

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 6

Voorstel tot instemming met ruimtelijk ontwikkelingskader Bekendijk-Zuid en het beschikbaar stellen van € 98.000,- voor uitvoering van dit project

AAN DE RAAD

Samenvatting

Nadat het noordelijk deel van het plangebied Bekendijk in Bredevoort volop in uitvoering is, is er nu ook overeenstemming bereikt over de herontwikkeling van het zuidelijk deel. Deze herontwikkeling bestaat uit bodemsanering, (gedeeltelijke) sloop van bebouwing, behoud en herstel van de voormalige knopenfabriek met daarin de Spar-supermarkt en vier woningen, de bouw van vier halfvrijstaande woningen, de realisatie van parkeergelegenheid en een vergroting/afroning van de groenzone in het gebied. Daarnaast wordt de huidige Spar-locatie aan de Misterstraat 5 gesloopt waarna hier maximaal 2 woningen kunnen worden gebouwd. We stellen u voor om in te stemmen met dit ruimtelijk ontwikkelingskader en voor de uitvoering van het totale project € 98.000,- beschikbaar te stellen.

Inleiding

Voorgeschiedenis

De herontwikkeling van de bedrijfslocatie Bekendijk in Bredevoort kent een lange voorgeschiedenis. Oorspronkelijk zou het gebied worden getransformeerd tot een woongebied met maximaal 57 woningen. De basis hiervoor lag in het Masterplan Bredevoort 2004 en het op 26 mei 2009 vastgestelde bestemmingsplan Bekendijk Bredevoort. Dit plan is om verschillende redenen niet tot ontwikkeling gekomen.

In 2015-2016 is daarop met de betrokken ontwikkelende partijen gewerkt aan een nieuw plan dat bestaat uit minder woningen, meer groen en een verplaatsing van de Spar-supermarkt naar de voormalige knopenfabriek. De gemeenteraad 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 heeft de provincie in het kader van Steengoed Benutten subsidie toegekend.

Gefaseerde ontwikkeling

Toen bleek dat de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het gebied langer op zich zou laten wachten is in 2017 besloten een knip te maken tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het plangebied. De raad is hierover per raadsmededeling geïnformeerd (nr. 77/2017 d.d. 9 juni 2017) waarna ook de nodige besluiten door de raad zijn genomen: op 18 september 2018 is voor Bekendijk-Noord een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de aanleg van de groenzone en voor één bouwkaavel. De overige planonderdelen konden binnen het geldende bestemmingsplan worden uitgevoerd. Dit noordelijk deel is inmiddels volop in uitvoering: de groenzone en de infrastructuur zijn opgeleverd en de bouw van woningen is gestart.

Dit voorstel voorziet in realisatie van het zuidelijk deel van het plangebied Bekendijk en bestaat uit twee beslispunten:

1. Instemming met het "Ruimtelijk ontwikkelingskader Bekendijk-Zuid"
2. € 98.000,- beschikbaar stellen voor de uitvoering van dit project

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Woningbouwplanning

Het plandeel Bekendijk-Zuid staat in de Woningbouwplanning 2018 op de rode lijst (21 woningen). In het hieruit voortvloeiende bestemmingsplan Parapluplan Gemeente Aalten is voor deze locatie een bouwverbod opgenomen dat is ingegaan. Bij de inhoudelijke toelichting op dit voorstel gaan we hier verder op in.

Raadsprogramma

Behoud en versterking van een basisvoorziening in Bredevoort (supermarkt) en behoud en herbesteding van cultureel erfgoed en daarmee het tegengaan van leegstand sluit aan op het Raadsprogramma 2018-2022.

Grondbeleid

In de Nota Vastgoed Gemeente Aalten is vastgelegd dat de gemeente een passief grondbeleid als uitgangspunt heeft. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de nota. Het ontwikkelingsrisico ligt immers bij de ontwikkelende partij.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. Ruimtelijke ontwikkelingskader

Het ruimtelijk ontwikkelingskader bestaat uit drie onderdelen omdat het naast de locatie Bekendijk-Zuid ook betrekking heeft op twee andere locaties die hiermee direct of indirect verband houden:

- a. Herontwikkeling Bekendijk-Zuid
De beoogde herontwikkeling bestaat uit behoud en verbouw van de voormalige knopenfabriek waarin de Spar-supermarkt en vier woningen komen. Ter plaatse van de voormalige Hondagarage worden vier half-vrijstaande woningen gebouwd. Rondom de supermarkt komt een parkeerterrein dat via de Roelvinkstraat ontsloten wordt. Vanaf de Misterstraat komt een pad naar het achterliggende park (Bekendijk-Noord) dat wordt uitgebreid met ca. 1400 m².
- b. Herontwikkeling locatie Misterstraat 5
Na verplaatsing van de Spar-supermarkt naar de voormalige knopenfabriek worden de bestaande gebouwen gesloopt waarna er maximaal 2 woningen kunnen worden gebouwd.
- c. Bouwkavel Koppelkerk
Om de financiering van het totale project sluitend te krijgen heeft de ontwikkelaar aangegeven een extra financiële bijdrage te kunnen doen in dit project wanneer de mogelijkheid ontstaat om op de resterende bouwkavel nabij de Koppelkerk één extra woning te bouwen (twee halfvrijstaande woningen in plaats van één vrijstaande).

Op basis van dit ontwikkelingskader kan het totale project worden uitgevoerd waarmee meerdere doelen worden bereikt:

- *Afronding transformatie bedrijfslocatie Bekendijk*

De gewenste transformatie van het bedrijventerrein Bekendijk kan eindelijk worden afgerond. Na jarenlange onzekerheid worden de laatste bedrijfsgebouwen herbested c.q. gesloopt. Een verdere verpaupering van het gebied wordt hiermee voorkomen en de resterende bodemsanering op het zuidelijk deel kan uitgevoerd worden.

- *Versterking leefbaarheid Bredevoort*

Naast de (positieve) ruimtelijke impact op de omgeving draagt de verplaatsing van de supermarkt bij aan behoud/versterking van de leefbaarheid in Bredevoort. De supermarkt is een belangrijke basisvoorziening. De mogelijkheden op de huidige locatie zijn beperkt, de winkel is klein (ca. 250m² wvo) en er zijn beperkte parkeermogelijkheden. Door de verplaatsing in combinatie met een vergroting van de winkel is het voor de Spar c.q. de exploitant mogelijk om deze belangrijke basisvoorziening voor Bredevoort te behouden. In het door DTNP uitgevoerde detailhandelonderzoek 'Uitbreiding

supermarkt Bredevoort' is dit onderbouwd en is geconcludeerd dat deze ontwikkeling uitstekend past binnen het (lokale en regionale) detailhandelsbeleid.

- **Behoud Cultureel erfgoed**

In tegenstelling tot het oorspronkelijke plan uit de periode 2004-2009 blijft de voormalige knopenfabriek behouden. Het Gelders Genootschap heeft een redengevende beschrijving opgesteld waaruit volgt dat de voormalige knopenfabriek uit cultuurhistorisch oogpunt waardevol is. De Commissie Cultureel Erfgoed heeft op hoofdlijnen positief geadviseerd over de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Herbestemming en aanwijzing tot gemeentelijk monument draagt bij aan behoud en duurzame instandhouding van cultureel erfgoed. Een voorstel tot aanwijzing tot gemeentelijk monument volgt nadat u (positief) op voorliggend voorstel hebt besloten. De aanwijzing tot gemeentelijk monument is een bevoegdheid van ons college.

- **Woningbouwplanning**

In de Woningbouwplanning Aalten 2018 staat de locatie Bekendijk-Zuid op de rode lijst (21 woningen). In het geldende bestemmingsplan Parapluplan Gemeente Aalten dat hieruit voortkomt, is voor de locatie een bouwverbod opgenomen dat op 23 juni 2019 is ingegaan. Hierdoor is er op basis van de geldende bestemmingsplannen (Bekendijk en Parapluplan) geen bouwtitel voor woningen. De andere twee locaties (Misterstraat 5, Koppelkerk) zijn niet opgenomen binnen de Woningbouwplanning.

Beleidsmatig is er dus op dit moment geen basis voor woningbouw op de drie locaties en zou er gewacht moeten worden op het kwalitatieve beleidskader dat regionaal worden voorbereid. Dit zou in onze ogen echter een te rigide uitvoering van ons woningbouwbeleid zijn, zeker gezien de gesprekken die afgelopen jaren met betrokken partijen zijn gevoerd. Ook kon er vóór 23 juni 2019 een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor 21 woningen, waarvan ca. 11 vrijstaande woningen. Deze aanvraag is niet ingediend omdat er overeenstemming met alle betrokken partijen over de totaalontwikkeling is bereikt.

De aanzienlijke woningreductie (-10), de woningtypologie die beter aansluit bij de behoefte (halfvrijstaand en rijenwoningen in plaats van overwegen vrijstaand) en het groot maatschappelijk belang dat met de totale ontwikkeling is gediend, wegen voor ons zwaarder dan strikte uitvoering van het woonbeleid.

2. Financiële bijdrage project

De ontwikkeling van het plangebied Bekendijk-Zuid leidt bij de exploitant tot een exploitatietekort van ca. €240.000,-, op een totale investering van ca. €1.100.000,-. Met de exploitant is afgesproken dat de gemeente een bijdrage doet van €190.000,-, bestaande uit een deel van €130.000,- gelieerd aan de voorgang van het project en €60.000,- voor de verwerving van gronden voor de uitbreiding van het park.

Verder dienen door de gemeente nog een aantal kosten gemaakt te worden, waaronder de kosten voor de aanleg van groen en de realisatie van een oversteek in de Roelvinkstraat. Deze oversteek is ter waarborging van een (verkeers)veilige oversteek naar het park en mede op verzoek van omwonenden. De door de gemeente te maken kosten worden geraamd op €31.000,-.

Per saldo bedragen de gemeentelijke kosten in dit deel van het plangebied €221.000,-. Hiervan is €123.000,- beschikbaar uit het oorspronkelijke project Bekendijk. Het restant (€98.000,-) dient ten laste gebracht te worden van de Algemene Reserve.

Met deze additionele bijdrage bereiken we dat het plangebied wordt getransformeerd van een (voormalig) bedrijventerrein naar een aantrekkelijk woongebied met daarbij een toekomstbestendige voorziening ten behoeve van de dagelijkse boodschappen.

Alternatieve beleidskeuzes

Geen medewerking verlenen betekent dat de bestaande situatie blijft voortbestaan: leegstaande bedrijfspanden waar de verpaupering nog meer toeslaat. Mede omdat er op dit moment binnen het bestemmingsplan geen herontwikkelingsmogelijkheden zijn, de bouwbestemming voor woningen is immers vervallen.

Daarnaast is het voortbestaan van de Spar, een belangrijke basisvoorziening voor Bredevoort, op de huidige locatie onzeker.

Financiële consequenties

Zie onderdeel 2 van de inhoudelijke toelichting op het voorstel.

Participatie en Communicatie

De direct betrokken partijen die bij de totale herontwikkeling op de drie locaties betrokken zijn (eigenaren, exploitanten, ontwikkelaar) hebben onderling overeenstemming bereikt. Met de ontwikkelende partijen voor Bekendijk-Zuid incl. Misterstraat 5 hebben wij een realisatieovereenkomst gesloten. De direct omwonenden zijn/worden eind augustus geïnformeerd via een informatiebijeenkomst.

Vervolgstappen inclusief tijdpad

De ontwikkeling Bekendijk-Zuid wordt gefaseerd ontwikkeld. De 1^e fase bestaat uit de verbouw van de voormalige knopenfabriek tot supermarkt. Hiervoor is c.q. wordt op korte termijn een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De bevoegdheid tot het afhandelen van deze aanvraag ligt bij ons college. Wij nemen niet eerder een besluit over deze aanvraag dan dat u (positief) op voorliggend voorstel hebt besloten. Voor de overige planonderdelen is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan wordt voorbereid en naar verwachting eind 2019 in procedure gebracht.

Bijlagen

- Schetsplan Bekendijk-Zuid
- Detailhandelonderzoek 'Uitbreiding supermarkt Bredevoort'

Aalten, 23 juli 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 juli 2019;

gelet op het bepaalde in Wet ruimtelijke ordening en de gemeentewet

B E S L U I T

1. In te stemmen met het “Ruimtelijk ontwikkelingskader Bekendijk-Zuid”
2. €98.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit project ten laste van de algemene reserve

AALTEN, 17 september 2019

De Raad voornoemd,

De Griffier,

De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

mr. A.B. Stapelkamp