

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37896-2024

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	21 oktober 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1: Nieuwbouwplan voormalige bibliotheek(zaaknr. 21052-2022) ☒ Bijlage 2: Definitief parkeeronderzoek (zaaknr. 21052-2022)	
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. portefeuillehouder wethouder M. Blind, Beleidsmedewerker Verkeer (M. Bos), Beleidsmedewerker Wonen (A. Ganzefles), Woningbouwregisseur (W. van der Ploeg).	
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk	
ONDERWERP Principeverzoek voor de realisatie van 5 appartementen ter plaatse van de voormalige bibliotheek aan de Kerkstraat 1 in Wijhe.	

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 5 appartementen ter plaatse van de voormalige bibliotheek aan de Kerkstraat 1 in Wijhe, onder voorwaarde dat initiatiefnemer aantoon met onderzoeken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. Een overeenkomst afsluiten over de eventuele tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie.

SAMENVATTING

Voor de voormalige bibliotheek aan de Kerkstraat in Wijhe is een principeverzoek ingediend voor de bouw van 5 kleinschalige appartementen. In verband met de discussie rondom de verkeerssituatie aan de Langstraat heeft dit verzoek enige tijd stilgelegen. Daarnaast is geconstateerd dat er niet voldaan kan worden aan het parkeerbeleid. In de openbare ruimte zijn nog parkeerplaatsen aanwezig, maar de bezettingsgraad is hoog. Er is onvoldoende ruimte is binnen 100 meter. Deze is wel aanwezig binnen 200 meter, maar dat is niet opgenomen in het beleid.

Gezien het zeer geringe aantal woningen en benodigde parkeerplaatsen wordt geadviseerd voor dit concrete geval af te wijken van het beleid. Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Voor de Langstraat en omgeving zal een specifiek kader worden opgesteld, om te voorkomen dat er bij nieuwe initiatieven steeds ad-hoc moet worden gereageerd.

AANLEIDING

Voor de voormalige bibliotheek aan de Kerkstraat in Wijhe is een principeverzoek ingediend voor de bouw van 5 kleinschalige appartementen. De voormalige bibliotheek staat achter het historische voormalige gemeentehuis aan de Langstraat op hetzelfde perceel (Kerkstraat 1).

Het nieuwe gebouw bestaat uit één laag met een kap. Op de begane grond komen 3 appartementen, op de verdieping 2 appartementen.

Huidige situatie

De bibliotheek staat op het perceel Kerkstraat 1 en heeft de bestemming Centrum. De goothoogte mag maximaal 6 meter zijn, de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Op de begane grondlaag van gebouwen zijn de volgende functies toegestaan:

- detailhandel met ondergeschikte horeca;
- kantoren;
- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte horeca;
- wonen in bestaande woningen;

Op de verdieping zijn woningen toegestaan en opslag ten behoeve van de functies op de begane grond.

Gewenste situatie

Er is een conceptverzoek ingediend voor een nieuw gebouw met 5 kleinschalige appartementen. Op de begane grond komen 3 appartementen, op de verdieping 2 appartementen.

De gewenste nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het bestemmingsplan, het woonbeleid, het parkeerbeleid en daarnaast is advies ingewonnen bij het Oversticht. Dat advies is gevraagd omdat het gebouw ligt binnen het waardevolle dorpsgezicht en omdat het aangrenzende voormalige gemeentehuis een gemeentelijk monument is. Daarbij is geconstateerd dat de grootste belemmering in dit geval het parkeerbeleid vormt.

Er is in eerste instantie een groter gebouw aangevraagd met meer appartementen. Naar aanleiding van het advies van het Oversticht en het feit dat er niet voorzien kon worden in de parkeerbehoefte is het plan aangepast. Het aangepaste plan voldoet of kan voldoen aan de adviezen van het Oversticht, maar nog niet aan het parkeerbeleid.

Botsing tussen enerzijds het parkeerbeleid en anderzijds het beleid Wonen

De toevoeging van meer kleine appartementen is een gewenste ontwikkeling, maar op basis van het parkeerbeleid en het parapluplan parkeren zou dit niet mogelijk zijn. Daarin is vastgelegd dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, er eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Omdat het om een klein perceel gaat, dat volledig bebouwd is kan er niet op eigen terrein worden gebouwd.

In het beleid is opgenomen dat er gesaldeerd mag worden. De parkeerbehoefte van de bestaande mogelijkheden mag in mindering gebracht worden op de parkeerbehoefte van de nieuwe functie. Die parkeerbehoefte komt immers te vervallen als er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt. De parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen is echter groter dan de bestaande parkeerbehoefte. Op basis van het parkeerbeleid moet er dus extra parkeerruimte bij.

In het beleid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor nieuwe woningen, er kan dan afgeweken worden van de verplichting om op eigen terrein te parkeren als er voldoende vrije parkeerruimte binnen 100 meter aanwezig is. In reguliere en nieuwere woonwijken is deze ruimte vaak aanwezig. In het historisch centrum is de parkeerdruk echter hoger. Hier zijn meer functies aanwezig met een grotere parkeerbehoefte terwijl er maar beperkt ruimte is om parkeerplaatsen toe te voegen.

Voor deze locatie is parkeeronderzoek uitgevoerd om de parkeerbehoefte te bepalen. Daaruit blijkt dat er onvoldoende ruimte is binnen 100 meter. Deze is wel aanwezig binnen 200 meter, maar dat is niet opgenomen in het beleid. Op basis van het parkeerbeleid zou er geen medewerking kunnen worden verleend terwijl er vanuit het Woonbeleid wel medewerking gewenst is.

Conclusie voor de Kerkstraat 1

Het botsende beleid is op de interne Omgevingstafel besproken en in het Portefeuillehoudersoverleg Wonen. Daar is geconcludeerd dat de woningnood hoog is en kleinschalige appartementen goed aansluiten bij de wensen. Tegelijkertijd is geconstateerd dat er bij de Langstraat ook in de toekomst meer wensen zullen zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Het parkeerbeleid voorziet niet in een passende beoordeling voor die nieuwe gevallen. Gezien het zeer beperkt aantal benodigde plaatsen, de behoefte aan nieuwe woningen en het feit dat er binnen 200 meter wel ruimte is, wordt geadviseerd om in dit concrete geval af te wijken van het algemene beleid ten aanzien van het parkeren en medewerking te verlenen.

Conclusie voor de samenhangende benadering van parkeren rond het centrum Wijhe

Uit de discussie bij de interne Omgevingstafel en het Portefeuillehoudersoverleg blijkt dat de huidige benadering onvoldoende houvast biedt voor de beoordeling van huidige en toekomstige wijzigingen. Voor de Langstraat en omgeving zijn er in het verleden al wijzigingen geweest, zijn er nu ontwikkelingen (Kerkstraat 1, Langstraat 19) en zullen in de toekomst meer wijzigingen plaatsvinden.

Er is nu een hoge parkeerdruk. Als wordt vastgehouden aan de huidige lijn, zou dat betekenen dat er niet of maar zeer beperkt, ruimte is voor het meebewegen met toekomstige behoeftes.

De benadering met salderen zorgt er daarnaast voor dat er bij functies met theoretisch grote parkeerbehoeftes op papier zeer veel parkeerbehoefte vrijkomt. Daardoor hoeven er bij nieuwe ontwikkelingen geen aanvullende voorzieningen meer te worden aangelegd, terwijl er in de praktijk de parkeerproblematiek wel toeneemt. De bestaande parkeerdruk zorgt er tegelijkertijd voor dat initiatieven waarbij salderen niet mogelijk, is niet meer door kunnen gaan.

Het is dan ook wenselijk om deze problematiek niet per geval te beoordelen, maar gebiedsgericht nader te beschouwen en een op de kern toegespitst beleidsmatige afweging te maken. Het is echter niet wenselijk om de bestaande aanvragen stil te leggen totdat dit proces is afgerond. Een dergelijke insteek vraagt om een gedegen proces en zorgt daarmee voor vertraging.

BEOOGD RESULTAAT

Herontwikkeling van de bestaande bibliotheek aan de Kerkstraat, die nu leeg staat.

KADER

Omgevingsplan Olst-Wijhe, onderdeel bestemmingsplan Wijhe

Omgevingsplan Olst-Wijhe, onderdeel Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe

Parapluplan Parkeren

Woonvisie

Parkeerbeleid

ARGUMENTEN VOOR

1.1. Strijdig, maar met procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk

De nieuwe ontwikkeling is strijdig, maar met een procedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan medewerking worden verleend.

1.2 Er worden voorwaarden gesteld om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen

Er worden de volgende voorwaarden gesteld om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen:

- Het aangepaste plan voldoet of kan voldoen aan de adviezen van het Oversticht.
- Er is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het voormalige gemeentehuis en het waardevolle dorpsgezicht.
- Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van verkeerslawaaï.
- Hoewel er geen parkeerruimte aanwezig is binnen 100 meter van deze locatie, is deze wel aanwezig binnen 200 meter. De initiatiefnemer is bekend met deze beperking.

1.3 Er is aanleiding om voor dit specifieke geval af te wijken van het beleid (inherente afwijkingsbevoegdheid).

De behoefte aan nieuwe woningen is hoog en kleinschalige appartementen sluiten goed aan bij de woonwensen. Het parkeerbeleid voorziet niet in een passende beoordeling voor een dergelijk geval nabij de kern. Gezien het zeer beperkt aantal benodigde parkeerplaatsen, de behoefte aan nieuwe woningen en het feit dat er binnen 200 meter wel parkeerruimte is, wordt geadviseerd om in dit concrete geval af te wijken van het algemene beleid ten aanzien van het parkeren en medewerking te verlenen.

1.4 Er wordt een specifiek kader opgesteld voor de parkeervoorzieningen en ontwikkelingen langs de Langstraat.

Om te voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen steeds ad-hoc wordt gereageerd, zal er een specifiek kader worden opgesteld.

ARGUMENT TEGEN

1.1. Er wordt afgeweken van bestaand beleid, dat kan een precedent scheppen.

De aanleg van parkeervoorzieningen vraagt om ruimte en een investering. Er is vaker verzocht om af te wijken. Daarvoor was in het verleden geen goede reden voor aanwezig. In dit specifieke geval zijn die er wel. Andere partijen kunnen ook verzoeken om af te wijken.

1.2. De parkeerdruk is hoog, dat kan tot zoekverkeer leiden met gevolgen voor de verkeersveiligheid.

In de omgeving zijn op de piekmomenten (zaterdagochtend, weekenden) veel parkeerplaatsen bezet. Verkeer dat zoekt naar een parkeerplaats leidt tot meer drukte.

1.3. De omgeving kan bezwaren hebben tegen het toevoegen van woningen zonder parkeervoorzieningen.

In de omgeving staan enkele woningen en een horecabedrijf. Deze omwonenden en ondernemer kunnen bezwaren hebben tegen de nieuwe woningen vanwege de effecten op privacy, leefomgeving en de vrees voor beperkingen voor de bedrijfsvoering.

RISICO'S

1.1. Omgeving

Het plan heeft effecten op de omgeving. Als zij het niet eens zijn met het plan is er het risico op procedures.

1.2. Eveneens lopende ontwikkeling voor de Langstraat 19 en Kippenmarkt

Er zijn ook nieuwe plannen voor de locatie voor de Langstraat 19. Op die locatie worden nieuwe woningen toegevoegd. Vanwege de voorheen aanwezige horecavoorziening met hoge parkeerbehoefte, zorgt de salderingsbenadering ervoor dat er hier geen parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, ondanks de hoge parkeerdruk. Daarnaast is begin dit jaar het wijzigingsplan voor de Kippenmarkt vastgesteld met nieuwe woningbouw. Deze procedures staan los van dit verzoek, maar de omgeving zal naar het geheel kijken.

FINANCIËN

Voor het principeverzoek worden leges in rekening gebracht.

DUURZAAMHEID

De nieuwe bebouwing zal voldoen aan de meest recente eisen ten aanzien energiezuinigheid.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft in het verleden naar aanleiding van de discussie en de inloopavond rondom de inrichting van de Langstraat al eens contact gehad met de omwonenden en ondernemer en zal nu ook de buurt actief benaderen.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit.

PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Na uitwerking van de plannen kan een formele omgevingsvergunning worden aangevraagd.