

Nota van beantwoording zienswijzen  
Wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe

IMRO: NL.IMRO.1773.BP2022004026-0301

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Ambtelijke wijzigingen
4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

## 1. Inleiding

De eigenaar van de gronden en garageboxen aan de Kippenmarkt (achter de Langstraat) in het centrum van Wijhe heeft een plan uitgewerkt voor de realisatie van een vijftal appartementen. Al in 2009, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe, is de locatie aangewezen als zijnde geschikt voor woningbouw en heeft de gemeenteraad het college van B&W een wijzigingsbevoegdheid gegeven om op deze locatie – onder een aantal voorwaarden - het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. Het plan dat is uitgewerkt voldoet aan deze voorwaarden.

Het college van B&W van de gemeente Olst-Wijhe heeft al in 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan voor de bouw van de appartementen. Na de verdere uitwerking van het plan en het uitvoeren van onderzoeken heeft het college van B&W op 19 december 2023 besloten het ontwerp-wijzigingsplan voor de Kippenmarkt in procedure te brengen. Vervolgens is op 20 december 2023 het ontwerp-wijzigingsplan gepubliceerd (IMRO-kenmerk: **NL.IMRO.1773.BP2022004026-0201**). Het ontwerp heeft vervolgens ter inzage gelegen van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024. In deze periode konden zienswijzen naar voren worden gebracht.

Deze nota bestaat uit een samenvatting van de ingediende zienswijzen en het bijbehorende standpunt van het college van burgemeester en wethouders (deel 2). Tevens worden in de nota eventuele ambtelijke wijzigingen tussen het ontwerp- en het definitieve wijzigingsplan beschreven (deel 3). De nota geldt als bijlage bij het definitief vast te stellen wijzigingsplan door het college van B&W.

## 2. Zienswijze(n) en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er in totaal 13 zienswijzen ingediend:

- Zienswijze A bij ons bekend met kenmerk 5322-2024, verstuurd op 23 januari 2024, ontvangen op 23 januari 2024.
- Zienswijze B bij ons bekend met kenmerk 5326-2024, verstuurd op 24 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024.
- Zienswijze C bij ons bekend met kenmerk 5338-2024, verstuurd op 24 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024.
- Zienswijze D bij ons bekend met kenmerk 5682-2024, verstuurd op 25 januari 2024, ontvangen op 26 januari 2024.
- Zienswijze E bij ons bekend met kenmerk 5685-2024, verstuurd op 25 januari 2024, ontvangen op 26 januari 2024.
- Zienswijze F bij ons bekend met kenmerk 5730-2024, verstuurd op 24 januari 2024, ontvangen op 26 januari 2024.
- Zienswijze G bij ons bekend met kenmerk 5881-2024, verstuurd op 29 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024.
- Zienswijze H bij ons bekend met kenmerk 5928-2024, verstuurd op 29 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024.
- Zienswijze I bij ons bekend met kenmerk 5951-2024, verstuurd op 29 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024.
- Zienswijze J bij ons bekend met kenmerk 5999-2024, verstuurd op 28 januari 2024, ontvangen op 30 januari 2024.
- Zienswijze K bij ons bekend met kenmerk 6178-2024, verstuurd op 30 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024.
- Zienswijze L bij ons bekend met kenmerk 6210-2024, verstuurd op 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024.

- Zienswijze M bij ons bekend met kenmerk 6435-2024, verstuurd op 31 januari 2024, ontvangen op 1 februari 2024.

De zienswijzen zijn ontvankelijk aangezien de verzenddatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

In de tabel op de volgende pagina worden de verschillende delen van de zienswijzen behandeld, waarbij:

- In de linker kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze(n), en door welke indieners deze is ingediend.
- In de tweede kolom de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders op de zienswijze.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van één of meerdere van de besluiten.

## Zienswijze A

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
A1	Reclamant vindt de Kippenmarkt te klein voor het bouwproject. De geplande garagebox blokkeert een aantal privéparkeerplaatsen waardoor daar geen gebruik meer van gemaakt kan worden. De plattegrond en afmetingen kloppen niet met de werkelijkheid.	De tekening (pagina 12) uit de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan is onjuist. De ingetekende garagebox valt buiten het plangebied. Wanneer deze garagebox op die manier geplaatst zou worden dan zorgt dat voor een krappere doorgang dan in de huidige situatie. Om deze reden is het plan aangepast. Hierdoor kan de huidige doorgang in zijn breedte behouden worden. Er zal voor de aanwezige parkeerplaatsen dan ook evenveel ruimte blijven om daar gebruik van te kunnen maken.	Garagebox komt te vervallen.
A2	Er is te weinig ruimte voor hulpdiensten om via de Torenstraat de Kippenmarkt op te rijden. Er is nu veel verkeer op de Kippenmarkt, zoals fietsers, voetgangers, vrachtverkeer en pakketdiensten. Auto's staan met zeer grote regelmaat zo geparkeerd dat de doorstroom van het verkeer belemmerd wordt. Dit komt door het tekort aan parkeerruimte. Hierdoor ontstaat een gevaarlijke en rommelige situatie.	Door de veiligheidsregio IJsselland worden bouwplannen getoetst aan de 'handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid (2019). De Kippenmarkt betreft een doodlopende weg (een locatie die maar op één manier in en uit te rijden is), waarvoor in de handreiking vijf verschillende typen worden geschetst. In het geval van de Kippenmarkt is sprake van een doodlopende weg zonder mogelijkheid tot keren. In dat geval geldt een doorrijbreedte van minimaal 5 meter of dient er op max. 40 meter van eengezinswoningen een opstelplaats beschikbaar te zijn. Het plan is zodanig aangepast dat de doorgang niet krappere wordt dan in de huidige situatie. Door het plan verslechterd de verkeerssituatie niet.	Plan is aangepast waardoor bestaande afmetingen van de weg gehandhaafd blijven.
A3	Reclamant geeft aan dat de nieuwbouw zorgt voor vermindering van privacy en dat de waarde van de woning daalt. Reclamant wil het uitzicht op de blauwe lucht behouden.	Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling, waarbij in sommige gevallen ook vanuit de omgeving niet volledig draagvlak is. De gemeente maakt daarom bij het wel of niet medewerking verlenen aan een ontwikkeling een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de omwonenden.  Voor aspecten zoals uitzicht, lichtinval en privacy zijn in het bestuursrecht geen regels opgenomen. Wel moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan worden beargumenteerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De maatstaf die hierbij toegepast wordt is dat de belangen van inwoners niet op onaanvaardbare/	Geen aanpassing.

		<p>onredelijke wijze mogen worden aangetast. Hierbij dient de context waarin een ontwikkeling plaats vindt meegewogen te worden.</p> <p><b>Met betrekking tot uitzicht</b>  Vooropgesteld moet worden dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Het plan voor appartementen op de Kippenmarkt wordt in een omgeving met stedelijke uitstraling gerealiseerd (er bevindt zich bebouwing rondom: woningen aan Broekslag ten oosten, appartementen aan Torenstraat ten noorden, woningen en winkels aan de Langstraat ten westen en een woning direct ten zuiden). Van een wijds uitzicht is daarom in de huidige situatie al geen sprake. De bebouwingshoogte sluit aan bij de bebouwingshoogte van de omgeving (variërend van maximaal 8,50 meter bij de noordelijke appartementen tot 7,00 meter bij de zuidelijke) en de afstand tussen het bouwvlak voor het appartementencomplex tot bebouwing die niet in dezelfde lijn ligt, zoals de appartementen aan Torenstraat en bebouwing aan de Langstraat, bedraagt minimaal circa 12 meter. Gezien andere afstanden tussen bebouwing in het centrum van Wijhe is dit geen uitzonderlijke situatie. Dit alles overwegende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een onaanvaardbare of onredelijke aantasting van het uitzicht van omwonenden.</p> <p><b>Met betrekking tot privacy</b>  Er zijn in het bestuursrecht geen regelingen met betrekking tot privacy opgenomen; privacy is in principe een aangelegenheid van burgers onderling (privaatrechtelijke kwestie). Op grond van artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek geldt dat, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op het erf.</p> <p>In het geval van de appartementen op de Kippenmarkt geldt dat - met uitzondering van de woning direct ten zuiden van de locatie - de afstand tot de grens van nabijgelegen percelen minimaal 5 meter</p>	
--	--	---	--

		<p>bedraagt en tot de dichtstbijzijnde bebouwing minimaal 12 meter. Gezien de context van het bouwplan, een bestaande bebouwde omgeving in het centrum van Wijhe, kan worden beargumenteerd dat niet sprake is van een onaanvaardbare of onredelijke aantasting van privacy. Ten aanzien van de locatie direct ten zuiden wordt met het plan een afstand van minimaal 2 meter tot de bebouwing aangehouden. Tevens zullen er geen gevelopeningen worden gerealiseerd aan de zuidzijde waardoor direct zicht in de woning niet mogelijk zal zijn. Jurisprudentie wijst uit dat zijdelings uitzicht geen strijd oplevert met artikel 5:50.</p> <p><b>Met betrekking tot lichtinval</b> Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Wel bestaan de normen van TNO met betrekking tot bezonning van de woning. In de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd waarin de beoogde bebouwing is gemodelleerd in de omgeving van de Kippenmarkt. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de TNO-normen.</p> <p><b>Planschade</b> Eenieder die meent in aanmerking te komen voor een planschadevergoeding als een gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan/het verlenen van een omgevingsvergunning kan hiervoor een verzoek indienen.</p>	
--	--	---	--

Zienswijze B

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
B1	Reclamant geeft aan geen privacy meer te hebben in de achtertuin na realisatie van het bouwplan.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
B2	Reclamant ervaart parkeeroverlast in de buurt. Onder andere doordat er bij de fietsenmaker met parkeerschijven gewerkt wordt en daar bekeuringen zijn uitgedeeld. Daarom wordt daar nauwelijks geparkeerd. Reclamant ziet daarom liever parkeerplaatsen op de Kippenmarkt dan het bouwplan.	<p>De gronden van de Kippenmarkt ter plaatse van de garageboxen zijn in particulier eigendom (van de initiatiefnemer). De gemeente Olst-Wijhe kan niet afdwingen dat op de locatie parkeerplekken worden gerealiseerd. Bij externe ruimtelijke initiatieven, zoals het initiatief Kippenmarkt, heeft de gemeente een 'toetsende rol'. Een initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente en de gemeente toetst of het plan past binnen het beleid, de ruimtelijke kaders en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit geval heeft de gemeente beoordeeld dat het plan passend is en dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn en dus besloten medewerking te verlenen aan het initiatief.</p> <p>Met het plan voor de Kippenmarkt zelf wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente. Er worden voldoende parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd om aan de extra parkeervraag die ontstaat te voldoen.</p>	Geen aanpassing.



## Zienswijze C

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
C1	De parkeernorm van de gemeente in bijlage I parkeernormen van de beleidsregels voor parkeren doc. nr. 15012512 uit 2015 is tussen de 1,25 en 1,6 voor een appartement. Ontwikkelaar heeft in zijn plan 5 boxen en 5 parkeerplaatsen getekend. Een van die parkeerplaatsen is totaal onbruikbaar vanwege het hoogteverschil. In die boxen zullen geen auto's geparkeerd worden daar er verder geen bergingen bij zijn. Voldoet daarmee niet aan de gemeentenorm uit 2015. De auto's zullen dan dus ook op de openbare weg geparkeerd worden en daarmee het bestaande parkeerprobleem aan de oostzijde van de Langstraat vergroten. (ook door de gemeente al geconstateerd)	Nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen is het plan aangepast. Het plan voorziet nu niet langer in de bouw van garageboxen. Het plan voorziet in de realisatie van acht parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de door de gemeente vastgestelde normen.	Garageboxen komen in het plan niet terug. Enkel parkeerplaatsen in de open lucht.
C2	Ontwikkelaar stelt in zijn plan dat er 6 openbare parkeerplaatsen op de Kippenmarkt aanwezig zijn. Dit is echter onjuist. Er zijn 6 parkeerplaatsen maar die zijn particulier eigendom van de eigenaren van de appartementen aan de Torenstraat en van de aanwezige fietsenwinkel. Dit zijn geen openbare parkeerplaatsen (zie ook de aanwezige hekjes).	Op pagina 7 van de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerp-wijzigingsplan staat inderdaad foutief beschreven dat er openbare parkeerplaatsen in het gebied aanwezig zijn; het betreffen parkeerplaatsen in particulier eigendom. Dit wordt aangepast in de toelichting.  Omdat er met het plan verder geen aanspraak gemaakt wordt op de genoemde parkeerplekken heeft het geen consequenties voor de toetsing aan de 'beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe'.	Aanpassing van de toelichting (beschrijving huidige situatie).
C3	Reclamant geeft aan dat het niet logisch is om bestemming parkeren (zoals nu vastligt voor de Kippenmarkt) te wijzigen naar bestemming wonen.	Voor de locatie van de Kippenmarkt waarop de appartementen zijn voorzien geldt nu de bestemming 'centrum'.	Geen aanpassing.
C4	Het nieuw te bouwen complex komt behoorlijk dicht op de bestaande bouw met particuliere parkeerplaatsen te staan waardoor die parkeerplaatsen onbruikbaar worden.	Het plan is na de ter inzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zodanig aangepast dat de nieuwe bebouwing niet dicht bij de bestaande parkeerplaatsen komt te staan ten opzichte van de nu aanwezige garageboxen.	Plan is aangepast zodat bestaande afmetingen gehandhaafd blijven ten aanzien van de weg.

C5	Reclamant geeft aan dat de bewoners van het te bouwen appartementencomplex straks bij hem/haar naar binnen kijken. Hierdoor daalt de privacy en daalt de waarde van de woning.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
C6	Reclamant geeft aan dat een complex van deze grootte op het kleine perceel de veiligheid niet ten goede komt. Er is veel verschillend verkeer op de Kippenmarkt aanwezig, zoals fietsers, spelende kinderen en auto's. Door uitvoering te geven aan het bouwplan wordt het nog onoverzichtelijker. Daarnaast is in 2019 een test gedaan met een brandweerwagen waaruit bleek dat deze moeilijk kon rijden op de Kippenmarkt. Dit gebeurde in aanwezigheid van een gemeenteambtenaar. Ten tijde van de test was er een vrije doorgang, wat meestal niet het geval is.	<p>Het plan voor woningbouw aan de Kippenmarkt is binnen de gemeente ambtelijk stedenbouw- en verkeerskundig getoetst en akkoord bevonden. De Kippenmarkt betreft geen doorgaande route voor autoverkeer. Er is enkel een doorsteek voor voetgangers en fietsers vanaf de Langstraat die via de Kippenmarkt naar de Torenstraat kunnen bewegen. Daarnaast worden de te bouwen appartementen voor het grootste deel binnen de contouren van de bestaande garageboxen gerealiseerd.</p> <p>Ten aanzien voor de beantwoording van het deel over de hulpdiensten wordt verwezen naar de beantwoording onder A2.</p>	Geen aanpassing.

## Zienswijze D

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
D1	In een bijlage van Waardevol Dorpsgezicht Historisch hart van Wijhe Art. 25.2.1.e staat dat de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse erfgrens niet minder mag bedragen dan 3 m. en dat geeft [ambtenaar] in haar brief van 07-01-2016 ook aan. Als dan het beoogde gebouw niet op de kavel past dan moeten de regels niet worden aangepast maar moet men tot de conclusie komen dat het plan geen doorgang kan vinden. [Ambtenaar #2] maakt er in zijn mail van 29-10-2018 ook al melding van dat ontwikkelaar het plan, zoals het er nu ligt en op basis van voortschrijdend inzicht zal moeten aanpassen. Dat is vooralsnog niet gebeurd.	Het artikel waarnaar wordt verwezen is afkomstig uit de bouwschriften van het bestemmingsplan Wijhe (artikel 25.2.1 lid e) en geldt voor de bestemming 'Wonen' (bedoeld voor reguliere woningen of 'woonhuizen'). In het voorliggende geval wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen – Woongebouw'. Wanneer een bestemming wordt gewijzigd heeft het bevoegd gezag beleidsvrijheid om regels aan te passen. Beoordeeld is of het geheel stedenbouwkundig gezien passend is op deze locatie. Dat is het geval en daarom mag de afstand minder dan drie meter bedragen.	Geen aanpassing.
D2	Op de locatie Tellegenschool en het Nijlandveld wordt ook een project ontwikkelt. Deze locatie heeft een veel groter oppervlak, heeft tot de bestaande woningen dan ook een vele malen grotere afstand en daar mag niet hoger gebouwd worden dan 2 lagen. De Kippenmarkt, klein en ingesloten, en een bouwvlak vrijwel even groot is als het perceel en daar wil men drie lagen bouwen. Buiten alle properties.	Het plan is meerdere keren stedenbouwkundig getoetst en als passend beoordeeld. De bouwhoogte van de appartementen sluit aan bij de bebouwing in de omgeving; het gaat om max. 9,7 meter vanaf maaiveld aan de noordzijde (3 lagen) en max. 6,7 meter vanaf maaiveld aan de zuidzijde (2 lagen). Dit sluit aan bij de bebouwing van 3 lagen aan de Torenstraat en 2 lagen aan de zuidzijde (Langstraat 57).	Geen aanpassing.
D3	Reclamant had altijd een zithoek direct achter het huis van waaruit uitzicht was over de ijsbaan op de Gelder. Dit uitzicht is door de bouw van woningen aan de broekslag ontnomen. De zithoek is verplaatst naar de achterkant van de tuin waardoor uitzicht ontstond over de oude daken naar de toren. In dat deel van de tuin valt daarnaast de avondzon. Door het bouwplan wordt dit nu opnieuw ontnomen en kijkt reclamant straks uit op een modern gebouw met balkons.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
D4	Door de bouw van het appartementencomplex is er geen privacy meer in de tuin van reclamant omdat de nieuwe bewoners vanaf de balkons zo in de tuin kunnen kijken. De ontwikkelaar heeft wel een paar bomen op de erfgrens getekend maar nergens blijkt uit wat dit voor bomen zijn. Zijn ze in de winter kaal? Hoe	Zie beantwoording onder A3. Ten aanzien van de bomen gelden daarvoor wettelijke eisen waaraan voldaan moet worden. Zo mogen ze bijvoorbeeld niet te kort op de erfgrens geplaatst worden. Dit is geregeld in het privaatrecht. Daarnaast kent dit plan geen verplichting om de bomen te realiseren.	Geen aanpassing.

	groot zijn ze? Daarnaast worden de bomen in het ontwerpwijzigingsplan niet meer genoemd.		
D5	<p>De appartementen op het Tellegenterrein hebben geen uitpandige balkons terwijl de belendende bebouwing daar op grote afstand is. Als het appartementencomplex aan de Kippenmarkt al door moet gaan dan zonder balkons en anders maar Franse balkons.</p> <p>Het balkon van het appartement rechtsonder is in tweede instantie verkort maar op de laatste tekening opeens verdwenen en door verhoogde grond vervangen zodat men daar 1,5 m. hoger staat dan ons maaiveld. Eén van de voorwaarde om te mogen bouwen is dat het bouwwerk op Broekslaghoogte moet worden gebouwd. (blz. 17 toelichting ontwerpwijzigingsplan). Door aan het voorschrift niveau Broekslag te voldoen verdwijnt deze ophoging en heeft reclamant mogelijk weer iets langer de zon in de achtertuin. Dit voorschrift is er toch niet voor niets? Bovendien, volgens Art. 5:50 BW moeten vensters, balkons e.d. minimaal 2 m. uit de erfrens blijven. Dat is met het vervangen van het balkon door de grondophoging niet meer het geval en is het 2 m. uit de gevel i.p.v. erfrens.</p>	<p>Zoals bij de eerdere beantwoording ook aangegeven: op grond van artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek geldt inderdaad dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van naastgelegen erven vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op het erf. Bij de aanvraag van de bouwvergunning – die kan worden aangevraagd als het wijzigingsplan onherroepelijk is - zal hieraan worden getoetst.</p> <p>In de zienswijze wordt aangegeven dat conform de Broekslaghoogte gebouwd moet worden. Dat is niet juist. In de toelichting staat dat voor het bepalen van het peil gebruikt gemaakt wordt van het peil aan de Broekslag. Het peil wordt gebruikt om de bouwhoogte e.d. te bepalen. Het zegt op zich niks over eventuele maximale bouwhoogte. Er is gekozen om het peil van de Broekslag te hanteren omdat er plaatse van het plangebied sprake is van hoogteverschil.</p>	Geen aanpassing.
D6	<p>Opmerkingen aangaande de toelichting op het ontwerpwijzigingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Blz. 11 Zichtlijnen moeten behouden blijven:</b> Vanuit onze tuin is dat zeker niet het geval.</li> <li>- <b>Blz. 12 Op de tekening zijn 5 parkeerplaatsen getekend:</b> Eén daarvan staat half op een talud met een hoogteverschil van 1,5 m. Zijn dus eigenlijk maar 4 parkeerplaatsen.</li> <li>- <b>Blz. 12. In de boxen, voorheen en in het ontwerpwijzigingsplan bergingen genoemd, wordt verondersteld dat daar auto's in geparkeerd kunnen worden.</b> Dat wordt nog lastig indraaien met een ruimte van +1- 6 m. tussen de berging en de achtergevel van het hoofdgebouw. Bovendien, waar laten de bewoners</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blz. 11: Zie beantwoording onder D3.</li> <li>▪ Blz. 12: Het plan is zodanig aangepast dat hier geen sprake meer van is.</li> <li>▪ Blz. 12 m.b.t. parkeerboxen: het plan is aangepast. Er worden geen garageboxen meer gerealiseerd, enkel parkeerplaatsen in de open lucht.</li> </ul>	De toelichting bij het wijzigingsplan wordt op punten aangepast.

	<p>hun fietsen e.d.? Deze bergingen kunnen niet worden gezien als parkeerplaats. Ergo er moeten 8 parkeerplaatsen zijn maar praktisch gezien zijn het er maar 4.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Blz. 19-3 Het aantal verkeersbewegingen is gering:</b> Er is veel meer verkeer dan alleen bestemmingsverkeer zoals in het ontwerpwijzigingsplan wordt verondersteld. Voetgangers en fietsers van en naar station, kinderen van en naar school, personeel en bezoekers van de middenstand, bezoekers fietsenzaak, leveranciers, bewoners van de wijk Broekslag maken dagelijks vele malen gebruik van de Kippenmarkt en dan is er nog drukte door oneigenlijk parkeren. Het is voor fietsers en voetgangers overigens ook niet doodlopend zoals in het ontwerpwijzigingsplan wordt verondersteld. De Kippenmarkt is de route om van de Langstraat, en alles ten westen van Langstraat Zuid naar het station te komen en is de verbinding tussen wijk Broekslag/Hunninkhof en het dorp.</li> <li>- <b>Blz. 19-4 De fietsenwinkel blijft goed bereikbaar:</b> Voor de fietsenwinkel is het een drukte van belang met auto's (met fietsendragers) en leveranciers die regelmatig de weg blokkeren en dat zal zeker niet verbeteren tenzij er parkeergelegenheid wordt gecreëerd. De bewoners van het nieuwe appartementengebouw zullen ook bezoekers willen ontvangen die daar dan even hun auto kwijt willen.</li> <li>- <b>Blz. 25 Opwaardering van de leefomgeving:</b> Dat is zeker niet het geval. Met name niet voor de mensen die het direct aangaat. De omwonenden willen parkeerruimte om de overlast die er nu is, en alleen maar meer wordt, op te lossen.</li> <li>- <b>Blz. 25 Bouwkundige staat van de huidige bebouwing is slecht en levert geen kwalitatieve bijdrage aan de omgeving.</b> De initiatiefnemer en eigenaar heeft er bewust voor gekozen de bebouwing en het terrein te laten verloederen om vervolgens die</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blz. 19-3: In de toelichting wordt aangegeven dat de Kippenmarkt doodloopt voor gemotoriseerd verkeer en dat alleen bewoners en bestemmingsverkeer daar met gemotoriseerd verkeer komen. Er staat ook dat het een route is voor langzaamverkeer. Daaronder worden fietsers en voetgangers verstaan.</li> <li>▪ Blz. 19-4: De normen van het parkeerbeleid gaan uit van de totale parkeervraag die een nieuwe ontwikkeling genereert (bewoners + bezoekers). In het voorliggende geval wordt de gehele parkeervraag binnen het nieuw te bouwen plan opgelost en kan daarom worden gesteld dat omliggende gebruikers (zoals fietsenwinkel) niet gehinderd worden.</li> <li>▪ Blz. 25: Zoals bovenaan de pagina beschreven staat is de huidige bebouwing van slechte staat en levert daarmee geen kwalitatieve bijdrage aan de omgeving. Door nieuwbouw op deze locatie krijgt het geheel weer een nieuw aanzicht. Dat draagt bij aan de opwaardering.</li> <li>▪ Blz. 25: De bouwkundige staat van de bestaande bebouwing is geen reden voor de gemeente om wel of niet medewerking te verlenen aan het plan (wel: het invullen van vraag naar woningen). Daarnaast heeft de gemeenteraad in 2009 bij vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe al aangegeven dat dit gebied in aanmerking komt voor herontwikkeling.</li> </ul>	
--	---	--	--

	<p>verloedering later als argument aan te voeren om het maar beter te vervangen door een appartementengebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Blz. 25. Sociale kwaliteit gaat over het welzijn en goed voelen van de mens.</b> Dat wordt er voor de omwonenden alleen maar slechter op.</li> <li>- <b>Blz. 26. De focus ligt op 1 en 2 persoonshuishoudens voor jongeren en ouderen.</b> Ouderen in een gebouw voorzien van vele trappen en in- en uitpandige niveauverschillen en geen lift?</li> <li>- <b>blz. 46. Dat de plannen door de initiatiefnemer in de vorm van individuele gesprekken met omwonenden is besproken:</b> De indruk wordt hier gewekt dat de omwonenden na deze gesprekken tevreden zijn met het resultaat. Dit is zeker niet het geval. De communicatie met ontwikkelaar verliep tot nu toe uitermate stroef. (Een voorbeeld: ontwikkelaar reageert niet op brieven en e-mails. Aangetekende brief wordt geweigerd en houdt zich bovendien niet aan een door hemzelf opgesteld en door ons beiden ondertekend contract.) In eerste instantie werd een informatiepakket door de initiatiefnemer aan de deur afgegeven met de mededeling dat de gemeente al akkoord is. Dat was niet zo. Later heeft nog een soort van gesprekje plaats gevonden aan de hand van de tekeningen van 2018. Daarna zijn er nieuwe tekeningen gekomen, hier en daar aangepast aan de wensen van omwonenden. Maar uit verschillende buurtgesprekken, blijkt dat geen niemand er vrede mee heeft. Er heeft ook nooit een vervolgggesprek of infoavond plaats gevonden. Na het gesprek is o.a.: - De woonkamer is 90 gr. gedraaid. Niet mee eens. - Balkon rechts achter vervangen door opgehoogde grond. Niet mee eens. - Bomenrij wordt niet meer over gesproken. - Muur zou een lichte uitvoering krijgen i.v.m. lichtinval. Niets meer over gelezen. Van</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blz. 25: In de zienswijze wordt niet onderbouwd waarom de sociale kwaliteit slechter wordt door het plan. Derhalve kan hier dan ook niet op worden gereageerd.</li> <li>▪ Blz. 26: Het klopt dat het plan niet geschikt is voor mensen die slechter ter been zijn. Daarom wordt de tekst op dit punt aangepast.</li> <li>▪ Blz. 46: De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie naar/ het meenemen van wensen van de omgeving. Bij externe ruimtelijke initiatieven, zoals het initiatief van de Kippenmarkt, heeft de gemeente een 'toetsende rol'. Een initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente en de gemeente gaat vervolgens na of het plan past binnen het beleid, de ruimtelijke kaders en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van participatie of communicatie gelden hiervoor geen kaders. In dit geval heeft de gemeente beoordeeld dat het plan passend is en dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn en dus besloten medewerking te verlenen aan het initiatief. Daarnaast is het gebrek aan draagvlak geen reden om een plan al dan niet af te wijzen.</li> </ul>	
--	--	---	--

	enig draagvlak is dan ook geen sprake wat ook volgens een brief van een ambetnaar van 8 december 2014 een voorwaarde is om te kunnen bouwen.		
D7	Het appartementencomplex zal op een afstand van 2 meter uit de gevel van reclamant worden gebouwd. In deze gevel zitten een vijftal ramen waar straks vrijwel geen licht meer naar binnen valt en waardoor ook overdag de lampen aan moeten. Bovendien is het uitzicht daarmee ook volkomen weg.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
D8	In een adviesnota van 17 september 2018 wordt in de aankondiging om het bestemmingsplan te wijzigen, gesproken over 5 appartementen die, volgens de projectontwikkelaar, levensloopbestendig zijn maar er zit geen lift in, de centrale ruimte is te klein en de deuren zijn te smal voor een brancard. Met rollator, looprek of scootmobiel kun je niets beginnen met al die trappen en niveauverschillen.	Zie beantwoording onder D6.	Geen aanpassing.
D9	Er worden in de komende jaren zo'n 300 woningen/ appartementen gebouwd op diverse locaties in Wijhe, zoals daar zijn: Noordmanshoek 75, Wengelerhoek 200 en locatie Tellegenschool meer dan 20 en Langstraat 19 (vooral nog zonder parkeerruimte). Wat doen dan de 5 appartementen er aan de Kippenmarkt nog toe. Overigens een zeer geschikte plek om daar de parkeerplaatsen te realiseren voor de geplande appartementen aan Langstraat 19.	In 2009 heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe bepaald dat dit gebied in aanmerking komt voor herontwikkeling. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. In 2018 heeft het college een positief besluit genomen over het realiseren van vijf appartementen op de Kippenmarkt. Destijds waren de locaties Noordmanshoek, Wengelerhoek en Langstraat 19 nog niet in beeld als locaties waar gebouwd zou gaan worden. Daarnaast dient altijd eerst naar inbreiding gekeken te worden voordat de gemeente nieuwe uitleglocaties mag aanwijzen. Om deze redenen heeft het college eerder al besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het plan.	Geen aanpassing.
D10	Er moet draagvlak zijn. Een beetje rondvragen in de buurt leert reclamant dat dat absoluut niet het geval is.	Zie beantwoording onder D6.	Geen aanpassing.
D11	Er wordt in het ontwerpwijzigingsplan vermeld dat de parkeerplaatsen langs de zuidgevel van het bestaande appartementengebouw openbaar zijn maar dat is zeker niet het geval.	Zie beantwoording onder C2.	Geen aanpassing.
D12	In 2023 heeft een onderzoek naar verkeer en parkeren in de centrum Wijhe plaatsgevonden. Laten we eerst de resultaten hiervan maar eens afwachten. Het kan toch niet zo zijn dat we	Om in de toekomst meer ruimte te creëren voor ontwikkelingen wordt het door het college van B&W wenselijk geacht om in- en rondom het centrum van Wijhe meer parkeergelegenheid te creëren. Er is vanuit	Geen aanpassing.

	<p>zo'n noodzakelijke parkeergelegenheid laten schieten voor 5 appartementen, alleen geschikt voor jonge bewoners terwijl in het oude centrum van Wijhe een veelvoud van appartementen zijn en er nog meer gepland zijn.</p>	<p>het college van B&amp;W een verkenning geweest of het mogelijk was om op de locatie van de Kippenmarkt een parkeerterrein te realiseren. Uit deze verkenning is geconcludeerd dat dit niet mogelijk is.</p> <p>De medewerking van de gemeente aan het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van appartementen aan de Kippenmarkt moet daarnaast los van het voorgaande worden gezien. Met het plan wordt invulling gegeven aan de behoefte naar woningbouw. Daar tegenover staat dat met het plan geen extra parkeerdruk ontstaat (het voldoet immers aan de normen zoals gesteld in de beleidsregels voor het parkeren).</p>	
--	--	---	--



## Zienswijze E

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
E1	<p>Het gebied moet de bestemming parkeren behouden omdat er zeer veel behoefte is aan parkeerruimte in dit deel van Wijhe. Dit blijkt ook uit verschillende publicaties in de Reclamix, Centrumvisie Wijhe 2007 en de Staatscourant. Door voorliggend plan zal het parkeerprobleem alleen maar groter wordt. Door voorliggend plan verdwijnen er in totaal 19 parkeerplaatsen. Daarnaast zullen er een aantal bomen verdwijnen terwijl de wens van de bewoners van de Broekslag juist is dat er meer moeten komen.</p> <p>In een adviesnota van 24 januari 2023 startnotitie verkeer en parkeren centrum Wijhe wordt onder de kop draagvlak vastgesteld dat in afwachting van de uitkomsten en conclusies van het onderzoek op korte termijn geen ingrijpende besluiten en maatregelen worden genomen.</p>	<p>Zie beantwoording onder D12. Daarnaast heeft het college in 2018 al besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het plan.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
E2	<p>Reclamant geeft aan in gesprek met de gemeente te zijn om te kijken of de Kippenmarkt ontwikkeld kan worden als openbare parkeerplaats.</p>	<p>Zie de beantwoording onder E1.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>

## Zienswijze F

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
F1	Reclamant heeft uitzicht over de gehele Kippenmarkt en daarbij ook op de mooie Wijhese molen. Op de Kippenmarkt staan al sinds jaar en dag garageboxen met als functie stalling van auto's. Door het bouwen van het appartementencomplex komen de garageboxen te vervallen. Meerdere keren is met wethouder Blind gesproken en die heeft aangegeven dat parkeren een groot probleem in Wijhe wordt de komende jaren en dat de gemeente zoekt naar ruimte voor parkeren. Door het afbreken van de ca 17 garageboxen zal het parkeerprobleem in de buurt alleen maar groter worden. Een parkeerplaats op de Kippenmarkt zou een goed alternatief zijn.	Zie beantwoording onder D12. Daarnaast worden de garageboxen zelden gebruikt voor de daadwerkelijke stalling van auto's. De garageboxen worden verhuurd en zijn dus niet toegewezen aan winkelend/bezoekend publiek van het centrum.	Geen aanpassing.
F2	Om de bouw mogelijk te maken moet er door de eigenaar van de boxen grond aangekocht worden van de gemeente om het plan te realiseren. Door de verkoop van de grond zou de doorgang naar het achterste deel van de Kippenmarkt misschien in gevaar komen voor de hulpdiensten. Er is destijds een proef gedaan met de brandweer om te kijken of de doorgang groot genoeg was. Met pionnetjes werd aangeduid tot hoever de bouw kwam en aan de hand daarvan gekeken of de doorgang nog groot genoeg was om op het achterste deel van de Kippenmarkt te komen. De uitkomst van de proef hebben we nooit gehoord maar omdat wij bij de proef aanwezig waren hebben wij sterk onze bedenkingen over de doorgang die gaat ontstaan als er een appartementencomplex wordt neergezet.	Zie beantwoording onder A2.	Geen aanpassing.
F3	De parkeerplaatsen die op de Kippenmarkt aanwezig zijn en die in het rapport genoemd worden als openbare parkeerplekken is een misverstand: deze parkeerplekken zijn privé en behoren bij de appartementen Torenstraat 2 en 2A t/m D. Daarbij komt het dat tijdens de proef is gebleken dat de eerste twee plekken zeer slecht tot niet bereikbaar zijn bij doorgang van de bouw. Op de Kippenmarkt geldt een parkeerverbod dus andere mogelijkheden om te parkeren zijn er ook niet.	Zie beantwoording onder C2.	Geen aanpassing.

F4	Reclamant weet maar al te goed hoe groot de verkeersdrukke aan de Kippenmarkt (fietsers, voetgangers en auto's) op dit moment is. De bouw van een groot complex, midden in een al bestaande woonwijk, zal de veiligheid niet ten goede komen. Als er maximaal volgebouwd wordt zal dit zeker ten koste van de veiligheid en leefbaarheid gaan en dat willen we toch ook niet in Wijhe. We streven als gemeente Olst-Wijhe toch naar een leefbare maar ook vooral een veilige leefomgeving?	Zie beantwoording onder C6.	Geen aanpassing.
F5	Bij de aanvraag van het wijzigen bestemmingsplan zitten allemaal gedateerde onderzoeksrapporten, de meeste zijn gemaakt in 2019. Doordat er tussentijds van overheidswege zoveel veranderingen zijn in de bouw omtrent pfas, pfos en stikstof moeten we ons afvragen of deze onderzoeksrapporten nog wel de desgewenste/juiste informatie geven.	Onderzoeken moeten bij aanvang van de procedure voldoen aan de dan geldende wet- en regelgeving. Bij aanvang van de procedure is beoordeeld dat de uitkomsten van de onderzoeken nog actueel zijn en daarmee de onderzoeken gebruikt kunnen worden ter onderbouwing van het plan. De stikstofberekening komt daarnaast uit 2023.	Geen aanpassing.
F6	Gemeente Olst-Wijhe die zich er zo van bewust is om Wijhe leefbaar en bereikbaar te houden en er alles aan doet om samen met de winkeliers een winkelend publiek te behouden kan in reclamant zijn ogen zo'n kans niet laten schieten. Het grote vraagstuk over de wel of niet autoloze Langstraat, zou met de aankoop van de Kippenmarkt, als openbare parkeergelegenheid, een groot probleem opgelost kunnen worden. Het is nu nog niet te laat om van de Kippenmarkt een andere bestemming te maken, dan woonbestemming.	Zie beantwoording onder D12.	Geen aanpassing.
F7	Reclamant geeft aan dat door de bouw van het complex de privacy behoorlijk wordt aangetast. Het uitzicht dat er nu is verdwijnt ondanks dat dit geen recht is.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.

## Zienschijze G

#	Zienschijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
G1	Reclamant woont al ruim 40 jaar prettig in de Langstraat. De achterzijde van de woning grenst aan de Kippenmarkt. Een rustig gebied dat veel privacy geeft. Reclamant heeft daar een parkeerplaats (op eigen grond). Volgens de tekeningen komt het complex recht achter de tuin van reclamant. Reclamant geeft aan dat de privacy in de tuin straks weg is, maar vooral, dat de bewoners van de nieuwbouw straks rechtstreeks in de woonkamer kijken. Het uitzicht zal straks ook niet meer zijn wat het nu is. Hierdoor wordt het woongenot aangetast.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
G2	Reclamant voorziet dat door de nieuwbouw op de Kippenmarkt de verkeersproblematiek zal verslechteren in de toekomst. Zo is het nu al erg onoverzichtelijk en dat zal alleen maar erger worden.	Zie beantwoording onder C6.	Geen aanpassing.
G3	Reclamant geeft aan dat de projectontwikkelaar op bezoek is geweest om de bezwaren aan te horen. De projectontwikkelaar heeft aangegeven om de privacy in de tuin te beschermen, leilindes te willen plaatsen. Reclamant is niet tevreden over de communicatie met de projectontwikkelaar. In tegenstelling tot wat is opgenomen in de stukken die ter inzage hebben gelegen. Daarin staat dat de projectontwikkelaar zegt dat hij met een aantal betrokkenen hun bezwaren heeft doorgesproken, dat er maatwerk oplossingen zijn afgesproken en dat betrokkenen nu tevreden lijn.	De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie naar/het meenemen van wensen van de omgeving. Bij externe ruimtelijke initiatieven, zoals het initiatief van de Kippenmarkt, heeft de gemeente een 'toetsende rol'. Een initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente en de gemeente gaat vervolgens na of het plan past binnen het beleid, de ruimtelijke kaders en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van participatie of communicatie gelden hiervoor geen kaders. In dit geval heeft de gemeente beoordeeld dat het plan passend is en dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn en dus besloten medewerking te verlenen aan het initiatief.	Geen aanpassing.
G4	Reclamant verwacht dat door de komst van de nieuwbouw een waardevermindering van de woning zal ontstaan.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
G5	Reclamant vindt de mogelijkheid om van de Kippenmarkt een openbaar parkeerterrein te maken een goed alternatief. Zo ontstaat er minder parkeerdruk voor bezoekers. Gelet op de vele publicaties over de parkeerproblematiek een mooie oplossing.	Zie beantwoording onder D12.	Geen aanpassing.

## Zienschijze H

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
H1	Reclamant kijkt uit over de Kippenmarkt. Centraal gelegen, volop privacy en met uitzicht op de molen. Reclamant is tegen het bouwplan om eerdergenoemde redenen.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
H2	Reclamant is van mening dat de Kippenmarkt nu al te klein is voor een veilige en vlotte verkeersafwikkeling. Er zijn veel verschillende verkeersstromen en er vinden al valpartijen plaats. Een keer gaat het goed mis. Door de bouw van een appartementencomplex zal de onveiligheid alleen maar toenemen. De parkeerplaats lijkt straks minder goed bereikbaar aldus de reclamant.	Zie beantwoording onder D12.	Geen aanpassing.
H3	Op het gebied waarover dit plan gaat staan nu 19 garageboxen, die zullen verdwijnen. Ondanks dat ze niet allemaal als garage gebruikt worden verdwijnen door de ontwikkeling toch potentiële parkeerplaatsen. De 5 te bouwen appartementen moeten voldoen aan de eis dat parkeren op eigen grond gerealiseerd wordt, met een factor 1,6. Dus 8 parkeerplaatsen.	Zie beantwoording onder B2 en D12.	Geen aanpassing.
H4	Reclamant denkt dat door verlies van uitzicht en vermindering van privacy als gevolg van de realisatie van het bouwplan, waardevermindering van de woning zal plaatsvinden. Dit zal waarschijnlijk via een planschade procedure te compenseren zijn, maar daarmee niet het woongenot.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.

## Zienswijze I

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
I1	Enige tijd geleden heeft u in een publicatie in de lokale pers uw zorgen geuit over de leefbaarheid in het centrum van Wijhe. U noemde toen uw zorg over de toename van het aantal woningen in de Langstraat ten gevolge van verbouw van bestaande winkelpanden zonder dat er gelijktijdig voldoende parkeerruimte beschikbaar komt. U gaf aan dat u geen zorgen heeft over het gebied ten westen, en ten Noorden van de Langstraat omdat de bestaande parkeerterreinen aan het Marktpllein, het Kerkplein en het van Dedemspan in de behoefte voorzien. Maar u noemt met name het gebied ten zuid-oosten van de Langstraat als knelpunt, omdat daar geen enkele voorziening is. Reclamant vindt dat die oplossing er wel kan komen. De Kippenmarkt is zowel qua locatie alsook wat betreft de beschikbare ruimte helemaal geschikt om er een parkeerterrein te realiseren.	Zie beantwoording onder D12.	Geen aanpassing.
I2	Op 24 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Olst-Wijhe de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 'de kunst van het verleiden' vastgesteld. Met deze vaststelling is besloten om de cultuurhistorische waardevolle panden en dorpsgezicht te gaan beschermen. In de bijbehorende Nota Ruimtelijke Kwaliteit is vastgelegd dat de waardevolle dorpsgezichten, zoals die van Wijhe, met behulp van een bestemmingsplan beschermd zullen worden. Reclamant is van mening dat het wijzigen van het bestemmingsplan Kippenmarkt van parkeren naar wonen niet bijdraagt tot het realiseren van bovengenoemd besluit. De Kippenmarkt is voor een bouwplan met appartementen erg klein, waardoor het het karakter krijgt van "volproppen".	De locatie Kippenmarkt is in het bestemmingsplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe' niet aangeduid als waardevol dorpsgezicht. Het ontwikkelen van deze locatie doet dan ook geen afbreuk aan het dorpsgezicht. Daarnaast sluit de maatvoering aan bij die van de omgeving.	Geen aanpassing.
I3	Een voorbeeld hoe het wel goed overwogen kan worden is uw handelswijze rond het project Tellegenschool. U heeft toen een "Biedboek" gepubliceerd waarin werd ingegaan op de ruimte rond de nieuwbouw en het aantal woonlagen. Projectvoorstellen die niet aan de voorwaarden voldoen werden niet in behandeling genomen. Dit is wat reclamant mist bij het voorstel rond wijziging van het bestemmingsplan Kippenmarkt. Er hoort een "Biedboek" bij waarin	Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Tellegen-locatie en de Kippenmarkt ligt heel anders. Het schoolgebouw (en dus de gronden) van de Tellegenlocatie was in eigendom van de gemeente, wat betekende dat de gemeente hier als initiatiefnemer ook zelf kon bepalen hoe en onder welke voorwaarden er een woningbouwplan zou worden ontwikkeld. Voor de locatie van de Kippenmarkt is dat niet aan de orde. In het kader van de	Geen aanpassing.

	staat aan welke voorwaarden een bouwplan moet voldoen om te passen in de centrumvisie en in de visie op het "Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe". Reclamant denkt dat geen enkel bouwplan van enig volume de toets op deze voorwaarden kan doorstaan.	Kippenmarkt toetst de gemeente enkel of het passend is binnen de beleidskaders van de gemeente. Daarnaast is beoordeeld of het plan stedenbouwkundig passend is op de locatie. Dat is het geval.	
I4	Op dit moment is op de Kippenmarkt een algeheel parkeerverbod van kracht. De parkeerplaatsen die er zijn bevinden zich op grond van aanwonenden, zijn dus hun eigendom en niet beschikbaar voor parkeren van derden. Wijzigen van de bestemming van parkeren naar wonen betekent dat er 19 parkeerplaatsen (de garages) verdwijnen. Dat maakt het bestaande parkeerprobleem alleen maar groter. Daarnaast is bij algemene verordening bepaald dat bij nieuwbouw parkeren op eigen grond gerealiseerd moet worden. Gezien de beschikbare ruimte op de Kippenmarkt lijkt dat een onhaalbare kaart.	Zie beantwoording onder B2 en C2.	Geen aanpassing.
I5	Reclamant is geïnformeerd door de projectontwikkelaar over zijn voornemen om op de Kippenmarkt een appartementencomplex te gaan bouwen. Reclamant heeft als vertegenwoordiger van de VVE een informatiepakket overhandigd aan bewoners die een woning bezitten grenzend aan de Kippenmarkt. Omwonenden reageerden als volgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op 1 uitzondering zijn bewoners van woningen aan de Langstraat en de Torenstraat grenzend aan de Kippenmarkt tegen nieuwbouw.</li> <li>- Positief dat de "oude troep" wordt opgeruimd.</li> <li>- Bewoners van de Broekslag reageerden divers. De meningen gingen van "Maakt me niet uit" tot "Fel tegen nieuwbouw".</li> </ul> Argumenten tegen de nieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlies van privacy</li> <li>- Waardevermindering van de eigen woning</li> <li>- Toename van de toch al zeer grote parkeerproblemen.</li> <li>- Verkeersveiligheid (Voetgangers, fietsers en spelende kinderen).</li> <li>- Bereikbaarheid van de hulpdiensten.</li> </ul>	Zie beantwoording onder A2, A3 en B2 en D12.	Geen aanpassing.

	- Bereikbaarheid bedrijven die de bevoorrading via de achterzijde van hun pand regelen. Betreft zware vrachtwagens en pakketdiensten.		
16	De projectontwikkelaar heeft tegen reclamant gezegd dat de appartementen leeftijd bestendig zijn. Door de hoogteverschillen e.d. kunnen de appartementen niet op die manier worden gebouwd.	Zie beantwoording onder D6.	Geen aanpassing.
17	In de toelichting wordt op bladzijde 7 gesproken over aanwezige openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de fietsenwinkel. Er zijn geen openbare parkeerplaatsen, dat zijn de parkeerplaatsen behorend bij ons appartementencomplex.	Zie beantwoording onder C2.	Geen aanpassing.
18	Op de tekening op bladzijde 12 zijn vijf openlucht parkeerplaatsen aangegeven. Eén daarvan is onbruikbaar. Die parkeerplaats staat half op maaiveldhoogte, half op een talud. De scheiding van maaiveld en talud is aangegeven met een stippellijn. Die lijn loopt dwars door een parkeerplaats. Daarnaast staan op de tekening ook vijf boxen. De toelichting zegt dat deze boxen ook als garage gebruikt kunnen worden, waardoor het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen grond (8) gerealiseerd is. Echter, gezien de afwezigheid van een appartement gebonden berging in het complex zullen deze boxen de functie "berging" krijgen en dus niet beschikbaar zijn als parkeerplaats. Daarmee voldoet het plan niet meer aan de voorwaarde dat er 8 parkeerplaatsen op eigen grond moeten zijn.	Zie beantwoording onder C1.	Geen aanpassing.
19	In eerste opzet stond het complex te dicht op het pand Langstraat 57. Nadat de bewoner bezwaar had gemaakt is het hele complex ruim een meter opgeschoven in de richting van de fietsenwinkel. Dit is in de toelichting goed te zien op de tekeningen op bladzijde 12, 13 en 14. Op de tekening van blad 14 (een oude tekening) springt de kopse kant van de rij bergingen duidelijk in ten opzichte van de aanliggende rij garages. Op de ingetekende foto op blad 13 is ook duidelijk te zien dat die muur ruim naar achteren staat. Maar op de tekening op blad 12 (een nieuwere tekening) lopen de kopse kanten van de te realiseren bergingen en de bestaande garages precies gelijk. Die verplaatsing komt overeen met de verschuiving van het project richting fietsenwinkel. Dat betekent in ieder geval dat de bewoners van Torenstraat 2A hun parkeerplaats niet meer op of af	Zie beantwoording onder A1.	Geen aanpassing.



	kunnen. Maar tevens is de vraag of de brandweerauto er nu nog steeds door kan. Gezien de ruimte die tijdens de proef overbleef is dat maar zeer de vraag en zeker de moeite van een nieuwe proef waard.		
I10	<p>In de adviesnota voor burgemeester en wethouders, zaaknummer 43679-2023 van 14 december 2023 staat letterlijk:  <i>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.</i></p> <p>Waar de conclusie dat er op dit moment voldoende parkeerplaatsen in het gebied zijn vandaan komt is niet bekend. Feit is dat op de Kippenmarkt een algeheel parkeerverbod van kracht is en dat het gebied in de centrumvisie genoemd wordt als dominant knelpunt in de parkeerproblematiek. Maar ook de opmerking dat de eigenaar voorziet in de parkeervraag van de appartementen klopt niet. Er moeten 8 als zodanig gemarkeerde parkeerplaatsen zijn. Vier bruikbare gemarkeerde plaatsen en boxen die als parkeerplaats gebruikt kunnen worden is niet voldoende. Daarnaast gaat de schrijver er volledig aan voorbij dat door realisatie van deze bouw 19 bestaande parkeerplaatsen aan gebruik worden onttrokken.</p>	In de adviesnota waarnaar wordt verwezen wordt juist voorgesteld om het wijzigingsplan voor de Kippenmarkt in procedure te brengen. Tot dat besluit is het plan inderdaad aangehouden in afwachting van gesprekken met de initiatiefnemer over eventuele aankoop van de gronden m.b.t. parkeren.	Geen aanpassing.
I11	<p>In de adviesnota voor burgemeester en wethouders, zaaknummer 56579-2020 van 3 april 2022 staat letterlijk:  <i>Er hebben met omwonenden meerdere gesprekken plaatsgevonden. Vanuit de omgeving komen verschillende geluiden met betrekking tot het bouwplan. Er zijn een aantal omwonenden sterk tegen het plan en anderen vinden het bouwplan een verbetering voor de omgeving.</i></p> <p>Reclamant geeft aan dit beeld niet overeenkomt met hetgeen hij heeft gehoord bij een rondgang in de buurt. Iedereen is tegen het bouwplan.</p>	In de adviesnota wordt voorgesteld om een stukje grond van de gemeente te verkopen aan de ontwikkelaar en tevens een bedrag ter beschikking te stellen voor het omleggen van riolering. De adviesnota volgde op de adviesnota van 2018 waarin het college besloten heeft om in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan. Het draagvlak voor het bouwplan vanuit de omgeving kan sinds die tijd gewijzigd zijn.	Geen aanpassing.
I12	<p>In de Toelichting staat:  <i>De plannen zijn door de initiatiefnemer in de vorm van individuele gesprekken besproken met omwonenden. De afstemming met</i></p>	Zie beantwoording onder G3.	Geen aanpassing.

<p><i>omwonenden heeft geresulteerd in een gewijzigde vormgeving van het gebouw. Tevens zijn afspraken gemaakt met bewoners van de Langstraat die tegenover de nieuwe appartementen wonen. Het betreft afspraken ten aanzien van de aanplant van afschermende beplanting om zicht in de tuinen te beperken. Ook komt het uitvoeren van een bezonningsstudie voort uit de wens van omwonenden.</i></p> <p>De afstemming met omwonenden heeft inderdaad geleid tot aanpassing van het gebouw en tot geplande aanplant van afschermende beplanting. Maar daaruit mag niet de conclusie getrokken worden dat de betrokkenen nu tevreden zijn en voorstander van de nieuwbouw. Integendeel, ondanks de aanpassingen zijn ze nog steeds tegen de plannen.</p>		
---	--	--

## Zienswijze J

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
J1	Reclamant maakt zich zorgen over de toegankelijkheid van de achterzijde van de woning in verband met opladen auto.	De bereikbaarheid van omliggende percelen wordt met het bouwplan niet aangetast.	Geen aanpassing.
J2	Reclamant maakt zich zorgen over de beperkte toegankelijkheid van de woning in de smalle straat door geparkeerde auto's van bezoekers fietsenwinkel, busjes van klusbedrijven.	Zie beantwoording onder J1.	Geen aanpassing.
J3	Het is een klein perceel waar een groot project van 5 appartementen wordt gebouwd. Reclamant is van mening dat dit zorgt voor meer parkeerdruk. Reclamant vraagt zich af of de bereikbaarheid hierdoor voor hulpdiensten niet gegarandeerd kan worden. Er zou veel dagelijkse handhaving moeten plaatsvinden om dit een garantie te laten zijn voor de bewoners.	Zie beantwoording onder A2 en B2.	Geen aanpassing.
J4	De Langstraat staat zoals bekend voor voetgangers en bewoners qua veiligheid behoorlijk onder druk vanwege gemotoriseerd verkeer. Mocht dit in de toekomst aangepast gaan worden wat de hoop is dan wordt ook de omgeving meer betast met parkeerdruk en de hieraan gekoppelde gevaarlijke situaties. Het zou dan ook zeer wenselijk zijn om de plek van de garageboxen goed te benutten voor parkeermogelijkheden die goed ingekaderd zijn. Het is voor de bewoners aan de Kippenmarkt een prettiger vooruitzicht omdat hun privacy meer gewaarborgd is. Het nieuwe plan zorgt voor veel schaduwvorming in de tuinen, verdwijnen van privacy, parkeerdruk, verdwijnen van dorpskarakter en gezelligheid, belemmering van de doorgang, beperking van veiligheid door minder tot geen bereikbaar zijn van hulpdiensten.	Zie beantwoording onder A3 en B2.	Geen aanpassing.
J5	Reclamant vraagt zich af hoe het behoud van de bestaande woningen in de omgeving, Langstraat, rond de Kippenmarkt wordt gewaarborgd. De woningen staan op zandgrond en er is al sprake van verzakking en scheurvorming.	De ontwikkelaar is aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door het bouwplan.	Geen aanpassing.
J6	Reclamant geeft aan dat het een verbetering is dat de garageboxen mogelijk verdwijnen. Het trekt vooral 's avonds en 's nachts mensen aan met niet wenselijk gedrag. Echter de	Zie beantwoording onder B2.	Geen aanpassing.

	bouw van woningen in welke voor vorm dan ook is een te grote belasting voor dit kleine stukje grond.		
<b>#</b>	<b>Zienswijze</b>	<b>Reactie van het college van burgemeester en wethouders</b>	<b>Aanpassing</b>
K1	Reclamant is het niet eens met het plan. Extra parkeerplaatsen in plaats van de huidige garageboxen realiseren zou reclamant prefereren.	Zie beantwoording onder B2.	Geen aanpassing.
K2	Na realisering van de appartementen zal het laden en lossen voor bedrijven, gevestigd aan de Kippenmarkt, lastiger worden.	Zie beantwoording onder J1.	Geen aanpassing.
K3	Parkeerplaatsen maken het voor consumenten extra aantrekkelijk om Wijhe te bezoeken en daar hun inkopen te doen. Iets waar Wijhe zelf veel meer aanheeft dan een 5tal appartementen.	Zie beantwoording onder B2.	Geen aanpassing.

#### Zienswijze K

## Zienswijze L

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
L1	Door de wijziging van het bestemmingsplan mogen er appartementen in 3 bouwlagen gebouwd worden. Reclamant vindt dit hoog. De nieuwe appartementen belemmeren het vrije uitzicht.	Zie beantwoording onder A3 en C6.	Geen aanpassing.
L2	Reclamant is van mening dat de appartementen inkijk krijgen in de woning en achtertuin.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
L3	Slechte zaak dat het kleine 'vrije' stuk in het oude centrum wordt volgebouwd met nieuwbouw. Jammer van de open ruimte en de historische kern. Verstedelijking in een dorp.	Zie beantwoording onder C6.	Geen aanpassing.
L4	Door het verdwijnen van de garageboxen kunnen daar geen auto's meer worden ingezet. Reclamant is van mening dat dit en de toekomstige appartementen een toenemende parkeerdruk geeft in de omliggende omgeving.	Zie beantwoording onder B2.	Geen aanpassing.
L5	Met de bouw zal voor de gemeente ook de nodige kosten gemoeid zijn. Uitgaven die wellicht beter aan andere zaken besteed kunnen worden.	De kosten die de gemeente maakt in het kader van dit bouwplan zijn op de ontwikkelaar verhaald door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.	Geen aanpassing.
L6	Reclamant is van mening dat het mooier zou zijn als aan deze grond een groene invulling werd gegeven. Wellicht met parkeerplaatsen om de al bestaande parkeerdruk in en rond het centrum te verbeteren.	Zie beantwoording onder B2 en C6.	Geen aanpassing

## Zienswijze M

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
M1	De ingang van het appartement en ook het dakterras van reclamant bevinden zich aan de kant van de Kippenmarkt. Reclamant heeft bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
M2	Vermindering van privacy.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing
M3	Uitzicht veranderd van wijds naar bekrompen.	Zie beantwoording onder A3.	Geen aanpassing.
M4	In de toelichting van het wijzigingsplan Kippenmarkt Wijhes staat dat er openbare parkeerplekken zijn. Deze zijn niet aanwezig. Er geldt een parkeerverbod.	Zie beantwoording onder C2.	Geen aanpassing.
M5	Er zijn in de gehele buurt minimale parkeerplekken beschikbaar.	Zie beantwoording onder D12.	Geen aanpassing.

### 3. Ambtshalve wijziging(en)

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan bleek dat de maatvoering van het plan niet geheel kloppend is. Daardoor valt de noordelijke garagebox buiten het plangebied. De ontwikkelaar heeft de garageboxen nu uit het plan gehaald. Hierdoor zijn er enkel nog parkeerplaatsen in de buitenlucht. Hierdoor kan de parkeerplaats die op een talud lag ook komen te vervallen. Hierdoor kunnen de regels voor bijgebouwen komen te vervallen.

### 4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

In deel 2 van deze nota zijn de ingediende zienswijzen beantwoord. De zienswijzen leiden tot het aanpassen van de toelichting van het plan op twee punten:

Pagina 7: De genoemde parkeerplaatsen zijn niet openbaar maar enkel privé door de bewoners te gebruiken;

Pagina 26: Het plan is niet geschikt voor ouderen die vaker slechter ter been zijn. De doelgroep wordt daarom aangepast.

In deel 3 van deze nota is beschreven dat er één ambtelijke wijziging in het plan is doorgevoerd, namelijk:

De garageboxen vallen deels buiten het plangebied. Deze komen daarom te vervallen. Er worden enkel nog parkeerplaatsen in de openlucht gerealiseerd. Hiermee kan de parkeerplaats op het talud komen te vervallen. Hierdoor kunnen de regels voor bijgebouwen komen te vervallen.

Samengevat stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan Kippenmarkt, Wijhe (met het IMRO-kenmerk: **NL.IMRO.1773.BP2022004026-0201**) gewijzigd vast.

