

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum	8 februari 2024
Zaaknummer	Z/24/463122 /ADV/24/1195736
Onderwerp	Vervolg compact maken centrum Zevenaar
Portefeuillehouder	A. Boone
Contactpersoon	W. Janssen
E-mail	w.janssen@zevenaar.nl
Telefoon	0316-595111

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Door oplopende leegstand is er urgentie om regie te nemen op een toekomstbestendig en compacter centrumgebied Zevenaar. Hiermee geven we uitvoering aan de centrumvisie van 2015. Een aantal stappen zijn afgelopen jaren al gezet en we gaan hier vanaf nu een vervolg aangeven. Via deze raadsinformatiebrief informeren wij u daarover.

Kernboodschap

In 2023 werkten gemeente Zevenaar, Stichting Activiteiten Zevenaar (centrumondernemers) en de vastgoedeigenaren centrum Zevenaar onder leiding van het Kadaster samen aan het behoud van een aantrekkelijk centrumgebied Zevenaar. Dit resulteerde in het Toekomstperspectief Centrum Zevenaar. Dit stuk is als bijlage toegevoegd. Uitsluitend transformeren naar andere functies van winkelpanden is niet voldoende. Om het toekomstige centrumgebied vitaal te houden is er regie nodig. Wij gaan nu een opvolging geven aan dit traject. De daarvoor benodigde middelen ad € 35.000,00 nemen we mee in de 1^e voortgangsrapportage 2024. We geven hiermee uitvoering aan de vastgestelde centrumvisie van 2015.

Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☒ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☐ Anders, namelijk

Inhoudelijke boodschap

Een van de maatregelen uit het coronaherstelplan uit 2022 was het opstellen en uitvoeren van een actieplan om het centrum van Zevenaar toekomstbestendig maken. In dit kader is al veel gebeurd. Daarnaast werken (SAZ), vastgoedeigenaren en gemeente goed samen om uitvoer te geven aan de Centrumvisie die in 2015 is vastgesteld. Onderdeel daarvan is het compacter maken van het centrumgebied Zevenaar. Ten tijde van corona werd de problematiek in het centrum urgenter.

Vanuit het actieplan is, onder begeleiding van het Kadaster, gestart om serieus te kijken naar concrete acties om het aantal m² winkelruimte te verminderen. Dit resulteerde in het Toekomstperspectief centrum Zevenaar. Dit geeft ruimte aan initiatieven om de winkelfunctie te transformeren naar woonruimte. Inmiddels loopt er een aantal van dit soort initiatieven (woningontwikkeling op de commerciële plint). Echter is er urgentie om ook actie te ondernemen in het kernwinkelgebied waar we *geen* transformatie wensen. Dit is noodzakelijk om de steeds verder oplopende leegstand en toekomstige leegstand te beperken en/of te voorkomen. Gezamenlijk met de ondernemers hebben we een plan gemaakt om hiermee aan de slag te gaan in 2024. Dit plan is ook bijgevoegd.

De belangrijkste argumenten om dit traject te vervolgen zijn:

Uitvoering geven aan de Centrumvisie 2015 – 2025

Een van de maatregelen die is opgenomen in de uitvoeringsagenda is het compact maken van het kernwinkelgebied. Er was alleen nog niet duidelijk hoe we dit moesten doen. Door nu uitvoering te geven aan de opgehaalde acties uit het Kadaster traject, geven we uitvoering aan de Centrumvisie. Hiervoor geldt dat er draagvlak voor is bij de ondernemers en vastgoedeigenaren.

De urgentie op leegstandsaanpak neemt toe

Zevenaar kent momenteel een leegstand van 9% (van het totaal aantal winkelmeters). Recent zijn de 3 hoofdoorzaken gepubliceerd van leegstand in centrumwinkelgebieden. (bron Locatus januari 2024): faillissementen van ketens, slechtlopende retail die stopt alvorens faillissement aan te vragen en de vergrijzing zonder opvolging (50% van de 55 -plussers heeft geen opvolging). In 2023 was er nog budget voor het vervolg compacter maken centrum Zevenaar beschikbaar. Echter was er geen uitvoeringscapaciteit om verdere adviezen vanuit het Kadastertraject uit te voeren. In 2024 willen we een deel van het teruggevloede coronaherstelfonds dat hier voor gelabeld was gebruiken om vervolgacties uit te voeren op het compacter maken van het centrumgebied

De benodigde vooronderzoeken zijn in 2023 beschikbaar gekomen via de middelen uit het coronaherstelplan.

Er is actuele relevante data beschikbaar om het centrumgebied te “verkopen”. Een Locatus branche- analyse centrumgebied Zevenaar, een bezoekersdatamonitor en een openingstijden onderzoek die veel informatie geven over ons kernwinkelgebied Zevenaar.

Er is fors geïnvesteerd in de fysieke kant van het centrumgebied Zevenaar.

Onze pleinen (Markt, Raadhuisplein en Muldershof in 2024) zijn gerevitaliseerd. Dit is een unieke kans om potentiële ondernemers en/of functies aan te trekken.

Het benodigde budget om een impuls te geven aan het vervolgtraject was onderdeel van het coronaherstelplan

In RIB nr. 2023-049 en in de 2^e Voortgangsrapportage 2023 hebben wij u geïnformeerd dat de resterende middelen uit het coronaherstelplan eind 2023 komen te vervallen. De resterende middelen uit de



bestemmingsreserve vloeien terug naar de algemene reserve. Dit wordt in de jaarrekening 2023 verwerkt. Om toch een vervolgaanpak te kunnen uitvoeren willen wij deze middelen alsnog aanwenden. Financieel nemen we dit mee in de 1^e voortgangrapportage 2024.

Communicatie en vervolgproces

We gaan hier niet actief over communiceren.

Vervolgproces

Samen met de SAZ zullen wij u eind 2024 informeren over de voortgang en resultaten van de vervolg aanpak compacter centrum Zevenaar.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Danielle Jansen
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. 1195738 Plan vervolg aanpak compacter maken centrum Zevenaar
2. 1195941 Toekomstperspectief compacter centrum Zevenaar

Vervolg compacter centrum Zevenaar

Achtergrond

Zevenaar werkt aan een toekomstbestendig centrum. Hiervoor is de centrumvisie 2015-2025, vastgesteld in 2015, de basis. Deze visie, zo is afgelopen jaar gebleken, is nog voldoende actueel om verder uitvoering aan te geven. Dit korte plan van aanpak beschrijft het vervolg om te komen tot een compacter en daarmee toekomstbestendig centrum voor Zevenaar.

Waarom compacter?

Waarom een compacter centrum? Uit allerlei onderzoek blijkt dat de behoefte aan winkelmeters minder wordt en het winkel- of koopmotief voor centrumgebieden minder wordt. Zevenaar kent momenteel 9%¹ (van het totaal aantal winkelmeters) aan leegstand, vooral door winkels die stoppen. Niets doen zal leiden tot een groeiende leegstand. De economische functies bij elkaar houden/brengen (compacter) en actief “de boer op” om nieuw ondernemerschap en nieuwe gebruikers te vinden zijn daarom essentieel voor een levendig en levensvatbaar centrum.

Proces Kadaster

Het afgelopen jaar zijn we onder begeleiding van het Kadaster met circa veertig² vastgoedeigenaren in gesprek gegaan over het compacter centrum en of de centrumvisie 2015-2025 daar nog het juiste uitgangspunt voor is. Resultaat van dit proces is het toekomstperspectief centrum Zevenaar, een door het College vastgestelde beleidslijn om toekomstige vastgoedontwikkelingen te toetsen en indien wenselijk, te faciliteren. Deze beleidslijn maakt een afweging op basis van een actueel kader mogelijk en geeft aan waar we ruimte zien en bieden voor transformatie naar wonen en andere functies en waar ook niet.

Instrumenten voor compacter centrum

Naast dit toekomstperspectief is er met vastgoedeigenaren gesproken over welke instrumenten we met elkaar kunnen inzetten om het toekomstperspectief ook daadwerkelijk te realiseren. Voor een groot deel is dat een organisch proces en afhankelijk van veel factoren, zoals looptijd van huurcontracten, momenten van investering, randvoorwaarden als parkeren. Toch is dit organische proces te beïnvloeden door een aantal zaken, die we reeds klaar hebben staan, te weten:

- We hebben een blijvend netwerk en blijvende verbinding met een grote groep eigenaren, voorwaarde om met elkaar in gesprek te blijven.
- We hebben een brancheanalyse laten uitvoeren en het (ontbrekende) aanbod van Zevenaar vergeleken met veertien vergelijkbare plaatsen, zodat we hier gericht op in kunnen zetten.
- We hebben onze doelgroep, de inwoner van de Liemers, goed en beeld en kennen haar interesses en voorkeuren.

¹ Bron: Locatus Online database Zevenaar

² In wisselende samenstelling

- We hebben een datadashboard en economische monitor die ons feitelijk inzicht geeft hoe we presteren als Zevenaar.

Acquisitie; actief benaderen van partijen

Met bovenstaande instrumenten en in overleg met vastgoedeigenaren zijn we inmiddels aan een volgende stap; het actief benaderen van nieuwe kansen voor Zevenaar, dat noemen we ook wel acquisitie. Dat kan gaan om nieuwe ondernemerschap, maatschappelijke voorzieningen (die traffic genereren), tijdelijk ondernemerschap (pop ups), camouflage van leegstand, werkplekken en broedplaatsen, verplaatsingen, nieuwe samenwerkingsvormen, businessmodellen, etc....

Dit kost tijd en is een investering van iemand die in allerlei relaties en verbindingen investeert, zonder exact te weten of en wat eruit komt. We streven uiteraard naar realistische doelen en er zijn ervaringen in andere plaatsen (Rotterdam, Doesburg, Deventer, Tilburg, Hengelo) waar actief benaderen van partijen heeft geleid tot nieuw ondernemerschap en al dan niet tijdelijk gevulde panden.

Budget en langere termijn

Het inzetten van een acquisiteur voor 6-8 uren per week en een klein out of pocket budget (€10.000,-) vraagt een totale investering van €35.000,- voor 2024. Vanuit het centrum wordt gewerkt aan de structurele financiering van de aanpak van het centrum middels een collectieve financiering zoals een BIZ. Voornemen is om de rol van acquisitie dan ook vanaf 2025 hierin mee te nemen. Acquisitie is alleen zinvol als je dat langjarig inzet en hier is dus (financieel) zicht op.

Toekomstperspectief centrum Zevenaar naar een compact winkelgebied

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Yvette Abbing
datum	10 oktober 2023
versie	1.1
status	definitief

Toekomstperspectief centrum Zevenaar: naar een compact winkelgebied

Centrumvisie 2015 – 2025

In onze Centrumvisie 2015- 2025 hebben we onszelf ten doel gesteld om het kernwinkelgebied met 4.000 m² compacter te maken. Dit wil zeggen dat we de winkelfunctie transformeren naar andere functies. In de centrumvisie hebben we aangegeven welke deelgebieden in aanmerking komen voor transformatie.

Tot op heden hebben we hier echter nog geen actief beleid op gevoerd, aangezien er onvoldoende urgentie was. Nu merken we echter dat het door toenemende leegstand steeds belangrijker wordt om aan de slag te gaan. De leegstand is op dit moment 12% en stijgende. Gezien de huidige woningnood is transformatie naar wonen het meest logisch.

Centrumgebieden zijn levendige en attractieve plekken en dat moet zo blijven. Wij wilden voorkomen dat er gewoond wordt in de plint in het kernwinkelgebied omdat dit de aantrekkelijkheid en het economisch functioneren onder druk zet. Toch is wonen vaker dan nu gebeurt een kansrijk alternatief programma bij (overmatige) leegstand. Het is bovendien een uitstekende hefboom om gebiedstransformatie in het centrum te bekostigen waarbij ook publieksvoorzieningen een plek kunnen krijgen. Om te kunnen sturen op de opgave en de afweging tussen wonen en publieksfuncties is een zo concreet mogelijk beeld op deelgebiedniveau gewenst.

Duidelijke beleidskaders en visievorming zijn essentieel om transformatie op de juiste plekken te laten landen. Dit ligt enerzijds in structureel beleid gericht op het versterken van toekomstbestendige centra, het saneren van (onbenutte) plancapaciteit van minder perspectiefrijke plekken, het afbakenen van kernwinkelgebieden, het benoemen van plekken waar transformatie wenselijk is en het woonbeleid richten op verdichting en prioritering in centrumgebieden. Anderzijds ligt het in bewustwording en erkenning voor dit thema bij vastgoedeigenaren, ondernemers en (bestuurders van) gemeenten.

Landelijk beeld

De transformatie van kantoren naar woningen is zeker al een jaar of tien aan de gang en nu is de beurt aan winkelpanden. Adviesbureau Stec Groep verwacht de komende jaren een ware hausse als het gaat om de herontwikkeling van winkels naar woningen. De coronacrisis heeft deze trend versterkt. Door de crisis hebben horecaondernemers nog weinig interesse om zich te ontfemen over lege winkelpanden, maar het woningtekort blijft daarentegen onverminderd groot. "Er is duidelijk een groeiende behoefte aan centrum stedelijk wonen."

Vooraf modezaken en schoenenwinkels hebben het al enige tijd moeilijk, maar een terugloop in het winkelbezoek speelt breder. "Leegstand speelt al een jaar of tien", schetst adviseur Martijn Exterkate van Stec Groep. Onlineshoppern is veelal de boosdoener. De komst van veel horecazaken heeft de verminderde vraag naar winkelvastgoed weten te verhullen in recente jaren. Maar door corona is het toekomstperspectief voor drink- en eetgelegenheden achteruit gerend. "We zien dat de horeca in veel regio's onder druk staat. Na de verwachte faillissementsgolf kan het drie tot vijf jaar duren voordat het aanbod weer redelijk op peil is."

De toevoeging van woningen maakt dat centra hun vitaliteit behouden, benadrukt de Stec Groep. Investeren in woningen is heel erg nodig en ook behoorlijk toekomstbestendig. De waarde van woningen is stabiel of gaat vrijwel zeker verder omhoog door de onverminderd sterke vraag naar woonruimte. De



waarde van winkels dreigt daarentegen (gemiddeld genomen) omlaag te gaan. "Dit maakt de business cases voor transformatie van winkelpanden naar woningen interessant",.

De opgave in centrumgebieden is te komen tot voldoende marktspanning in de winkelmarkt. We bedoelen dan een gezonde balans tussen vraag en aanbod met focus op sterke locaties en straten. Dit vraagt om het verdichten van winkelmeters in een compact gebied en het verkleuren van winkelmeters daarbuiten, met als doel meer concentratie van passantenstromen op de gewenste plekken.

Basisvoorwaarde voor marktspanning is het aanbod in het centrum (vastgoed en planologisch) aan te laten sluiten op de marktvraag, zowel op korte als middellange termijn. Bij structureel overaanbod is transformatie noodzakelijk. Wonen is daarbij een functie die bovengemiddeld interessant is. Op langere termijn is het van belang om naast wonen ook andere (economische en maatschappelijke) functies te concentreren in centrumgebieden. Dit gelet op de functie van centrumgebieden als brandpunt voor ontmoeting en beleving en als drager van de leefbaarheid.

Vastgoedvermogensbeheerder CBRE berichtte deze zomer dat beleggers en ontwikkelaars – ondanks de huidige onzekerheid – nog altijd klaarstaan om te investeren in winkelvastgoed om vervolgens het gedeelte dat structureel leegstaat te renoveren naar woningen of ander gebruik. Als het om transformatie gaat dan kunnen volgens CBRE vooral winkelpanden in aanloopstraten naar het centrale winkelgebied op interesse van beleggers en ontwikkelaars rekenen. Daarnaast zien deze partijen ook transformatiepotentie als het gaat om winkelruimten op verdiepingen boven de begane grond, grote winkelcentra en grote winkelpanden in de binnensteden of winkelruimten aan de randen van de centrale winkelgebieden.

Faillissementen

In augustus van dit jaar zijn 39 retailers failliet gegaan. Daarmee komt het totale aantal faillissementen in de branche nu al hoger uit dan heel vorig jaar, blijkt uit CBS-cijfers. In totaal zijn er dit jaar in de retailsector 198 faillissementen uitgesproken. Dat zijn er al 5 meer dan het gehele vorige jaar (193). Ook in 2021 waren het er over het gehele jaar een stuk minder (137). (Bron: Inretail)

Belangrijkste oorzaken hiervoor zijn het moeten terugbetalen van de corona steun, de toegenomen kosten, moeite met het vinden van geschikt personeel, het niet kunnen vinden van opvolging en uiteraard online aankopen.

Zevenaarse situatie

We merken dat er ook in ons centrum een behoefte ontstaat om te transformeren in het huidige kernwinkelgebied.

Wonen

We hebben dit jaar inmiddels drie concrete aanvragen gekregen voor het transformeren van detailhandel naar wonen op de begane grond. Één voor het ontwikkelen van appartementen in de Didamsestraat en één voor het verticaal splitsen van een winkel op de begane grond (Grietsestraat), waardoor in het achterste gedeelte een woning gerealiseerd kan worden. Een zelfstandige ontsluiting aan de achterkant is hierbij mogelijk. Een derde aanvraag betreft een pand op de hoek Oude Doesburgseweg – Haspelstraat. Daarnaast ligt er een kans - nu het pand leegstaat - om het voormalig Scapino pand aan het Muldershof een andere invulling te geven.

Horeca

Met name in de Wittenburgstraat zijn een aantal initiatieven voor het toevoegen of uitbreiden van horecavormen binnengekomen, waar we vanuit de huidige centrumvisie en regelgeving niet aan kunnen meewerken. Om in de toekomst flexibeler in te kunnen spelen op dergelijke verzoeken, starten we dit jaar met het opstellen van specifiek horecabeleid voor het centrum. Op basis van gedegen behoefteonderzoek kunnen we dan bepalen waar en hoeveel ruimte er is voor het toestaan van horeca.

Overige functies

Tenslotte noemen we de ontwikkeling van een gezondheidsinitiatief aan het begin van de Didamsestraat (voormalig pand van Lucassen fietsen).

Bestemmingsplan en parkeernorm

De aanvragen voor transformatie naar wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied hebben we af moeten wijzen op grond van het feit dat dit niet past binnen het huidige beleid.

Parkeerruimte is ook een groot struikelblok. De parkeernorm per woning is in het algemeen hoog, en het toevoegen van enkele woningen vraagt vaak meer parkeerruimte dan een winkel met opslagruimte. Hier kunnen we in het centrum niet aan voldoen.

We kunnen nagaan of zich een historisch parkeertekort voordoet. Als er dan een tekort aan parkeerplaatsen is, zouden we de parkeernorm in het centrum wat ruimhartiger toe kunnen passen, omdat de transformatie anders niet mogelijk is. Het is immers meestal niet mogelijk om extra parkeerruimte in de kern te creëren. Soms werkt een aanbod om deelauto's of deelfietsen aan te bieden. We zitten vlak bij een knooppunt voor openbaar vervoer, zodat dat in ieder geval voldoende beschikbaar is.

Meestal kost ruimte voor parkeren (financieel) meer dan het oplevert. De verwachting is dat de vraag naar parkeren de komende jaren verder afneemt. Zeker jongere huishoudens hechten minder aan (auto)bezit en autodelen neemt een hoge vlucht. Door het indammen van de ruimte voor de auto wordt de stad juist voor meer mensen bereikbaar. Voetganger, fietser en OV worden dus mobiliteitsdragers bij stedelijk wonen. Ook aanvullende oplossingen zijn effectief: (financiële) parkeerregulering, afkoop met een parkeerfonds (die vervolgens in te zetten is om meer parkeervoorzieningen te realiseren), financiële arrangementen en contractvormen met bestaande parkeergarages.

