Raadsvoorstel

Raadsnummer:	**2019-019**	Registratiekenmerk:	**14763**
Onderwerp:	**Centrumvisie Hoevelaken**		
Korte inhoud:	De visiegroep centrum Hoevelaken heeft haar visie aangeboden aan college en gemeenteraad. Bij de voorbereiding is een groot aantal ondernemers, inwoners en sociaal-culturele partijen betrokken geweest. Het proces van totstandkomen van de visie is een mooi voorbeeld van de nieuwe manier van samenwerken tussen samenleving en gemeente. Om de voortgang erin te houden is het van groot belang dat de gemeente nu ook snel haar reactie geeft. Voorgesteld wordt om kenbaar te maken welke uitgangspunten vanuit de gemeente gelden voor de nadere uitwerking van de visie in concrete acties en de rolverdeling tussen samenleving en gemeente.		

Datum B&W:	8 januari 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Oosterwijk

Voorstel

De raad:

a. neemt kennis van de centrumvisie en onderschrijft het doel en de uitgangspunten van de centrumvisie, als genoemd op pagina 11 van de visie; de visie kan worden gezien als startdocument welke verder via samenwerking wordt vormgegeven
b. onderschrijft het uitgangspunt dat de uitvoering van de visie een gezamenlijk proces van samenleving en gemeente is, waarbij beide vanuit hun eigen verantwoordelijkheid stappen dienen te zetten
c. neemt kennis van de benodigde gelden voor de uitvoering van de visie en zal bij de voorjaarsnota daartoe een integrale afweging maken

Inleiding

De visiegroep centrum Hoevelaken heeft op 3 oktober 2018 haar centrumvisie aan het college aangeboden. Deze visie geeft een samenhangend toekomstbeeld van een gedroomd, kloppend hart van Hoevelaken weer. De visie is het resultaat van gesprekken binnen de visiegroep waarin onder meer ondernemers, inwoners en sociaal-culturele partijen zijn vertegenwoordigd.

Deze visie is een uitvloeisel van de Dialoog Samen aan Zet uit 2017. De gemeente Nijkerk heeft in het voorjaar van 2018 ingestemd een visiegroep te faciliteren om een breed gedragen visie voor het centrum van Hoevelaken op te stellen. Een centrum dat functioneel, infrastructureel én ruimtelijk een kwaliteitsimpuls krijgt hetgeen past bij de identiteit van het dorp en aansluit op de behoeften van inwoners en consumenten. De eerste resultaten zijn op 2 juli 2018 tijdens een bijeenkomst in het dorp gepresenteerd, getoetst en besproken met 200 aanwezigen. De uitkomsten hiervan zijn meegewogen in de uiteindelijke visie.

De visiegroep vraagt aan het college en de gemeenteraad in te stemmen met de visie, en aan te geven op welke wijze college en raad verdere invulling voor ogen staat.

Beoogd effect

De energie die in de samenleving is ontstaan rondom het centrum van Hoevelaken vasthouden en zo snel mogelijk een vervolgtraject mogelijk maken, door vanuit de gemeente verwachtingen voor het vervolgproces te

managen en helderheid bieden over de uitgangspunten voor de nadere uitwerking van de visie in concrete acties en de rolverdeling tussen samenleving en gemeente.

Argumenten

Aan uw raad wordt het volgende voorgesteld:

a. **De gemeenteraad neemt kennis van de centrumvisie en onderschrijft het doel en de uitgangspunten van de centrumvisie, als genoemd op pagina 11 van de visie**

   De visie is een duidelijk leesbaar document waarin de visiegroep helder haar visie weergeeft. Met de visie en de uitgangspunten stemt de raad volledig in.
   De raad onderschrijft daarbij ook dat de acties meehelpen om te komen tot het doel, maar dat niet alle acties noodzakelijk zijn en ook niet alle gewenste acties tegelijkertijd behoeven op te starten, en dat een prioriteitstelling in de acties mogelijk is.

b. **De gemeenteraad onderschrijft het uitgangspunt dat de uitvoering van de visie een gezamenlijk proces van samenleving en gemeente is, waarbij beide vanuit hun eigen verantwoordelijkheid stappen dienen te zetten**

   De raad onderschrijft het uitgangspunt dat de visie een gezamenlijk proces van samenleving en gemeente is. Dit past in de wijze waarop de gemeente en samenleving samen verder gaan: in samenspraak! De raad is ervan overtuigd dat de visie alleen te realiseren is indien gemeente en samenleving hier samen iets van maken. Iedereen vanuit zijn eigen verantwoordelijkheden.

   Elke kern in Nijkerk heeft zijn eigen couleur locale en daarop zullen wij graag inspelen. Hoe de rolverdeling tussen gemeente en samenleving precies vorm krijgt moeten we de komende periode samen uitvinden. In ieder geval ziet de gemeente de visiegroep als belangrijke partner om samen stappen te zetten in de uitvoering van de visie. De gemeente ziet daarbij graag dat de visiegroep zich verder gaat omvormen tot een platform centrum Hoevelaken. Het platform kan dan tevens fungeren als partner van de gemeente in de uitvoering van de centrumvisie. In de visiegroep hebben op dit moment geen vastgoedeigenaren zitting. Mogelijk kan deze doelgroep ook onderdeel uitmakent van het platform, waardoor de afspiegeling vanuit de samenleving vergroot wordt. Er kan daarbij ook gebruik worden gemaakt van de ontwikkeling in het kader van de Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Centrum Hoevelaken, waarin zowel vastgoedeigenaren als gebruikers/winkeliers zitting hebben.

   Uitwerking van de samenwerking.
   De gemeente hanteert het uitgangspunt dat voor de uitvoering van de visie zowel gemeente als samenleving stappen moeten zetten. De gemeente wil graag laten zien dat zij daarin het initiatief nemen door zo spoedig mogelijk te starten met een aantal acties uit de centrumvisie. Maar vervolgens mag ook van de vastgoedeigenaren/winkeliers een en ander worden verwacht. Indien dat het geval is zal de gemeente weer verder investeren. Dit proces noemen we ‘haasje over’ en concreet hebben we dat hieronder in afzonderlijke stappen benoemd.
   Overigens dient wel de opmerking te worden gemaakt dat deze stappen in de praktijk niet zo klinisch na elkaar worden gezet, maar deels door elkaar lopen. Zo zijn er op dit moment al initiatieven vanuit de gemeente (bijvoorbeeld haalbaarheidsonderzoek De Stuw), maar ook vanuit de vastgoedeigenaren. Voorbeelden hiervan zijn de mogelijke herontwikkeling van het pand aan de Westerdorpsstraat 22 en de vestiging van Guldie in het centrum en de aandacht vanuit de BIZ ter verbetering van het centrum.

De afzonderlijke stappen:

Stap 1 : Gemeente
De gemeente wil graag laten zien dat zij wil bijdragen aan de uitvoering van de visie. Daarom neemt zij graag de eerste stap. Er zijn al enkele zaken uit de acties in gang gezet zoals:
- project de Stuw (vervolgonderzoek)
- verdergaande verkenning met de werkgroep verkeer gemeente/visiegroep

Daarnaast wil de gemeente graag op korte termijn starten met een aantal andere concrete acties uit de visie. *Het gaat daarbij om de volgende acties uit de centrumvisie: eenduidige inrichting van de pleinen (or.02), oversteek plein (or.03) en markt (or.04). Deze staan uitgewerkt op pagina 24 en 25 van de centrumvisie*.

Stap 2: Samenleving.
Van de samenleving (i.c de vastgoedeigenaren en winkeliers) mag ook worden verwacht dat zij (in ieder geval voor een deel) investeert in de deellocaties en panden. *Wij denken daarbij onder meer aan de panden aan de Wiekslag, het deels leegstaande pand vanaf Albert Heijn tot Blokker, het pand van de Lidl en het pand aan de Westerdorpsstraat 22 (o.a. bloemenzaak). Het betreft de acties ont.01, 02, 04, 05, 06, 07, 08 en 09 op pagina's 28, 29 en 30 van de centrumvisie.*
Zoals aangegeven zijn er nu al initiatieven (BIZ, Westerdorpsstraat 22, Guldie)

Vanuit de gemeente wordt aangeboden de planologische ruimte bij de ontwikkeling van deze deellocaties zo ruim mogelijk op te zoeken, met behoud van kwaliteit. Een van de mogelijkheden is daarbij de hoogte van de panden. Hiervoor zijn geen algemene uitgangspunten te geven. Het zal gaan om maatwerk per locatie gaan. Daarom zal er ook geen algemeen geldend bestemmingsplan voor het gehele centrum worden gemaakt, maar wordt op zoek gegaan naar invulling per locatie binnen de centrumvisie.

Stap 3: Gemeente
Op het moment dat de samenleving in de vorm van vastgoedeigenaren en winkeliers substantieel investeert in deellocaties en panden, zal de gemeente weer een stap zetten.
Het gaat daarbij om onder meer de volgende acties uit de centrumvisie: Westerdorpsstraat (or.1), entree centrumplein (or.4), doorgaand verkeer rondom het centrum (or.06), manifestatieterrein en parkeerterrein noord (or. 07 en or. 08), parkeerterrein Jumbo (or. 09) en herkenbare binnenplaatsen expeditie (or.10). Deze staan uitgewerkt op pagina 24, 25 en 26 van de centrumvisie.
Een detailplanning zal later worden gemaakt, waarbij vanzelfsprekend rekening wordt gehouden met andere (lopende) acties.

Stap 4: Vastgoedeigenaren
Vervolgens wordt van de vastgoedeigenaren/winkeliers weer verwacht investeringen te doen.

Werkwijze en voorwaarden voor stap 2 naar stap 3
De vraag is op welk moment de gemeente een volgende stap kan zetten na de investering vanuit de samenleving (dus van stap 2 naar stap 3).
Belangrijke voorwaarde om deze stap te zetten is dat wordt aangetoond dat een of meer vastgoedeigenaren daadwerkelijk stappen hebben gezet richting nieuw- of verbouw. Concreet betekent dit dat er minimaal één principeverzoek tot nieuw- of verbouw bij de gemeente ligt. Een tweede voorwaarde is dat één of meer vastgoedeigenaren meer 'cosmetische' opwaarderingen van de panden hebben gedaan.
Wij gaan ervan uit dat de beslissing hiertoe wordt voorbereid door de gemeente en het platform centrum Hoevelaken gezamenlijk.

Daarnaast spelen twee andere projecten: de Stuw als centraal maatschappelijk brandpunt *(ont. 03)* en herontwikkeling ankerpunt plein De Traa/Phoenix *(ont. 06).* Voor het project de Stuw wordt nu een vervolgonderzoek uitgevoerd, en komt in ee apart afwegingskader in de gemeenteraad aan de orde.

c. De gemeenteraad neemt kennis van de noodzakelijke gelden voor de uitvoering van de visie en zal bij de voorjaarsnota daartoe een integrale afweging maken

Voor de uitvoering van alle door de gemeente uit te voeren acties is naar schatting € 1.700.000 benodigd. Dit bedrag is gebaseerd op kengetallen per m² in alle openbare ruimte gebieden in de visie. In een later stadium volgt een verdere detaillering en detailplanning (zodat altijd werk met werk wordt verricht).

Hiervoor zijn de volgende dekkingsmogelijkheden beschikbaar:

1. Vanuit wegbeheer (o.a. parkeerterrein AH; is bijna aan einde levensduur)	€ 150.000
2. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	€ 658.000
	€ 808.000
3. Resteert	€ 892.000
Totaal	€ 1.700.000

Het restant wordt in 25 jaar afgeschreven; dit resulteert in een jaarlijkse afschrijving van afgerond € 36.000. De jaarlijkse rentelasten bedragen afgerond € 26.000 (1,5% van 1,7 miljoen). De totale jaarlijkse structurele lasten bedragen € 62.000.

De investeringen van € 1,7 miljoen worden als volgt gefaseerd:

1. Ten behoeve van de jaarschijf 2020:
   Voor de vervanging van de pleinen en de shared space: dit is in totaal ca. € 700.000.
   Het gaat hierbij om de acties or.1, or. 02, or.03, or.05
   Deze investering kan voor een bedrag van € 15.000 gedekt worden uit het wegbeheer.
   Het restant ad € 685.000 wordt in 25 jaar afgeschreven; jaarlijkse last € 27.000.
   Daarnaast een rentetoerekening van € 11.000 (1,5% van € 700.000).
   Totale jaarlijkse last bedraagt € 38.000 (vanaf 2021).

2. Ten behoeve van de jaarschijf 2022:
   Aanpak van de Kantemarsweg, overige parkeerterreinen, Westendorpsstraat en Manifestatieterrein op te nemen. Dit is in totaal € 1.000.000.
   Het betreft de acties or. 02, or.04, or. 06, or.07, or.08, or. 09, or. 10.
   Deze investering kan voor een bedrag van € 135.000 gedekt worden uit het wegbeheer en voor € 658.000 uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.
   Het restant ad € 207.000 wordt in 25 jaar afgeschreven; jaarlijkse last (vanaf 2023) € 9.000.
   Daarnaast een rentetoerekening van € 15.000 (1,5% van € 1.000.000).
   Totale jaarlijkse last bedraagt € 24.000 (vanaf 2023).

Uitgaven samengevat (in €):

	totaal	2020	2022
Wegbeheer	150.000	15.000	135.000
Reserve bovenwijkse voorz.	658.000	-	658.000
Afschrijving 25 jaar	892.000	685.000	207.000
Totaal	**1.700.000**	**700.000**	**1.000.000**

Kanttekeningen
In de loop van 2019 wordt de raad geïnformeerd over het vervolgproject van de Stuw als centraal maatschappelijk brandpunt *(ont. 03)* . Dit zal in een apart afwegingskader in de gemeenteraad aan de orde komen.

Communicatie
De visiegroep wordt zo spoedig mogelijk geïnformeerd.

Risico's en risicobeheersing
n.v.t.

Uitvoering
n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de heer G. van Beek

de burgemeester,

de heer mr. drs. G.D. Renkema

Bijlage 1: centrumvisie Hoevelaken

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-019

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 8 januari 2019;

b e s l u i t :

a. kennis te nemen van de centrumvisie en het doel en de uitgangspunten van de centrumvisie te onderschrijven, als genoemd op pagina 11 van de visie; de visie kan worden gezien als startdocument welke verder via samenwerking wordt vormgegeven
b. het uitgangspunt te onderschrijven dat de uitvoering van de visie een gezamenlijk proces van samenleving en gemeente is, waarbij beide vanuit hun eigen verantwoordelijkheid stappen dienen te zetten
c. kennis te nemen van de benodigde gelden voor de uitvoering van de visie en bij de voorjaarsnota daartoe een integrale afweging te maken

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 21 februari 2019,

de griffier, de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN de heer mr. drs. G.D. RENKEMA