

# De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2018;

gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht


## BESLUIT

1. de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2:27 van de Wet algemene omgevingsrecht af te geven voor het schetsontwerp Bekendijk-Noord, inclusief schetsplan voor bouwkael 3;
2. te bepalen dat deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, wanneer geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden ingediend;
3. geen exploitatieplan voor het onder 1 bedoelde project vast te stellen.

AALTEN, 19 juni 2018


De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



mr. A.B. Stapelkamp

# Raadsvoorstel

## AGENDAPUNT NO. 7

Voorstel tot afgifte van een verklaring van geen bedenkingen voor het project Bekendijk-Noord in Bredevoort

### AAN DE RAAD

#### Samenvatting

Het project Bekendijk Bredevoort wordt gefaseerd uitgevoerd. Voor het noordelijk deel ligt een plan voor dat uitgaat van sloop van alle bedrijfsbebouwing, bodemsanering, aanleg van infrastructuur, de bouw van maximaal 13 woningen en de aanleg van een groenzone. Hierover is overeenstemming bereikt met Ten Brinke Vastgoedontwikkeling en de provincie Gelderland heeft hiervoor subsidie verleend. De groenzone en één bouwkavel zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wij willen voor deze planonderdelen de procedure voor een omgevingsvergunning, onderdeel afwijken regels ruimtelijke ordening starten. Om deze vergunning te kunnen verlenen is het nodig dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

#### Inleiding

##### *Voorgeschiedenis*

Het plangebied Bekendijk in Bredevoort betreft een bedrijventerrein dat zou worden getransformeerd tot een woongebied met maximaal 57 woningen. Deze visie was gebaseerd op het Masterplan Bredevoort 2004 en is planologisch vastgelegd in 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 (nu Ten Brinke Vastgoedontwikkeling BV; *hierna TBV*) 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. De gemeenteraad heeft op 21 april 2015 hiermee ingestemd. Bij de provincie Gelderland is subsidie aangevraagd in het kader van Steengoed Benutten. Op 13 januari 2016 hebben Gedeputeerde Staten besloten om een subsidie van maximaal € 500.000,- te verlenen voor het project. De te verplaatsen supermarkt was -voor het zuidelijk deel van het plangebied- een belangrijke pijler onder het plan. Begin 2017 is gebleken dat alle betrokken partijen niet (tijdig) overeenstemming hebben bereikt over dit planonderdeel.

##### *Gefaseerde uitvoering*

Om het gebied toch de gewenste kwaliteitsimpuls te geven hebben wij op 6 juni 2017 besloten om een knip te maken in het plangebied en te focussen op de uitvoering van het noordelijk deel (Bekendijk-Noord). Het plan voor dit deelgebied gaat uit van sloop van bedrijfsbebouwing, bodemsanering, aanleg infrastructuur, de bouw van maximaal 13 woningen en aanleg van een robuuste groenzone. Wij hebben u via raadsmededeling 77/2017 hierover geïnformeerd.

Over het nu voorliggende schetsontwerp (SO) voor de inrichting openbare ruimte en verkaveling bestaat overeenstemming met de ontwikkelaar. Twee planonderdelen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan: de groenzone en één bouwkavel (kavel 3). Wij willen voor deze planonderdelen de procedure voor een omgevingsvergunning, onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' starten. Hiervoor is het nodig dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

## Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Relevante beleidskaders zijn het bestemmingsplan Bredevoort Bekendijk, de regionale en lokale Woonagenda, de Woningbouwplanning Aalten 2017 en het voorstel tot actualisatie Woningbouwplanning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) is van toepassing.

## Inhoudelijke toelichting op het voorstel

### 1. *Kwaliteitsimpuls gebied, afronding noordelijk deel*

Het SO gaat uit van maximaal 13 woonkavels die zijn georiënteerd op de Slingebeek. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij de verkaveling aansluit op de ruimtelijke structuur in de omgeving. De groenzone vormt een buffer tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het gebied. Deze zone wordt ingericht met gras, bomen en bosplantsoen/heesters en heeft ook een speelfunctie zoals voor (natuurlijk) spelen, speeltoestellen en een trapveld.

Om deze groenzone aan te laten sluiten op de omgeving zijn er op meerdere plekken verbindingen: twee op de Bekendijk en één op de Roelvinkstraat. Op termijn is het mogelijk om ook een verbinding met het zuidelijke deel te maken wanneer dit deel tot ontwikkeling komt. De begrenzing van de woonkavels ten opzichte van de openbare ruimte staat vast. De interne verkaveling (grenzen tussen de kavels onderling) is variabel en door de ontwikkelaar af te stemmen op de vraag vanuit de markt. Daarbij gelden de gebruikelijke bouwregels zoals rooilijn, afstand tot zijdelingse erfgrans, e.d. zoals in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het schetsontwerp toont de beoogde inrichting op hoofdlijnen. De exacte invulling/uitwerking volgt in een volgende fase (Definitief ontwerp, bestek). Voor bouwkwavel drie is een schetsplan gereed. Deze twee schetsplannen vormen de basis voor de verklaring van geen bedenkingen.

