Gemeente Raalte

# MEMO

| | |
|---|---|
| Datum | 7 december 2021 |
| Aan | Gemeenteraad |
| Kopie aan | |
| Van | College |
| Onderwerp | Bewoning leegstaande winkelpanden (Rdt 30 september) |

Tijdens de Rond-de-tafel van 30 september is bij de bespreking van de prestatieafspraken met Salland Wonen de vraag gesteld om inzicht te geven in de mogelijkheden tot bewoning van leegstaande (winkel)panden in en aan de randen van het centrum van Heino en Raalte, en dan met name de problematiek waar de initiatiefnemers tegenaan lopen waardoor er geen haalbare businesscase ontstaat. Hieronder onze reactie.

De randen van de centra zijn bijzondere plekken. Invulling met woningbouw is een optie waar we over in gesprek gaan en waar zich kansen voor doen laten we deze niet liggen. De centrumvisie Heino en het ruimtelijk kwaliteitsplan Raalte zijn daarbij belangrijke onderleggers.
De leegstand heeft zich de afgelopen jaren gematigd positief ontwikkeld en blijft in Raalte rond de 10% en in Heino rond de 7% steken (Locatus 2019). Het gemiddelde in vergelijkbare winkelgebieden in de provincie Overijssel bedraagt 14,3%. Het is nog niet duidelijk hoe de leegstand zich als gevolg van de Coronacrisis exact gaat ontwikkelen. Uit onderzoek vanuit de Provincie Overijssel (Corona oplegger van het Koopstromen onderzoek 2021) lijkt de impact in Raalte beperkt te blijven. Om de markt goed te laten functioneren wordt landelijk een frictieleegstand van 5% geadviseerd.

Bij de beoordeling van woningbouwplannen worden verschillende ruimtelijke aspecten bekeken. Belangrijk aandachtspunt hierbij is onder meer dat er geen gaten gaan vallen in een economisch lint/kern. In de belevingslus/kernwinkelgebied is een transformatie om die reden niet voor de hand liggend. Aan de randen zal dat minder aan de orde zijn. Ook is een afweging dat een mogelijke omzetting een onomkeerbare situatie zal zijn en ten koste kan gaan van winkelruimte die in de (nabije) toekomst weer relevant kan worden.

De bestemmingsplannen voor Raalte en Heino bieden in de bestemming Centrum de vestigingsmogelijkheid voor allerlei functies. Aan plannen voor woningen op de begane grond kan alleen worden meegewerkt met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Op de verdiepingen biedt het bestemmingsplan ‘Raalte Kern’ een binnenplanse afwijking (collegebevoegdheid). In Heino is wonen op de verdiepingen bij recht mogelijk, mits er voldoende parkeerplaatsen zijn.
De haalbare businesscase is van verschillende factoren afhankelijk. Een kwalitatief goede leefsituatie, parkeeroplossing, berging/fietsenstalling zijn relevante onderdelen bij een transformatie.

Samen met ROV en de COR (vastgoedvereniging) werken we vanuit stadsarrangement 2019 – 2021 eraan om het (winkel)centrum beter te laten functioneren. Vanuit deze drie partijen heeft de citymanager de opdracht gekregen om de fysieke- en economische situatie in het kernwinkelgebied van Raalte in beeld te brengen. Zo worden gesprekken met verschillende partijen aangaan om de juiste invulling in de (winkel)panden te krijgen. Financiële haalbaarheid speelt hierin ook een belangrijke rol. Verder is het goed om te melden dat we met een aantal partijen in overleg zijn over een transformatie van de panden.

Er zijn al een aantal mooie transformaties van de grond gekomen. Voorbeelden In Raalte zijn onder andere de kantoren boven Albert Heijn, de voormalige postkantoorlocatie, appartementen boven Schuurman Schoenen, de Werfhorst, hoek Brugstraat/Deventerstraat en de voormalige ING bank aan de Zwolsestraat. In Heino zijn daar onder andere de voormalige Rabobank en het voormalig gemeentehuis. Ook een voorbeeld is de voormalige Rabobank in Heeten.