

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 25486-2024

Medewerker	:	Mirjam Beulenkamp
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	2 juli 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nota van beantwoording zienswijzen Wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe (Zaaknr: 9367-2018)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp Verbeelding Wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe (Zaaknr: 9367-2018)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp Toelichting Wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe (Zaaknr: 9367-2018)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp Regels Wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe (Zaaknr: 9367-2018)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp Toelichting Bijlagen Wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe (Zaaknr: 9367-2018)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp Regels Bijlagen Wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe (Zaaknr: 9367-2018)</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder, grondzaken, wonen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Vaststellen wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe en zienswijzennota.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. De Nota van beantwoording van zienswijzen Kippenmarkt, Wijhe d.d. 3 juli 2024 vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe' gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
  - Toelichting pagina 7 aanpassen dat de genoemde parkeerplaatsen niet openbaar zijn maar privé;
  - Toelichting pagina 26 aanpassen dat het plan niet geschikt is voor ouderen die slecht ter been zijn;
  - Verschillende tekeningen aanpassen waarop de garageboxen staan ingetekend naar de nieuwe versie zonder garageboxen;
  - In de regels de regeling voor bijgebouwen eruit halen omdat er geen garageboxen meer komen;
  - Verbeelding aanpassen door de aanduiding voor bijgebouwen te laten vervallen.
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

**SAMENVATTING**

Een ontwikkelaar heeft een plan ingediend om een appartementencomplex voor 5 appartementen te realiseren op de Kippenmarkt in Wijhe. Het college heeft in december 2023 besloten om het ontwerp wijzigingsplan voor deze ontwikkeling ter inzage te leggen. Op het plan zijn 13 zienswijzen ingediend. Het college heeft besloten om het wijzigingsplan voor de ontwikkeling gewijzigd vast te stellen. Het betreft twee tekstuele wijzigingen in de toelichting van het plan en het aanpassen van tekeningen, de verbeelding en regels ten aanzien van de garageboxen, welke komen te vervallen door een verkeerde maatvoering.

## AANLEIDING

In 2016 heeft de ontwikkelaar aan de gemeente de vraag gesteld of het mogelijk was om appartementen te realiseren op de Kippenmarkt ter plaatse van de garageboxen die in zijn bezit zijn. In 2018 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan om een appartementencomplex te realiseren op deze locatie. In 2022 heeft het college vervolgens besloten om een klein stukje grond, gelegen tussen de garageboxen, te verkopen aan de ontwikkelaar. Op 19 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 13 zienswijzen ingediend. Om het plan te kunnen vaststellen is een besluit van het college noodzakelijk.

## BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van een vijftal appartementen.

## KADER

Bestemmingsplan Wijhe  
Wet ruimtelijke ordening

## ARGUMENTEN VOOR

### *Bestemmingsplan*

De locatie aan de Langstraat valt onder het geldende bestemmingsplan 'Wijhe' en heeft de bestemming 'Centrum' zonder bouwvlak en de bestemming 'Verkeer – garagebox'. Het perceel is gelegen binnen wijzigingsbevoegdheid IV van het bestemmingsplan 'Wijhe'. Het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn als volgt:

- maximaal 20 woningen;
- ter hoogte van de woningen Broekslag 14-24 bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 6m;
- aan de zijde van Broekslag bedraagt de afstand van een hoofdgebouw tot de erfgrans niet minder dan 8m;
- als peil geldt de hoogte van Broekslag.

Door de wijzigingsbevoegdheid heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan in 2009 aangegeven dat woningbouw onder voorwaarde op deze locatie mogelijk is. Wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan mag het college als bevoegd gezag de plannen goedkeuren en vaststellen.

### *Ambtshalve wijziging*

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan is gebleken dat de maatvoering op de bijbehorende tekeningen niet klopte. Daardoor viel een deel van de garageboxen buiten het plangebied. Dit had tot gevolg dat de doorgang te smal zal worden bij de entree van de Kippenmarkt en dat een aantal omwonenden geen gebruik meer kon maken van hun parkeerplaatsen. Om deze reden komen de garageboxen te vervallen. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig in de openlucht ingevuld. De regels voor bijgebouwen kunnen daarmee komen te vervallen evenals de aanduiding voor bijgebouwen op de plankaart.

## ARGUMENT TEGEN

Het college heeft eerder al besloten om het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen en daarmee medewerking te verlenen aan het plan. Er zijn geen gegronde redenen om niet mee te werken aan het plan.

## RISICO'S

De risico's ten aanzien van het project komen voor rekening van de ontwikkelaar. Daarover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

## FINANCIËN

De kosten worden door middel van een anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar.

## DUURZAAMHEID

N.v.t.

## PARTICIPATIE

In het kader van de ontwikkeling heeft de ontwikkelaar meerdere keren met omwonenden gesproken en zijn plannen aangepast. In het kader van de formele procedure heeft het ontwerpwijzigingsplan van 21 december 2023 tot en 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn in totaal 13 zienswijzen ingediend op het plan. De zienswijzen leiden tot twee tekstuele aanpassingen in de toelichting van het wijzigingsplan. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beantwoording wordt verwezen naar de bijlage.

#### COMMUNICATIE

Ten aanzien van de ter inzage legging van het vastgestelde wijzigingsplan zal er in de huis-aan-huis en in het gemeenteblad gepubliceerd worden in het kader van de geldende wet- en regelgeving.

#### PLANNING EN UITVOERING

Na vaststelling van het ontwerpwijzigingsplan wordt het vastgestelde wijzigingsplan opnieuw voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Raad van State.