

Rijssen, 19 februari 2013

raadsvergadering: 21 maart 2013
agendanummer: 9
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder: [REDACTED]
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman'

te besluiten tot:

1. De ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman" 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 Holten, kantoorpanden locatie Vosman' 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 zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en is daarom in beschouwing genomen. In de zienswijzennota 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.

3. argumenten

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

De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1.2 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.

2.1 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.BPHW2012003-0301>
- zienswijzen en zienswijzennota d.d. 30 januari 2013
- raadsbesluit

raadsvergadering: [REDACTED]
agendanummer: [REDACTED]
besluitnummer: [REDACTED]

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

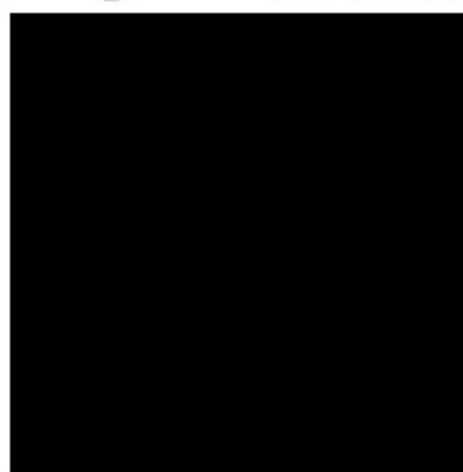
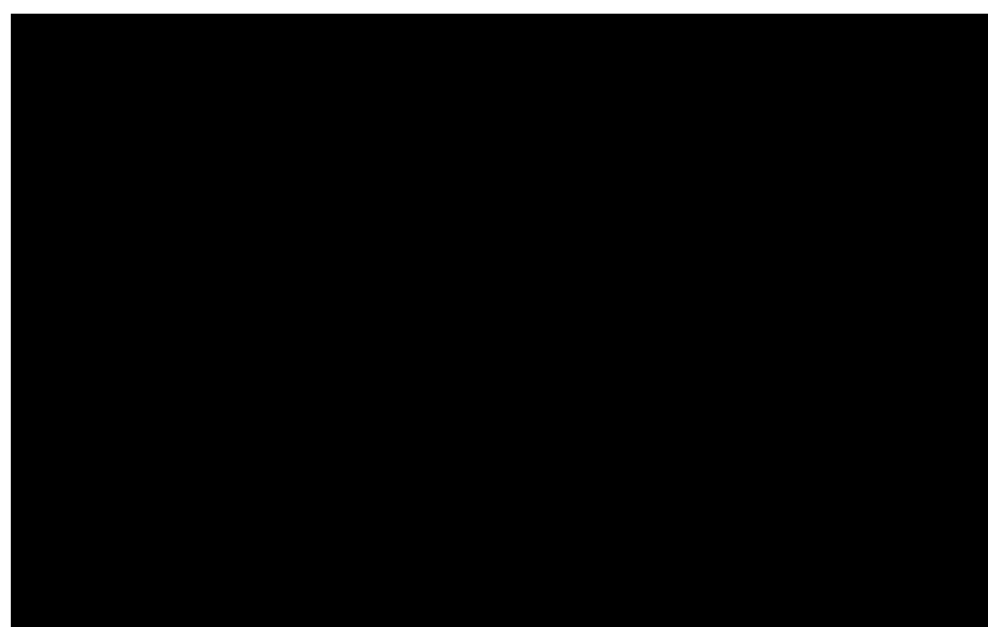
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 21 januari 2013;
- gezien de wens om een tweetal kantoorgebouwen met een parkeerterrein mogelijk te maken op het perceel gelegen naast Oranjestraat 38 in Holten;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het feit dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen ongegrond zijn conform bijgevoegde zienswijzennota;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien het positieve advies van de commissie Grondgebied van 7 maart 2013 waarbij de fractie van de VVD heeft aangegeven tegen het voorstel te zijn;

besluit:

1. de ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman" 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





ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Wonen Holten, kantoorpanden locatie
Vosman

30 januari 2013.

1. INLEIDING.

Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Holten, kantoorpanden locatie Vosman' 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. 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 twee personen respectievelijk twee instanties zienswijzen ingediend. 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 ontwerp van het bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie op die zienswijze.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijze is zoveel mogelijk letterlijk in deze Nota Zienswijzen overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijze 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 Nota Zienswijze 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 en reactie, per brief ingekomen op 11 december 2012. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingekomen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Het bouwplan betreft de bouw van een kantoorcomplex met een hoogte van 8,5 meter direct naast de woning van cliënten. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het gebouw direct op het perceel van cliënten, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy en daarmee ook het woongenot.*

De stelling dat door het mogelijk maken van twee kantoorpanden er sprake is van een grote inbreuk op de privacy en woongenot wordt niet onderschreven. Een verdichting met twee kantoorpanden brengt uiteraard een verandering in de ruimtelijke situatie met zich mee. Dat heeft gevolgen voor het gevoel van privacy. Dat hiermee de privacy en het woongenot onaanvaardbaar wordt aangetast is ons inziens niet aan de orde. Het bouwvlak van het kantoorpand is op 2,5 meter van de perceelsgrens van reclamant gelegen. Deze afstand kan in een dergelijke woonomgeving als normaal worden beschouwd. Het bouwplan bestaat uit twee bouwlagen. De bouwhoogte van maximaal 8,5 meter van de kantoorpanden wijkt niet af van de toegestane bouwhoogtes van de omliggende woningen. Van een onevenredige aantasting van de privacy is niet gebleken. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

2. *De uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënten. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Cliënten vrezen voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoeken de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door dit in kaart te brengen door middel van schaduwtekeningen.*

Van een onevenredige aantasting van het woongenot is niet gebleken. Zie reactie 1. In het kader van deze zienswijze is de schaduwwerking van de kantoorpanden onderzocht. Uit de studie is af te leiden dat de beoogde bouwmassa relatief weinig invloed heeft op de bezonning op de kavel van reclamant. Daarbij is het ook zo dat geschakeld aan het woonhuis van reclamant een overkapping (veranda in de achtertuin) gebouwd is. Voor een complete gemotiveerde onderbouwing zijn gedurende de kwartalen de uitkomsten grafisch weergegeven. Het onderzoek is bij deze nota gevoegd. Hoewel er sprake is van enige schaduwwerking op het perceel van cliënten kan hier geen doorslaggevende betekenis aan worden gegeven. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

3. *Cliënten dreigen door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu hebben cliënten een ruim uitzicht vanaf de achterzijde van het perceel. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking van het woongenot.*

Vooropgesteld wordt dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht. Het vervallen van vrij uitzicht wordt 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. De locatie is reeds gelegen in een stedelijke omgeving. Van een onevenredige aantasting van het woongenot is niet gebleken. Zie reactie 1. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

4. *Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënten ontstaat een aantasting van de huidige rust in de woonomgeving en daardoor van het bestaande woongenot. Indien het kantoorgebouw in gebruik zal worden genomen, betekent dit een forse toename van het aantal verkeersbewegingen direct bij de woning van de cliënten. Het spreekt voor zich dat door de komst van het bouwplan een aanzienlijke toename van geluidsoverlast zal ontstaan.*

Voor een onderbouwing van de parkeercapaciteit wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. in de toelichting bij het bestemmingsplan. In de huidige situatie grenst het perceel van reclamanten aan het parkeerterrein van het restaurant en het zalencentrum. Dit parkeerterrein maakt plaats voor de twee kantoorpanden. Het nieuwe parkeerterrein komt op een grotere afstand van het perceel van reclamanten te liggen. Daarnaast verdwijnt het zalencentrum. Van een toename van het aantal verkeersbewegingen is geen sprake. Er zal eerder sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen met name in de avond- en nachturen. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

5. *Uit de toelichting in het voorontwerp blijkt niet dat de gemeente voldoende heeft onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. In de toelichting wordt slechts verwezen naar een scenariostudie van het Centraal Plan Bureau (oktober 2006). Deze studie is echter niet meer dan een voorspelling hoe de vraag naar kantoorgebouwen zich zou kunnen ontwikkelen.*

Voor deze locaties geldt dat het een particulier initiatief betreft. Niet is gebleken dat deze particulieren over onvoldoende middelen beschikken om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren. Voor één van de twee kantoorpanden staat vast dat deze is gevuld. Daarnaast is het van belang dat de nieuwe bestemming binnen de planperiode wordt uitgevoerd. Hierover zijn bindende afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Een bestemmingsplan heeft een levensduur van tien jaar. Reclamant maakt niet aannemelijk waarom de kantoorpanden de komende 10 jaar niet kunnen worden gerealiseerd. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

6. *Daarnaast is vermeld dat de gemeente een rapport heeft laten opstellen waarin de vraag naar bedrijven- en kantoorterreinen op lange termijn wordt geraamd. Wat deze rapportage concreet betekent voor het voorliggende plan is niet duidelijk gemaakt. Hoewel een inhoudelijke uiteenzetting ontbreekt heeft de gemeente geconcludeerd dat er vraag zal zijn naar kantoorgebouwen. Ik stel vast dat een goede motivering voor de realisering van een kantoorgebouw ontbreekt.*

Zie reactie 5. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

7. *Daarnaast is het van belang in de overwegingen te betrekken dat de praktijk uitwijst dat de prognoses over de groei en noodzakelijk geachte ontwikkeling van kantoren, volledig achterhaald is. Op dit moment staan er in Nederland een aanzienlijk aantal kantoorgebouwen leeg. Het aantal leegstaande kantoorgebouwen betekent op dit moment landelijk een enorme schadepost op de gemeentelijke begrotingen. De schade is zelfs dermate alarmerend dat van overheidswege naar voren is gebracht dat ongebreidelde uitbreiding van kantoorgebouwen zonder direct vooruitzicht op ingebruikname moet worden tegengegaan en dat onderzocht moet worden naar alternatieve gebruiksmogelijkheden. In dit licht bezien is het*

voornemen om kantoorgebouwen te realiseren, zonder dat aangetoond is dat daarmee in een behoefte wordt voorzien, onbegrijpelijk. Op dit onderdeel ontbreekt een zorgvuldig onderzoek naar de huidige economische situatie en de werkelijke vraag naar kantoren. Cliënten vrezen dat er leegstand ontstaat. Zij verzoeken de gemeente zorgvuldigheidshalve en met het oog op een goede ruimtelijke onderbouwing van deze planologische ontwikkeling, alsnog onderzoek te doen naar de noodzaak en de financiële haalbaarheid van het project.

De behoefte kan worden aangetoond in het feit dat één van de twee panden reeds is ingevuld. Voor het overige zie reactie 5. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

8. *Cliënten volgen de uiteenzetting over het in gebruik nemen van de parkeerplaatsen niet. In de toelichting op de planontwikkeling is vermeld dat, gelet op het feit dat kantoren uitsluitend overdag en het naastgelegen restaurant voornamelijk 's avonds geopend is, afgeweken kan worden van de gemiddelde behoefte per functie. Met deze uitleg gaat de gemeente echter volledig voorbijgegaan het feit dat tegenwoordig flexibele werktijden worden gehanteerd en daardoor ook in de avonduren kantoren gebruikt worden. Daarnaast is voorbij gegaan aan het feit dat het restaurant ook over zalen beschikt. Die worden in de regel ook overdag voor uiteenlopende activiteiten benut. De kans is groot dat er een parkeerprobleem zal ontstaan indien de parkeermogelijkheden voor beide gebruiksfunctie niet apart worden berekend. Cliënten verzoeken u dit in de heroverweging mee te nemen.*

Voor een onderbouwing van de parkeercapaciteit wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. in de toelichting bij het bestemmingsplan. In het kader van 'multifunctioneel ruimtegebruik' is het wenselijk een parkeeroplossing te zoeken die ook rekening houdt met de schaarste ruimte in Nederland. Een dergelijke kans doet zich hier voor. De parkeerbehoefte van kantoren doet zich voornamelijk tijdens kantooruren voor, terwijl een restaurant voornamelijk in de avond en in het weekend behoefte heeft aan parkeerplaatsen. De zalen bij het restaurant worden als gevolg van deze ontwikkeling gesloopt, waardoor ongeveer 200 m² b.v.o. aan restaurant resteert. Afspraken over het gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaren. Tijdens kantooruren is de parkeerbehoefte 8 parkeerplaatsen terwijl er 20 parkeerplaatsen op 'eigen terrein' voorhanden zijn. Deze parkeerplaatsen bieden in de avonduren en in het weekend plaats voor het restaurant. Dit is wel een minimale norm. Daarom is aanvullend nog een klein onderzoek uitgevoerd naar overloop mogelijkheden voor parkeren in het openbaar gebied. Binnen een afstand van 100 meter van het restaurant zijn in het openbaar gebied zeker maximaal 16 extra parkeerplaatsen voorhanden. Op meerdere maatgevende momenten in de avonduren en in het weekend zijn foto's gemaakt. Totaal is 80 meter aan langsparkeren voorhanden. Dit komt neer op maximaal 16 parkeerplaatsen. De foto's zijn bij deze zienswijzennota gevoegd. Totaal komt dan het aantal parkeerplaatsen uit op maximaal (20+16) 36 parkeerplaatsen. Uitgaande van de meest recente uitgave 'ASVV online publicatie nr. 317' en een gemiddeld scenario geldt voor een restaurant een parkeernorm van 11 p.p. per 100 b.v.o. in het centrum en 15 p.p. per 100 b.v.o. in de rest van de bebouwde kom. Het parkeeraanbod voldoet in alle gevallen aan de kengetallen van het CROW. In het plan wordt geen baliefunctie voorzien. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

9. *Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal passanten en daardoor ook het aantal passerende auto's. Cliënten vrezen voor een toename van verkeersdruk aan de voorzijde en de zijkant van de woning waar, volgens de plantekening, de afrit van de parkeerplaats zal komen. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënten niet goed worden*

opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

De kantoorpanden genereren een zeer beperkte toename van het aantal parkeerbewegingen. De totale parkeerbehoefte is slechts 8 parkeerplaatsen. Daarnaast verdwijnt het zalencentrum (ongeveer 350 m²). Van een toename van het aantal verkeersbewegingen is geen sprake. Er zal eerder sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen met name in de avond- en nachturen. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

10. *Cliënten voorzien dat de woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Cliënten zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënten stellen dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Vooral omdat nog volstrekt onduidelijk is of er behoefte is aan een kantoorgebouw in de gemeente dient deze schadepost in de heroverweging meegenomen te worden.*

Een waardevermindering van de woning van reclamant is niet aangetoond en staat allerminst 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.

11. *In de toelichting op het bestemmingsplan is een impressiebeeld gegeven van de toekomstige kantoorpanden. Deze is indicatief en kan enigszins afwijken. De indruk is dat deze impressie wel een realistisch beeld geeft van de omgeving na de totstandkoming van de gebouwen. Volgens de toelichting zou de bouw moeten voldoen aan hoge architectonische kwaliteiten. Daarnaast zou de bebouwing wat vorm, schaal en maat afgestemd worden op de bestaande bebouwing. De impressiebeelden geven niet de indruk dat deze criteria ook daadwerkelijk zijn toegepast. De afgebeelde gebouwen passen naar de mening van cliënten op geen enkele wijze bij de vooroorlogse bebouwing in de wijk. Op dit onderdeel is de uitleg op de planontwikkeling niet te volgen.*

Voor een bijzondere locatie in Holten heeft Palazzo twee kantoorgebouwen ontworpen. Het terrein is al geruime tijd braakliggend en is onderdeel van de aangepaste wegenstructuur het Wansinktracé. De nieuwe plek markeert de entree van het dorpscentrum van Holten en het doorgaand rijverkeer dat afbuigt richting rondweg. Het gebied behoort tot het beeldkwaliteitsplan onderdeel 'historische invalswegen', de omringende bebouwing kenmerkt zich door karakteristieke villa's en vooroorlogse bebouwing. Door de gewijzigde wegenstructuur is er weinig samenhang met het aangrenzend gebied. Palazzo heeft de twee kantoorgebouwen als vrijstaande objecten vormgegeven welke op gelijke afstand van elkaar en in relatie tot de omgeving gepositioneerd zijn. Zodoende ontstaat er samenhang en wordt de wegenstructuur begeleid door bebouwing. De plek wordt prominent gemaakt door het ophogen van het maaiveld, wat refereert aan andere prominente plekken die in de directe omgeving aanwezig zijn. In de maatvoering is rekening gehouden door de hoogte van de twee kantoren af te stemmen op de omliggende bebouwing. Het materiaal- en kleurgebruik is sober ingezet en sluit aan op de directe omgeving waardoor een harmonieus geheel ontstaat aan de rand van Holten centrum. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt een schaduwonderzoek en een foto studie naar overloop mogelijkheden voor parkeren in het openbaar gebied aan de stukken toegevoegd. 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 en reactie, per brief ingekomen op 28 december 2012 maar op de datumstempel van de enveloppe staat 24 december 2012. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingekomen en daarmee ontvankelijk. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *De parkeernorm voor kantoren met balie is vastgesteld op 2 per 100m² BVO. Dit is voor de betreffende omgeving, niet zijnde het centrum onevenredig laag. Normaliter wordt er uitgegaan van een parkeernorm van 2,55 per 100m² BVO in de schil rondom het centrum. Dat lijkt ons in deze ook redelijk. In dat geval zou er tenminste 10,2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn ten behoeve van parkeren. De parkeernorm voor het restaurant is wel redelijk (10 per 100m² BVO). Echter, de stelling dat er sprake is van 'gecombineerd gebruik' lijkt ons betwistbaar. De horeca (momenteel Arman's eetcafe & cafetaria) kent de volgende openingstijden: -dinsdag t/m donderdag vanaf 15:00uur, -vrijdags vanaf 11:00uur. Daarnaast zijn kantoren met balie vaak weer 's avonds open, juist gezien de baliefunctie.*

Voor een onderbouwing van de parkeercapaciteit wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. in de toelichting bij het bestemmingsplan. In het kader van 'multifunctioneel ruimtegebruik' is het wenselijk een parkeeroplossing te zoeken die ook rekening houdt met de schaarse ruimte in Nederland. Een dergelijke kans doet zich hier voor. De parkeerbehoefte van kantoren doet zich voornamelijk tijdens kantooruren voor, terwijl een restaurant voornamelijk in de avond en in het weekend behoefte heeft aan parkeerplaatsen. De zalen bij het restaurant worden als gevolg van deze ontwikkeling gesloopt, waardoor ongeveer 200 m² b.v.o. aan restaurant resteert. Afspraken over het gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen is vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaren. Tijdens kantooruren is de parkeerbehoefte 8 parkeerplaatsen terwijl er 20 parkeerplaatsen op 'eigen terrein' voorhanden zijn. Deze parkeerplaatsen bieden in de avonduren en in het weekend plaats voor het restaurant. Dit is wel een minimale norm. Daarom is aanvullend nog een klein onderzoek uitgevoerd naar overloop mogelijkheden voor parkeren in het openbaar gebied. Binnen een afstand van 100 meter van het restaurant zijn in het openbaar gebied zeker maximaal 16 extra parkeerplaatsen voorhanden. Op meerdere maatgevende momenten in de avonduren en in het weekend zijn foto's gemaakt. Totaal is 80 meter aan langsparkeren voorhanden. Dit komt neer op maximaal 16 parkeerplaatsen. De foto's zijn bij deze zienswijzennota gevoegd. Totaal komt dan het aantal parkeerplaatsen uit op maximaal (20+16) 36 parkeerplaatsen. Uitgaande van de meest recente uitgave 'ASVV online publicatie nr. 317' en een gemiddeld scenario geldt voor een restaurant een parkeernorm van 11 p.p. per 100 b.v.o. in het centrum en 15 p.p. per 100 b.v.o. in de rest van de bebouwde kom. Het parkeeraanbod voldoet in alle gevallen aan de kengetallen van het CROW. In het plan wordt geen baliefunctie voorzien. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

2. *Verder is het zeer bezwaarlijk dat er van de huidige royale 45 parkeerplaatsen op de locatie Vosman maar 20 stuks overblijven met een verhoogde vraag naar parkeerplaatsen door het voornemen hier twee kantoorpanden te realiseren. Daar komt bij dat gezien het feit dat de huidige parkeerplaats achter de horeca op dit moment dagelijks al veelvuldig wordt gebruikt door medewerkers van een naastgelegen bedrijf*

gevestigd aan de Oranjestraat/Noordenbergstraat. De huidige parkeerplaats is dagelijks voor minimaal de helft gevuld.

De parkeerbalans voldoet. Zie hiervoor punt 1. Het parkeerterrein is particulier terrein en in eigendom van de ontwikkelaar en de eigenaar van het restaurant. Het terrein kan bij wijze van spreken vandaag worden afgezet, waardoor derden geen gebruik meer mogen maken van dit terrein. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

3. *Na het realiseren van twee kantoorpanden op de locatie Vosman zal er een niet wenselijke situatie ontstaan in de Waardenborchstraat (het gedeelte met de nr's (2 t/m 14). De Waardenborchstraat gaat gebruikt worden als alternatieve parkeerplaats aangezien de geplande parkeerplaats veel te klein word.*

De parkeerbalans voldoet. Zie hiervoor punt 1. Bij het aanvullende onderzoek voor overloop mogelijkheden voor het parkeren is de Waardenborchstraat ter hoogte van nummers 2 t/m 14 niet betrokken. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

4. *Verder word er in dit gedeelte van de Waardenborchstraat waarop de ontwikkelaar een uitrit gepland heeft in de nieuwe vorm een niet wenselijke situatie gecreëerd gezien het feit dat de auto's welke eigendom zijn van de bewoners ook in deze straat staan geparkeerd. Gezien de ruimte kan er zeer eenvoudig extra parkeerruimte en een alternatieve uitrit worden gemaakt op het eigen terrein van plan Vosman.*

Op basis van de Wegenverkeerswet mogen auto's niet zodanig worden geparkeerd dat dit de doorstroming blokkeert. Uiteraard zijn er alternatieve mogelijkheden. De gemeente staat open voor alternatieve oplossingen als deze door zowel omwonenden als ontwikkelaar worden ondersteund. Uiteraard blijft de (verkeers)veiligheid een aandachtspunt. Echter levert de huidige situering van de uitrit vanuit verkeerskundig opzicht geen onoverkomelijke bezwaren op. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

5. *Ons inziens kan de gemeente Rijssen-Holten niet anders dan dit plan op deze wijze geen doorgang laten vinden en met ons van mening zijn dat kantoorpanden zonder maatschappelijk bestemming bedoeld zijn voor op een bedrijven terrein.*

Het beleid van de gemeente is er op gericht om (industriële) bedrijventerreinen te vrijwaren van zelfstandige kantoren. De reden hiervoor ligt in het feit dat een kantoor een kwetsbaar object vormt voor bepaalde vormen van (zware) industrie. Ook genereert een kantoor in grote hallen ongewenste mobiliteit met de daaraan gekoppelde parkeerproblematiek bij vaak geringe aantallen parkeerplaatsen. Dit zijn vanuit de optiek van het functioneren van een industrieel bedrijventerrein de belangrijkste redenen om deze bedrijventerreinen 'schoon' te houden van kantoren. Er zijn geen redenen om dit plan geen doorgang te laten vinden. Deze zienswijze wordt dan ook ongegrond geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt een foto studie naar overloop mogelijkheden voor parkeren in het openbaar gebied aan de stukken toegevoegd. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3. Ambtshalve wijzigingen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wonen Rijssen zijn de hierna aangegeven van ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Deze wijzigingen betreffen enkele aanvullingen en aanpassingen die alsnog gewenst zijn geacht of nodig zijn gebleken. Verder gaat het om correcties van onvolkomenheden die in de afgelopen periode zijn geconstateerd.

kaart / plankaart / verbeelding

Geen.

Regels

Geen.

Nieuwbouw twee kantoorgebouwen Holten

Voor een bijzondere locatie in Holten heeft Palazzo twee kantoorgebouwen ontworpen. Het terrein is al geruime tijd braakliggend en is onderdeel van de aangepaste wegenstructuur het Wansinktracé. De nieuwe plek markeert de entree van het dorpscentrum van Holten en het doorgaand rijverkeer dat afbuigt richting rondweg. Het gebied behoort tot het beeldkwaliteitsplan onderdeel 'historische invalswegen', de omringende bebouwing kenmerkt zich door karakteristieke villa's en vooroorlogse bebouwing. Door de gewijzigde wegenstructuur is er weinig samenhang met het aangrenzend gebied. Palazzo heeft de twee kantoorgebouwen als vrijstaande objecten vormgegeven welke op gelijke afstand van elkaar en in relatie tot de omgeving gepositioneerd zijn. Zodoende ontstaat er samenhang en wordt de wegenstructuur begeleid door bebouwing. De plek wordt prominent gemaakt door het ophogen van het maaiveld, wat refereert aan andere prominente plekken die in de directe omgeving aanwezig zijn. In de maatvoering is rekening gehouden door de hoogte van de twee kantoren af te stemmen op de omliggende bebouwing. Het materiaal- en kleurgebruik is sober ingezet en sluit aan op de directe omgeving waardoor een harmonieus geheel ontstaat aan de rand van Holten centrum.



ZONNESTUDIE

PALAZZO OOST bv

Dorpsstraat 62 Postbus 100
7451 BW Holten 7450 AC Holten

T 0548 53 70 60 holten@palazzogroep.nl
F 0548 53 70 65 www.palazzogroep.nl

Project : Locatie Vosman te Holten
Projectnr. : 10.049
Opdrachtgever :
 : 23-01-2013
Fase : Voorontwerp
Status : Definitief

Voorjaarperiode 21 maart 2013



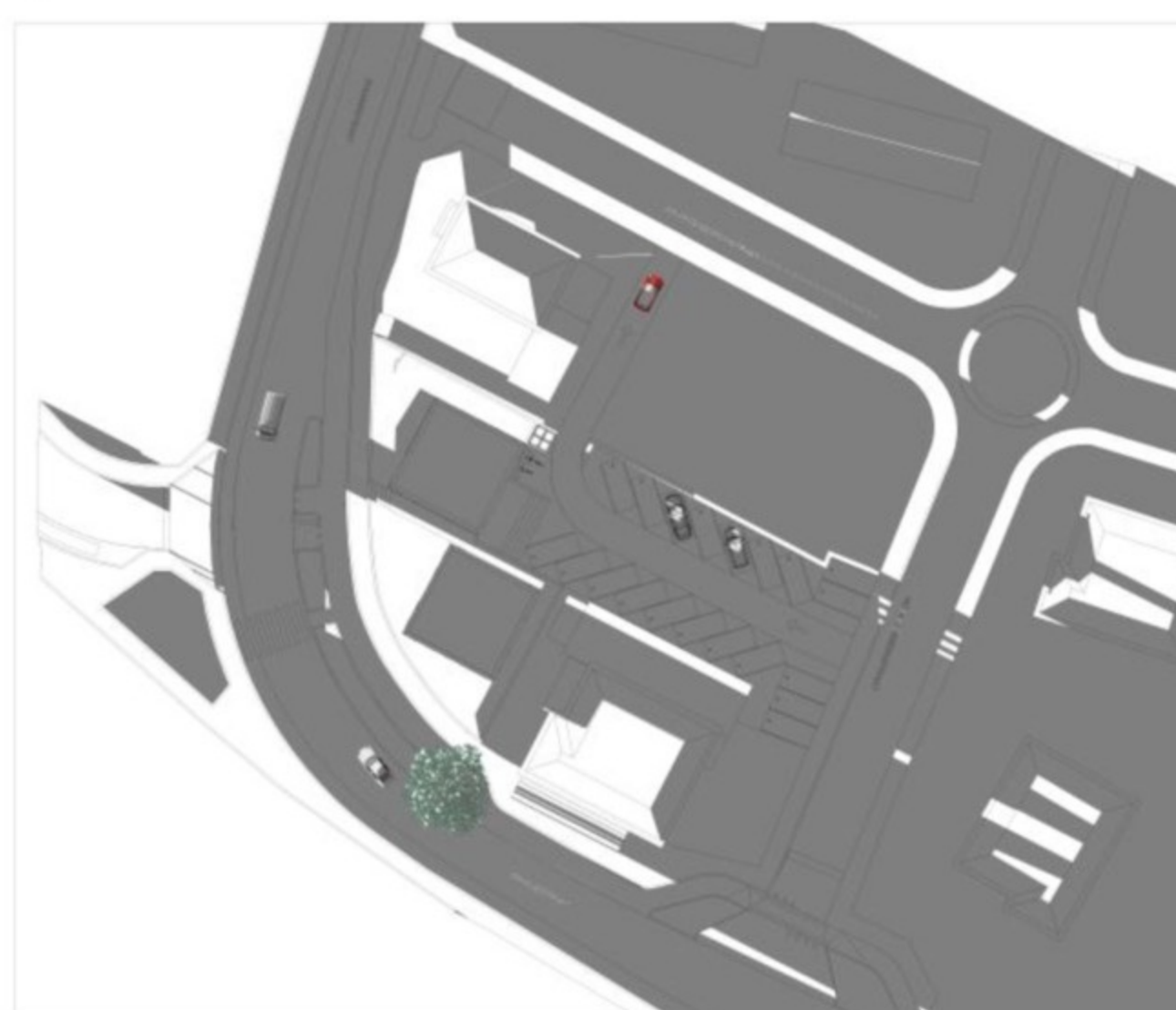
09.00 uur



12.00 uur



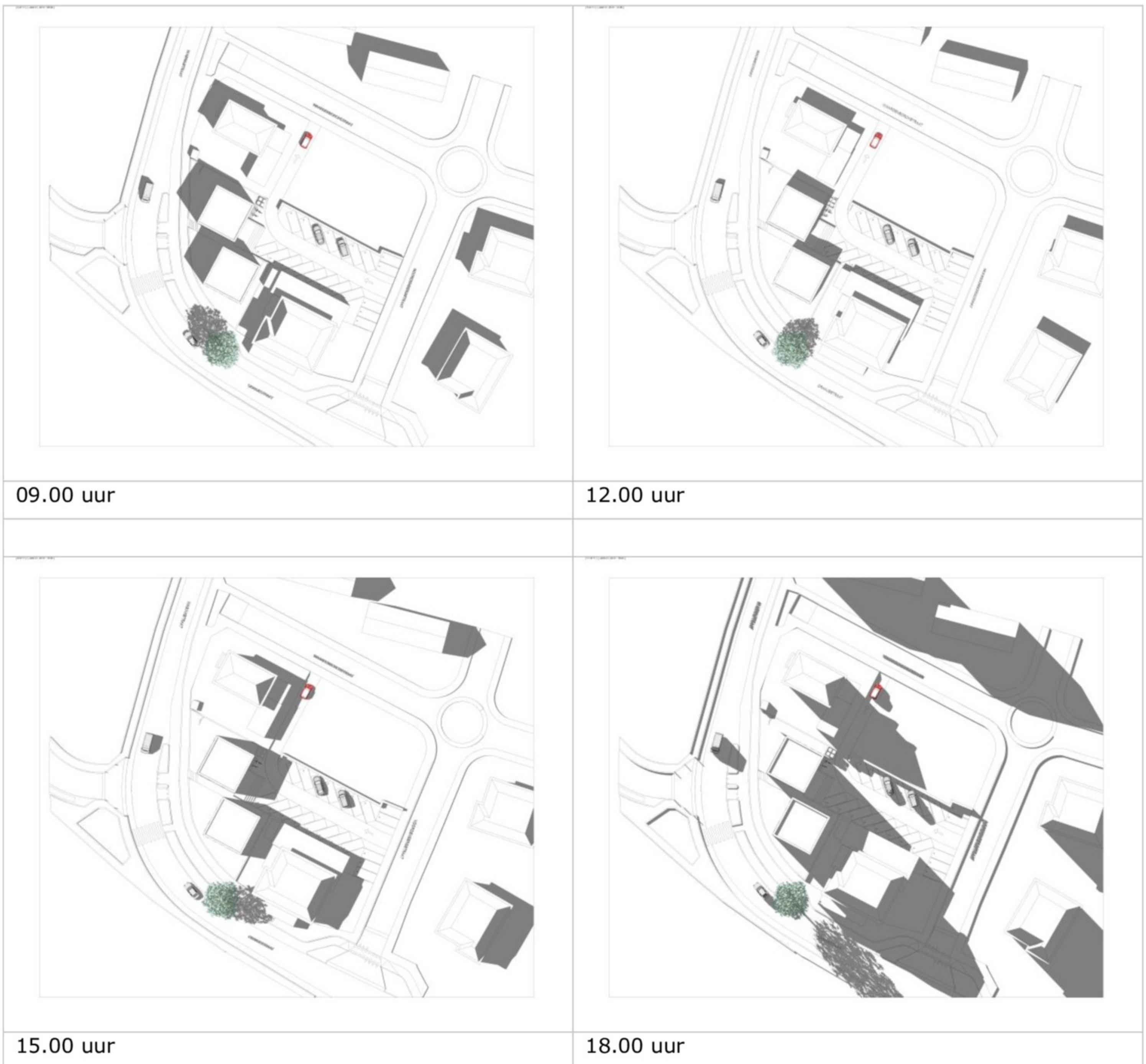
15.00 uur



18.00 uur

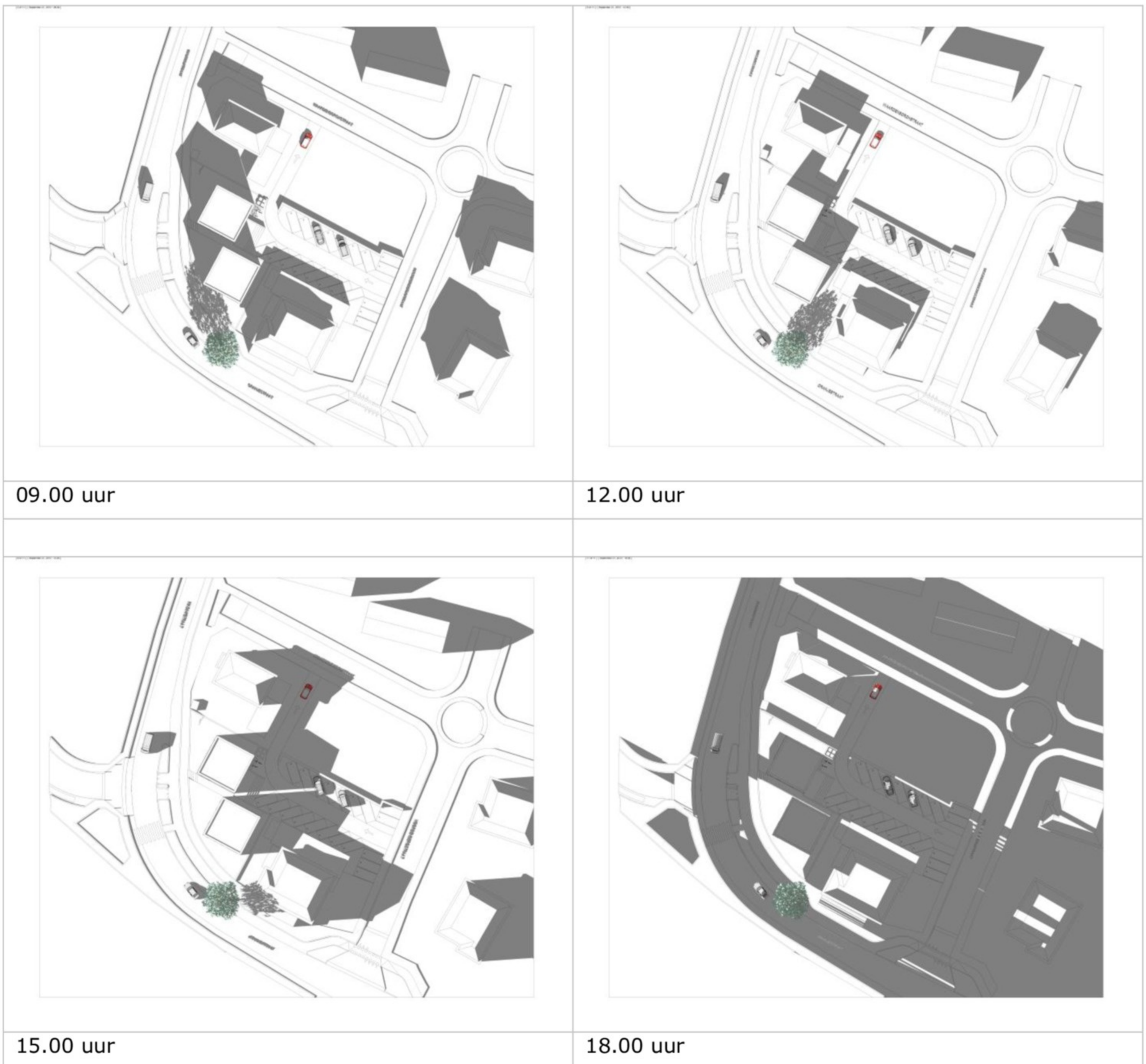
Deze zonnestudie is gesimuleerd met behulp van Autodesk Revit Architecture 2013 rendersimulatie.
Deze zonnestudie is gebaseerd op onbewolkte dagen. Bij bewolkte dagen zal weinig tot geen slagschaduw plaatsvinden.

Zomerperiode 21 juni 2013



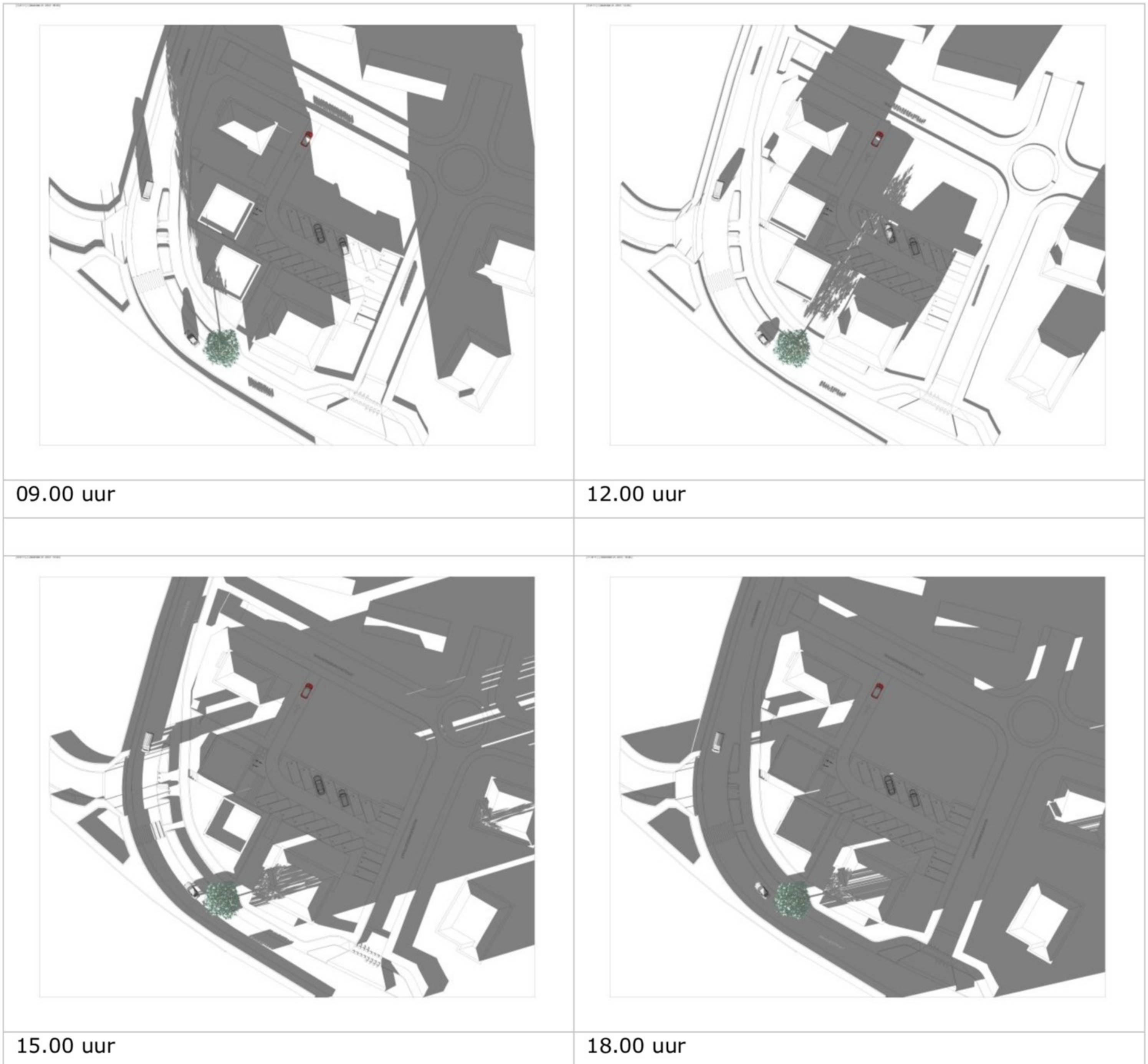
Deze zonnestudie is gesimuleerd met behulp van Autodesk Revit Architecture 2013 rendersimulatie.
Deze zonnestudie is gebaseerd op onbewolkte dagen. Bij bewolkte dagen zal weinig tot geen slagschaduw plaatsvinden.

Najaarperiode 21 september 2013



Deze zonnestudie is gesimuleerd met behulp van Autodesk Revit Architecture 2013 rendersimulatie.
Deze zonnestudie is gebaseerd op onbewolkte dagen. Bij bewolkte dagen zal weinig tot geen slagschaduw plaatsvinden.

Winterperiode 21 december 2013



Deze zonnestudie is gesimuleerd met behulp van Autodesk Revit Architecture 2013 rendersimulatie.
Deze zonnestudie is gebaseerd op onbewolkte dagen. Bij bewolkte dagen zal weinig tot geen slagschaduw plaatsvinden.

Foto studie, overloop mogelijkheden voor parkeren in het openbaar gebied, plan Vosman

Foto's genomen op;

- dinsdag 5 februari 2013 om 14.15 uur
- donderdag 7 februari 2013 om 22.00 uur
- zaterdag 9 februari 2013 om 16.30 uur
- zaterdag 9 februari 2013 om 19.00 uur

Op onderstaande drie locaties.



Locaties van waar de foto's zijn genomen, plangebied in geel. Locaties zijn gelegen binnen een straal van 100 meter van het plangebied.

Conclusie is dat op alle tijdstippen de getoonde langsparkerplekken niet bezet zijn. Dit komt neer op totaal 80 meter langsparkeren, zijnde maximaal 16 parkeerplaatsen.



Foto genomen aan de Waardenborchstraat, ter hoogte van huisnummer 20. Plangebied in beeld.



Foto genomen aan de Oranjestraat , ter hoogte van huisnummer 39. Plangebied in beeld.



Foto genomen aan de Noordenbergstraat , ter hoogte van huisnummer 26. Plangebied in beeld.

FOTO'S OMLIGGENDE PARKEERMOGELIJKHEDEN

Project : Kantoren locatie Vosman
Projectnr. : 10.049
Datum : 07-02-2013 – ca. 22.00u
Fase : Definitief Ontwerp
Status : wijziging bestemmingsplan

PALAZZO

ARCHITECTUUR & STEDENBOUW

PALAZZO OOST bv

Dorpsstraat 62
7451 BW Holten

Postbus 100
7450 AC Holten

T 0548 53 70 60
F 0548 53 70 65

holten@palazzogroep.nl
www.palazzogroep.nl



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

FOTO'S OMLIGGENDE PARKEERMOGELIJKHEDEN

Project : Kantoren locatie Vosman
 Projectnr. : 10.049
 Datum : 09-02-2013 – ca. 16.30u
 Fase : Definitief Ontwerp
 Status : wijziging bestemmingsplan



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

FOTO'S OMLIGGENDE PARKEERMOGELIJKHEDEN

Project : Kantoren locatie Vosman
Projectnr. : 10.049
Datum : 09-02-2013 – ca. 19.00u.
Fase : Definitief Ontwerp
Status : wijziging bestemmingsplan



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4