

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 7.

Voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kern Aalten 2011, herziening Kerkstraat 13, 15 en 15a.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Met ingang van vrijdag 4 april 2014 heeft gedurende een periode van zes weken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011, herziening Kerkstraat 13, 15 en 15a".

Voor deze percelen geldt nu nog de bestemming "Centrum – Kernwinkelgebied". Het is echter de bedoeling de bestaande panden van de voormalige apotheek in zijn geheel te gebruiken voor woon-doeleinden, ook op de begane grond. In totaal worden ten hoogste drie woningen gerealiseerd. In verband daarmee wordt de voor het perceel geldende bestemming omgezet naar "Wonen" en "Wonen-Gestapeld".

Op 18 februari 2014 heeft uw raad in beginsel reeds ingestemd met dit project en daarmee tevens besloten de noodzakelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening in gang te zetten.

Wij stellen u, gelet op het vorenstaande, voor het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011, herziening Kerkstraat 13, 15 en 15a" ongewijzigd vast te stellen. Een ontwerpbesluit is bijgevoegd.

Inleiding

De heer J.H. Tuntler, Wehmerstraat 6 te Aalten, is eigenaar van de percelen Kerkstraat 13, 15 en 15a te Aalten. In deze panden was een apotheek gevestigd. Het object staat al geruime tijd te koop, echter zonder resultaat.

Het bestemmingsplan kent een brede bestemming toe aan deze percelen. Als een beperking wordt ervaren dat het wonen op de begane grond, bestaande situaties uitgezonderd, niet is toegestaan.

De heer Tuntler wenst op de begane grond, zowel in het pand Kerkstraat 13 als Kerkstraat 15 een woning te creëren. De bovenwoning van pand Kerkstraat 15 is reeds een bestaande woning, behorende bij de voormalige apotheek en deze wordt sedert 1 september 2013, na jarenlang –sedert 2007- leeg te hebben gestaan, weer bewoond. In verband met deze bewoning is aan het pand een nieuw huisnummer, te weten 15a, toegekend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Op dit perceel, gelegen in het kernwinkelgebied, is het bestemmingsplan Aalten Kern 2011 van toepassing. Aan het perceel is de bestemming "Centrum – Kernwinkelgebied" toegekend. De planregels laten bewoning op de begane grond niet toe.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

De detailhandel/het kernwinkelgebied staat in de huidige tijd fors onder druk, mede door de economische crisis, het veranderend koopgedrag en de demografische ontwikkelingen. Het is een redelijke verwachting dat de omvang van het kernwinkelgebied in de loop van de tijd verkleind moet worden.

De panden Kerkstraat 13/15/15a hebben nog een vrij authentieke uitstraling, dat niet direct een beeld van een (omvangrijke) detailhandelsvestiging oproept. Het is gewenst dit karakter te behouden en daarom is een woonbestemming op de begane grond goed denkbaar. Op deze wijze wordt een passende functie toegekend aan reeds bestaande bebouwing in het centrumgebied.

Dit deel van de Kerkstaat roept bij ons nu niet de sfeer van een echt levendig en aaneengesloten kernwinkelgebied op, mede door de wijze van inrichting van de verschillende winkels (de entreepartijen van de verschillende detailhandelszaken, de etalages aan de straatzijde zijn veel afgeplakt met reclame). Het is zeker voorstelbaar dat deze panden in de toekomst een meer specifieke bestemming krijgen, indien het kernwinkelgebied wordt verkleind.

Aan het centrumgebied van Aalten kunnen –gelet op de in het kader van de woonvisie gemaakte afspraken- nog wel enkele woningen worden toegevoegd. Het is de bedoeling op de begane grond ten hoogste twee nieuwe woningen te realiseren. Op de verdieping van het pand Kerkstraat 15a is reeds één woning aanwezig.

Alternatieve beleidskeuzes

Het plan niet dan wel gewijzigd vaststellen.

Financiële consequenties

Dit plan heeft voor de gemeente geen financiële consequenties.

Participatie en Communicatie

Het plan is overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland, de desbetreffende rijksdiensten en het Waterschap Rijn en IJssel. Deze instanties hebben geen formele zienswijze bij uw raad ingediend.

Het ontwerpplan is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft met ingang van vrijdag 4 april 2014 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen (dus tot en met donderdag 15 mei 2014). Het plan is ook digitaal raadpleegbaar, onder meer via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is geen zienswijze binnen de hiervoor genoemde termijn ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Dit betekent dat na vaststelling door uw raad het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd.

Gedurende die termijn kan door een belanghebbende, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. vast te stellen bestemmingsplan "Kern Aalten 2011, herziening Kerkstraat 13, 15 en 15a", bestaande uit regels, verbeelding, toelichting en bijlagen.
2. de realisatieovereenkomst d.d. 4 maart 2014.

Aalten, 20 mei 2014.

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011, herziening Kerkstraat 13, 15 en 15a" met ingang van vrijdag 4 april 2014 gedurende een termijn van zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze periode gelegenheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen omtrent dit plan;

dat gedurende deze termijn geen reacties zijn ontvangen omtrent dit plan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2014;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening;

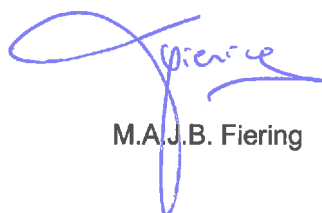
BESLUIT:

- I. het bestemmingsplan "Kern Aalten 2011, herziening Kerkstraat 13, 15 en 15a" zoals dat is vervat in de bestandenset met het planidentificatie plannummer NL.IMRO.0197.BP00071-VG01.gml ongewijzigd vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening.

AALTEN, 8 juli 2014.

De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



G. Berghoef