

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 11

Voorstel tot aanwijzen van gronden op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Lichtenvoordsestraatweg 15 Aalten)

AAN DE RAAD

Samenvatting

In verband met de gewenste integrale herontwikkeling van het gebied rondom tuincentrum Voskuil is de vestiging van het voorkeursrecht gewenst op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie I, nummer 8603 (plaatselijk bekend als Lichtenvoordsestraatweg 15 te Aalten). Door vestiging van het voorkeursrecht kan de gemeente een betere regiefunctie vervullen bij de realisatie van de integrale herontwikkeling op voornoemde locatie.

Inleiding

In mei 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de conclusies uit het (regionale) project Kernenfoto. Voor het centrum van Aalten betekent dit een reductie van het winkelvloeroppervlak met 20-30% in 2025, een verkleining van het kernwinkelgebied en een versterking van de kwaliteit van de entrees en routes richting het centrum.

Er is een plan van aanpak vastgesteld waarin we aangeven hoe we hier in de periode 2017-2020 concreet vorm aan geven. Voor de (aanloop)gebieden "Kattenberg", "Dijkstraat" en "Hogestraat" doen we dit via een integrale, gebiedsgerichte benadering (gebiedsproces) samen met bewoners, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen. We kiezen nadrukkelijk voor een samenwerking met eigenaren, bewoners, huurders en belanghebbenden om hun ideeën, kennis en ervaringen in te zetten om te komen tot een gezamenlijke visie en transformatie van (leegstaande winkel-)panden. Deze transformatie kan gaan over reductie van winkels, herbestemming, herontwikkeling of sloop van vastgoed, maar ook verkeer, parkeren groen, klimaat, leefbaarheid, toegankelijkheid en ruimtelijke kwaliteit maken nadrukkelijk deel uit van de visie.

Toekomstbeeld Kattenberg

Medio 2017 zijn we gestart met het gebiedsproces Kattenberg. In vier bijeenkomsten met bewoners en eigenaren zijn we gekomen tot een (concept)Toekomstbeeld voor het gebied Kattenberg. Dit conceptbeeld is voor een laatste consultatieronde voorgelegd aan betrokkenen. Op 5 april jl. is er een informatiebijeenkomst geweest. De uitkomst is dat er een breed draagvlak voor het Toekomstbeeld Kattenberg bestaat. Het Toekomstbeeld Kattenberg wordt bij separaat voorstel ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Eén van de ontwikkellocaties uit het Toekomstbeeld is de locatie Lichtenvoordsestraatweg 13/Berkenhovestraat 2 (tuincentrum Voskuil) in combinatie met Lichtenvoordsestraatweg 15. In het pand Lichtenvoordsestraatweg 15 was voorheen een Chinees restaurant gevestigd. Het pand staat al jaren leeg en is sterk verpauperd. Het toekomstbeeld voor deze ontwikkellocatie bestaat uit sloop en sanering van de bedrijfsgebouwen, een herontwikkeling naar wonen en een openbare parkeerplaats voor ca. 15-20 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaats levert een belangrijke bijdrage in

het oplossen van het parkeerprobleem op de Kattenberg.

We zijn in goed overleg met de fam. Voskuil over deze ontwikkeling. Hierbij is het de bedoeling dat Voskuil zelf verantwoordelijk is voor de uitvoering van de herontwikkeling, met uitzondering van het (openbare) parkeerterrein. Het beoogd toekomstbeeld is daarbij leidend. Onze strategie is om als gemeente het pand Lichtenvoordsestraatweg 15 aan te kopen en –na sloop- deze grond te ruilen met de fam. Voskuil zodat we het openbare parkeerterrein kunnen aanleggen.

De herontwikkelingsmogelijkheden van sec het perceel Lichtenvoordsestraatweg 15 zijn gezien de omvang en ligging zeer beperkt. Alleen in samenhang met locatie Voskuil is uitvoering van het toekomstbeeld mogelijk. Ook is het belang van realisatie van het parkeerterrein groot omdat dit feitelijk de enige mogelijkheid in het gebied is waar een substantieel aantal extra parkeerplaatsen kan worden aangelegd.

In verband met de gewenste integrale herontwikkeling op voornoemde locatie is de vestiging van het voorkeursrecht gewenst op het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie I, nummer 8063 (plaatselijk bekend als Lichtenvoordsestraatweg 15 te Aalten). Het voorkeursrecht geeft de gemeente het recht van eerste koop bij een voorgenomen verkoop door de eigenaar.

Voorgesteld wordt om op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten het perceel kadastraal bekend gemeente Aalten, sectie I, nummer 8603 aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Wet voorkeursrecht gemeenten

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Gedurende het ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Met het voorkeursrecht kan worden voorkomen dat buiten de gemeente om grondtransacties worden gesloten. Door vestiging van het voorkeursrecht kan de gemeente een betere regiefunctie vervullen bij de realisatie van de gewenste integrale herontwikkeling op voornoemde locatie.

Het perceel maakt onderdeel uit van een meer omvattend gebied. De toegedachte bestemming voor het gebied is “Wonen” en deels “Verkeer & Verblijf”, ten behoeve van het parkeren. Deze toegedachte bestemming wijkt af van het huidige gebruik van het perceel Lichtenvoordsestraatweg 15, te weten “horeca”.

De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden van het aangewezen perceel, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen). Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan.

Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Na vestiging van de Wvg gaan we met de eigenaar in overleg om de mogelijkheden tot aankoop concreet te onderzoeken.

Alternatieve beleidskeuzes

Uw raad kan er voor kiezen om het voorkeursrecht niet te vestigen. In dat geval verliest de gemeente haar regiefunctie.

Financiële consequenties

Het vestigen van het voorkeursrecht heeft geen financiële consequenties.

Participatie en Communicatie

Gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht is de eigenaar in de gelegenheid gesteld om gedurende twee weken, met ingang van 18 april 2018, zijn zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het raadsvoorstel en –besluit.

Hiervan is wel/geen gebruik gemaakt **PM**.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Het besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 5 van de Wvg vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld. Het ligt niet in de lijn der verwachting om binnen deze periode tot vaststelling van een structuurvisie over te gaan. Voor de goede orde wordt er op gewezen dat het Toekomstbeeld Kattenberg geen structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is. Het is de bedoeling om voor de gronden binnen deze periode een bestemmingsplan vast te stellen waarin de in de aanwijzing betrokken gronden zijn betrokken.

Bijlagen

Raadsbesluit met bijbehorende stukken

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 de Wet voorkeursrecht gemeenten

B E S L U I T

- Op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10-15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening, met nummer D2-06-21 en de bijbehorende perceelslijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de beperkt zakelijk gerechtigden, zulks onder overneming van de redengeving in het voorstel aan onze raad, dat hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd;
- de toegedachte bestemming voor het gebied is “Wonen” en deels “Verkeer & Verblijf”, ten behoeve van het parkeren;
- er zal niet worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie ten behoeve van deze beoogde ontwikkeling.

AALTEN, 22 mei 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp