PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP	:	Centrumvisie Raalte
ZAAKNUMMER	:	8783 **GERELATEERDE ZAAK** :
B&W VERGADERING	:	23 juni 2015
AGENDACOMMISSIE	:	
RAADSVERGADERING	:	25 juni 2015
PORTEFEUILLEHOUDER	:	dhr. J. (Jacques) van Loevezijn
BEHANDELEND AMBTENAAR	:	Francisca Holtman telefoon: 0572-347852, e-mail: Francisca.Holtman@raalte.nl
FATALE TERMIJN(EN)	:	nvt

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Hoofdlijnennotitie Centrum Raalte d.d. mei 2015
2. Centrumvisie Raalte werkgroep/Seinpost d.d. 16 december 2014

Met zichtbare wijzigingen

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING	: 25 juni 2015		
ZAAKNUMMER	: 8783	**GERELATEERDE ZAAK**	:
ONDERWERP	: Centrumvisie Raalte		
VOOR INFORMATIE	: Francisca Holtman telefoon: 0572-347852, e-mail: Francisca.Holtman@raalte.nl		

SAMENVATTING

Het economisch functioneren van het winkelcentrum Raalte staat onder druk. Door verschillende ontwikkelingen, waar onder de economische recessie, demografische ontwikkelingen en een veranderend koopgedrag van consumenten, hebben de detaillisten het steeds moeilijker om de winkels rendabel te houden. Er ontstaat leegstand met als gevolg dat het lastiger wordt om het centrum aantrekkelijk en levendig te houden. Raalte heeft van oudsher een belangrijke regionale verzorgingsfunctie, deze positie willen we vasthouden. Een werkgroep heeft een visie met concrete uitvoeringsacties uitgewerkt. In een afzonderlijke notitie zijn de (beleidsmatige) hoofdzaken weergegeven.

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met de Hoofdlijnennotitie Centrum Raalte d.d. mei 2015
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van € 30.000,- exclusief BTW voor een verkeer- en parkeeronderzoek in en om het centrum van Raalte en het opstellen van een inspiratieboek ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het Raalter centrum. In de dekking van die eenmalige kosten te voorzien door een beschikking over de reserve betaald parkeren
3. In te stemmen met de afspraak tussen college en werkgroep om de komende maanden te onderzoeken of en onder welke condities de afschaffing van betaald parkeren haalbaar is.

INLEIDING

Het economisch functioneren van het Raalter winkelcentrum staat onder druk. Door verschillende (landelijke) ontwikkelingen, waar onder een veranderend koopgedrag van consumenten met een

verschuiving naar internetaankopen, vergrijzing, economische recessie en wijzigingen in het bezoekmotief, hebben detaillisten het steeds moeilijker om de winkels rendabel te houden en ontstaat er leegstand.

Samen met het ROV, vastgoedeigenaren en adviesbureau Seinpost is in een werkgroep een analyse van het centrum van Raalte gemaakt, waarbij de structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' (2012) en de Verkennende studie Oostflank centrum Raalte (2013) als onderleggers zijn gebruikt.

Aanvullend op de resultaten van de werkgroep is een notitie opgesteld met daarin een weergave van de (beleidsmatige) hoofdzaken.

BEOOGD EFFECT

Instemmen met de Hoofdlijnennotitie Centrum Raalte d.d. mei 2015 en financiële middelen beschikbaar stellen voor een verkeer- en parkeeronderzoek en het opstellen van een inspiratieboek over de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het centrum.

ARGUMENTEN

Ad 1.1. Een brede centrumanalyse met verschillende oplossingsrichtingen

Om zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over het functioneren van het centrum zijn vier ronde tafelgesprekken georganiseerd: met ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners van het centrum en met de politiek en ambtelijk vakspecialisten. Daarnaast is een brede bijeenkomst in zaal Zwakenberg gehouden waar een ieder welkom was en kennis kon nemen van de analyseresultaten en mee kon denken over de verschillende oplossingsrichtingen en concrete acties om het economisch functioneren van het centrum te versterken.

In het kort komt uit de economische analyse naar voren dat het centrum van Raalte een marktconform winkelaanbod kent met een mix van filiaalbedrijven en zelfstandige MKB-winkels en een hoog serviceniveau. Qua ligging en verzorgingsgebied neemt het centrum van Raalte een belangrijke positie in voor het landelijk gebied gelegen tussen de grote steden Zwolle en Deventer. Dit van oudsher brede verzorgingsgebied biedt kansen, zeker in combinatie met de vele evenementen. Er is sprake van een sterke winkelconcentratie in het centrum inclusief een volledig supermarktaanbod en horeca. Erg belangrijk voor de bestedingen in Raalte zijn dan ook de dagelijkse (supermarkt)-boodschappen, dit segment groeit nog steeds. De niet-dagelijkse bestedingen staan echter onder druk.

Qua ruimtelijke structuur valt op dat de entrees van matige kwaliteit zijn, het 'winkel-achtje' niet als looproute functioneert en de ruimtelijke kwaliteit van de panden en de straatbeelden matig is. De belangrijke basis van schoon-heel-veilig is wel goed voor elkaar. De leegstand is op dit moment niet substantieel, maar wel structureel aanwezig. De uitstraling van het vastgoed is wisselend. Met name het gebied van De Waag en de noordzijde van het centrum zijn wat betreft leegstand respectievelijk ruimtelijke uitstraling zorgenkindjes. In de basis is er voldoende parkeercapaciteit aanwezig, maar de verschillende parkeerplaatsen (waar onder de parkeergarage) worden niet optimaal benut. Hierdoor

wordt toch een zekere vorm van parkeerdruk ervaren. Ook is er sprake van een negatieve beleving van het huidig parkeerregime.

Ad 1.2. Concrete acties om in te spelen op de trends en ontwikkelingen

Om de teruggang van het centrum te kunnen keren is het belangrijk om gezamenlijk een 'stip op de horizon' te bepalen waar we naar toe willen. Er zijn oplossingsrichtingen beschreven aan de hand van een nieuwe Ruimtelijk-Economische Structuur (RES) waarbij qua uitvoeringsmaatregelen wordt ingezet op vijf thema's:

1. Boodschappen doen is essentieel, daarom is gekozen voor twee sterke boodschappenclusters;
2. Bereikbaarheid en parkeren verbeteren, nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk;
3. Verblijfsduur vergroten door verrassend aanbod, sfeer en gezelligheid;
4. Kwaliteit als visitekaartje hanteren, daarmee wordt de uitstraling verbeterd;
5. Leegstand in zuid tegen gaan door het gebied mogelijk een ander karakter te geven.

Zowel van de gemeente als van de ondernemers worden acties en/of investeringen verwacht in lijn met bovengenoemde thema's. Daarnaast kunnen concrete investeringen in het centrum worden gedaan vanuit het in te stellen Ondernemersfonds, deze zal financieel gevoed worden door de inning van Reclamebelasting, De voorbereiding hiervan is in volle gang. Vanuit dit traject heeft het ROV ook een centrummanager aangesteld.

Ad 2. Nadere onderzoeken

Het centrum van Raalte is op dit moment niet optimaal bereikbaar evenals de verschillende parkeervoorzieningen. Deels heeft dit te maken met het ontbreken van een volledige centrumring. Een centrumring kan zorgen voor een duidelijke en herkenbare route voor het hele centrumgebied, inclusief parkeren en (bevoorradend) vrachtverkeer. Een verkeer- en parkeeronderzoek kan uitwijzen wat de verkeerskundige en milieutechnische consequenties zijn van een dergelijke ringstructuur en welke keuzes mogelijk zijn inclusief de financiële gevolgen daarvan.

Het college heeft gesteld dat een ander parkeerregime om het parkeren in het centrum aantrekkelijker te maken gewenst is. ~~maar waarbij als uitgangspunt geldt dat het betaald parkeren (gelet op onder meer de grote financiële consequenties bij afschaffing) op dit moment de basis vormt voor het gewenste verkeer- en parkeeronderzoek.~~ Modernisering van het huidig betaald parkeren (achteraf betalen, andere betaalmogelijkheden, gedifferentieerde tarieven, blauwe zones etc.) kan afzonderlijk van het verkeer- en parkeeronderzoek op korte termijn plaatsvinden, maar heeft qua planning een directe relatie met kanttekening ad 1.1. U wordt daarover separaat geadviseerd.

~~De doorlooptijd van een verkeer- en parkeeronderzoek bedraagt circa één jaar, waarbij het van groot belang is dat alle direct betrokkenen in het proces worden meegenomen.~~ Met betrekking tot het verkeer- en parkeeronderzoek is het de intentie om dit voor 1 januari 2016 af te ronden. Voor de

benodigde expertise is de inhuur van een deskundig adviesbureau vereist. De kosten van externe begeleiding worden geraamd op € 20.000,- exclusief BTW.

Een visie voor het centrum in tekst beschrijven kan tot verschillende beelden leiden. Met een inspiratieboek worden de gewenste ruimtelijke kwaliteit en uitstraling verbeeld, waardoor dit voor een ieder herkenbaar wordt. Een inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit (met een procestijd van 4 - 6 maanden) kan als leidraad gebruikt worden bij de beoordeling van gevelaanpassingen, herinrichting van de openbare ruimte en afspraken over reclame-uitingen en uitstallingen op straat. De werkgroep heeft sprekende voorbeelden gezien, waarbij het ook mogelijk is om op korte termijn quick-wins te behalen. De prijs voor een interactief proces met een beeldend inspiratieboekruimtelijke kwaliteit als resultaat is circa € 15.000,-, waarbij de kosten verdeeld worden over de gemeente (€ 10.000,-) en het ROV (€ 5.000,-).

KANTTEKENINGEN

Ad 1.1. Er wordt komende maanden onderzocht onder welke condities afschaffing van betaald parkeren haalbaar is.

In het collegebesluit van 12 mei jl. en het bijbehorende raadsvoorstel was aangegeven dat als uitgangspunt zou gelden dat het betaald parkeren de basis vormt voor het gewenste verkeer- en parkeeronderzoek. Inmiddels heeft hierover op 18 juni overleg plaatsgevonden met de werkgroep Centrumvisie. In dit overleg is afgesproken om de komende maanden te onderzoeken of en onder welke condities de afschaffing van betaald parkeren (een van de topprioriteiten van de werkgroep) haalbaar is. Daarbij is afgesproken dat hierover voor 1 oktober 2015 duidelijkheid zal zijn en het resultaat vervolgens aan de raad zal worden voorgelegd.

FINANCIËN

De voorgestelde investeringen sluiten aan bij het Hoofdlijnenakkoord 2014-2018 ‘de kracht van de kern, verbinden en vertrouwen’ waarin versterking van de lokale economie een belangrijk thema is. Uw raad wordt voorgesteld een krediet van € 30.000,- excl BTW beschikbaar te stellen voor het verkeer- en parkeeronderzoek en het opstellen van een inspiratieboek ruimtelijke kwaliteit. De kosten worden gedekt uit de reserve betaald parkeren, omdat deze passen binnen de huidige doelstelling van deze reserve.

De stand van de reserve is eind 2014 afgerond € 375.000,-; er ligt nog een claim op de reserve van € 19.000,-. Daarnaast wordt opgemerkt dat in 2015 per saldo over de reserve wordt beschikt voor € 40.000,- voor de afdekking van het geraamde (structurele) exploitatietekort op betaald parkeren.

VERVOLG

Nadat uw raad heeft besloten kan de voorgestelde uitvoeringsstructuur met een stuurgroep en werkgroepen worden opgezet en kan met uitvoeringsmaatregelen en nadere uitwerkingen worden gestart.

COMMUNICATIE

Naast de werkgroepleden hebben diverse mensen deelgenomen aan de ronde tafelgesprekken en/of zijn bij de brede bijeenkomst in zaal Zwakenberg geweest. Degenen die hun mailadres hebben achtergelaten zijn van het genomen collegebesluit en het raadsvoorstel per mail op de hoogte gebracht. Bij de vervolgactiviteiten worden direct betrokken in het proces meegenomen.

BIJLAGEN

Bijlage Hoofdlijnennotitie Centrum Raalte d.d. mei 2015
Bijlage Centrumvisie Raalte werkgroep/Seinpost d.d. 16 december 2014

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris, de burgemeester,

RAADSBESLUIT

RAADSVERGADERING	**:**	25 juni 2015		
ZAAKNUMMER	**:**	8783	**GERELATEERDE ZAAK**	**:**

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2015

Besluit:

1. in te stemmen met de Hoofdlijnennotitie Centrum Raalte d.d. mei 2015;
2. in te stemmen met het beschikbaar stellen van € 30.000,- exclusief BTW voor een verkeer- en parkeeronderzoek in en om het centrum van Raalte en het opstellen van een inspiratieboek ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het Raalter centrum. In de dekking van die eenmalige kosten te voorzien door een beschikking over de reserve betaald parkeren.
3. In te stemmen met de afspraak tussen college en werkgroep om de komende maanden te onderzoeken of en onder welke condities de afschaffing van betaald parkeren haalbaar is.

Aldus besloten in de vergadering van 25 juni 2015.

de griffier, de voorzitter,