



ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Kern Holten, locatie Schuppert

1. INLEIDING.

Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Holten, locatie Schuppert van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 27 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 7 augustus 2012.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en besturen van in casu relevante waterschappen en gemeenten.

Zienswijzen

In totaal hebben 4 personen, respectievelijk instanties zienswijzen ingediend.

Al deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen.

Opzet van de Nota

Deze Nota Zienswijzen bevat in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Holten, locatie Schuppert' en de gemeentelijke reactie op deze zienswijzen.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen is zoveel mogelijk letterlijk in deze Zienswijzennota overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd.

De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze indiener 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 bestemmingsplan bij vaststelling door de raad, dan wordt dat vermeld in de conclusie, en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

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 'papier' versie van de Zienswijzennota is -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 1, Reclamant 2, enz.) horen.

Ambtshalve wijzigingen

Deze Nota bevat in hoofdstuk 3 tevens een beknopt overzicht van de ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het plan in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn aangebracht. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen met name correcties van enkele onvolkomenheden in het plan die in de afgelopen periode alsnog zijn geconstateerd.

Verdere procedure

Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met deze Zienswijzennota voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan aldus, al dan niet gewijzigd, vast te stellen.

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).

2. DE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Reclamant 1 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 1] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze, per post binnengekomen op 16 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant heeft moeite met de sloop van de muziekkoepel op de Kalfstermansweide.
2. Reclamant vindt de bouw van 24 appartementen niet bijdragen aan het versterken van een dorps karakter.

Reactie

1. De muziekkoepel en de Kalfstermansweide maken geen deel uit van dit bestemmingsplangebied. Dit punt wordt dan ook niet verder verantwoord.
2. De versterking van het dorpse karakter voor Holten is –onder andere- vastgelegd in de structuurvisie Holten Kom 2006 . Het plan past binnen een Nieuw Hart voor Holten uit 2009. Via onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd om dit bouwplan mogelijk te maken. In een later stadium –bij vergunningverlening- zal de welstandscommissie zich mede buigen over de vormgeving van het plan in relatie tot het versterken van het dorpse karakter.
Het bouwprogramma past binnen ons gemeentelijk woningbouwprogramma; er worden 10 appartementen gebouwd voor starters en er zal een cluster van 14 wooneenheden worden gerealiseerd voor bijzondere doelgroepen.

NB: Er heeft op 18 juli een gesprek plaatsgehad tussen gemeente en reclamant. In de zienswijze wordt namelijk sterk ingegaan op de sloop van de muziekkoepel terwijl deze geen onderdeel uit maakt van het plan. Dit gesprek heeft voor reclamant veel verduidelijkt met betrekking tot de plannen in Holten.

Conclusie

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

Reclamant 2

Reclamant 2 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 2] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze, per post en per fax ingekomen op 23 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

Zienswijze goede ruimtelijke ordening

Er is sprake van een oververtegenwoordiging van supermarkten in de kern van Holten. Het bestemmingsplan benadrukt dit des te meer. Er is om die reden geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat bestemmingsplan Schuppert niet voorziet in de bestemming 'supermarkt', het plan voorziet in de bestemming 'centrum'. Binnen deze bestemming is er planologisch veel meer mogelijk dan alleen een supermarkt. Dat het plan wordt ingevuld met een ALDI doet daar niet aan af, dit hoeft immers niet zo te blijven.

Een bestemmingsplan mag alleen regels bevatten in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan dient uitdrukkelijk niet ter bescherming van concurrentiebelangen. Ook mag een bevoegd gezag door middel van een bestemmingsplan geen concurrentiebelangen beschermen. Ook de '(concurrentie)rechten' van gevestigde ondernemers vallen hier in beginsel niet onder.

Pas als een bestemming(splan) leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is er ruimte om via het bestemmingsplan regels te stellen inzake branches van detailhandel. Daarbij staat ter beoordeling of voor inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Het feit dat er volgens u sprake is van oververtegenwoordiging van supermarkten doet daar dus niet aan af. Daarnaast maakt de door u gestelde oververtegenwoordiging niet dat u daarmee heeft aangetoond dat er sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.

Bij het plan Schuppert is meegewogen of het vestigen van een nieuwe centrum bestemming ingevuld met een supermarkt leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Deze overwegingen zijn gebaseerd op een Distributie Planologisch Onderzoek dat door bureau Seinpost is uitgevoerd. Dit onderzoek treft u in de bijlagen aan.

Uit dit onderzoek blijkt dat het vestigen van een nieuwe centrum bestemming die ingevuld wordt door een supermarkt, niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Het voorzieningenniveau voor inwoners van Holten blijft voldoende op peil.

Uw zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ongelijkheid vloeroppervlak

Het bestemmingsplan Kern Holten, locatie Schuppert geeft geen maximale oppervlakte aan detailhandel per detailhandelsvestiging. In het bestemmingsplan Kern Holten 2010 wordt dit wel gedaan. Er is sprake van ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Dit leidt tot oneerlijke concurrentie.

Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat de genoemde belemmering van 350 m² niet onverkort van toepassing is op het pand van uw cliënt. Er staat immers dat er een maximum geldt van 350 m² 'dan wel het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bruto vloeroppervlak'.

Dat betekent dat voor uw cliënt geldt dat als er een groter bestand bruto vloeroppervlak is, dan is dit bij recht toegestaan.

Daarnaast verschillen de ruimte aspecten van beide panden, ondanks de afstand van 150 meter, sterk. Bij het nieuwe plan Schuppert zijn bijvoorbeeld op korte afstand veel parkeerplaatsen gelegen.

Er is dus geen sprake van gelijke gevallen. Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze parkeergelegenheid

De ontwikkeling van het bestemmingsplan Schuppert leidt tot een toename van de parkeerdruk. Deze parkeerdruk dat de parkeercapaciteit in de toekomst onvoldoende zal zijn. Dit is strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie

De parkeernota heeft als separaat stuk vanaf 1 februari 2012 voor 6 weken ter inzage gelegen. De parkeernota ziet niet alleen op het bestemmingsplan Schuppert, maar op de gehele parkeersituatie van het centrum van Holten. Het is dan ook een separaat beleidsstuk. Uw cliënt heeft kennis dus kunnen nemen van de parkeernota.

Het ontwerpbestemmingsplan plan Schuppert heeft vanaf 27 juni 2012 ter inzage gelegen.

Daarnaast is in het ontwerp bestemmingsplan verwezen naar de parkeernota zodat uw cliënt kennis kon nemen van het feit dat er een parkeernota was die van invloed was op de het plan Schuppert. Uit uw zienswijze blijkt dat u inhoudelijk kennis heeft genomen van de inhoud van de parkeernota. U zienswijze is daarnaast ook tijdig ingediend. De raad is dan ook van mening dat uw cliënt niet in zijn belangen is geschaad door het niet gelijktijdig ter inzage leggen van deze stukken.

De parkeernota ziet op de gehele kern van Holten. Vraag die in het kader van het bestemmingsplan Schuppert voorligt is of er voor dit plan voldoende parkeergelegenheid is.

Het plan voorziet zelf in de realisatie van 28 parkeerplaatsen voor de in het complex gelegen appartementen. Ook is er parkeerruimte voor de bewoners van een bestaand wooncomplex. Ten aanzien van deze appartementen voorziet het plan dus in voldoende ruimte om te parkeren.

Voor een uitgebreide onderbouwing van de parkeergelegenheid voor de winkel(s) verwijst de raad naar de vastgestelde parkeernotitie en de besluitvorming van 28 juni 2012. Er zal gefaseerd een blauwe zone worden doorgevoerd om zo voor de gehele kern van Holten ook in de toekomst een goede parkeergelegenheid te garanderen.

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze economische haalbaarheid

Op het moment dat uw zienswijze is ingediend is geen exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en partijen. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan niet aangetoond.

Reactie

Er wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen partijen. Met deze overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Conclusie

Het DPO en de parkeernota worden toegevoegd als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Reclamant 3

Reclamant 3 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 3] de volgende zienswijzen naar voren.

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze, per post ingekomen op 24 juli 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. Reclamant verwijst naar een zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan 'Kern Holten 2012' en naar de maximale aantallen m2 bvo dat hierin is opgenomen met betrekking tot de detailhandel dagelijkse sector.
2. Reclamant geeft aan dat in de bestemmingsplanprocedures voor de geplande nieuwbouwprojecten in Holten (o.a. Plan Schuppert en uitbreiding AH) door middel van een actualisatie van het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) de uitbreidingspotentie voor de supermarkten in Holten moet worden berekend. Reclamant geeft aan dat deze uitbreidingsruimte verdeeld zou moeten worden over de bestaande supermarkten.
3. Reclamant geeft aan dat hij al enige jaren in het bezit is van het pand kadastraal bekend Holten F1708 met de bedoeling deze te integreren met de bestaande supermarkt en samen te smelten tot één pand. In afwachting van de ontwikkelingen binnen het centrumplan Holten zijn deze uitbreidingsplannen tijdelijk op een laag pitje gezet. Nu het centrumplan steeds vastere vormen krijgt, wil reclamant de plannen weer ter hand nemen. Genoemde integratie zou leiden tot een uitbreiding van ca. 350 m2 BVO (bruto vloeroppervlak). Reclamant verzoekt gemeente om hiermee in de verdere planvorming binnen het centrum rekening mee te houden.

Reactie

1. De discussie over de aantallen m2 bvo met betrekking tot de dagelijkse sector vindt plaats binnen ontwerpbestemmingsplan 'Kern Holten 2010'. Inhoudelijk wordt dit deel van de reactie meegenomen in de zienswijzennota behorend bij bestemmingsplan 'Kern Holten 2010'. Dit deel van de zienswijze heeft namelijk geen betrekking op onderhavig bestemmingsplan.
2. Het DPO voor het centrum Holten, 'marktonderzoek centrumplan Holten', september 2012 is gereed en wordt opgenomen als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. Reclamant oppert dat de uitbreidingspotentie voor de supermarkten verdeeld zou moeten worden over de supermarkten in Holten. Het bestemmingsplan mag echter alleen regels bevatten in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Pas als een bestemming(splan) leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is er ruimte om via het bestemmingsplan regels te stellen inzake branches van detailhandel. Dit moet gezien worden vanuit het oogpunt of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen¹. Het feit dat u toe wilt naar een verdeling van de uitbreidingsruimte over de bestaande supermarkten doet hier dus niet aan af.
3. Dit deel van de zienswijze van reclamant achten wij niet relevant als reactie op onderhavig ontwerpbestemmingsplan. Betreffende panden maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplangebied. Op

¹ ABRvS December 2009, zaak 200901438/1/R3

voorhand, en zonder enig ingediend plan hiertoe, kan de gemeente geen rekening gaan houden met eventueel gewenste m2 uitbreidingsruimte. Om de haalbaarheid van de plannen te toetsen raden wij reclamant aan om een principeverzoek in te dienen. Deze zal te zijner tijd worden afgewogen door het college en leiden tot een ruimtelijke procedure.

Conclusie

Het DPO wordt toegevoegd als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Reclamant 4

Reclamant 4 brengt namens [zie Bijlage NAW-gegevens reclamanten, bij reclamant 4] de volgende zienswijzen naar voren.

Schriftelijke zienswijze, per post ingekomen op 7 augustus 2012. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. De locatie voor het laden en lossen van de Aldi wordt niet als juiste oplossing gezien; de bevoorradingsvoertuigen moeten manoeuvreren op de drukke voorrangsweg (Stationsstraat) hetgeen de doorstroming op deze weg niet bevordert. Het realiseren van een 5 meter hoge muur op deze plaats zal de geluidshinder niet beperken, tevens zal deze muur het uitzicht van haar appartement ernstig verstoren. Verzoek is om hiervoor een andere oplossing te zoeken.
2. Er is geen rekening gehouden met een laad- en losplaats voor de winkel op de hoek Dorpsstraat-Stationsstraat. Deze zou er moeten komen.
3. Wellicht kan er ter voorkoming van overlast op de Stationsstraat een slagboom worden geplaatst voor de parkeerruimte voor bewoners (zijde Stationsstraat) zodat deze parkeerruimte gegarandeerd vrij is en blijft voor de belanghebbenden.

Reactie

1. Laden en Lossen

Het laden en lossen voor de Aldi vindt plaats op eigen terrein van de toekomstige Aldi. De laad- en losvoorziening is dusdanig vormgegeven dat bij het insteken en oprijden op de Stationsstraat zo min mogelijk verkeersoverlast wordt veroorzaakt.

Geluid

Het akoestisch onderzoek geeft aan dat de grenswaarden, opgenomen zijn in het Activiteitenbesluit, niet worden overschreden ten aanzien van zowel de nieuwe appartementen als de bestaande appartementen (Stationsstraat). Er wordt dus, met betrekking tot de laad- en losvoorziening voldaan aan de geldende geluidsnormen.

Verstoring uitzicht

In geldend bestemmingsplan Holten Kom Noord 1978 liggen op de locatie Plan Schuppert een tweetal bestemmingen aan de zijde Stationsstraat tegenover betreffende appartementen; religieuze doeleinden (R) met een maximale bouwhoogte van 9 meter -en een toren van max 35 meter- en de bestemming WWa; winkels en werkplaatsen met een maximale bouwhoogte van 9 meter. De toekomstige laad- en losvoorziening van de Aldi wordt aan het zicht onttrokken door een 5 meter hoge muur. Deze muur wordt ingepast in het straatbeeld aan de Stationsstraat.

2. Laden en lossen voor supermarktfuncties worden geregeld op eigen terrein. Zie hiervoor onderhavig plan. Laden en lossen voor overige detailhandelfuncties vindt plaats in de openbare ruimte.
3. Bij de uitvoering van de plannen is rekening gehouden met het plaatsen van een slagboom voor de parkeerplaatsen van de bewoners.

Conclusie

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

Ambtshalve wijzigingen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Holten, locatie Schuppert wordt de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht;

Artikel 9 Binnenplanse afwijkingsregels

Binnenplannen afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met een maximum 10% is een regel die binnen de gemeente Rijssen-Holten niet standaard (meer) gehanteerd wordt. Er wordt voor gekozen om een maximale maat, afmeting of percentage op te nemen waarbij de 10% ingecalculeerd is en de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid te laten vervallen. Dit geeft meer duidelijkheid voor belanghebbenden.

In de digitale versie is deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, conform hierboven geschetste insteek, dan ook niet opgenomen; de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages zijn opgehoogd en de afwijkingsmogelijkheid is verwijderd. De digitale versie is gepubliceerd op ruimtelijke plannen.

In de analoge versie zijn beide aspecten (voorgeschreven maten en de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid) niet aangepast (zie artikel 9.1 lid d). Deze versie heeft ter inzage gelegen bij de balie van het gemeentehuis te Rijssen.

Er zit feitelijk geen verschil in de mogelijkheden die beide versies bestemmingsplantechnisch mogelijk maken, echter de wijze waarop dit is vastgelegd in het bestemmingsplan wel. Ons beleid is om bij recht een voorgeschreven maat op te nemen en niet te werken met afwijkingsregels ten aanzien van voorgeschreven maten.

Conclusie

De digitale versie zoals deze gepubliceerd is op ruimtelijke plannen verwoord het correcte juridisch-planologische kader.