorstel is 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 verzoek met inachtneming van de ingediende zienswijze en het vaststellen van een nieuw planologisch regiem.

3. argumenten

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

1.1.1 Reclamant geeft aan dat het plan het mogelijk maakt dat de eerste verdieping van het pand in zijn geheel tot aan de Haarzijde gebruikt gaat worden voor appartementen. Daardoor ontstaat er onbeperkt zicht op en inkijk in de woning Westerstraat 6 en de bij dat pand behorende tuin. Temeer omdat het de bedoeling is om veel glas/ramen en een balkon aan de achterzijde te realiseren. Met name vanuit de appartementen op de verdieping wordt dan recht over de Haarzijde uitgekeken op de zijkant van het pand en perceel Westerstraat 6. Dat pand heeft veel ramen aan die zijde. Dit levert een enorm verlies aan privacy op. Ook kan er geluidsoverlast ontstaan als het balkon gebruikt wordt door jongeren (de waarschijnlijke doelgroep van de appartementen).

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Wonen Rijssen' heeft het perceel de bestemming 'Kantoor'. Toegestaan zijn kantoren en de bestaande dienstwoningen. In het pand zit op dit moment één dienstwoning, waardoor één woning (appartement) is toegestaan. Op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan is het mogelijk om het appartement over de hele lengte van het pand en over meerdere verdiepingen te realiseren. Ook zijn ramen en een balkon op basis van het nu geldende plan niet uit te sluiten. Een intensiever gebruik van een bestaand pand 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.

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. Van een onevenredige aantasting van het woongenot is niet gebleken. Bij het toevoegen van wooneenheden binnen een woonomgeving is het niet noodzakelijk om geluidsonderzoek te verrichten. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

1.1.2 Er wordt gevreesd voor waardedaling van de woning doordat de privacy vermindert.

Een waardevermindering van de woning van reclamant is niet aangetoond en staat allerm minst vast. Ook is dit geen grond om het plan af te wijzen. Een verzoek om planschade kan worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

1.1.3 Het is de bedoeling om in het pand aan de Haarzijde twee parkeerplekken te realiseren. Het is echter lastig om te manoeuvreren in deze smalle straat en de parkeerplekken te bereiken. Langs de straat wordt namelijk geparkeerd, onder meer tegenover de achterzijde van het pand Haarstraat 100-102. Bovendien is een aantal van twee parkeerplaatsen te weinig voor de drie woningen en dat terwijl er op dit moment al te weinig parkeerruimte in de omgeving is. Veel omwonenden parkeren al langs de straat en dat geldt ook voor leerkrachten van de school. Er wordt daarom gevreesd voor meer verkeers- en parkeeroverlast. De straat is nu al druk, onoverzichtelijk en gevaarlijk voor de kinderen.

Ter hoogte van inritten mogen geen auto's worden geparkeerd. Op het perceel is in de huidige situatie geen enkele parkeerplaats beschikbaar. Een voorwaarde vanuit de gemeente, met betrekking tot deze planontwikkeling is dat er twee extra parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Gekozen is om de twee parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand (Haarzijde) te realiseren. Op basis van het huidige bestemmingsplan kan het hele pand worden gevuld met een kantoorfunctie. Dit zorgt voor een parkeerdruk op de omgeving. In het voorliggende plan is een kantoorfunctie en/of lichte bedrijvigheid alleen op de begane grond mogelijk. Het verschil tussen het oude en nieuwe planologisch regiem betreft een plus van 2 appartementen (4 p.p.) en een vermindering van 200 m² kantoorfunctie (4 p.p.) De parkeerbalans, inclusief de aanleg van extra 2 parkeerplaatsen, laat een plus van 2 parkeerplaatsen zien. Mede gelet op het dit verschil ontstaat een acceptabele parkeersituatie.

2.1 Om het project mogelijk te maken moet de bestemmingsplanprocedure worden vervolgd door vaststelling er van.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot een juridisch-planologisch regeling waarbinnen twee kantoorpanden kunnen worden gerealiseerd.

3.1 Er is sprake van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening maar er is vooraf een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

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. Het voorgenomen verzoek betreft een aangewezen bouwplan ex artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is vooraf een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

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.BPRW2012004-0301>

- zienswijze d.d. 17 december 2012
- raadsbesluit

raadsvergadering: 21 maart 2012
agendanummer: 19
besluitnummer: 24

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Haarstraat 100-102'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 22 januari 2013;
- gezien de wens om voor het pand Haarstraat 100-102 in Rijssen op de begane grond naast kantoren ook andere vormen van lichte bedrijvigheid mogelijk te maken en op de verdieping totaal drie appartementen toe te staan;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Haarstraat 100-102' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien de conclusie dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze ongegrond wordt geacht;
- 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 zienswijze ongegrond te verklaren;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen, Haarstraat 100-102" overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
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

