

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 10

Voorstel tot vaststelling van een
voorbereidingsbesluit voor percelen
Lichtenvoordestraatweg 13 / Berkenhovestraat
2 in Aalten en het opschorten van de
realisatietermijn als bedoeld in de
Woningbouwplanning

AAN DE RAAD

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 een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Inleiding

We zetten in op een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum in Aalten. Deze (beleids)opgave vloeit voort uit het (regionale) project Kernenfoto. 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 hebben afgesproken om voor de (aanloop)gebieden, waaronder het gebied "Kattenberg", via een integrale, gebiedsgerichte benadering (gebiedsproces) samen met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren tot een gezamenlijke visie te komen.

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

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

- Het voorbereidingsbesluit is gebaseerd op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening.
- Het voorstel om de realisatietermijn op te schorten heeft betrekking op het op 22 mei 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Woningbouwplanning Aalten 2017.
- De onderbouwing om de locatie voor herontwikkeling van de locatie vloeit voort uit de in mei 2015 vastgestelde Kernenfoto's Aalten, het Plan van Aanpak "Vitaal Centrum Aalten", zie raadsmededeling 151/2017 en het Toekomstbeeld Kattenberg dat wij u in een separaat voorstel ter vaststelling hebben aangeboden.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Ontwikkellocatie Lichtenvoordsestraatweg 13/Berkenhovestraat 2

Eén van de ontwikkellocaties uit het Toekomstbeeld Kattenberg is de locatie op de hoek Lichtenvoordsestraatweg/Berkenhovestraat. Hier 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 stellen wij u voor een voorbereidingsbesluit te nemen voor deze locatie. Hierdoor kunnen we gedurende de looptijd van dit voorbereidingsbesluit een aanvraag voor een omgevingsvergunning aanhouden mocht deze toch worden ingediend.

Samenhang met andere besluiten

Eerder (onder het kopje 'beschrijving beleidsterrein') hebben we aangegeven welke raakvlakken dit voorstel heeft met andere beleidsnota's c.q. besluiten. Daarnaast stellen wij u –in een separaat voorstel- voor om 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.

Alternatieve beleidskeuzes

Wanneer u geen voorbereidingsbesluit en/of geen aangepaste realisatietermijn vaststelt dan bestaat het risico dat de mogelijkheden uit het geldend bestemmingsplan worden benut. Het beoogde Toekomstbeeld kan dan niet, of in beperkte mate, worden uitgevoerd. Het is dan in ieder geval niet mogelijk om hier een substantieel aantal openbare parkeerplaatsen aan te leggen.

Financiële consequenties

Het nemen van een voorbereidingsbesluit levert geen direct planschaderisico op. Wel is het zo dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of het uitvoeren van een werk of werkzaamheden in beginsel moet worden aangehouden, wanneer deze activiteit plaatsvindt binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt. Deze aanhouding wordt als grond gezien voor het indienen van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade. Omdat er met de eigenaar overeenstemming is over het beoogde onderzoek, is het nagenoeg uitgesloten dat er gedurende de onderzoeksperiode een aanvraag om een omgevingsvergunning – die vervolgens moet worden aangehouden – wordt ingediend.

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

- Tekening voorbereidingsbesluit
- (concept)raadsbesluit

Aalten, 17 april 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 april 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening

B E S L U I T

1. Een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor de percelen kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie I, nrs. 9688, 8601, 9222, 10172, 10171, plaatselijk bekend als Berkenhovestraat 2 / Lichtenvoordsestraatweg 13 en zoals aangegeven op de verbeelding met planidentificatie NL.IMRO.0197.VB00001-VG01 vast te stellen;
2. Te bepalen dat het verboden is het gebruik van de bij het voorbereidingsbesluit aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen en te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het voornoemd verbod, mits het voorgestane gebruik niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
3. De realisatietermijn als bedoeld in de op 22 mei 2017 vastgestelde Woningbouwplanning Aalten 2017 voor deze locatie op te schorten tot 22 mei 2019.

AALTEN, 22 mei 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp