



Gemeente
Woudenberg

RAADSVORSTEL 2021

**Datum
voorstel:**

Registratiekenmerk: Z.334465
Raadsvergadering van: 23 december 2021
Vergadering Commissie van: 7 december 2021
Portefeuillehouder: A Vlam
Behandelend ambtenaar: K. Kuperus

Onderwerp/ voorstel: Visie op de Retail

Aan de Raad.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. Vaststellen van de Visie op de Retail, bijlage 1b.
2. Vaststellen van de aanvullende ruimtelijke kaders per deelgebied zoals verwoord in bijlage 2.

Inleiding

Op 18 februari 2021 heeft uw raad onder andere voor het laten opstellen van een Visie op de Retail, een plan van aanpak voor een Vitaal Dorpshart, krediet beschikbaar gesteld. Waarna samen met de DES het bureau Broekhuis Rijs en de Gier (BRDG) geselecteerd is en het bureau snel aan de slag gegaan is. Begeleid door een begeleidingsgroep bestaande uit DES, Horeca en gemeente heeft BRDG de Visie op de Retail de afgelopen maanden opgesteld.

De opgeleverde Visie op de Retail bestaat uit een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de situatie van Woudenberg, gekoppeld aan de huidige landelijke trends en ontwikkelingen. Op basis daarvan komt BRDG tot een Detailhandelsvisie voor Woudenberg en stelt een actieplan voor.

Wij stellen voor om deze detailhandelsvisie als basis te hanteren voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Woudenberg, delen daarvan per direct toe te voegen aan de ruimtelijke kaders van diverse deelgebieden en binnen de huidige kaders en mogelijkheden invulling te geven aan het actieplan.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het vaststellen van de Visie op de Retail en deze te gebruiken als leidraad voor een Vitaal dorpschart en kunt u instemmen met de voorgestelde besluitvorming voor de deelgebieden?

Beoogd resultaat

Een compact, levendig, duurzaam en toekomstgericht centrum van Woudenberg.

Kader

Structuurvisie 2030, Woonvisie 2019+ en Oplegger 2020+ behorende bij de Woonvisie 2019+. Marktontwikkelingen en Plan van Aanpak Project Centrumplan, besluit 18 februari 2021 met betrekking tot het krediet Vitaal Dorpschart.

Argumenten

Voor de beschrijving van het proces van totstandkoming en de samenvatting van de Visie verwijzen wij u naar de Oplegger (bijlage 1a) en de Visie (bijlage 1b).

Bijlage 2 geeft de concrete beslispunten per deelgebied die wij aan u voorleggen.

Bijlage 3 beschrijft de wijze waarop wij als college invulling geven aan de actiepunten.

Overwegingen

Veel van de conclusies en adviezen van BRDG zijn herkenbaar en in het verleden los van elkaar eerder gesignaleerd. Het is goed dat dit nu allemaal samenkomt in deze Visie op de Retail;h op onderdelen ter bevestiging van eerdere besluiten, maar zeker ook ter bijsturing en aanpassing van diverse lopende processen. Het rapport helpt ook om duidelijkheid te bieden in de verschillende inzichten die in de loop van de jaren ontstaan zijn. Het rapport maakt daarnaast ook weer zichtbaar dat het niet alleen gaat om verandering van gebieden, maar dat gelijktijdig aandacht moet bestaan voor zittende en nieuwe ondernemers en dat de gezamenlijke ondernemers en vastgoedeigenaren ook een belangrijke rol hebben in een Vitaal Dorpschart.

Het is nu ook van belang dat er snel besluiten genomen kunnen worden en acties in gang gezet. Dit zodat kansrijke initiatieven die bijdragen aan de invulling van deze visie verder kunnen. Maar ook dat antwoord gegeven kan worden op de vele vragen en initiatieven die wij als college en bij het loket leefomgeving sinds februari 2021 hebben moeten aanhouden of verwezen hebben naar de komst van deze visie en daarmee de duidelijkheid en mogelijke beleidsaanpassing die op basis daarvan zou kunnen komen.

In dat kader hebben wij gezien op welke wijze aan de Detailhandelsvisie en het actieplan invulling gegeven kan worden.

Wij stellen u daarom voor:

1. Te besluiten om deze Visie op de Retail vast te stellen en als leidraad te gebruiken voor de verdere ontwikkeling van het centrum.
2. Tevens in te stemmen met de beschrijving van de stappen per deelgebied en daarbij passende besluiten te nemen. Deze zijn daarvoor per deelgebied in bijlage 2 verwoord met concrete beslispunten.
3. Kennis te nemen van het besluit van ons college over de wijze hoe uitvoering te geven aan het actieplan. Dit met onder andere het tijdelijk aanstellen van een gebiedsregisseur.

Gezien het zorgvuldige proces is het nu nodig om een passend vervolg te geven, daarbij het nodig om scherpe keuzes te maken. Door daarbij gebruik te maken van mogelijkheden die bijvoorbeeld de provincie biedt, hoeft een beperking als gevolg van beperkte gemeentelijke beschikbare capaciteit en middelen niet de beperking voor het vervolg te zijn. Het belangrijk is dat stappen vooruitgezet kunnen worden en dat dit op korte termijn mogelijk is. Wij zijn de voorbereidingen gestart, zodat direct na besluitvorming door uw raad, ook gestart kan worden,

dan wel een vervolg kan komen op lopende projecten. Vanuit die insteek zijn de voorstellen en besluiten bij bijlage 2 ook zo concreet mogelijk geformuleerd.

Bij dit alles zijn wij ons bewust dat deze Visie op de Retail voor sommige winkeliers en eigenaren confronterend en ingrijpend is en voor anderen weer kansen en mogelijkheden biedt. Wij benadrukken dan ook dat deze Visie niets zegt over hun ondernemerschap. Wij onderschrijven dat er blijvende aandacht nodig is voor de mogelijk ingrijpende aspecten van deze Visie. Juist daarvoor dient de regisseur ingezet te worden en zijn wij blij met de subsidie van de provincie dit het mogelijk maakt en daardoor de financiële positie van onze gemeente in deze niet de beperkende factor hoeft te zijn.

Duurzaamheid en Inclusie

Een sterk centrum is van belang voor de duurzame aantrekkelijkheid van Woudenberg als dorp om te wonen, leven, werken en recreëren en goed centrum is toegankelijk voor iedereen.

Maatschappelijke participatie

Alle eigenaren, winkeliers en inwoners van Woudenberg hebben baat bij een sterk centrum en duidelijkheid in de ontwikkelrichting. Deze duidelijkheid is nodig om tot investeringen te komen en een einde te maken aan de huidige leegstand in het centrum.

De Visie op de Retail is opgesteld door een onafhankelijk deskundig bureau die naast analyse van de cijfers vooral ook kennisgenomen heeft van wat er leeft in Woudenberg onder winkeliers en eigenaren. O.a. tijdens een brede bijeenkomst op 13 juli 2021, maar nog veel meer tijdens alle individuele gesprekken. Duidelijk is dat de uitvoering van deze Visie op de Retail gevolgen kan hebben voor individuele ondernemers. Daar moet zorgvuldig mee worden omgegaan.

Coronavirus

Heeft geen invloed gehad op het proces van totstandkoming van de Visie op de Retail. De algemene gevolgen van het virus op de detailhandel zijn verwerkt in het rapport.

Beoogd resultaat (hoe)

Lange termijn ontwikkeling van het centrum tot een duurzaam Vitaal Dorpshart.

Financiële consequenties op juistheid beoordeeld door FZ.

De Visie op de Retail is door BRDG opgesteld binnen de beschikbare ruimte van het krediet van 18 februari 2021. De formele afrekening volgt op een later moment.

De diverse bijstellingen of aanvullingen van de ruimtelijke kaders kunnen budgetneutraal.

Het actieplan vraagt wel om investeringen. Binnen de reguliere begroting van de gemeente Woudenberg is hiervoor geen financiële ruimte. Wij hebben inmiddels voor de kosten van de gebiedsregisseur in brede zin subsidie aangevraagd bij de provincie Utrecht. Het door de provincie Utrecht beschikbaar gesteld bedrag van €80.000 per gemeente in het kader van subsidieregeling "Versterking Vitaliteit Binnensteden, Dorpskernen en Winkelcentra", zou dit waarschijnlijk dekken.

Aanvullende onderzoeken of actie met name rond de verkeerssituatie rond 't Schilt/Voorstraat als gevolg van functieverandering (in de toekomst) en verkleuring naar wonen kunnen, indien noodzakelijk, met het restant van het krediet en de nog geparkeerde gelden voor verkeer en parkeren ingevuld worden. Wij zullen de gemeenteraad op de hoogte stellen op het moment dat het bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden noodzakelijk blijkt om een beroep te doen op deze gelden.

Indien op termijn blijkt dat deze onderzoeken en dus ook deze gelden niet nodig zijn, kunnen deze gelden op een later moment weer terugvloeien naar de reserve grondbedrijf (algemeen). Het is nog te vroeg om deze financiële keuze te maken. Dat komt t.z.t. bij zomerbrief of najaarsnota.

Indien de provinciale subsidie niet wordt verstrekt of ontoereikend is voor de uitvoering van de actiepunten zal her-prioritering noodzakelijk zijn en zal een aangepast financieringsvoorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd, omdat dan alsnog een deel van het beschikbaar gestelde krediet hiervoor ingezet moet worden. Vooralsnog gaan wij daar niet van uit.

Aanpak/uitvoering

- Inhuur gebiedsregisseur;
- Algemene en gerichte informatie over de uitvoering van deze Visie op de Retail;
- Gebruiken van deze besluiten bij toetsing van planologische plannen en aanvragen;
- Formele besluitvorming gemeenteraad op bestemmingsplannen c.q. omgevingsplannen;
- Start duidelijke communicatie over deze visie en de acties die eruit voortkomen;
- Voor de lange termijn communicatie wordt een communicatie kalender uitgewerkt, die flexibel kan inspelen op actuele ontwikkelingen maar gelijktijdig de grote lijn bewaakt.

Conclusie

Wij stellen voor om de Visie op de Retail vast te stellen en te gebruiken als leidraad voor de verdere ontwikkeling van het centrum tot een Vitaal Dorpshart.

Tevens stellen wij u voor om in te stemmen met het voorstel met besluitpunten per detail gebied, zie bijlage 2.

Communicatie

Er zijn diverse partijen en eigenaren van winkelpanden bezig om plannen te maken om een pand op te knappen, mee te nemen in een gebiedsontwikkeling, dan wel van functie te veranderen. Als gemeente zijn wij blij met deze initiatieven die de leegstand in het centrum kunnen verminderen en die kunnen zorgen voor een aantrekkelijk centrum. Het veranderen van de functie van panden heeft gevolgen voor het gebruik van het gebied eromheen. Zeker zolang winkels en woningen naast elkaar zullen bestaan. Het is lastig om te bezien welke aanpassingen goed zijn voor de korte en de lange termijn. Daarom heeft de gemeente in samenwerking van de DES een onafhankelijke visie laten opstellen.

Deze Visie geeft duidelijkheid in de verschillende ideeën en plannen. Het is geen eindplaatje, maar geeft wel aan welke kant de ontwikkeling op kan gaan en welke acties en besluiten in dat kader gewenst zijn. Deze Visie op de Retail maakt ook duidelijk dat een Vitaal Centrum niet alleen zal ontstaan door gebieden te herontwikkelen. Een goede samenwerking tussen winkeliers, horeca, vastgoedeigenaren en gemeente is noodzakelijk.

Als gemeente willen wij met deze visie rust en duidelijkheid brengen en daarmee een basis voor de verder uitwerking van plannen. Op onderdelen dienen plannen bijgesteld te worden. In deze bijstelling en uitwerking zal de inspraak van inwoners en gebruikers van het gebied een goede plek krijgen. Wij zijn ons bewust van het feit dat deze Visie ertoe leidt dat sommige winkeliers en eigenaren van panden opnieuw moeten nadenken over de toekomst. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat winkels op korte termijn verdwijnen. Wij willen gebruik maken van een subsidie van de provincie Utrecht om een gebiedsregisseur in te huren die de komende tijd winkeliers en eigenaren kan begeleiden en daarmee kan zorgen voor aansluiting van de ontwikkelplannen en de belangen van de individuele winkelier. Met als doel dat plannen gerealiseerd gaan worden en dat winkeliers en horecaondernemers de basis vormen van een Vitaal Dorpshart voor alle inwoners en bezoekers van Woudenberg en daarmee toekomstbestendig wordt.

Bijlage(n)

- Concept Raadbesluit
- Bijlage 1a Oplegger Visie op de Retail
- Bijlage 1b Visie op de Retail
- Bijlage 2 Beslispunten Aanvullende ruimtelijke kaders per deelgebied.
- Bijlage 3 Uitvoering actieplan

Burgemeester en wethouders van Woudenberg

Drs. B. Marinussen
Secretaris

Mr. Y.P. van Mastrigt
Burgemeester