

Raadsmededeling - Openbaar

Nummer : 77/2017
Datum : 9 juni 2017
B&W datum : 6 juni 2017
Beh. Ambtenaar : I.J. van der Hoogte
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Herontwikkeling Bekendijk Bredevoort

Aanleiding:

Voortgang project herontwikkeling Bekendijk Bredevoort in relatie tot subsidiebeschikking Steengoed Benutten.

Inhoud Mededeling:

Voorgeschiedenis

Het plangebied Bekendijk in Bredevoort betreft een bedrijventerrein dat zou worden getransformeerd tot een woongebied met maximaal 57 woningen. Dit vloeit voort uit het Masterplan Bredevoort 2004 en het op 26 mei 2009 vastgestelde bestemmingsplan Bekendijk Bredevoort. Dit plan is niet tot ontwikkeling gekomen. In 2015-2016 is met de ontwikkelaars MVO Varsseveld BV (thans Ten Brinke Vastgoedontwikkeling BV) en Heijnen Bouwgroep BV gewerkt aan een gewijzigd plan voor 23 woningen, bijbehorende infrastructuur en groen en een verplaatsing van de Spar-supermarkt naar de voormalige knopenfabriek. Uw raad heeft op 21 april 2015 ingestemd met deze nieuwe herontwikkelingsrichting, alsmede met de aankoop van een bedrijfsperceel. Hiermee heeft de gemeente een positie verworven in het gebied en ook actief geparticipeerd en geïnvesteerd in deze herontwikkeling. Verder is bij de provincie subsidie aangevraagd in het kader van Steengoed Benutten. Op 13 januari 2016 hebben G.S. besloten om een subsidie van maximaal €500.000,- te verlenen voor het project. Volgens deze beschikking moet het project 1 juli 2017 zijn afgerond en moet de aanvraag tot vaststelling van de subsidie op 1 oktober 2017 zijn ingediend.

Stand van zaken

Vanaf het moment van de subsidiebeschikking is er gewerkt aan verdere uitwerking van de plannen en contractvorming. De te verplaatsen supermarkt is een belangrijke pijler in het plan, met name voor het zuidelijk deel van het plangebied. Inmiddels is gebleken dat de betreffende ontwikkelaar (Heijnen Bouwgroep BV) voor dit deel van het plan geen overeenstemming heeft bereikt met betrokken partijen, zijnde de supermarkt en de vastgoedeigenaren (van bedrijfspanden Bekendijk en de huidige supermarktlocatie). Gezien de nog te nemen stappen - planuitwerking, exploitatieovereenkomst, planologische procedure, sanering en daadwerkelijke uitvoering – is de betreffende ontwikkelaar gevraagd om vóór 1 april 2017 aan te tonen dat met deze partijen overeenstemming is bereikt. In dat geval lag realisatie binnen de projectperiode nog in de rede, mits de provincie zou instemmen met een termijnverlening. Hieraan heeft de ontwikkelaar geen gehoor kunnen geven. Er is dus uiteindelijk geen overeenstemming bereikt waardoor het zuidelijk deel (vooralsnog) niet tot ontwikkeling komt. De partijen zijn nog wel met elkaar in gesprek maar wij verwachten niet dat er op korte termijn overeenstemming is. Mogelijk dat in een later stadium ontwikkeling nog wel aan de orde is waarbij wellicht ook een beroep op de provincie wordt gedaan.

Nieuwe planopzet/fasering

Om het plangebied toch in ieder geval deels te kunnen ontwikkelen en hiermee het plangebied de gewenste kwaliteitsimpuls te geven, is gezocht naar een andere planopzet. Hierbij houden we rekening met de aspecten tijd (spoedige uitvoering, daadwerkelijke realisatie) en prestaties (sloop leegstaande en verpauperde bedrijfspanden, bodemsanering, aanleg park en infrastructuur, reductie aantal te bouwen woningen) uit de subsidiebeschikking. Dat heeft geresulteerd in een plan voor het noordelijk deel van de ontwikkellocatie dat in eigendom is van Ten Brinke

Projectontwikkeling (zusterbedrijf van Ten Brinke Vastgoedontwikkeling) en de gemeente. Het plan gaat uit van sloop van bedrijfsbebouwing, bodemsanering, aanleg infrastructuur, de bouw van 13 woningen en aanleg van een robuuste groenzone. De stedenbouwkundige schets is als bijlage bijgevoegd.

Kwaliteitsimpuls gebied

Met deze ontwikkeling krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls en wordt een daadwerkelijke start gemaakt met de transformatie. De voordelen van deze opzet zijn:

- aantrekkelijke situering van de woonkavels, georiënteerd op de Slingebeek
- een groenzone als buffer tussen het te ontwikkelen woongebied in het noordelijk deel en de bedrijfspanden in het zuidelijk deel;
- een verdere reductie van het aantal woningen in het noordelijk deel van het plangebied: - 2 ten opzichte van het plan uit 2015/2016 en -17 woningen ten opzichte van het plan uit 2009.
- het plan is grotendeels uitvoerbaar op basis van het geldende bestemmingsplan, er is dus geen planologische procedure voor de hoofdopzet nodig, een spoedige realisatie is dus mogelijk

De ontwikkelende partijen in deze fase zijn Ten Brinke Vastgoedontwikkeling/Ten Brinke Projectontwikkeling en de gemeente. Over de hoofdopzet en de ontwikkeluitgangspunten bestaat overeenstemming.

Financiële haalbaarheid

Ook voor dit plan is een subsidie nodig om de exploitatie sluitend te krijgen. De komende weken wordt het plan verder uitgewerkt en doorgerekend waarna we een verzoek tot wijziging van de subsidiebeschikking bij G.S. indienen. Overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte en de bodemsanering van onze eigen locatie (voormalige locatie Voltman). De kosten hiervan worden gedekt uit de te verkrijgen subsidie en de bestaande exploitatie Bekendijk.

Juridische consequenties

Met de betrokken ontwikkelaars is in 2015 een intentieovereenkomst gesloten. Voor het noordelijk deel wordt deze overeenkomst opgevolgd door een realisatie-/grondruilovereenkomst die de komende weken wordt uitgewerkt. Met Heijnen Bouwgroep BV wordt de overeenkomst beëindigd. Voor de ontwikkeling van het zuidelijke deel van het plangebied, moeten te zijner tijd nieuwe afspraken gemaakt te worden met de grondeigenaar en/of ontwikkelaar.

Subsidie Steengoed Benutten

Zoals eerder genoemd is een subsidie nodig om de exploitatie sluitend te krijgen. Met de nieuwe opzet is rekening gehouden met de aspecten tijd (spoedige uitvoering, daadwerkelijke realisatie) en prestaties (sloop leegstaande en verpauperde bedrijfspanden, bodemsanering, aanleg park en infrastructuur, reductie aantal te bouwen woningen) uit de subsidiebeschikking. Het is mogelijk om een verzoek tot wijziging van de subsidiebeschikking in te dienen. Deze aanvraag wordt voorbereid en vóór 1 juli 2017 ingediend.

Kanttekeningen

1. De beoogde ontwikkeling betekent een knip in de gebiedsontwikkeling. De invulling van het zuidelijk deel is nog niet bekend, behoudens de bestaande situatie en mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan. De aansluiting op het noordelijk deel is daarom onzeker. De mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden vooralsnog niet beperkt.
2. De grondwaterverontreiniging kan van invloed zijn op de gefaseerde ontwikkeling. Dit wordt in beeld gebracht.
3. Met deze planopzet kan geen gevolg worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel van de fam. Ansink. Net als in 2008/2009 is altijd aangegeven dat dit slechts mogelijk is wanneer het op een verantwoorde wijze is in te passen in de plannen. Hier is in de nieuwe opzet geen sprake van.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

- Stedenbouwkundig schetsontwerp Bekendijk Noord Bredevoort d.d. 31 mei 2017

De volgende stukken zijn voor u ter inzage gelegd:



Werk: **Stedenbouwkundig schetsontwerp Bekendijk Noord Bredevoort**

Schaal: A3 1:500 Informatie: Bron: Lki, Gbka en bestemmingsplan
 Datum: 31-05-2017 Bekendijk
 Get.: R.Donderwinkel
 Gew.: _____
 Gew.: _____ Status: _____
 Gew.: _____ Bestek: _____ Blad: _____ Tek.no.: **R05-01-10**



Adres: Postbus 119 7120 AC Aalten Telefoon: (0543) 49 33 33 e-mail: info@aalten.nl Internet: www.aalten.nl