

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 5 januari 2016

raadsvergadering: 28 januari 2016

agendanummer: 11

opgemaakt door: WOEV

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje"

te besluiten tot:

1. De ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen, Otje van Potje" heeft met ingang van woensdag 9 september 2015 t/m dinsdag 20 oktober 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college, ook gedaan aan diverse instanties. Hieronder ook de provincie en besturen van in casu relevante 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 waterschappen.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. In totaal hebben 4 reclamanten een zienswijze ingediend. Één zienswijze is ingetrokken, één zienswijze is ontvankelijk verklaard en twee zienswijzen zijn niet ontvankelijk verklaard (beide buiten de termijn ingediend). Alle reclamanten krijgen inhoudelijk bericht over hun ingediende zienswijze. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is er derhalve sprake van één zienswijze welke in de zienswijzennota van een antwoord wordt voorzien.

2. Beoogd effect

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

3. Argumenten

1.1 Voor de inhoudelijke zienswijze en de reactie hierop zie bijgevoegde zienswijze en zienswijzennota

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast

Besluit raad

raadsvergadering: 28 januari 2016
agendanummer: 11
griffienummer: 2015-0117

onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje"

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

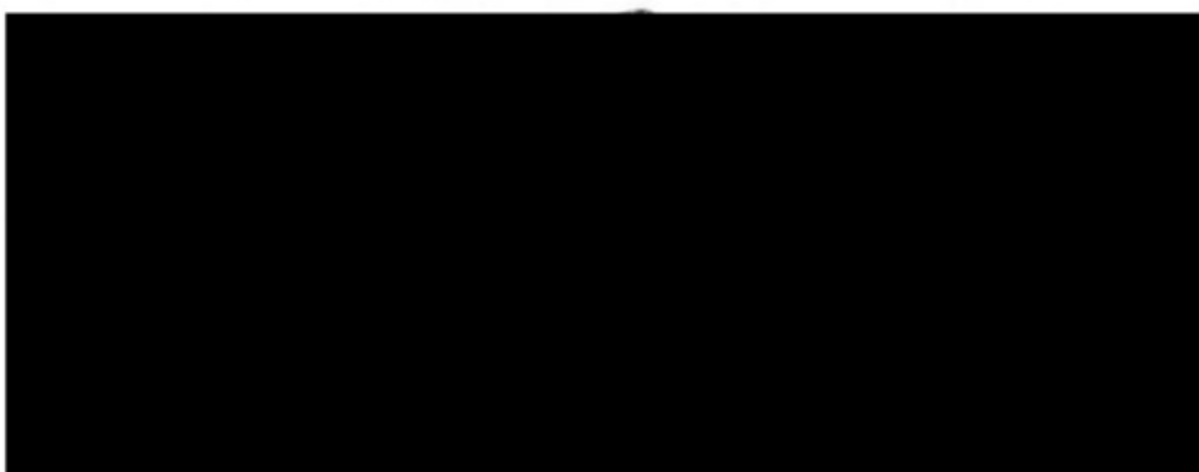
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college op 5 januari 2016;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het feit dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze ongegrond is;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied op 14 januari 2016;

besluit: conform

1. ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen zoals omschreven is in de zienswijzennota.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 28 januari 2016.



voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	14-01-2016	De commissie adviseert het raadsvoorstel als bespreekstuk te behandelen in de raad van 28 januari 2016
Raad	28-01-2016	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 24 stemmen voor en 1 stem tegen.

ZIENSWIJZENOTA

Ontwerp bestemmingsplan

“Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje”

11 december 2015

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	4
2. De zienswijze.....	5
Bijlage NAW gegevens	8

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Wonen Rijssen, Otje van Potje” heeft met ingang van woensdag 9 september 2015 t/m dinsdag 20 oktober 2015 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.

1.2 Zienswijzen

In totaal zijn er vier zienswijzen ingediend:

- Één zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en is daarom ontvankelijk en in beschouwing genomen (reclamant 1);
- Één zienswijze is na overleg tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze weer ingetrokken en wordt niet behandeld (reclamant 3);
- Twéé zienswijzen zijn buiten de termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarmee niet ontvankelijk. Beide reclamanten krijgen hiervan bericht (reclamant 2 en 4).

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is er derhalve sprake van één zienswijze welke in deze zienswijzennota van een antwoord wordt voorzien.

1.3 Opzet van de Nota

Deze zienswijzennota bevat de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie op die zienswijze. 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. Alleen bij de 'papieren' versie van de Zienswijzennota wordt -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 1, Reclamant 2, enz.) horen.

1.5 Verdere procedure

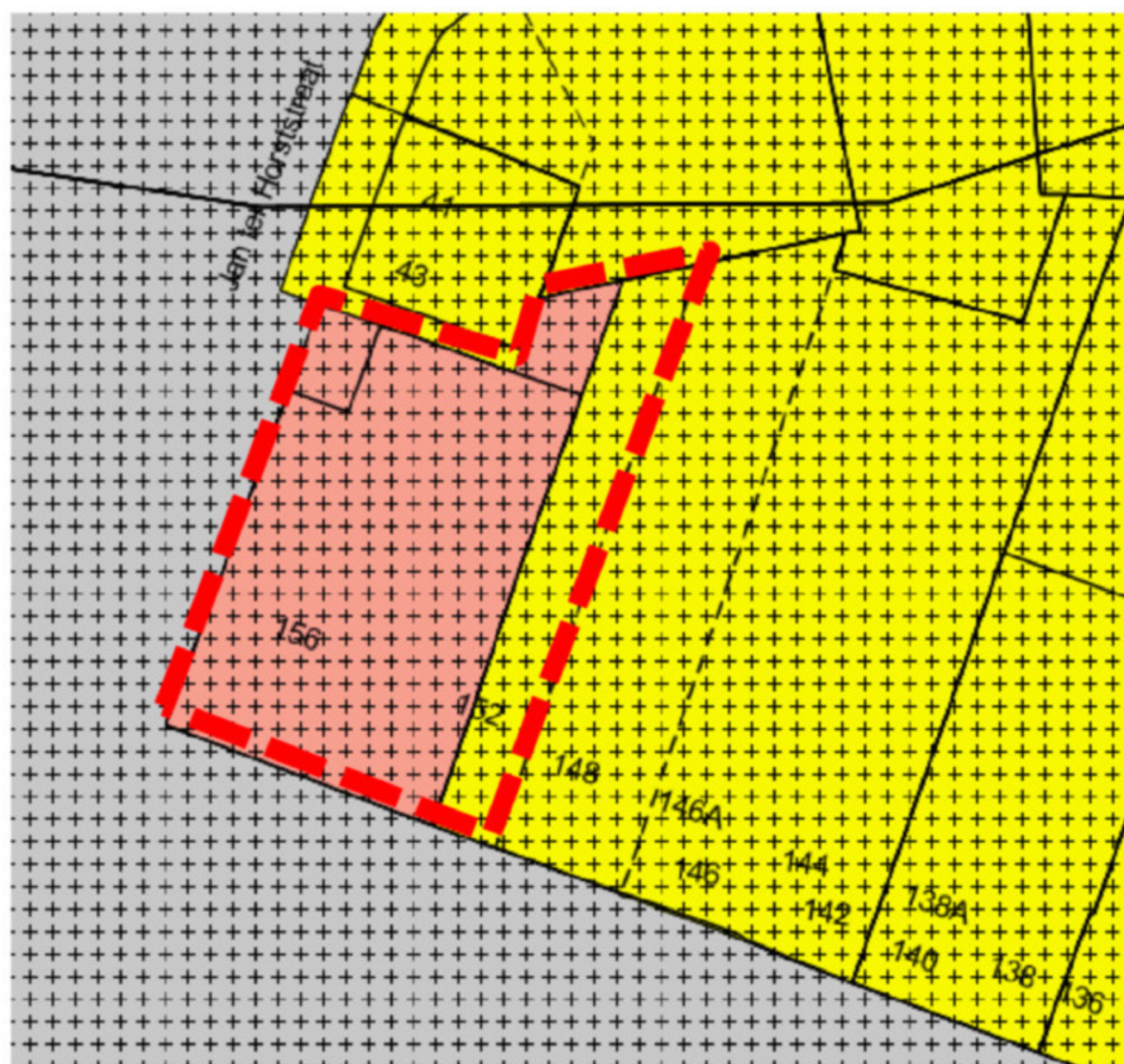
Deze Zienswijzennota wordt aangeboden aan het college, met het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aldus, met inachtneming van de ingebrachte zienswijze, al dan niet ter vaststelling aan de Gemeenteraad aan te bieden . Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan een belanghebbende die op tijd zijn 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 zienswijze.

Reclamant 1 [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 1] is woonachtig en kadastraal eigenaar van een perceel nabij de voormalige locatie 'Otje van Potje'.

Reclamant 1 brengt de volgende zienswijze naar voren. Schriftelijke zienswijze, per brief ingekomen op 16 oktober 2015. Deze zienswijze houdt het volgende in: *Hierbij dien ik mijn bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje' om de volgende redenen:*

1. *Ten eerste de hoogte van het gebouw, wat niet voldoet aan de geldende bouwhoogte. Hierdoor wordt mij alle zonlicht in de namiddag en avond ontnomen. Tevens wordt mijn privacy ernstig geschonden.*



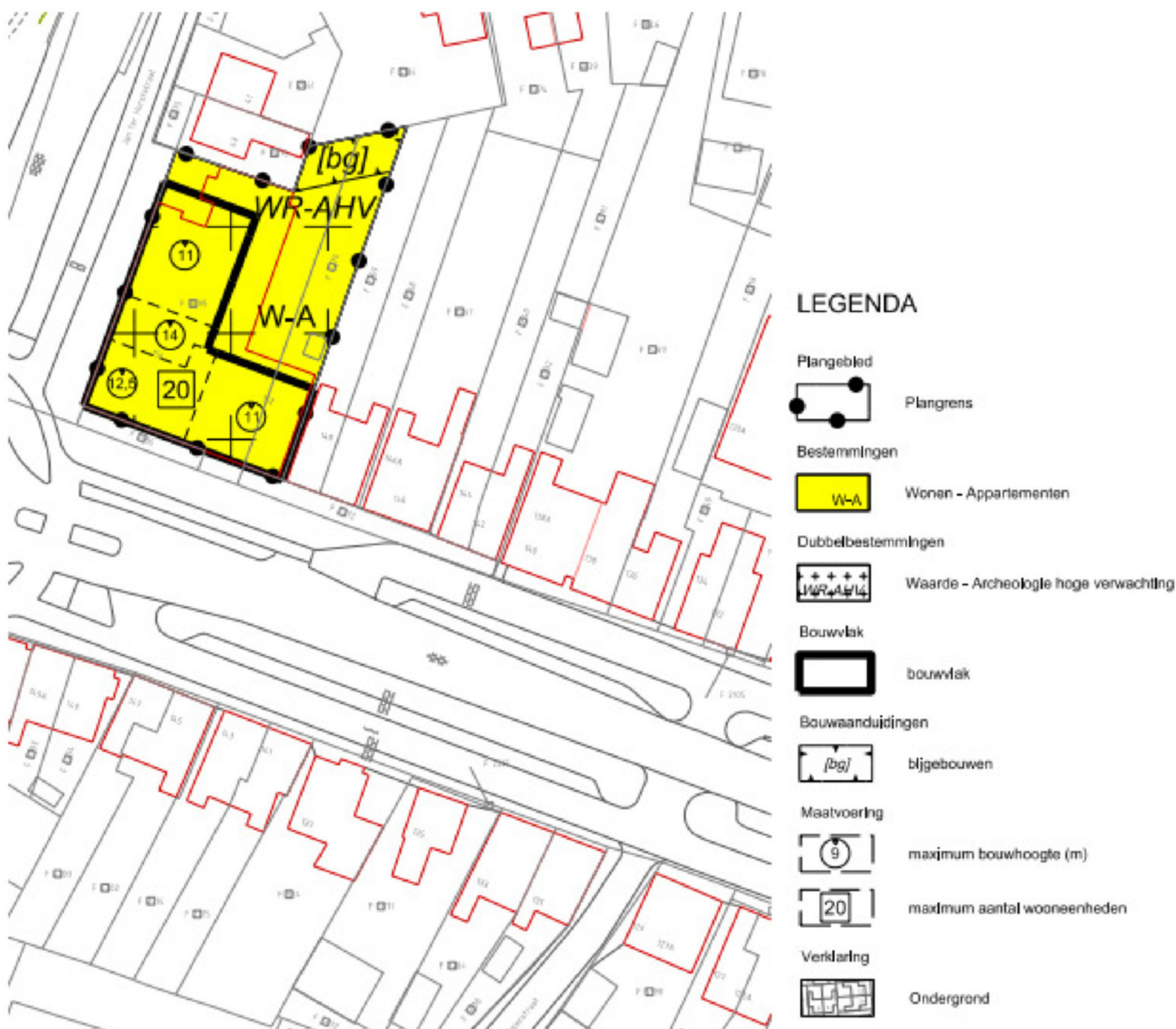
Huidig bestemmingsplan "Wonen Rijssen"

Binnen het huidige bestemmingsplan "Wonen Rijssen" heeft het perceel grotendeels de bestemming detailhandel en een kleine strook heeft een woonbestemming. Binnen de bestemming detailhandel is detailhandel toegestaan, niet zijnde supermarkten. Daarbij is bepaald dat parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte voor nieuwe bebouwing of een vergroting van de huidige bedrijfsvloeroppervlakte dient te worden voorzien op eigen terrein. In de huidige situatie is het terrein geheel bebouwd en vindt parkeren plaats op de openbare weg. De bouwhoogte binnen de bestemming

detailhandel bedraagt maximaal 7 meter.

Binnen de huidige woonbestemming geldt dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan de bestaande situatie. Bij nieuwe of vervangende bouw moet worden aangesloten bij de goot- en/of bouwhoogte van naastgelegen woningen. Daarbij mag de afstand tussen de voor- en achtergevel niet meer bedragen dan 18 meter. Bij de huidige woning is dit ruim 15 meter.

In het bestemmingsplan "Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje" wordt er een hogere bouwhoogte mogelijk gemaakt ten behoeve voor de realisering van 20 appartementen. Op de verbeelding is de bijbehorende bouwhoogte aangegeven. Deze varieert van 11 meter, 12,5 meter en 14 meter waarbij er in de regels een schijngevel mogelijk wordt gemaakt op de hoek van maximaal 15 meter.



Ontwerpbestemmingsplan "Wonen Rijssen, herontwikkeling Otje van Potje"

De locatie is gelegen in het stedelijk gebied, op het snijvlak van de 1^e en 2^e verkeersring. Stedenbouwkundig gezien zijn aan de 2^e verkeersring grotere volumes en/of bijzondere functies gesitueerd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan voorzieningen zoals Maranatha, Eltheto of het Medisch Centrum (hoogtes variërend van 8 tot 16 meter). Ook elders op locaties in en rondom het centrum op zichtlocaties zijn de panden wat hoger van omvang (12-17 meter). Dit pand past qua hoogte bij de hoogte elders gekozen op bijzondere locaties in Rijssen. Omdat deze locatie zich op het snijvlak bevindt met de 1^e ring is ter plaatse de bebouwing trapsgewijs teruggebracht naar een schaal passend bij het karakter van de Haarstraat (twee lagen met een kap). Hiermee sluit het plan goed aan op haar omgeving. De situering en hoogte van het gebouw is stedenbouwkundig en welstandstechnisch beoordeeld als passend binnen de omgeving. In het kader van de privacy van de omliggende woningen is er alleen verkeersruimte van de appartementen beoogd aan de achterzijde van het gebouw.

Het principeplan is meerdere malen besproken in het regieteam Welstand alvorens het plan voorgelegd werd aan het college.

Het college en de gemeenteraad heeft naar aanleiding van het verzoek van de initiatiefnemer besloten medewerking te verlenen aan het realiseren van een appartementencomplex op dit perceel. Door de bestemming te wijzigingen lost dit een knelpunt op. Het pand staat al een geruim aantal jaren leeg waardoor de verloedering inmiddels zichtbaar wordt. Daarbij sluit de huidige bestemming “detailhandel” niet aan bij het beleid van de gemeente om detailhandel te concentreren in het centrum. Voortzetting van detailhandel op deze locatie is dan ook minder wenselijk doordat de bijkomende parkeerdruk een grote stempel zal drukken op het gebruiken de kwaliteit van de omgeving. Gezien de overwegende woonomgeving past een woonbestemming op deze locatie. Mogelijk dat de nieuwbouw een effect heeft op zonlicht op het perceel van reclamant in namiddag en avond. NB; tussen de locatie van de reclamant en de herontwikkelingslocatie bevindt zich nog een woonperceel. Bovendien is de locatie gelegen in stedelijk gebied, aan de rand van het centrum van Rijssen. Herontwikkeling en functieverandering zijn inherent aan dergelijke locaties.

2. Ten tweede de parkeerplaats deze zal voor overlast zorgen door 's avonds laat vertrekkende mensen. Tevens bron van luchtvervuiling in de winter door stationair lopende auto's bij vorst e.d. Waarom geen parkeergarage zoals bij vele andere appartementen.

Het realiseren van een parkeergarage onder het appartementencomplex is onderzocht en is financieel niet haalbaar. Het gaan en komen van auto's is echter wel inherent aan een stedelijke omgeving. Doordat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, is er geen sprake van een planologische verslechtering. Ook in de huidige planologische situatie is overlast van parkerend verkeer niet uit te sluiten. Het perceel van reclamant grenst niet direct aan het betreffende perceel waar de herontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt er door de initiatiefnemer een overkapping gerealiseerd ten behoeve van een gedeelte van de parkeerplaats. Hierdoor wordt ook eventuele overlast van auto's beperkt.

3. Ten derde zal het de verkoop van mijn huis in de toekomst schaden door het enorme hoge gebouw en het verlies aan privacy.

Wanneer reclamant van mening is dat hij aanspraak maakt op planschade dan kan hij hiertoe een verzoek indienen, binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.