

Memo

0098-AZK-58309

Aan:	gemeenteraad
Van:	college van burgemeester en wethouders
Afdeling:	ruimte
Datum:	21 november 2019
Onderwerp:	voortgangsmemo centrumontwikkeling
Bijlage memo:	
N.a.v. toezegging raad d.d.:	

Inleiding

Op 15 maart 2019 hebben wij u met een memo geïnformeerd over de resultaten van de in januari uitgevoerde schouw van het centrumgebied. Met deze voortgangsmemo willen wij u bijpraten over de laatste stand van zaken en geven wij aan hoe wij het verdere proces zien om te komen tot een centrumvisie en uitvoeringsagenda met als doel om in gezamenlijkheid met alle betrokkenen te komen tot een compact en aantrekkelijk winkelgebied in Wolvega (opgave 23 van ons collegeprogramma 2018-2022).

Stand van zaken

Zoals in de memo van 15 maart 2019 staat vermeld worstelde de WOW met de vraag over wat de taak en rol van een centrummanager moest zijn. Inmiddels is de heer Kees Koopstra door de WOW ingehuurd als bedrijvenmanager. In de communicatie heeft het bestuur van de WOW de hoofdtaak van de bedrijvenmanager omschreven als: "het ondersteunen van de driehoek winkeliers – bestuur WOW – gemeente in hun gezamenlijke doelstelling om de kwaliteit van de winkelfunctie ten minste te behouden in en zo aantrekkelijk mogelijk winkelgebied in Wolvega".

In onze ogen zijn onderstaande taken daar onderdeel van:

- Verbinding leggen tussen ondernemers;
- Organiseren van meer eenheid/samenhang in activiteiten in het centrum;
- Verbeteren kwaliteit uitstraling winkels in centrumgebied.

In de afgelopen periode hebben wij als gemeente geconstateerd dat het wenselijk is dat wij een onafhankelijk deskundige inhuren die ons adviseert bij opgave 23 van het collegeprogramma om in gezamenlijkheid met alle stakeholders te komen tot een compact en aantrekkelijk winkelgebied in Wolvega. Wij hebben hierover vlak voor de zomer een gesprek gevoerd met de heer Marc Majolée die voor de schouw door de WOW als vertegenwoordiger namens INretail was aangedragen. Tijdens en na de schouw hebben wij de indruk gekregen dat deze persoon met zijn input, kennis en ervaring door alle partijen wordt gezien als een geschikt iemand om een rol te spelen in het vervolgproces. Vanaf eind september is de Marc Majolée (Majolée RetailVastgoedAdvies) met zijn werkzaamheden als strategisch adviseur centrumontwikkeling begonnen. In eerste instantie voor 1 dag in de twee weken en beoogd vanaf januari 2020 één dag per week. De werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit de strategische aanpak/advisering hoe te komen tot een compact en attractief centrum. Binnen deze opdracht zijn de volgende onderdelen aan de orde:

- Initiëren, begeleiden en adviseren over (onderzoeks)retailprojecten;
- Deelnemen aan diverse overleggen namens de gemeente;
- Meedenken, initiëren en organiseren strategie, centrumvisie en actieplan voor de korte en lange termijn.

Op 2 oktober is er een overleg geweest met de WOW waarbij de heer Majolée zich heeft voorgesteld en heeft toegelicht welke rol hij voor zich ziet in het proces om te komen tot de stip aan de horizon.

Op 22 oktober is er een tweede overleg geweest met de WOW en is er kennis gemaakt met de door de WOW ingehuurde bedrijvenmanager Kees Koopstra. Daar is afgesproken dat er structureel overleg komt tussen Marc Majolée en de bedrijvenmanager. Vanuit ieders rol, gezamenlijk belang, visie en uitvoering.

Met de WOW is besproken dat het van belang en wenselijk is dat er eerst voldoende en passende basisinformatie moet zijn willen we goed gemotiveerd stappen kunnen zetten. Dit vraagt om onderzoek naar de klanten van ons centrum en het detailhandelsaanbod dat hierbij hoort.

In het memo van 15 maart hebben wij ook melding gemaakt van verbeterpunten op korte termijn. Door middel van zogenaamde 'laaghangend fruit' acties willen we laten zien dat we gaan werken aan het centrum. Zo hebben we besloten om een schutting te plaatsen rondom het braakliggende terrein aan de Hoofdstraat Oost wat voor vele winkeliers en klanten al jaren een doorn in het oog is. Bij de uitvoering worden de omliggende winkeliers betrokken.

Daarnaast hebben we de afgelopen maand contact gehad met ondernemers die voornemens zijn hun gevel aan te passen of die dat vrij recent hebben gedaan. Wij zijn voornemens een specifieke subsidieregeling op te stellen. In de aanloop hier naartoe hebben we in 2019 een aantal ondernemers uit reguliere budgetten een subsidie gegeven om alvast ervaring met een dergelijke regeling op te doen. Hierover wordt u zoals gebruikelijk in de P&C-cyclus geïnformeerd.

Provincie Fryslân heeft onlangs de Subsidieregeling Friese Retailaanpak open gesteld. Wij gaan een verzoek indienen bij de provincie voor een bijdrage voor 3 projecten (Wolvega, Noordwolde en Home Center). De subsidie bedraagt per winkelgebied ten hoogste 50% van de subsidiabele kosten, met een maximum van € 24.999. Ook hierover zullen wij u via de P&C-cyclus op hoogte houden.

De basis op orde: onderzoek en advies

Zoals eerder in deze memo aangegeven vinden we het van belang en wenselijk dat er eerst voldoende en passende basisinformatie moet zijn willen we goed gemotiveerd stappen kunnen zetten. Begin volgend jaar wordt er een passantenonderzoek in het centrum uitgevoerd door een extern marktonderzoeksbureau in samenwerking met een consumentenonderzoeksbureau. Met dit passantenonderzoek wordt inzicht verkregen in gebruik, beoordeling en wensen van de bezoekers van het centrum. Via koppeling met consumentendata verkrijgen we meer over doelgroepen, typen consumenten en hun behoeften die Wolvega bezoeken. En via vergelijking met het aanbod ontstaat er een beeld of en in welke mate er sprake is van een match of mismatch met het huidige voorzieningenaanbod en waar kansen liggen.

Het is nodig en wenselijk om de detailhandelsvisie uit 2010 te actualiseren. De hiervoor genoemde verzamelde informatie over de klant (vraagzijde) wordt in een geactualiseerde detailhandelsvisie dan gekoppeld aan het winkel- en horecabestand (aanbod). Ook input vanuit door de WOW gevoerde gesprekken met ondernemers (de huiskamersessies) zullen wij hierbij betrekken. Daarnaast zal er gebruik worden gemaakt van het provinciaal koopstromenonderzoek dat volgend jaar wordt uitgevoerd in aanvulling op onderzoek dat in 2017 al is uitgevoerd. Dit levert specifieke inzicht en richting gevende informatie op voor maatregelen en te zetten stappen afgestemd op de doelgroep van Wolvega. In de detailhandelsvisie worden keuzes gemaakt over welk winkelaanbod (inclusief horeca, diensten, standplaatsen en warenmarkt etc.) we op welke plek in de gemeente willen hebben. Goede bereikbaarheid, parkeren en een attractieve uitstraling van de openbare ruimte horen daar als randvoorwaarde bij.

Behalve deze *fysieke of ruimtelijk-functionele* zaken is het ook van belang te werken aan een betere samenwerking. Een professionele *organisatie* en *samenwerking* van en tussen stakeholders en vooral wederzijds vertrouwen is de basis voor toekomstig succes. Zowel tussen de ondernemers onderling als tussen ondernemers(organisaties), gemeente en vastgoedeigenaren.

En als derde onderdeel is nadenken over de *profilering* en de *marketing* van Wolvega-centrum. Wat is het onderscheidend vermogen (DNA) van Wolvega? Wat voor activiteiten en evenementen horen daar bij? En hoe wordt dit via reguliere marketing maar ook online (internet en sociale media) uitgedragen? Bij de detailhandelsvisie hoort ook een lijst met uit te voeren activiteiten op deze 3 onderdelen met ieders rollen.

Centrumvisie en uitvoeringsagenda

De gezamenlijk op te stellen centrumvisie en uitvoeringsagenda moet richting geven aan een toekomstbestendig en compact(er) centrum van Wolvega. Hoe ziet het toekomstbestendige en leefbare centrum van Wolvega eruit. De ingrediënten hiervoor zijn stedenbouwkundige en vastgoed technische zaken (omvang centrum, pleinen, sfeergebieden, haalbaarheid verplaatsingen etc.), passend detailhandel- en horeca-aanbod (naar aard, soort, segment en locatie), bereikbaarheid en parkeren (verkeerscirculatie rond het centrum, in de hoofdwinkelstraat en parkeerlocaties), attractiviteit, sfeer en uitstraling panden, groen en openbare ruimte. Vanuit de samenwerking en gezamenlijke visie en duidelijkheid over ieders rol, is het mogelijk projecten te benoemen voor de uitvoering. In de uitvoeringsagenda worden de projecten en acties benoemd: wie doet wat, wanneer op welke termijn en met welke middelen.

We moeten met elkaar bespreken/bepalen hoe we dat traject vormgeven. Behalve inhuur van een extern bureau voor het opstellen van een detailhandels- en centrumvisie willen we zelf via een werksessie in januari en regelmatig overleg met de stakeholders de gezamenlijke gedachten, projecten en actiepunten helder krijgen. We denken hierbij ook aan het organiseren van een kleine kopgroep van ondernemers uit het

centrum en/of daarbuiten, waarmee we regelmatig kunnen overleggen over belangrijke zaken voor de toekomst van het centrum. En we gaan bekijken hoe we de expertise (o.a. over transformatie en organisatie vastgoed) die bij de landelijke Retailagenda en andere organisaties aanwezig is lokaal kunnen inzetten in de vorm van een lokale masterclass, bijwonen expertsessies en referentiebezoek aan gemeenten die al verder zijn in het werken aan compacte en attractieve centrum. De centrumvisie moet de gezamenlijke stip op de horizon opleveren inclusief een uitvoeringsagenda voor korte en lange termijn projecten. De regie hiervoor ligt bij de gemeente.

Mochten er naar aanleiding van deze voortgangsmemo nog vragen zijn dan zijn wij gaarne bereid een nadere toelichting te geven.

Tijdpad en proces

Activiteit	Wat	Wanneer	Wie
Werksessie met stakeholders	Samen met stakeholders komen tot een prioriteitenlijst met daaraan gekoppelde actiepunten.	Januari/februari 2020	Ondernemers, vastgoed, raadsleden.
Consumentenonderzoek	Passantenonderzoek Consumentenprofielen	Februari/maart 2020	Consumenten, overige bezoekers centrum, ondernemers, gemeente
Organisatie Vastgoed	Gesprekken over mogelijkheden samenwerkingsvorm	Tweede en derde kwartaal 2020	Vastgoed, gemeente
Inspiratiebijeenkomsten	Organiseren van inspiratiebijeenkomsten met experts.	Tweede en derde kwartaal 2020	ondernemers, vastgoed, gemeente
Referentiebezoek(en)	Uitwisseling kennis en ervaring elders met samenwerking & profilering, compact centrum (vb. Meppel/Woerden/Elst)	Tweede en derde kwartaal 2020	ondernemers, gemeente
Kopgroepoverleg	Inspiratiegroep centrumvisie m.b.t. strategische keuzes toekomst	Periodiek overleg	ondernemers, vastgoed, gemeente
Centrumvisie Uitvoeringsagenda	Vaststellen van de centrumvisie en uitvoeringsagenda en autorisatie van investeringsbudget.	Maart 2021	Gemeenteraad

