

Raadsvoorstel

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Kern Aalten, herziening 2022

AAN DE RAAD

Samenvatting

Dit bestemmingsplan 'Kern Aalten, herziening 2022' is een zgn. verzamelplan en heeft betrekking op verschillende percelen in de kern van Aalten. Met deze herziening wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het gewenste of al gerealiseerde gebruik. Hiermee wordt voorkomen dat ongewenst gebruik van de gronden nog mogelijk is. Tevens komen een aanmerkelijk deel van de locaties voort uit de verkoop van kleine oppervlaktes gemeentelijke groen (snippergroen) aan particulieren. Deze locaties zijn in één bestemmingsplan opgenomen dat als ontwerp in procedure is gebracht. Er is één zienswijze ingediend.

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

Inleiding

In dit plan zijn de volgende locaties opgenomen en worden aldaar ontwikkelingen mogelijk, zoals hieronder in het kort omschreven:

1. Bredevoortsestraatweg 24 - bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'
2. Bredevoortsestraatweg 31-31a - bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'
3. Bredevoortsestraatweg 39 - bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen' met functieaanduiding 'kantoor/dienstverlening'
4. Bredevoortsestraatweg 70-72 - bestemming wijzigen van 'bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' naar 'wonen'
5. Bulsinkkamp - bestemming wijzigen van 'groen' naar 'wonen' en verkeer en verblijfgebied
6. Damstraat 1 - bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'
7. Damstraat ong. - bouwvlak opnemen tbv vrijstaande woning
8. De Hoven 2 - bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'cultuur en ontspanning' met de functieaanduiding 'dansschool' en 'bedrijfswoning'
9. Dijkstraat - Admiraal de Ruyterstraat - bestemming wijzigen van 'groen' naar 'verkeer-verblijfsgebied'
10. Dijkstraat 24 - bestemming wijzigen van 'gemengd' naar 'wonen'
11. Dijkstraat 48 - bestemming wijzigen van 'gemengd' naar 'wonen'
12. Dijkstraat 62A - Bestemming wijzigen van 'Horeca' naar 'Gemengd'
13. Eerste Broekdijk 102 - 108 - bouwvlak wijzigen, aanduidingen bedrijfswoning vervallen
14. Haartsestraat 10 - bestemming wijzigingen van 'centrum- aanloopgebied' naar 'wonen' met functieaanduiding 'centrumfunctie'
15. Haartsestraat 16 - bestemming wijzigen van 'centrum-aanloopgebied' naar 'wonen'
16. Hoekstraat 10 - bestemming wijzigen van 'wonen' en 'tuin' in 'centrum aanloopgebied' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – achtererf'
17. Hogestraat 15 - bestemming wijzigen van 'centrum-kernwinkelgebied' naar 'wonen'
18. Hogestraat 21 - bestemming wijzigen van 'centrum-kernwinkelgebied' naar 'wonen'
19. Hogestraat 65 - bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'
20. Hogestraat 93 - bestemming wijzigen van 'bedrijf' met aanduiding 'bedrijfswoning' naar 'wonen' met de aanduiding 'twee-aaneen'.
21. Industriestraat 1 - bestemming wijzigen van 'bedrijf' naar 'dienstverlening'
22. Koeweide 2-16 - bestemming 'wonen gestapeld' en in bouwvlak aanduiding 'gemengd' toevoegen

23. Kriegerdreef 27 - bouwvlak opnemen tbv aanduiding twee-aaneen
 24. Landstraat 49a - bestemming wijzigen van 'centrum-kernwinkelgebied' naar 'wonen'
 25. Lichtenvoordsestraatweg 2-2a - bestemming wijzigen van 'gemengd' naar 'wonen'
 26. Lichtenvoordsestraatweg 10a, 12-12a – bestemming wijzigen van 'detailhandel' naar 'wonen'.
 27. Ludgerstraat 2 - bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'wonen'
 28. Nassastraat 2 - bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' met aanduiding 'bedrijfswoning' naar 'wonen'
 29. Oosterkerkstraat ong. - bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' naar 'Verkeer en verblijfsgebied'
 30. Piet Heinstraat ong. - bouwvlak opnemen tbv vrijstaande woning
 31. Smitskamp 15a - bouwvlak opnemen tbv vrijstaande woning
 32. Stationsstraat 8 - bestemming wijzigen van 'maatschappelijk' en 'verkeer' naar 'recreatie - verblijfsrecreatie'
 33. Stationsstraat 38 en 40 - bestemming wijzigen van 'verkeer-railverkeer' naar 'gemengd'
 34. diverse locaties - wijzigen bestemming 'groen' in (hoofdzakelijk) 'wonen' (zonder bouwvlak) als gevolg van verkoop openbaar groen.
- Deze locaties zijn in één bestemmingsplan opgenomen (een zogenaamd 'veegplan'), dat als ontwerp in procedure is gebracht. Er is één zienswijze ingediend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het bestemmingsplan sluit aan op de visie Centrumplan Aalten. Om het centrum van Aalten op lange termijn vitaal te houden is het belangrijk om het centrum compacter te maken. Herbestemming van leegstaande en/of leegkomende kantoor- en winkelpanden buiten het kernwinkelgebied en daarmee ook duidelijkheid geven betreffende de gemeentelijk inzet om detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied dragen daaraan bij. Dit bestemmingsplan bevat een groot aantal van dit soort (voormalige) winkelpanden. Ook sluit het bestemmingsplan aan bij de toetsingscriteria Afwegingskader woningbouw.

De wettelijke basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt in de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Het aanpassen van het bestemmingsplan volgt in de meeste situaties op eerdere besluiten en/of omgevingsvergunningen die zijn verleend. De andere locaties komen voort uit de verkoop van kleine oppervlaktes gemeentelijke groen (snippergroen) aan particulieren. Met deze herziening worden de gewijzigde bestemmingen in het bestemmingsplan vastgelegd om te voorkomen dat ongewenst gebruik mogelijk is. In de toelichting is dit per locatie verder uitgewerkt.

Beoordeling zienswijze

Om de herziening mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Er is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beoordeeld in bijgaande Zienswijzennota. Deze beoordeling leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt het bestemmingsplan niet vaststellen. Dan blijft het geldende bestemmingsplan voor deze locatie van kracht. Dit betekent dat de locaties niet in overeenstemming worden gebracht met het gewenste of al gerealiseerde gebruik en dat ongewenst gebruik van de gronden mogelijk blijft.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen zijn realisatieovereenkomsten gesloten waarin is vastgelegd dat de uitvoering van het plan voor rekening en risico van de exploitant komt. Het plan heeft daarom voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties.

Participatie en Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ingediend, zie inhoudelijke toelichting op het voorstel.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

Wanneer de gemeenteraad het plan vaststelt dan wordt dit gepubliceerd en ligt het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Bijlagen

1. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Kern Aalten, herziening 2022';
2. Het concept-raadsbesluit.
3. Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (plan-ID: NL.IMRO.0197.BP00101-ON01)

Aalten, 16 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

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

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester