

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 15 augustus 2017

raadsvergadering: 21 september 2017

agendanummer: 9

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Wonen Rijssen, woningbouw Willem de Zwijgerstraat – Welleweg"

te besluiten tot:

1. Het ontwerp bestemmingsplan "Wonen Rijssen, woningbouw Willem de Zwijgerstraat – Welleweg", als vervat in de bestandenset NL.IMRO. 1742.BPRW2016005-0301, langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren conform de bijgevoegde zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Op 30 november 2016 heeft het college besloten de bestemmingsplanprocedure te starten voor de locatie van de voormalige Willem-Alexanderschool. Doel hiervan is de bouw van 10 á 15 sociale huurwoningen, bijbehorende voorzieningen en groen. Op 19 januari 2016 is dit in de Commissie Grondgebied besproken, die hiermee kon instemmen.

Na het vrijkomen van het gebouw van de Willem-Alexanderschool ten noorden van de Welleweg, zijn er andere gebruikers gekomen als tijdelijke invulling, waaronder de Voedselbank. Deze tijdelijke gebruikers hebben inmiddels een andere locatie gevonden.

De gemeente was eigenaar van het gehele plangebied. De Goede Woning zal de woningen realiseren. Inmiddels is dat deel van het plangebied waar de woningen zijn geprojecteerd, verkocht aan De Goede Woning.

Voor realisatie van de woningen is wel herziening van de huidige bestemming nodig.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, woningbouw Willem de Zwijgerstraat – Welleweg' heeft vanaf 12 april 2017 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 1 zienswijze ingediend.

De gemeenteraad weegt deze zienswijzen mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volgende stap in de procedure is het bestemmingsplan vast te stellen.

2. Beoogd effect

Realisatie van sociale huurwoningen en een passende invulling te geven aan een locatie in Rijssen door middel van woningbouw, bijbehorende voorzieningen en groen.

3. Argumenten

1.1 De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast

Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. De

voorbereiding van het bestemmingsplan heeft plaats gevonden conform afdeling 3.4 Awb namelijk:

- kennisgeving januari 2017
- ontwerpbestemmingsplan ter inzage van woensdag 12 april 2017 t/m dinsdag 23 mei
- de volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

1.2 Er is geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Er is geen aanleiding het juridisch deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) gewijzigd vast te stellen.

Voor wat betreft de zienswijze, zie argument 2.1.

Wel is aanpassing van de plantoelichting wenselijk op ondergeschikte punten. Bij dit laatste gaat het om verwerking van de vaststelling van de nieuwe Woonvisie/ Nota Woningbouw en de verkoop van de grond aan De Goede Woning. De plantoelichting maakt geen onderdeel uit van het juridische deel van het bestemmingsplan, zodat bij aanpassing van alleen de plantoelichting gewijzigde vaststelling niet aan de orde is.

2.1 Voor de zienswijze en de inhoudelijke reactie hierop zie de zienswijzennota.

In bijgevoegde zienswijzennota is de zienswijze weergegeven en voorzien van een inhoudelijke reactie. De zienswijze wordt ongegrond geacht, zoals beschreven in de zienswijzennota.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen in het geval dat een bestemmingsplan in één of meerdere aangewezen bouwplannen voorziet. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is verzekerd, én
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het oprichten van de openbare ruimte en woningbouw categorieën niet noodzakelijk is, óf
- één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 1. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00; of
 2. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn; óf
 3. de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

In dit geval was de grond waar de woningen worden beoogd, eigendom van de gemeente. Deze gronden zijn verkocht aan De Goede Woning. Met De Goede Woning is afgesproken dat de gemeente de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte betaald. Daarmee is het kostenverhaal van de planontwikkeling verzekerd.

4. Kanttekeningen

Conform de Structuurvisie Rijssen-Holten zou een groene long hier wenselijk zijn. Door de bestaande overige scholen in de long is dit niet realiseerbaar. Met het oog op de ruimtelijke structuur van dit stadsdeel is het plan om niet hele plangebied te bebouwen, maar om de westzijde niet te bebouwen. Dit wordt groen dan wel parkeren.

5. Draagvlak

In januari 2017 is een inloopbijeenkomst georganiseerd over het plan, die bekend is gemaakt in het Rijssens Nieuwsblad en waarvoor omwonenden schriftelijk zijn uitgenodigd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is slechts 1 zienswijze ingediend.

6. Aanpak / Uitvoering

Als het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Tijdens de periode van de terinzagelegging van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend bij de Raad van State door een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend of een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken.

7. Personeel

Aan de hand van dit voorstel zijn er geen personele gevolgen te verwachten. Dit valt binnen de reguliere werkzaamheden.

8. Communicatie

Op de voorgeschreven wijze.

9. Financien

De bouw van de woningen is voor rekening van De Goede Woning. Met De Goede Woning is afgesproken dat de gemeente de kosten van de openbare ruimte draagt. De gemeenteraad heeft voor het versnellen van de bouwproductie een krediet beschikbaar gesteld. Uit dit krediet worden de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte betaald.

10. Raadsprogramma

Wonen, Recreëren en Veiligheid

achterliggende documenten: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1742.BPRW2016005-0301> en <http://ruimtelijkeplannen.rijssen-holten.org/plannen/NL.IMRO.1742.BPRW2016005-/NL.IMRO.1742.BPRW2016005-0301/>

Besluit raad

raadsvergadering: 21 september 2017
agendanummer: 9
griffienummer: 2017-0072

onderwerp: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Wonen Rijssen, woningbouw Willem de Zwijgerstraat – Welleweg"

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

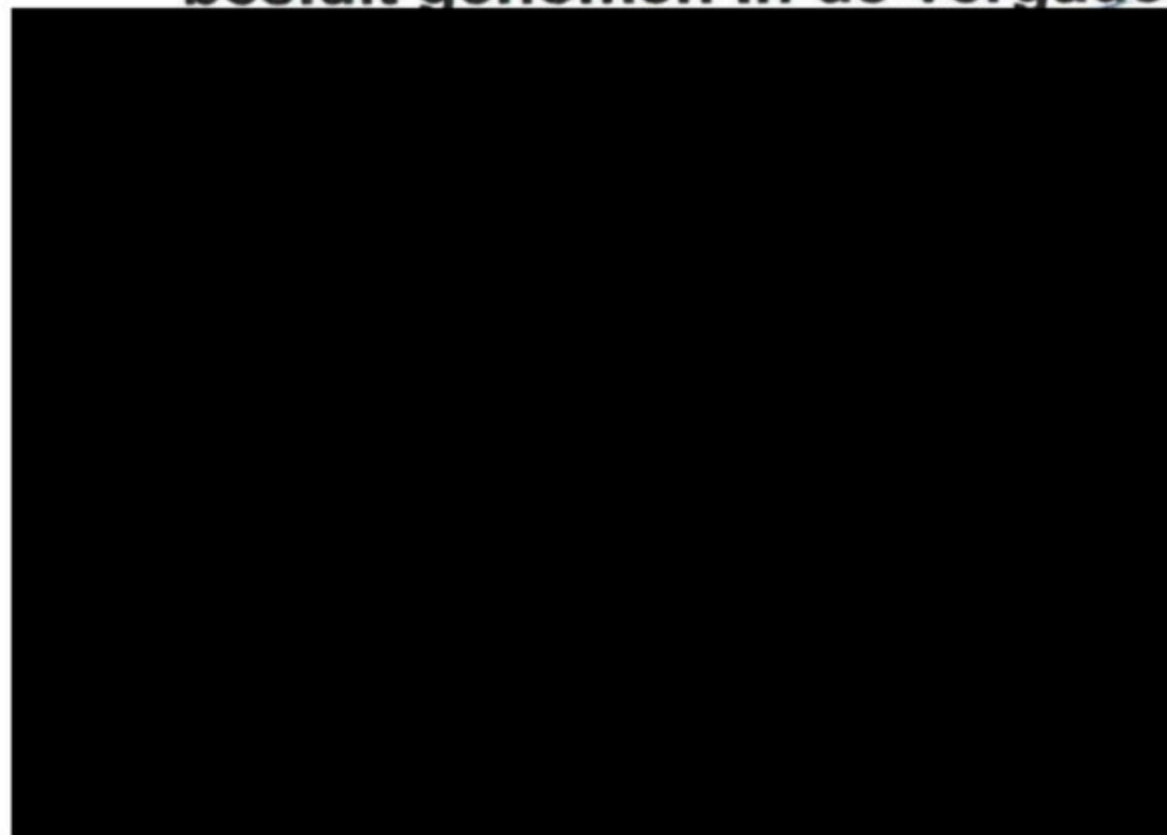
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van B&W van 15 augustus 2017;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, woningbouw Willem de Zwijgerstraat - Welleweg' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op de zienswijze van reclamant die binnen de termijn is binnengekomen en daarmee ontvankelijk is verklaard;
- gezien dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze van reclamant ongegrond wordt geacht conform bijgevoegde zienswijzennota;
- gelet op het feit dat bij vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRW2016005.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 7 september 2017;

besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan "Wonen Rijssen, woningbouw Willem de Zwijgerstraat – Welleweg", als vervat de bestandenset NL.IMRO.1742.BPRW2016005-0301, langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren conform de bijgevoegde zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op



A
v

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	07-09-2017	De commissie adviseert het raadsvoorstel als hamerstuk te behandelen in de raad van 21 september 2017
Raad	21-09-2017	Aangenomen 24 stemmen voor en 0 stemmen tegen.

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan

“Woningbouw Willem de Zwijgerstraat - Welleweg”

Juni 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. De zienswijze	4
3.1 Zienswijze reclamant 1	4
3.2 Reactie Gemeente Rijssen-Holten	5

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Willem de Zwijgerstraat - Welleweg” heeft met ingang van woensdag 12 april 2017 t/m dinsdag 23 mei 2017 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

Er is één zienswijze binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en deze dient daarmee in beschouwing te worden genomen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is 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 die 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 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, 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 zienswijze

3.1 Zienswijze reclamant

De zienswijze is ingediend door een rechtsbijstandsverzekering, namens de bewoner/eigenaar van een woning aan de Prins Bernhardstraat. Reclamant brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren, per fax ingekomen op 26 april 2017:

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan. De afstand van het perceel van cliënt bedraagt 10 meter. De zienswijze wordt als volgt toegelicht:

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt.

Privacy

De privacy wordt aangetast als dit plan doorgaat. Momenteel staat er tegenover de woning van cliënt een schoolgebouw met een hoogte van 4 meter. Conform het huidige bestemmingsplan was een maximale bouwhoogte van 10 meter mogelijk. Dit nieuwe plan maakt het mogelijk dat er woningen komen te staan met een maximale nokhoogte van 10,5 meter. Deze nieuwe situatie maakt directe inkijk zowel in de tuin als in de woning van cliënt mogelijk. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënt.

Geluid

Cliënt vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van dit plan door de geringe afstand van het plan tot de woning van cliënt. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een nieuwe geluidsbron met alle geluidsoverlast van dien. Het akoestisch onderzoek ontbreekt als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien blijkt niet uit het akoestisch onderzoek hoeveel dB maximale geluidsbelasting op de gevels van de Prins Bernhardstraat zal ontstaan.

Een deel van de woningen zullen duplexwoningen worden, waarbij tevens is aangegeven dat het sociale huurwoningen gaan worden. Deze woningen zijn daardoor aantrekkelijk voor de doelgroep jongeren en studenten. Het kan voorkomen dat met name deze doelgroep bijdraagt aan extra geluidsoverlast. Door in plaats van duplexwoningen, koopwoningen te bouwen kan de geluidsoverlast worden afgenomen.

Uitzicht

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over de woonwijk. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject. Dit vormt een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Parkeren

Er zijn problemen te verwachten met parkeren. Door het bestaan van huishoudens met meerdere auto's is er in de huidige situatie al een tekort aan parkeerplaatsen. Bij een tekort worden de parkeerplaatsen op het schoolterrein gebruikt. Het plan leidt tot het vervallen van 1 huidige parkeerplaats en het plaatsen van 22 extra parkeerplaatsen. Dit is echter niet voldoende. Met de komst van 10-15 woningen neemt deze overlast nog eens extra toe. Om het plan te kunnen verwezenlijken zijn daarom meer parkeerplaatsen nodig. De "nota parkeernormen" van de gemeente ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is het niet mogelijk om de parkeernorm te toetsen aan de CROW-norm.

Verkeersdruk

Het nieuwe plan leidt ook tot een forse toename van de verkeersdruk. Het plan zorgt voor meer bewoners en meer auto's. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in het nu

nog rustige gebied. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Een speelplaats voor kinderen ontbreekt.

Momenteel zijn er weinig speelplaatsen of speelgelegenheden in de buurt. De kinderen die in de buurt wonen dienen een drukke straat over te steken. Bovendien zal door het plan het schoolgebouw worden verwijderd. Cliënt verzoekt daarom om op de bestemming Groen een speelgelegenheid te creëren op de kruising van de Willem de Zwijgerstraat en de Prins Bernhardstraat. Momenteel gaan veel kinderen hiernaartoe om te spelen, omdat er geen hekken zijn en het terrein vrij toegankelijk is. Voor de veiligheid is het wel wenselijk om een hek te plaatsen, zodat kinderen worden behoed voor het rennen op straat en/of toegang door bijvoorbeeld honden.

Cliënt vrees waardedaling van zijn woning

Nu bij planschadeclaims een steeds grote deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Cliënt vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen / vast te stellen of anders aan de zienswijze aan te passen.

3.2 Reactie Gemeente Rijssen-Holten

Privacy

De nieuwe woningen zijn van bestaande woningen gescheiden door openbare wegen. De nieuwe woningen zijn daarmee tevens op een dusdanige afstand van bestaande woningen gesitueerd dat inbreuk op privacy niet meer dan beperkt te kenschetsen is, zeker in het geval van reclamant aangezien aan de Prins Bernhardstraat geen woningen zijn geprojecteerd.

Het nieuwe bestemmingsplan is planologisch ook geen verslechtering gelet op het bouwvlak en de toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter.



Uitsnede huidig bestemmingsplan “Wonen Rijssen” (links) en ontwerpbestemmingsplan (rechts)

Geluid

De nieuwe woningen passen qua geluid in deze woonomgeving. Dit geldt zowel voor een ontwikkeling in de vorm van duplexwoningen als in de vorm van rijenwoningen.

Naar de geluidhinder van de beoogde ontwikkeling op de omgeving is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Hier is geen aanleiding toe.

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek betreft onderzoek naar wegverkeerslawaaï op het plangebied in het kader van de Wet geluidhinder, zoals beschreven in de plantoelichting en waarvan het bestand digitaal beschikbaar is gesteld op de in de advertentie aangegeven plaats. In het akoestisch onderzoek is de maximale geluidsbelasting op de gevels op bestaande woningen niet berekend, omdat dit bestaande situaties zijn. Hier is geen aanleiding toe. De verkeersintensiteit op de omliggende wegen is niet zodanig dat door de planontwikkeling leidt tot een aanzienlijke verslechtering van het geluidsniveau voor omliggende woningen.

Uitzicht

De beoogde woningen zijn gesitueerd aan de Willem de Zwijgerstraat en de Welleweg en niet aan de Prins Bernhardstraat. De mening dat het bouwplan een grote inbreuk vormt ten opzichte van de bestaande situatie en onaanvaardbaar is, wordt niet gedeeld. Daarnaast is uitzicht geen onaantastbaar recht. Planologisch is het ontwerpbestemmingsplan ook geen verslechtering voor reclamant op dit punt, gelet op het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan.

Parkeren

De relevante normen uit de “Nota parkeren gemeente Rijssen-Holten” zijn opgenomen in de plantoelichting. Deze parkeernormen zijn afgeleid van en afgestemd op de parkeerkencijfers van de CROW. De parkeernota is vastgesteld door de gemeenteraad vormt het gemeentelijk kader voor toetsing van ruimtelijke planning.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat voldaan moet worden aan de ‘Nota parkeernormen gemeente Rijssen-Holten’ met inachtneming van de eventuele wijzigingen van die beleidsregels gedurende de planperiode. Zo wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan deze normen, ongeacht welk plan wordt uitgevoerd.

Zoals in de plantoelichting vermeld dient bij realisatie van 10 rijenwoningen op basis van de parkeernormen 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, en bij realisatie van 5 rijenwoningen en 10 boven- en benedenwoningen 22 parkeerplaatsen. Bij uitwerking zal rekening worden gehouden met het verdwijnen van een parkeerplaats vanwege de inrit van de parkeerplaats. Er is voldoende ruimte om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien.

Overigens verdwijnt met de huidige functie/bestemming ook nog de parkeerbehoefte hiervan. Dit zorgt mogelijk voor een verbetering van de door reclamant ervaren problemen van reclamant.

Bij een tijdelijke piek in de parkeerbehoefte kan er in de toekomst niet meer op het schoolplein worden geparkeerd, zoals volgens reclamant nu gebeurt. De stedenbouwkundige opzet en het bestemmingsplan maken het mogelijk om zo nodig meer parkeerplaatsen aan te leggen, maar om zoveel mogelijk groen te realiseren en te houden is de insteek om niet meer parkeerplaatsen aan te leggen dan voor de planontwikkeling op basis van de parkeernormen nodig is.

Verkeersdruk

De mening dat het nieuwe plan tot een forse toename van de verkeersdruk gaat, wordt niet gedeeld. Het gaat in het nieuwe plan om maximaal 15 woningen. Het verkeer dat dit genereert, past op de bestaande infrastructuur. Het plangebied is goed ontsloten via de bestaande wegen.

Speelvoorzieningen

Het inrichtingsplan voor het openbaar gebied moet nog worden opgesteld. Van de zienswijze is kennisgenomen. In de daar beoogde bestemming Groen maken speelvoorzieningen onderdeel uit van de bestemmingsomschrijving.

Waardedaling

Gelet op de bestemming in het huidige bestemmingsplan, de ligging van het bouwvlak en de maximale bouwhoogte in dit plan, en het nieuwe plan, is het de vraag of waardedaling daadwerkelijk aan de orde is voor reclamant.

Mocht een eigenaar van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van het onroerend goed door de wijziging van het bestemmingsplan, kan deze te zijner tijd een verzoek doen om planschade. Er zal op dat moment op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of er sprake is van waardevermindering. Rekening moet worden gehouden met onder meer kosten van het in behandeling nemen van een planschadeverzoek en dat een deel van de waardevermindering gezien zal worden als behorend tot het normaal maatschappelijk risico. Op dit moment kan er nog geen planschadeverzoek worden ingediend. Dat kan pas na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Conclusie

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