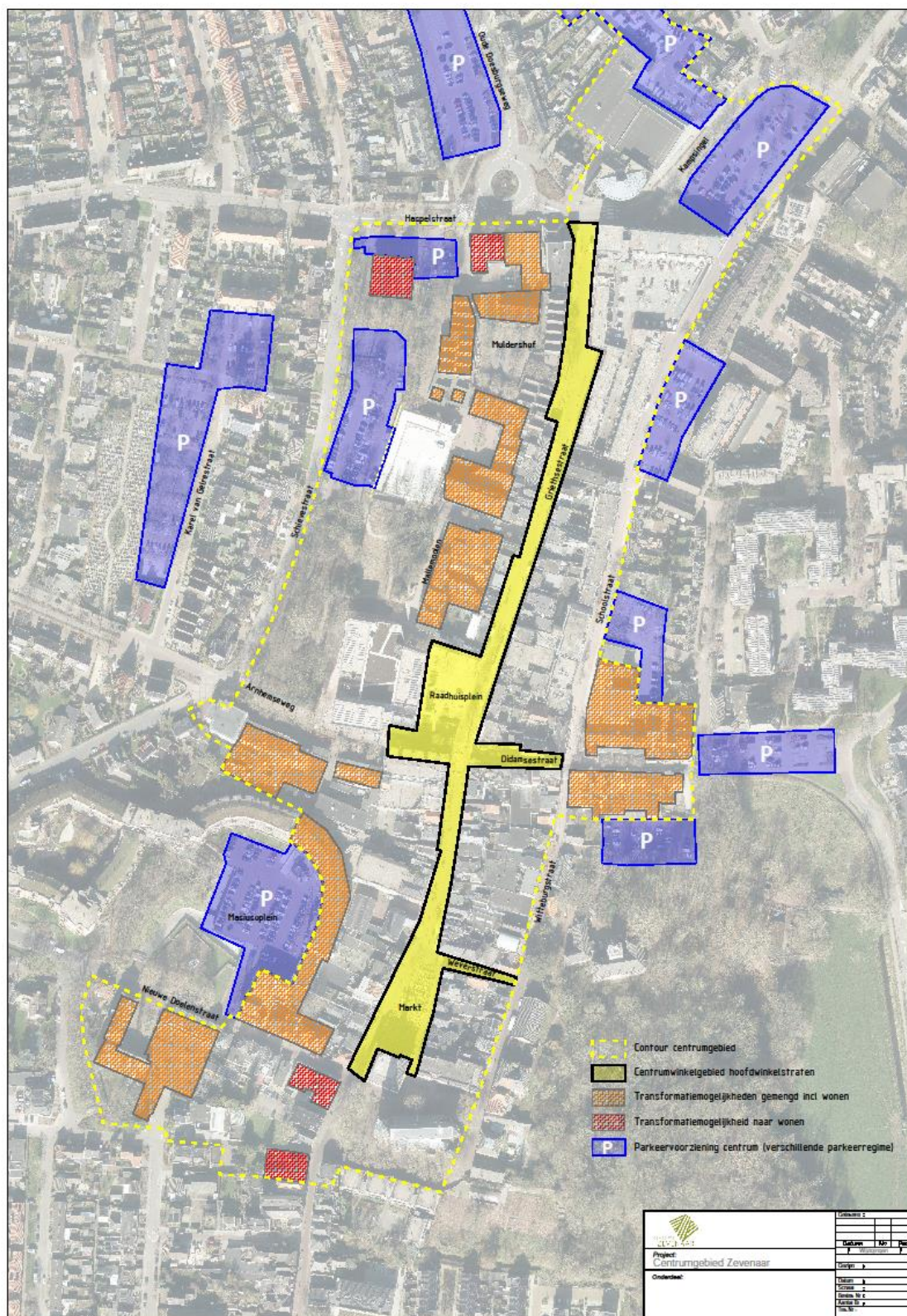
Behoefte vanuit vastgoed (Kadaster traject)

Begin dit jaar hebben we onder leiding van het Kadaster in een aantal sessies met de vastgoedondernemers uit het centrum nagedacht over hoe een toekomstbestendig Zevenaars centrum eruit ziet. De centrale vraag was wat er moet gebeuren, zodat vastgoed ondernemers investeren in het centrum. Het antwoord hierop was: duidelijkheid over waar mogelijkheden liggen om te transformeren en handelingsperspectief. Een duidelijker toekomstbeeld draagt bij aan het collectief aanpakken van de leegstand en het versterken van het centrum. Samen met vastgoed hebben we gekeken – aan de hand van het Kadasterspel – in welke straten welke kansen liggen om te transformeren. Belangrijkste conclusies zijn dat het toekomstbeeld zoals opgenomen in de Centrumvisie 2015 – 2025 nog grotendeels correct is en dat zij de Grietsestraat tussen de Markt en Mallemoolen en het eerste deel van de Didamsestraat als kernwinkelgebied zien, waarbij geen wonen op de begane grond is toegestaan. Meer opbrengst van de sessies is te lezen in de bijgevoegde nieuwsbrieven.



Nieuw gewenst toekomstbeeld

Op basis van de input vanuit vastgoedondernemers hebben we een nieuw toekomstbeeld op kaart gezet:



Op deze kaart staat duidelijk aangegeven welke deelgebieden we willen beschouwen als gebied voor transformatiemogelijkheid naar alleen wonen (rood raster) en in welke deelgebieden we mogelijkheden zien waar transformatiemogelijkheden zijn voor wonen en retail (gemengde gebieden). Het gaat hier specifiek om de begane grond. Verticaal splitsen zou hier ook mogelijk moeten zijn, waarbij geldt dat er een zelfstandige ontsluiting van het woongedeelte (dus de achterkant van het winkelgebied) mogelijk moet zijn.