### 2. *Woningbouwplanning*

Met deze invulling wordt het aantal woningen (opnieuw) gereduceerd ten opzichte van het geldend bestemmingsplan en het bouwplan uit 2015/2016. De locatie Bekendijk-Noord hebben wij in de actualisatie van de Woningbouwplanning op de groene lijst geplaatst. Deze actualisatie wordt op 19 juni in een separaat voorstel aan u voorgelegd.

### 3. *Uitvoering realisatieovereenkomst / voorwaarden subsidie*

Met TBV is medio 2017 overeenstemming bereikt over de hoofdlijnen van voorliggend plan waarna we een realisatieovereenkomst hebben gesloten. Op basis van dit plan is bij de provincie Gelderland een wijziging van de subsidiebeschikking aangevraagd. De provincie heeft op 15 november 2017 ingestemd met deze wijziging.

De uitvoering van dit SO past binnen de afspraken uit de realisatieovereenkomst en de subsidievoorwaarden van de provincie. Overeenkomstig deze afspraken is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte, de bodemsanering in het noordelijk deel en sloop van de voormalige 'locatie Voltman'. Eind 2018 moet de bodemsanering zijn afgerond (start begin mei '18), de bedrijfsbebouwing gesloopt en de openbare ruimte aangelegd.

### 4. *Planologische procedure*

Op basis van deze omgevingsvergunning ligt er een planologische basis voor realisatie van de groenzone en bouwkwavel 3. De onderliggende bestemmingen uit het bestemmingsplan Bekendijk, Bredevoort (bestemmingen wonen, verkeer) zijn hiermee niet vervallen.

Voor het noordelijk deel hebben we middels de realisatieovereenkomst en de (te verkrijgen) grondpositie grip op deze plancapaciteit. De herziening van het bestemmingsplan volgt op een later moment, bij voorkeur tegelijkertijd met het zuidelijk deel. Dit is afhankelijk van planvorming/contractvorming in dit deel danwel van nadere besluitvorming over de (actualisatie van) Woningbouwplanning. Om de realisatie te bespoedigen kiezen we hier voor de procedure via een omgevingsvergunning in plaats van een bestemmingsplanprocedure.

Uw raad is bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Uit praktische overwegingen stellen wij u voor dat u tevens besluit dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als een 'definitieve' verklaring van geen bedenkingen wanneer er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

## **Alternatieve beleidskeuzes**

U kunt besluiten om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. In dat geval kunnen we geen omgevingsvergunning afgeven. De realisatie van het plan komt daarmee in gevaar omdat dan niet aan de voorwaarden van de provinciale subsidie kan worden voldaan.

## **Financiële consequenties**

De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte, de bodemsanering in het noordelijk deel en sloop van de voormalige 'locatie Voltman'. De kosten worden gedekt uit de te verkrijgen subsidie en de bestaande exploitatie Bekendijk.

## **Participatie en Communicatie**

De planopzet voor Bekendijk-Noord hebben wij medio 2017 bekendgemaakt via een algemene publicatie, een brief aan direct omwonenden en een raadsmededeling. Het voorlopig plan was hierbij gevoegd. In het kader van de procedure omgevingsvergunning, onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' wordt de ontwerp-omgevingsvergunning gepubliceerd en ter inzage gelegd en kunnen zienswijzen worden ingediend.

## **Vervolgstappen inclusief tijdspad**

Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Awb van toepassing. Dat betekent dat een ontwerp-omgevingsvergunning inclusief ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage wordt gelegd en dat gedurende een termijn van zes weken zienswijzen kunnen worden ingediend. Uw raad is bevoegd tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Ons college is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

De procedure is als volgt:

- 19 juni 2018: gemeenteraad: behandeling voorstel tot afgifte verklaring van geen bedenkingen
- 26 juni 2018: publicatie ontwerp-omgevingsvergunning
- 27 juni 2018 - 7 augustus 2018: terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning
- Week 33/34 - 2018: verlening omgevingsvergunning (mits geen zienswijzen tegen ontwerpvergunning)
- Week 35 – week 40 2018: beroepstermijn
- Week 41 - 2018: omgevingsvergunning treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn tenzij er een voorlopige voorziening wordt gevraagd

## **Bijlagen**

- Schetsontwerp openbare ruimte Bekendijk-Noord Bredevoort
- Schetsplan voor bouwkavel 3
- (concept)raadsbesluit

Aalten, 22 mei 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel  
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp  
burgemeester