

Onderwerp : Uitvoering actie-agenda Economisch Kader Westervoort

Zaak- & documentnr. : Z/19/057856/201431217

Opsteller : Rob Sjerps

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Team : Ruimtelijke

Ontwikkeling

Telefoonnr.

Samenvatting

Op 5 februari 2018 heeft de raad het *Economisch Kader Westervoort* (EKW) vastgesteld en drie economische kerngebieden benoemd; Het Ambacht, De Wyborgh en winkellint Dorpstraat-Hamerstraat. Op 17 juni 2019 heeft de raad de actie-agenda van het EKW vastgesteld. Hierin staan de acties om de kerngebieden vitaal en aantrekkelijk te houden om te ondernemen en te verblijven. Het Ambacht is onlangs nog gerevitaliseerd. Daarom wordt nu prioriteit gegeven aan de acties voor de laatste twee genoemde kerngebieden: de Wyborgh en winkellint Dorpstraat-Hamerstraat.

Beslispunten

1. Kennis te nemen van de geschetste denkrichtingen vanuit de stakeholders die als input worden meegegeven bij het opstellen van een integrale centrumvisie;
2. In te stemmen met de denkrichting die de gemeente heeft ingebracht (onder het kopje 'participatie en communicatie');
3. Desgewenst kaders te formuleren voor het opstellen van een integrale centrumvisie;
4. Voorzienbaarheid te creëren voor het wegbestemmen van leegstaande detailhandel;
5. In te stemmen met de verdere voorbereiding en planvorming op basis waarvan onder andere een integrale centrumvisie wordt opgesteld en deze wordt doorvertaald naar een ruimtelijk ontwerp.

Aanleiding

Het centrum van Westervoort wordt bovengemiddeld geraakt door trends en ontwikkelingen in de retailsector. De leegstand is hoog en oplopend, vooral door het wegvallen van spelers in het "niet-dagelijkse" segment. Inmiddels staat zo'n 20% van de winkelruimtes leeg. Dit geeft een onprettige indruk. Ondernemers hekelen de hoge huren, het gebrek aan sfeer en beleving en het introverte karakter van het centrum. Uw raad heeft aangegeven snel de acties te willen uitvoeren om daarmee de achteruitgang en leegstand tegen te willen gaan. Voor stand van zaken en uitvoering acties komende periode zie bijlage 1.

Planning

Gelet op de actuele leegstand is een voortvarende aanpak geboden waarbij de volgende planning op hoofdlijnen wordt gehanteerd:

1^e fase: Voorbereiding en planvorming

➤ Q4 2019:

- Opstellen van een planning op hoofdlijnen.
 - Ophalen van input bij belangrijkste stakeholders t.b.v. opstellen centrumvisie.
 - Opstellen van een eerste denkrichting van de gemeente.
 - Opstellen van een plan van aanpak, inclusief collegevoorstel.
 - Opstellen raadsvoorstel met kaders voor uitvoering.
- Q1 2020:
- Inventariseren mogelijke subsidiebijdragen derden.
 - Opstellen van een uitvraag t.b.v. opstellen centrumvisie.
 - Beoordeling offertes.
 - Selecteren adviesbureau-.
 - Formeren projectgroep waarin adviesbureau en stakeholders zijn vertegenwoordigd.
 - Creëren voorzienbaarheid voor herbestemming (circa 2 jaar proceduretijd).

2^e fase: Voorbereiding uitvoering

- Q2 t/m Q 4 2020
- Opdrachtverlening adviesbureau
 - Opstellen centrumvisie.
 - Opstellen ruimtelijk ontwerp.
 - Communicatie omwonenden en belanghebbenden.
 - Aanvragen voorbereidingskrediet in het kader van de voorjaarsnota 2020.
- Q4 2020 t/m Q1 2021
- Vaststellen centrumvisie door raad.
 - Aanpassen bestemmingsplan Centrum t.b.v. herbestemming.

3^e fase: *Uitvoering (NB: onderstaande acties maken geen deel uit van het projectplan en zijn alleen bedoeld om een doorkijk voor het vervolgtraject te geven)*

- Q1/Q3 2021
- *Voorbereiding: opstellen definitief ontwerp en civieltechnische kostenraming*
 - *Opstellen raadsvoorstel, inclusief benodigd budget*
 - *Aanbesteding en gunning*
- Q4 2022
- *Start civieltechnische uitvoering*

Beoogd effect

1. Door het uitvoeren van de actie-agenda wordt de leegstand verminderd en de achteruitgang tegengegaan en kunnen planologisch juridische vervolgstappen gezet worden en als input dienen voor verdere civieltechnische uitvoering.

2. Door het creëren van voorzienbaarheid ten behoeve van het wegbestemmen van leegstaande detailhandel, wordt ruimte geboden aan andere vormen van bestemmingen, zoals wonen, maatschappelijke functies en zorg waarmee leegstand wordt terug gedrongen.

Argumenten

Zodra de planvormingsfase is afgerond kunnen mogelijk financiële opbrengsten inzichtelijk worden gemaakt. Voor die tijd zijn de opbrengsten als volgt te benoemen. Met het uitvoeren van de actie-agenda EKW;

- kunnen planologisch juridische vervolgstappen gezet worden, zoals het creëren van voorzienbaarheid voor herbestemming en het aanpassen van het bestemmingsplan ten behoeve van herbestemming,
- kan de centrumvisie en het ruimtelijk ontwerp dienen voor verdere civieltechnische uitvoering,
- wordt de communicatie en samenwerking met winkeliers en eigenaren vergroot,
- wordt de sfeer en beleving vergroot en de leegstand tegen gegaan.

Creëren van voorzienbaarheid ten behoeve van herbestemming

In het winkelcentrum De Wyborgh is al een aantal jaren sprake van significante leegstand. Niets doen en hopen dat het probleem door de aantrekkende economie zal worden opgelost, is niet realistisch. Daarvoor is de retailsector de afgelopen jaren teveel veranderd.

Om evenwicht te bereiken in vraag en aanbod wil de gemeente op een aantal plekken het aantal vierkante meters detailhandel terug gaan brengen en het bestemmingsplan daarvoor aan gaan passen ten gunste van andere bestemmingen zoals wonen, maatschappelijke functies en zorg. Op een aantal locaties, waar nu veel leegstand is en waar in de toekomst verwacht wordt dat deze niet opnieuw met detailhandel gevuld gaan worden, worden daarvoor kavels voorzienbaar gemaakt. Om de eigenaar van het winkelcentrum voldoende tijd te geven om hier na te handelen is een wettelijke proceduredtijd van circa 2 jaar nodig. Na deze periode kan de bestemming worden gewijzigd. In het kader van de *Woningbouwnotitie Westervoort 2018-2027* is een programma van zo'n 50 woningen mogelijk in het Centrum en 10-15 woningen in het kerngebied Dorpstraat - Hamerstraat. Dit woningbouwprogramma kan ingezet worden in de onderhandelingen met de eigenaar van winkelcentrum De Wyborgh.

Voorzienbaarheid creëren betekent eenvoudig gezegd: kon een partij (eigenaar van de ontwikkelrechten) het weghalen van de bestemming zien aankomen en had deze voldoende tijd om op basis van de nieuwe ruimtelijke visie te handelen? Heeft de partij vervolgens niets gedaan? Dan geldt dit als passieve risicoaanvaarding door deze partij en is planschade niet aan de orde.

De gemeente heeft de publiekrechtelijke bevoegdheid om besluiten te nemen en beleid vast te stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het tegengaan van leegstand is een valide belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is op grond van de Wro bevoegd om daarover beleid vast te stellen en maatregelen te treffen.

Kanttekeningen

Voor het uitvoeren van de actie-agenda dient draagvlak te zijn bij het gemeentebestuur, eigenaren en huurders.

Financiële paragraaf

De kosten voor de planvormingsfase zullen bestaan uit het inhuren van een ervaren strategisch economisch adviseur, een adviesbureau voor het opstellen van een ruimtelijke visie, ruimtelijk en bouwkundig ontwerp en het aanpassen van het bestemmingsplan Centrum ten behoeve van de herbestemming en een juridisch adviseur voor het creëren van voorzienbaarheid ten behoeve van herbestemming. Voor de overige bemensing wordt vooralsnog uitgegaan van eigen personeel binnen de bestaande formatie van de ambtelijke organisatie.

De raad heeft bij het vaststellen van het Economisch Kader Westervoort op 17 juni 2019 een voorbereidingskrediet van € 50.000,- ter beschikking gesteld. In het 1^e kwartaal van 2020 verkennen we de mogelijkheden voor subsidiebijdragen van derden. We gaan daarmee vooralsnog vanuit dat we de kosten voor de voorbereidings- en planvormingsfase hiermee kunnen dekken. Na het eerste kwartaal van 2020 kunnen wij beoordelen hoeveel er in de voorjaarsnota 2020 aan uitvoeringskrediet moet worden aangevraagd.

Participatie en communicatie

Gemeente

Op basis van diverse gesprekken komt de gemeente tot een eerste denkrichting die gebaseerd is op een goed verdienmodel, zodat stakeholders bereid zijn om significant te gaan investeren in een toekomstbestendig winkelcentrum.

- Accepteer dat het winkelcentrum de afgelopen jaren is ontwikkeld naar een boodschappencentrum. Concentreer daarom twee grote supermarkten naast elkaar in het huidige winkelcentrum en vul daarmee meer dan 90% van het verhuurbare winkeloppervlak. Hierdoor stijgt de beleggingswaarde en is er ruimte voor investeringen. Een combinatie van bijvoorbeeld Albert Heijn en Lidl ligt voor de hand. Beide geven aan graag uit te willen breiden en te willen investeren in het winkelcentrum.
- Verplaats de goed lopende middenstanders naar prominente plekken elders in het winkelcentrum of aan het plein.
- Breng op een aantal plekken het aantal vierkante meters detailhandel terug om evenwicht te bereiken in vraag en aanbod en pas daarvoor het bestemmingsplan aan ten gunste van andere bestemmingen zoals wonen, maatschappelijke functies en zorg. Te denken valt aan het bouwblok waar voorheen Faunaland in heeft gezeten en waar nu veel leegstand is. Maatschappelijke functies, wonen en zorg kunnen hier zorgen voor natuurlijk loop en reuring aan het plein.
- Voeg woningen toe op een aantal logische plekken waar detailhandel geen functie meer vervult.
- Creëer een aantrekkelijk plein waar ook ruimte is voor groen, water en een speelvoorziening waar winkelend publiek graag komt en verblijft.
- Betrek ook de directe omgeving en de openbare ruimte in de visie en investeer in een aantrekkelijk vormgegeven buitenkant.

De input van de andere stakeholders is in bijlage 2 samengevat weergegeven.

Communicatie

In overleg met de communicatieadviseur zal bekeken worden op welk moment welke communicatievormen ingezet gaan worden. Dit raadsvoorstel met bijlagen is openbaar na verzending van de stukken.

Intergemeentelijke samenwerking

n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1: Stand van zaken en uitvoering acties komende periode

Bijlage 2: Samenvatting visie stakeholders

In de overige bijlagen is de input van de stakeholders voor de visie inclusief visualisaties integraal opgenomen.

201435146 – input Orange Capital d.d. 29/11/2019

201435148 – input Albert Heijn d.d. 28/11/2019

201435149 – input Lidl d.d. 26/11/2019

201435284 – input Winkeliersvereniging d.d. 4/12/2019