

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 43679-2023

Medewerker	:	Gerard van den Blink
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	14 december 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1 – Verbeelding wijzigingsplan appartementen Kippenmarkt, zaaknummer 9367-2018 ☒ Bijlage 2 – Toelichting wijzigingsplan appartementen Kippenmarkt, zaaknummer 9367-2018 ☒ Bijlage 3 – Bijlagen bij toelichting wijzigingsplan appartementen Kippenmarkt, zaaknummer 9367-2018 ☒ Bijlage 4 – Regels wijzigingsplan appartementen Kippenmarkt, zaaknummer 9367-2018 ☒ Bijlage 5 – Bijlagen bij regels wijzigingsplan appartementen Kippenmarkt, zaaknummer 9367-2018
AFSTEMMING MET ☒ team Communicatie en Ondersteuning ☒ Geen actieve communicatie ☒ anders, nl. wethouders, teams LO
☒ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Kippenmarkt, publicatie plan

BESLUIT burgemeester en wethouders

Instemmen met:

1. Het in procedure brengen van het ontwerp-wijzigingsplan voor de Torenstraat/Kippenmarkt.
2. De raad te informeren via de nieuwsbrief.

SAMENVATTING

Er is door een private partij een plan ingediend met als doel de bouw van een vijftal appartementen planologisch mogelijk te maken. Het college besluit dit plan te publiceren voor 31 december 2023.

INLEIDING

Voor het gebied Kippenmarkt is door een private partij een plan voor de realisatie van een aantal appartementen ingediend bij de gemeente, daarop is een principebesluit gestuurd aan initiatiefnemer, is een anterieure overeenkomst gesloten, zijn afspraken en overeenkomsten gemaakt tot verkoop van gronden van de gemeente aan de initiatiefnemer

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van een vijftal appartementen.

KADER

Structuurvisie Olst-Wijhe. Bestaande anterieure overeenkomst. Bestaande principe toestemming. Bestaande overeenkomsten tot verkoop grond van gemeente aan initiatiefnemer.

ARGUMENTEN

Er is een veelvoud van afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en bovendien zijn die afspraken ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst, de verkoopovereenkomst en is er in het kader van het Didam-arrest ook gepubliceerd. Er is een principebesluit genomen tot ontwikkeling van de appartementen. Er ligt een formele aanvraag tot een planwijziging die enkel op ruimtelijke / financiële argumenten kan worden aangehouden.

Ingediende plan Kippenmarkt

Er is bij de gemeente een plan ingediend voor de sloop van de garageboxen en de realisatie van een vijftal appartementen. Dit plan heeft de gemeente aangehouden, mede gezien het uit te voeren onderzoek door de gemeente naar parkeer- en verkeersdruk in het centrum van Wijhe. De eigenaar voorziet in de parkeervraag van de appartementen. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er op dit moment voldoende parkeerplaatsen in het gebied zijn.

Wijzigingsplan Kippenmarkt

Het afgelopen jaar is er een wijzigingsplan voor de locatie Kippenmarkt voorbereid (bijlage 1 t/m 5 bij dit collegevoorstel). Hiervoor is door een door de gemeente ingehuurd stedenbouwkundig bureau regels en een verbeelding opgesteld, en heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen en onderzoeken laten uitvoeren. In verband met de ingang van de Omgevingswet dienen bestemmings- en wijzigingsplannen uiterlijk 31 december 2023 als ontwerpplan in procedure te zijn gebracht (dat wil zeggen: door de gemeente bekendgemaakt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl).

- Wanneer het college besluit om het wijzigingsplan aan te houden, dan zal de initiatiefnemer het plan voor de appartementen door willen zetten. Het wijzigingsplan dat is voorbereid, zal dan moeten worden aangepast conform de omgevingswet, hetgeen bijvoorbeeld mogelijk ook gevolgen heeft voor de onderzoeken en ook consequenties heeft voor de planning van het initiatief. Op voorhand is niet duidelijk in te schatten wat de gevolgen hiervan zijn, maar het is niet redelijk om de kosten hiervan bij de initiatiefnemer te laten.
- Wanneer het college besluit om het wijzigingsplan als ontwerp in procedure te brengen zal dit mogelijk zorgen voor onrust in de omgeving van het initiatief. Er zijn omwonenden die zich niet kunnen verenigen met het plan voor woningbouw op deze locatie. Het is de verwachting dat omwonenden in de pen zullen klimmen en een zienswijze indienen.

Advies

Het bestemmings- en de wijzigingsplannen uiterlijk 31 december 2023 als ontwerpplan in procedure te brengen (dat wil zeggen: door de gemeente bekendgemaakt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl).

DRAAGVLAK

De verwachting is dat er zienswijzen worden ingediend tegen de ontwikkeling van dit plan.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er liggen afspraken, overeenkomsten en toezeggingen ten aanzien van de bouw van de appartementen naast de formele aanvraag tot het in behandeling nemen van de planwijziging. Hierop terugkomen kan tot gevolg hebben dat er door de ontwikkelaar een schadeclaim naar de gemeente wordt ingediend.

Het aanhouden van de aanvraag tot planwijziging op niet ruimtelijke gronden is risicovol, laat staan het afwijzen daarvan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen.

AANPAK/UITVOERING

- Het bestemmings- en wijzigingsplan uiterlijk 31 december 2023 als ontwerpplan in procedure te brengen door publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- De raad via de nieuwsbrief te informeren.