

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 56319-2022

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	30 november 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Langstraat 19 te Wijhe dd. 30 juni 2022 – Zaaknummer: 39061-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Architectonisch schetsontwerp - Zaaknummer: 39061-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Parkeeronderzoek Langstraat 19 - Zaaknummer: 39061-2022</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, beleidsambtenaar wonen, beleidsambtenaar parkeren/verkeer, beleidsambtenaar economie / vrije tijd en beleidsambtenaar RO</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Principebesluit wijziging bestemming Langstraat 19 te Wijhe ten behoeve van de realisatie van 22 appartementen en 190 m2 commerciële ruimte</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan aan de Langstraat 19 te Wijhe, waarbij er maximaal 22 appartementen en twee commerciële ruimten (gezamenlijk oppervlak 190 m<sup>2</sup>) worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat:
  - a. De initiatiefnemer het stedenbouwkundigplan nader uitwerkt welke door de gemeente moet worden goedgekeurd;
  - b. In overeenstemming met de gemeente tot een programma voor de woningbouw wordt gekomen;
  - c. In overeenstemming met de gemeente tot een invulling van de parkeerbehoefte voor de nieuw te bouwen appartementen en commerciële ruimten wordt gekomen;
  - d. Het plan ter advisering wordt voorgelegd aan de Monumentencommissie met betrekking tot de gevel die in het kader van het waardevolle dorpsgezicht is bestempeld als van 'zeer hoge kwaliteit';
  - e. Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.

**SAMENVATTING**

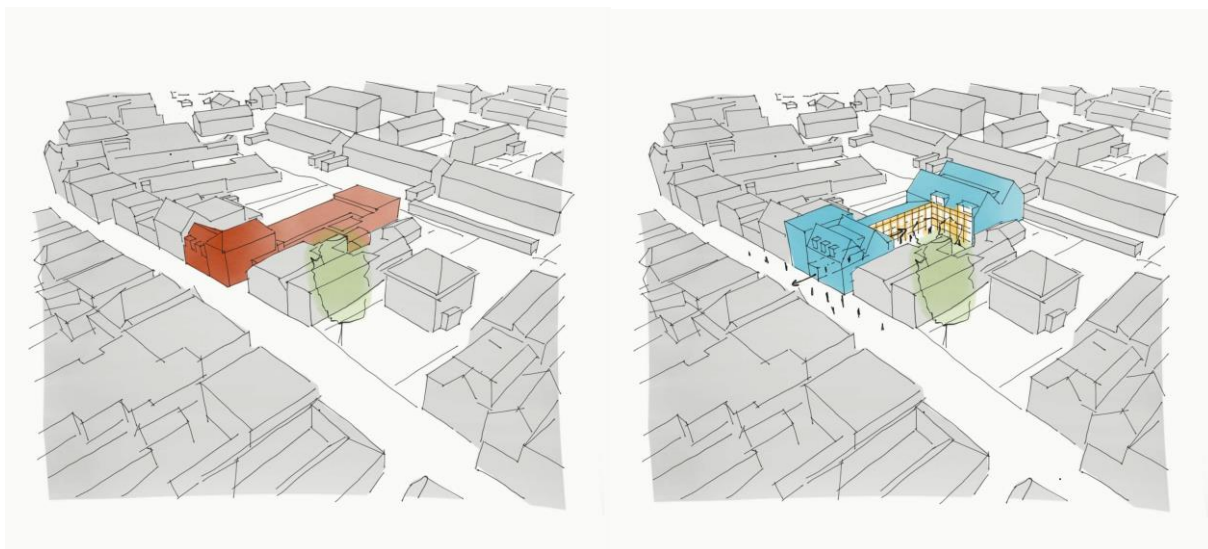
Initiatiefnemer heeft op 30 juni 2022 een principeverzoek ingediend voor de bestemmingswijziging van het perceel aan de Langstraat 19 te Wijhe. De initiatiefnemer wil op deze locatie 22 appartementen en twee commerciële ruimten (met een gezamenlijk oppervlak van 190 m<sup>2</sup>) realiseren, waarbij de commerciële ruimten zich bevinden in de plint aan de Langstraat. Binnen het huidige bestemmingsplan is het voorgenomen plan niet mogelijk. De locatie heeft de bestemming 'Centrum', waar binnen woningen en commerciële functies gerealiseerd kunnen worden, maar het voorgenomen plan past niet binnen het bouwvlak. Het bestemmingsplan moet dus worden herzien. In de basis staat de gemeente positief tegenover het voornemen. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

**INLEIDING**

De eigenaar van het pand aan de Langstraat 19 in het centrum van Wijhe heeft plannen om de locatie te (her)ontwikkelen, zodat er 22 appartementen en twee commerciële ruimtes met een totaal oppervlak van 190 m<sup>2</sup> ontstaan. De commerciële ruimtes bevinden zich in de plint van het gebouw aan de Langstraat. Het voorziene plan is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De initiatiefnemer heeft op 30 juni 2022 een principeverzoek ingediend waarin zij het college van B&W vragen of zij medewerking willen verlenen om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. De gewenste ontwikkeling wordt hier onder nader toegelicht.

#### *Huidige & gewenste situatie*

Om het initiatief goed te duiden worden de huidige en gewenste situatie geschetst (zie onderstaande figuur voor een impressie).



*Figuur 1: huidige (links) en gewenste (rechts) situatie Langstraat 19, Wijhe*

Aan de Langstraat 19 bevindt zich de (voormalige) horecagelegenheid 'The Longhorn'. De locatie bevindt zich midden in het kernwinkelgebied van Wijhe. Het gaat om een perceel met een totale oppervlakte van 1.043 m<sup>2</sup>, waarvan nu in totaal 830 m<sup>2</sup> bebouwd is. Aan de zijde van de Langstraat zat een café (met klein terras) waar zich op de bovenverdieping een woning bevond. Achter het café is het pand behoorlijk uitgebouwd, zodat er op de locatie grote feesten georganiseerd konden worden. De horecagelegenheid heeft zijn exploitatie moeten beëindigen. De staat van de bebouwing is niet goed en dreigt te verloederen.

De initiatiefnemer heeft een plan uitgewerkt om de verdere teloorgang van deze locatie te voorkomen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is het behoud van de commerciële plint als onderdeel van de levendige Langstraat met daarachter en daarboven ruimte voor woningen in de vorm van kleine appartementen voor starters. De gedachte is om een onderdoorgang te maken vanuit de Langstraat naar een groene binnenplaats of hofje. De appartementen zijn veelal op deze binnenplaats georiënteerd (met uitzondering van de woningen die een oriëntatie hebben richting de Beatrixlaan). Onderstaande plattegronden (en de architectonische schetsen in bijlage 2 bij dit voorstel) geven een goede duiding van het plan.



Figuur 2: plattegronden initiatief Langstraat 19 (boven: stedenbouwkundige opzet en bouwlagen, onder: locatie commerciële ruimten en groene binnenplaats).

Een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling aan de Langstraat 19 is de afstemming met de plannen aan de Beatrixlaan door SallandWonen. Op die locatie wordt gewerkt aan de vernieuwing van een aantal sociale huurwoningen. Het gaat om het perceel dat direct oostelijk aan het plan van de Langstraat 19 grenst. In het plan wordt aan deze zijde (ook wel de 'achterkant van het perceel' gezien vanaf de Langstraat) een aantal appartementen voorzien. Deze zijn georiënteerd op het plan van SallandWonen en er zal ook rekening moeten worden gehouden met de ontsluiting van deze woningen (in ieder geval te voet en met fiets) via het perceel van SallandWonen aan de Beatrixlaan. Hierop wordt nader ingegaan bij de voorwaarden.

#### *Bredere context van ontwikkelingen in Langstraat*

Voorliggend initiatief over de Langstraat 19 is één van meerdere initiatieven in en rondom het centrum van Wijhe waarbij woningen worden toegevoegd. Bij een groot deel van de initiatieven geldt dat er niet voldaan

kan worden aan het parkeerbeleid van de gemeente. Op 25 oktober 2022 heeft er een sessie plaats gevonden met het college om dit nader te bekijken.

Tijdens die sessie is er een wandeling gemaakt langs verschillende locaties (Langstraat 37, Kippenmarkt, Beatrixlaan, Uitbreiding AH + woningbouw, Langstraat 19 en Bibliotheek/Kerkstraat 1) om een beeld te vormen over hoe groot de problematiek is. Voor een aantal ontwikkelingen geldt dat er voldaan kan worden aan het parkeerbeleid maar voor een groot deel ook niet. Alles bij elkaar geldt dat alleen voor deze ontwikkelingen in de huidige vorm nog gezocht wordt naar ruimte voor ongeveer 50 parkeerplekken. Het initiatief van de Langstraat 19 is daarmee met 22 appartementen op dit moment het meest ingrijpend en in het oog springend.

De wandeling met het college van B&W en toelichting van de initiatieven die spelen heeft bijgedragen aan bewustwording over een trend waarbij gezocht wordt naar verdichting van woningbouw in het centrum. De verwachting is ook dat er in de toekomst alleen maar meer initiatiefnemers bij de gemeente zullen aankloppen met dergelijke initiatieven.

Deze bevinding heeft ertoe geleid dat er is gestart met de voorbereiding van een parkeer- en verkeersstudie rondom het centrum van Wijhe, waarbij ook beoordeeld wordt hoeveel woningbouw de Langstraat redelijkerwijs aan zou kunnen (waarbij de Langstraat wel primair als winkelstraat behouden blijft). Deze studie moet de (on)mogelijkheden voor woningbouw in relatie tot parkeren in de Langstraat inzichtelijk gaan maken. Omdat het initiatief van de Langstraat 19 al (veel) langer speelt, wordt het college van B&W vooruitlopend op de uitkomsten van deze studie gevraagd of zij in principe medewerking willen verlenen aan het initiatief.

#### *Overweging college bij besluit*

Het initiatief kan theoretisch als passend worden gezien binnen het parkeerbeleid van de gemeente Olst-Wijhe (door toepassing van saldering met huidige functie), maar zal in de praktijk een bijdrage leveren aan de parkeerdruk in- en rondom het centrum van Wijhe. De initiatiefnemers onderkennen dit en willen in overleg met de gemeente op zoek naar een oplossing voor de extra parkeerdruk die zal ontstaan. Daarnaast hebben initiatiefnemers een plan ingediend met een woningtype die de laagste parkeerdruk met zich meebrengt (kleine appartementen voor starters). Dit in overweging nemende wil de gemeente medewerking verlenen aan het initiatief en besluit het college op 20 december 2022 positief over het principeverzoek.

#### BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan op het perceel aan de Langstraat 19 te Wijhe ten behoeve van maximaal 22 appartementen en 190 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte, zodat de commerciële plint van de Langstraat behouden blijft.

#### KADER

Wet ruimtelijke ordening  
Bestemmingsplan Wijhe (2009)  
Bestemmingsplan Waardevol Dorpsgezicht historisch hart van Wijhe (2016)  
Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025  
Structuurvisie Olst-Wijhe  
Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe  
Nota ruimtelijke kwaliteit *'De kunst van het verleiden'*

#### ARGUMENTEN

##### *1.1 Initiatief past niet in bestemmingsplan, daarom wijziging nodig*

Het perceel aan de Langstraat 19 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Wijhe (16 februari 2009). Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Centrum'. De met het initiatief beoogde functies, commercieel en wonen, kunnen binnen deze bestemming gerealiseerd worden. Het voorgenomen plan past echter niet binnen het bouwvlak. Het realiseren van de 22



wooneenheden en de 190 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte is op dit moment in strijd het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.

### *1.2 Plan geeft invulling aan woonvisie 2022-2025*

De gemeenteraad van de gemeente Olst-Wijhe heeft een sterke focus op woningbouw gelegd, waarbij specifiek voor een aantal doelgroepen woningen gerealiseerd moeten worden (starters, senioren, etc.). Die focus is op 13 juni 2022 bekrachtigd met de vaststelling van de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025. Één van de aandachtspunten is dat men starters beter in staat wil stellen een woning in Olst-Wijhe te vinden. Uit de woonvisie: “Een woning voor een starter is een woning die betaalbaar is, maar ook beschikbaar is. Nieuw te bouwen reguliere woningen “kunstmatig” betaalbaar houden is een “eenmalige” oplossing, omdat deze woning, nadat deze op de markt gebracht is, snel duurder wordt. Om jongeren toch een starterskans te bieden zullen aan de woningvoorraad nieuwe kleine wooneenheden moeten worden toegevoegd die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, maar bij gezinsuitbreiding te krap zijn.”

Het programma voor de woningbouw aan de Langstraat 19 sluit aan op deze wens van de gemeenteraad. Het woningbouw-component van het programma kent een 22-tal appartementen (incl. bergingen). Er is hierbij rekening gehouden met de behoefte aan appartementen voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens. Vanwege de ligging in het centrum en de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer (station) is de locatie zeer geschikt voor deze doelgroepen.

### *1.3 Plan sluit aan bij Structuurvisie Olst-Wijhe met betrekking tot de ontwikkeling van het centrum Wijhe*

Naast de woningbouw kent het programma voor het initiatief ook een commerciële component. In de huidige situatie bevindt er zich op de locatie een horecagelegenheid. Deze is leeg komen te staan omdat de oude eigenaar de exploitatie heeft moeten beëindigen. De Langstraat heeft in de Structuurvisie van Olst-Wijhe een belangrijke functie als het gaat om voorzieningen en leefbaarheid. De leegstand van het gebouw aan de Langstraat 19 (en het mogelijke toekomstige verval) draagt hier niet aan bij. Door in de plint een tweetal relatief kleine commerciële ruimten te realiseren (van respectievelijk 100 m<sup>2</sup> en 90 m<sup>2</sup>) wordt een bijdrage geleverd aan de levendigheid van het centrum.

## **Voorwaarden herontwikkeling**

Er worden een aantal voorwaarden gesteld aan de medewerking door de gemeente (zie punt a. tot en met e. hier onder). Het college van B&W wil medewerking verlenen aan het initiatief onder de voorwaarde dat:

*A. De initiatiefnemer het stedenbouwkundig plan nader uitwerkt welke door de gemeente moet worden goedgekeurd.*

Bezien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient een plan stedenbouwkundig gezien te passen binnen de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. De eerste architectonische schets (zie bijlage 2 bij dit voorstel) van het plan is voorgelegd aan een stedenbouwkundige. Deze heeft in de basis positief geoordeeld over het plan, maar heeft nog wel een aantal kanttekeningen en aandachtspunten geplaatst. De initiatiefnemer dient een stedenbouwkundig plan aan te leveren die in ieder geval op onderstaande punten wordt getoetst.

- Het plan heeft op dit moment een te sterk stads karakter. Plan dient voor aansluiting bij het dorp Wijhe aangepast te worden. Een ingetogenere architectuur kan ook helpen om de relatief grote massa te breken.
- Er is twijfel of de hoogtematen bij de omgeving passen en met name aan de achterzijde [lees: de zijde van de Beatrixlaan]. Het verschil in hoogte lijkt hier nu aan de forse kant. Goede onderbouw (m.b.v. gevelaanzichten, doorsneden e.d.) is noodzakelijk om dit stedenbouwkundig goed te kunnen beoordelen.
- Afstemming met het plan van Salland Wonen [aan de Beatrixlaan] is wenselijk. In verdere uitwerking graag aangeven hoe invulling wordt gegeven aan het vraagstuk m.b.t. het achterpad van de woningen van Salland Wonen, zodat de nieuwe bewoners geen achterkant gevoel ervaren.

In het verlengde van de opmerkingen door de stedenbouwkundige zijn er vanuit de gemeente nog aanvullende aandachtspunten voor het stedenbouwkundig plan benoemd, namelijk:

- Vanuit Verkeer & Mobiliteit wordt aanvullend opgemerkt dat er een goede plek voor fietsenbergingen moet worden gevonden in het plan. In het huidige plan bevinden de bergingen zich ook op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> etage van het pand. In de praktijk zullen deze niet gemakkelijk toegankelijk zijn voor fietsen, wat betekent dat ze elders (bijvoorbeeld in het hofje) zullen worden geplaatst. Dat is niet wenselijk.
- Vanuit Ruimtelijke Ordening wordt in het algemeen opgemerkt dat gezien de buitengewone stedenbouwkundige opzet de Veiligheidsregio het plan moet beoordelen, met name op toegankelijkheid voor de nood- en hulpdiensten. Dit vanwege de woningen die aan de oostzijde zijn georiënteerd richting de Beatrixlaan, maar ook vanwege de toepassing van het hofje die beperkt toegankelijk zal zijn.

*B. In overeenstemming met de gemeente tot een programma voor de woningbouw wordt gekomen;*

Vanuit de afdeling Wonen is opgemerkt dat er nadere afstemming nodig is over het programma voor de woningbouw. Hoewel het plan deels invulling geeft aan de woonvisie 2022-2025, wordt hierin ook het belang van een goede mix tussen doelgroepen en woningtypen voor de leefbaarheid benadrukt. In het plan is op dit moment geen variatie (enkel kleine huurappartementen voor starters of één- en tweepersoons huishoudens). Daarnaast kent het principeverzoek nog geen uitwerking met betrekking tot prijsklassen (betaalbaarheid). Een nadere uitwerking voor doelgroepen is wenselijk. Van belang voor de initiatiefnemer is dat de ontwikkeling ook financieel haalbaar is. Uit een wisselwerking tussen initiatiefnemer en gemeente moet blijken wat de meest optimale invulling is.

In de woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 zijn tevens afspraken gemaakt tussen de gemeente en woningcorporatie SallandWonen over de realisatie van sociale huurwoningen. Daarin is het volgende vastgelegd: “Voor de eerstkomende jaren tot en met 2025 hanteren we - mede gelet op de hoge druk op de huurwoningenmarkt - een streefpercentage van 20% sociale huurwoningen voor de dorpen Olst en Wijhe”.

In het principeverzoek van initiatiefnemer is beschreven dat er afstemming is geweest met SallandWonen over het opnemen van sociale huurwoningen in het programma. Destijds is afgesproken dat er geen woningen worden gerealiseerd. De nieuwere afspraken tussen de gemeente en SallandWonen in het kader van de woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 maken het noodzakelijk om dit opnieuw te beschouwen.

*C. In overeenstemming met de gemeente tot een invulling van de parkeerbehoefte voor de nieuw te bouwen appartementen en commerciële ruimten wordt gekomen;*

Een belangrijk aandachtspunt voor de gewenste ontwikkeling is de invulling van de parkeerbehoefte. Uit een onderzoek dat is uitgevoerd door BVA Verkeersadviezen (bijlage 3 bij dit voorstel) blijkt dat er door de realisatie van 22 woningen en 190 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte een extra parkeervraag voor circa 25 parkeerplaatsen ontstaat.

De locatie in het centrum van Wijhe en de kavel zelf lenen zich niet voor het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. De kavel zou in theorie alleen toegankelijk zijn met auto's vanaf de Langstraat, maar dit wordt niet als wenselijk gezien omdat het hier gaat om een locatie in het kernwinkelgebied. Het zou tevens een behoorlijke impact hebben op een eventuele toekomstige autovrije Langstraat, waarover al langer de maatschappelijke discussie wordt gevoerd.

Omdat er geen parkeermogelijkheden op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden, moet op zoek worden gegaan naar een oplossing elders. In dit kader heeft er op donderdag 9 juni een overleg plaats gevonden met de medewerker fysieke infrastructuur die o.a. adviseert over parkeren. Tijdens die bespreking zijn er een aantal oplossingsrichtingen aangedragen, die mogelijk in combinatie met elkaar tot de invulling van een parkeervraag kunnen leiden, namelijk:

- Het gebruik maken van bestaande privéparkeerplaatsen in de omgeving. De locatie die zich hier het meest voor lijkt te lenen is het terrein van de voormalige Rabobank ten oosten van het Van Dedemlein. Dit terrein bevindt zich op acceptabele loopafstand van de Langstraat 19 (+/- 200 meter) en biedt in de huidige situatie plaats aan circa 30 voertuigen. Gesprekken met de eigenaar moeten uitwijzen of dit terrein (deels) aangewend kan worden als parkeerlocatie voor de bewoners van de Langstraat 19.

- Het inzetten van deelauto's. Volgens BVA-verkeersadviezen kan het inzetten van een deelauto circa drie tot vier parkeerplaatsen besparen. De doelgroep van deelauto's zijn met name jongeren. Dit sluit aan bij de gewenste ontwikkeling, waarbij er woningen voor starters en één- en tweepersoonshuishoudens worden gerealiseerd. In de later te verlenen omgevingsvergunning zullen nadere afspraken moeten worden opgenomen over de kosten voor het inzetten van deelauto's. Via de maandelijkse servicekosten en de VvE zullen de bewoners van de woningen hier een bijdrage aan moeten leveren. Deelauto's kunnen vanwege de focus op starters/jongeren een succesvolle optie zijn. Met alleen de inzet van deelauto's wordt echter geen volledige invulling van de parkeerbehoefte behaald.
- Een alternatieve/aanvullende optie die besproken is, is het leveren van een bijdrage in een parkeerbonds van de gemeente, waarmee geïnvesteerd kan worden in de aanleg van parkeerplaatsen. Bij een dergelijk parkeerbonds (wat op dit moment nog niet bestaat) dient de gemeente op termijn voor parkeergelegenheden te zorgen.

Voordat de bestemmingsplanherziening voor de Langstraat 19 in procedure wordt gebracht dient er overeenstemming te zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente over de wijze waarop de parkeerbehoefte wordt ingevuld.

*NB: Omdat de verwachting is dat er zich in het centrum van Wijhe nog meer woningbouw-initiatieven voor zullen doen, is het noodzakelijk dat het parkeerbeleid door de gemeente breder wordt bekeken dan alleen voor de Langstraat 19.*

*D. Het plan ter advisering wordt voorgelegd aan de Monumentencommissie met betrekking tot de gevel die in het kader van het waardevolle dorpsgezicht is bestempeld als van 'zeer hoge kwaliteit';*

Op de locatie Langstraat 19 geldt het bestemmingsplan Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe (2016). Een 'waardevol dorpsgezicht' is een kwalificatie van een groep gebouwen die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid en hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang. Vaak bepalen een aantal gebouwen samen, of de ruimtelijke structuur en de onderlinge samenhang van de gebouwen, het historische karakter van een dorp. De cultuurhistorische kwaliteit van de Langstraat in Wijhe is één van de cultuurhistorische waardevolle dorpsgezichten. De Langstraat wordt als waardevol getypeerd. Daarbij speelt de bebouwing een rol, de rooilijnen, kappen, architectuur en de ligging op een rivierduin met de kerk op het hoogste punt. De gemeente heeft de Langstraat en dus ook de locatie van het initiatief beschermd door het de status van 'waardevol dorpsgezicht' te geven.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de waarde van de bouwwerken/gevels voor het 'waardevolle dorpsgezicht'. Er zijn panden/gevels met basiskwaliteit, met tamelijke hoge kwaliteit of met zeer hoge kwaliteit. Afhankelijk van de status van het pand of de gevel worden er bij (ver)bouw voorwaarden gesteld aan de werkzaamheden. Voor het (ver)bouwen, vernieuwen of veranderen van gevels met een 'tamelijk hoge kwaliteit' wordt advies gevraagd van de adviseur ruimtelijke kwaliteit, terwijl voor gevels met 'zeer hoge kwaliteit' de monumentencommissie om advies wordt gevraagd. Het advies is niet nodig wanneer het ondergeschikte bouwwerkzaamheden betreft die geen noemenswaardige aanpassing van het bouwwerk en het uiterlijk daarvan behelzen, zoals het aanbrengen van een deurbel, een lamp verwisselen. Op onderstaande afbeelding is inzichtelijk gemaakt welke status de gevels/panden in de Langstraat hebben. Het pand aan de Langstraat 19 heeft de aanduiding 'zeer hoge kwaliteit'. Aangezien het gaat om behoorlijke ingrijpende (ver)bouwplannen zal er voor het plan een advies van de monumentencommissie moeten komen.



Figuur 3: kaart 'waardevol dorpsgezicht' Wijhe met aanduiding waarde gevels/panden (Langstraat 19 omcirkelt)

**E. Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.**

Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving.

#### DRAAGVLAK

- Maatschappelijk zal er in het algemeen naar verwachting veel draagvlak zijn voor de plannen i.v.m. de grote vraag naar woningen (ook voor starters).
- Vanwege de prominente locatie in het centrum van Wijhe en het formaat van het initiatief zal de directe omgeving kritisch meekijken met de ontwikkeling. Het is zaak voor de initiatiefnemer om, zodra het principebesluit genomen is, de omgeving te informeren over de voorgenomen plannen. Een informatiebijeenkomst zal ook aan het licht brengen in hoeverre er draagvlak is voor de woningbouw op deze locatie.
- De voorgenomen plannen zijn ook voorgelegd aan het bestuur van Gastvrij Wijhe en de centrummanager. Zij zijn kritisch op de ontwikkeling, met name als het gaat om parkeren en parkeergelegenheid:

*“In het verleden zijn er niet of slechts beperkt eisen gesteld aan het realiseren van parkeergelegenheid door de initiatiefnemer van de appartementen [...] Gezien de woon-ambitie van de gemeente en het feit dat de functie van het winkelgebied ook de komende jaren steeds meer zal opschuiven van een ‘place to buy’ naar een ‘place to be’, maakt dat wij als ondernemersvereniging behoefte hebben aan een heldere normstelling en handhaving daarop.*

*Het minimaal de helft van het berekende aantal benodigde parkeerplaatsen (in achtneming de in het beleid gestelde norm voor woningen) realiseren op het eigen terrein, lijkt ons daarin noodzakelijk. De overige helft moet dan binnen een straal van 100 meter te realiseren zijn. De kosten voor realisatie (door de gemeente) dienen in dat geval volledig gedekt te kunnen worden uit het parkeerfonds (waarin de appartementen bouwer zijn vaste bijdrage per parkeerplaats stort).”*



## DUURZAAMHEID

N.v.t.

### RISICO'S (financieel/juridisch)

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

### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

### AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit. Vervolgens zal de omgeving (omwonenden, ondernemers Langstraat, Gastvrij Wijhe) worden geïnformeerd over het voorgenomen initiatief en het principebesluit. De communicatie in de vorm van een informatiebijeenkomst ligt in de basis bij de initiatiefnemers. Wel vraagt het principebesluit om een persbericht waarin het positieve standpunt van de gemeente ten aanzien van het initiatief wordt belicht, maar ook de kritische punten waar nog duidelijkheid over moet komen (met name parkeren). Mogelijk kan daarin ook iets worden gezegd over de studie die wordt gedaan naar verkeer- en parkeren rondom het centrum van Wijhe. Het persbericht wordt nader afgestemd met de afdeling communicatie.

De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en ondertekend door beide partijen. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen, in overeenstemming met de gemeente, verder uit te werken en om nadere onderzoeken uit te voeren. Op basis van de definitieve plannen wordt het ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld door een stedenbouwkundig bureau.

Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren te brengen. Eventuele zienswijzen worden meegewogen wanneer het bestemmingsplan voor definitieve vaststelling wordt voorgelegd aan het college van B&W en vervolgens de gemeenteraad.