



# Collegevoorstel

Nummer: 2018 - 3368

- Openbaar  
 Niet openbaar  
 Vertrouwelijk

6

Onderwerp  
herontwikkeling locatie Berkenhovestraat 2 /  
Lichtenvoordsestraatweg 13 Aalten

- Besluit**  
 conform  
 conform met opmerkingen  
 aangehouden  
 niet conform

## Beslispunten

- raad voorstellen een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de locatie Berkenhovestraat 2 / Lichtenvoordsestraatweg 13 in Aalten
- raad voorstellen de realisatietermijn als bedoeld in de Woningbouwplanning Aalten 2017 voor deze locatie met één jaar op te schorten
- 

## Verantwoordelijken:

Afdeling : Bestuur en Openbare Ruimte

Naam : I.J. van der Hoogte

Tel. Nr. : (0543) 49 33 33

## Bestuurlijke planning:

Datum college : 17 april 2018

Gewenste datum raad : 22 mei 2018

Voorstel / Mededeling : Voorstel

## Paraaf afdelingshoofd

Naam : J.J. Storm van 's Gravesande

## Paraaf portefeuillehouder

Naam : T.M.M. Kok

## Samenvatting:

Voor het gebied Kattenberg in Aalten is met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren een Toekomstbeeld opgesteld. Dit Toekomstbeeld beoogt o.a. een herontwikkeling op de locatie hoek Berkenhovestraat/Lichtenvoordsestraatweg. Hier staan nu Tuincentrum Voskuil en een (leegstaand) chinees restaurant. Een herontwikkeling van bedrijf/winkel/horeca naar wonen en parkeren is hier beoogd. Na sloop van de bedrijfspanden van het tuincentrum/hoveniersbedrijf komen er enkele grondgebonden woningen en een openbaar parkeerterrein voor ca. 15-20 parkeerplaatsen. Het komende jaar willen we met de eigenaar dit beoogde Toekomstbeeld verder uitwerken en de (financiële) haalbaarheid van deze herontwikkeling onderzoeken. Gedurende deze onderzoeksfase stellen wij voor de realisatietermijn uit de Woningbouwplanning Aalten 2017 voor deze locatie met één jaar op te schorten. Om te voorkomen dat gedurende deze periode de mogelijkheden van het geldend bestemmingsplan toch worden benut adviseren we u ook de raad voor te stellen een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Portefeuille	Burg.	Wethouders				Secr.	B.O.
		Kok P	Nijland	Rijks	Wiltink		
Akkoord							
Bespreken							
Kopie							

## Informatieblad

Nummer:

### Beslispunten

1. : raad voorstellen een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de locatie Berkenhovestraat 2 / Lichtenvoordsestraatweg 13 in Aalten
2. : raad voorstellen de realisatietermijn als bedoeld in de Woningbouwplanning Aalten 2017 voor deze locatie met één jaar op te schorten
3. :

### Inleiding

We zetten in op een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum in Aalten. Deze (beleids)opgave vloeit voort uit het (regionale) project Kernfoto. De gemeenteraad heeft in 2015 ingestemd met de conclusies van dit project. Voor het centrum betekent dit:

- reductie van het winkelvloeroppervlak met 20-30% in 2025
- verkleining van het kernwinkelgebied
- versterking van de kwaliteit van de entrees en routes richting het centrum.

In het plan van aanpak "Vitaal Centrum Aalten" hebben we aangegeven hoe we hier in de periode 2017-2020 concreet vorm aan geven. Op basis van dit PvA hebben we met de provincie Gelderland een Uitvoeringsovereenkomst gesloten. Hierin hebben we onder meer afgesproken om voor de aanloopgebieden, waaronder het gebied "Kattenberg", via een integrale en gebiedsgerichte benadering samen met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren tot een gezamenlijke visie te komen.

Medio 2017 zijn we gestart met dit gebiedsproces Kattenberg. Dit heeft een breed gedragen Toekomstbeeld Kattenberg opgeleverd. Dit Toekomstbeeld hebben wij u in een separaat voorstel voorgelegd. Één van de opgaves uit dit Toekomstbeeld is een integrale herontwikkeling van de bedrijfslocaties op de hoek Berkenhovestraat/Lichtenvoordsestraatweg (tuincentrum / chinees restaurant). Dit voorstel heeft betrekking op deze deeluitwerking.

### Argumenten

#### *Ontwikkellocatie Lichtenvoordsestraatweg 13/Berkenhovestraat 2*

Op de hoek Lichtenvoordsestraatweg/Berkenhovestraat staan nu Tuincentrum Voskuil en een (leegstaand) chinees restaurant. Het Toekomstbeeld beoogt een herontwikkeling van bedrijf/winkel/horeca naar wonen en parkeren. De bestaande bedrijfspanden worden gesloopt waarna er enkele grondgebonden woningen komen en een openbaar parkeerterrein voor ca. 15-20 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaats levert een belangrijke bijdrage in het oplossen van het parkeerprobleem op de Kattenberg. Het gebied ligt op een belangrijke (zicht)locatie aan de noordelijke entree tot het centrum. Herontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de uitstraling en leefbaarheid in dit gebied.

#### *Mogelijkheden geldend bestemmingsplan*

Op grond van het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 is het mogelijk om ter plaatse van het tuincentrum drie woningen toe te voegen: twee aan de Berkenhovestraat, één aan de Lichtenvoordsestraatweg. Deze locatie staat in de Woningbouwplanning Aalten 2017 op de 'rode lijst'. Een realisatietermijn van één jaar is van toepassing, deze termijn verloopt 22 mei 2018. Wanneer de eigenaar wil overgaan tot realisatie moet hij vóór deze datum een omgevingsvergunning aanvragen. Na verlening van deze vergunning moet vervolgens binnen afzienbare termijn (6 maanden) tot realisatie worden overgaan.

Het benutten van deze mogelijkheden maakt dat een openbaar parkeerterrein niet mogelijk is. Hiermee zou een belangrijke pijler onder het Toekomstbeeld komen te vervallen. We hebben er dus geen belang bij dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. We zijn in goed overleg met de eigenaar en hebben gezamenlijk vastgesteld dat een

herontwikkeling op basis van het Toekomstbeeld het meest gewenst is. Doel is om gezamenlijk het plan uit te werken en de haalbaarheid te onderzoeken. De eigenaar is daartoe bereid mits hij de bouwmogelijkheden die het geldend bestemmingsplan biedt niet direct verliest, anders voelt hij zich genoodzaakt om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen.

De in de Woningbouwplanning Aalten 2017 opgenomen realisatietermijnen zijn harde termijnen waar we niet vanaf willen wijken. In deze specifieke situatie zien wij voldoende redenen om de realisatietermijn op te schorten gedurende de onderzoeksperiode van één jaar. De ontwikkeling dient immers een belangrijk algemeen belang: toevoeging van openbare parkeerplaatsen en een kwaliteitsimpuls op een belangrijke (zicht)locatie. Bovendien komt het voort uit een integraal en breed gedragen Toekomstbeeld waarin we zeker aan deze ontwikkellocatie prioriteit toekennen.

Om te voorkomen dat gedurende deze onderzoeksperiode alsnog een omgevingsvergunning wordt aangevraagd adviseren we u de raad voor te stellen een voorbereidingsbesluit te nemen. Hierdoor kunnen we gedurende de looptijd van dit voorbereidingsbesluit een aanvraag voor een omgevingsvergunning aanhouden mocht deze toch worden ingediend.

#### *Samenhang met andere besluiten*

Dit voorstel heeft raakvlakken met andere voorstellen c.q. besluiten. In separate voorstellen adviseren we u de raad voor te stellen het Toekomstbeeld Kattenberg vast te stellen en op het perceel/pand Lichtenvoordsestraatweg 15 (het chinees restaurant) de Wet voorkeursrecht gemeente te vestigen. Gedurende het ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument waarmee voorkomen kan worden dat buiten de gemeente om grondtransacties worden gesloten. Door vestiging van het voorkeursrecht kan de gemeente een betere regiefunctie vervullen bij integrale herontwikkeling op voornoemde locatie. U moet al deze voorstellen/besluiten zien in samenhang en ter voorbereiding op de uitvoering c.q. het onderzoeken van de haalbaarheid van het beoogde Toekomstbeeld.

#### **Kantttekeningen**

##### **Intern overleg gevoerd met:**

Afdeling BOR, team R&E, A. van Straten; overlegpunt: centrumontwikkeling  
Afdeling BOR, team R&E, C. Snels; overlegpunt: woningbouwplanning  
Afdeling FBI, team V&F, M. Oldenboom; overlegpunt: juridische aspecten

##### **Participatie en Communicatie**

Voorliggende beslispunten zijn met de eigenaar van de locatie Berkenhovestraat 2/Lichtenvoordsestraatweg 13 besproken. Hij stemt hiermee in.

##### **Vervolgstappen inclusief tijdspad**

Na besluitvorming wordt het voorbereidingsbesluit bekendgemaakt. Het voorstel treedt daags na bekendmaking in werking.

##### **Bijlagen**

- concept raadsvoorstel en – besluit
- tekening voorbereidingsbesluit
- fragment Toekomstbeeld

Nummer:

### Beslispunten

1. : raad voorstellen een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de locatie Berkenhovestraat 2 / Lichtenvoordsestraatweg 13 in Aalten
2. : raad voorstellen de realisatietermijn als bedoeld in de Woningbouwplanning Aalten 2017 voor deze locatie met één jaar op te schorten
3. :

### Collegebesluit

Opmerkingen van de secretaris en/of het college

<input checked="" type="checkbox"/>	Conform <b>B. en W. 17 APR. 2018</b>			
<input type="checkbox"/>	Conform met opmerkingen:			
<input type="checkbox"/>	Niet conform:			
<input type="checkbox"/>	Aangehouden:			
<input type="checkbox"/>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;">Persgesprek</td> <td style="width: 30%; text-align: center; padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Ja</td> <td style="width: 30%; text-align: center; padding: 2px;"><input type="checkbox"/> Nee</td> </tr> </table>	Persgesprek	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
Persgesprek	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee		