*ZFDA0B993D3
*
RAADSVOORSTEL

gemeente Westervoort

Onderwerp : Centrumvisie Westervoort

Zaak- & documentnr. : Z/20/069205/201501148
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter
Opsteller : Tim Nijs
Team : Projectenbureau
Telefoonnr.

Samenvatting

Het functioneren van het centrum van Westervoort staat onder druk. De Wyborgh is verouderd en aan modernisering toe. Samen met alle stakeholders hebben we een haalbaar, realistisch en gedragen centrumvisie voor Westervoort opgesteld. De centrumvisie bevat een ruimtelijk-functioneel wensbeeld en (ruimtelijk) ontwikkelkader dat leidt tot een vitaal en toekomstbestendig centrum, waar bewoners zich thuis voelen, bezoekers welkom zijn en ondernemers een goede boterham kunnen (blijven) verdienen.

Beslispunten

1. De Centrumvisie Westervoort vaststellen.

Aanleiding

Het functioneren van het centrum van Westervoort staat onder druk. De Wyborgh is verouderd en aan modernisering toe. De overige deelgebieden kampen met leegstand. Er is stevige concurrentie van omliggend aanbod in Arnhem en Duiven en afvloeiing naar internet, welke in coronatijd versnelt. Het gevolg: oplopende en hardnekkige leegstand. Van de 43 verkooppunten staan er inmiddels 15 leeg.

In 2019 heeft een werksessie plaatsgevonden met ondernemers en andere stakeholders, zoals vastgoedeigenaar Orange Capital Partners (hierna: OCP). In de sessie zijn de eerste contouren van de centrumvisie geschetst. Voortbordurend op de eerste contouren, is eind 2020 het traject gestart om samen met alle stakeholders te komen tot een haalbaar, realistisch en gedragen centrumvisie voor Westervoort. Een ruimtelijk-functioneel wensbeeld en (ruimtelijk) ontwikkelkader dat leidt tot een vitaal en toekomstbestendig centrum, waar bewoners zich thuis voelen, bezoekers welkom zijn en ondernemers een goede boterham kunnen (blijven) verdienen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de centrumvisie wordt een gedeeld ruimtelijk-functioneel wensbeeld en (ruimtelijk) ontwikkelkader vastgesteld dat leidt tot een vitaal en toekomstbestendig centrum, waar bewoners zich thuis voelen, bezoekers welkom zijn en ondernemers een goede boterham kunnen (blijven) verdienen. Dit moet leiden tot een afname van de leegstand in het centrum.

Argumenten

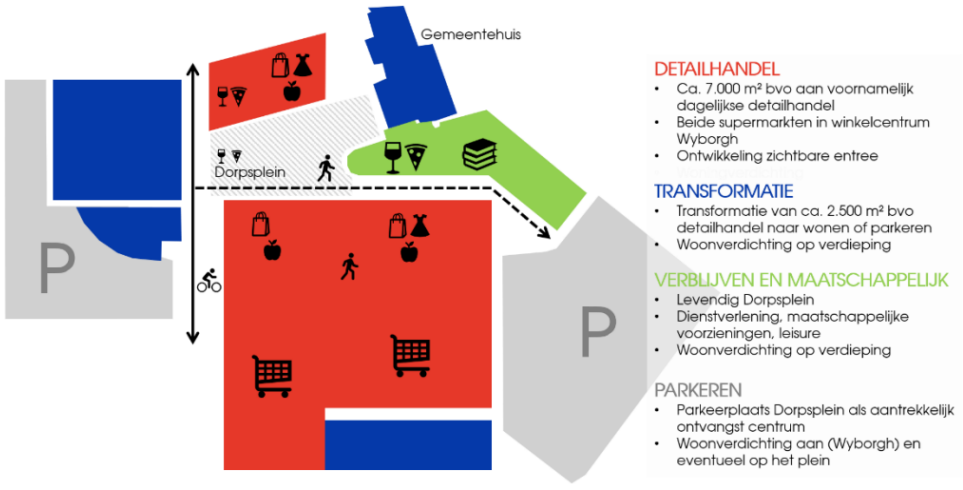
1.1 Met het opstellen van de visie zijn twee scenario's geschetst voor een toekomstbestendig centrum van Westervoort

In de Centrumvisie wordt vanuit twee mogelijke scenario's een ruimtelijk-functioneel wensbeeld en (ruimtelijk) ontwikkelkader geschetst. Van deze twee scenario's is een voorkeursalternatief en een terugval optie geformuleerd op basis van een vergelijking van de twee scenario's. Voor beide scenario's geldt dat de toekomstrichting binnen vijf jaar kan worden gerealiseerd.

Het principe 'Minder + Anders = Beter' met volledige focus op het centrum van Westervoort met het zo veel mogelijk beperken van winkels buiten het 'Hart van Westervoort' is het basisprincipe voor beide scenario's. De publieksfuncties aan de Dorpstraat worden gestimuleerd om naar het centrum te verplaatsen waarbij de Dorpstraat verkleurt naar niet-publieksfuncties. Dit vereist maatwerk en overleg met zowel de winkeliers als pandeigenaren. Van gedwongen verhuizing is geen sprake.

Er wordt gestreefd naar verkleuring van de leegstaande delen van het huidige centrum naar andere functies, zoals maatschappelijke voorzieningen (zoals het verplaatsen van de bibliotheek), horeca, publieksfuncties en in het uiterste geval naar wonen. Kijkend naar de ontwikkelingen wordt aanbevolen om het centrumgebied te verkleinen om toekomstige leegstand te voorkomen. Dat betekent dat de bestaande onbenutte planologische detailhandelsmogelijkheden wegbestemd moeten worden. Ook zal (op termijn) de mogelijkheden onderzocht worden van het transformeren van (een deel van) het gemeentelijk vastgoed in het centrum naar een woonfunctie. Woningbouw in het centrum kan als verdienmodel worden ingezet om de investeringen in het centrum (deels) te kunnen dekken. Hiermee wordt de leefbaarheid van het centrum verbeterd en kan ten goede komen aan de centrumfunctie van de Wyborgh.

1. Voorkeursalternatief (scenario 2 in de centrumvisie): supermarkten in het overdekte gedeelte van de Wyborgh met levendig Dorpsplein

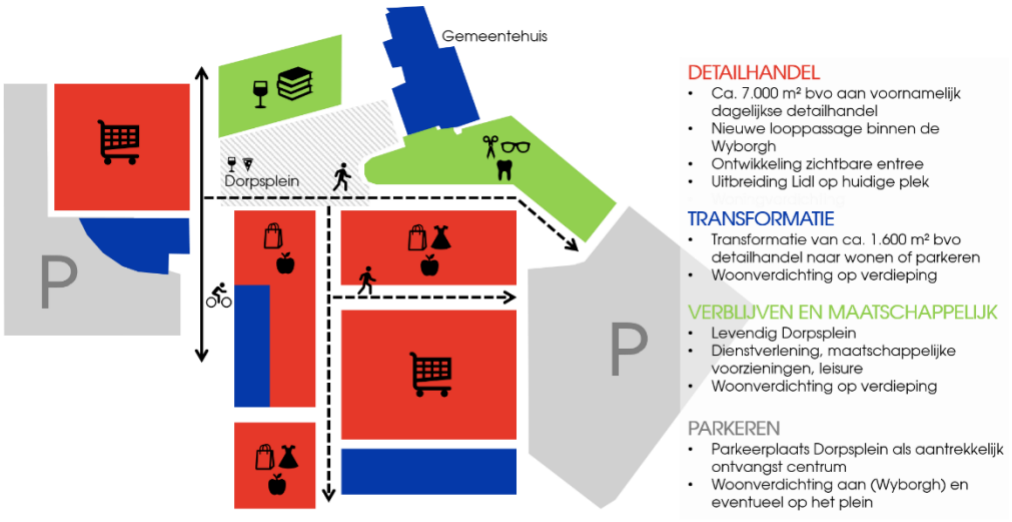


FIGUUR 1 TOEKOMSTVISIE AMBITIESCENARIO 2 CENTRUM WESTERVOORT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

In dit scenario verplaatst de Lidl naar het overdekte gedeelte van het winkelcentrum. Door de dagelijkse detailhandel sterker te clusteren rond het Dorpsplein en de Lidl te verplaatsen en uit te breiden, ontstaat een sterker en aantrekkelijker aanbod en kan een hogere consumentenbinding worden gerealiseerd. Door het grootste deel van de dagelijkse speciaalzaken te situeren aan het Dorpsplein neemt de kracht van het Dorpsplein toe en

wordt dit het centrale hart van Westervoort. Dit kan door in het centrum een belangrijke trekker te plaatsen en bijvoorbeeld het verplaatsen van de bibliotheek naar de begane grond aan het Dorpsplein. Daarnaast neemt de aantrekkelijkheid toe door een versterking van de terrasfunctie aan de zonzijde van het plein.

2. Terugval optie (scenario 1 in de Centrumvisie): Upgrading huidige situatie



FIGUUR 2 TOEKOMSTVISIE AMBITIESCENARIO 1 CENTRUM WESTERVOORT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

In het terugval scenario wordt de bestaande situatie van een upgrade voorzien. Om te zorgen dat de consument automatisch langs alle winkels en overige voorzieningen geleid wordt is het belangrijk om de trekkers ten opzichte van elkaar te situeren vanuit een haltermodel. Dat wil zeggen dat de ene trekker aan de ene kant van het winkelgebied wordt gesitueerd en de andere aan de andere zijde. Tussen beide trekkers worden vervolgens de overige voorzieningen gesitueerd. In Westervoort centrum is met de Albert Heijn in De Wyborgh en de Lidl buiten aan het Dorpsplein al sprake van deze situatie. Bij voorkeur wordt dit gehandhaafd. Op die manier worden de consumenten door het hele centrum geleid wat ten goede komt aan alle ondernemers.

Onderstaand het afwegingskader van de beide scenario's op grond waarvan gekomen is tot scenario 2 als voorkeursalternatief en scenario 1 als terugvaloptie.

CRITERIA		SCENARIO 1	SCENARIO 2
Toekomstbestendigheid	Dagelijks aanbod (incl. supermarkten)	+	++
	Niet-dagelijks aanbod	0	0
Leefbaarheid en leefplezier	Functie als dorpshart	+	+
	Parkeervoorzieningen	0	+
	Sfeer/gezelligheid	+	+
Inschatting financiële haalbaarheid	Vastgoedexploitatie	+	0
	Investeringskosten	+	-
	Tijdelijke huisvesting	0	0
Ruimtelijke inpasbaarheid	Fysieke inpasbaarheid	+	+

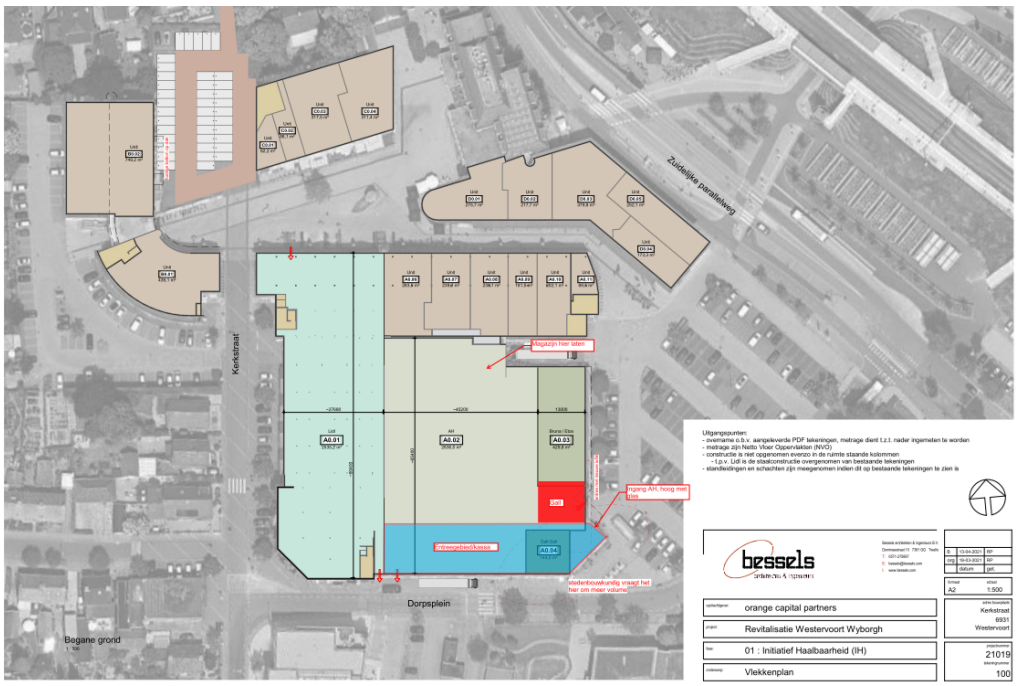
De financiële haalbaarheid van de scenario's is slechts ingeschat en moet nog verder worden onderzocht. Los van de financiële haalbaarheid heeft scenario 2 de voorkeur. De vraag is of realisatie van dat scenario financieel en technisch

mogelijk is. De opgave is om dat uit te gaan zoeken. De eigenaar van het centrum neemt hierbij het voortouw. Als hier een positief beeld uit komt, wordt een intentieverklaring met elkaar afgesloten om gezamenlijk de plannen vorm te gaan geven en te starten met de fasegewijze herontwikkeling van het centrum volgens scenario 2.

Als het voorkeursscenario (scenario 2) financieel of vanwege andere redenen niet haalbaar blijkt, kan worden teruggevallen op scenario 1. Vanuit dat scenario is de uitdaging om te zorgen dat Lidl op de huidige locatie, ondanks de beperkte ruimte, toch een toekomstbestendige winkel kan realiseren. Dat geldt zowel voor de omvang als het aantal parkeerplaatsen. Op het moment dat daar een oplossing voor gevonden kan worden, door een uitbreiding van de winkel te faciliteren, kan ook in dat scenario een toekomstbestendig Westervoort centrum worden gerealiseerd.

1.2 Na het opstellen van de visie zijn de ondernemers aan de slag gegaan om de haalbaarheid te onderzoeken

De ondernemers zijn in overleg met de eigenaar het voorkeursalternatief verder gaan onderzoeken. Dit heeft geleid tot onderstaand en bijgevoegd vlekkenplan met daarin het voorstel om de supermarkten in het overdekte gedeelte van de Wyborgh te concentreren, de ingang van de Lidl aan het dorpsplein te situeren en de ingang van de AH te verplaatsen richting de parkeerplaats. Een deel van de huidige Lidl wordt in dit plan gesloopt voor extra parkeerplaatsen. De overige winkeliers worden daar omheen geplaatst. De eigenaar van het winkelcentrum en de betrokken supermarkten staan positief ten opzichte van dit plan en willen dit verder onderzoeken.



De komende maanden wordt de financiële haalbaarheid van dit plan verder onderzocht en wordt overleg gevoerd met andere winkeliers in het centrum om de haalbaarheid van dit voorstel verder in kaart te brengen. Het vlekkenplan is door de eigenaar nog niet besproken met de winkeliersvereniging of de overige winkeliers. Een eerste reactie van de winkeliersvereniging, na overleg met de gemeente, is dat zij teleurgesteld zijn dat er geen contact is geweest met de winkeliersvereniging tijdens het opstellen van dit vlekkenplan, terwijl dit wel is toegezegd. Ook vraagt deze variant meer zicht op het aantal vierkante meters detailhandel dat uit de markt wordt gehaald.

Vanuit het perspectief van het functioneren van de Wyborgh als geheel is het van belang dat de eigenaar intensief contact heeft met de winkeliersvereniging en de individuele winkeliers om de plannen toe te lichten en verder uit te werken. Dit is een voorwaarde voor een succesvol proces om te komen tot een toekomstbestendig centrum van Westervoort waarbij alle winkeliers de mogelijkheid hebben om een goede boterham te (blijven) verdienen. De gemeente gaat dit proces monitoren.

Afhankelijk van de uitkomst van de nadere studie en gesprekken, wordt aan uw gemeenteraad een voorstel voorgelegd waarin een nadere uitwerking van het vervolgproces en een plan van aanpak inclusief de benodigde middelen is opgenomen. Dit voorstel zal inzetten op één van de twee scenario's. Wanneer de terugvaloptie wordt voorgesteld wordt tevens gevraagd aan de slag te gaan met het opstellen van een bestemmingsplan om vierkante meters detailhandel weg te bestemmen.

Kanttekeningen

1.1 De belangrijkste voorwaarde om te komen tot een toekomstbestendig centrum is de inzet van de eigenaar en ondernemers om te investeren in het centrum.
Na het opstellen van de visie zijn de betrokken partijen in overleg getreden om het voorkeursalternatief verder uit te werken. De eigenaar en de twee supermarkten ondersteunen het voorkeursalternatief.

De winkeliersvereniging is niet betrokken geweest bij de eerste uitwerking van het vlekkenplan. Per brief (bijgevoegd bij dit voorstel) hebben zij gereageerd op het plan nadat dit door gemeente is voorgelegd. De belangrijkste opmerkingen van de winkeliersvereniging zijn:

- Hoog over gevlogen begrijpen we de intentie van verhuurder, en de twee supermarkten. Een extrovert winkelcentrum, waarbij de basis wordt gevormd door de twee grote supermarkten, aangevuld door dagwinkels aan de buitenzijde.
- Wij willen onze zorg uitspreken over het grote aantal winkels dat moet worden gereloceerd, de hiermee in verband houdende desinvesteringen die moeten worden gedaan, en uiteraard de vraag wie de kosten voor het eerdergenoemde, voor zijn rekening zal moeten nemen. Door de Corona kaalslag in retailland zullen er bij de zittende ondernemers weinig financiële middelen voorhanden zijn om deze operatie te voldoen.
- Voorgesteld plan zal ook gepaard moeten gaan met een economisch plan, voordat volgende stappen kunnen worden genomen. Wij willen in dit kader ook aangeven, dat er vanuit OCP een mandaat moet worden afgegeven om de voorgestelde wijzigingen te kunnen realiseren.
- Samenvattend verwachten wij van OCP goed contact met huurders en winkeliersvereniging. Dit is wat ons betreft een eerste vereiste om gezamenlijk met huurders te bouwen aan een gezond winkelcentrum.

Het is van belang bij de verdere uitwerking om alle winkeliers te betrekken bij de verdere uitwerking van het vlekkenplan. De haalbaarheid van de plannen wordt vergroot wanneer er intensief contact is met alle winkeliers.

1.2 Vanwege de financiële situatie in Westervoort is er vanuit de gemeente beperkt budget beschikbaar om met de uitvoeringsacties uit de visie aan de slag te gaan.
Dat betekent dat de gemeentelijke inzet om de toekomstbestendigheid van het centrum van Westervoort te verbeteren onder druk staat. Daarnaast is de beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit een knelpunt voor de verdere uitwerking van de plannen.

Financiële paragraaf

Door uw gemeenteraad is in 2020 budget beschikbaar gesteld om de visie op te stellen en in 2021 een aantal uitvoeringsacties op te pakken. Afhankelijk van de uitkomsten van de verdere haalbaarheid van het voorkeursalternatief kan dit budget ingezet worden voor vervolgacties zoals een nader onderzoek naar herbestemming van gemeentelijk vastgoed. Wanneer het voorkeursalternatief door alle partijen omarmt wordt, worden er voor de uitvoering van het voorkeursalternatief aanvullende middelen gevraagd aan uw gemeenteraad.

Als dit plan niet haalbaar blijkt, wordt een plan van aanpak gemaakt voor het opstellen van een bestemmingsplan om vierkante meters detailhandel weg te bestemmen. De mogelijke aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van het creëren van voorzienbaarheid, kan grotendeels worden bekostigd uit het inmiddels beschikbare budget (2021) van €25.000,-. Als het beschikbare budget daarvoor niet toereikend is, wordt aanvullend budget gevraagd aan uw gemeenteraad.

Participatie en communicatie

Bij het opstellen van de centrumvisie is een begeleidingsgroep opgericht waarin vertegenwoordigers van het centrumgebied zitting hebben genomen. De eigenaar, winkeliersvereniging, de twee supermarkten, vertegenwoordiging van de Dorpstraat en de gemeente waren onderdeel van de begeleidingsgroep. De overige ondernemers in het centrum zijn op de hoogte gesteld van de concept visie en hebben daarop hun reactie kunnen geven. De input is verwerkt in het definitieve stuk.

Uitvoering

Het vaststellen van de Centrumvisie Westervoort is een eerste vervolgstap in een potentiele meerjarige herontwikkeling van het centrum van Westervoort. Afhankelijk van de voortgang van vervolgonderzoek, wordt er later dit jaar of begin volgend jaar aan uw gemeenteraad een voorstel aangeleverd over de verdere uitvoering van de centrumvisie.

Duurzaamheid
Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt het onderwerp Duurzaamheid een belangrijk thema zijn. Wanneer er sprake is van herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van de herontwikkeling van het centrum van Westervoort, zal er aandacht zijn voor duurzaamheid, circulariteit en groen.

Bijlagen

201510802 – Raadsbesluit d.d. 29/4/2021
201508824 – Centrumvisie Westervoort d.d. 5/3/2021
201508823 – Vlekkenplan OCP d.d. 13/4/2021
201508822 – Reactie winkeliersvereniging vlekkenplan 23/4/2021

Westervoort,

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

mr. J. Kersten	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester