

Zaaknummer: 56579-2020

Medewerker	:	Rutger Bouwman
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	03-04-2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 → Plan Kippenmarkt, Wijhe Kippenmarkt - Wijhe - a4 - blad 01 - versie 1.02 Kippenmarkt - Wijhe - a4 - blad 02 - versie 1.02 Kippenmarkt - Wijhe - a4 - blad 03 - versie 1.02 Kippenmarkt - Wijhe - a4 - blad 04 - versie 1.02</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 → Uitsnede nieuw aan te leggen riool t.h.v. Kippenmarkt, Wijhe.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – grondverkoop Torenstraat</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 → Principebesluit 2018</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 → Grondprijzenbrief 2021</p> <p>AFSTEMMING MET → Grondzaken, BOR,</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP Voorstel tot het vrijmaken van financiële ruimte voor het verleggen van de riolering t.b.v. de Kippenmarkt in Wijhe en de verkoop van gronden ter plaatse om de realisatie van vijf appartementen mogelijk te maken.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met de verkoop van de grond aan de Kippenmarkt voor een totaalbedrag van € 6.160,-.
2. Alvorens de verkoop een anterieure overeenkomst af te sluiten met de ontwikkelaar en de voorgenomen verkoop te publiceren
3. Een bedrag van € 65.000,- beschikbaar te stellen voor het omleggen van het riool aan de Langstraat en Torenstraat (Kippenmarkt) te Wijhe, zoals weergegeven in bijlage 2 conform het GRP 2022-2028 vanuit de Voorziening Vervanging Riolering
4. De financiële consequenties te verwerken in de 1e berap 2022;

SAMENVATTING

Op 2 oktober 2018 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van vijf appartementen ter hoogte van de Kippenmarkt in Wijhe. In navolging van dit proces heeft de initiatiefnemer de wens uitgesproken percelen grond van de gemeente Olst-Wijhe te kopen om zo te kunnen voorzien in een ruimere opzet van het plan. Deze gronden dienen te worden onttrokken aan de openbaarheid en de voorgenomen verkoop dient conform uitspraak in het Didam arrest te worden gepubliceerd. Na deze procedure vindt levering van de grond plaats en kan er worden gestart met de realisatie van de appartementen. Ter hoogte van het plangebied ligt een riolering die verlegd zal moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hiertoe stelt het college de raad voor om € 65.000,- vanuit de Voorziening Vervanging Riolering beschikbaar te stellen om het omleggen van het riool mogelijk te maken.

INLEIDING

Op 2 oktober 2018 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van vijf appartementen ter hoogte van de Kippenmarkt in Wijhe. In navolging van dit proces heeft de initiatiefnemer de wens uitgesproken percelen grond van de gemeente Olst-Wijhe te kopen om zo te kunnen voorzien in een ruimere opzet van het plan. Deze gronden zullen worden onttrokken aan de openbaarheid. Alvorens de overeenkomst voor de ontwikkeling te ondertekenen wordt geadviseerd eerst helderheid omtrent de gronden te creëren. De te verkopen gronden zijn op dit moment onderdeel van het openbaar gebied. Met de verkoop van de gronden zullen deze gronden aan de openbaarheid worden onttrokken. In het kader van de voorgenomen verkoop is hiervan middels het huis-aan-huisblad ruchtbaarheid aan gegeven. Het voornemen tot verkoop met bijbehorende stukken heeft reeds eind 2019 ter inzage gelegen (17 november tot en met 18 december). De zienswijzen hadden betrekking op de ruimtelijke inpassing van het appartementencomplex.

