

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 12 november 2018

raadsvergadering: 13 december 2018

agendanummer: 14

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: [REDACTED]

karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Rijssen, Koninginneweg 26

voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de realisatie van openbaar groen, parkeren en de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk aan de Koninginneweg 26 in Rijssen.
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Koninginneweg 26' als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPRW2018002-0301, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Koninginneweg 26' heeft met ingang van woensdag 5 september 2018 t/m dinsdag 16 oktober 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Het ontwerpplan is via de link in te zien.

Initiatiefnemer is eigenaar van de fysiotherapiepraktijk aan de Koninginneweg 26 te Rijssen. Vanwege een toename van het aantal cliënten, mede als gevolg van de demografische ontwikkelingen, en een uitbreiding van het zorgaanbod is initiatiefnemer voornemens de fysiotherapiepraktijk uit te breiden met 13 behandelkamers en een oefenruimte.

Er is 1 zienswijze ingediend. Deze ingekomen zienswijze is binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en is daarom in beschouwing genomen. De gemeenteraad weegt deze zienswijze mee bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Prins Bernhardstraat, de Koninginneweg, de Beatrixstraat en de Willem de Zwijgerstraat. Dit plan maakt het mogelijk om de fysiotherapiepraktijk uit te breiden.

Het plan is als principeverzoek al eerder behandeld in de commissie Grondgebied van 12 april 2018. De raadscommissie gaf die avond een positieve opinie af over het principeplan.

2. Beoogd effect

Een juridisch-planologisch kader vaststellen die de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk en de herinrichting van het openbaar groen en parkeren mogelijk maakt.

3. Argumenten

1.1 De uitbreiding past onder voorwaarden binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Ten aanzien van het plangebied zijn in de structuurvisie geen specifieke uitgangspunten opgenomen. Het plangebied heeft kenmerken van de in de structuurvisie opgenomen 'singels en radialen'. Dit betreffen groenstructuren die vanuit het buitengebied doordringen tot in de stad Rijssen. Het beleid hierbij is om deze groenstructuren waar mogelijk te behouden en bebouwing tegen te gaan. Met de voorgenomen uitbreiding is getracht bebouwing te concentreren en de parkeerplaatsen langs de randen van de groenzone te situeren. Dit om geen onevenredige afbreuk te doen aan de te beschermen groene waarden van de singels en radialen.

In het groenstructuurplan van Rijssen uit 1994 is het gebied aangewezen als 'beeldbepalend particulier groen'. Door verplaatsing van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het gebied wordt de groenzone daar vergroot. Daarnaast wordt als compensatie voor de uitbreiding van het gebouw groene geveldelen en groene dakdelen toegepast en gaan gronden buiten het gebouw over naar de gemeente. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de groene lob die ten zuiden van de Willem de Zwijgerstraat doorloopt naar het buitengebied.

2.1 De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen, maar geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant geeft aan de woning op basis van vrij uitzicht te hebben gekocht. Vooropgesteld wordt dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht of het ontbreken van inkijk op het eigen perceel. Het vervallen van vrij uitzicht en inkijk op het eigen perceel worden in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend. Een intensiever gebruik van gebouwde omgeving brengt uiteraard een verandering in de ruimtelijke situatie met zich mee. Dat hiermee de privacy en het woongenot onaanvaardbaar wordt aangetast is ons inziens niet aan de orde.

Het verkeer in de straat zal toenemen en door de toename van de parkeerdruk gaat de veiligheid van de wijk achteruit. De uitbreiding van de praktijk genereert meer verkeer. De praktijk wordt ontsloten door vier omliggende straten. Het parkeren wordt over drie straten verdeeld. Gezien het feit dat het toenemend aantal verkeersbewegingen verdeeld wordt over deze drie straten, en dit daardoor per straat een geringe toename tot gevolg heeft, vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De woning komt minder aantrekkelijk in de markt te staan. Als er planschade is kan dit worden verhaalt via een afzonderlijke planschade procedure. Er volgt dan een onafhankelijke taxatie van de woning. Een aanvraag om planschadevergoeding kan worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

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 een juridisch-planologisch regeling die de uitbreiding van de praktijk mogelijk maakt.

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

In dit (eind)stadium van de planvorming zijn er geen kanttekeningen meer te noemen.

5. Draagvlak

Er is 1 zienswijze ingediend. De initiatiefnemer heeft de buurt al in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over het plan. Ook is er in de zomer een inloopavond georganiseerd, waarbij de omwonenden over het algemeen positief tegenover het plan stonden. De zienswijze moet bij de besluitvorming worden afgewogen.

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 zienswijze hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat waren om een zienswijze in te dienen beroep instellen.

7. Personeel

Er zijn geen personele gevolgen te verwachten aan de hand van dit voorstel.

8. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan komt op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> te staan. Daarnaast volgt een algemene kennisgeving in het Rijssen-Holtens Nieuwsblad en de Staatscourant, zoals gebruikelijk na het vaststellen van een bestemmingsplan en wettelijk voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

9. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

10. Raadsprogramma

Wonen, recreëren en veiligheid.

Besluit raad

raadsvergadering: 13 december 2018
agendanummer: 14
griffienummer: 2018-0133

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan Wonen Rijssen, Koninginneweg 26

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 12 november 2018;
- gezien de wens om openbaar groen, parkeerplaatsen en de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk aan de Koninginneweg 26 te realiseren;
- gezien het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Koninginneweg 26' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gelet op de zienswijze die binnen de termijn is binnengekomen en daarmee ontvankelijk is;
- dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze ongegrond wordt geacht;
- gelet op het feit dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.1742.BPRW2018002.dxf;
- gelet op de Wet ruimtelijke Ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien de behandeling in de commissie Grondgebied van 29 november 2018;

besluit:

1. In te stemmen met een planologisch-juridische regeling voor de realisatie van openbaar groen, parkeren en de uitbreiding van de fysiotherapiepraktijk aan de Koninginneweg 26 in Rijssen.
2. De ingekomen zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen Rijssen, Koninginneweg 26' als vervat in de bestandenset NL.IMRO.1742.BPRW2018002-0301, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

...dering van de raad van Rijssen-Holten op

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
Commissie Grondgebied	29-11-2018	De commissie adviseert het raadsvoorstel te behandelen in de raad van 13 december 2018
Raad	13-12-2018	Aangenomen zonder hoofdelijke stemming 18 stemmen voor en 6 stemmen tegen.