

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 6787-2022

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	10 mei 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Distributieplanologisch-onderzoek (DPO)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Massastudie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Luchtfoto esdoorn</p> <p>AFSTEMMING MET → Tim de Rudder, John van der Kolk, Marit Maglio-Rijke, Alfons Ganzevles, Paul Terhorst</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP</p> <p>Principeverzoek uitbreiding Albert Heijn, Wijhe</p>
--

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de Albert Heijn in Wijhe en sloop/nieuwbouw van appartementen onder de voorwaarde dat:
 - a. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid voor zowel de uitbreiding van de Albert Heijn als de geplande appartementen;
 - b. Uit milieu-planologische onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 - c. Uit het bezettingsgraadonderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare verkeer- en parkeersituatie op de drukste momenten voor het Van Dedemlein;
 - d. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure er een anterieure overeenkomst gesloten wordt met de ontwikkelaar.
 - e. De esdoorn aan de Beatrixlaan zijn ruimte behoudt.

SAMENVATTING

Op 25 januari ontving de gemeente het principeverzoek om uitbreiding van de Albert Heijn te Wijhe van circa 370 m² BVO met daarboven vijf tot zes appartementen. Ter plaatse van de uitbreiding bevindt zich nu de woningen van de Julianalaan 6 en 8. Deze zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de uitbreiding en de realisatie van de appartementen is een massastudie uitgevoerd en heeft er een distributieplanologisch onderzoek plaatsgevonden. Het college staat positief tegenover deze ontwikkeling. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Wijhe'. Het college wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat het parkeren voldoet aan de nota parkeren van de gemeente Olst-Wijhe en er uit de milieuplanologische onderzoeken volgt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

INLEIDING

Op 25 januari ontving de gemeente het principeverzoek om uitbreiding van de Albert Heijn te Wijhe van circa 370 m² BVO met daarboven vijf tot zes appartementen. Ter plaatse van de uitbreiding bevindt zich nu de woningen van de Julianalaan 6 en 8. Deze zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de uitbreiding en de realisatie van de appartementen is een massastudie uitgevoerd en heeft er een distributieplanologisch onderzoek plaatsgevonden. Het college staat positief tegenover deze ontwikkeling. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Wijhe'. Het college wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat het parkeren voldoet aan de nota parkeren van de gemeente Olst-Wijhe en er uit de milieuplanologische onderzoeken volgt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Distributieplanologisch onderzoek

In het kader van de uitbreiding is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd. Er is sprake van een gewenste uitbreiding van circa 370 m² BVO. Het winkelvloeroppervlakte zal van 1247 m² naar circa 1500 m² vergroot worden. Een vergroting van circa 250 m². De supermarkt vervult een primaire verzorgingsfunctie voor Wijhe en omgeving. Door de vergroting wordt het aanbod van de supermarkt versterkt. Dat draagt bij aan de koopkrachtbinding en in beperkte mate de koopkrachttoevloeiing.

Uit de distributieplanologische berekening blijkt dat er nu sprake is van een klein overschot in meters in de dagelijkse sector. Door de uitbreiding neemt dit overschot toe. Dit overschot aan vierkante meters wordt niet als bezwaarlijk gezien door MO.

Toevoeging appartementen

De uitbreiding van de Albert Heijn vindt plaats op de gronden waar nu twee woningen gesitueerd zijn. Bovenop de uitbreiding wordt in het plan een aantal kleine appartementen gesitueerd (5 of 6). De afdeling beleid wonen geeft aan dat een grote behoefte is aan meer sociale woningbouw in Wijhe. Gezien de groei van het aantal kleinere huishoudens is sociale woningbouw hier geschikt. Het plan kan meeliften op de herontwikkeling van de woningen van Salland Wonen aan de Beatrixlaan. Hierover, en dus over de exacte invulling van het woningbouwprogramma, worden door de initiatiefnemer en Salland Wonen nog gesprekken gevoerd bij de verdere uitwerking van de plannen.

Verplaatsing laad- en losdock

Door de uitbreiding wordt het laad- en losdock verplaatst. Voor deze verplaatsing moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden om te bepalen of er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren

Aan initiatiefnemer is aangegeven een verkeersadviesbureau in te schakelen om een bezettingsgraadonderzoek te houden. Door meerdere inbreidingsplannen dreigt het centrum van Wijhe vol te lopen met geparkeerde voertuigen. Tijdens de drukke winkeltijden, markten en evenementen wordt verwacht dat de bezettingsgraad boven de 85% uitkomt. Hierdoor ontstaat zoekgedrag en onnodige rijbewegingen door automobilisten. Met alle gevolgen van dien (verkeersonveiligheid, parkeren in parken en groenstroken, parkeren voor inritten, winkels, et cetera)

In de beleidsregels parkeren Olst-Wijhe (12 maart 2015 vastgesteld door het college van B&W, pagina 9) is vastgelegd dat bij een lagere bezettingsgraad van 85% op met name de vrij- en zaterdagdagen kan worden overwogen geen aanlegplicht op te leggen voor extra parkeerparkeerplaatsen in de directe omgeving omdat de openbare ruimte hiervoor in het centrum van Wijhe zeer beperkt is.

Trafo

Ten zuiden van de geplande uitbreiding en de beoogde appartementen bevindt zich een transformatorhuisje. Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat het transformatorhuisje geen belemmering vormt voor de plannen van de Albert Heijn.

Esdoorn Beatrixlaan

Ten zuiden van de appartementen bevindt zich een oude esdoorn. In de plannen wordt een bouwkolom met trapopgang gerealiseerd naast het plantsoen. De bestaande esdoorn met zijn uitlopers staat deze ruimte niet toe. Zie afbeelding in de bijlage. De boom kan iets ingekort worden maar hele takken verwijderen kan omwille van de oudheid van de boom niet meer. Dit kan opgelost worden door ofwel de

bouwwolume te beperken of bijvoorbeeld door raampartijen ter plaatse achterwege te laten. Dit vergt nader overleg en afstemming.

BEOOGD RESULTAAT

Bestuurlijke uitspraak om onder voorwaarden mee te werken aan een wijziging van het planologisch regime ten behoeve van de uitbreiding van de Albert Heijn en sloop/nieuwbouw van appartementen in Wijhe.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Wijhe
- Beleidsregels voor parkeren in Olst-Wijhe
- Activiteitenbesluit

ARGUMENTEN

1. Versterking van het aanbod

Met een vergroting van de supermarkt wordt het aanbod vergroot en daarmee de koopkrachtbinding van het dorp Wijhe.

2. Stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls

De per saldo toegevoegde woningen voldoen aan een woonbehoefte in Wijhe. Bovendien zorgt het voor een stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer heeft op dinsdag 3 mei 2022 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd waarin de plannen zijn toegelicht. In algemene zin kunnen de aanwonenden zich in de plannen vinden. Zaken die in de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan in het bijzonder de aandacht verdienen zijn lawaai/overlast i.v.m. laden en lossen (de magazijntoegang verschuift en komt dicht bij een aantal huizen aan de Julianalaan) en parkeren.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin wordt ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt geregeld dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit wordt:

- De initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van het college.
- Wanneer er wordt besloten om in principe medewerking te verlenen wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld en gesloten met de initiatiefnemer.
- Na het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt er gestart met het opstellen van het (ontwerp) bestemmingsplan, inclusief de benodigde onderzoeken.