

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 7

Voorstel tot het beschikbaar stellen van € 334.000,- voor de uitvoering van het project, het vaststellen van het bestemmingsplan "Kern Aalten, supermarkt De Hoven 25" en het aan de openbaarheid onttrekken van de openbare ruimte die als gevolg van dit project komt te vervallen

AAN DE RAAD

Samenvatting

Vanuit het doel om een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum te creëren is gewerkt aan een plan waar het centrum in meerdere opzichten profijt van heeft:

- de uitbreiding van de supermarkt Albert Heijn aan de Hoven met daarboven drie appartementen en daaronder een parkeerkelder en een herinrichting van de openbare ruimte
- een verplaatsing van de bibliotheek naar het pand Lage Blik 28 waarbij dit pand wordt vernieuwd en de openbare ruimte daaromheen heringericht

Wij stellen u voor om voor de uitvoering van dit totale project € 334.000,- beschikbaar te stellen, het bestemmingsplan "Kern Aalten, supermarkt De Hoven 25" vast te stellen en de openbare ruimte die als gevolg van dit plan vervalt aan de openbaarheid te onttrekken.

Inleiding

We zetten in op een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum in Aalten. Vanuit deze gedachte is gewerkt aan een gecombineerde opgave waar het centrum in meerdere opzichten profijt van heeft. Dit heeft geleid tot plannen voor twee deelgebieden:

1. Deelgebied De Hoven / Hogestraat

Supermarkt Albert Heijn is gevestigd aan De Hoven 25 in Aalten en wil hier uitbreiden tot een winkelvloeroppervlak van ca. 2.150 m² (huidige situatie ca. 1.300 m²). Onder de winkel komt een parkeerkelder voor ca. 59 parkeerplaatsen, boven de winkel drie appartementen. Hiervoor worden de panden De Hoven 27 - 29 & Hogestraat 16 - 18 met winkels en drie bovenwoningen gesloopt en de huidige bibliotheek verbouwd tot parkeergarage. De openbare ruimte De Hoven wordt deels heringericht. De schetsontwerpen voor het gebouw en de openbare ruimte zijn in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

2. Deelgebied Lage Blik

De bibliotheek verplaatst naar het pand Lage Blik 28 waar voorheen de Aldi was gevestigd. Het pand wordt verbouwd: de gevels worden vernieuwd, het pand wordt transparanter en er komt een nieuwe toegang voor de bovenwoningen. De entree voor de bibliotheek komt aan de noordzijde aan een (opnieuw ingericht) pleintje met veel groen, ruimte voor fietsparkeren en een verbindingspad (loper) tussen het parkeerterrein en de Landstraat/Kerkstraat. Het schetsontwerp voor verbouw van het pand inclusief een voorlopige schetsontwerp voor de openbare ruimte is separaat als bijlage bijgevoegd.

Dit voorstel voorziet in realisatie van het totale project en bestaat uit drie beslispunten:

1. Het beschikbaar stellen van € 334.000,- voor de uitvoering van het totale project
2. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief het vaststellen van de zienswijzennota)
3. Het aan de openbaarheid onttrekken van de openbare ruimte die als gevolg van het bouwplan vervalt.

N.B. beslispunt 3. is in een separaat (concept)raadsbesluit opgenomen omdat hiervoor een andere bezwaar-/beroepsprocedure geldt dan voor het bestemmingsplan.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Raadsprogramma & Uitvoeringsprogramma

Het project sluit uit aan op verschillende ambities/opgaven uit het Raadsprogramma 2018-2022 zoals versterking van het centrum van Aalten, het faciliteren van bedrijvigheid en lokale economie en het tegengaan van leegstand.

Grondbeleid

Uitgangspunt van het gemeentelijk grondbeleid is dat ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de markt geïnitieerd worden, waarbij de gemeente haar publiekrechtelijke instrumenten inzet om de ontwikkeling mogelijk te maken. Kostenverhaal geschiedt bij voorkeur middels een (anterieure) kostenverhaalsovereenkomst. Deze ontwikkeling -en de hiermee te dienen belangen- is van zodanige aard dat een louter passief grondbeleid niet volstaat. Daarom worden er ook instrumenten ingezet die passen bij een actief grondbeleid, zoals het verwerven en vervreemden van onroerend goed.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Met deze besluiten kan het totale project worden uitgevoerd waarmee meerdere doelen worden bereikt:

A. Versterking centrum

De beleidsopgave voor een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum in Aalten komt voort uit het regionale project Kernenfoto's. De gemeenteraad heeft in 2015 ingestemd met de conclusies van dit project. Voor het centrum betekent dit onder meer reductie van het winkelvloeroppervlak met 20-30% in 2025 (onderzoek van DTNP), verkleining van het kernwinkelgebied en versterking van de kwaliteit van de entrees en routes richting het centrum. In het plan van aanpak "Vitaal Centrum Aalten" is aangegeven hoe we hier in de periode 2017-2020 concreet vorm aan geven. Op basis van dit PvA hebben we met de provincie Gelderland een Uitvoeringsovereenkomst gesloten.

De gehele ontwikkeling heeft positieve effecten op de economische vitaliteit van het centrum. De uitbreiding van de AH zorgt voor behoud/versterking van een publiekstrekker en biedt grote kans op combinatiebezoek waar andere ondernemers in het centrum van kunnen profiteren. Verder worden er meer vierkante meters winkelvloeroppervlak geschraapt dan dat er toegevoegd worden. Zowel aan De Hoven/Hogestraat als aan het Lage Blik verdwijnen vierkante meters winkelvloeroppervlak. Deze conclusies volgen uit het door DTNP uitgevoerde detailhandel onderzoek "Uitbreiding supermarkten Aalten".

Met deze ontwikkeling wordt een flinke aanzet gegeven voor een transformatie van de Hogestraat. Om het centrum compacter te maken transformeren aanloopstraten zoals de Hogestraat. De verbouw van de huidige bibliotheek tot parkeergarage biedt kans voor hergebruik van een pand in een transformatiegebied. De winkelfuncties ter plaatse van Hogestraat 16-18 verdwijnen.

B. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

In de huidige situatie zijn de supermarkt met bibliotheek en het naastgelegen winkelpand (nr. 16) forse bouwmassa's die nogal afwijken van het straatbeeld in de Hogestraat. Onder meer door de verticale geleding -deels refererend aan de oorspronkelijke bebouwing- en veelal lagere bouwhoogtes is de nieuwbouw stedenbouwkundig gezien beter ingepast. Om de Hogestraat te

ontzien en extra verkeersbewegingen in het centrum te voorkomen wordt de parkeergarage vanaf De Hoven ontsloten. Aan De Hoven is aansluiting gezocht bij de architectuur van het woon(zorg)complexen aan de Geurdenstraat. De winkel krijgt een markante, herkenbare entree en door toevoeging van één appartement aan deze zijde krijgt de bebouwing vanaf het parkeerterrein een duidelijker front. Hoewel het aantal parkeerplaatsen op De Hoven vermindert neemt door de bouw van de (openbaar toegankelijke) parkeergarage het aantal parkeerplaatsen substantieel toe.

Door de uitbreiding van de supermarkt verdwijnt de groenstrook nabij de huidige entree. De bomen in deze strook staan op de Waardevolle Bomen-lijst. Uit onderzoek bleek dat verplaatsing van de huidige bomen niet haalbaar is vanwege de beperkte conditie en toekomstverwachting. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van de kapverordening is kap in beginsel niet toegestaan tenzij er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn. De ontwikkeling is in meerdere opzichten belangrijk voor het functioneren van het centrum van Aalten (zie overige argumenten) en dient mede daarom een zwaarwegend maatschappelijk belang. In het herinrichtingsplan voor De Hoven is ruimte gecreëerd voor een robuustere groenstructuur waarbinnen nieuwe bomen worden geplant ter compensatie van de kap. Na vaststellen van het bestemmingsplan wordt de noodzakelijke vergunning voor de kap aangevraagd.

C. Planologische basis

De beoogde ontwikkeling wijkt af van het geldende bestemmingsplan, met name wat betreft het bebouwen van de openbare ruimte aan De Hoven en een gedeeltelijke (en beperkte) overschrijding van de goot- en bouwhoogte. Om het bouwplan mogelijk te maken moet een planologische basis worden gelegd. Het bestemmingsplan "Kern Aalten, supermarkt De Hoven 25" voorziet hierin. Een aantal aspecten zoals de ontsluiting van de parkeergarage en de laad- en losplaats -beiden aan De Hoven- zijn specifiek bestemd, net als het aantal toegestane m² winkelvloeroppervlak dat is beperkt (alleen de begane grond, gezien vanaf De Hoven). Verder maken ook de locaties Kerkstraat en Hogestraat 6a onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De bestemming van het huidige (tijdelijke) parkje aan de Kerkstraat wijzigt van Centrum-Kernwinkelgebied met bouwmogelijkheden naar Verkeer-/Verblijfsgebied omdat het permanent als openbare ruimte wordt ingericht. Het pand Hogestraat 6a is medio 2019 verkocht waarbij de nieuwe eigenaar wenst het pand als wonen te gebruiken. De bestemming Centrum-Kernwinkelgebied wordt hier omgezet naar Wonen.

Dit bestemmingsplan heeft vanaf 19 juni 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben wij samengevat en beoordeeld in bijgaande Zienswijzennota. De zienswijzen vormen voor ons geen aanleiding wijzigingen in het plan aan te brengen.

D. Verplaatsing bibliotheek

De verplaatsing van de bibliotheek naar het Lage Blik zorgt voor een flinke impuls voor de bibliotheek én voor de zuidelijke entree van het centrum. De bibliotheek komt op een aantrekkelijke zichtlocatie in een pand dat transparanter en toegankelijker is. Hiermee krijgt een leegstaand, verpauperd pand een nieuwe invulling en uitstraling.

Het (vernieuw)bouwplan is in nauw overleg met de bibliotheek tot stand gekomen en ook afgestemd op hun wensen en mogelijkheden (inhoudelijk, technisch en financieel). Na verbouw wordt de bibliotheek eigenaar van het pand (excl. appartementen).

De bibliotheek heeft aandacht gevraagd voor de financiële haalbaarheid. Zij zijn bereid om te verhuizen en te investeren, onder meer door hun volledige reserve voor groot onderhoud in te zetten, maar willen niet voor (financiële) verrassingen komen te staan. Niet tijdens de realisatiefase maar ook de eerstkomende jaren niet. Wij hebben begrip voor dit standpunt. Om hieraan tegemoet te komen is afgesproken dat de gemeente bij de aankoop en verbouw risicodragend is. Wat de lange termijn betreft: de nog lopende bezuinigingsopdracht wordt in 2020 afgerond, in de meerjarenraming 2021-2023 is geen nieuwe bezuinigingsopdracht opgenomen.

We hebben afgesproken dat in 2020 op basis van beleidsgestuurde contractfinanciering (BCF) nieuwe subsidieafspraken worden gemaakt voor de periode 2021-2024. Als de omstandigheden (beleidsuitgangspunten, service, dienstverlening, e.d.) niet wijzigen zijn de subsidiebedragen zoals opgenomen in de meerjarenraming 2021-2023 voor ons daarbij het vertrekpunt. In de BCF worden mogelijke wijzigingen in of uitbreidingen van activiteiten en de daaraan gekoppelde

subsidiebedragen op elkaar afgestemd. Hoewel bezuinigingen op voorhand nooit kunnen worden uitgesloten vragen wij u deze uitgangspunten te ondersteunen en hier rekening mee te houden in het proces om tot de BCF te komen.

De bibliotheek vraagt ook een bijdrage voor het vervangen van inventaris. De huidige inventaris is afgeschreven (40 jaar oud) en niet meer geschikt om in een nieuwe omgeving en vernieuwd pand te plaatsen. Bovendien is de nieuwe locatie ca. 300 m² kleiner dan het huidige pand. Om de ruimte efficiënt en multifunctioneel te kunnen gebruiken worden er andere eisen aan de inventaris gesteld.

E. Openbare ruimte aan openbaarheid onttrekken

De bestaande openbare ruimte rondom de AH (de entreezone en het pad richting Hogestraat) is op basis van de Wegenwet openbaar. Als gevolg van het bouwplan wordt deze ruimte bebouwd. Handhaving van dit pad is gelet op de beoogde nieuwbouw niet mogelijk. Op korte afstand van dit pad zijn er ook bestaande alternatieven: het pad tussen de Hogestraat en de Hoekstraat en ook via de Hogestraat/De Hoven is het parkeerterrein te bereiken. Hiermee zijn er op acceptabele afstand voldoende mogelijkheden het parkeerterrein te bereiken, dit voldoet aan de CROW-normen. Wij stellen daarom voor om, gelet op het voorstaande en het algemeen belang dat met deze ontwikkeling wordt gediend, de bestaande infrastructuur aan de openbaarheid te onttrekken. Het onttrekken van een weg aan de openbaarheid is op grond van 9 van de Wegenwet een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Alternatieve beleidskeuzes

Wanneer u geen krediet beschikbaar stelt of het bestemmingsplan niet wijzigt dan kan (1) de bibliotheek niet verplaatsen waardoor (2) de AH niet kan uitbreiden en (3) nog geen herinvulling voor de locatie Lage Blik is.

Financiële consequenties

Het project is omvangrijk waarbij vele partijen zijn betrokken en de verschillende onderdelen onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de planonderdelen waarbij de rol- en kostenverdeling op hoofdlijnen als volgt is:

- De exploitant (AH) is verantwoordelijk voor aankoop en sloop van de panden Hogestraat 16-18 & De Hoven 27 en 29, realisatie en beheer & onderhoud van de openbaar toegankelijke parkeergarage, de herinrichting van de openbare ruimte op De Hoven en (vanzelfsprekend) de verbouw/uitbreiding van de supermarkt met bovenwoningen;
- De gemeente koopt de huidige bibliotheek (en levert aan exploitant), koopt en verbouwt het pand Lage Blik 28-32, verkoopt de twee appartementen na oprichting van een VVE en zorgt voor herinrichting van de openbare ruimte rondom dit pand;
- De bibliotheek levert het huidige pand aan de gemeente en neemt Lage Blik 28 af van de gemeente; de bibliotheek draagt financieel bij aan de verbouw door inzet van de reserve groot onderhoud € 100.000,-, deze bijdrage wordt aan de gemeente betaald.

Deze afspraken hebben wij vastgelegd in koop-, grondruil- en/of ontwikkelovereenkomsten met de betreffende partijen. In al deze overeenkomsten is het voorbehoud gemaakt dat het gehele project doorgang kan vinden. Dit houdt onder meer in dat (1) het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn, (2) de gemeenteraad financiële middelen beschikbaar stelt en (3) de provincie subsidie verstrekt.

Omdat voor de verbouw van het pand Lage Blik 28 en de uitbreiding van de AH nog een aanbesteding volgt is het totale exploitatieoverzicht niet openbaar, deze is vertrouwelijk in te zien.

Het exploitatieoverzicht laat een tekort zien van € 795.000,-. Om de exploitatie sluitend te krijgen vragen we de provincie Gelderland een subsidie van € 500.000,- uit het programma Steengoed Benutten. Vooroverleg is gaande, de definitieve aanvraag wordt ingediend als er dekking is voor het resterende tekort. We stellen u voor € 295.000,- beschikbaar te stellen. Hiervoor zijn middelen in de

begroting beschikbaar binnen het budget Structuurversterking Kernen. Bij het instellen van dit budget is afgesproken dat goedkeuring van de raad is vereist voor uitgaven boven € 100.000,-.

De bibliotheek vraagt om een bijdrage voor vervanging en plaatsing van nieuwe inventaris. Ze hebben hiervoor een reservering van € 75.000,- terwijl de totale inrichtings- en verhuiskosten zijn geraamd op € 114.000,-. We stellen u voor om maximaal € 39.000,- beschikbaar te stellen met de volgende dekking:

- in de begroting 2020 voor de bibliotheek is budgettaire ruimte van € 13.000,-;
- het resterende bedrag van € 26.000,- ten laste van Onvoorzien te brengen.

Participatie en Communicatie

De plannen zijn met direct betrokkenen (vastgoedeigenaren, bibliotheek) afgestemd, dit heeft geresulteerd in overeenstemming c.q. overeenkomsten die gesloten zijn. Het bouwplan (bouw & openbare ruimte) voor het deelgebied De Hoven/Hogestraat is tijdens een informatiebijeenkomst op 6 december 2018 gepresenteerd, gevolgd door een inspraakfase. Van deze inspraak is verslag gemaakt (Commentaarnota, zie bijlage bestemmingsplan). Het ontwerpbestemmingsplan is in procedure gebracht. Er zijn twee zienswijzen ingediend (zie onderdeel C van de inhoudelijke toelichting).

Vervolgstappen inclusief tijdpad

De vervolgplanning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit (mits er geen bezwaar- en/of beroep volgt):

- eind april '20 : inwerkingtreding bestemmingsplan
- mrt - mei '20 : aanvraag + beschikking provincie subsidieaanvraag Steengoed Benutten
- Q1 & Q2 '20 : uitwerking bouwplan AH & aanvraag & verlening omgevingsvergunning
- Q1 & Q2 '20 : uitwerking bouwplan bibliotheek, aanvraag & verlening omgevingsvergunning, aanbesteding
- Q3 '20- Q1 '21 : start verbouw Lage Blik
- Q3 '20 : start bouw AH
- Q2 '21 : verhuizing bibliotheek

Bijlagen

- Concept-raadsbesluiten, incl. tekening A2-10-19
- Zienswijzennota Bestemmingsplan Kern Aalten, supermarkt De Hoven 25 (geanonimiseerd)
- Vast te stellen bestemmingsplan Kern Aalten, supermarkt De Hoven 25, inclusief bijlagen
- Schetsplan Lage Blik 28-32
- Exploitatieoverzicht (vertrouwelijk)

Aalten, 14 januari 2020

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. 14 januari 2020;

gelet op het bepaalde in het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT

1. € 334.000,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit totale project en dit ten laste te brengen van:
 - a. het budget Structuurversterking Kernen (€ 295.000,-)
 - b. het budget bibliotheekwerk (€ 13.000,-)
 - c. onvoorzien (€ 26.000,-)
2. de ingediende zienswijzen af te handelen zoals in "Zienswijzennota bestemmingsplan Kern Aalten, supermarkt De Hoven 25" is aangegeven;
3. het bestemmingsplan "Kern Aalten, supermarkt De Hoven 25" -zoals dat is vervat in de bestanden-set met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00099-VG01.gml- ongewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 25 februari 2020

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp