



Zaaknummer: Z/23/173977/DV.23-467

Raadsvoorstel

Datum collegevergadering: 25 juli 2023

Datum raadsvergadering: 27 september 2023

Portefeuillehouder : Wethouder
Harm-Jan Kuper

Volgnummer : 19

Korte inhoud

Om ervoor te zorgen dat het centrum in de toekomst aan blijft sluiten bij de behoeften en het centrum haar positie verbetert, gunt de gemeente zichzelf, de inwoners en gebruikers een ambitieus centrumplan in woord en beeld. Hiermee wordt een duidelijke koers geschetst en wordt er tegelijk met heldere en flexibele spelregels ruimte gegeven aan initiatieven vanuit de markt.

Onderwerp

Centrumvisie en centrumplan Ter Apel

Voorgesteld besluit

- Uw raad wordt voorgesteld de centrumvisie Ter Apel met bijbehorend centrumplan vast te stellen.
- Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de geschetste scenario's t.b.v. de uitvoering en daarbij te kiezen voor een verdere uitwerking van scenario 3.
- Uw raad wordt voorgesteld het bij het scenario 3 behorende voorbereidingsbudget ad. €115.000,- op te nemen in de begroting van 2024 en de daarbij behorende uitbreiding van 0,5 fte voor de duur van 4 jaar ad. €90.000,- per jaar op te nemen in de begroting van 2024, 2025, 2026 en 2027.

Inleiding

Het winkelcentrum van Ter Apel doet het over het algemeen goed, zo blijkt uit het meest recente Koopstromenonderzoek van de provincie Groningen. Het leegstandspercentage is gemiddeld, het aanbod is uitgebreid en de bereikbaarheid is goed. 'De markt' herkent dit en klopt met initiatieven aan bij de gemeente. De gemeente wil deze initiatieven in principe graag faciliteren en de dynamiek benutten om het centrum als geheel te verbeteren. Onderzoek toont echter ook aan dat sfeer, karakter en voor sommigen zelfs een gevoel van veiligheid mist in het winkelcentrum van Ter Apel. Daarnaast zijn er diverse maatschappelijke en landelijke trends die op het centrum afkomen. Denk aan demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en de toename van kleinere huishoudens, een krappe woningmarkt, klimaatverandering en hittestress, veranderend koopgedrag en verschuivingen in de mobiliteit. Deze en andere zaken hebben allemaal effect op de inrichting en de bebouwing van het centrum.

In de bijlage van dit voorstel is de centrumvisie Ter Apel en het centrumplan Ter Apel opgenomen. De centrumvisie dient als toelichting op het centrumplan Ter Apel. Waar het centrumplan vooral in beeld de opgave uitdrukt, licht de centrumvisie de noodzaak, uitgangspunten, gemaakte keuzes en vervolgstappen verder toe. Ter bevordering van de leesbaarheid van dit voorstel worden beide stukken hieronder aangeduid als **Centrumplan Ter Apel**.

Beoogd effect - wat willen we bereiken?

Om ervoor te zorgen dat het centrum in de toekomst aan blijft sluiten bij de behoeften en het centrum haar positie verbetert, gunt de gemeente zichzelf, de inwoners en gebruikers een ambitieus centrumplan in woord en beeld. Hiermee wordt een duidelijke koers geschetst en wordt er tegelijk met heldere en flexibele spelregels ruimte gegeven aan initiatieven vanuit de markt.

Argumenten

1. Ter Apel heeft een centrumplan nodig om verschillende redenen (behorende bij beslispunt 1)

Verschillende partijen hebben zich uitgesproken over het nut van een centrumplan voor Ter Apel:

- BRDG-advies heeft met het Koopstromenonderzoek 2022 en eerder gedane onderzoeken aangegeven dat een aantal aspecten in het centrum structureel moet veranderen om in de toekomst een leefbaar en vitaal winkelcentrum te houden.
- Centrumondernemers, waaronder vastgoedeigenaren, komen met verschillende initiatieven bij de gemeente waaraan nu soms lastig gehoor kan worden gegeven, omdat een visie ontbreekt in het centrum.
- Ook in het coalitieakkoord 2022-2026 wordt specifiek de uitvoering van het centrumplan Ter Apel benoemd.
- Om aanspraak te maken op subsidiefondsen zoals de Rijkssubsidie impulsaanpak winkelgebieden en de Regiodeal Masterplan Regiocentra is een heldere visie en koers benodigd. (Rijks)overheden vragen hier expliciet om.

2. Het centrumplan is grotendeels een uitvoering van bestaand beleid (behorende bij beslispunt 1)

Bij de totstandkoming van het centrumplan had een aantal uitgangspunten invloed op de gemaakte keuzes. Een daarvan is het Bestemmingsplan Ter Apel Dorp, wat als onderlegger heeft gediend voor het centrumplan. In het verlengde daarvan is het centrumplan juist ook een instrument om in het nieuwe Omgevingsplan Westerwolde wellicht een andere invulling te geven aan planologische vraagstukken, zoals de supermarktdiscussie.

Tevens heeft de gemeente Westerwolde ambitieuze doelstellingen geformuleerd op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het centrumplan geeft hier op een praktische manier invulling aan. In het verlengde daarvan past het centrumplan naadloos bij het Cittaslow gedachtegoed, wat blijkt uit de aanbevelingen die worden gedaan t.a.v. onder andere de Cittaslow-waarden gastvrijheid, duurzaamheid, lokaal ondernemerschap en cultuurhistorie.

3. Centrumgebruikers hebben een sterke ambitie uitgesproken (behorende bij beslispunt 2)

Er zijn drie scenario's uitgewerkt die als basis kunnen dienen voor het uitvoeringsplan, waarbij het derde scenario de voorkeur heeft. Met het uitvoeren van scenario 3 wordt er volledig uitvoering gegeven aan de ambities die ondernemers, inwoners, gemeente en andere partijen met elkaar geformuleerd hebben.

- Scenario 1: alleen de snelst haalbare aanbevelingen uit te voeren met de minste kosten;
- Scenario 2: naast de aanbevelingen uit het eerste scenario óók de aanbevelingen uit te voeren waar meer inzet en middelen voor nodig is;

- Scenario 3: alle aanbevelingen uit te voeren, wat tevens de meeste investeringen vergt.

Meer details over deze scenario's zijn te vinden onder het kopje Financiën.

Kanttekeningen

1. Een centrumplan lost niet alle problemen in Ter Apel op.

Het slechte imago waar Ter Apel mee kampt zorgt er mede voor dat steeds meer mensen hun boodschappen elders doen, of hun vakantie ergens anders doorbrengen. Het gevolg hiervan is dat het verzorgingsgebied van Ter Apel erg klein is, wat ook blijkt uit het meest recente Koopstromenonderzoek. Dit is een zorgwekkende ontwikkeling. Het centrumplan kan hier op zekere hoogte een oplossing voor bieden, maar niet geheel. Parallel aan het centrumplan werkt de gemeente er hard aan om de veiligheid in het centrum te vergroten en het imago te verbeteren.

2. Een succesvolle uitvoering van het centrumplan hangt ook van andere centrumgebruikers af.

De gemeente heeft maar heel beperkt invloed op zaken die niet in haar eigendom liggen, waaronder de bebouwde omgeving. De investeringsbereidheid van vastgoedeigenaren en –gebruikers is cruciaal in het verbeteren van het centrum. De gemeente kan hierin wel een aanjagende en faciliterende rol spelen. Daarom zijn binnen het thema 'aantrekkelijke en toekomstbestendige bebouwing' stimulerende maatregelen opgenomen om de investeringsbereidheid van vastgoedeigenaren en –gebruikers te vergroten. Zonder deze maatregelen is de kans groot dat binnen de bebouwde omgeving initiatieven lastig of niet van de grond komen.

Alternatieven

Er is bij de uitwerking van het centrumplan een strak afgebakend projectgebied gedefinieerd; het winkelcentrum van Ter Apel. Het is een afweging geweest om het projectgebied te vergroten en ook omliggende gebieden mee te nemen in de centrumvisie. Echter werd hiermee de onderzoeksscope te ruim en de doelstelling te ingewikkeld. Omdat op dit moment in het winkelcentrum van Ter Apel grote uitdagingen spelen, is het belangrijk om eerst daar op te concentreren. Wel is er nauwe afstemming met reeds lopende projecten buiten het centrumgebied. Wanneer van toepassing, wordt hier in het centrumplan naar gerefereerd.

Financiën

Voor de projecten waar nu direct mee kan worden gestart, dient er een voorbereidingsbudget vrijgemaakt te worden en een projectleider aangesteld te worden. De uitwerking hiervan is in hoofdstuk 5 van de Centrumvisie Ter Apel te vinden.

Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande subsidiestromen (zowel intern als extern). Daarnaast pakken we projecten waar mogelijk binnen het reguliere gemeentelijk takenpakket op, waarmee kosten dus reeds gedekt zijn in de begroting. Ook investeringen van pandgebruikers en –eigenaren zijn benodigd om de bebouwde omgeving een impuls te geven. Daarnaast zijn er ook externe investeringskansen. Zo is de rijkssubsidie Impulsaanpak Winkelgebieden bedoeld om transformatie van winkelgebieden te versnellen en is de gemeente Westerwolde nauw betrokken bij het provinciale project Masterplan Regiocentra en de Regiodeals.

Voorgesteld scenario:

Scenario 3: alle aanbevelingen uit te voeren, wat tevens de meeste investeringen vergt.

- **Aangevraagd voorbereidingsbudget: €115.000,-. Voorgesteld wordt dit eenmalig op te nemen in de begroting van 2024.**

- **Uitbreiding van 0,5 fte voor de aanstelling van een projectleider voor de duur van vier jaar ad. €360.000,- , waarbij wordt voorgesteld voor de begroting van 2024 t/m 2027 een bedrag van €90.000,- op te nemen.**
- **Geschatte realisatiekosten waarvoor in een later stadium met het uitvoeringsplan dekking wordt aangevraagd: €3.395.000,- (exclusief kosten die nu nog op PM staan).**

Scenario 1: alleen de snelst haalbare aanbevelingen uit te voeren met de minste kosten.

- Aangevraagd voorbereidingsbudget: €30.000,-
- Uitbreiding van 0,5 fte voor de aanstelling van een projectleider voor de duur van twee jaar.
- Geschatte realisatiekosten waarvoor in een later stadium met het uitvoeringsplan dekking wordt aangevraagd: €935.000,- (exclusief kosten die nu nog op PM staan)

Scenario 2: naast de aanbevelingen uit het eerste scenario óók de aanbevelingen uit te voeren waar meer inzet en middelen voor nodig is.

- Aangevraagd voorbereidingsbudget: €60.000,-
- Uitbreiding van 0,5 fte voor de aanstelling van een projectleider voor de duur van drie jaar.
- Geschatte realisatiekosten waarvoor in een later stadium met het uitvoeringsplan dekking wordt aangevraagd: €1.845.000,- (exclusief kosten die nu nog op PM staan)

Aanpak en uitvoering

Om de ambities en aanbevelingen waar te maken is een uitvoeringsplan noodzakelijk. Wat gaan we wanneer doen, wat kost dit en welke rol hebben alle stakeholders hierbij? In het uitvoeringsplan zal ook een beheer- en onderhoudsparagraaf worden opgenomen. Met de visie zijn de kaders aangegeven van de wenselijke ontwikkelingsrichtingen. Parallel aan het opstellen van een uitvoeringsplan is er ook een aantal projecten waarmee direct kan worden gestart. Door snel eerste resultaten te boeken, groeit het enthousiasme om door te pakken. **Het uitvoeringsplan zal naar verwachting in het tweede kwartaal van 2024 opgeleverd worden.**

De looptijd van het centrumplan is op dit moment lastig te meten, omdat met name bij de afronding van de grotere ruimtelijke projecten allerlei externe en interne factoren invloed kunnen hebben op de voortgang van de afronding van het centrumplan. Uw raad zal jaarlijks via een memo of informatieve raadsbijeenkomst op de hoogte worden gebracht van de voortgang van het uitvoeringsplan.

Bijlagen

1. Centrumvisie Ter Apel
2. Centrumplan Ter Apel

Sellingen, 25 juli 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Westerwolde,

Harby Scheper,
gemeentesecretaris

Jaap Velema,
burgemeester

Nummer 19.

De raad van de gemeente Westerwolde;

Gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 25 juli 2023;

b e s l u i t :

- De centrumvisie Ter Apel met bijbehorend centrumplan vast te stellen.
- Kennis te nemen van de geschetste scenario's t.b.v. de uitvoering en daarbij te kiezen voor een verdere uitwerking van scenario 3.
- Het bij het scenario 3 behorende voorbereidingsbudget ad. €115.000,- op te nemen in de begroting van 2024 en de daarbij behorende uitbreiding van 0,5 fte voor de duur van 4 jaar ad. €90.000,- per jaar op te nemen in de begroting van 2024, 2025, 2026 en 2027.

Dit is besloten in de openbare vergadering van 27 september 2023.

Namens de raad,

Patrick Dave Nap
raadsgriffier

Jaap Velema
voorzitter