

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 6

Voorstel tot vaststelling van het Toekomstbeeld
Kattenberg

AAN DE RAAD

Samenvatting

We zetten in op een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum in Aalten. Dit doen we onder meer door transformatie van zogenaamde aanloopstraten, waaronder het gebied Kattenberg in Aalten. Dit gebied kenmerkt zich nu door leegstand, verpaupering en een rommelige openbare ruimte. Samen met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren hebben we een breed gedragen Toekomstbeeld opgesteld. Dit Toekomstbeeld gaat uit van vier locaties waar bedrijvigheid transformeert naar wonen. Daarnaast bevat het voorstellen voor verbetering van de verkeersstructuur, realisatie van extra parkeerplaatsen waardoor de parkeerdruk afneemt, versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte en het zichtbaar maken van de identiteit van het gebied. Dit Toekomstbeeld beoogt de leefbaarheid in het gebied te vergroten en een aantrekkelijke entree tot het centrum te realiseren.

Inleiding

Aanleiding

We zetten in op een vitaal, compact en aantrekkelijk centrum in Aalten. Deze (beleids)opgave vloeit voort uit het (regionale) project Kernefoto. De gemeenteraad heeft in 2015 ingestemd met de conclusies van dit project. Voor het centrum betekent dit:

- reductie van het winkelvloeroppervlak met 20-30% in 2025
- verkleining van het kernwinkelgebied
- versterking van de kwaliteit van de entrees en routes richting het centrum.

In het plan van aanpak “Vitaal Centrum Aalten” hebben we 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. Hierin hebben we onder meer afgesproken om voor de aanloopgebieden “Kattenberg”, “Dijkstraat” en “Hogestraat” via een integrale, gebiedsgerichte benadering (gebiedsproces) samen met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren een gezamenlijke visie op te stellen. In dit gebiedsproces kan het gaan over reductie van winkels, herbestemming, herontwikkeling of sloop van vastgoed, maar ook verkeer, parkeren, groen, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Medio 2017 zijn we gestart met het gebiedsproces Kattenberg. Dit heeft een breed gedragen Toekomstbeeld Kattenberg opgeleverd dat wij u ter vaststelling voorleggen.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

- Kernefoto / Uitvoeringsagenda Aalten 2025
- Plan van Aanpak “Vitaal centrum Aalten”, zie raadsmededeling 151/2017
- De Uitvoeringsovereenkomst die we met de provincie Gelderland hebben gesloten

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

Aanleiding en functie Toekomstbeeld

Via een gebiedsproces is dit Toekomstbeeld tot stand gekomen. Bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren hebben hier actief aan meegewerkt. Het toekomstbeeld zet 'de stip op de horizon'. Het is geen blauwdruk, geen plan dat één op één wordt uitgevoerd maar het geeft richting aan hoe we het gebied op termijn zien en waar we met z'n allen naar toe willen werken.

Hoofdpijnen Toekomstbeeld

Het toekomstbeeld is geënt op vijf hoofdpogaves:

1. Transformatie- en ontwikkellocaties

Er zijn vier locaties in het gebied waar bedrijvigheid transformeert naar wonen. Dit zijn locaties waar bedrijven, kantoren, winkels of horeca gevestigd zijn of waren. Veel van deze panden staan al geruime tijd leeg wat ten koste gaat van de leefbaarheid van het gebied en de uitstraling. Om een compact en vitaal centrum na te streven is het belangrijk dat zich hier geen nieuwe functies vestigen die we graag in het centrum zien. Een herbestemming of herontwikkeling is daarom gewenst. Daar waar panden stedenbouwkundig gezien prima passen in het straatbeeld is een herbestemming naar wonen beoogd. Op twee ontwikkellocaties gaat de herbestemming gepaard met sloop van (delen van) gebouwen waardoor ook de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

2. Het optimaliseren van de verkeersstructuur en het parkeren

Een herkenbare en aantrekkelijke route richting het centrum is gewenst. Met een mix van herinrichting openbare ruimte, sloop en herontwikkeling transformeert het gebied en verbeterd de uitstraling en de ruimtelijke kwaliteit. De parkeerdruk in het gebied is hoog. Dit Toekomstbeeld voorziet in toevoeging van een substantieel aantal openbare parkeerplaatsen. Juist door de integrale en gebiedsgerichte benadering zijn hiervoor mogelijkheden: zo is op één van de ontwikkellocaties een nieuw openbaar parkeerterrein voorzien.

3. Een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte

De huidige kwaliteit van de openbare ruimte en het groen is minimaal. Voor een markante en herkenbare entree van Aalten en voor het versterken van de leefbaarheid is een kwaliteitsimpuls gewenst. Het Toekomstbeeld geeft hier richting aan en vormt de inspiratie voor de uitwerking van deelplannen.

4. Het versterken van de identiteit van het gebied

De Kattenberg en de Veemarkt zijn namen die iets zeggen over de geschiedenis van het gebied. Door het zichtbaar en beleefbaar maken van deze geschiedenis kan de identiteit van een gebied versterkt worden. Ook is er aandacht voor een kwaliteitsimpuls voor de kenmerkende gangeskes in het gebied.

5. De inzet/bijdrage door eigenaren en bewoners

Eigenaren en bewoners kunnen zelf ook bijdragen aan het opwaarderen van de woon- en leefomgeving. Dit kan variëren van de aanpak van de gevels van de panden tot het opschonen van de buitenruimte.

Per hoofdpogave zijn kansen en aandachtspunten genoemd die bij de uitwerking worden betrokken.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt besluiten geen Toekomstbeeld vast te stellen. Een integraal en gebiedsgericht kader ontbreekt dan. Plannen voor herinrichting van de openbare ruimte en ontwikkellocaties worden dan zelfstandig beoordeeld. De samenhang ontbreekt dan terwijl het eindresultaat meer moet zijn dan een optelsom der delen.

Financiële consequenties

De voorbereidende kosten voor de procesbegeleiding en het opstellen van dit Toekomstbeeld zijn gedekt middels de Uitvoeringsovereenkomst met de provincie.

Na vaststelling van dit Toekomstbeeld richten we ons op het uitwerken van de verschillende deelplannen. Deze voorbereidingskosten komen ten laste van het Structuurfonds.

Met de eigenaren van de transformatie-/ontwikkellocaties zijn we in overleg om concrete plannen uit te werken en de financiële haalbaarheid te toetsen. Bij aantoonbare financiële tekorten onderzoeken we met de provincie de mogelijkheden voor subsidie uit het programma Steengoed Benutten en een gemeentelijke cofinanciering uit het Structuurfonds.

Middelen voor de daadwerkelijke herinrichting van de openbare ruimte worden via de reguliere begrotingscyclus danwel via een separaat raadsvoorstel aangevraagd.

Participatie en Communicatie

In de zomer van 2017 zijn we gestart met dit gebiedsproces. We hebben een externe partij, Procesmakers, ingeschakeld om samen met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren een Toekomstbeeld op te stellen. In vier bijeenkomsten en via e-mail, ideeënbus en pandgesprekken is er input geleverd om dit Toekomstbeeld op te stellen. In de eindrapportage is uitgebreid verslag gedaan van de procesaanpak en de bijeenkomsten.

Op 27 november 2017 is het concept-Toekomstbeeld gepresenteerd. Met betrokkenen is toen afgesproken dit concept te vatten in een eindrapportage met toelichting/onderbouwing en daarover een laatste consultatieronde te houden. Eind januari 2018 is dit eindrapport voorgelegd, tot 25 februari was er gelegenheid te reageren. We hebben zeven reacties ontvangen. De strekking van deze reacties varieert. In een aantal reacties zijn opmerkingen/aandachtspunten gegeven die (grotendeels) betrekking hebben op de uitvoering, er zijn enkele nieuwe suggesties gedaan en zijn er enkele kritiekpunten geuit.

Op 5 april jl. hebben we tijdens een informatiebijeenkomst het Toekomstbeeld nogmaals toegelicht en de hoofdlijnen van de ingekomen reacties besproken. Deze hebben betrekking op het woonprogramma (nieuw toe te voegen woningen), het parkeren en enkele nieuwe suggesties. We hebben deze punten besproken. Deze informatiebijeenkomst van 5 april 2018 heeft ons bevestigd dat er breed draagvlak bestaat voor het Toekomstbeeld. Ook is er waardering uitgesproken over de wijze waarop het proces is gelopen.

We hebben alle ingekomen reacties beoordeeld in bijgaande Commentaarnota. De insprekers hebben deze commentaarnota ontvangen. Nadat wij het Toekomstbeeld op 17 april hebben behandeld hebben wij het Toekomstbeeld bekendgemaakt in Aalten Aktueel en onze website. Hierdoor hebben ook andere belanghebbenden/belangstellenden kennis kunnen nemen van dit Toekomstbeeld.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

De uitvoering van dit Toekomstbeeld is niet van vandaag op morgen geregeld. De aanpak van de transformatie- en ontwikkellocaties en de herinrichting van de openbare ruimte zijn grote opgaven. Samenwerking is een sleutelbegrip bij de uitwerking. Er is draagvlak én initiatief/bereidheid nodig van eigenaren om samen deze opgaven aan te pakken. Wij zijn tijdens dit gebiedsproces al gestart met gesprekken met eigenaren van de transformatie-/ontwikkellocaties. Deze gesprekken lopen voorspoedig. Het voorliggende Toekomstbeeld vormt bij alle partijen het verstrekpunt bij de planuitwerking c.q. het onderzoeken van de (financiële) haalbaarheid.

Na vaststelling van dit Toekomstbeeld gaan we (verder) aan de slag met het uitwerken van deelplannen.

Fasering

Er is een grote samenhang tussen beoogde ingrepen in de openbare ruimte en de transformatie- en ontwikkellocaties. Het één kan niet zonder het ander uitgevoerd worden. Bij de uitwerking van de

deelplannen houden we daar rekening mee. Zonder andere ontwikkelingen tekort te doen kennen we prioriteit toe aan de ontwikkellocatie Berkenhovestraat 2/Lichtenvoordsestraatweg 13/15. In separate voorstellen stellen we u voor om voor deze locatie een voorbereidingsbesluit te nemen c.q. de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen.

Bijlagen

- Toekomstbeeld Kattenberg d.d. 25 januari 2018
- Commentaarnota Toekomstbeeld Kattenberg
- Reacties op het concept-Toekomstbeeld

Aalten, 17 april 2018

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 april 2018;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

B E S L U I T

het Toekomstbeeld Kattenberg d.d. 26 januari 2018 vast te stellen.

AALTEN, 22 mei 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp