

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp bestemmingsplan

“Wonen Rijssen, Huttenwal 31”



Wonen Rijssen, Huttenwal 31

type plan	bestemmingsplan
eigenaar	gemeente Rijssen-Holten
status	ontwerp (13-06-2019)

[Toon meer](#) ▾

Plandocumenten

- [regels](#)
- [toelichting](#)
- [bijlage bij de regels](#)
- [bijlage bij de toelichting](#)

[Toon meer](#) ▾

Plekinfo

enkelbestemming: Gemengd	
dubbelbestemming: Waarde - Archeologie hoge verwachting	
bouwvlak	
maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 6	

17-09-2019

Inhoud

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 zienswijzen.....	4
2.1 Zienswijze Reclamant 1	4
2.2 Zienswijze Reclamant 2	7
2.3 Zienswijze Reclamant 3	10
2.4 Zienswijze Reclamant 4	12
3. De ambtelijke wijzigingen	14
De wijzigingen aan de regels;	14
Aanpassingen van de toelichting (geen gewijzigde vaststelling);.....	14

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Wonen Rijssen, Huttenwal 31” heeft met ingang van woensdag 26 juni 2019 t/m dinsdag 6 augustus 2019 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 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). 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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Huttenwal 31' lag ter inzage van 26 juni 2019 tot en met 6 augustus 2019. Binnen deze periode heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand namens reclamant 1 een zienswijze tegen het plan ingediend. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 12 juli 2019 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk.

Reclamant 1 geeft aan het niet eens te zijn met het ontwerp bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Huttenwal 31'. Het plan heeft volgens reclamant namelijk nadelige gevolgen.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot.

Door de komst van de appartementen vreest reclamant voor een aantasting van het woongenot en waardevermindering van de woning. De komst van de bewoners leidt volgens reclamant tot een toename van geluids- en verkeersoverlast. Ook vreest reclamant voor een aantasting van de privacy. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

1. *De regels omtrent het gebruik van de wisselkamers dient in de planregels te worden afgebakend.*

In de toelichting van het ontwerpplan wordt ervan uitgegaan dat het aantal behandelkamers voor de chiropractiepraktijk wordt teruggebracht naar 6 wisselkamers. Dit zou betekenen dat de kamers per 2 geclusterd worden en uitsluitend 1 van de 2 kamers in gebruik is. Op grond hiervan wordt er geconcludeerd dat er in totaal 3 behandelkamers zijn. Deze omstandigheid wordt tevens betrokken bij de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening oftewel goed woon- en leefklimaat. Het verminderen van het aantal behandelkamers zou leiden tot een vermindering van bezoekers en derhalve een afname van het aantal verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. In de planregels is het maximum aantal behandelkamers echter niet vastgelegd. De toelichting van een bestemmingsplan is op grond van de vaste jurisprudentie niet bindend. Mocht er achteraf in strijd met de toelichting gehandeld worden, dan kan deze overtreding niet op grond van de toelichting gehandhaafd worden. Reclamant verzoekt de gemeente dan ook om het gebruik van de wisselkamers expliciet in de planregels te vermelden, zodat een overtreding van dit gebruik achteraf gehandhaafd kan worden. Daarnaast is het vermelden van de regels over dit gebruik noodzakelijk voor de beoordeling van de nog aan te vragen omgevingsvergunning.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de behandelkamers wordt reclamant in het gelijk gesteld. De behandelkamers en wat hieronder wordt verstaan en het maximaal toelaatbare aantal behandelkamers zal worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In de regels wordt opgenomen dat er maximaal 3 behandelkamers zijn.

2. *De privacy van reclamant wordt aangetast als dit plan doorgaat.*

Met dit plan wordt een extra verdieping op het bestaande pand aan de Huttenwal 31 gerealiseerd. De bouwhoogte van het pand wordt hiermee maximaal 12 meter. Daarnaast worden er balkons aan de zuid- en westzijde geplaatst. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van reclamant, zowel in de tuin als in de woning.

Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van de privacy van reclamant. Reclamant verzoekt de gemeente en/of de initiatiefnemer derhalve om maatregelen te nemen om de aantasting van de privacy zo veel mogelijk te beperken. Het plaatsen van wanden voorzien van melkglas ter plaatse van de balkons zou volgens reclamant tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Reactie gemeente:

Het is duidelijk dat het gebruik van het perceel door het verkleinen van de chiropractiepraktijk en het toevoegen van 6 appartementen een andere impact zal hebben dan het huidige gebruik als volwaardig chiropractiepraktijk en een bedrijf gericht op de verkoop van medische matrassen. Op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan is het mogelijk om een bouwwerk te realiseren binnen het gehele bouwvlak (100%) tot een maximale hoogte van 10 meter. Het huidige pand heeft een bouwhoogte van 7 meter. In het nieuwe plan zal het pand voor een deel verhoogd worden om 1 extra verdieping mogelijk te maken. De maximale hoogte van dit deel (+/-50% van het bouwvlak) wordt 10,5 meter. Deze hoogte wordt middels een ambtelijke wijziging vastgelegd in het bestemmingsplan. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Het plan is voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Deze kon zich vinden in de plannen.

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 (RVS 2 maart 2015, 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3). Tot slot toont de bezonningsstudie die de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren het verschil in bezonning tussen het ontwerpplan en het huidige bouwvolume in de maanden maart en juni. Hieruit valt op te maken dat het perceel van reclamant in de huidige en toekomstige situatie geen hinder ondervindt qua schaduwwerking van het pand aan de Huttenwal 31.

Gezien de situering van de woning van reclamant en de afstand van het appartementencomplex naar de woning (+/- 37 meter) aan de overzijde van de Huttenwal zien wij geen verminderde privacy voor reclamant. Immers is deze kant van het pand naar de openbare weg gekeerd en is de afstand tussen het appartementencomplex en de woning dusdanig dat er niet in de achtertuin gekeken kan worden. Een onevenredige aantasting van het woongenot (wegnemen privacy, vrijheid en wegnemen zonlicht) is niet gebleken. Daarnaast biedt de huidige maatschappelijke functie eveneens geen garantie op een bepaalde vorm van privacy.

3. Er zijn problemen te verwachten met parkeren.

Er is op de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van de toekomstige bewoners neemt deze overlast nog eens extra toe. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een berekening naar de parkeerbehoefte gedaan. De parkeerbehoefte bedraagt 18 parkeerplaatsen, terwijl er 16 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd zijn. Er is derhalve sprake van een parkeertekort van 2 parkeerplaatsen. Temeer nu er reeds sprake is van een hoog parkeerdruk.

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Het bestemmingsplan is getoetst aan de nota Parkeernormen 2018 en voldoet hieraan. Het plan moet voorzien in 16 parkeerplaatsen en hier wordt in voorzien.

4. Reclamant vreest dat de woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan.

Dit komt doordat het realiseren van een extra verdieping met balkons op het betreffende pand leidt tot een aantasting van de privacy van reclamant. Ook vreest reclamant voor een toename van verkeers- en parkeeroverlast. Nu bij planschadeclaims een steeds groter 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.

Reactie gemeente:

Naar ons oordeel is er sprake van een ruimtelijk oplossing die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot /beperking gebruiksmogelijkheden. Voor zover reclamant van mening is dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op een punt aan te passen. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht. Het bestemmingsplan wordt op het volgende punt aangepast:

1. De behandelkamers en wat hieronder wordt verstaan inclusief het maximaal toelaatbare aantal kamers wordt vastgelegd in de regels.

2.2 Zienswijze Reclamant 2

De zienswijze is ingediend door Univé rechtshulp voor reclamant 2. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 16 juli 2019 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk. Reclamant 2 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren:

1. Aantasting privacy

Reclamant heeft destijds bewust deze woning gekocht omdat de maatschappelijke functie van het pand met zich meebracht dat er alleen overdag activiteiten waren. 's Avonds en in het weekend is er niemand aanwezig. Met de komst van 6 appartementen verandert deze situatie volledig en kan reclamant 24 uur per dag overlast gaan ondervinden. Zo zal er sprake zijn van inkijk vanuit de appartementen in zowel de tuin als de slaapkamers van de woning van reclamant. Reclamant heeft grote bezwaren tegen deze aantasting van de privacy.

Reactie gemeente:

Het is duidelijk dat het gebruik van het perceel door het verkleinen van de chiropractiepraktijk en het toevoegen van 6 appartementen een andere impact zal hebben dan het huidige gebruik als volwaardig chiropractiepraktijk en een bedrijf gericht op medische matrassen. Echter, binnen de huidige bestemming 'maatschappelijk' zijn ook andere maatschappelijke functies toegestaan dan het huidige gebruik. Zo zijn alle (sociaal-)medische en sociaal-culturele instellingen en horecabedrijven overeenkomstig categorieën 1 en 2 bij recht toegestaan op deze locatie. De huidige bestemming is niet specifiek toegespitst op doordeweeks en overdag. Maatschappelijke functies en horeca overeenkomstig categorie 1 en 2 kunnen ook 's avonds en in het weekend plaatsvinden. De gemeente is van mening dat het toevoegen van een woonfunctie in een overwegend woongebied en het deels wegsaneren van een bedrijf juist zorgt voor een planologisch passende oplossing.

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 (zie RVS 2 maart 2015, 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3). Daarnaast geeft het Burgerlijk wetboek Boek 5 aan dat in het kader van privacy het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erfgrens een venster of andere muuropening, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het merendeel van de ramen aan de kant van het perceel van reclamant zijn bestaande ramen die gehandhaafd blijven. Deze zitten op een minimale afstand van 2,7 meter tot de perceelgrens. Er wordt aan de kant van reclamant 1 raam toegevoegd, dit raam zit op een minimale afstand van 3,4 meter op de perceelgrens. Gezien bovenstaande wordt dit onder het normaal maatschappelijk risico gerekend.

2. Verminderde lichtinval

Door de uitbreiding van de bouwhoogte van 10 naar 12 meter zal er sprake zijn van een verminderde lichtinval in de keuken. Dit terwijl reclamant juist bewust dakramen hebben geplaatst om meer licht in de keuken te hebben.

Reactie gemeente:

Op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan is het mogelijk om een bouwwerk te realiseren binnen het gehele bouwvlak (100%) tot een maximale hoogte van 10 meter. Het huidige pand heeft een bouwhoogte van 7 meter. In het nieuwe plan zal het pand voor een deel verhoogd worden om 1 extra verdieping mogelijk te maken. De maximale hoogte van dit deel (+/-50% van het bouwvlak) wordt 10,5 meter. Deze hoogte wordt middels een ambtelijke wijziging vastgelegd in het bestemmingsplan. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Tot slot toont de bezonningsstudie die de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren het verschil in bezonning tussen het ontwerpplan en het huidige bouwvolume in de maanden maart en juni. Hieruit valt op te maken dat het perceel van reclamant in de toekomstige situatie niet tot nauwelijks extra hinder ondervindt qua schaduwwerking van het pand aan de Huttenwal 31. De bijgebouwen en de aanbouw van reclamant zal alleen in de vroege ochtend uren (tussen 5 en 8) voor een klein gedeelte minder zon ontvangen dan voorheen. Een onevenredige aantasting van het woongenot (aantasting privacy, verminderde lichtinval) is niet gebleken.

3. Geluidsoverlast

De ingang van de appartementen ligt pal naast de slaapkamer van reclamant. Reclamant vreest veel overlast van bewoners van de appartementen die aankomen en vertrekken. Deze overlast kan in beginsel de hele dag ervaren worden. Daarnaast vreest Reclamant overlast van de geplande warmtepompen op het dak. Het is bekend dat deze warmtepompen veel lawaai kunnen veroorzaken, reden waarom een wijziging van het Bouwbesluit in de maak is. Graag zou reclamant zien dat er maatregelen worden getroffen waardoor er geen geluidhinder van de warmtepompen ontstaat. Dit is vooral relevant voor de nachtperiode als het relatief stil is en het geluid van de warmtepompen juist extra opvalt. Geluidsoverlast vreest reclamant ook van de ondergrondse afvalcontainer die aan de voorzijde is gepland. Hoe wordt voorkomen dat deze met het storten en leeghalen overlast veroorzaakt? Daarnaast zou reclamant graag vernemen welke maatregelen getroffen worden op geluidsoverlast tijdens het bouwproces zoveel mogelijk te voorkomen.

Reactie gemeente:

Op 22 mei 2019 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkszaken een voorstel voor wijziging van het Bouwbesluit 2012 aan de Tweede Kamer aangeboden. Een van de onderdelen is de wijziging van het Bouwbesluit 2012 waarbij er normen worden opgenomen voor geluid van warmtepompen (en airco's).

De regeling treedt naar verwachting in werking op 1-1-2020. Aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten vanaf dat moment worden getoetst aan de bepalingen van het Bouwbesluit.

Om te voorkomen dat bij verlate besluitvorming in de Tweede Kamer de normen voor het Bouwbesluit nog niet zouden gelden ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan voor de Huttenwal 31, wordt het volgende aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd:

- Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel met, of dat bestemd is voor, een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, internetuitgave 2004.

Overlast ten gevolge van (tijdelijke) bouwwerkzaamheden vallen buiten de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

4. Parkeerprobleem

In de huidige situatie is al sprake van parkeerproblemen, die problemen zullen alleen maar meer toenemen. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende of er in de omgeving voldoende mogelijkheden zijn om het parkeertekort op te vangen. Is er bovendien in de parkeertoets wel rekening gehouden met de parkeerbehoefte van bezoekers voor de appartementen?

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Het bestemmingsplan is getoetst aan de nota Parkeernormen 2018 en voldoet hieraan. Het plan moet voorzien in 16 parkeerplaatsen en hier wordt in voorzien.

5. Aantasting woongenot

Met de komst van appartementen zo dicht op de woning van reclamant, zal er sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot. Reclamant verwacht ook een waardevermindering van de woning en overweegt daarvoor een planschadeclaim in te dienen.

Reactie gemeente:

Naar ons oordeel is er sprake van een ruimtelijk oplossing die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot /beperking gebruiksmogelijkheden. Voor zover reclamant van mening is dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.3 Zienswijze Reclamant 3

De zienswijze is ingediend door Reclamant. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 19 juli 2019 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk. Reclamant 3 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren:

Een aantal argumenten liggen aan de zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

Reclamant woont al jaren met veel plezier aan de Huttenwal in Rijssen en bezit ook een kavel aan de Jan ter Horststraat (met bouwvergunning). Reclamant verwacht veel negatieve gevolgen, met name de komst van de appartementen, voor de woning aan de Huttenwal maar ook voor een eventuele woning op de Jan ter Horststraat. Hierbij valt te denken aan:

- 1. De aantasting van de privacy. Met de komst van de appartementen verander niet alleen het uitzicht, maar verwacht reclamant ook inkijk in de tuin, woonkamer en op de kavel.*
- 2. Het nieuwe complex wordt aanzienlijk hoger dan de huidige bebouwing, reclamant vreest voor meer geluidsoverlast en schaduw.*

Reactie gemeente:

Het is duidelijk dat het gebruik van het perceel door het verkleinen van de chiropractiepraktijk en het toevoegen van 6 appartementen een andere impact zal hebben dan het huidige gebruik als volwaardig chiropractiepraktijk en een bedrijf gericht op de verkoop van medische matrassen. Op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan is het mogelijk om een bouwwerk te realiseren binnen het gehele bouwvlak (100%) tot een maximale hoogte van 10 meter. Het huidige pand heeft een bouwhoogte van 7 meter. In het nieuwe plan zal het pand voor een deel verhoogd worden om 1 extra verdieping mogelijk te maken. De maximale hoogte van dit deel (+/-50% van het bouwvlak) wordt 10,5 meter. Deze hoogte wordt middels een ambtelijke wijziging vastgelegd in het bestemmingsplan. De verbeelding wordt hierop aangepast.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Deze kon zich vinden in de plannen. De bovenste verdieping wordt als schuine kap uitgevoerd en het pand verticaal zo ingedeeld dat het optisch verschillende pandjes zijn. Hierdoor past het pand stedenbouwkundig beter in het straatbeeld dan het huidige pand.

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 (RVS 2 maart 2015, 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3). Tot slot toont de bezonningsstudie die de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren het verschil in bezonning tussen het ontwerpplan en het huidige bouwvolume in de maanden maart en juni. Hieruit valt op te maken dat het

perceel van reclamant in de huidige en toekomstige situatie geen hinder ondervindt qua schaduwwerking van het pand aan de Huttenwal 31.

3. *Reclamant heeft zijn twijfels of er voldoende parkeerplaatsen zijn om de parkeerbehoefte op te vangen.*

Reactie gemeente:

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Het bestemmingsplan is getoetst aan de nota Parkeernormen 2018 en voldoet hieraan. Het plan moet voorzien in 16 parkeerplaatsen en hier wordt in voorzien.

4. *Reclamant vreest een forse waardevermindering van de woning aan de Huttenwal maar ook voor een eventuele woning op de Jan ter Horststraat.*

Reactie gemeente:

Naar ons oordeel is er sprake van een ruimtelijk oplossing die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot /beperking gebruiksmogelijkheden. Voor zover reclamant van mening is dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Zienswijze Reclamant 4

De zienswijze is ingediend door Reclamant 4. De door u ingediende zienswijze hebben wij op 22 juli 2019 ontvangen. Dit is binnen de gestelde termijn, en daarmee is uw zienswijze ontvankelijk. Reclamant 4 brengt de volgende schriftelijke zienswijze naar voren:

Op 7 maart jongstleden heeft reclamant de informatie avond vanuit de initiatiefnemers bijgewoond. Daarbij heeft reclamant ook de plannen ingezien. Ook heeft reclamant het ontwerp bestemmingsplan gelezen en heeft de volgende bedenkingen:

- 1. De Huttenwal is een straat met een heel mooie, flauwe buiging. Het straatbeeld is bijzonder en uniek door de lage bebouwing, die de vorm bepaald en volgt. Door daartussen een hoger gebouw te plaatsen verdwijnt, naar mening van de reclamant, deze lijn in het straatbeeld. Reclamant zou het ontzettend jammer vinden wanneer dit beeld van de hele straat, door 1 hoog gebouw, geschaad gaat worden.*

Reactie gemeente:

Het plan is voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Deze kon zich vinden in de plannen. De bovenste verdieping wordt als schuine kap uitgevoerd en het pand verticaal zo ingedeeld dat het optisch en qua kleur verschillende pandjes zijn. Hierdoor past het pand stedenbouwkundig beter in het straatbeeld dan het huidige pand.

- 2. Vanwege de ramen van de eerste verdieping van Huttenwal 31, heeft reclamant bomen (leilindes) gepland die privacy bieden en de inkijk vanuit de ramen van de Huttenwal 31 in de tuin van reclamant verminderen. Wanneer er een verdieping boven op de bestaande eerste verdieping gebouwd gaat worden, zal reclamant deze privacy weer verliezen. Hoewel er kleine ramen komen aan die kant, zullen ze wel op de tuin van reclamant gericht staan, wat altijd een gevoel van inkijk zal geven en vrijheid en privacy zal schaden.*

Reactie gemeente:

Het is duidelijk dat het gebruik van het perceel door het verkleinen van de chiropractiepraktijk en het toevoegen van 6 appartementen een andere impact zal hebben dan het huidige gebruik als volwaardig chiropractiepraktijk en een bedrijf gericht op de verkoop van medische matrassen. 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 (RVS 2 maart 2015, 201409676/1/R3 en 201409676/2/R3).

3. *Het punt wat voor reclamant persoonlijk erg zwaar weegt is het verdwijnen van het zonlicht. De zon komt op aan de voorzijde van het huis van reclamant, draait gedurende de dag achter de Huttenwal 31 langs en gaat onder op het westen, achter de tuin van reclamant. Het realiseren van een tweede verdieping zal voor reclamant heel veel zonlicht wegnemen. De tuin, welke minder mooi zal groeien met meer schaduw, is voor reclamant heel erg belangrijk. Zowel de privacy als het licht. Met name in de lente en herfst, de tijden waarop reclamant graag in de zon zit, zal dit minder mogelijk maken.*

Reactie gemeente:

De zonnestudie die de initiatiefnemer heeft laten uitvoeren geeft het verschil in bezonning tussen het ontwerpplan en het huidige bouwvolume in de maanden maart en juni. Hieruit valt op te maken dat het perceel van reclamant in de huidige en toekomstige situatie geen hinder ondervindt qua schaduwwerking van het pand aan de Huttenwal 31.

4. *Hoewel reclamant vindt dat het ontwerp van het gebouw mooi is, meer van deze tijd en passend bij de andere bouwstijlen in Rijssen, heeft reclamant veel bezwaar tegen de hoogte die het pand zal gaan krijgen. Het woongenot, privacy, plezier om buiten te zijn en ook de waarde van het huis zal verminderen. Als de hoogte van het ontwerp bijgesteld kan worden zou dat voor reclamant heel veel verschil maken. Bovendien blijft de lijn van het straatbeeld zoals het nu is, meer intact.*

Reclamant hoopt dat deze zienswijze duidelijk maakt wat de bouw van een extra verdieping voor reclamant betekent. Reclamant hoopt dat met name de hoogte zoals die nu getekend staat in overweging wordt genomen en ziet met belangstelling een reactie tegemoet.

Reactie gemeente:

Op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan is het mogelijk om een bouwwerk te realiseren binnen het gehele bouwvlak (100%) tot een maximale hoogte van 10 meter. Het huidige pand heeft een bouwhoogte van 7 meter. In het nieuwe plan zal het pand voor een deel verhoogd worden om 1 extra verdieping mogelijk te maken. De maximale hoogte van dit deel (+/-50% van het bouwvlak) wordt 10,5 meter. Deze hoogte wordt middels een ambtelijke wijziging vastgelegd in het bestemmingsplan. De verbeelding wordt hierop aangepast. Zoals bij punt 1 van deze zienswijze ook al is aangegeven is het plan voorgelegd aan de stadsbouwmeester. Deze kon zich vinden in de plannen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. De ambtelijke wijzigingen

Een ambtshalve wijziging is een wijziging van het juridische gedeelte van het ontwerpplan, de 'regels' of de 'verbeelding', zonder dat hier een zienswijze aan ten grondslag ligt.

De wijzigingen aan de regels;

- De bouwhoogte wordt gewijzigd van 12 meter naar 10,5 meter.
- Er wordt een regel opgenomen voor een maximaal aantal decibel van 40dB op de perceelsgrens met een andere woonfunctie voor een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk.

Aanpassingen van de toelichting (geen gewijzigde vaststelling);

- De parkeernorm voor een fysiotherapie praktijk waarmee gerekend wordt om de behoefte voor de chiropractie praktijk vast te stellen is door de onlangs vastgestelde Nota Parkeernormen 2018 gewijzigd van 2,1 naar 1,8. Hierdoor veranderd het totaal aantal parkeerplaatsen van 18 in 16.
- Er is een extra paragraaf opgenomen in de toelichting over de gevolgen van de beoogde wijzigingen die dit ontwerp bestemmingsplan met zich mee brengt op stikstof in het kader van de PAS. Hierin worden de uitkomsten van de zogenaamde Aeries berekening toegelicht.