Gedurende het proces van grondverkoop is er ook navraag gedaan bij team Beheer Openbare Ruimte of er ter hoogte van de Kippenmarkt kabels en leidingen liggen die de verkoop van de gronden in de weg staan. Naar voren is gekomen dat ter hoogte van de Kippenmarkt, midden door het plangebied, het riool ligt (bijlage 3). Het riool moet worden omgelegd om er in de toekomst nog bij te kunnen in het kader van beheer en onderhoud. Het riool loopt over private grond, die niet in eigendom is van de gemeente. Voor het riool is nooit een recht van opstal vastgelegd. Met andere woorden, het riool dat nu in gronden ligt van de initiatiefnemer is eigendom van de initiatiefnemer. Er staat dus niets in de weg als de initiatiefnemer besluit over de riolering heen te bouwen. De gemeente heeft er echter belang bij dat de riolering toegankelijk blijft in het geval er beheer en onderhoud noodzakelijk is. Om die reden zal de riolering omgelegd moeten worden. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente. Uit een raming van team Beheer Openbare Ruimte blijkt dat de kosten van het omleggen van het riool circa € 65.000,- bedragen.

BEOOGD RESULTAAT

Realisatie van het appartementencomplex en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toegankelijk maken van de riolering ten behoeve van toekomstig beheer en onderhoud.

Het verkopen van gronden ten behoeve van de bouw van vijf appartementen ter hoogte van de Kippenmarkt in Wijhe en budget beschikbaar stellen om het riool om te leggen, zodat het toegankelijk is voor toekomstig beheer en onderhoud.

KADER

Grondverkoop vindt plaats via de uitgangspunten zoals die in de jaarlijkse grondprijzenbrief zijn vastgesteld.

ARGUMENTEN

1.1 Ruimere opzet leidt tot een kwalitatieve ruimtelijke verbetering voor de realisatie van het appartementencomplex.

Een ruimere opzet van het appartementencomplex op een grotere kavel geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van de Torenstraat.

1.2 de ingebrachte zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan.

De grond die aanvankelijk zou worden verkocht voldeed niet aan de basiseisen die worden gesteld door de hulpverleningsdiensten. Inmiddels zijn de plannen voor de verkoop van de grond zodanig aangepast dat hier wel aan wordt voldaan.

1.3 Het omleggen van het riool is een gemeentelijke aangelegenheid

Het riool ter hoogte van de Kippenmarkt is circa 30 jaar geleden door de gemeente aangelegd in gronden waarop nu de garageboxen staan. Bij de aanleg van het riool is geen recht van opstal gevestigd op het riool. Het beheer en onderhoud van het riool ter plaatse is altijd door de grondeigenaar gedoogd. Doordat er nooit een recht van opstal is gevestigd op het riool is in feite de eigenaar van de grond eigenaar van de riolering. Dit is een onwenselijke situatie. Aangezien wij als gemeente verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de riolering moeten wij hier te allen tijde bij kunnen. Echter, als gemeente hebben wij op dit moment geen (juridische) grond om iets te zeggen over de riolering. Het is echter in het belang van de gemeente dat de riolering in de toekomst ook toegankelijk blijft voor beheer en onderhoud. Om die reden moet het riool worden omgelegd op

gronden die in eigendom zijn van de gemeente of er dient een recht van opstal gevestigd te worden op het riool, voordat initiatiefnemer zijn bouwplan ten uitvoer gaat brengen. Doordat de initiatiefnemer in feite eigenaar is van de riolering en wij als gemeente het belang hebben dat het riool toegankelijk blijft, zullen de kosten voor het omleggen van het riool voor rekening van de gemeente komen. Er is geen juridische grond, niet privaatrechtelijk of publiekrechtelijk, om de kosten op de initiatiefnemer te kunnen verhalen.

DRAAGVLAK

Naar aanleiding van het principebesluit van oktober 2018 hebben er reeds meerdere gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. Vanuit de omgeving komen verschillende geluiden met betrekking tot het bouwplan. Er zijn een aantal omwonenden sterk tegen het plan en anderen vinden het bouwplan een verbetering voor de omgeving.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten stond aanvankelijk onder druk.

In het kader van de grondverkoop en de zienswijzen die daarop zijn ingediend heeft nader overleg met de omgeving plaatsgevonden. Eén van de zienswijzen had betrekking op de bereikbaarheid van het gebied met betrekking tot hulpdiensten. De indieners van de zienswijze gaven aan dat door verkoop van de gronden en de onttrekking uit de openbaarheid van deze gronden ervoor zouden zorgen dat de wegen te smal worden voor hulpdiensten, met name de brandweer, om het gebied goed te kunnen bereiken. Om die reden heeft er in overleg met de brandweer een locatiebezoek plaatsgevonden. De brandweer was hierbij aanwezig met hun materieel om uit te zoeken of er voldoende ruimte was om ter plaatse te kunnen komen. De omwonenden zijn hiervan per brief op de hoogte gesteld en zijn destijds ook uitgenodigd om ter plaatse mee te komen kijken. Bij de verkoop van de grond is hier rekening mee gehouden.

DUURZAAMHEID

-

RISICO'S (financieel/juridisch)

De voorgenomen verkoop dient in het kader van het Didam arrest te worden gepubliceerd.

Ondanks dat de afspraken al voor de uitspraak in het Didam arrest zijn gemaakt en de ontwikkelaar een grondpositie heeft dienen we de voorgenomen verkoop van grond te publiceren in het kader van de uitspraak in het Didam arrest aangaande één-op-één verkoop. Gelet op de ligging van de grond en de grondpositie van de ontwikkelaar is het niet aannemelijk dat hier een andere gegadigde voor is of komt.

Omleggen van de riolering is een gemeentelijke aangelegenheid.

De kosten voor het omleggen van het riool komen hoe dan ook voor rekening van de gemeente. Als er geen budget beschikbaar wordt gesteld kan de initiatiefnemer ervoor kiezen alsnog te eisen dat wij het riool uit zijn gronden te verwijderen. In dat geval zullen er alsnog kosten moeten worden gemaakt. Die kosten komen dan in basis voor rekening van de initiatiefnemer, maar het is het belang van de gemeente dat de situatie omtrent het riool op een door de gemeente gewenste situatie zal worden geregeld. In dat geval is de verwachting dat de initiatiefnemer zal aangegeven dat de kosten ook voor rekening komen van de gemeente.

Er is niet gekozen voor recht van opstal omdat de riolering dan deels onder het nieuwe gebouw wordt gesitueerd (of in andermans eigendom), waardoor mogelijk complicaties ontstaan met de fundering van het nieuwe gebouw. Ook is de toegankelijkheid dan niet gewaarborgd. Het betreft een oude leiding uit 1960. Als deze stuk raakt heeft het mogelijk grote gevolgen voor het gebouw wat niet wenselijk is.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

In het GRP 2022-2028 is een bedrag opgenomen van € 65.000,- voor het verleggen van het riool op de Kippenmarkt. Dit bedrag wordt direct afgeschreven vanuit de voorziening vervanging riolering.

De kredieten dienen door u nog beschikbaar te worden gesteld en te worden verwerkt in de eerste Berap 2022.

De verkoop van de gronden levert de gemeente € 6.160, -- (44 m² x €140,-) op. Dit bedrag komt ten gunste van het budget beheer en uitgifte gronden. De grondprijs is afgesproken in 2021 en is toen op basis

van de grondprijsbrieff vastgesteld. Het tarief is gebaseerd op 'grond die bebouwd mag worden of leidt tot extra bebouwingsmogelijkheid op het totale perceel'. Het bijbehorende tarief is dan €140,-. Zie bijlage 5.

AANPAK/UITVOERING

Na uw besluit met betrekking tot de grondverkoop zal de initiatiefnemer hiervan op de hoogte worden gebracht. De benodigde publicatie voor de verkoop wordt opgesteld. De anterieure/verkoopovereenkomst wordt conform de gebruikelijke kaders en de besluiten opgesteld. Verder zal de gemeenteraad worden voorgesteld budget beschikbaar te stellen voor het omleggen van het riool. Zodra de gemeenteraad een besluit heeft genomen zal de initiatiefnemer hiervan op de hoogte worden gebracht. Bij een positief besluit zullen de werkzaamheden worden opgestart en zal met de initiatiefnemer een overeenkomst worden aangegaan om de ontwikkeling van het appartementencomplex te realiseren. Vervolgens zal een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage worden gelegd.