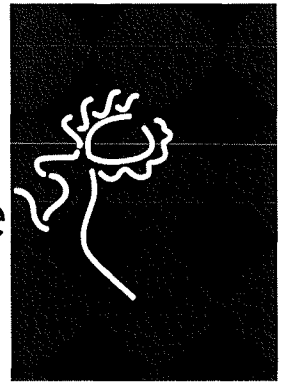




Gemeente Hellendoorn



Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 15INT02902



Datum vergadering:

Nota openbaar:

6 OKT. 2015

► **Onderwerp:** Toekomst Grotestraat/Masterplan centrum Nijverdal: van co-creatie naar realisatie.

Advies:

1. Met waardering wordt kennis genomen van de uitkomsten van het co-creatietraject met betrekking tot het Masterplan Centrum Nijverdal.
2. Het samenhangend totaalpakket aan maatregelen van het Masterplan Centrum Nijverdal wordt gezien als een kans om het centrum van Nijverdal een belangrijke impuls te geven;
3. Indien dit voor de uitvoering van het Masterplan van belang is, spreekt het college de principe-bereidheid uit om het bestaande beleid aan te passen.
4. Het college geeft opdracht om:
 - e. samen met ondernemers en vastgoedeigenaren met voorstellen te komen hoe dit samenhangend totaalpakket aan maatregelen met de de inspanningen van de verschillende partijen kan worden gerealiseerd;
 - f. aan te geven hoe die door de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren te leveren prestaties kunnen worden geborgd, daartoe uitgewerkte voorstellen ten behoeve van definitieve besluitvorming in de gemeenteraad op te stellen en zodra hierover met ondernemers en vastgoedeigenaren overeenstemming bestaat dit ter besluitvorming voor te leggen;
 - g. de besluiten die nodig zijn om de financiële bijdrage van de ondernemers en vastgoedeigenaren in bijvoorbeeld een centrumfonds te garanderen (via het invoeren van een BIZ en reclamebelasting) samen met de Ondernemersvereniging 'Op naar Nijverdal' verder uit te werken, aan te geven welke risico's daar mee samenhangen, aan te geven hoe winkeliers en vastgoedeigenaren deze risico's voor de gemeente willen beperken en deze onderdelen ter besluitvorming voor te leggen;
 - h. de conceptuele modelschets voor de Grotestraat/ Meijboomstraat uit te werken naar een voorlopig ontwerp en parallel aan dit proces te zoeken naar aanvullend budget en er naar te streven om dit plan met het dan beschikbare budget uiterlijk ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad in juli 2016;
5. De commissie Grondgebied om advies vragen.

Besluit B en W:

Conform advies

Korte samenvatting:

Op 25 november 2014 is in café Budde onder grote belangstelling de aftrap gegeven van het co-creatie proces Masterplan centrum Nijverdal. Een drietal werkgroepen (Inrichten en Verkeer, Ondernemen in Nijverdal en feestelijke inbedding en afronding) is voortvarend aan de slag gegaan. Dit heeft - mede dankzij de grote inzet van vele inwoners van Nijverdal - in relatief korte tijd een gedragen Masterplan opgeleverd voor het centrum van Nijverdal. Het plan is op 29 juli jl. door de voorzitter van de werkgroep Inrichten en Verkeer (de heer A. van den Berg) en de

voorzitter van de Ondernemersvereniging Op naar Nijverdal (de heer J. Scheppink) aangeboden aan de voorzitter van de raad.

Samengevat zijn de volgende plannen uit dit proces gekomen:

- Concept voor inrichting openbare ruimte;
- Aanpakken leegstand (tijdelijk/structureel);
- Marketingstrategie;
- Commerciële presentatie en profilering;
- Vastgoedstrategie
- Afschaffing betaald parkeren/nieuw parkeerbeleid centrum.

Het betreft een samenhangend totaalpakket dat een gezamenlijke inspanning vraagt van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Om het centrum toekomstbestendig te maken en te houden zullen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente er gezamenlijk de schouders onder moeten zetten en zich over en weer moeten verplichten die inspanningen, die nodig zijn om dat te realiseren, ook daadwerkelijk te verrichten. Het is de bedoeling dit juridisch vast te leggen en te borgen in een convenant/intentieovereenkomst.

Om een en ander financieel mogelijk te maken wordt gezocht naar een financieel houdbare constructie (bijv. een centrumfonds), die niet alleen wordt gevoed door de gemeente, maar (gedurende 5 jaar) ook door de ondernemers. Op dit moment is de dekking van het benodigde budget niet geregeld. Binnen de reguliere begroting zijn deze middelen ook niet te vinden. Dit betekent dat naar andere mogelijkheden moet worden gezocht (bijv. via belastingverhoging) om deze middelen wel te vinden.

Aanleiding:

Brandbrief ondernemers

Op 3 november 2014 is door de Nijverdalse ondernemers, winkeliers en vastgoedeigenaren, Handelsbelangen, Businessclub Nijverdal, De Gouden Winkelrand en de Stichting Promotie Nijverdal aan de raad een brief gestuurd over de grote zorgen die bij hen bestaan over de toekomst van Nijverdal en meer specifiek het centrum.

Tijdens de begrotingsbehandeling van 4 november vorig jaar is door het college toegezegd hier door middel van een masterplan voortvarend mee aan de slag te gaan.

Combitunnel

Door ingebruikname van de Combintunnel zal het autoverkeer in de Grotestraat volgens de ramingen met ongeveer 2/3 afnemen. Hierdoor zal de beleving in de Grotestraat een hele andere worden (van een straat met een stroomfunctie naar een straat met een verblijfsfunctie) Hierdoor ontstaan kansen om deze straat anders in te richten

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Hellendoorn 'Natuurlijk-Avontuurlijk', die op 20 februari 2014 door de raad is vastgesteld, zijn vier sterlocaties aangewezen: gebieden van bijzondere economische en maatschappelijke betekenis voor de gemeente. Het centrum van Nijverdal is één van deze vier belangrijke sterlocaties.

In de visie wordt aangegeven dat in het centrum en de stationsomgeving tal van ontwikkelingen spelen die het dorp een geheel ander aanzicht geven. Als relevante ontwikkeling worden genoemd de inrichting stationsomgeving, Tuinen van Nijverdal, herontwikkeling KTC-terreinen, van den Steen van Ommerenstraat en plan Hendrik Wormser.

Binnen de kernvisie worden tien concrete opgaven beschreven, waarbij opvalt dat vier van de tien projecten betrekking hebben op het centrum.

- Als eerste wordt de Grotestraat genoemd. Belangrijke constatering bij de beschrijving van dit project is dat de herinrichting van de Grotestraat belangrijk is voor (het herstel van) de identiteit van Nijverdal!
- Als tweede het project om het kernwinkelgebied te begrenzen. Concrete opgave is terugdringen overcapaciteit in winkeloppervlakte.
- Het derde project betreft de 'spin-off' van (het buitencentrum) de Sallandse Heuvelrug. Hoe krijgen we het publiek richting het centrum van Nijverdal?
- Als vierde project wordt het verbinden van Nijverdal met de Sallandse Heuvelrug genoemd. Hoe verbinden we het groen van de Sallandse Heuvelrug met De Regge. Als mogelijkheid is een groene zone via de 'Tuinen van Nijverdal' genoemd.

Verder is een ontwikkelvisie opgesteld voor het gebied waar de N35 doorheen loopt; de Strip. Een belangrijk gebied in deze visie is de Tuinen van Nijverdal. Een gebied dat aan de noordkant

direct tegen het centrum aanligt en als zodanig grote impact heeft op de uitstraling van het centrumgebied.

Naast inhoudelijke projecten is in de Omgevingsvisie als tiende 'project' een ambitie uitgesproken om de projecten vanuit de Omgevingsvisie zoveel mogelijk via een proces van co-creatie tot stand te laten komen. De omgevingsvisie vormt daarom mede de aanleiding om het masterplan centrum van Nijverdal via het proces van co-creatie tot stand te laten komen.

Verschillende werkgroepen zijn vanaf november 2014 tot en met juni 2015 met grote regelmaat bijeen gekomen. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een gedragen masterplan dat op 29 juni 2015 aan de gemeenteraad en de Vereniging voor centrumondernemers 'Op naar Nijverdal' is aangeboden.

In deze nota wordt aangegeven wat de uitkomsten van het masterplan zijn, hoe deze passen binnen de gemeentelijke kaders en wat er nodig is om van co-creatie naar realisatie te komen.

Relevante eerdere besluiten:

14INT00023 - Omgevingsvisie- Natuurlijk-Avontuurlijk

15INT00914 - Plan van aanpak "Toekomst van de Grotestraat"/ Masterplan Centrum Nijverdal

Doelstelling:

Het centrum van Nijverdal toekomstbestendig maken door uitvoering te geven aan het Masterplan voor het centrum van Nijverdal.

Oplossing:

HET PROCES

Co-creatie

Zoals in de aanleiding al is vermeld is vanuit de ambitie van de Omgevingsvisie gekozen voor een proces van co-creatie. Bekend was dat, om het proces van co-creatie te stimuleren, de rol van de gemeente in het proces moest wijzigen. De gemeente die niet fungeert als 'trekker' of 'toetsers', maar faciliteert. Co-creatie is een ontwikkelingsproces, waarbij met verschillende partijen op basis van gelijkwaardigheid wordt samengewerkt. De uitkomst wordt gedragen door alle deelnemers. Dat klinkt simpel maar dat is het zeker niet. De focus komt meer op het proces te liggen. Belangrijke voorwaarde is dat het een open proces is en dat er op voorhand geen afspraken zijn gemaakt. Alles is bespreekbaar en het 'gezonde verstand' zegeviert. Dat ging zelfs zo ver dat zelfs het coalitieprogramma niet op voorhand als kader is ingebracht. Voor de gemeente een nieuw proces en mede gelet op de grote belangen is hiervoor externe expertise ingehuurd van de bureaus BügelHajema en BroekhuisRijs. De heren Andries van den Berg en Bert Broekhuis hebben als voorzitter van respectievelijk de werkgroepen 'Inrichting en Verkeer' en 'Ondernemen in Nijverdal' een zeer belangrijke rol vervuld, omdat ze in staat bleken het vertrouwen van alle deelnemers te winnen en vast te houden en uit de vele standpunten en belangen telkens een gemene deler wisten te formuleren. Sterk punt was dat de werkgroepen zelfstandig met hun thema's aan de slag gingen, maar dat met enige regelmaat in plenaire sessies de 'kruisbestuiving' plaatsvond, omdat de thema's elkaar uiteindelijk toch ook weer raken. Vanaf het begin zijn de werkgroepen zeer enthousiast aan de slag gegaan. De inbreng van de vele deelnemers verdient een zeer groot compliment!

De provincie Overijssel is vanaf het begin nauw bij het proces betrokken. Ook de provincie is enthousiast over het proces en heeft hier uiteindelijk ook een financiële bijdrage aan geleverd.

Ondersteuning en analyse vooraf

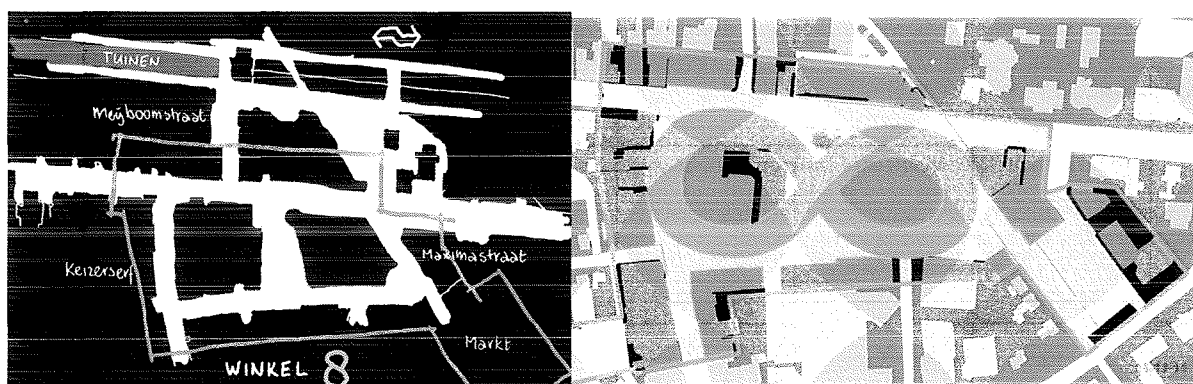
Om de werkgroepen goed te faciliteren zijn vanuit de deskundige begeleiding de werkgroepen op het gebied van distributieplanologie gevoed met cijfers, feiten en trends om met goede bagage aan de slag te kunnen gaan. Uit de compacte distributieve analyse komt duidelijk naar voren dat er geen behoefte is aan een verdere fysieke groei van het winkelaanbod. Zowel voor het aanbod

in de dagelijkse als de niet dagelijkse sector is er in de kern Nijverdal meer dan voldoende meters aanwezig.

Uit deze analyse blijkt dat de opgave voor het centrum van Nijverdal dan ook vooral een kwalitatieve opgave is, waarbij het komen tot een compact, comfortabel en compleet winkelcentrum de feitelijke opgave is. Binnen deze kwalitatieve opgave is het best mogelijk om op goede plekken enige winkelexpansie toe te staan, maar altijd vanuit de doelstelling dat dit de kwaliteit van het compacte centrum versterkt.

Uit de sterkte zwakte analyse is een helder en gedragen beeld ontstaan over de afbakening van het toekomstige centrum. De winkel-8 zal de kracht van Nijverdal moeten gaan vormen. Investerings zullen primair op versterking van dit gebied gericht moeten zijn. Naast versterking van de winkel-8 zal ook in de horeca en de verblijfskwaliteit van de 8 geïnvesteerd moeten gaan worden.

De keuze voor de 8 betekent niet dat er buiten de 8 geen winkels kunnen functioneren en / of dat de gemeente deze winkels actief zou moeten gaan saneren. In de aanloopzones kunnen een aantal specifieke winkels prima blijven functioneren.



Gemeentelijk beleid

De uitkomst uit het co-creatieproces ten aanzien van het kernwinkelgebied past in het gemeentelijke beleid. Dit beleid is in 2014 in het bestemmingsplan Nijverdal Centrum ook al vastgelegd. Daarin zijn de centrumbestemmingen verruimd en voor de verschillende gebieden, zoals aanloop- en kernwinkelgebied, verschillende centrumbestemmingen opgenomen. Op hoofdlijnen komen de gebiedsbegrenzings uit de co-creatie en het gemeentelijk centrumbeleid overeen. De uitkomsten van dit proces kunnen gezien worden als een aanvulling en actualisering van het Masterplan uit 2004. Ook toen al zijn uitgangspunten vastgesteld om tot een kernachtig winkelgebied te komen. Verder sluit de visie op het winkelgebied goed aan op de visie Centrale Strip die zich uitsprekt over het gebied Noordelijke bebouwing Grotestraat tot en met de Tuinen van Nijverdal. De visie op het centrum, of te wel Masterplan anno 2015, doet geen afbreuk aan de beoogde strategische ontwikkellocaties uit de Visie Centrale Strip, zoals die aan de noordzijde van de Grotestraat. De upgrade en eventuele herontwikkeling zal enkel in aan andere tijdsgeest en werkelijkheid gestalte krijgen.

Samengevat

De wens om te komen tot een kernwinkelgebied past binnen het bestaande beleid en is op dit moment geen reden om een bestemmingsplanherziening voor te stellen.

DE UITKOMSTEN

Totaalpakket

Het Masterplan moet worden gezien als een totaalpakket, dat onderlinge samenhang vertoont. Het ene onderdeel kan niet los worden gezien van het andere. Verschillende partijen staan voor bepaalde zaken 'aan de lat'. De gemeente is dus niet de enige partij die moet 'presteren'. Om

zekerheid te krijgen dat het totaalpakket wordt uitgevoerd, is het van belang dit gedachtengoed juridisch te borgen). Hiervoor zal met Op Naar Nijverdal een convenant/intentieovereenkomst worden gesloten. Bij deze nota is de concept-samenwerkingsovereenkomst gevoegd. Om de afspraken die gedurende het proces zijn gemaakt juridisch te borgen wordt dan ook voorgesteld om het convenant te sluiten c.q. intentieovereenkomst met de Ondernemersvereniging Op naar Nijverdal aan te gaan, nadat over de inhoud overeenstemming is bereikt.

In het Masterplan is het volgende totaalpakket aan maatregelen gepresenteerd:

1. Concept voor inrichting openbare ruimte
2. Aanpakken leegstand (tijdelijk/structureel)
3. Marketingstrategie
4. Nieuw parkeerbeleid centrum
5. Commerciële presentatie & profilering
6. Vastgoedstrategie

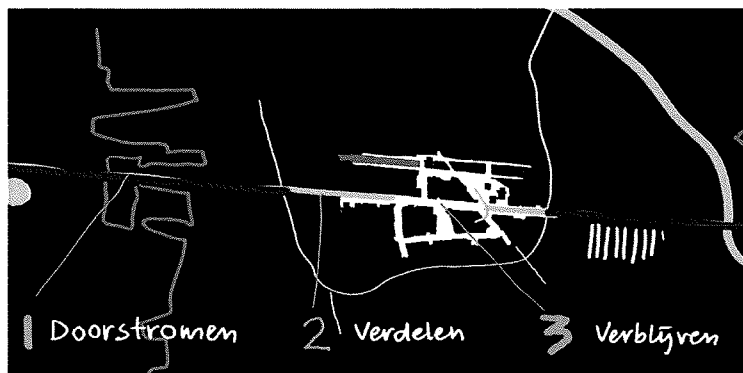
Ad 1. Inrichting openbare ruimte en Grotestraat

Conceptueel model

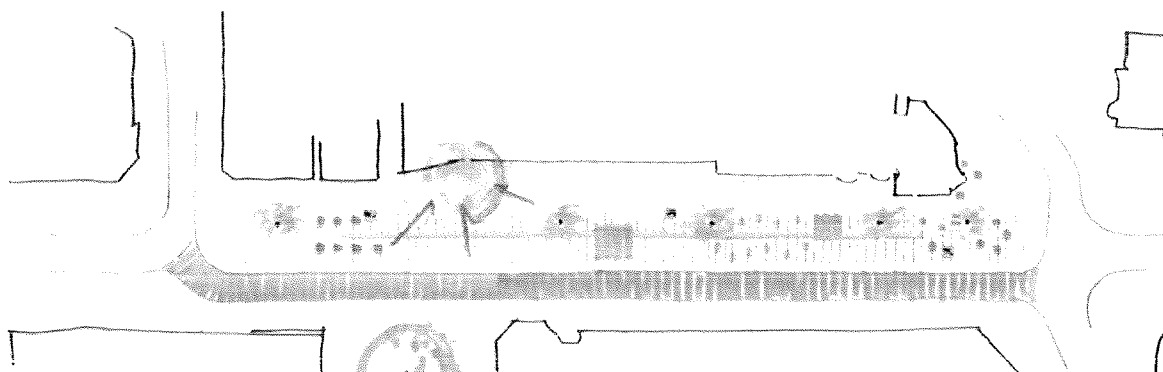
Voor de inrichting van de Grotestraat ligt er een overzichtsschets van Paarse Poort tot Regge en een conceptuele inrichtingsschets voor het gedeelte Grotestraat ter hoogte van het kern winkelgebied tussen het Keizerserf en de Maximastraat.

Bij de herinrichting van de Grotestraat is eerst de functionele verkeersfunctie van de diverse delen bepaald. De volgende functionele toedeling van de wegvakken ligt ten grondslag aan het conceptueel model:

- Van Paarse Poort tot parkeerring: stroomfunctie
- Van parkeerring tot Keizerserf: verdeelfunctie
- Ter hoogte van het winkel 8-je: verblijfsfunctie



De conceptuele schets ter hoogte van het winkel 8-je presenteert een verschuiving van de rijbaan naar de schaduwzijde in zuidelijke richting waardoor aan de zonzijde ruimte ontstaat voor een zogenoemde belevingszone voor activiteiten, horeca en commerciële uitstraling van de winkels. Vanuit de behoefte van de werkgroep aan water in het centrum is in de strook een smal waterelement opgenomen, naast terrassen, podia, sokkels en groen. Nadruk in dit verblijfsgebied ligt eerder op gebruik dan op ontwerp. Maak meervoudig ruimtegebruik mogelijk. Dat geldt voor de bestratingen, maar ook voor meubilair: niet alleen bruikbaar, maar ook verrassende combinaties van vorm en functie; "het is niet wat het lijkt".



Upgraden noordwand

Belangrijk hierbij is de samenhangende inrichting van het openbaar gebied en uitstraling van panden in het winkel-8-je. De stedenbouwkunde uitstraling van de noordwand (een wens die ook al in De Strip was opgenomen) moet worden vergroot. Er is ruimte voor (algehele-) herontwikkeling. Gemeld kan worden dat door de voorgenomen herinrichting van dit deel van de Grotestraat de eigenaren inmiddels zijn 'verleid' tot investeren en het samen opstellen van een plan. In de zomerperiode hebben de vastgoedeigenaren hun wensen verder uitgewerkt. Deze wensen van de individuele eigenaren/ondernemers worden momenteel in een impressiebeeld verwerkt. De investering door derden bij herontwikkeling van de Noordwand wordt geschat op minimaal 20 miljoen. Alvorens verder te gaan met het uitwerken van het beeld naar een concreet plan vinden de eigenaren commitment van de gemeente ten aanzien van de investering in het openbaar gebied essentieel. De noordwand van de Grotestraat tegenover het Nieuw Dunant werd zowel in het oude Masterplan van 2004 als in de visie De Strip al aangegeven als markant punt om her te ontwikkelen. Herontwikkeling zal leiden tot een kwaliteitsimpuls van het vastgoed op deze plek, waarmee een al meer dan 10 jaar in visies gekoesterde wens in vervulling zou gaan. In

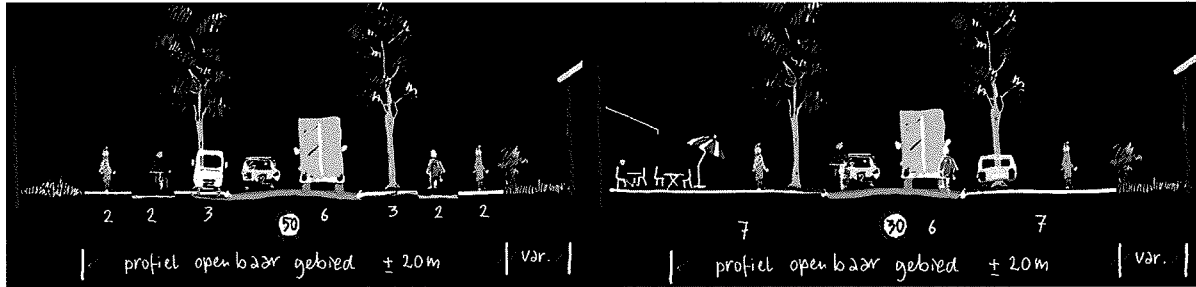
het bestemmingsplan voor het centrum is al aangegeven dat als er in Nijverdal nog hoogbouw wordt toegestaan het kernwinkelgebied hiervoor nog de enige aangewezen plek is. Indien het plan voor de noordwand gereed is moet dit worden gelegd naast het woningbouwprogramma en bekeken worden in hoeverre het daar binnen past.

Eén- of tweerichtingsverkeer

De conceptuele schets ter hoogte van het kernwinkelgebied doet voor dit gedeelte nog geen uitspraak over éénrichtingsverkeer, tweerichtingsverkeer of fietsstraat. Voorgesteld wordt om deze keus later te maken en eerst de verkeersstromen te monitoren nadat de tunnel open is gesteld. De werkgroepen vonden het lastig zich een beeld te vormen over de impact van de toekomstige verkeersstromen.

In beide gevallen (één- of tweerichtingsverkeer) zal een 30km-regime met een maximaal profiel van ca. 6 m ontstaan. Het voorstel van de werkgroep Inrichting en Verkeer over het snelheidsregime ter hoogte van het kernwinkelgebied sluit naadloos aan bij het tijdens de bouw van het Nieuw Dunant genomen gemeentelijk besluit over het toekomstig snelheidsregime ter hoogte van het Nieuw Dunant (kernwinkelgebied). Bij de uitvoering van akoestische voorzieningen in het Nieuw Dunant is hierop indertijd dan ook al geanticipeerd.

Op de wegvakken van de Grotestraat waar een stroom- en verdeelfunctie is toebedeeld blijft de snelheid voornamelijk ongewijzigd.



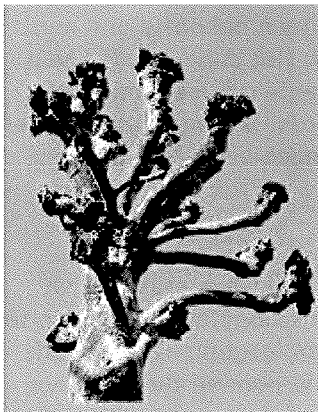
Verbindingen met de Tuinen van Nijverdal

Uit het co-creatieproces is niet een noodzaak naar voren gekomen om extra doorbraken of verbindingen tussen de Grotestraat en de "Tuinen van Nijverdal" te maken. Een extra doorbraak cq verbinding zal dan enkel een ruimtelijke kwaliteitsslag kunnen zijn maar voegt geen meerwaarde toe aan het commercieel functioneren van het centrum. Vanuit het co-creatieproces ziet men dan eerder een kwaliteitsimpuls in de Meijboomstraat om zo deze bestaande verbinding met de "Tuinen van Nijverdal" te versterken. In dit gebied ligt ook de kans om verbijzondering in de beoogde versterking te brengen door invulling te geven aan de nog liggende wateropgave om overtollig water tussen de Joncheerelaan-Vanden Steen van Ommerenstraat af te voeren door het centrum in oostelijke richting.

Verbindingen Paarse Poort en Regge

Verder zijn voor de gedeelten van de Grotestraat die als stroom- en verdeelfunctie de aanvoerroute naar het centrum verzorgen er ideeën om deze eenduidig als allee en entree vorm te geven met verbijzonderingen op bepaalde plekken langs de verkeersas.

Voor de verbinding tussen de Paarse Poort en het centrum, en ook die tussen Regge en centrum stelt de werkgroep voor om een eenduidige groenstructuur aan te brengen. Het profiel kan aangevuld worden met bomen (Platanen) daar waar die ontbreken. Nijverdal is uniek in de benadering vanaf de berg, maar het centrum is van bovenaf niet waarneembaar. Snoei de platanen (kandelaberen) om het doorzicht mogelijk te maken.



Plaats verder in de omgeving van de Paarse Poort een informatiepunt (bijv. plek oude tankstation of overloopparkerplaats Paarse Poort/voormalig station west) over de waterhuishouding van berg tot Regge en omgekeerd in de buurt van de Regge een informatiepunt over de geomorfologie van de omgeving en de bijbehorende natuurwaarden. Aanvullend kunnen een tiental informatiezuilen worden geplaatst tussen Paarse Poort en Regge waarmee verwezen wordt naar het verhaal, de beleving, de identiteit en de voorzieningen (ook de winkels en horeca) van Nijverdal en omgeving.

Gemeentelijk beleid

De ideeën met betrekking tot de herinrichting passen binnen de gemeentelijke kaders. Voor zover sprake is van woningbouw past het binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan centrum Nijverdal. Op dit moment is niet bekend of aanvullend 'contingenten' nodig zijn om

ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit zal te zijner tijd moeten worden afgewogen in het kader van het woningbouwprogramma.

Prioriteit investeringen in kernwinkelgebied

Ten aanzien van de herinrichting van de Grotestraat wordt voorgesteld om bij de fasering de prioriteit te leggen bij de Grotestraat ter hoogte van het kernwinkelgebied en een versterking van de verbinding Meijboomstraat tussen het centrum en de Tuinen van Nijverdal. Om daarna in een vervolgstap de aanvoer en verdeelroute aan te pakken en te versterken.

Een eerste inschatting van de investering op basis van kerngetallen die nodig is voor de uitvoering van de eerste fase herinrichting van de Grotestraat tussen het Keizerserf en de Maximastraat (incl. Meijboomstraat) komt op ca. 2 miljoen euro. De uiteindelijke investering kan pas definitief worden vastgesteld als de conceptuele schets is vertaald naar een inrichtingsplan. Indien de middelen na concrete uitwerking ontoereikend blijken te zijn, zal verkend worden of fasering mogelijk is c.q. of aanvullende middelen gevonden kunnen worden.

Samengevat is van belang:

- de conceptuele modelschets uit te werken naar een inrichtingsschets;
- de herinrichting Grotestraat incl. Meijboomstraat) te realiseren op basis van een (beschikbaar) budgetgerichte aanpak;
- gedurende de uitwerking van het inrichtingsplan te zoeken naar extra financiële middelen;
- het uitgewerkt inrichtingsplan Grotestraat en het dan beschikbare budget uiterlijk in de raad van juli 2016 terug te koppelen ten behoeve van de uitvoering;
- als maatregel van het Masterplan de komende 5 jaar het upgraden van strategische panden in het kernwinkelgebied (bijv. Noordwand) te faciliteren door middel van procesbegeleiding. Deze maatregel in te zetten op basis van de budgetten die ontstaan door een met ondernemers en vastgoedeigenaren op te stellen centrumfonds;
- indien noodzakelijk te zijner tijd de afweging te maken of (gestapelde) woningbouw is in te passen in het woningbouwprogramma.

Ad 2. Aanpakken leegstand

Kernwinkelgebied

Zoals hiervoor bij de omschrijving van het proces al is aangegeven is er geen behoefte aan een verdere fysieke groei van het winkelaanbod in het centrum van Nijverdal. Het concentreren van winkels in een compact kernwinkelgebied vormt een belangrijke voorwaarde om leegstand te voorkomen. In het huidige bestemmingsplan voor het centrum van Nijverdal is hierin ook voorzien door onderscheid te maken in de bestemmingen in verschillende centrumgebieden (aanloop- en kernwinkelgebied).

Uitstraling panden

De aantrekkelijkheid van het centrum wordt afbreuk gedaan doordat de winkelstructuur wordt onderbroken door leegstaande panden en etalages. Voorgesteld wordt om leegstaande panden te laten adopteren. De ondernemers(vereniging) gaan vastgoedeigenaren van leegstaande panden benaderen en met hen afspraken maken over het mogen gebruiken van de panden ten behoeve van de tijdelijke invulling van de leegstaande panden.

Dit kan op verschillende manieren zoals bestickering van de pui, etaleren/reclame-uitingen van ondernemingen, interactieve schermen en culturele uitingen. Deze acties zijn reeds in gang gezet zoals de bestickering van etalages naast het "Wijn en Whiskyhuis" en naast de "Pearle".

Voorkomen leegstand

Verder moet ingezet worden op acquisitie van nieuwe bedrijven. Een ieder (ondernemers(vereniging), gemeente, pandeigenaren, makelaars) houdt ogen en oren open voor het binnenhalen van nieuwe winkels. Landelijke partijen worden actief benaderd voor wat betreft ontbrekende dan wel te weinig aanwezige branches.

Ook het vasthouden van wat je hebt is daarbij essentieel! Het zal een samenwerking van gemeente en ondernemers(vereniging) moeten zijn die contact houden met de winkeliers / ondernemers in het centrum. Zijn er wensen bij een ondernemer, dreigt iemand te vertrekken of

wil men verplaatsen naar het kernwinkelgebied dan moet dit zo vroeg mogelijk bekend zijn en kan een ondernemer worden ondersteund en mogelijk worden behouden voor het centrum. De afgelopen periode heeft al enige 'reuring' gebracht. Naast de samenwerking en signalering van wensen is het van belang gebleken om een retail deskundige met een netwerk bij belangrijke ketens/spelers te kunnen inzetten om een lobby en ingang te hebben. Zo wordt momenteel nog ingezet op de herenmode branche en worden daarnaast concrete verkenningen gedaan met bedrijven om verplaatsing naar het kernwinkelgebied te bewerkstelligen. Naast de acties die lopen zijn er inmiddels ook verplaatsingen naar het winkelachtje in gang gezet, vestigt zich nieuwe (dag)horeca aan de Grotestraat en in de gemeentelijke unit 16 een viszaak als een nog niet aanwezige branche in het centrum.

Gemeentelijk beleid

Naast de al bestaande kaders vanuit het bestemmingsplan voor het centrum van Nijverdal is in het kader van het Masterplan actiever inzet gepleegd op acquisitie. Dit heeft inmiddels zijn vruchten afgeworpen met diverse verplaatsingen en nieuwvestigingen. Het betreft echter geen bestaand beleid. Geadviseerd wordt deze actieve inzet de komende jaren voort te zetten en hiervoor budget beschikbaar te stellen.

Samengevat:

- om te voorkomen dat nu lopende processen worden verstoord is het van belang de goede resultaten vanuit het masterplan met een retaildeskundige voort te zetten. Primair ligt deze taak en verantwoordelijkheid bij de ondernemers en vastgoedeigenaren. Ook de gemeente is echter gebaat bij een krachtig koopcentrum. Vanuit de gedachte dat wij samen met ondernemers en vastgoedeigenaren het samenhangende pakket aan maatregelen willen realiseren wordt nader onderzocht in welke mate en tot welk bedrag wij hieraan een financiële bijdrage willen verlenen. Voorwaarde is dat ondernemers en vastgoedeigenaren hierin hun leidende rol pakken en bereid zijn hierin te investeren. In het te nemen besluit van december zal hierover duidelijkheid moeten zijn.

Ad 3. Marketingstrategie

Het centrum biedt voldoende uitdaging voor de (regionale) consument maar ook voor toeristen is Nijverdal met een goede mix van landelijke ketens én bijzondere lokale formules (bijvoorbeeld lifestyle winkels) aangevuld met daghoreca een aantrekkelijk centrum om te verblijven en te consumeren.

De ondernemers(vereniging) gaat haar marketingstrategie verder uitwerken en gaat zich daarbij meer richten op de lokale toeristisch/recreatieve sector. Daarmee is al een goede start gemaakt door de Stichting promotie Nijverdal (SPN) met de al lopende campagne en de organisatie van evenementen in het centrum. Meest in het oog springende evenement is daarbij ongetwijfeld de schaatsbaan in de maand december, maar ook in 2015 is de SPN er weer in geslaagd een rijk gevulde evenementenkalender te presenteren. Het budget van de stichting komt tot stand door middel van reclamebelasting, een heffing bij de ondernemers die rechtstreeks ingezet wordt voor de ondernemers voor de activiteiten die de SPN organiseert. Naast deze middelen slaagt de SPN er echter ook in extra sponsors te werven, zodat er meer wordt gedaan dan wat op basis van de reclamebelastinggelden mogelijk is.

De ondernemersvereniging "Op naar Nijverdal" zal met een voorstel vanuit de ondernemers komen om tot een nieuwe gebiedsindeling te komen voor de reclamebelasting, waardoor het budget en daarmee de slagkracht nog verder kan worden vergroot.

Voor de toeristisch/recreatieve sector is al een folder gemaakt en zal met de lokale intensiever worden samengewerkt om het aantrekkelijke centrum van Nijverdal te promoten

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van de reclamebelasting voor evenementen kan (al dan niet met een aangepast gebied) worden voortgezet. Promotie van het centrum is aan de Stichting Promotie Nijverdal om dit zelf verder vorm en inhoud te geven. Op het gebied van Recreatie & Toerisme hanteren wij sinds de Omgevingsvisie als slogan 'Natuurlijk Avontuurlijk'. Het is van belang dit via de stichting ook uit te (blijven) dragen.

Samengevat:

Voor dit punt zal de actie vooral moeten komen vanuit de Ondernemersvereniging "Op naar Nijverdal". De gemeente zal daarbij vooral faciliteren. Gedeeltelijk is dit proces sinds een paar jaar al ingezet, maar vanuit het co-creatieproces zien de ondernemers kansen om dit verder uit te breiden.

Het voorstel vanuit de ondernemers(vereniging) ten aanzien van een verruiming van de gebiedsindeling voor de reclamebelasting zal worden verwerkt in de bestaande regeling. Bij een eventuele vergroting van het gebied waardoor extra inkomsten ontstaan wordt de intentie uitgesproken dat de eerste 5 jaar deze inkomsten worden ingezet voor de uitvoering van de maatregelen uit het Masterplan centrum.

Ad4. Nieuw parkeerbeleid Centrum

Goede parkeervoorzieningen

Een aantal jaar geleden is in het centrum van Nijverdal een parkeergarage gebouwd. Ter bekostiging hiervan is betaald parkeren ingevoerd. Vanuit de werkgroep 'Inrichting en Verkeer' is geconstateerd dat daarmee het centrum de beschikking heeft over een kwantitatief en kwalitatief uitstekend parkeersysteem.

Wens tot afschaffing betaald parkeren

De invoering van betaald parkeren, de langdurige bouwwerkzaamheden en de economische recessie hebben er toe geleid dat er minder bezoekers naar het centrum komen dan voorheen. Daarbij speelt ook het feit dat omliggende, vergelijkbare kernen geen betaald parkeren hebben een rol.

De invoering van betaald parkeren heeft er ook toe geleid dat bedrijven minder geneigd zijn zich te vestigen in het centrum van Nijverdal. Het afschaffen van het bestaande systeem en het invoeren van een nieuw parkeerbeleid is dan ook een grote wens van de ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum.

Parkeerregulering

De ingestelde werkgroep parkeren is een aantal keren bij elkaar geweest om dit onderwerp uit te werken. Daarbij is met volgende vraag gestart: Komt het verwachte gebruik van de openbare ruimte overeen met het gewenste gebruik, ook zonder parkeermaatregelen?

De werkgroep was van mening dat zonder regulering er ongewenste parkeersituaties zullen ontstaan. De volgende situaties heeft zij als ongewenst aangemerkt:

- langparkeerders (werknemers) parkeren voor de winkels/voorzieningen;
- langparkeerders parkeren in de woonwijken waardoor er onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners overblijft;
- kortparkeerders moeten te lang naar een geschikte parkeerplaats zoeken waardoor er zoekverkeer ontstaat.

De doelstelling van het reguleringsbeleid is als volgt verwoord: het binnen het centrum gebied in evenwicht brengen van de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen voor de verschillende doelgroepen, zoals werkers, bewoners en bezoekers.

Om het parkeren te reguleren staan er meerdere instrumenten ter beschikking:

1. stop- en parkeerverboden
2. betaald parkeren
3. parkeervergunningengebied
4. blauwe zone

Ad 1. Stop- en parkeerverboden

De afgelopen jaren zijn op de plaatsen waar stoppen en/of parkeren tot overlast leidde parkeer- en stopverboden ingesteld. Zo is binnen de centrumring Grotestraat, Smidsweg, Molenweg en Constantijnstraat alleen nog maar mogelijk om in de vakken te parkeren. Op een enkele plek, waar stoppen tot verkeersonveilige situaties leidde zoals bij de pinautomaat van de Rabobank, is

zelfs het stoppen verboden. Deze maatregelen zijn al op grote schaal toegepast in het centrum van Nijverdal en kunnen niet verder worden ingezet om de doelstelling te halen.

Ad 2. Betaald parkeren

Het principe bij betaald parkeren is dat de gebruiker moet betalen voor het gebruik van de parkeerruimte. Het voordeel hiervan is dat het systeem geheel of gedeeltelijk bekostigd wordt door de gebruikers zelf. Door te variëren met tarieven (vlak, progressief of degressief tarief), het variëren van tarieven per gebied en het uitgeven van vergunningen is betaald parkeren een uitstekende reguleringsvorm.

Ad 3. Parkeervevergunninggebied

Binnen een parkeervevergunninggebied kan alleen geparkeerd worden als de bestuurder beschikt over een geldige parkeervegunning. Het staat de gemeente vrij criteria te formuleren voor het verstrekken van de vergunningen. In theorie is het zelfs mogelijk om de kleur van de auto als criterium te nemen om wel of geen vergunning te verstrekken. De gemeente moet, om te zorgen dat een gebied niet "op slot" gaat, wel een regeling opstellen voor incidenteel bezoek.

Parkeren voor vergunninghouders (belanghebbenden) heeft voornamelijk zin in woonstraten en in woonbuurten in of naast gebieden met een hoge parkeerdruk. De maatregel is met name geschikt om 'overloop' tegen te gaan: bijvoorbeeld naast kantoorlocaties, in of naast centrumgebieden of andere functies die veel verkeer aantrekken.

Ad 4. Blauwe zone

Binnen de parkeerschijfzone (ook wel 'blauwe zone' genoemd) is parkeren alleen mogelijk voor een beperkte, door de gemeente vast te stellen, tijdsduur. Deze duur staat aangegeven op de borden. De beperking van de parkeerduur kan de hele dag gelden of gedurende een gedeelte van de dag, bijvoorbeeld tijdens werk- of winkeltijden. De parkeerder moet met een parkeerschijf de begintijd van het parkeren aangeven. Door de beperking van de parkeerduur kunnen automobilisten niet lang in de parkeerschijfzone parkeren.

Conclusie

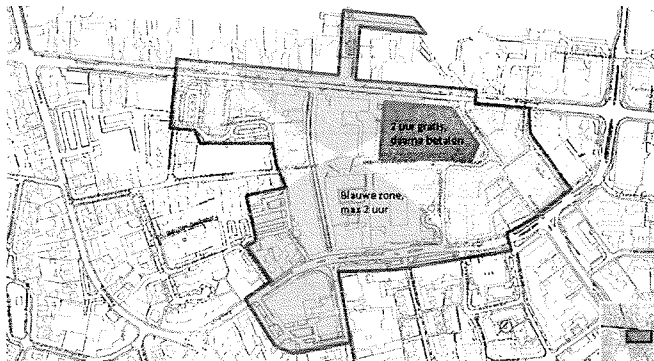
De werkgroep heeft, alles afwegende, geconcludeerd dat het invoeren van een blauwe zone in combinatie met vergunninghoudersgebied de beste oplossing is om evenwicht te brengen in vraag en aanbod van parkeerplaatsen voor de verschillende doelgroepen, zoals werkers, bewoners en bezoekers.

Nadere uitwerking blauwe zone en vergunninghoudersgebied

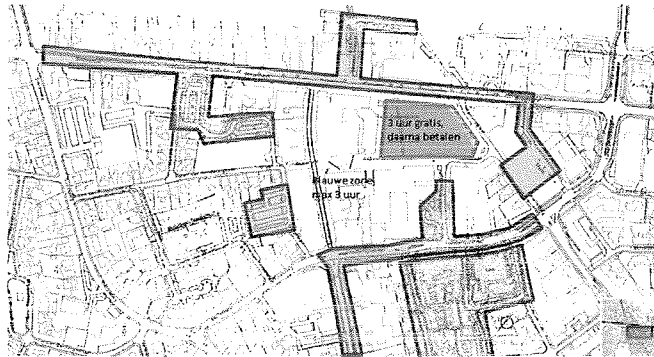
Uitgangspunten voor de nadere uitwerking zijn geweest:

- bezoekers moeten zo dicht mogelijk, gratis bij de voorzieningen kunnen parkeren;
- de garage biedt veel kwaliteit die hoofdzakelijk aan de bezoekers van het centrum geboden moet worden;
- bewoners mogen geen overlast ervaren van parkerende bezoekers en werkers;
- de bezoekers die lang in het centrum willen blijven moet een kwalitatief goede parkeervoorziening worden geboden, daar mag een (kleine) prijs tegenover staan;
- bezoekers die lang willen parkeren maar daar geen geld voor over hebben moeten op grotere afstand van de bestemming parkeren;
- werkers parkeren aan de rand van het centrum zonder overlast voor bewoners te veroorzaken.

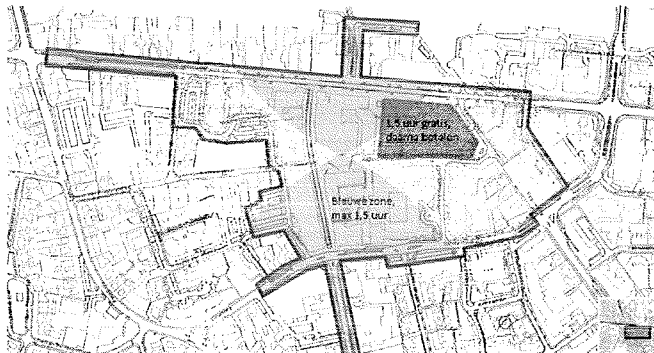
Deze uitgangspunten hebben tot de volgende drie modellen geleid:



Model 1



Model 2



Model 3

Vervolgens is plenair met de werkgroep besproken in hoeverre de drie modellen tegemoet komen aan de geformuleerde uitgangspunten.

Parkeergarage

De parkeergarage is primair bedoeld voor bezoekers aan het centrum. Niet alleen voor kort bezoek maar ook voor langer bezoek, werkers dienen te worden geweerd. Een blauwe zone is daarvoor het geëigende reguleringconcept maar omdat dit gehandhaafd moet worden een te dure oplossing. Betaald parkeren handhaven waarbij eerste uren gratis geparkeerd kan worden biedt als extra voordeel dat het parkeerverwijssystem aan blijft geven of de garage vol is wat onnodig zoekverkeer voorkomt. Om te stimuleren dat de bezoekers de auto in de parkeergarage parkeren en niet op maaiveld, dit is minder fraai, stelt de werkgroep voor om de gratis parkeertijd in de parkeergarage langer te laten zijn dan de tijd die geldt binnen de blauwe zone. Daarnaast kunnen binnen een betaald systeem specifieke acties met abonnementen, kortingen etc. gehouden worden.

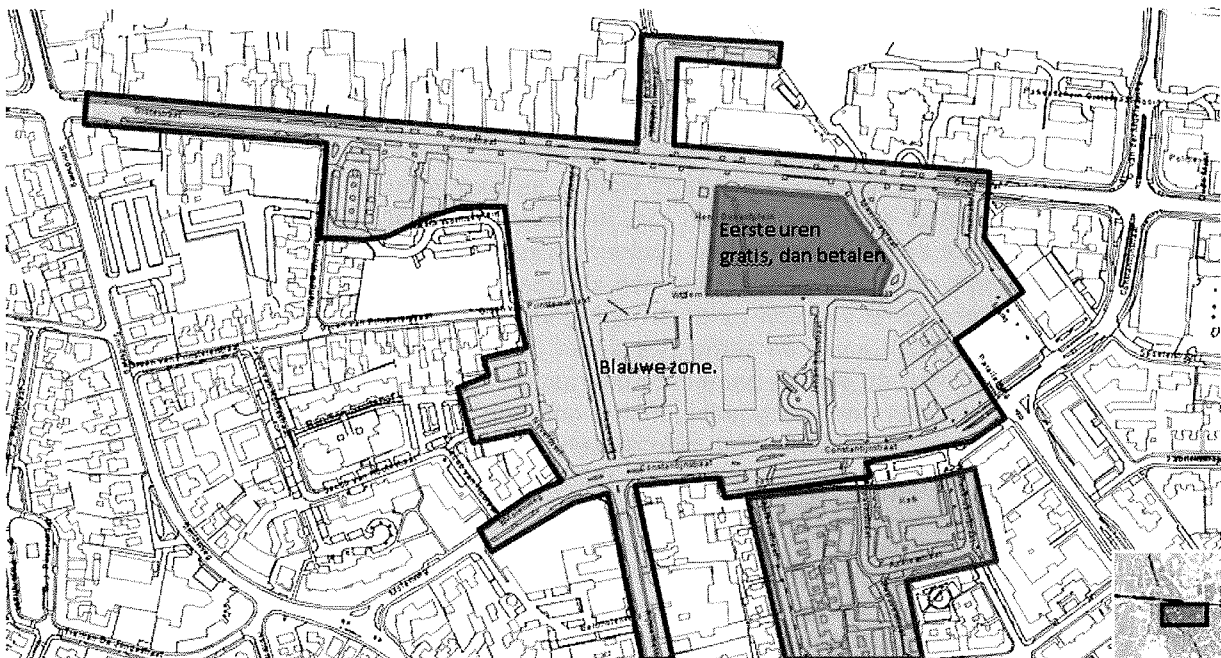
Een groot nadeel bij het geheel gratis parkeren in de garage is dat we geen btw inkomsten genereren. Dat houdt ook in dat we een deel van de btw over de bouw van de garage moeten terugbetalen aan de fiscus. Destijds is gekozen voor het terugvorderen van de btw op de bouw en het afdragen van de btw over de inkomsten. Als dat laatste vervalt, moeten we (een deel) van de btw over de bouw alsnog terugbetalen aan de fiscus.

Maaiveld

De drie opgestelde modellen blauwe zone vertonen veel overeenkomsten en verschillen met name in de aanloopgedeelten van de Grotestraat en de Markt van elkaar. Op basis van de gegevens uit recent parkeeronderzoek blijkt dat in alle drie modellen is onvoldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor de werkers in het centrum terwijl het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers een overcapaciteit heeft. Om die reden is een gedeelte van de Markt en het parkeerterrein Hendrik Wormser in het definitieve voorstel buiten de blauwe zone gelaten.

In het verleden ondervond met name het noordelijk gedeelte van de Bloemenwijk overlast van werkers. Sinds de invoering van betaald parkeren en later het vergunninghoudersgebied is deze overlast verdwenen. Daarom stelt de werkgroep voor dit noordelijke deel van de Bloemenwijk binnen het vergunninghoudersgebied te laten liggen.

Na de plenaire bespreking bestond er consensus over het onderstaande model. Welke uren er aan gratis parkeren en blauwe zone worden verbonden moet in de verdere uitwerking bepaald worden.



Model 4: Keuze werkgroep co-creatie.

Financiële consequenties

Door de gemeente is vanaf het begin van het proces helder aangegeven dat bij afschaffing van betaald parkeren de financiële kloof voor de gemeente alleen te groot is om te overbruggen. Gelet op de nadrukkelijke wens vanuit de ondernemers en eigenaren is daarom verkend in hoeverre de bereidheid bestaat bij te dragen in het verlies dat door afschaffing van betaald parkeren en het invoeren van een blauw zone ontstaat. Slotstuk van deze werkgroep was de ondernemersbijeenkomst op 18 mei 2015, georganiseerd door de Ondernemersvereniging Op naar Nijverdal (ONN). Op de bijeenkomst zijn de uitkomsten van het co-creatieproces toegelicht. Tijdens deze druk bezochte bijeenkomst (zo'n 120 ondernemers!) hebben de aanwezigen (op één na!) zich positief uitgesproken over het voorgestelde nieuwe parkeerbeleid en de bereidheid uitgesproken hieraan de eerste vijf jaar € 1.1250.000,-- (5 jaar € 250.000,-- per jaar) te willen bijdragen.

Door dit statement van de ondernemers ontstaat er een mogelijkheid om te onderzoeken wat de effecten van het afschaffen van betaald parkeren zullen zijn. De ondernemers hebben aangegeven 'bij wijze van pilot gedurende de eerste 5 jaar gezamenlijk een bijdrage te willen leveren'. Zo kan voor een in eerste instantie tijdelijke periode, een nieuw parkeerbeleid worden ingesteld waarbij wordt bekeken of de gewenste effecten optreden.

Het niet meer invoeren van een blauwe zone is uiteindelijk goedkoper. Dit zit vooral in de kosten die handhaving met zich meebrengen. De meerkosten voor handhaving in een blauwe zone zijn € 60.000.— per jaar. Omdat de ervaringen vanuit het verleden leren dat het niet invoeren van een blauwe zone problemen oplevert (langdurig parkeren bij de winkels voor de deur waardoor winkels slecht bereikbaar zijn) wordt voorgesteld een blauwe zone in te voeren.

Het is voor de besluitvorming van de raad van belang dat de toegezegde inkomsten ook daadwerkelijk gegarandeerd zijn. Er is onderzoek verricht wat hiervoor juridisch de beste methode is. Mede gelet op de ervaringen in andere gemeenten wordt voorgesteld voor de eigenaren een BIZ in te stellen en voor de gebruikers (winkeliers) een extra reclamebelasting (naast de reclamebelasting die voor de organisatie van evenementen door de Stichting Promotie Nijverdal wordt opgelegd). Bedoeling is deze twee methodes op perceelsniveau nader uit te werken en zodra hierover met de Ondernemersvereniging overeenstemming is dit ter besluitvorming aan uw college en raad voor te leggen.

Gemeentelijk beleid

Het voorstel tot afschaffing betaald parkeren en invoering blauwe zone past niet in het gemeentelijke beleid. Ook wijkt het af van het coalitieprogramma waarin is aangegeven dat gedurende deze coalitieperiode betaald parkeren een gegeven is. Dat het toch bespreekbaar is gemaakt is te danken aan het gevolgde proces van co-creatie. Hierdoor is het mogelijk geworden varianten te verkennen die eerder niet zijn ingebracht, zoals het meebetalen door ondernemers aan afschaffing van betaald parkeren via een centrumfonds. Hierdoor wordt de te overbruggen kloof verkleind. Nadat dit nieuwe feit bekend was, is serieus verkend wat de juridische en financiële consequenties en mogelijkheden zijn. Indien er uiteindelijk voor wordt gekozen betaald parkeren tijdelijk af te schaffen dan zal de gemeentelijke bijdrage vanuit een beleidswijziging van 'de gebruiker betaalt' worden omgezet naar een algemene centrumvoorziening. Het voorstel is dan de bijdrage door middel van een tariefverhoging van de OZB in de meerjarenbegroting op te nemen. De financiële positie van de gemeente is niet dusdanig dat gemakkelijk middelen kunnen worden vrijgemaakt voor de van de gemeente gevraagde financiële bijdrage. Daarvoor is essentieel dat ondernemers en vastgoedeigenaren ook hun verantwoordelijkheid nemen, in financiële zin, maar ook anderszins laten zien de schouders er onder te willen zetten en een krachtig centrum vorm en inhoud willen geven. Belangrijk onderdeel daarvan is de financiële bijdrage van ondernemers en vastgoedeigenaren die wordt gestort in een centrumfonds voor de versterking van het centrum. Met de ondernemersvereniging zal een overeenkomst worden afgesloten om deze bijdrage zeker te stellen. Verkennend onderzoek heeft geleerd dat hiervoor de invoering van een BIZ voor vastgoedeigenaren en een reclamebelasting voor de gebruikers van de panden de meest aangewezen instrumenten zijn. Voor de globale systematiek zie vertrouwelijke bijlage van adviseur Van 't Land d.d. 30 september 2015. Aan beide instrumenten kleven voor- en nadelen. Voor de invoering van de BIZ zal, nadat de raad hiervoor een verordening heeft vastgesteld, een draagvlakmeting onder de vastgoedeigenaren moeten plaatsvinden. Wettelijk is bepaald wat de minimale respons moet zijn. Blijkt die minimaal benodigde respons er niet te zijn, dan is er onvoldoende draagvlak en mag de BIZ niet door de raad ingevoerd worden. Ook voor de invoering van een reclamebelasting, zal het exacte gebied en de tarieven moeten worden bepaald. De raad zal uiteindelijk voor beide instrumenten een juridische regeling in het leven roepen om de toegezegde middelen door ondernemers ook inderdaad zeker te stellen. Omdat dit belangrijke (en harde!) voorwaarden zijn voor de vorming het centrumfonds, moet hierover heiderheid zijn voordat definitieve besluitvorming over de andere maatregelen uit het masterplan door de raad kan plaatsvinden. Op dit moment worden beide regelingen gedetailleerd uitgewerkt.

Samengevat:

- voor de financiële afspraken uit het convenant een regeling opstellen, waarbij de bijdragen worden zeker gesteld ten behoeve van een op te richten centrumfonds. Hieruit kunnen, gedurende 5 jaar, naast het afschaffen van betaald parkeren ook de andere maatregelen ter versterking van het centrum worden gefinancierd;
- nader onderzoeken of en, zo ja, hoe via de instrumenten van reclamebelasting en het invoeren van een BIZ de toegezegde bijdrage van € 1.250.000.-- vanuit de ondernemers en vastgoedeigenaren gegarandeerd kan worden en welke risico's hieraan mogelijk kleven;
- zodra de bijdragen zeker zijn gesteld, kan uw college de raad voorstellen in eerste instantie voor een tijdelijke periode van 5 jaar, bij wijze van pilot, een nieuw parkeerbeleid in te stellen op het moment dat de alternatieve voorziening in de vorm van de blauwe zone kan worden ingevoerd;
- bij gratis parkeren in de parkeergarage, moeten we een deel van de btw over de bouw van de garage terugbetalen aan de fiscus;
- de kosten voor handhaving van een blauwe zone zijn geschat op € 60.000.--;
- vóór afloop van de termijn van vijf jaar zal een evaluatie moeten plaatsvinden om te bepalen of het nieuwe beleid wordt voortgezet of niet.

Ad 5. Commerciële presentatie & profilering

Tijdens de co-creatie is uit de sterke en zwakte analyse onder andere gekomen dat de commerciële presentatie van de winkels in het centrum beter moet. Dit geldt voor het vastgoed, voor de individuele ondernemer en voor de uitingen in het openbaar gebied.

Geconstateerd is dat een aantal vastgoedobjecten aan vernieuwing toe is en dat de nieuwbouw weliswaar kwalitatief een aanwinst is voor het centrum, maar qua reclame-uitingen nagenoeg geen mogelijkheden biedt. Ondernemers(vereniging) en eigenaren zijn in principe bereid te investeren in reclame-uitingen en willen met de gemeente in gesprek over verruiming van het reclamebeleid.

De individuele presentatie en profilering van winkels kan hier en daar beter. Overwogen wordt de winkeliers op verzoek een individueel advies te geven hoe consumenten naar de winkel kijken en waar de verbeterpunten liggen.

Verder zou vanuit de ondernemers(vereniging) zelf het ook qua professionalisering goed zijn om vakbijeenvakkomsten te organiseren over vakmanschap in de retail, nieuwe winkelconcepten en retailtrends.

Nijverdal is een groen dorp. Ondernemers en gemeente hebben zich samen sterk gemaakt voor de realisatie van hanging baskets in het centrum en deze inmiddels ook gerealiseerd.

Gemeentelijk beleid

Uitstraling en profilering van een bedrijf is primair een zaak van de ondernemer zelf. Vanuit de werkgroep ondernemen is aangegeven dat zij ook hierop willen inzetten om het centrum te versterken. Op naar Nijverdal zal komen met een voorstel hoe zij denken dit in te vullen. Om het niet te vrijblijvend te laten zijn, zal ook dit aspect worden meegenomen in de te sluiten raamovereenkomst met Op naar Nijverdal.

De gemeente heeft op dit moment een uitstallingsbeleid. Binnen de kaders van dit beleid zijn uitstallingen mogelijk. Het is niet gebleken dat het uitstallingsbeleid te beklappend is. Mocht dit wel zo blijken te zijn, dan is aanpassing bespreekbaar. Hiervoor zal Op Naar Nijverdal echter met een voorstel moeten komen. De discussie gaat echter niet alleen om 'waar' uitstallingen mogelijk zijn, maar ook 'wat' de kwaliteit van de uitstallingen moet zijn. Op dat laatste heeft de gemeente geen invloed. Hierover kunnen ondernemers onderling wel afspraken maken.

Hetzelfde geldt voor het reclamebeleid. Er zijn op dit moment mogelijkheden. Om een 'kakofonie' aan uitingen te voorkomen is het belangrijk afspraken te maken over kwaliteit. Ook hier geldt dat als het huidige reclamebeleid te beklappend is de bereidheid bestaat, aanpassing bespreekbaar is.

Samengevat:

De huidige beleidskaders lijken op voorhand voldoende ruimte te bieden voor uitstraling en profilering van de winkels. Mocht blijken dat het beleid te restrictief is dan bestaat de bereidheid om te onderzoeken in hoeverre verruiming mogelijk is.

Ad 6 Vastgoedstrategie

Mogelijkheden voor commerciële uitstraling, ligging, gebruiksmogelijkheden, zichtlijnen en hoeken zijn belangrijke krachten voor het functioneren van een winkelgebied. Het zijn belangrijke vestigingsvoorwaarden voor winkels maar ook belangrijk voor een aangenaam verblijf voor de consumenten. Verschillende situaties in het centrum zijn op dit moment onder de maat.

Als eerste stap is een inventarisatie gemaakt van strategische panden die versterking nodig hebben. Het bouwblok aan de noordzijde van de Grotestraat heeft daarbij prioriteit. Op basis van een inventarisatie van trends en ontwikkelingen en wensen van ondernemers en vastgoedeigenaren moet regie worden gevoerd op de uitvoering van de vastgoedstrategie.



Zoals vermeld onder Inrichting openbare ruimte en Grotestraat (Ad 1).en aanpakken leegstand (Ad 2) is door het co-creatieproces en de ingeschakelde retaildeskundigheid 'reuring' ontstaan en de eerste nieuwvestiging en verplaatsingen van ondernemers naar het centrum in gang gezet. Ook lopen nog concrete gesprekken met aanwezige branches om te verplaatsen naar strategische locaties. Verder is de bereidheid door belanghebbende getoond in het proces dat loopt om te komen tot een ruimtelijke en commerciële kwaliteitsimpuls bij de panden aan de noordwand van de Grotestraat.

Gemeentelijk beleid

In het kader van het Masterplan is externe expertise ingehuurd voor extra acquisitie. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen. Er zijn een aantal mutaties geweest in het winkelbestand (interne verplaatsingen, maar ook nieuwvestiging). Dit betreft echter geen bestaand gemeentelijk beleid. Gebleken is dat hiervoor een (landelijk) netwerk nodig is, maar ook specifieke kennis van de

retailbranche (met de daarbij behorende financieringsstromen). Die kennis is op dit moment niet binnen de gemeentelijke organisatie niet aanwezig. Vanuit het Masterplan is de behoefte hieraan de afgelopen periode duidelijk geworden.

Samengevat:

- belang van inzet op de strategische panden onderschrijven;
- het plan van de pandeigenaren aan de noordwand Grotestraat tegenover het Nieuw Dunant waar mogelijk faciliteren om de kwaliteitsslag te bewerkstelligen.

Effecten:

Met de uitvoering van de verschillende maatregelen en een herinrichting van de Grotestraat wordt een economische kwaliteitsimpuls aan het Nijverdalse koopcentrum te geven, waardoor het centrum klaar is voor de toekomst.

Planning:

- BenW: procesvoorstel 6 oktober
- Commissie. GGB eind oktober (procesvoorstel)
- BenW: definitieve voorstel: 10 november of 22 december;
- Commissie GGB 2 december 2015 of 20 januari 2016: advies raadsvoorstel en -besluit
- Raad van 15 december 2015 of 2 februari 2016
- Voor het nieuwe parkeerbeleid centrum is in eerste instantie een streefdatum aangehouden van 1 april 2016. Of deze datum gehaald wordt is afhankelijk van wanneer de regelingen door de raad vastgesteld kunnen worden, de aard van de besluitvorming en wanneer alle verkeersbesluiten in werking kunnen treden.
- Raad juli 2016 definitief inrichtingsplan met begroting terugkoppelen.
- 2^e helft 2016 aanbesteding herinrichting Grotestraat
- Geschatte uitvoering herinrichting Grotestraat 2017

Financiële consequenties:

Onderdeel van het totale masterplan is het afschaffen van betaald parkeren. De kosten hiervan staan in onderstaande tabel.

Tekorten parkeereexploitatie (per saldo)	2016	2017	2018	2019
Nieuwe parkeereexploitatie 2016-2019	1.532.000	744.000	744.000	744.000
Huidige parkeereexploitatie (gedekt in huidige begroting)	480.000	452.000	439.000	439.000
Verschil nieuwe en huidige begroting (extra tekort)	1.052.000	292.000	305.000	305.000

Het tekort voor betaald parkeren is in het 1^e jaar bijna € 1,1 miljoen hoger dan in de huidige begroting en structureel is dit circa € 0,3 miljoen. Met andere woorden dit is de opgave indien we het betaald afschaffen en de blauwe zone invoeren. Als we dit omrekenen en de bijdrage van de ondernemers hierin betrekken, nl. 5 jaar € 250.000,- per jaar, dan resteert er voor ons een bedrag van € 260.000,- structureel vanaf 2016.

Momenteel is er slechts dekking voor een deel van het totale masterplan. In onderstaand overzicht staan de geprognosticeerde investering en kosten. Daarbij maken we onderscheid in de totaal te verwachten kosten en de kosten die we nu redelijkerwijs verwachten te kunnen dekken. Ook is het restant aangegeven waarvoor nog geen dekking is.

Voor de gemeente betekent dit:

GEMEENTE	Totaal	Beschikbaar (dekking)	Resteert
Investering			
Grotestraat / Meljboomstraat	2.000.000	Begroting incl. VGRP Subsidie Provincie	670.000 500.000
Totale investering	2.000.000	Totaal beschikbaar	1.170.000
Kapitaallasten	160.000		830.000
Exploitatie			
Invoeren Blauwe zone	260.000	Taakstelling voor in de begroting 2016 (structureel)	260.000

Hieruit blijkt dat we met de beschikbare middelen (incl. een te verwachten subsidie van de provincie) circa € 1,17 mln. kunnen investeren. Om het totale plan uit te kunnen voeren is nog circa € 830.000,- nodig. Dat komt overeen met een kapitaallast van circa € 66.000,- structureel vanaf 2018. Als deze € 830.000,- (deels) bij ons vandaan komt, overstijgen we het door de raad vastgestelde investeringsplafond van gemiddeld € 5,0 mln. per jaar. Dat kan alleen als we andere investeringen schrappen. Gezien de tijdsdruk zijn deze mogelijkheden niet verder verkend.

Voor de exploitatie geldt een bedrag van € 260.000,- structureel als gevolg van het invoeren van een Blauwe zone c.a.

Risico's:

1. *De investering van € 2,0 mln. is gebaseerd op een grove inschatting o.b.v. eenheidsprijzen. In deze fase houdt dat in dat we rekening moeten houden met een bandbreedte van ± 25% (circa € 500.000,-).*
2. *De subsidie van de provincie is nog niet definitief toegezegd..*

Daarnaast zitten in het masterplan ook aanbevelingen waarvoor extra middelen benodigd zijn, zoals:

1. Inzet van een retaildeskundige gedurende een bepaalde periode (max. 5 jaar);
2. Verruiming reclame-/uitstallingenbeleid
3. Commercieel advies bij nieuwe ontwikkelingen;
4. Vakbijeenkomsten met betrekking tot de verdere professionalisering van winkeliers.

Met de Ondernemersvereniging 'Op Naar Nijverdal' worden op dit moment nadere afspraken gemaakt over de intensiteit van de inzet, de kosten van de inzet en de dekking van deze kosten. Van belang is wat ondernemers vanuit bestaande middelen (bijv. deel inzet budget SPN?) kunnen financieren c.q. zelf kunnen organiseren en voor welk budget dan nog dekking moet worden gevonden. Zodra hierover duidelijkheid bestaat, zal hierover nader worden geadviseerd.

Risico's

1. *Het niet uitvoeren van het totale maatregelenpakket door ondernemers, vanwege gebrek aan middelen*
2. *Bijdragen in het centrumfonds voor activiteiten tbv ondernemers door de gemeente is bij sommige posten niet mogelijk vanwege het verbod op staatssteun.*
3. *Geen goedkeuring / bereidheid van de ondernemers over de betaling van de € 250.000,- per jaar (totaal € 1,25 mln. voor de eerste 5 jaar) ten behoeve van het centrumfonds.*

Begroting 2016:

Vanuit de impact van het masterplan, het daaruit voortkomende samenhangende maatregelenpakket en de onzekerheden hoe en in welke mate gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren in staat zijn voor die maatregelen de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen, hebben wij in de begroting 2016 geen voorstellen om middelen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het Masterplan Centrum Nijverdal meegenomen. Op dit moment is er nog geen 'harde' toezegging van de ondernemers en vastgoedeigenaren voor hun bijdrage in het plan. Ook de manier van betalen (de regeling) is dan nog niet bekend. Dat betekent dat de regelingen die moeten worden getroffen om het samenhangende maatregelenpakket te realiseren op korte termijn moeten worden opgesteld en de instemming moeten krijgen van de ondernemers, vastgoedeigenaren, uw college en gemeenteraad. Van essentieel belang is dat ondernemers en vastgoedeigenaren hun financiële bijdrage willen en kunnen garanderen. Deze toezegging verwachten we in december 2015 te krijgen. Dat is na de behandeling van de Programmabegroting 2016 in november. In een afzonderlijk raadsbesluit zal de gemeenteraad t.z.t. worden gevraagd of en welk bedrag beschikbaar moet worden gesteld ten behoeve van de uitvoering van het totale masterplan en hoe dit bedrag kan worden gedekt. Verder is onze insteek om het Masterplan Centrum uit te voeren indien en voor zover er budget is. We blijven naast het beschikbaar stellen van eigen middelen daarom ook inzetten op het verkrijgen van subsidies en/of het vrijmaken van middelen. Dit kan inhouden dat we het Masterplan Centrum gefaseerd uitvoeren.

Personele consequenties:

De personele inzet als gevolg van de uit te voeren acties zal nog in de werkplannen voor 2016 moeten worden verwerkt

Juridische consequenties:

Om de afspraken vanuit het Masterplan tussen ondernemers en gemeente te borgen, wordt een convenant afgesloten. Met de Ondernemersvereniging "Op Naar Nijverdal" vindt op dit moment overleg plaats over de inhoud van de overeenkomst. Zodra hierover overeenstemming is bereikt, zal de overeenkomst ter besluitvorming worden aangeboden.

Informatisering / Automatisering:

Nvt

Burger- en overheidsparticipatie:

Het project werkt volgens een zogenoemde co-creatie proces en kent een bottom up benadering door met gebruikers, inwoners en ondernemers invulling te geven aan dit project. De ultieme vorm van overheidsparticipatie.

Communicatie:

Communicatie speelt een belangrijke rol in de verwachtingen en de belevingen van de buitenwereld over de voortgang van het project en de realisatie er van in het centrum van Nijverdal. Daar waar mogelijk zal bij mijlpalen van (individuele) acties waar mogelijk in de media publiciteit gegenereerd kunnen worden

Overige consequenties:

Nvt