

Datum : 20 augustus 2019

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 339770

Onderwerp : Centrumvisie 2019 - 2023

Geachte raad,

In de raadsvergadering van 3 juli 2017 heeft het vorige college de motie *aanpak winkelleegstand gemeente Gennep* van de fractie van het CDA overgenomen (zie bijlage 3). De uitvoering van deze motie is ter hand genomen en heeft als eindresultaat de voorliggende *Centrumvisie 2019 - 2023*. De visie vormt bovendien de lokale doorvertaling van de POL-Uitwerking *Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg*. Daarnaast sluit het voorliggende voorstel aan bij de gestelde ambities in het coalitieakkoord 2018 - 2022 *Kansen zien voor elkaar in grenzeloos Gennep* waarin wordt gesproken over het creëren van een bruisend winkelcentrum door te komen tot een compacter winkelgebied en door het flexibel omgaan met functies.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. De planologische mogelijkheden voor toevoeging van detailhandel in de Spoorstraat te beperken, opdat een compacter winkelgebied ontstaat;
2. Binnen de woningbouwprogrammering ruimte te bieden voor de toevoeging van woningen in het winkelgebied daar waar het de kwaliteit van het winkelgebied ten goede komt;
3. Middelen die vanuit initiatieven in het winkelgebied voortvloeien in het Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom beschikbaar te stellen voor herbestemming en transformatie van (voormalige) winkels in het winkelgebied;
4. De beschikbaarstelling van middelen voor de inzet van een centrummanager te betrekken bij de besluitvorming over de begroting 2020;
5. De beschikbaarstelling van middelen voor de inzet van een architect, stedenbouwer en adviesbureau Seinpost bij transformatievraagstukken van ondernemers en vastgoedeigenaren te betrekken bij de besluitvorming over de begroting 2020;
6. Een ondernemersfonds of BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) op te richten voor structurele financiering van een centrummanager en ondernemersactiviteiten;
7. De *Centrumvisie 2019 – 2023*, waarin voorgaande kaderstellende uitgangspunten zijn opgenomen, vast te stellen.

ARGUMENTEN

Het winkelgebied van Gennep is langgerekt en beslaat het gebied van de Niersstraat-oude Stadhuis tot de rotonde Brabantweg/Spoorstraat. Er is nauwelijks sprake van clustering en daarmee ook nauwelijks sprake van synergie tussen winkels, restaurants, cafés en andere consumentgerichte bedrijven. De toenemende leegstand is met 18% van de panden en 18% van het verkoopvloeroppervlak omvangrijk. Daarnaast springt de leegstand nadrukkelijk in het oog doordat het in een aantal gevallen beeldbepalende panden betreft. Het langgerekte winkelgebied met de verspreide leegstand is niet toekomstbestendig. Om het winkelgebied toekomstbestendig te kunnen maken, dient de detailhandel en horeca versterkt te worden en moet er ruimte geboden worden voor andere functies middels transformatie/herontwikkeling. Samen met een zogenaamde kopgroep bestaande uit ondernemers (o.a. vertegenwoordigers van de OVG en de KHN), vastgoedeigenaren, een financier en een makelaar is een zorgvuldig proces doorlopen. Dit leidt tot een stevig draagvlak voor de visie en de bijbehorende concrete actiepunten om het winkelgebied weer bruisend te krijgen. Deze actiepunten zijn uitgewerkt in een actieprogramma dat vier actielijnen bevat, namelijk:

1. **Het begeleiden en aanjagen van transformatie:** hierbij dient gedacht te worden aan acties die de indikking van het winkelgebied bevorderen, die leegstand opvullen en die de synergie in het winkelgebied versterken.
2. **Stimuleren van ondernemerschap:** bestaande en nieuwe ondernemers dienen zich welkom te voelen in de gemeente Gennep. Deze actielijn geeft hier invulling aan.
3. **Het verhaal van Gennep benutten als basis voor profilering:** het centrum van Gennep heeft kwaliteit vanuit o.a. het rijke verleden, de aanwezigheid van authentieke specialisten, publiekstrekkingen zoals evenementen en een fraaie en toeristisch aantrekkelijke omgeving. Deze kwaliteiten, oftewel het onderscheidend vermogen van Gennep, willen we inzetten middels verschillende acties om klanten te verleiden en te binden.
4. **Versterken van de samenwerking:** het bruisend maken van het winkelgebied kunnen we als gemeente niet alleen. Hiervoor is een samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren een must. Deze actielijn geeft hier invulling aan.

Enkele actiepunten uit de hiervoor genoemde actielijnen zijn van cruciaal belang, vandaar dat zij extra uitgelicht worden:

INDIKKEN WINKELGEBIED

De versterking van het winkelgebied vraagt om een ruimtelijke doorvertaling (o.a. in het bestemmingsplan). Hiervoor zijn enkele sfeergebieden benoemd waarbij de gewenste ontwikkelrichting wordt beschreven:

- **Niersstraat/Markt:** hier treft de bezoeker een mix aan van winkels, horeca, dienstverleners, ambacht en er wordt ook gewoond. De mix vindt zowel tussen als binnen panden plaats. Beide straten zijn ingericht als voetgangersgebied. Bezoekers die per auto komen, kunnen parkeren aan de rand/achter het winkelgebied. Het voormalige Blokkerpand biedt kansen voor horeca en het mengen van functies. Bedrijven in de passage dienen verplaatst te worden naar de voorzijde van de Clarenshof. De passage kan dan getransformeerd worden. Met terrassen worden bezoekers uitgenodigd dit bijzondere centrumdeel te ervaren.

- **Zandstraat:** hier treft de bezoeker wederom een mix van winkels, horeca, dienstverlening en wonen op de verdieping. Goede verbindingen met de parkeerlocaties zijn hier van belang. In het gebied bevinden zich enkele ontwikkellocaties: passage Clarenshof en de locatie Pottenhoek. Gecombineerde ontwikkeling met woningen (appartementen op verdieping) ligt hier voor de hand.
- **Zandstraat-Spoorstraat-Brugstraat:** dit centrumdeel heeft een schakelfunctie tussen het historische centrum en de overige centrumdelen. Publiekstrekkingen zijn de HEMA, Jan Linders en Aldi. Het gebied is prima bereikbaar en nabij de trekkers zijn ook volop parkeermogelijkheden te vinden. In de plinten van vooral de Spoorstraat-Zandstraat domineren commerciële functies als winkels, horeca en dienstverlening. Dit zijn belangrijke functies voor de geleiding van bezoekers tussen de centrumdelen.
- **Europaplein:** het betreft hier een goed bereikbaar gebied met de nodige parkeergelegenheden. Het is ook de plek waar de nodige evenementen worden georganiseerd. Trekkers zijn de Scapino, Action, Jumbo en Lidl. De huidige locatie van het politiebureau is een ontwikkellocatie. Vraagtekens worden gezet bij de toekomstbestendigheid van de Duivenakker.
- **Spoorstraat:** hier bevindt zich een mix van woningen, horeca, winkels en dienstverleners die profiteren van de bereikbaarheid en het parkeren nabij de deur. Beschikbare panden dienen getransformeerd te worden naar woningen en/of dienstverleners/kantoorachtige bedrijvigheid. Sommige winkels dienen verplaatst te worden naar andere centrumdelen waar synergie gecreëerd kan worden. Dit gebied ontwikkelt zich tot een groene entree naar het winkelgebied. Vooral in het gedeelte tot aan het Wilhelminaplein zijn er kansen om met vergroening van de buitenruimte de uitstraling en het woonklimaat een impuls te geven.

Geconcludeerd kan worden dat leegstand opgevuld dient te worden met (verplaatste) winkels, horeca en wonen mits met de woonfunctie een bijdrage wordt geleverd aan de beschreven bredere centrumontwikkeling. De Spoorstraat leent zich in de verdere toekomst voor andere functies dan detailhandel. De indikking van het winkelgebied dient hier vooral vertaald te worden naar functies zoals wonen en dienstverlening. De openbare ruimte dient deze functies te versterken. Samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners van de Spoorstraat wordt in kader van de proeftuin winkeltransformatie, zoals aangeboden door kennis- en netwerkorganisatie Platform31, een ontwikkelingsperspectief voor de Spoorstraat in aansluiting op de centrumvisie opgesteld. Het is belangrijk om transparant op te treden naar deze partijen toe en om de partijen te betrekken bij wat er in de toekomst wel mogelijk is. Met de architect en stedenbouwer wordt een ander perspectief geboden op de verschillende sfeergebieden. De vertaling van de (on)mogelijkheden dient zorgvuldig plaats te vinden en zijn beslag te krijgen in een aangepast bestemmingsplan.

TRANSFORMATIE WOONFUNCTIE

Zoals uit de omschrijving van de sfeergebieden mag blijken, lenen bepaalde gebieden zich voor de toevoeging van woningen al dan niet op verdieping. Met de invulling van deze functie kan leegstand bestreden worden en levendigheid terugkeren in het centrum. Bij de toevoeging van woningen is de meerwaarde voor een bredere centrumopgave van groot belang. Met de initiatiefnemer wordt gekeken hoe er van $1 + 1 = 3$ gemaakt kan worden. De toevoeging van een woning is nooit een doel op zich. Er dient altijd met de initiatiefnemer bekeken te worden of met de toevoeging van een woning bijvoorbeeld het winkelgebied ingedikt wordt, de detailhandel op de begane grond opgesplitst kan worden in kleine units en/of een gunstige huurprijs van de detailhandel op de begane grond gerealiseerd kan worden. Op deze wijze profiteert het gehele winkelgebied van een transformatie en biedt de transformatie wellicht mogelijkheden voor startende ondernemers. Met de toevoeging van woningen in het winkelgebied dient waar mogelijk ingezet te worden op een levensloopbestendig en duurzaam karakter. Voor medioren/senioren is het wonen nabij voorzieningen interessant. Zo kan de doorstroming op de woningmarkt op gang worden gebracht. In de proeftuin winkeltransformatie zal nagedacht worden over de kaders voor het wonen in het centrum. Niet iedere woningontwikkeling draagt immers bij aan de toevoeging van kwaliteit voor het bredere centrum.

STIMULERINGSREGELING TRANSFORMATIE

De *Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu-* zoals vastgesteld op 8 oktober 2013 biedt de mogelijkheid voor een bijdrage aan het *Fonds reconstructie woningbouw bebouwde kom*. De structuurvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven (grondgebonden en meerlaags) die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen (waaronder de wijzigingsbevoegdheid) zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure dienen te doorlopen. Uitgezocht dient te worden op welke wijze de bijdrage, zoals geleverd bij transformatievraagstukken in het winkelgebied, weer terug kan vloeien voor de ontwikkeling van kwaliteit in het winkelgebied. Gedacht dient te worden aan bijvoorbeeld de stimulering van fysieke ingrepen aan (voormalige) winkels (gevelrestauratie).

CENTRUMMANAGER

De centrummanager is de linking pin tussen ondernemers en vastgoedeigenaren onderling en tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente. De centrummanager speelt een belangrijke rol in de versterking van de samenwerking tussen de hiervoor aangehaalde partijen. Daarnaast draagt de manager het verhaal van Gennep uit waarmee nieuwe ondernemers aangetrokken kunnen worden. Hij/zij is de spin in het web en katalysator van het geheel. In 2020 is een centrummanager actief in de gemeente Gennep. Voor acquisitie en promotie heeft de centrummanager enkele middelen ter beschikking. Denk aan de nieuwe toeristische website die ook ondernemers op een eigentijdse wijze uitlicht. Ook wordt een bidbook opgesteld om de kwaliteiten van het winkelcentrum en belangrijke feiten en cijfers voor een vestigings- en/of investeringsbesluit in beeld te brengen voor (nieuwe) ondernemers/vastgoedeigenaren. In het kader van de proeftuin winkeltransformatie zal samen met ondernemers en vastgoedeigenaren nagedacht worden over het profiel van de centrummanager. De gemeente betaalt de kosten voor de centrummanager die in 2020 op projectbasis wordt ingeschakeld. Vanaf 2021 dienen ondernemers en vastgoedeigenaren hierin een bijdrage te leveren middels een op te stellen Ondernemersfonds/BedrijvenInvesteringsZone.

De noodzaak om een volgende stap te zetten in de samenwerking binnen het winkelgebied via structurele financiering van activiteiten voor ondernemers door ondernemers wordt door de kopgroep onderschreven. De centrummanager wordt gezien als een belangrijke eerste stap in de verdere professionalisering van de gezamenlijke versterking van het winkelgebied.

INZET ARCHITECT, STEDENBOUWER EN SEINPOST BIJ TRANSFORMATIEVRAAGSTUKKEN

Duidelijk mag zijn dat de gemeente Gennep een overcapaciteit heeft aan detailhandel. Bovenverdiepingen van detailhandel staan hierdoor vaak leeg. Deze ruimten dienen op een andere wijze invulling te krijgen. Ondernemers en vastgoedeigenaren willen graag, maar hebben de kennis en kunde niet altijd in huis om transformatie aan te jagen. Vastgoedeigenaren hebben tijdens de brede bijeenkomst over het winkelgebied aangegeven geholpen te zijn met de inzet van een objectieve architect en stedenbouwer. Hier is gehoor aan gegeven. Er is een samenwerking opgestart met een architect en de gemeentelijke stedenbouwer. Deze hebben zowel aanbodgericht als vraaggericht de rode loper uitgerold. Voor beeldbepalende leegstaande panden worden bijvoorbeeld quick scans opgesteld die perspectief bieden voor een mogelijke invulling van het pand. Deze quick scans dragen ertoe bij dat partijen (vastgoedeigenaren en gemeente) met elkaar om tafel gaan over de ontwikkeling van locaties. Daarnaast kunnen ondernemers en vastgoedeigenaren op eigen initiatief de expertise van de architect en stedenbouwer inzetten. Kansen van transformatievraagstukken worden in beeld gebracht door adviesbureau Seinpost en er wordt door de architect en de stedenbouwer bekeken hoe deze transformatievraagstukken zich verhouden tot de bredere gebouwde omgeving en hoe zij bijdragen aan de kwaliteit van het winkelgebied. Momenteel lopen er circa 15 initiatieven in het winkelgebied van Gennep. De gemeente financiert de inzet van deze deskundigen in 2019 en 2020. Bekeken dient te worden of er in 2021 nog behoefte bestaat aan deze rode loper en of ondernemers en vastgoedeigenaren kunnen bijdragen in de financiering middels een op te stellen Ondernemersfonds/BedrijvenInvesteringsZone.

ONDERNEMERSFONDS/BEDRIJVENINVESTERINGSZONE

Het opzetten van een Ondernemersfonds/BedrijvenInvesteringsZone is een complex proces aangezien verschillende partijen het eens moeten worden over het afgebakende gebied waar het Ondernemersfonds of de BedrijvenInvesteringsZone betrekking op heeft, het gezamenlijke doel, de activiteiten en meerwaarde voor ondernemers en wat alle partijen daaraan bijdragen. Dit is op verschillende plaatsen in Nederland al op deze manier geprobeerd, overigens met wisselend succes.

Samen met ondernemers en vastgoedeigenaren wordt in het kader van de proeftuin winkeltransformatie inspiratie opgedaan o.a. bij de gemeente Heemskerk die reeds succesvol een ondernemersfonds heeft opgezet. We proberen het instellen van een Ondernemersfonds/BedrijvenInvesteringsZone in 2021 te realiseren.

