

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 10 december 2014

raadsvergadering: 5 februari 2015

agendanummer: 11.

opgemaakt door: WOEV

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan 'Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving' (Cornelissen)

te besluiten tot:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor herontwikkeling van de stationsomgeving Rijssen zijnde; een supermarkt met dagwinkels maximaal 2.150 m²; een bouwmassa van maximaal 3.050 m² bruto vloeroppervlak met maximaal 1.500 m² kantoren, 32 appartementen en 500 m² commercieel plint (incl. dag- en avondhoreca) niet zijnde detailhandel.
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRC2012002-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzennota.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving' heeft met ingang van 27 augustus 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planid=NL.IMRO.1742.BPRC2012002-0301>. 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 hebben 6 personen / organisaties een zienswijze ingediend. Vervolgens hebben 2 reclamanten na goed overleg hun zienswijze weer ingetrokken. De 4 overgebleven zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en daarom in beschouwing genomen. De gemeenteraad weegt deze zienswijzen mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het spoor en aan de zuid- en oostzijde door de Stationsdwarsweg en enkele achtertuinen van woningen aan de Stationsdwarsweg. Aan de westzijde vormt het stationsplein de grens. Het herontwikkelingsgebied is ruim 1,2 hectare groot. Een deel van het bedrijfsperceel aan de [REDACTED], waarvan alleen de wijzigingsbevoegdheid naar kantoren wordt verwijderd, maakt ook onderdeel uit van het plangebied.

Het plan maakt planologisch de realisatie van een supermarkt met dagwinkels, zelfstandige kantoren, commerciële dienstverlening, dag- en avondhoreca en gestapelde woningen mogelijk. Eén en ander met bijbehorende parkeer-, water-, groen- en speelvoorzieningen.

2. Beoogd effect

Behouden/vergroten werkgelegenheid en bieden voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven. Aantrekkelijk stationsomgeving realiseren. Voortvarende aanpak van de ontwikkeling van de Stationsomgeving in Rijssen.

3. Argumenten

1.1 Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Rijssen-Holten.

De Structuurvisie Rijssen-Holten (vastgesteld 29 maart 2012) geeft richting aan ontwikkelingen binnen de gemeente. De visie noemt de Stationsomgeving in Rijssen een 'belangrijke inbreidingslocatie'. Ook de aansluiting van het centrum op de stationsomgeving van Rijssen moet verbeteren. Dit houdt op termijn een herontwikkeling van het gebied tussen het bestaande centrum en het stationsgebied in. De stationsomgeving van Rijssen vraagt als scharnierpunt tussen het centrum van Rijssen en het bedrijventerrein De Mors en als openbaar vervoersknooppunt om een geschikte invulling. Het is een ruimtelijk dominante plek langs De Koppellaan. Het gebied vraagt om een adequate bij de functie van het gebied passende invulling van het nu nog braakliggende terrein.

2.1 Voor de zienswijzen en de inhoudelijke reacties hierop zie bijgevoegde zienswijzen en de zienswijzennota.

In bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen voorzien van een inhoudelijke reactie. De zienswijzen worden deels gegrond en voor het overige ongegrond geacht in verwijzing naar de zienswijzennota.

3.1 Om het project mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is een volgende stap om te komen tot herontwikkeling van de stationsomgeving.

3.2 De zienswijzen geven aanleiding het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Het gaat daarbij onder andere om een aanpassing van de verbeelding met betrekking tot het laden en lossen en een nader aangeduide locatie voor de zelfstandige kantoren, commerciële dienstverlening en/of horeca en het wonen. In de planregels wordt het maximale oppervlak van de bouwwerken, zoals stalling voor winkelwagens verkleind naar 150 m² en de maximale bouwhoogte naar 3 meter. Daarnaast worden restaurants uitgesloten in verband met de hogere parkeerbehoefte.

De toelichting is uitgebreid met notities en onderzoeken. Dit betreft echter geen gewijzigde vaststelling maar maakt wel onderdeel uit van de motivatie van het besluit. Een van de onderzoeken betreft een aanvullend onderzoek verricht om beter inzicht in de te verwachten verkeersbewegingen in de woonstraten te verkrijgen. Dit naar aanleiding van opmerkingen uit de buurt. Op basis van dit onderzoek wordt voorgesteld een knip in de Izaak Heijmansstraat aan te brengen. Hiervoor is een verkeersbesluit noodzakelijk. Deze verkeersmaatregel is nodig om het extra verkeersaanbod op de onderliggende wegen tegen te gaan. Hiertegen bestaan op voorhand geen bezwaren van verkeerskundige of planologische aard. De gemeente wil in overleg treden met de buurt over dit voornemen. Een volledig overzicht van alle aanpassingen is in zienswijzennota opgenomen in de afzonderlijke conclusies per zienswijze en bij de ambtshalve wijzigingen.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

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. In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Rijssen-Holten. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

4. Kanttekeningen

N.v.t.

5. Draagvlak

Veel aandacht is besteed aan het creëren van draagvlak. [REDACTED] en de gemeente hebben twee inloopavonden georganiseerd voorafgaand aan de procedure. Dit heeft geresulteerd in slechts drie zienswijzen uit de buurt. Met deze indieners heeft de ontwikkelaar danwel de gemeente nogmaals contact gezocht. De plannen zijn nader bekeken, aangescherpt, onderzocht en toegelicht, waardoor alsnog één zienswijze is ingetrokken. Ook is een andere zienswijze ingetrokken in goed overleg. De overige twee zienswijzen zijn overwegend bedrijfseconomisch van aard. De gemeenteraad weegt al deze belangen mee bij de besluitvorming.

6. Aanpak / Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan legt het college het bestemmingsplan opnieuw ter inzage. Binnen een periode van zes weken kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijzen hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen.

7. Personeel

Dit voorstel kent geen personele gevolgen.

8. Communicatie

Via een algemene kennisgeving in het Rijssens Nieuwsblad en de Staatscourant, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht. De indieners van de zienswijzen krijgen schriftelijk bericht van het besluit van de gemeenteraad.

9. Financien

Het herontwikkeling is voor risico en rekening van de ontwikkelaar. Voor de gemeente zijn de kosten verhaald op de ontwikkelaar door middel van een anterieure overeenkomst.

10. Raadsprogramma

Economie en Werk. Wonen.

Besluit raad

raadsvergadering: 5 februari 2015
agendanummer: 11.
besluitnummer: 2014-0087

onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan 'Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving' (Cornelissen)

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

gelezen het voorstel van het college van 10 december 2014;

gezien de wens om de stationsomgeving van Rijssen te herontwikkelen en hiervoor ruimtelijke kaders te scheppen voor de bouw van een supermarkt met dagwinkels, kantoren, appartementen en commercieel ruimten (incl. dag- en avondhoreca) niet zijnde detailhandel;

gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

gelet op de zienswijzen van de Reclamanten die binnen de termijn zijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk zijn verklaard;

gezien dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze van de Reclamanten deels gegrond en voor het overige ongegrond wordt geacht conform bijgevoegde zienswijzennota;

gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRC2012002.dxf;

gelet op het besluit Hogere Grenswaarden van 14 oktober 2014;

gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Crisis- en Herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;

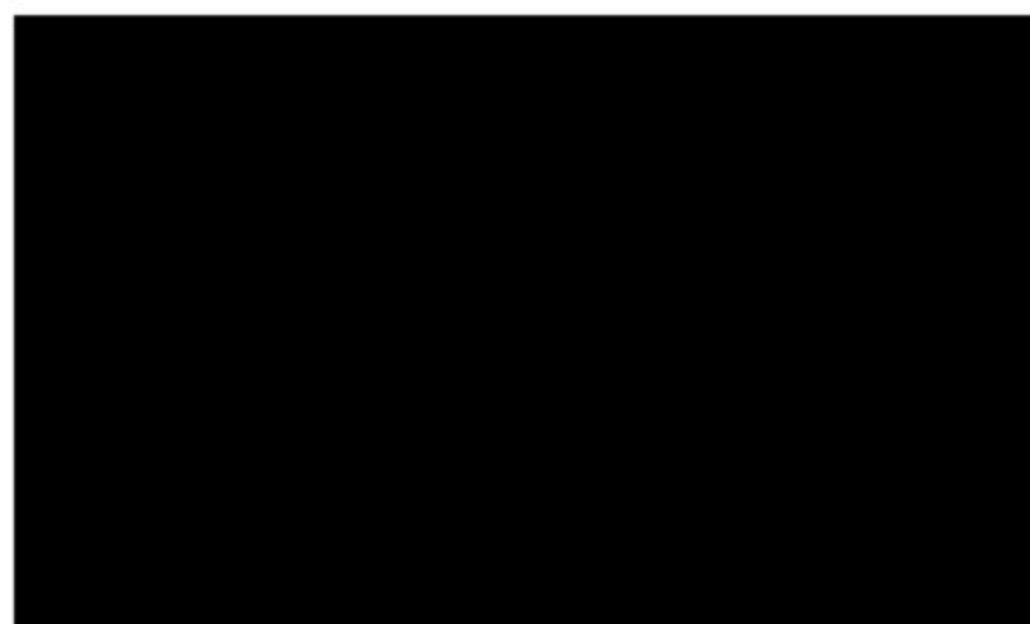
gezien de bespreking in de commissie Grondgebied op 22 januari 2015;

besluit: conform

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor herontwikkeling van de stationsomgeving Rijssen zijnde; een supermarkt met dagwinkels maximaal 2.150 m²; een bouwmassa van maximaal 3.050 m² bruto vloeroppervlak met maximaal 1.500 m² kantoren, 32 appartementen en 500 m² commercieel plint (incl. dag- en avondhoreca) niet zijnde detailhandel.
2. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzennota.

3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1742.BPRC2012002-0301 langs elektronische weg en in analoge vorm, gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzennota.
4. Geen exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 5 februari 2015.



Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	22-01- 2015	De commissie adviseert het voorstel als hamerstuk te behandelen in de raadsvergadering van 5 februari 2015.
Raad	05-02- 2015	Aangenomen 25 stemmen voor en 0 stemmen tegen.



ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

Kern Rijssen, herontwikkeling
Stationsomgeving

22 december 2014

1. INLEIDING.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 27 augustus 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

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.

Aantal ingediende zienswijzen

In totaal hebben zes personen respectievelijk organisaties zienswijzen ingediend binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging. In goed overleg zijn twee zienswijzen weer ingetrokken. De overige vier zienswijzen zijn in beschouwing genomen.

Beoordeling van de zienswijzen

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 'papieren' 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).

Bijlagen bij de zienswijzennota

1. Inhoudelijke reactie op zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kern Rijssen, herontwikkeling Stationsomgeving, Bureau Stedelijk Planning, Amsterdam, 25 november 2014
2. Beantwoording vragen verkeersonderzoek 'Ontwikkeling stationsgebied Rijssen' oplegnotitie, Goudappel Coffeng, Deventer, 3 december 2014
3. Deskundigennotitie Pick-Up-Point (PUP) Albert Heijn Rijssen, Goudappel Coffeng, Deventer, 25 november 2014
4. Verkeersontwikkeling stationsomgeving Rijssen, Roelofs, Den Ham, 19 december 2014
5. Paragraaf parkeren (fragment uit toelichting), BJZ.nu, Almelo
6. Akoestisch onderzoek winkelfunctie centrumplan te Rijssen, Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering, Oldenzaal, 5 december 2014
7. Akoestisch onderzoek indirect lawaai bouwplan Stationsdwarsweg te Rijssen, Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering, Oldenzaal, 18 december 2014

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 post ingekomen op 25 september 2014.
Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *De ontwikkeling van het stadsproject leidt tot een aanzienlijke verkeers-aantrekkende werking. Cliënten hebben geen inzicht in de wijze waarop deze toename is berekend. Zijn de berekeningen juist? Is er rekening gehouden met het Pick Up Point dat kan worden gerealiseerd. Het is evident dat het PUP een grotere verkeers-aantrekkende werking zal hebben dan een supermarkt. De gemiddelde verblijfstijd van auto's is dus veel korter dan die van mensen die naar de supermarkt gaan. Het is, kortom, niet uitgesloten dat de verkeers-aantrekkende werking groter is dan waarvan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan.*

Bij het bestemmingsplan zit een verkeersonderzoek. Hierin zijn de te verwachten verkeerseffecten onderzocht. Na aanleiding van de ingekomen zienswijzen is opnieuw gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling. De bijgevoegde aanvullende oplegnotitie van het verkeersdeskundig bureau gaat uit van een verkeersgeneratie van circa 1.950 motorvoertuigen per etmaal. Uit deze nieuwe berekeningen blijkt dat op etmaalniveau de intensiteit met 300 motorvoertuigen afneemt. Hierbij wordt uitgegaan van de maximale invulling van hetgeen dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het realiseren van een Pick Up Point (PUP) bij de supermarkt zal in de praktijk niet tot merkbare effecten leiden op het gebied van verkeersgeneratie (de hoeveelheid verkeer) of parkeren (parkeerdruk of benodigd aantal parkeerplaatsen). Zie hiervoor bijgevoegde Deskundigennotitie Pick-Up-Point (PUP). Vanuit het oogpunt van verkeersaantrekkende werking of parkeren onderscheidt een pick-up point zich niet van een supermarkt.

2. *Aan de hand van de berekende toename van het verkeer wordt in de toelichting de vraag of de nieuwe verkeerintensiteiten met betrekking tot oversteekbaarheid nog wel acceptabel is, beantwoord. In de toelichting wordt uitgelegd dat een weg tot een intensiteit van 400 motorvoertuigen per uur (mtv) goed oversteekbaar is. Uit tabel 3 2 blijkt dat de uitvoering van het stadsproject ertoe leidt dat op drie van de vier oversteekpunten sprake is van een overschrijding van de norm van 400 mtv. Op de Stationsdwarsweg is sprake van 480 mtv, op de Boomkamp is sprake van 606 mtv en op de Molenstalweg is sprake van 495 mtv. Cliënten kunnen het niet volgen dat in de toelichting ten aanzien van de oversteekbaarheid van de Stationsdwarsweg wordt geconcludeerd dat deze, weliswaar iets minder goed, maar niet matig is te noemen. Deze conclusie wordt niet nader onderbouwd, terwijl toch duidelijk sprake is van een overschrijding met 95 mtv, een overschrijding van bijna 20%. De enige juiste conclusie lijkt te zijn dat het oversteken via de Stationsdwarsweg in de toekomst nauwelijks meer mogelijk is.*

De door de reclamant aangehaalde aantallen gelden alleen in een worstcase scenario voor het drukste uur op een gemiddelde zaterdag. Op plekken waar in de Boomkamp en Molenstalweg de fietsers geen voorrang hebben, en voor de voetgangers geen voorzieningen zijn, is de oversteekbaarheid matig in het drukste uur op zaterdagmiddag. Ter hoogte van het kruispunt tussen de Boomkamp – Molenstalweg – Stationsdwarsweg heeft het fietsverkeer voorrang, waardoor de oversteekbaarheid goed is. Voor voetgangers zijn de

oversteeklengtes op de Molenstalweg en Stationsdwarsweg beperkt, waardoor deze goed oversteekbaar zijn. De oversteek op de Boomkamp ter hoogte van het kruispunt is voor voetgangers op zaterdagmiddag, in het drukste uur, matig. Het betreft slechts een korte periode in een week, waarbij incidenteel de kwaliteit van de oversteekbaarheid matig is in het worstcase scenario. Gedurende de werkdagen is de kwaliteit van de oversteekbaarheid goed. Het is daarom niet wenselijk fysieke maatregelen te treffen. Voor meer informatie over dit onderwerp zie de aanvullende oplegnotitie over de verkeersaspecten.

3. *Voorts wordt ten aanzien van de oversteekbaarheid van de Boomkamp en de Molenstalweg weliswaar erkend dat de oversteekbaarheid matig wordt, echter, doordat fietsers voorrang hebben op de Molenstalweg, zou de oversteekbaarheid wél goed zijn op dit punt. Ter hoogte van het punt Boomkamp zou de oversteekbaarheid goed zijn vanwege een zebrapad. Cliënten vragen zich af of deze conclusie wel juist is. Zij zien niet in dat de oversteekbaarheid goed is voor voetgangers als fietsers voorrang hebben. Ook vragen zij zich af of het aanwezig zijn van een zebrapad bij deze hoge verkeerintensiteiten soelaas biedt. Gezien de norm overschrijding ziet het er naar uit dat de oversteekbaarheid van de genoemde punten, op zijn minst matig is. Dit komt de leefbaarheid en veiligheid van het woongebied van cliënten niet ten goede.*

Zie punt 2 voor de reactie over de oversteekbaarheid van de genoemde straten.

4. *In de toelichting wordt nog genoemd dat het gehele gebied rondom het station een 30 km/h zone wordt. Tot nu toe is geen verkeerbesluit genomen zodat het voorbarig is om van een dergelijke zone uit te gaan. Ook vragen cliënten zich af of het langzamer rijden van het verkeer daadwerkelijk leidt tot een betere oversteekbaarheid. De intensiteit wordt immers niet minder.*

De kwaliteit van een oversteek voor fietsverkeer en voetgangers is van vele factoren afhankelijk. Zie hiervoor de oplegnotitie over de verkeersaspecten. Op drie van de vier telpunten / onderzochte locaties geldt nu al een 30 km/h zone. Zie hiervoor ook de afbeelding in de aanvullende oplegnotitie over de verkeersaspecten. Op de Boomkamp geldt dit (nog) niet, maar hier zijn aanvullende hulpmiddelen aanwezig die de oversteekbaarheid waarborgen. Voor het overige zie reactie bij punt 2.

5. *Er lijkt geen onderzoek te zijn gedaan naar andere gevolgen van de verkeers aantrekkende werking die van het stadsproject uitgaat. Cliënten vragen zich af of de nieuwe verkeersintensiteiten niet tot verkeersopstoppingen leiden en daarmee tot verkeeronveilige situaties*

De verkeersintensiteiten inclusief ontwikkeling zijn niet dusdanig dat er verkeersopstoppingen of verkeersonveilige situaties gaan ontstaan. Hier is onderzoek naar gedaan op de maatgevende punten rondom de ontwikkeling. Op die locaties zijn de gevolgen van de verkeers aantrekkende werking aanvaardbaar. Door verdere "verwatering" van het verkeer is dat ook elders in de stad het geval.

Los hiervan is de gemeente gestart (in het kader van project update Lange Termijnvisie Verkeer en Vervoer Rijssen) gestart is met de voorbereidingen om de hele centrumring (inclusief stationsomgeving) te voorzien van een nieuwe inrichting en nieuwe kruispuntoplossingen. Zie <http://www.rijssen-holten.nl/over-rijssen-holten/project/lange-termijnvisie-verkeer-en-vervoer-ltvv>

6. *Reclamanten maken zich zorgen over de gevolgen van de toename van het aantal verkeersbewegingen. Zij sluiten niet uit dat de toename groter is dan berekend. Kennelijk sluit uw gemeente zulks ook niet uit en is geen rekening gehouden met sluipverkeer.*

Zoals in eerdere brieven aangeven is de zorg over de toename van verkeer in uw straat begrijpelijk. Hier wil de gemeente niet aan voorbijgaan. Uit het onderzoek van 2012 van adviesbureau Goudappel Coffeng uit Deventer bleek dat er op voorhand geen maatregelen nodig zijn. Het is echter zeker niet zo dat de ontwikkeling geen enkele invloed heeft op de verkeersbewegingen in uw straat. Daarom zijn opnieuw tellingen gehouden met als doel om beter inzicht te verkrijgen in de huidige verkeerssituatie van de woonstraten in de directe omgeving van het plangebied.

Uit recent aanvullende verkeersonderzoek van Roelofs wat is bijgevoegd blijkt (uit tellingen) dat er door de [REDACTED] motorvoertuigen rijden. Het verkeersmodel 2013 gaat uit van een lagere intensiteit zijnde 200 motorvoertuigen. In het onderzoek is een verkeersmodel gemaakt voor het jaar 2020 met daarin de ontwikkeling in de stationsomgeving, autonome groei en een aantal maatregelen. De modelresultaten zijn vanwege een te hoge input van de verkeersgeneratie als gevolg van de stationsontwikkeling te beschouwen als een overschat 'worst-case-scenario'. Uit het model komt dat op de Izaäk Heijmanstraat er modelmatig sprake is van een verkeerstoename als gevolg van de maatregelen/ontwikkelingen met +1200 mvt/etm. Op basis van de tellingen dit een verkeerstoename van +700 mvt/etm. Dit is echter een niet gewenste route van en naar de Albert Heijn i.v.m. het rustige woonklimaat van deze straten. Meer verkeer betekent in dit geval een achteruitgang in verkeersveiligheid en leefbaarheid. Verkeer van en naar de stationsomgeving rijdt bij voorkeur via de centrumring (Watermolen-Boomkamp) en niet via onderliggende woonstraten als de Izaäk Heijmanstraat, Plein 1940-1945 en Grebbebergstraat. Verkeersmaatregelen zijn nodig om het extra verkeersaanbod op deze onderliggende wegen tegen te gaan.

Voorgesteld wordt een knip in de Izaäk Heijmansstraat aan te brengen. Hiervoor is een verkeersbesluit noodzakelijk. Hiertegen bestaan op voorhand geen bezwaren van verkeerskundige of planologische aard die zich tegen het nemen van een dergelijk besluit verzetten. Het effect van een knip in de Izaäk Heijmanstraat is dat op de route Izaäk Heijmanstraat, Plein 1940-1945 en de Grebbebergstraat enkel bestemmingsverkeer blijft rijden. Het verkeer van en naar de stationsomgeving wordt dan afgewikkeld op de gewenste route via de centrumring. De maatregel is aanvaardbaar vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid en stuit niet op overwegende bezwaren uit een oogpunt van het woon- en leefklimaat. De gemeente wil in overleg treden met de buurt over dit voornemen.

Op de Stationsdwarsweg-Oost is ook sprake van een toename. Op voorhand zijn geen maatregelen noodzakelijk. De Stationsdwarsweg-Oost is in de huidige verkeersstructuur eveneens ondergeschikt aan de centrumring, maar heeft een ruimer wegprofiel dan de Izaäk Heijmanstraat/Plein 1940-1945/Grebbebergstraat en is reeds voorzien van snelheidsremmende maatregelen. Deze weg is beter ingericht om een (beperkte) groei van het verkeer op te vangen. Op basis van monitoring van de verkeersontwikkeling op de oostelijke Stationsdwarsweg (na vestiging van de supermarkt) kan een besluit worden genomen over de functie en de inrichting van de Wierdensestraat/Watermolen (centrumring fase 4); dit betreft dan een keuze tussen een inrichting als erftoegangsweg 30 km/uur of gebiedsontsluitingsweg 50 km/uur; en worden afgewogen of (extra) aanvullende verkeersmaatregelen op de oostelijke Stationsdwarsweg noodzakelijk zijn.

Voor een nadere toelichting en onderbouwing zie het bijgevoegde verkeersonderzoek van Roelofs.

7. *Tot op heden is slechts onderzoek gedaan naar de oversteekbaarheid maar nog niet naar andere gevolgen die een toename van verkeer zal hebben. Cliënten kunnen er niet mee akkoord gaan dat pas achteraf naar oplossingen wordt gezocht. Een goede ruimtelijke ordening dient immers voor de uitvoering van het stadproject verzekerd te zijn.*

Zie hiervoor de reactie bij punt 6.

8. *Overigens wordt op dit moment ook achteraf niet verzekerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de planregels ontbreekt een regeling dat*

oplossingen worden gevonden als sprake is van een significante verkeerstoename.

Zie hiervoor de reactie bij punt 6.

9. *Het valt reclamanten op dat geen rekening is gehouden met de verkeersaantrekkende werking (en daarmee met het benodigd aantal parkeerplaatsen) van het PUP. Dit betreft een gebrek in de berekening naar de parkeerbehoefte.*

Het realiseren van een PUP bij de supermarkt zal in de praktijk niet tot merkbare effecten leiden op het gebied van verkeersgeneratie (de hoeveelheid verkeer) of parkeren (parkeerdruk of benodigd aantal parkeerplaatsen). Zie hiervoor bijgevoegde oplegnotitie Pick-Up-Point (PUP). Vanuit het oogpunt van verkeersaantrekkende werking of parkeren onderscheidt een pick-up point zich niet van een supermarkt.

10. *Verder valt het reclamanten op dat in de berekeningen wordt uitgegaan van de centrumnorm en niet van de norm die geldt voor de rest van de bebouwde kom. Er is dus steeds uitgegaan van de laagst geldende norm. Het plangebied maakt evenwel geen onderdeel uit van het centrum zodat van een hogere parkeernorm uitgegaan had dienen te worden. Er zijn dus meer parkeerplaatsen nodig dan is berekend. Reclamanten verzoeken u om te bezien in hoeverre meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Zij willen voorkomen dat parkeeroverlast in de buurt ontstaat.*

Volgens de gebiedsindeling van de Nota parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten behoort het plangebied tot het centrumgebied. De toelichting op deze nota alsmede de contourenkaart zijn terug te vinden in de bijlagen bij de Nota parkeernormen. Het college van burgemeester en wethouder stelde de nota vast op 21 mei 2013. [http://raad.rijssen-holten.nl/bronnen/VerslagenInternet.nsf/Images/2013-06-20,+GG/\\$File/a,+nota+parkeernormen.pdf](http://raad.rijssen-holten.nl/bronnen/VerslagenInternet.nsf/Images/2013-06-20,+GG/$File/a,+nota+parkeernormen.pdf)

11. *In de planregels wordt tot slot verwezen naar parkeernormen (in bijlage 2). Reclamanten beschikken niet over deze bijlage en verzoeken een exemplaar te overleggen.*

De bijlage is digitaal te raadplegen bij het bestemmingsplan. Ook ligt het plan ter inzage bij de balie van het gemeentehuis. Het gaat om bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan.

12. *In afbeelding 3.2 wordt uiteengezet op welke wijze zal worden geladen en gelost bij de op te richten supermarkt. Het laden en lossen zal aan de zijkant plaatsvinden. Het ontwerpbestemmingsplan bevat evenwel geen regeling dat het laden en lossen ook daadwerkelijk aan deze zijde plaatsvindt. Mede vanwege een verkeersveilige situatie is het essentieel dat vooraf wordt geregeld op welke wijze laden en lossen dient plaats te vinden. Ook de rijroutes zouden dwingend dienen te worden voorgeschreven. De huidige voorgeschreven routing wordt door reclamanten niet ondergeschreven. Zo vrezen reclamanten onder meer voor lichtoverlast van de koplampen die in de woonkamers van de bewoners zullen schijnen. Tot op heden wordt geen rekening gehouden met deze lichtoverlast. Daarbij is het met het ontbreken van een gedegen laad en losregeling, niet uitgesloten dat het laden en lossen tot aanzienlijke geluidsoverlast voor cliënten gaat leiden. Niet is uitgesloten dat deze overlast de normen van een goed- woon en leefklimaat schenden.*

Gekozen is voor een veilige oplossing. Het manoeuvreren vindt op eigen terrein plaats. Inschijnende koplampen blijft beperkt. Aanvullend wordt de beoogde laad en los situatie ook juridisch-planologisch geregeld. Hiervoor wordt een laad en los zone aangeduid in het bestemmingsplan. Alleen hier mag het laden en lossen gaan plaatsvinden. De zienswijze is aanleiding geweest aanvullend onderzoek te plegen naar mogelijke geluidsoverlast als gevolg van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek 'winkelfunctie centrumplan te Rijssen' en 'indirect lawaai bouwplan Stationsdwarsweg te Rijssen' van Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing zijn bijgevoegd. Conclusie is dat het langtijdbeoordelingsniveau L_{Ar,LT} en de piekgeluiden L_{Amax} in de rekenpunten bij de woninggevels voldoen aan de norm van het gemeentelijk geluidbeleid en het Activiteitenbesluit Milieubeheer. De cumulatieve geluidbelasting wordt in de nieuwe situatie lager. Het binnenniveau van 33 dB is zonder extra maatregelen gegarandeerd. Omdat de cumulatieve geluidbelasting afneemt en er voldoende afstand zit tussen de inrichting en de woningen blijkt uit beide onderzoeken dat voor wat betreft de woningen er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit van toepassing op de supermarkt. Indien nodig zullen ter zake maatwerkvoorschriften worden gesteld. Voor het

overige wordt verwezen naar deze onderzoeken en naar paragraaf 3.2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

13. *Het is niet uitgesloten dat uiteindelijk of na verloop van jaren, zich een andere supermarkt zal vestigen binnen het plangebied. Op geen enkele wijze is verzekerd dat alleen maar vrachtwagens van door Ahold gecontracteerde transporteurs op en neer zullen rijden.*

Het bestemmingsplan maakt een supermarkt mogelijk. Het klopt dat het bestemmingsplan niet de eindgebruiker van het gebouw regelt. Het laden en lossen is wel juridisch vastgelegd. In het bestemmingsplan is een aanduiding opgenomen waardoor de locatie van het laden en lossen voor de toekomstige gebruikers vast ligt. Zie hiervoor paragraaf 3.2.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan en de reactie bij punt 12.

14. *Reclamanten zijn van mening dat tevoren vast dient te staan of en welke supermarktvoorzieningen gerealiseerd mogen worden om zoveel overlast te voorkomen. Ook dienen deze voorzieningen in elk geval binnen het bouwvlak opgericht te worden. Op de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene wijze staat het de houder van een supermarkt vrij om buiten het bouwvlak onbeperkt voorzieningen op te richten. Ook het aantal voorzieningen is ten onrechte niet beperkt. Het is evident dat deze voorzieningen leiden tot aanzienlijke overlast en dat de huidige redactie geen goed woon- en leefklimaat veiligstelt. Reclamanten verzoeken u om hen in de gelegenheid te stellen om mee te denken op welke plek deze voorzieningen het beste kunnen worden geplaatst.*

De door reclamant bedoelde voorzieningen zijn beperkt van omvang. De ruimtelijke impact op de omgeving is beperkt. Dit is ook de reden dat deze voorzieningen niet binnen een bouwvlak gerealiseerd hoeven worden. Toch is deze zienswijze aanleiding geweest om deze kleinschalige supermarktvoorzieningen alsnog te verkleinen. De maximale bouwhoogte en de oppervlakte worden naar beneden bijgesteld. In artikel 4.2.3 wordt het maximale oppervlak van de bouwwerken verkleind naar 150 m² en de maximaal bouwhoogte naar 3 meter. Ook wil de initiatiefnemer in overleg treden met de reclamant over de plaatsing van deze voorzieningen. Hierover zijn reeds gesprekken gevoerd tussen de ontwikkelaar en de reclamant.

Daarnaast is eventuele geluidshinder in het kader van de bedrijfsvoering onderzocht in bijgevoegd geluidsonderzoek door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing. Hieruit komt naar voren dat vanwege de afstand tussen de inrichting en de omliggende woningen er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de woningen.

15. *Het is nog maar de vraag hoe de uitvoering eruit komt te zien. Reclamanten hebben kennis genomen van de artist impressions maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Reclamanten hebben er begrip voor dat de uitwerking nog niet geheel bekend is. Tegelijkertijd wensen zij zoveel mogelijk zekerheid vooraf te krijgen. Zo hebben zij ervan kennis genomen dat de bestemming "Groen" is opgenomen. De uitvoering van deze bestemming (het gaat cliënten in deze met name om de groenvoorziening) is niet zeker gesteld. Reclamanten verzoeken uw raad om aan te geven in hoeverre door het stadproject ook groen wordt ingepast. Zij zien graag dat de bestemming "groen" verder wordt uitgewerkt, zodat ook iets wordt geregeld over het behoud (en het onderhoud) daarvan. Een suggestie is om hiervoor een regeling op te nemen (bijvoorbeeld in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen percentage en kwaliteitsnorm) in het bestemmingsplan. Ook is niet duidelijk in hoeverre wordt getoetst aan Beeldkwaliteit (en welke normen gelden). Reclamanten verzoeken uw raad om deze duidelijkheid alsnog te geven. Op deze wijze weten reclamanten beter waar ze aan toe zijn.*

De bestemming Groen is gelegen achter woningen van de Stationsdwarsweg. Het zicht op deze gronden is vanaf het openbaar gebied zeer beperkt of ontbreekt in zijn geheel. Kwalitatieve invulling van het groen heeft geen meerwaarde voor het plan in de Stationsomgeving. Daarom acht de gemeente extra regeldruk in de vorm van een voorwaardelijke verplichting niet noodzakelijk. Los hiervan wil de initiatiefnemer in overleg treden met de bewoners om te komen tot een voor die locatie passende invulling van de groenbestemming.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond geacht op de volgende punten:

1. de aanduiding op de verbeelding en de toevoeging in de regels voor het waarborgen van de locatie voor het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt;
2. de verkleining van de kleinschalige supermarktvoorzieningen; in artikel 4.2.3 van de regels wordt het maximale oppervlak van de bouwwerken verkleind naar 150 m² en de maximaal bouwhoogte naar 3 meter.

Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht, waarbij het juridische deel (de planregels en de bijbehorende verbeelding) ongewijzigd blijven.

De zienswijze is wel aanleiding geweest aanvullende onderzoeken te verrichten. Het gaat om een onderzoek naar de eventuele gevolgen van een Pick Up Point. Daarnaast heeft het verkeersdeskundig bureau een oplegnotitie gemaakt met daarin herijking van de uitgangspunten stedelijkheidsgraad/gebiedstype voor de verkeersintensiteiten en verkeersafwikkeling; een toelichting op de locaties telpunten; de verkeersafwikkeling en gevolgen voor oversteekbaarheid. Verkeersbureau Roelofs heeft aanvullend onderzoek verricht om beter inzicht in de woonstraten te verkrijgen. Voorgesteld wordt een knip in de Izaak Heijmansstraat aan te brengen. Hiervoor is een verkeersbesluit noodzakelijk. Deze verkeersmaatregel is nodig om het extra verkeersaanbod op de onderliggende wegen tegen te gaan. Hiertegen bestaan op voorhand geen bezwaren van verkeerskundige of planologische aard. De gemeente wil in overleg treden met de buurt over dit voornemen.

Ook is aanvullend geluidsonderzoek gepleegd in het kader van de bedrijfsvoering en het indirecte lawaai. Deze stukken maken deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit zorgt niet voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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 post ingekomen op 7 oktober 2014. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant kan zich om diverse redenen niet met dit plan verenigen. Onder andere omdat hierin een extra supermarkt mogelijk wordt gemaakt, terwijl hieraan - zoals in 2011 al geconstateerd - geen behoefte bestaat in de gemeente. Reclamant ziet zich daarom genoodzaakt deze zienswijze in te dienen.*

De laatste jaren en recent nog is de gemeente door twee (discount) supermarktketens benaderd, waarvan AH er één is, voor nieuwvestiging en/of verplaatsing van supermarkten binnen Rijssen. De gemeente mag niet aan economische ordening doen. Het gaat om een goede ruimtelijke ordening (zie ook reactie 2 en 3). Het plan betreft geen duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau. Tot grote uitval c.q. onbeheersbare toename van het leegstandspercentage elders zal de beoogde ontwikkeling in ieder geval niet leiden. Ook is er geen sprake van een onaanvaardbare leegstand (6,4% in Rijssen en landelijk 7%) binnen de gemeente. Zie hiervoor paragraaf 4.1 en bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning.

De planvorming voor het gebied is al jaren gaande. In het verleden zijn er diverse plannen geweest. In eerste instantie de mogelijke vestiging van het nieuwe gemeentehuis rond 2001. Daarna een woningbouwplan rond 2007. Nu is er sprake van een aantrekkelijk en uitvoerbaar plan met een meerwaarde voor Rijssen. Ook past het plan binnen de vastgestelde structuurvisie Rijssen-Holten van 2012.

2. *Dat er geen ruimte is voor een extra supermarkt in Rijssen, is al vele jaren het beleid van de gemeente. De ambities van Rijssen-Holten ten aanzien van detailhandel zijn vastgelegd in de detailhandelsvisie uit 2007. Hieruit blijkt dat in Rijssen geen behoefte is aan nieuwe supermarkten. In deze visie wordt expliciet gesteld dat: "De verschraling van de dagelijks-specialisten moet worden tegengegaan door behoudend om te gaan met supermarktmeters."*

Het plan past binnen de vastgestelde structuurvisie Rijssen-Holten van 2012. De detailhandelsvisie uit 2007 is op vele punten niet meer actueel. Overigens is deze ontwikkeling niet in strijd met deze nota uit 2007. Zie hiervoor reactie 3. De visie van 2007 ging uit van andere uitgangspunten. Tijden veranderen in snel tempo. De vraag of er marktruimte is is niet leidend. In het kader van supermarktmeters gaat het om vragen als; of er geen sprake is van een duurzame ontwrichting; of er geen sprake is van een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat en of er sprake is van een actuele regionale behoefte in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarom is nieuw onderzoek verricht. Deze onderzoeken zijn bij het bestemmingsplan gevoegd. De ruimtelijke-economische onderzoeken tonen aan dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting en dat meer marktruimte is ontstaan sinds 2007. In de afgelopen maanden heeft daarnaast een decentraal gelegen supermarkt in Rijssen de deuren gesloten. Hierdoor is ook meer marktruimte ontstaan in Rijssen. Zie ook bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning. De gemeente is daarnaast begonnen aan een nieuwe structuurvisie voor het centrum van Rijssen, waarin het bestemmingsplanprogramma wordt opgenomen.

3. *Uit het beleid volgt dat alleen een verplaatsing van een bestaande supermarkt een optie zou kunnen zijn, om daarmee de spreiding van supermarkten over Rijssen te verbeteren. De locatie die nu voor de Albert Heijn wordt gecreëerd,*

zorgt echter niet voor een betere spreiding van de supermarkten zoals in het beleid beoogd. Een eventuele verplaatsing van een supermarkt zou volgens het beleid namelijk naar oost of noord moeten (zie onderstaande afbeelding afkomstig uit de detailhandelsvisie). Daarin wordt met dit plan niet voorzien. Bovendien gaat het hier niet om verplaatsing van een bestaande supermarkt, maar toevoeging van een extra supermarkt.

Het bestemmingsplan maakt een extra supermarkt mogelijk. Planologisch gaat het niet om een verplaatsing. Als de AH vertrekt uit de huidige locatie dan blijft deze locatie geschikt voor een supermarkt. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van – en in de directe nabijheid van – het centrum van Rijssen. Het plangebied sluit daarnaast aan op bestaande centrumvoorzieningen, zoals een Jumbo supermarkt, Action, Schoenenreus en andere commerciële panden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de spreiding en de marktruimte is er een nieuwe situatie ontstaan. In de afgelopen maanden heeft een decentraal gelegen supermarkt in Rijssen de deuren gesloten. Hierdoor is meer marktruimte ontstaan in Rijssen. Zie ook bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning. Op het schaalniveau van de kern Rijssen betekent dit een concentratie van supermarktmeters in de directe nabijheid van het centrum. Hierdoor wordt het centrum versterkt. Daarmee ligt deze ontwikkeling in lijn met het beleid van de detailhandelsvisie van 2007. Dit is echter niet doorslaggevend. Er is nieuw beleid zijnde de structuurvisie. Zie hiervoor ook de reactie bij punt 2.

4. *Het toestaan van 1.900 m² bvo nieuwe supermarktmeters is aldus op geen enkele wijze in overeenstemming met het jarenlange detailhandelsbeleid van uw gemeente. In de plantoelichting wordt op dit aspect in het geheel niet ingegaan. Alleen al hierom kan het ontwerpplan niet door uw raad worden vastgesteld.*

Er zijn gewijzigde omstandigheden. Op het schaalniveau van de kern Rijssen is er sprake van een concentratie van supermarktmeters in de directe nabijheid van het centrum. Het plan past binnen de vastgestelde structuurvisie Rijssen-Holten van 2012. Zie hiervoor ook de reactie bij punt 2 en 3.

5. *Dat van het vaste beleid van uw gemeente wordt afgeweken en toch een extra supermarkt planologisch mogelijk wordt gemaakt, verbaast reclamant ten zeerste. Dit temeer nu uit alle uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er - nog steeds - geen marktruimte is voor een extra supermarkt in Rijssen.*

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Rijssen-Holten van 2012. De structuurvisie geeft voor het gebied 'Stationskwartier' onder andere aan dat arbeids- en publieksintensieve bedrijven en voorzieningen zijn toegestaan. Hier valt ook een supermarkt en dagwinkels onder. De ontwikkeling versterkt de functie van het centrum, omdat meer consumenten zich aan het centrum gaan binden. Het plan past binnen de kaders van de structuurvisie Rijssen-Holten. Daarmee wordt niet afgeweken van het gemeentelijk beleid. Marktruimte speelt geen doorslaggevende rol. Zie ook reactie bij punt 1 en 2 en 3.

6. *Ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan is door zowel het Bureau Stedelijke Planning (BSP), in opdracht van de initiatiefnemer, als door Seinpost (in opdracht van gemeente) onderzoek gedaan naar de marktruimte voor een extra supermarkt in Rijssen. De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in de rapporten "Distributieve toets en effecten ontwikkeling Rijssen - Stationsomgeving" (BSP) en "Second Opinion DPO Albert Heijn Rijssen" (Seinpost). Daarnaast heeft ook Droog Trommelen en Partners (DTNP) in het kader van haar "Effectenanalyse verplaatsing supermarkt Rijssen" (bijlage 2) in opdracht van reclamant de marktruimte onderzocht. Uit al deze onderzoeken blijkt duidelijk dat er op dit moment in Rijssen geen*

marktruimte is voor extra vierkante meters supermarkt (en andere winkels met een dagelijks aanbod) omdat de markt al verzadigd is.

Zie reactie bij punt 1 en 2 en 3.

7. *BSP concludeert uiteindelijk niettemin dat er toch een bescheiden uitbreidingspotentie is, uitgaande van een aantal aannames (een lichte groei van het draagvlak, een versterking van het centrumgebied door toevoeging van een toekomstbestendige supermarktlocatie en het ontbreken van een hard-discounter in het centrum van Rijssen). Deze aannames zijn echter niet reëel:*

- a. *In het onderzoek van BSP wordt aangenomen dat door de nieuwe locatie van de Albert Heijn de koopkrachtbinding stijgt tot 95% - 97%, waardoor in Rijssen een grotere behoefte aan supermarkten zou ontstaan. Zoals Seinpost ook al aangeeft, is deze stijging van de koopkrachtbinding echter niet realistisch is.*

BSP acht een binding van 95% in kernen zoals Rijssen een reëel uitgangspunt. Zie ook bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning en de reactie bij punt 1 en 2 en 3.

- b. *De aanname van BSP dat het centrumgebied wordt versterkt door de komst van de nieuwe (solitaire) supermarktlocatie, wordt eveneens weersproken in de second opinion van Seinpost. Seinpost benadrukt immers dat "de functie van AH op deze locatie als bronpunt voor het centrum verslechtert omdat AH op het Stationsgebied enkele honderden meters verder weg is gelegen van het centrum en er geen directe zichtrelatie met het centrum meer is." Seinpost schrijft letterlijk dat "voor bezoekers die een combinatie tussen het kernwinkelgebied en de AH-supermarkt willen maken de verplaatsing geen goed nieuws betekent".*

Vanuit het gezichtspunt van bezoekers van de AH geldt dit nadeel. Planologisch gaat het echter niet om een verplaatsing en geldt dit niet. Als de AH vertrekt uit de huidige locatie dan blijft deze locatie geschikt voor een supermarkt. Vanuit dat oogpunt zijn er ruimtelijk positieve effecten te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied en versterking vestigingsklimaat. Het is wenselijk om de focus op het centrum te behouden en te vergroten, waarbij het verstandig is dat de supermarkten aan de flanken van het centrumgebied gevestigd zijn, op plekken die goed bereikbaar zijn met voldoende parkeermogelijkheden en een laagdrempelig karakter kennen.

Het bestemmingsplan maakt geen AH supermarkt mogelijk. Het is dan ook niet zeker dat de huidige locatie door de Albert Heijn achter wordt gelaten. Als dat wel het geval is dan blijft een courant pand achter op een aantrekkelijke locatie. Binnen de gemeente is de vraag van een andere discount-supermarkt bekend die graag tot de Rijssense markt wil toetreden. Van een onaanvaardbare leegstand is geen sprake.

Zie hiervoor paragraaf 4.1.4 in de toelichting van het bestemmingsplan en het rapport als bijlage bij de toelichting in combinatie met de bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning.

- c. *BSP gaat er ten onrechte vanuit dat het mogelijk maken van deze nieuwe supermarktlocatie leidt tot de komst van een discounter. De nieuwe locatie is immers bedoeld voor de Albert Heijn, zodat hier geen discounter wordt gevestigd. De aanname dat zich een discounter zal vestigen in de door Albert Heijn achter te laten ruimte aan de Watermolen, is op niets gebaseerd. Bij reclamant heeft zich hiervoor nog geen enkele concrete gegadigde gemeld. Als reclamant als eigenaar hiervan al niet weet, hoe kan BSP dan uitgaan van de komst*

van een discounter? Bovendien blijkt uit het onderzoek van DTNP dat de kans ook klein is dat zich een geïnteresseerde discounter zal melden, omdat veel supermarktorganisaties al in Rijssen of de directe omgeving zijn gevestigd. Maar zelfs als er een discounter geïnteresseerd zou zijn, volgt uit het rapport van Seinpost dat er bij de relocatie van de Albert Heijn en de komst van een discounter aan de Watermolen een distributief tekort ontstaat.

De gemeente herkent zich niet in deze zienswijze. Bij de gemeente is de vraag bekend dat een discount supermarkt zich in Rijssen wil vestigen. Zie reactie bij punt 1 en 7b. Met betrekking tot de stelling van een distributief tekort zie de reactie bij punt 2 en 3.

8. *Om al deze redenen kan de op basis van de onjuiste aannames getrokken conclusie van BSP dat het onderhavige plan "distributief verantwoord" is, geen stand houden. Zoals al jaren door uw gemeente zelf wordt benadrukt, is er geen (markt)ruimte voor toevoeging van een extra supermarkt in Rijssen. Uw gemeenteraad zou hieraan dan ook niet moeten willen meewerken.*

Met betrekking tot een distributief tekort zie de reactie bij punt 1, 2 en 3 en de bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning.

9. *Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Op grond van de eerste trede van dit artikel moet in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele en regionale behoefte. Dat sprake is van een actuele regionale behoefte moet volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling worden aangetoond door de behoefte af te wegen tegen het bestaande aanbod, waarin ook de leegstaande winkelpanden worden meegenomen. Daarbij moet inzichtelijk worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. Aan dit artikel is niet voldaan. Allereerst is niet aangetoond dat er behoefte is aan de vestiging van een nieuwe supermarkt op deze locatie. Zoals hierboven uiteengezet, volgt uit de onderzoeken door BSP, Seinpost en DTNP dat er geen marktruimte bestaat. Van een kwantitatieve behoefte aan de extra vierkante meters supermarkt in Rijssen is dan ook geen sprake.*

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ook kunnen voor de bepaling van de actuele regionale behoefte (eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking) meerdere kwantitatieve methoden worden gehanteerd. Er is naast een DPO-berekening ook een vergelijking van winkeldichtheden en een benchmarkanalyse toegevoegd. De toevoeging van een supermarkt in de kern Rijssen is volgens de analyses distributief te verantwoorden. De benchmarkanalyse laat daarnaast tevens zien dat er in Rijssen Centrum nog mogelijkheden liggen voor een supermarktformule. Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte dient niet alleen aan kwantitatieve maar zeker ook aan kwalitatieve aspecten waarde te worden gehecht. In dit verband wijst Bureau Stedelijke Planning op relevante trends en ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en de regiofunctie van Rijssen.

Zie bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning.

Daarnaast ligt het voor de hand dat zich aan de Watermolen – mocht de Albert Heijn vertrekken – een nieuwe supermarkt komt. Voor de marktruimte zie reactie 1, 2 en 3.

10. *Evenmin is aangetoond dat er dan wel een kwalitatieve behoefte aan deze ontwikkeling zou bestaan. Uit de rapporten van BSP en Seinpost kan weliswaar worden opgemaakt dat er enige (kwalitatieve) behoefte zou kunnen bestaan aan een discountsupermarkt (zoals een Lidl) in Rijssen. Het voorliggende ontwerpplan maakt een dergelijke supermarkt echter niet mogelijk. Het nieuwe complex zal een Albert Heijn supermarkt huisvesten. Overigens wordt door DTNP betwist dat er behoefte in Rijssen bestaat aan discounter, gelet op de vele supermarkt(organisaties) in Rijssen en directe omgeving*

De stelling is juist dat het bestemmingsplan geen specifieke AH-locatie mogelijk maakt. Het plan maakt een supermarkt mogelijk. Een kwalitatieve benadering van het bestemmingsplan is dan ook niet goed mogelijk. Het blijft een optie dat een andere supermarkt, dan de AH, intrek neemt in het toekomstige pand. Voor de behoefte zie de reactie bij 1 en 3.

11. *De enige "behoefte" die uit de plantoelichting volgt, is die van Albert Heijn aan een grotere supermarkt waar optimaal geparkeerd kan worden. Dat de Albert Heijn bij de gemeente heeft aangegeven graag een solitaire vestiging te willen, betekent echter niet dat hierom sprake is van een actuele regionale behoefte aan deze ontwikkeling. Zoals ook bevestigt door de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is het enkele feit dat er mogelijk een concrete gegadigde is hiervoor niet voldoende.*

De vestiging van een supermarkt in de stationsomgeving maakt onderdeel uit van een totaal plan. Er zijn ruimtelijk positieve effecten te verwachten zie reactie bij 7b. In de structuurvisie van de gemeente Rijssen-Holten staat de uitdrukkelijke wens van de gemeente om deze locatie te herontwikkelen. Een supermarkt is de belangrijkste drager van de totale herontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking gaat ook in op de behoefte zie reactie 9. Voor de behoefte zie de reactie bij 1 en 3.

12. *Kortom, in de plantoelichting en bijbehorende stukken is niet aangetoond dat er sprake is van een concrete, actuele behoefte aan toevoeging van deze nieuwe solitaire winkellocatie. Laat staan dat in deze stukken aannemelijk is gemaakt dat de nieuwe winkellocatie geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. Aan de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking wordt aldus niet voldaan.*

Er is behoefte aan een nieuwe supermarkt. Zie reactie bij 1, 2 en 3. De ladder voor duurzame verstedelijking gaat ook in op de behoefte zie reactie 9. Er is geen sprake van een onaanvaardbare leegstand. Zie hiervoor reactie 1 en paragraaf 4.1.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

13. *Overigens moet - als er al een behoefte zou zijn aan Albert Heijn vestiging zoals die in dit plan mogelijk wordt gemaakt - op grond van de tweede trede van artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden gezien in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook dit is door de gemeente niet gedaan.*

Het plan voldoet ook aan trede twee van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en wordt omringd door commerciële panden, woningbouw, infrastructuur, bedrijvigheid en andere functies. Zie hiervoor ook paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

14. *Indien de gemeente deze tweede trede wel zou hebben doorlopen, had moeten worden geconcludeerd dat de door Albert Heijn gewenste uitbreiding*

van haar supermarkt in Rijssen ook op de huidige locatie aan de Watermolen kan worden gerealiseerd. Namens reclamant is er inmiddels een aanvraag ingediend om de uitbreiding van de supermarkt mogelijk te maken. Deze uitbreidingsruimte wordt gerealiseerd door de twee andere bestaande winkelunits naast de supermarkt te verplaatsen. Hierdoor kan de supermarkt ter plaatse uitbreiden tot nagenoeg dezelfde oppervlakte als in voorliggend ontwerpplan mogelijk wordt gemaakt (bijlage 3). Voor het realiseren van een grotere Albert Heijn is dit ontwerpbestemmingsplan daarom niet nodig. De gemeente heeft niet aannemelijk gemaakt dat de uitbreiding van de Albert Heijn op de huidige locatie inhoudelijk, financieel en juridisch niet haalbaar zou zijn. Ook aan de tweede trede wordt daarom niet voldaan.

Het bestemmingsplan maakt een supermarkt mogelijk, niet alleen een AH supermarkt. Dit geeft reclamant zelf ook aan bij zienswijze 3. Een dergelijke specifieke redenatie toegespitst op de Albert Heijn is dan ook niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. De afgelopen jaren heeft de AH aangegeven uit te kijken naar een ander pand en geen interesse te hebben in continuering van de bestaande locatie. De geschiktheid van de huidige AH locatie is hierdoor niet relevant. Voor de goede orde: deze zienswijze lijkt te zijn ingegeven door een verhuurder/huurdergeschil. De gemeente heeft daarin geen rol. Daarnaast heeft een discountsupermarkt meerdere malen aangegeven graag toe te treden tot de Rijssens markt. Ook heeft recent een decentraal gelegen supermarkt haar deuren gesloten. Al deze ontwikkelingen maken dat de gemeente van mening is dat het verantwoord is om planologisch-distributief een supermarkt mogelijk te maken.

15. *Gelet op het voorgaande is op verschillende punten niet voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid Bro, zodat ook hierom uw raad het ontwerpbestemmingsplan niet kan vaststellen.*

Het plan voldoet ook aan trede twee van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en wordt omringd door commerciële panden, woningbouw, infrastructuur, bedrijvigheid en andere functies. Zie hiervoor ook paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

16. *Uw gemeenteraad kan het ontwerpbestemmingsplan evenmin vaststellen, nu de vestiging van de extra supermarkt op de locatie in het stationsgebied in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Het is aannemelijk dat als gevolg van deze ontwikkeling de winkelruimte aan de Watermolen leeg komt te staan. Niet alleen de supermarkt zal vertrekken, maar ook de naastgelegen poelier.*

Er is geen sprake van een onaanvaardbare leegstand. Het bestemmingsplan maakt niet alleen Albert Heijn supermarkt mogelijk. Een dergelijke specifieke redenatie toegespitst op de Albert Heijn is niet relevant. Voor leegstand zie ook paragraaf 4.1.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Zie ook reactie 1.

17. *Alle deskundigen benadrukken dat de Watermolen voor het kernwinkelgebied van grote waarde is vanwege het combinatiebezoek tussen de deze locatie en het centrum. Ook in de plantoelichting wordt het belang van de huidige locatie voor het kernwinkelgebied onderstreept. Benadrukt wordt hoe essentieel het is dat op deze locatie een trekker voor het kernwinkelgebied aanwezig is. Precies deze essentiële trekker is nu al aan de Watermolen gevestigd. Precies deze trekker verdwijnt echter als direct gevolg van het voorliggende ontwerpplan naar een solitaire winkellocatie zonder effectieve relatie met het kernwinkelgebied.*

Het bestemmingsplan maakt niet alleen een Albert Heijn supermarkt mogelijk. Een dergelijke specifieke redenatie toegespitst op de Albert Heijn is in feite niet relevant. Wel is duidelijk dat de Albert Heijn op de huidige locatie de functie van (boven) lokaal verzorgende supermarkt niet naar behoren kan vervullen. De supermarkt is te klein voor een plaatsverzorgende functie, en het parkeren is niet optimaal (kwantitatief en kwalitatief). Doordat Albert Heijn hier niet uit de

verf komt, is ook de functie als bronpunt van centrumbezoek niet optimaal. Mocht de huidige AH-locatie wel leegkomen dan blijft een courant pand achter op een aantrekkelijke locatie. Binnen de gemeente is de vraag van een andere discount-supermarkt bekend die graag tot de Rijssense markt wil toetreden. Van een onaanvaardbare leegstand is geen sprake. Zie hiervoor paragraaf 4.1.4 in de toelichting van het bestemmingsplan. Als toch sprake is van (tijdelijke) leegstand dan weegt de locatie aan het station te ontwikkelen zwaarder.

18. *Dat zich aan de Watermolen een andere supermarkt zal vestigen, is niet waarschijnlijk. De marktruimte voor een extra supermarkt ontbreekt immers. Bovendien, zoals ook in punt 4.3, derde bullet, al uiteengezet, blijkt uit het onderzoek van DTNP dat de kans klein is dat zich een geïnteresseerde supermarkt zal melden nu veel supermarktorganisaties al in Rijssen of de directe omgeving zijn gevestigd.*

De gemeente herkent zich niet in deze zienswijze. Bij de gemeente is de vraag bekend dat een discount supermarkt zich in Rijssen wil vestigen. Zie reactie bij punt 1 en 7b. Voor marktruimte zie de reactie bij punt 2 en 3.

19. *Dat zich aan de Watermolen een trekker zal vestigen in het non-food segment, die voldoet aan de 'eisen' die de gemeente in de plantoelichting in het licht van de functie voor het kernwinkelgebied daaraan stelt, is evenmin waarschijnlijk. In november 2013 is door burgemeester en wethouders immers al in het raadsvoorstel over deze kwestie aangegeven dat in het non-food segment - zelfs na een zoektocht - geen partij is gevonden die intrek wil nemen in het achterblijvende pand van de Albert Heijn (zie paragraaf 2.2 van bijlage 4).*

Zie hiervoor de reactie onder punt 14 en 17.

20. *Nergens in de plantoelichting of elders heeft de gemeente zich rekenschap gegeven van de gevolgen die het verdwijnen van de huidige trekker aan de Watermolen en - waarschijnlijke - leegstand op deze locatie heeft voor het kernwinkelgebied. Desondanks maakt het ontwerpplan een nieuwe solitaire locatie mogelijk waarvan in de plantoelichting wordt erkend dat "in ruimtelijke zin sprake is van een minder logische verbinding met het kernwinkelgebied (Grotestraat/Haarstraat). De afstand is groter en het zicht op het kernwinkelgebied verdwijnt". Naar de overtuiging van reclamant is dit ontwerpplan dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

Er is geen sprake van een onaanvaardbare leegstand. Zie hiervoor paragraaf 4.1.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan en de reactie bij 1. Deze ontwikkeling voorziet in een 'logische' ontwikkeling aan de noordzijde van – en in de directe nabijheid van – het centrum van Rijssen. Het plangebied sluit aan op een bestaande supermarktlocatie met aanvullende detailhandel en commerciële panden. Nieuwe supermarktlocaties die voldoen aan de huidige eisen zijn niet voorhanden in het kernwinkelgebied. Ruimtelijk zijn er positieve effecten te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied en versterking vestigingsklimaat. Het is wenselijk om de focus op het centrum te behouden en te vergroten, waarbij het verstandig is dat de supermarkten aan de flanken van het centrumgebied gevestigd zijn, op plekken die goed bereikbaar zijn met voldoende parkeermogelijkheden en een laagdrempelig karakter kennen. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast maakt dit plan geen directe leegstand mogelijk. Zie hiervoor de reactie onder punt 14 en 17.

21. *Het plan is bovendien in strijd met de structuurvisie van Rijssen-Holten. Voor de stationsomgeving wordt hierin namelijk aangegeven dat hier diverse functies wenselijk zijn en daarbij wordt detailhandel niet genoemd.*

De Structuurvisie Rijssen-Holten 2010 – 2020 zich niet verzet tegen het bestemmingsplan. Overigens is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding

voor het centrum, waarin het bestemmingsplanprogramma wordt opgenomen. Algemene detailhandel maakt dit bestemmingsplan niet mogelijk. Wel specifiek een supermarkt van maximaal 1900 m² b.v.o. en winkels in dagelijkse goederen van maximaal 250 m² b.v.o. De structuurvisie geeft voor het gebied 'Stationskwartier' onder andere aan dat arbeids- en publieksintensieve bedrijven en voorzieningen zijn toegestaan. Hier kan ook een supermarkt en dagwinkels onder vallen. De ontwikkeling versterkt de functie van het centrum, omdat meer consumenten zich aan het centrum gaan binden. Het plan past binnen de kaders van de structuurvisie Rijssen-Holten.

22. *Daarnaast is de structuurvisie er vooral op gericht het centrum van Rijssen te verbeteren. Om dit te realiseren moeten blijkens de visie diverse straten (de Rozengarde, Grotestraat, Elsenerstraat en Bouwstraat) in het centrum worden versterkt. De Grotestraat en de Rozengarde liggen op korte afstand van de huidige Albert Heijn. Het planologisch mogelijk maken van de verplaatsing van de huidige Albert Heijn naar een nieuw solitair winkelcomplex dat op grote afstand van het centrum is gelegen, is in strijd met dit beleidsuitgangspunt.*

Een koppeling tussen het bestemmingsplan en genoemd beleidsuitgangspunt ziet de gemeente niet. Zie hiervoor ook de reactie bij punt 17 en 21.

23. *Zoals ook in de plantoelichting zelf wordt geconstateerd, heeft de nieuwe solitaire supermarktllocatie immers een minder logische verbinding met het kernwinkelgebied. Door de deskundigen Seinpost en Droogh Trommelen en Partners wordt bovendien aangegeven dat het wegvallen van de Albert Heijn op de huidige locatie een negatief effect op het centrum zal hebben. De wens om het centrum te versterken, wordt met dit ontwerpbestemmingsplan dan ook volledig uit het oog verloren.*

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van – en in de directe nabijheid van – het centrum van Rijssen. Het plangebied sluit daarnaast aan op bestaande centrumvoorzieningen, zoals een Jumbo supermarkt, Action, Schoenenreus en andere commerciële panden. Nieuwe supermarktllocaties die voldoen aan de huidige eisen zijn niet voorhanden in het kernwinkelgebied. Planologisch gaat het niet om een verplaatsing. Mocht alsnog het pand leegkomen dan blijft een courant pand achter wat is gelegen op een courante locatie. De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat daar niet binnen afzienbare termijn een passende winkel haar intrek zal nemen. Dat is uiteraard primair afhankelijk van het ondernemerschap van de eigenaar van de betrokken ruimte. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de spreiding en de marktruimte is er een nieuwe situatie ontstaan. Recent sloot een decentraal gelegen (wijk)supermarkt in de Braakmanslanden. Op het schaalniveau van de kern Rijssen betekent dit een concentratie van supermarktvierkante meters in de directe nabijheid van het centrum. Daarmee licht deze ontwikkeling in lijn met het beleid. Daarnaast maakt dit plan geen directe leegstand mogelijk. Zie hiervoor de reactie onder punt 14.

24. *Reclamant wijst er daarnaast op dat het plan op diverse punten in strijd is met de provinciale verordening "Omgevingsverordening Overijssel 2013". Allereerst heeft de gemeente niet onderkend dat het plan in strijd is met artikel 2.4.3 van de verordening. Dit artikel is van toepassing, nu het ontwerpplan een grootschalige detailhandelsvestiging mogelijk maakt. Een grootschalige detailhandelsvestiging is in de verordening als volgt gedefinieerd: "winkelformules met een zeer groot winkelvloeroppervlak dat (hoog)-frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen." De in het plan mogelijk gemaakte detailhandel voldoet aan deze definitie, aangezien er een supermarkt (hoogfrequent bezoek en aanbod in niet-volumineuze goederen) mogelijk wordt gemaakt met een winkelvloeroppervlak van 1.500 m² (zeer groot).*

Op basis van dit artikel is grootschalige detailhandel in aansluiting op bestaande binnensteden en wijkwinkelcentra wel toegestaan. De locatie sluit aan bij de bestaande binnenstad. De locatie is gelegen direct aansluitend op het Jumbo-terrein waar een supermarkt en twee grote winkels zijn gevestigd. Ook is de term 'grootschalige detailhandel' niet nader gedefinieerd. Zeker niet in vierkante meter winkeloppervlak.

De provincie heeft kunnen instemmen met het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. De provincie heeft het plan geplaatst op de lijst met akkoord bevonden plannen. Ook heeft de provincie geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan. De provincie oordeelt dat het plan niet in strijd is met de Omgevingsverordening. Het gaat hier om een supermarkt die naar aard en schaal, en ook naar locatie past bij het centrum van Rijssen. De supermarkt heeft primair een lokaal verzorgende functie, voor zover al sprake is van een bovenlokale functie past deze bij de regionale functie die het centrum van Rijssen nu al heeft. Dat blijkt namelijk uit de rapportages van BSP en Seinpost.

25. *Op grond van het tweede lid van dit artikel mogen grootschalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling uitsluitend worden toegelaten nadat met een ruimtelijke onderbouwing:*
- a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;*
 - b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de desbetreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;*
 - c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en gedeputeerde staten.*

Er is geen sprake van een grootschalige detailhandelsvestiging. Zie hiervoor de reactie onder punt 24. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden over de totale ontwikkeling met de provincie. De provincie heeft kunnen instemmen met het bestemmingsplan (programma).

26. *Nu in de plantoelichting wordt gesteld dat de geplande nieuwe supermarkt een regioverzorgende functie zal vervullen, moet aan de vereisten van dit artikel worden voldaan. Dit is door de gemeente niet onderkend. Bovendien wordt ook niet aan dit artikel voldaan. Zoals uit het voorgaande is gebleken, is er namelijk geen behoefte aan een extra supermarkt in Rijssen. Bovendien is ook niet aangetoond dat de vestiging van een extra supermarkt niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Rijssen. Dit terwijl, vanwege de ontbrekende marktruimte, de kans groot is dat het gebouw aan de Watermolen leeg komt te staan. Dit zal gelet op de locatie van dit gebouw dicht bij het centrum van Rijssen, sterk negatieve invloed hebben op het kernwinkelgebied. De gemeente heeft hiermee geen rekening gehouden. Tot slot heeft er ook geen regionale afstemming plaatsgevonden over de realisatie van deze supermarkt. Dit wordt in de plantoelichting expliciet erkend.*

Zoals eerder gesteld is er geen sprake van grootschalige detailhandel. Het gaat hier om een supermarkt die naar aard en schaal, en ook naar locatie past bij het centrum van Rijssen. De supermarkt heeft primair een lokaal verzorgende functie, die past bij de regionale functie die het centrum van Rijssen nu al heeft. Van een onevenredige aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat is geen sprake. Dat blijkt namelijk uit de rapportages van BSP en Seinpost.

27. *Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 2.1.3 van de verordening. Op grond van dit artikel voorziet een bestemmingsplan uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die door bouwen een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving, als aan de daar genoemde voorwaarden wordt voldaan. De gemeente heeft niet onderkend dat dit artikel van toepassing is. Dit is het geval omdat het plangebied is gelegen in de groene omgeving. De groene omgeving is in de verordening gedefinieerd als: "de gronden die niet vallen*

onder bestaand bebouwd gebied".³² Onder bestaand bebouwd gebied wordt blijkens de verordening verstaan: "de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO".³³ In dit geval kent het herontwikkelingsgebied op dit moment geen geldend bestemmingsplan, zodat deze locatie niet kan worden benut voor stedelijk gebied op basis van een geldend bestemmingsplan.³⁴ Het gebied kan daarom niet worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en moet derhalve tot de groene omgeving worden gerekend.

Dit gebied betreft de facto bestaand bebouwd gebied. De bouwverordening fungeert hier als bestemmingsplan. De provincie heeft kunnen instemmen met het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. De provincie heeft het plan geplaatst op de lijst met akkoord bevonden plannen. Ook heeft de provincie geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan. Het gebied is centraal gelegen in de kern van Rijssen. Daarnaast is het gebied lang bebouwd geweest met woningen en een oude textielfabriek. In het kader van de omgevingsverordening wordt met 'groene omgeving' in feite het buitengebied bedoeld. Dit volgt ook uit de kaartbeelden die horen bij de Omgevingsverordening. Zie hiervoor paragraaf 5.2 van de toelichting. Hiermee voldoet het plan aan de Omgevingsverordening.

28. *Gelet hierop moet aan de voorwaarden uit artikel 2.1.3 van de provinciale verordening worden voldaan. Op grond van dit artikel mag alleen in de groene omgeving worden gebouwd wanneer aannemelijk is gemaakt dat:*
- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - b. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Dit gebied betreft geen groene omgeving maar valt onder bestaand bebouwd gebied, waardoor toetsing aan deze punten niet noodzakelijk zijn. Zie reactie 27.

29. *Aan de vereisten uit het artikel wordt niet voldaan. Zoals hierboven al uiteen is gezet, is binnen het bestaand bebouwd gebied namelijk wel degelijk ruimte voor de voorziene ontwikkeling. De grotere Albert Heijn kan ook gerealiseerd worden op de locatie waar de Albert Heijn nu gevestigd is. Daartoe kan van bestaande panden gebruik worden gemaakt. De mogelijkheden van ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied zijn dan ook allerm minst optimaal benut. Het plan is daarom ook in strijd met dit artikel uit de verordening. Gelet op het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan op twee punten in strijd met de omgevingsverordening van Overijssel. Ook hierom kan het plan niet door uw raad worden vastgesteld.*

Dit gebied betreft geen groene omgeving maar valt onder bestaand bebouwd gebied, waardoor toetsing aan deze punten niet noodzakelijk zijn. Zie reactie 27.

30. *Tot slot valt het reclamant op dat het plan niet in voldoende parkeerplaatsen voorziet. De gemeente is namelijk van onjuiste uitgangspunten uitgegaan. Blijkens vaste jurisprudentie van de Afdeling moet bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is. Bij het berekenen van de hoeveelheid parkeerplaatsen moet dus rekening worden gehouden met wat maximaal mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Dit heeft de gemeente niet gedaan.*

In de regels van het bestemmingsplan zit een parkeernormering op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze toetsing volgt bij een aanvraag omgevingsvergunning. Hierdoor moeten altijd voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast is de parkeerbalans opnieuw bepaald aan de hand van de maximale invulling van dit bestemmingsplan. In het plan is voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde parkeerbehoefte. Zie hiervoor de bijgevoegde paragraaf over parkeren.

31. *Voor horeca is de gemeente er namelijk ten onrechte van uitgegaan dat per 100 m² bvo, 5.0 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden. Daarbij hanteert de gemeente ten onrechte de parkeernorm die geldt voor een café, bar of cafetaria, terwijl het plan ook restaurants mogelijk maakt. Daarvoor geldt een hogere parkeernorm van 9.0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarnaast is de gemeente voor kantoren ten onrechte uitgegaan van de parkeernorm voor kantoren zonder baliefunctie (1,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo), terwijl op grond het ontwerpbestemmingsplan ook kantoren met een (publiekgerichte) baliefunctie gerealiseerd mogen worden. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2.1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.*

Door middel van een gewijzigde vaststelling komt de mogelijkheid voor de realisatie van een restaurant te vervallen. Hierdoor komt de norm op 5 parkeerplaatsen per 100 m² uit. Alle bovengenoemde functies, inclusief kantoren met baliefunctie, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de parkeernormering zoals bepaald in de bijlage 2 bij de regels. Bij een aanvraag omgevingsvergunning toetst de gemeente hieraan. Het bestemmingsplan voorziet daardoor in een adequate parkeeroplossing die ook juridisch-planologisch afdwingbaar is. Daarnaast is de parkeerbalans opnieuw bepaald aan de hand van de maximale invulling van dit bestemmingsplan. In het plan is voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde parkeerbehoefte. Zie hiervoor de bijgevoegde paragraaf over parkeren.

32. *Doordat van deze onjuiste uitgangspunten is uitgegaan, is de parkeerbehoefte te laag ingeschat. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt maximaal 200 m² aan horeca mogelijk gemaakt en 1.500 m² aan kantooruimte. Op basis van deze oppervlaktes is voor horeca uitgegaan van 10 parkeerplaatsen en voor kantoren van 24. Uitgaande van de van toepassing zijnde parkeernormen zouden echter voor horeca 18 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en voor kantoren 32. In totaal zijn dus 16 parkeerplaatsen meer nodig dan in het ontwerpbestemmingsplan is onderkend. Dit tekort kan niet worden opgelost met de 5 "extra" parkeerplaatsen waarin het plan voorziet. Ook hierom kan het plan niet door uw raad worden vastgesteld.*

Door middel van een gewijzigde vaststelling komt de mogelijkheid voor de realisatie van een restaurant te vervallen. Hierdoor komt de norm op 5 parkeerplaatsen per 100 m² uit. Alle bovengenoemde functies, inclusief kantoren met baliefunctie, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de parkeernormering zoals bepaald in de bijlage 2 bij de regels. Bij een aanvraag omgevingsvergunning toetst de gemeente hieraan. Het bestemmingsplan voorziet daardoor in een adequate parkeeroplossing die ook juridisch-planologisch afdwingbaar is. Daarnaast is de parkeerbalans opnieuw bepaald aan de hand van de maximale invulling van dit bestemmingsplan. In het plan is voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde parkeerbehoefte. Zie hiervoor de bijgevoegde paragraaf over parkeren.

33. *Het ontwerpbestemmingsplan maakt in strijd met jarenlang geldend beleid en ondanks dat hieraan geen behoefte bestaat, de realisatie van een extra supermarkt in Rijssen mogelijk. Het ontwerpplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, de Provinciale verordening en het eigen beleid. Uw raad zou hieraan niet moeten meewerken. Gelet op het vorenstaande verzoekt reclamant dan ook om rekening te houden met onderhavige zienswijzen en te besluiten het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, althans hierin geen solitaire winkellocatie, inclusief supermarkt, toe te staan.*

Er zijn ruimtelijk positieve effecten te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied en versterking vestigingsklimaat. Het is wenselijk om de focus op het centrum te behouden en te vergroten, waarbij het verstandig is dat de supermarkten aan de flanken van het centrumgebied gevestigd zijn, op plekken die goed bereikbaar zijn met voldoende parkeermogelijkheden en een laagdrempelig karakter kennen.

De laatste jaren en recent nog is de gemeente door twee (discount) supermarktketens benaderd, waarvan AH er één is, voor nieuwvestiging en/of verplaatsing van supermarkten binnen Rijssen. De gemeente mag niet aan economische ordening doen. Het gaat om een goede ruimtelijke ordening (zie ook reactie 2 en 3). Het plan betreft geen duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau. Tot grote uitval c.q. onbeheersbare toename van het leegstandspercentage elders zal de beoogde ontwikkeling in ieder geval niet leiden. Ook is er geen sprake van een onaanvaardbare leegstand (6,4% in Rijssen en landelijk 7%) binnen de gemeente.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Rijssen-Holten van 2012. De structuurvisie geeft voor het gebied 'Stationskwartier' onder andere aan dat arbeids- en publieksintensieve bedrijven en voorzieningen zijn toegestaan. Hier valt ook een supermarkt en dagwinkels onder. De ontwikkeling versterkt de functie van het centrum, omdat meer consumenten zich aan het centrum gaan binden. Het plan past binnen de kaders van de structuurvisie Rijssen-Holten. Daarmee wordt niet afgeweken van het gemeentelijk beleid. Marktruimte speelt geen doorslaggevende rol.

De provincie heeft kunnen instemmen met het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. De provincie heeft het plan geplaatst op de lijst met akkoord bevonden plannen. Ook heeft de provincie geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan. De provincie oordeelt dat het plan niet in strijd is met de Omgevingsverordening. Het gaat hier om een supermarkt die naar aard en schaal, en ook naar locatie past bij het centrum van Rijssen. De supermarkt heeft primair een lokaal verzorgende functie, voor zover al sprake is van een bovenlokale functie past deze bij de regionale functie die het centrum van Rijssen nu al heeft. Dat blijkt namelijk uit de rapportages van BSP en Seinpost.

Het bestemmingsplan maakt een extra supermarkt mogelijk. Planologisch gaat het niet om een verplaatsing. Als de AH vertrekt uit de huidige locatie dan blijft deze locatie geschikt voor een supermarkt. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van – en in de directe nabijheid van – het centrum van Rijssen. Het plangebied sluit daarnaast aan op bestaande centrumvoorzieningen, zoals een Jumbo supermarkt, Action, Schoenenreus en andere commerciële panden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de spreiding en de marktruimte is er een nieuwe situatie ontstaan. In de afgelopen maanden heeft een decentraal gelegen supermarkt in Rijssen de deuren gesloten. Hierdoor is meer marktruimte ontstaan in Rijssen. Zie ook bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning. Op het schaalniveau van de kern Rijssen betekent dit een concentratie van supermarktmeters in de directe nabijheid van het centrum. Hierdoor wordt het centrum versterkt.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond geacht op het punt van het parkeren in relatie tot de mogelijkheid voor een restaurant. Een restaurant komt te vervallen en als strijdig gebruik aangemerkt. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond geacht.

De zienswijze is aanleiding geweest aanvullende het plan nader te motiveren. Het gaat om een aanvullende onderbouwing op de distributieve onderbouwing en

effectrapportage van Bureau Stedelijke Planning (d.d. 19 december 2013). In de memo is de inhoudelijke reactie van Bureau Stedelijke Planning op de zienswijzen geformuleerd; 1. een algemene reactie; 2. de bepaling van de marktruimte en actuele regionale behoefte (eerste trede ladder duurzame verstedelijking); 3. de ruimtelijke motivatie en effecten van het voorgenomen initiatief. Ook is een vernieuwde paragraaf parkeren toegevoegd. Deze stukken maken deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Dit zorgt niet voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

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

Zienswijzen

Schriftelijke zienswijze en reactie, aangetekend en per fax ingekomen op 6 oktober en de aanvullende gronden op 20 oktober 2014. Deze zienswijze houdt samengevat het volgende in:

1. *Reclamant kan zich om verschillende redenen niet met dit plan verenigen. Onder andere om dat hier in een extra supermarkt mogelijk wordt gemaakt, terwijl hier aan - zoals in 2011 al geconstateerd – geen behoefte bestaat in de gemeente. Bovendien zal de verplaatsing van de Albert Heijn naar de nieuwe locatie een negatief effect op het centrum van Rijssen hebben. Reclamant ziet zich daarom genoodzaakt deze zienswijze in te dienen.*

Planologisch gaat het hier niet om een verplaatsing. Als de AH vertrekt uit de huidige locatie dan blijft deze locatie geschikt voor een supermarkt. Vanuit dat oogpunt zijn er ruimtelijk positieve effecten te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied en versterking vestigingsklimaat. Het is wenselijk om de focus op het centrum te behouden en te vergroten, waarbij het verstandig is dat de supermarkten aan de flanken van het centrumgebied gevestigd zijn, op plekken die goed bereikbaar zijn met voldoende parkeermogelijkheden en een laagdrempelig karakter kennen.

De laatste jaren en recent nog is de gemeente door twee (discount) supermarktketens benaderd, waarvan AH er één is, voor nieuwvestiging en/of verplaatsing van supermarkten binnen Rijssen. De gemeente mag niet aan economische ordening doen. Het gaat om een goede ruimtelijke ordening (zie ook reactie 2 en 3). Het plan betreft geen duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau. Tot grote uitval c.q. onbeheersbare toename van het leegstandspercentage elders zal de beoogde ontwikkeling in ieder geval niet leiden. Ook is er geen sprake van een onaanvaardbare leegstand (6,4% in Rijssen en landelijk 7%) binnen de gemeente. Zie hiervoor paragraaf 4.1 en bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning.

De planvorming voor het gebied is al jaren gaande. In het verleden zijn er diverse plannen geweest. In eerste instantie de mogelijke vestiging van het nieuwe gemeentehuis rond 2001. Daarna een woningbouwplan rond 2007. Nu is er sprake van een aantrekkelijk en uitvoerbaar plan met een meerwaarde voor Rijssen. Ook past het plan binnen de vastgestelde structuurvisie Rijssen-Holten van 2012.

2. *Dat er geen ruimte is voor een extra supermarkt in Rijssen, is al vele jaren het beleid van de gemeente. De ambities van Rijssen-Holten ten aanzien van detailhandel zijn vastgelegd in de detailhandelsvisie uit 2007. Hieruit blijkt dat in Rijssen geen behoefte is aan nieuwe supermarkten. In deze visie wordt expliciet gesteld dat: "De verschraling van de dagelijks-specialisten moet worden tegengegaan door behoudend om te gaan met supermarktmeters."*

Het plan past binnen de vastgestelde structuurvisie Rijssen-Holten van 2012. De detailhandelsvisie uit 2007 is op vele punten niet meer actueel. Overigens is deze ontwikkeling niet in strijd met deze nota uit 2007. Zie hiervoor reactie 3. De visie van 2007 ging uit van andere uitgangspunten. Tijden veranderen in snel tempo. De vraag of er marktruimte is is niet leidend. In het kader van supermarktmeters gaat het om vragen als; of er geen sprake is van een duurzame ontwrichting; of er geen sprake is van een aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat en of er sprake is van een actuele regionale behoefte in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarom is nieuw onderzoek verricht. Deze onderzoeken zijn bij het bestemmingsplan gevoegd. De

ruimtelijke-economische onderzoeken tonen aan dat er geen sprake is van een duurzame ontwrichting en dat meer marktruimte is ontstaan sinds 2007. In de afgelopen maanden heeft daarnaast een decentraal gelegen supermarkt in Rijssen de deuren gesloten. Hierdoor is ook meer marktruimte ontstaan in Rijssen. Zie ook bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning. Overigens is de gemeente begonnen aan een nieuwe structuurvisie voor het centrum van Rijssen, waarin het bestemmingsplanprogramma wordt opgenomen.

3. *Uit het beleid volgt dat alleen een verplaatsing van een bestaande supermarkt een optie zou kunnen zijn, om daarmee de spreiding van supermarkten over Rijssen te verbeteren. De locatie die nu voor de Albert Heijn wordt gecreëerd, zorgt echter niet voor een betere spreiding van de supermarkten zoals in het beleid beoogd. Een eventuele verplaatsing van een supermarkt zou volgens het beleid namelijk naar oost of noord moeten (zie onderstaande afbeelding afkomstig uit de detailhandelsvisie). Daarin wordt met dit plan niet voorzien. Bovendien gaat het hier niet om verplaatsing van een bestaande supermarkt, maar toevoeging van een extra supermarkt.*

Het bestemmingsplan maakt een extra supermarkt mogelijk. Planologisch gaat het niet om een verplaatsing. Als de AH vertrekt uit de huidige locatie dan blijft deze locatie geschikt voor een supermarkt. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van – en in de directe nabijheid van – het centrum van Rijssen. Het plangebied sluit daarnaast aan op bestaande centrumvoorzieningen, zoals een Jumbo supermarkt, Action, Schoenenreus en andere commerciële panden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de spreiding en de marktruimte is er een nieuwe situatie ontstaan. In de afgelopen maanden heeft een decentraal gelegen supermarkt in Rijssen de deuren gesloten. Hierdoor is meer marktruimte ontstaan in Rijssen. Zie ook bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning. Op het schaalniveau van de kern Rijssen betekent dit een concentratie van supermarktmeters in de directe nabijheid van het centrum. Hierdoor wordt het centrum versterkt. Daarmee ligt deze ontwikkeling in lijn met het beleid van de detailhandelsvisie van 2007. Dit is echter niet doorslaggevend. Er is nieuw beleid zijnde de structuurvisie. Zie hiervoor ook de reactie bij punt 2.

4. *Het toestaan van 1.900 m² bvo nieuwe supermarktmeters is aldus op geen enkele wijze in overeenstemming met het jarenlange detailhandelsbeleid van uw gemeente. In de plantoelichting wordt op dit aspect in het geheel niet ingegaan. Alleen al hierom kan het ontwerpplan niet door uw raad worden vastgesteld.*

Er zijn gewijzigde omstandigheden. Op het schaalniveau van de kern Rijssen is er sprake van een concentratie van supermarktmeters in de directe nabijheid van het centrum. Het plan past binnen de vastgestelde structuurvisie Rijssen-Holten van 2012. Zie hiervoor ook de reactie bij punt 2 en 3.

5. *Dat van het vaste beleid van uw gemeente wordt afgeweken en toch een extra supermarkt planologisch mogelijk wordt gemaakt, verbaast reclamant ten zeerste. Dit temeer nu uit alle uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er - nog steeds - geen marktruimte is voor een extra supermarkt in Rijssen.*

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Rijssen-Holten van 2012. De structuurvisie geeft voor het gebied 'Stationskwartier' onder andere aan dat arbeids- en publieksintensieve bedrijven en voorzieningen zijn toegestaan. Hier valt ook een supermarkt en dagwinkels onder. De ontwikkeling versterkt de functie van het centrum, omdat meer consumenten zich aan het centrum gaan binden. Het plan past binnen de kaders van de structuurvisie Rijssen-Holten. Daarmee wordt niet afgeweken van het gemeentelijk beleid. Marktruimte speelt geen doorslaggevende rol. Zie ook reactie bij punt 1 en 2 en 3.

6. *Ten behoeve van dit ontwerpbestemmingsplan is door zowel het Bureau Stedelijke Planning (BSP), in opdracht van de initiatiefnemer, als door Seinpost (in opdracht van gemeente) onderzoek gedaan naar de marktruimte voor een extra supermarkt in Rijssen. De resultaten van deze onderzoeken zijn neergelegd in de rapporten "Distributieve toets en effecten ontwikkeling Rijssen - Stationsomgeving" (BSP) en "Second Opinion DPO Albert Heijn Rijssen" (Seinpost). Daarnaast heeft ook Droog Trommelen en Partners (DTNP) in het kader van haar "Effectenanalyse verplaatsing supermarkt Rijssen" (bijlage 2) in opdracht van reclamant de marktruimte onderzocht. Uit al deze onderzoeken blijkt duidelijk dat er op dit moment in Rijssen geen marktruimte is voor extra vierkante meters supermarkt (en andere winkels met een dagelijks aanbod) omdat de markt al verzadigd is.*

Zie reactie bij punt 1 en 2 en 3.

7. *BSP concludeert uiteindelijk niettemin dat er toch een bescheiden uitbreidingspotentie is, uitgaande van een aantal aannames (een lichte groei van het draagvlak, een versterking van het centrumgebied door toevoeging van een toekomstbestendige supermarktlocatie en het ontbreken van een hard-discounter in het centrum van Rijssen). Deze aannames zijn echter niet reëel:*

- a. *In het onderzoek van BSP wordt aangenomen dat door de nieuwe locatie van de Albert Heijn de koopkrachtbinding stijgt tot 95% - 97%, waardoor in Rijssen een grotere behoefte aan supermarkten zou ontstaan. Zoals Seinpost ook al aangeeft, is deze stijging van de koopkrachtbinding echter niet realistisch is.*

BSP acht een binding van 95% in kernen zoals Rijssen een reëel uitgangspunt. Zie ook bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning en de reactie bij punt 1 en 2 en 3.

- b. *De aanname van BSP dat het centrumgebied wordt versterkt door de komst van de nieuwe (solitaire) supermarktlocatie, wordt eveneens weersproken in de second opinion van Seinpost. Seinpost benadrukt immers dat "de functie van AH op deze locatie als bronpunt voor het centrum verslechtert omdat AH op het Stationsgebied enkele honderden meters verder weg is gelegen van het centrum en er geen directe zichtrelatie met het centrum meer is." Seinpost schrijft letterlijk dat "voor bezoekers die een combinatie tussen het kernwinkelgebied en de AH-supermarkt willen maken de verplaatsing geen goed nieuws betekent".*

Vanuit het gezichtspunt van bezoekers van de AH geldt dit nadeel. Planologisch gaat het echter niet om een verplaatsing en geldt dit niet. Als de AH vertrekt uit de huidige locatie dan blijft deze locatie geschikt voor een supermarkt. Vanuit dat oogpunt zijn er ruimtelijk positieve effecten te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied en versterking vestigingsklimaat. Het is wenselijk om de focus op het centrum te behouden en te vergroten, waarbij het verstandig is dat de supermarkten aan de flanken van het centrumgebied gevestigd zijn, op plekken die goed bereikbaar zijn met voldoende parkeermogelijkheden en een laagdrempelig karakter kennen.

Het bestemmingsplan maakt geen AH supermarkt mogelijk. Het is dan ook niet zeker dat de huidige locatie door de Albert Heijn achter wordt gelaten. Als dat wel het geval is dan blijft een courant pand achter op een aantrekkelijke locatie. Binnen de gemeente is de vraag van een andere discount-supermarkt bekend die graag tot de Rijssense markt wil toetreden. Van een onaanvaardbare leegstand is geen sprake.

Zie hiervoor paragraaf 4.1.4 in de toelichting van het bestemmingsplan en het rapport als bijlage bij de toelichting in combinatie met de bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning.

- c. *BSP gaat er ten onrechte vanuit dat het mogelijk maken van deze nieuwe supermarktlocatie leidt tot de komst van een discounter. De nieuwe locatie is immers bedoeld voor de Albert Heijn, zodat hier geen discounter wordt gevestigd. De aanname dat zich een discounter zal vestigen in de door Albert Heijn achter te laten ruimte aan de Watermolen, is op niets gebaseerd. Maar zelfs als er een discounter geïnteresseerd zou zijn, volgt uit het rapport van Seinpost dat er bij de relocatie van de Albert Heijn en de komst van een discounter aan de Watermolen een distributief tekort ontstaat.*

De gemeente herkent zich niet in deze zienswijze. Bij de gemeente is de vraag bekend dat een discount supermarkt zich in Rijssen wil vestigen. Zie reactie bij punt 1 en 7b. Met betrekking tot de stelling van een distributief tekort zie de reactie bij punt 2 en 3.

- d. *In het onderzoek van BSP (en Seinpost) wordt bovendien uitgegaan van een te beperkte toename van internetverkoop. De ontwikkelingen op dit gebied gaan - juist voor dagelijkse boodschappen - razendsnel, waardoor de gehanteerde uitgangspunten al zijn achterhaald.*

De gehanteerde uitgangspunten van BSP en Seinpost staan niet ter discussie. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een Pick Up Point. Het bestemmingsplan gaat mee met de ontwikkelingen op het gebied van het internet.

8. *Om al deze redenen kan de op basis van de onjuiste aannames getrokken conclusie van BSP dat het onderhavige plan "distributief verantwoord" is, geen stand houden. Zoals al jaren door uw gemeente zelf wordt benadrukt, is er geen (markt)ruimte voor toevoeging van een extra supermarkt in Rijssen. Door het plan zal dan ook overaanbod ontstaan, wat weer kan leiden tot een oplopende leegstand en daardoor tot aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemingsklimaat in Rijssen. Reclamant zal hiervan als supermarkt in Rijssen de gevolgen ondervinden. Uw gemeenteraad zou hieraan niet moeten willen meewerken.*

Met betrekking tot een distributief tekort zie de reactie bij punt 1, 2 en 3 en de bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning. Voor elke supermarkt afzonderlijk heeft BSP een inschatting gemaakt van de omzeteffecten. Het toekomstperspectief van Reclamant als gevolg van deze ontwikkeling staat niet ter discussie.

9. *Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Op grond van de eerste trede van dit artikel moet in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele en regionale behoefte. Dat sprake is van een actuele regionale behoefte moet volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling worden aangetoond door de behoefte af te wegen tegen het bestaande aanbod, waarin ook de leegstaande winkelpanden worden meegenomen. Daarbij moet inzichtelijk worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden. Aan dit artikel is niet voldaan. Allereerst is niet aangetoond dat er behoefte is aan de vestiging van een nieuwe supermarkt op deze locatie. Zoals hierboven uiteengezet, volgt uit de onderzoeken door BSP, Seinpost en DTNP dat er geen marktruimte bestaat. Van een kwantitatieve behoefte aan de extra vierkante meters supermarkt in Rijssen is dan ook geen sprake.*

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ook kunnen voor de bepaling van de actuele regionale behoefte (eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking) meerdere kwantitatieve methoden worden gehanteerd. Er is naast een DPO-berekening ook een vergelijking van winkeldichtheden en een benchmarkanalyse toegevoegd. De toevoeging van een supermarkt in de kern Rijssen is volgens de analyses distributief te verantwoorden. De benchmarkanalyse laat daarnaast tevens zien dat er in Rijssen Centrum nog mogelijkheden liggen voor een supermarktformule. Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte dient niet alleen aan kwantitatieve maar zeker ook aan kwalitatieve aspecten waarde te worden gehecht. In dit verband wijst Bureau Stedelijke Planning op relevante trends en ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en de regiofunctie van Rijssen. Zie bijgevoegde aanvullende notitie van Bureau Stedelijke Planning.

Daarnaast ligt het voor de hand dat zich aan de Watermolen – mocht de Albert Heijn vertrekken – een nieuwe supermarkt komt. Voor de marktruimte zie reactie 1, 2 en 3.

10. *Evenmin is aangetoond dat er dan wel een kwalitatieve behoefte aan deze ontwikkeling zou bestaan. Uit de rapporten van BSP en Seinpost kan weliswaar worden opgemaakt dat er enige (kwalitatieve) behoefte zou kunnen bestaan aan een discountsupermarkt (zoals een Lidl) in Rijssen. Het voorliggende ontwerpplan maakt een dergelijke supermarkt echter niet mogelijk. Het nieuwe complex zal een Albert Heijn supermarkt huisvesten. Overigens wordt door DTNP betwist dat er behoefte in Rijssen bestaat aan discounter, gelet op de vele supermarkt(organisaties) in Rijssen en directe omgeving*

De stelling is juist dat het bestemmingsplan geen AH-locatie mogelijk maakt. Het plan maakt een supermarkt mogelijk. Een kwalitatieve benadering van het bestemmingsplan is dan ook niet goed mogelijk. Het blijft een optie dat een andere supermarkt, dan de AH, intrek neemt in het toekomstige pand. Voor de behoefte zie de reactie bij 1 en 3.

11. *De enige "behoefte" die uit de plantoelichting volgt, is die van Albert Heijn aan een grotere supermarkt waar optimaal geparkeerd kan worden. Dat de Albert Heijn bij de gemeente heeft aangegeven graag een solitaire vestiging te willen, betekent echter niet dat hierom sprake is van een actuele regionale behoefte aan deze ontwikkeling. Zoals ook bevestigt door de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is het enkele feit dat er mogelijk een concrete gegadigde is hiervoor niet voldoende.*

De vestiging van een supermarkt in de stationsomgeving maakt onderdeel uit van een totaal plan. Er zijn ruimtelijk positieve effecten te verwachten zie reactie bij 7b. In de structuurvisie van de gemeente Rijssen-Holten staat de uitdrukkelijke wens van de gemeente om deze locatie te herontwikkelen. Een supermarkt is de belangrijkste drager van de totale herontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking gaat ook in op de behoefte zie reactie 9. Voor de behoefte zie de reactie bij 1 en 3.

12. *Kortom, in de plantoelichting en bijbehorende stukken is niet aangetoond dat er sprake is van een concrete, actuele behoefte aan toevoeging van deze nieuwe solitaire winkellocatie. Laat staan dat in deze stukken aannemelijk is gemaakt dat de nieuwe winkellocatie geen zodanige leegstand tot gevolg zal*

hebben dat dit tot een uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.

Er is behoefte aan een nieuwe supermarkt. Zie reactie bij 1, 2 en 3. De ladder voor duurzame verstedelijking gaat ook in op de behoefte zie reactie 9. Er is geen sprake van een onaanvaardbare leegstand. Zie hiervoor reactie 1 en paragraaf 4.1.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

- 13. Overigens moet - als er al een behoefte zou zijn aan Albert Heijn vestiging zoals die in dit plan mogelijk wordt gemaakt - op grond van de tweede trede van artikel 3.1.6, tweede lid Bro worden gezien in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook dit is door de gemeente niet gedaan. Gelet op het voorgaande is op verschillende punten niet voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid Bro, zodat ook hierom uw raad het ontwerpbestemmingsplan niet kan vaststellen.*

Het plan voldoet ook aan trede twee van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en wordt omringd door commerciële panden, woningbouw, infrastructuur, bedrijvigheid en andere functies. Zie hiervoor ook paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

- 14. Het plan is bovendien in strijd met de structuurvisie van Rijssen-Holten. Voor de stationsomgeving wordt hierin namelijk aangegeven dat hier diverse functies wenselijk zijn en daarbij wordt detailhandel niet genoemd.*

De Structuurvisie Rijssen-Holten 2010 – 2020 zich niet verzet tegen het bestemmingsplan. Overigens is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding voor het centrum, waarin het bestemmingsplanprogramma wordt opgenomen. Algemene detailhandel maakt dit bestemmingsplan niet mogelijk. Wel specifiek een supermarkt van maximaal 1900 m² b.v.o. en winkels in dagelijkse goederen van maximaal 250 m² b.v.o. De structuurvisie geeft voor het gebied 'Stationskwartier' onder andere aan dat arbeids- en publieksintensieve bedrijven en voorzieningen zijn toegestaan. Hier kan ook een supermarkt en dagwinkels onder vallen. De ontwikkeling versterkt de functie van het centrum, omdat meer consumenten zich aan het centrum gaan binden. Het plan past binnen de kaders van de structuurvisie Rijssen-Holten.

- 15. Daarnaast is de structuurvisie er vooral op gericht het centrum van Rijssen te verbeteren. Het ontwerpbestemmingsplan doet echter het tegenovergestelde. Allereerst ligt de nieuwe locatie van de Albert Heijn op grote afstand van het centrum, terwijl de Albert Heijn nu in het noorden van het centrum gevestigd is. De binding met het centrum verdwijnt dus. In de plantoelichting zelf wordt ook geconstateerd dat de nieuwe locatie een minder logische verbinding met het kernwinkelgebied heeft.*

Het bestemmingsplan maakt een extra supermarkt mogelijk. Planologisch gaat het niet om een verplaatsing. Als de AH vertrekt uit de huidige locatie dan blijft deze locatie geschikt voor een supermarkt. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van – en in de directe nabijheid van – het centrum van Rijssen. Het plangebied sluit daarnaast aan op bestaande centrumvoorzieningen, zoals een Jumbo supermarkt, Action, Schoenenreus en andere commerciële panden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

- 16. Daarnaast zal de nieuwe locatie van de Albert Heijn bezoekers die vanaf het station komen, juist van het centrum wegtrekken. Waar bezoekers vanaf het station nu langs het perceel van de Jumbo naar het centrum lopen, zal de nieuwe Albert Heijn een wijziging in de loopstroom tot gevolg hebben, van het centrum af. Zoals op figuren 2 en 3 goed is te zien, lopen bezoekers bij een bezoek aan de nieuwe Albert Heijn locatie immers juist van het centrum weg, in plaats van er naar toe.*

Het aandeel supermarktbezoekers in de vorm van voetgangers is zeer beperkt. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van – en in de directe nabijheid van – het centrum van Rijssen. Het plangebied sluit daarnaast aan op bestaande centrumvoorzieningen, zoals een Jumbo supermarkt, Action, Schoenenreus en andere commerciële panden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

17. *De functie van de huidige Albert Heijn als bronpunt van het centrum zal wegvallen als gevolg van deze ontwikkeling. Zelfs als de aannames van BSP juist zouden zijn en zich een discounter zou vestigen in het huidige pand van de Albert Heijn aan de Watermolen - wat echter geenszins het geval is - zal dit de functie als bronpunt niet kunnen overnemen. Uit onderzoek van DTNP naar combinatiebezoek bij supermarkten (bijlage 2) blijkt namelijk dat combinatiebezoek bij klanten van een servicesupermarkt (zoals Albert Heijn en Jumbo) beduidend hoger ligt dan bij klanten van discountsupermarkten (zoals een Aldi).*

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van – en in de directe nabijheid van – het centrum van Rijssen. Het plangebied sluit daarnaast aan op bestaande centrumvoorzieningen, zoals een Jumbo supermarkt, Action, Schoenenreus en andere commerciële panden. Nieuwe supermarktlocaties die voldoen aan de huidige eisen zijn niet voorhanden in het kernwinkelgebied. Planologische gaat het niet op een verplaatsing van een supermarkt. Mocht alsnog het pand leeg komen te staan dan blijft een courant pand achter wat is gelegen op een courante locatie. De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat daar niet binnen afzienbare termijn een passende winkel haar intrek zal nemen. Dat is uiteraard primair afhankelijk van het ondernemerschap van de eigenaar van de betrokken ruimte. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

18. *Aldus maakt het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een einde aan één van de sterke punten aan het centrum van Rijssen, te weten een compact centrum met een supermarkten als bronpunt in het zuiden (de Dirk van den Broek) en in het noorden (de Jumbo en Albert Heijn). De aanwezigheid van deze supermarkten is van groot belang voor de aantrekkingskracht van het centrum. Bezoekers die zowel een bezoek aan het centrum als een supermarkt willen brengen, kunnen hun auto bij één van de supermarkten parkeren. De looproutes tussen de supermarkten dooraderen het centrum. Het vertrek van de Albert Heijn naar een solitaire locatie buiten het centrum maakt hieraan een einde. Dubbelgebruik van de parkeerplaats van de nieuwe solitaire supermarktlocatie voor bezoek aan de supermarkt en het centrum is niet reëel.*

Het bestemmingsplan maakt niet alleen een Albert Heijn supermarkt mogelijk. Een dergelijke specifieke redenering toegespitst op de Albert Heijn is in feite niet relevant. Wel is duidelijk dat de Albert Heijn op de huidige locatie de functie van (boven) lokaal verzorgende supermarkt niet naar behoren kan vervullen. De supermarkt is te klein voor een plaatsverzorgende functie, en het parkeren is niet optimaal (kwantitatief en kwalitatief). Doordat Albert Heijn hier niet uit de verf komt, is ook de functie als bronpunt van centrumbezoek niet optimaal. Mocht de huidige AH-locatie wel leegkomen dan blijft een courant pand achter op een aantrekkelijke locatie. Binnen de gemeente is de vraag van een andere discount-supermarkt bekend die graag tot de Rijssense markt wil toetreden.

19. *De in de structuurvisie vastgelegde wens om het centrum te versterken, wordt met dit ontwerpbestemmingsplan dan ook onderuit gehaald. Wegens strijd met de structuurvisie, zou uw gemeenteraad hieraan niet moeten willen meewerken.*

De structuurvisie geeft voor het gebied 'Stationskwartier' onder andere aan dat arbeids- en publieksintensieve bedrijven en voorzieningen zijn toegestaan. Hier kan ook een supermarkt en dagwinkels onder vallen. De ontwikkeling versterkt de functie van het centrum, omdat meer consumenten zich aan het

centrum gaan binden. Het plan past binnen de kaders van de structuurvisie Rijssen-Holten.

Planologisch gaat het niet om een verplaatsing. Als de AH vertrekt uit de huidige locatie dan blijft deze locatie geschikt voor een supermarkt. Vanuit dat oogpunt zijn er ruimtelijk positieve effecten te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied en versterking vestigingsklimaat. Het is wenselijk om de focus op het centrum te behouden en te vergroten, waarbij het verstandig is dat de supermarkten aan de flanken van het centrumgebied gevestigd zijn, op plekken die goed bereikbaar zijn met voldoende parkeermogelijkheden en een laagdrempelig karakter kennen.

20. *Mede gelet op het voorgaande zou uw raad het bestemmingsplan bovendien niet moeten vaststellen, omdat de vestiging van een extra supermarkt op deze locatie in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Naast dat de versterkende werking van de Albert Heijn op het centrum verloren gaat en de nieuwe Albert Heijn juist bezoekers uit het centrum wegtrekt, is er namelijk ook nog eens geen goede invulling voor het achterblijvende pand van de Albert Heijn gevonden. Gelet op de grote waarde van deze locatie voor het centrum, is dit in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De gemeente heeft zich echter nergens in de plantoelichting rekenschap gegeven van de gevolgen die het verdwijnen van de huidige trekker aan de Watermolen en - waarschijnlijke - leegstand op deze locatie heeft voor het centrum. Het plan is naar de overtuiging van Jumbo dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.*

Het bestemmingsplan maakt niet alleen een Albert Heijn supermarkt mogelijk. Een dergelijke specifieke redenering toegespitst op de Albert Heijn is niet relevant. Op de huidige locatie kan Albert Heijn de functie van (boven) lokaal verzorgende supermarkt niet naar behoren vervullen. De supermarkt is te klein voor een plaatsverzorgende functie, en het parkeren is niet optimaal (kwantitatief en kwalitatief). Doordat Albert Heijn hier niet uit de verf komt, is ook de functie als bronpunt van centrumbezoek niet optimaal. Mocht de huidige AH-locatie wel leegkomen dan blijft een courant pand achter op een aantrekkelijke locatie. Binnen de gemeente is de vraag van een andere discount-supermarkt bekend die graag tot de Rijssense markt wil toetreden. Van een onaanvaardbare leegstand is geen sprake. Zie hiervoor paragraaf 4.1.4 in de toelichting van het bestemmingsplan. Als toch sprake is van (tijdelijke) leegstand dan weegt de locatie aan het station te ontwikkelen zwaarder. Zie ook reactie 18 en 19.

21. *Het plan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen. De gemeente is namelijk van onjuiste uitgangspunten uitgegaan. Blijkens vaste jurisprudentie van de Afdeling moet bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is. Bij het berekenen van de hoeveelheid parkeerplaatsen moet dus rekening worden gehouden met wat maximaal mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Dit heeft de gemeente niet gedaan.*

In de regels van het bestemmingsplan zit een parkeernormering op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze toetsing volgt bij een aanvraag omgevingsvergunning. Hierdoor moeten altijd voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Daarnaast is de parkeerbalans opnieuw bepaald aan de hand van de maximale invulling van dit bestemmingsplan. In het plan is voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde parkeerbehoefte. Zie hiervoor de bijgevoegde paragraaf over parkeren.

22. *Voor horeca is de gemeente er namelijk ten onrechte van uitgegaan dat per 100 m² bvo, 5.0 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden. Daarbij hanteert de gemeente ten onrechte de parkeernorm die geldt voor een café, bar of cafetaria, terwijl het plan ook restaurants mogelijk maakt. Daarvoor geldt*

een hogere parkeernorm van 9.0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarnaast is de gemeente voor kantoren ten onrechte uitgegaan van de parkeernorm voor kantoren zonder baliefunctie (1,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo), terwijl op grond het ontwerpbestemmingsplan ook kantoren met een (publiekgerichte) baliefunctie gerealiseerd mogen worden. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2.1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Door middel van een gewijzigde vaststelling komt de mogelijkheid voor de realisatie van een restaurant te vervallen. Hierdoor komt de norm op 5 parkeerplaatsen per 100 m² uit. Alle bovengenoemde functies, inclusief kantoren met baliefunctie, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de parkeernormering zoals bepaald in de bijlage 2 bij de regels. Bij een aanvraag omgevingsvergunning toetst de gemeente hieraan. Het bestemmingsplan voorziet daardoor in een adequate parkeeroplossing die ook juridisch-planologisch afdwingbaar is. Daarnaast is de parkeerbalans opnieuw bepaald aan de hand van de maximale invulling van dit bestemmingsplan. In het plan is voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde parkeerbehoefte. Zie hiervoor de bijgevoegde paragraaf over parkeren.

23. *Doordat van deze onjuiste uitgangspunten is uitgegaan, is de parkeerbehoefte te laag ingeschat. In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt maximaal 200 m² aan horeca mogelijk gemaakt en 1.500 m² aan kantoorruimte. Op basis van deze oppervlaktes is voor horeca uitgegaan van 10 parkeerplaatsen en voor kantoren van 24. Uitgaande van de van toepassing zijnde parkeernormen zouden echter voor horeca 18 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en voor kantoren 32. In totaal zijn dus 16 parkeerplaatsen meer nodig dan in het ontwerpbestemmingsplan is onderkend. Dit tekort kan niet worden opgelost met de 5 "extra" parkeerplaatsen waarin het plan voorziet. Ook hierom kan het plan niet door uw raad worden vastgesteld. Bezoekers aan het plangebied zullen vanwege een tekort aan parkeerplaatsen uitwijken naar het parkeerterrein van Jumbo.*

Door middel van een gewijzigde vaststelling komt de mogelijkheid voor de realisatie van een restaurant te vervallen. Hierdoor komt de norm op 5 parkeerplaatsen per 100 m² uit. Alle bovengenoemde functies, inclusief kantoren met baliefunctie, zijn in dit bestemmingsplan opgenomen in de parkeernormering zoals bepaald in de bijlage 2 bij de regels. Bij een aanvraag omgevingsvergunning toetst de gemeente hieraan. Het bestemmingsplan voorziet daardoor in een adequate parkeeroplossing die ook juridisch-planologisch afdwingbaar is. Daarnaast is de parkeerbalans opnieuw bepaald aan de hand van de maximale invulling van dit bestemmingsplan. In het plan is voldoende ruimte gereserveerd voor de benodigde parkeerbehoefte. Zie hiervoor de bijgevoegde paragraaf over parkeren.

24. *Daarnaast wordt in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met de toename van de verkeersdruk die het plan veroorzaakt. Als gevolg van het plan zal veel meer (vracht)verkeer gaan plaatsvinden op de wegen rondom het nieuwe complex. Over de toenemende verkeersdruk wordt in de plantoelichting gesteld dat er nog sprake is van een goede verkeersintensiteit indien minder dan 400 motorvoertuigen per uur op een weg rijden. Uit de plantoelichting blijkt echter dat als gevolg van deze ontwikkeling op een zaterdag op drie verschillende punten deze 400 motorvoertuigen wordt overschreden. Op de Boomkamp worden op het drukste moment zelfs 606 motorvoertuigen per uur verwacht. Hiermee is geen sprake meer van een goede verkeersintensiteit. Gelet op deze forse overschrijding op de Boomkamp, verwacht Reclamant dan ook ernstige verkeersproblemen en overlast voor bezoekers die haar supermarkt proberen te bereiken.*

De door de reclamant aangehaalde aantallen gelden alleen in een worstcase scenario voor het drukste uur op een gemiddelde zaterdag. Op plekken waar in de Boomkamp en Molenstalweg de fietsers geen voorrang hebben, en voor de voetgangers geen voorzieningen zijn, is de oversteekbaarheid matig in het

drukste uur op zaterdagmiddag. Ter hoogte van het kruispunt tussen de Boomkamp – Molenstalweg – Stationsdwarsweg heeft het fietsverkeer voorrang, waardoor de oversteekbaarheid goed is. Voor voetgangers zijn de oversteeklengtes op de Molenstalweg en Stationsdwarsweg beperkt, waardoor deze goed oversteekbaar zijn. De oversteek op de Boomkamp ter hoogte van het kruispunt is voor voetgangers op zaterdagmiddag, in het drukste uur, matig. Het betreft slechts een korte periode in een week, waarbij incidenteel de kwaliteit van de oversteekbaarheid matig is in het worstcase scenario. Gedurende de werkdagen is de kwaliteit van de oversteekbaarheid goed. Het is daarom niet wenselijk fysieke maatregelen te treffen. Voor meer informatie over dit onderwerp zie de aanvullende oplegnotitie over de verkeersaspecten

25. *In de plantoelichting wordt geschreven dat de overlast in de praktijk minder zal zijn, omdat voor het gehele gebied binnenkort een maximumsnelheid van 30km/u zal gaan gelden. De invoering van deze maximumsnelheid is echter op geen enkele wijze verzekerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan hier dan ook niet van worden uitgegaan. Dat verkeersoverlast te verwachten is van het toenemende (vracht)verkeer is door de gemeente dan ook onvoldoende onderkend. Ook hierom zou uw raad het bestemmingsplan niet moeten vaststellen.*

Bij het bestemmingsplan zit een verkeersonderzoek. Hierin zijn de te verwachten verkeerseffecten onderzocht. Na aanleiding van de ingekomen zienswijzen is opnieuw gekeken naar de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling. De aanvullende oplegnotitie van het verkeersdeskundigbureau gaat uit van een verkeersgeneratie van circa 1.950 motorvoertuigen per etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van de maximale invulling van hetgeen dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het gebied rondom de stationsomgeving kent nu al een 30 km/u regime. Alleen voor een deel van de Boomkamp geldt dit niet. Een maximumsnelheid van 30 km/h voor dit deel is niet vereist voor een aanvaardbare verkeerssituatie ter plaatse.

26. *Reclamant wijst er daarnaast op dat het plan op diverse punten in strijd is met de provinciale verordening "Omgevingsverordening Overijssel 2013". Allereerst heeft de gemeente niet onderkend dat het plan in strijd is met artikel 2.4.3 van de verordening. Dit artikel is van toepassing, nu het ontwerpplan een grootschalige detailhandelsvestiging mogelijk maakt. Een grootschalige detailhandelsvestiging is in de verordening als volgt gedefinieerd: "winkelformules met een zeer groot winkelvloeroppervlak dat (hoog)-frequent wordt bezocht en waarin een aanbod plaatsvindt van niet-volumineuze goederen." De in het plan mogelijk gemaakte detailhandel voldoet aan deze definitie, aangezien er een supermarkt (hoogfrequent bezoek en aanbod in niet-volumineuze goederen) mogelijk wordt gemaakt met een winkelvloeroppervlak van 1.500 m² (zeer groot).*

Op basis van dit artikel is grootschalige detailhandel in aansluiting op bestaande binnensteden en wijkwinkelcentra wel toegestaan. De locatie sluit aan bij de bestaande binnenstad. De locatie is gelegen direct aansluitend op het Jumbo-terrein waar een supermarkt en twee grote winkels zijn gevestigd. Ook is de term 'grootschalige detailhandel' niet nader gedefinieerd. Zeker niet in vierkante meter winkeloppervlak.

De provincie heeft kunnen instemmen met het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. De provincie heeft het plan geplaatst op de lijst met akkoord bevonden plannen. Ook heeft de provincie geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan. De provincie oordeelt dat het plan niet in strijd is met de Omgevingsverordening. Het gaat hier om een supermarkt die naar aard en schaal, en ook naar locatie past bij het centrum van Rijssen. De supermarkt heeft primair een lokaal verzorgende functie, voorzover al sprake is van een bovenlokale functie past deze bij de regionale functie die het centrum van Rijssen nu al heeft. Dat blijkt namelijk uit de rapportages van BSP en Seinpost.

27. *Op grond van het tweede lid van dit artikel mogen grootschalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling uitsluitend worden toegelaten nadat met een ruimtelijke onderbouwing:*
- a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;*
 - b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de desbetreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;*
 - c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en gedeputeerde staten.*

Er is geen sprake van een grootschalige detailhandelsvestiging. Zie hiervoor de reactie onder punt 26. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden over de totale ontwikkeling met de provincie. De provincie heeft kunnen instemmen met het bestemmingsplan (programma).

28. *Nu in de plantoelichting wordt gesteld dat de geplande nieuwe supermarkt een regioverzorgende functie zal vervullen, moet aan de vereisten van dit artikel worden voldaan. Dit is door de gemeente niet onderkend. Bovendien wordt ook niet aan dit artikel voldaan. Zoals uit het voorgaande is gebleken, is er namelijk geen behoefte aan een extra supermarkt in Rijssen. Bovendien is ook niet aangetoond dat de vestiging van een extra supermarkt niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Rijssen. Dit terwijl, vanwege de ontbrekende marktruimte, de kans groot is dat het gebouw aan de Watermolen leeg komt te staan. Dit zal gelet op de locatie van dit gebouw dicht bij het centrum van Rijssen, sterk negatieve invloed hebben op het kernwinkelgebied. De gemeente heeft hiermee geen rekening gehouden. Tot slot heeft er ook geen regionale afstemming plaatsgevonden over de realisatie van deze supermarkt. Dit wordt in de plantoelichting expliciet erkend.*

Zoals eerder gesteld is er geen sprake van grootschalige detailhandel. Het gaat hier om een supermarkt die naar aard en schaal, en ook naar locatie past bij het centrum van Rijssen. De supermarkt heeft primair een lokaal verzorgende functie, die past bij de regionale functie die het centrum van Rijssen nu al heeft. Van een onevenredige aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat is geen sprake. Dat blijkt namelijk uit de rapportages van BSP en Seinpost.

29. *Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 2.1.3 van de verordening. Op grond van dit artikel voorziet een bestemmingsplan uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die door bouwen een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving, als aan de daar genoemde voorwaarden wordt voldaan. De gemeente heeft niet onderkend dat dit artikel van toepassing is. Dit is het geval omdat het plangebied is gelegen in de groene omgeving. De groene omgeving is in de verordening gedefinieerd als: "de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied". Onder bestaand bebouwd gebied wordt blijkens de verordening verstaan: "de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO". In dit geval kent het herontwikkelingsgebied op dit moment geen geldend bestemmingsplan, zodat deze locatie niet kan worden benut voor stedelijk gebied op basis van een geldend bestemmingsplan. Het gebied kan daarom niet worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en moet derhalve tot de groene omgeving worden gerekend.*

Dit gebied betreft de facto bestaand bebouwd gebied. De bouwverordening fungeert hier als bestemmingsplan. De provincie heeft kunnen instemmen met het (voor)ontwerpbestemmingsplan. Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. De provincie heeft het plan geplaatst op de lijst met akkoord bevonden plannen. Ook heeft de provincie geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan. Het

gebied is centraal gelegen in de kern van Rijssen. Daarnaast is het gebied lang bebouwd geweest met woningen en een oude textielfabriek. In het kader van de omgevingsverordening wordt met 'groene omgeving' in feite het buitengebied bedoeld. Dit volgt ook uit de kaartbeelden die horen bij de Omgevingsverordening. Zie hiervoor paragraaf 5.2 van de toelichting. Hiermee voldoet het plan aan de Omgevingsverordening.

30. *Gelet hierop moet aan de voorwaarden uit artikel 2.1.3 van de provinciale verordening worden voldaan. Op grond van dit artikel mag alleen in de groene omgeving worden gebouwd wanneer aannemelijk is gemaakt dat:*
- a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - b. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Dit gebied betreft geen groene omgeving maar valt onder bestaand bebouwd gebied, waardoor toetsing aan deze punten niet noodzakelijk zijn. Zie reactie 29.

31. *Uit de toelichting blijkt nergens dat is onderzocht of binnen het bestaand bebouwd gebied ruimte beschikbaar is te maken door herstructurering en/of transformatie. Ook is niet aannemelijk gemaakt dat de mogelijkheden van ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd optimaal zijn benut. Het plan is daarom ook in strijd met dit artikel uit de verordening. Gelet op het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan op twee punten in strijd met de omgevingsverordening van Overijssel. Ook hierom kan het plan niet door uw raad worden vastgesteld.*

Dit gebied betreft geen groene omgeving maar valt onder bestaand bebouwd gebied, waardoor toetsing aan deze punten niet noodzakelijk zijn. Zie reactie 29.

32. *Het ontwerpbestemmingsplan maakt in strijd met jarenlang geldend beleid en ondanks dat hieraan geen behoefte bestaat, de realisatie van een extra supermarkt in Rijssen mogelijk. Het plan is bovendien in strijd met een goede ruimtelijke ordening, het eigen beleid en de Provinciale verordening. Ook voorziet het plan in te weinig parkeerplaatsen en verwacht Jumbo als gevolg van het plan de nodige verkeershinder. Uw raad zou hieraan niet moeten meewerken.*

Er zijn ruimtelijk positieve effecten te verwachten als gevolg van dit bestemmingsplan, zoals ruimtelijk-functionele versterking van het centrumgebied en versterking vestingsklimaat. Het is wenselijk om de focus op het centrum te behouden en te vergroten, waarbij het verstandig is dat de supermarkten aan de flanken van het centrumgebied gevestigd zijn, op plekken die goed bereikbaar zijn met voldoende parkeermogelijkheden en een laagdrempelig karakter kennen.

De laatste jaren en recent nog is de gemeente door twee (discount) supermarktketens benaderd, waarvan AH er één is, voor nieuwvestiging en/of verplaatsing van supermarkten binnen Rijssen. De gemeente mag niet aan economische ordening doen. Het gaat om een goede ruimtelijke ordening (zie ook reactie 2 en 3). Het plan betreft geen duurzame ontvruchting van het bestaande voorzieningenniveau. Tot grote uitval c.q. onbeheersbare toename van het leegstandspercentage elders zal de beoogde ontwikkeling in ieder geval niet leiden. Ook is er geen sprake van een onaanvaardbare leegstand (6,4% in Rijssen en landelijk 7%) binnen de gemeente.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Rijssen-Holten van 2012. De structuurvisie geeft voor het gebied 'Stationskwartier' onder andere aan dat arbeids- en publieksintensieve bedrijven en