STIMULERINGSREGELING VERGROENING

Het groene karakter van Gennep willen we versterken. De mogelijkheden voor vergroening brengen we in beeld samen met de architect en een landschapsontwerper. Via een nog te ontwikkelen regeling willen we ondernemers stimuleren om met groen het centrum aantrekkelijker te maken. Vergroening van het centrum heeft bovendien een positieve invloed op klimaatgevolgen als hittestress en wateroverlast. De eerste verkennende gesprekken vinden in september 2019 plaats.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De *Centrumvisie 2019 - 2023* stuurt aan op indikking van het kernwinkelgebied. Dit vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan van het winkelgebied. Partijen kunnen hierbij mogelijk aanspraak doen op planschade indien zij nadeel ondervinden van de bestemmingsplanwijziging. Door de procedure rondom de aanpassing van een bestemmingsplan zorgvuldig te doorlopen, denk hierbij aan het creëren van voorzienbaarheid en het betrekken van stakeholders, kunnen we planschadeclaims zoveel als mogelijk voorkomen. Het juridisch instrumentarium wordt met best practices samen met kennis- en netwerkorganisatie Platform31 in het vervolgtraject bepaald.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Door leegstand tegen te gaan en door de synergie tussen winkels aan te jagen, wordt een bruisend kernwinkelgebied gecreëerd. Zowel ondernemers als consumenten zijn hierbij gebaat.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Voor de uitwerking van de *Centrumvisie 2019 - 2023* heeft de gemeente de samenwerking opgezocht met adviesbureau Seinpost en een kopgroep bestaande uit ondernemers (o.a. met vertegenwoordigers uit de OVG en de KHN), vastgoedeigenaren, een financier en een makelaar. Daarnaast zijn de uitgangspunten van de visie tijdens twee brede bijeenkomsten (d.d. 27 november 2018 en 5 februari 2019) in het voormalige Blokkerpand gepresenteerd aan en getoetst bij de ondernemers en vastgoedeigenaren uit de gemeente Gennep. Doordat het voortraject zo breed is ingezet, is ervoor gekozen om de visie verder niet ter inzage te leggen. De conceptvisie is tevens op 1 juli 2019 besproken in de Regiowerkgroep POL-Economie. Met de provincie Limburg hebben op meerdere momenten ambtelijke afstemmingsoverleggen plaatsgevonden over de visie en de subsidieaanvraag die in het kader van de visie in de maak was. De subsidieaanvraag is op 10 juli 2019 uitgestuurd aan de provincie Limburg. In het kader van de verdere uitwerking van actiepunten zoals opgenomen in de visie, neemt gemeente Gennep deel aan de proeftuin winkeltransformatie zoals aangeboden door kennis- en netwerkorganisatie Platform31. Tussen de beleidsvelden Economische Zaken, Vrijtijdseconomie en Cultuur vindt afstemming plaats, daar waar kruisverbanden te maken zijn.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De vaststelling van de visie wordt bekendgemaakt in de nieuwsbrief voor ondernemers die opgesteld wordt door het Bedrijvenloket+, de Ondernemersvereniging Gennep, het Duurzaam bedrijven Overleg en de Industriële Kring Land van Cuijk en Noord-Limburg. De visie wordt tevens op de gemeentelijke website geplaatst onder het Bedrijvenloket+. Ook komt er een nieuwsbericht in de gemeenterubriek te staan voor inwoners.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Tegen de vaststelling van de voorliggende visie staat geen bezwaar of beroep open. In het vervolgtraject zal bij bestemmingsplanprocedures zorgvuldig opgetreden dienen te worden opdat planschadeclaims grotendeels voorkomen kunnen worden (zie paragraaf kanttekeningen en risico's).

FINANCIËLE PARAGRAAF

Voor de ondersteuning van transformatievraagstukken door o.a. de architect is een bedrag nodig van €20.000 en voor de loonkosten van de centrummanager een bedrag van €35.000. De definitieve afweging voor het beschikbaar stellen van deze middelen is onderdeel van de besluitvorming over de Begroting 2020 e.v.

Deze bedragen zijn overigens in de Voorjaarsnota 2019 al vermeld.

UITVOERING

Na vaststelling van de visie wordt de organisatiestructuur opgericht en gaan projectgroepen concreet aan de slag met de vier actielijnen zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de visie. Een regiegroep onder voorzitterschap van de wethouder die gaat over Economische Zaken en vertegenwoordigers van de OVG en de KHN bewaakt de koers. De drie interventies in kader van de proeftuin winkeltransformatie zoals verzorgd door Platform31 vinden plaats op 24 september 2019, 15 oktober 2019 en 7 november 2019. Het college werkt de kaderstellende uitgangspunten nader uit in bestemmingsplannen, regelingen en overeenkomsten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,



Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester,



De heer P.J.H.M. de Koning

BIJLAGEN

1. Concept raadsbesluit *Centrumvisie 2019 - 2023*
2. *Centrumvisie 2019 - 2023*
3. *Motie aanpak winkelleegstand gemeente Gennep*

