

## Raadsvoorstel

<b>portefeuillehouder</b> J.C. Elsenaar	<b>begrotingsprogramma</b> 9. Werk, inkomen en economie	
<b>b en w-vergadering</b>	<b>agendapunt</b>	<b>bijlage(n) ter inzage</b> 1. Nota van Uitgangspunten
<b>rol raad</b> Ter besluitvorming	<b>soort document</b> Startnotitie	
<b>informatie-avond</b> 10 februari 2011	<b>agendapunt</b>	
<b>raadsvergadering</b> 1 maart 2011	<b>agendapunt</b>	
<b>onderwerp</b> Calluna.		

### INHOUD VOORSTEL

1. Instemmen met Nota van Uitgangspunten Calluna
2. Een voorbereidingskrediet van € 55.000,-- beschikbaar stellen voor het uitvoeren van vervolgstappen in het kader van de revitalisering van Calluna. Dit krediet dekken uit de grondexploitatie, complex Ericaplein.

#### 1 Wat is de aanleiding?

In 2009 heeft de raad een bedrag gevoteerd om een kadernota en winkelvisie op te stellen voor het winkelgebied Calluna in Dieren. Een externe projectleider heeft daartoe het afgelopen jaar meerdere malen overleg gevoerd met diverse eigenaren en de winkeliersvereniging over het toekomstperspectief voor Calluna. De resultaten zijn verwerkt in de voorliggende Nota van Uitgangspunten (NvU). Deze NvU is de basis voor vervolgstappen, die in samenspraak met marktpartijen zullen worden opgepakt.

#### 2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

In hoofdstuk 5 van de NvU is een overzicht opgenomen van het bestaande beleidskader alsmede de gemeentelijke beleidsoriëntaties die van invloed zijn op Calluna.

#### 3 Wat willen wij bereiken?

Met de NvU willen we bereiken dat het toetsingskader wordt vastgesteld voor een stedenbouwkundige visie en in het vervolg daarop voor de uitwerking van marktinitiatieven. Concreet houdt dit in dat een stedenbouwkundige visie wordt uitgewerkt, die als uitkomst heeft:

- markeren van ontwikkel-/bouwlocaties
- leidraad herinrichting openbare ruimte

- samenhangende structuur in gehele plangebied
- duidelijker parkeerrouting
- randvoorwaarden tbv beeldkwaliteit bebouwing
- visie op gebied Buitensingel – Wilhelminaweg
- financiële raming.

Een en ander conform hoofdstuk 9 uit de NvU.

Daarnaast willen we bereiken dat los van eventuele fysieke ingrepen Calluna ook vanuit marketingoptiek stevig wordt neergezet. Dit houdt in dat de gemeente de winkeliersvereniging wil stimuleren om een marketingplan te ontwikkelen, dat zich nadrukkelijk ook richt op korte termijnactiviteiten.

Ondermeer vanuit het programma 'Pak je kans' zijn verschillende initiatieven gaande om de overlast in het gebied aan te pakken. Met de fysieke herinrichting van het gebied wil de gemeente relaties leggen met dit programma en bijdragen aan een veiliger Calluna.

#### **4 Wat gaan wij ervoor doen?**

De totstandkoming van de NvU heeft plaatsgevonden onder regie van de gemeente. Om te komen tot een vervolgstap binnen het gebied is de inzet van de grote vastgoedbeleggers onontbeerlijk, aangezien zij de belangrijkste grondposities in handen hebben. Bovendien maakt de NvU een duidelijk keuze voor het beginsel 'retail is leidend' en het inbrengen van retailgelabelde gebiedsexpertise. Wij hebben dan ook voor ogen dat de vervolgstap door deze partijen moet worden opgepakt. Dit betekent dat de gemeente in de vervolgfase opteert voor een meer toetsende rol, met de NvU als toetsingskader.

Concreet houdt dit in dat:

- een ambtelijke projectgroep de plannen beoordeelt, die door derden worden uitgewerkt
- gemeente regie zal voeren op communicatieproces met omgeving.

Ten aanzien van het marketingplan heeft de gemeente een initiërende en stimulerende rol. Concreet houdt dit in dat gemeente dit onderwerp agendeert bij de winkeliersvereniging en kijkt op welke wijze zij ondersteuning kan organiseren (denk aan inbreng kennis / mogelijke wet- en regelgeving e.d.).

#### **5 Wat gaat het kosten?**

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| - stedenbouwkundig ontwerp | EUR 30.000,- |
| - nadere onderzoeken       | EUR 15.000,- |
| - marketing                | EUR 10.000,- |
| <br>                       |              |
| - Totaal                   | EUR 55.000,- |

In de (meerjaren) begroting 2011 van de grondexploitatie is opgenomen het complex Ericaplein. In de begroting is rekening gehouden met staf- en plankosten voor een bedrag van € 140.000,-. Het thans benodigde voorbereidingskrediet kan hieruit worden gedekt.

Daarnaast zijn voor 2011 de ambtelijke uren opgenomen in het managementcontract. Deze zijn afgedekt via de bestaande formatie.

## **6 Wat zijn de risico's?**

- gebiedspartijen haken af

De NvU heeft als ontwikkelingsstrategie dat de vervolgstap door de gebiedspartijen wordt ingezet. Deze voorwaarde stelt de gemeente omdat zij bij elke herontwikkeling afhankelijk is van deze partijen. Bovendien maakt een marktinitiatief duidelijk dat de urgentie ook bij andere partijen dan enkel de gemeente wordt ervaren.

Indien deze gebiedspartijen afhaken, zal de raad zich moeten beraden op de dan ontstane situatie.

- indruk van gebrekkige communicatie

Het proces tot nu toe kan de indruk opwekken dat de gemeente partijen buiten sluit. De NvU heeft echter het karakter van een startnotitie. In wezen legt de gemeente hiermee het ontwikkelingskader vast. Gezien de complexiteit, afhankelijkheden en retailkennis binnen het gebied, is deze notitie in breder verband tot stand gekomen dan sec gemeentelijk, hetgeen in deze fase gebruikelijker is. Toch zijn bijv. niet alle winkeliers geconsulteerd.

De winkeliers zullen in het voorjaar wel worden geïnformeerd (zie ook 8). Voor het vervolgtraject wordt een communicatieplan opgesteld (strategie voor communicatie en besluitvorming, zie ook 8).

- winkeliers staan niet achter ruimtelijke ingrepen

Onder de winkeliers op Calluna is behoefte aan zichtbare en korte termijnresultaten. De voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen kennen echter een lange ontwikkeltijd, hetgeen inherent is aan de risico's, besluitvorming en wet- en regelgeving.

Door naast een fysieke ontwikkeling de aandacht eveneens te richten op de organisatorische en marketingachtige aspecten, denkt de gemeente in samenspraak met de winkeliers invulling te kunnen geven aan resultaten op korte termijn.

## **7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

De NvU is op hoofdlijnen teruggekoppeld richting vastgoedbeleggers, een aantal lokale eigenaren, winkeliersvereniging en DELS. Deze partijen hebben input geleverd voor de NvU en kunnen zich op hoofdlijnen vinden in het plan.

Tegelijkertijd zijn er ook kritische geluiden. De Boulevard ondernemers maken zich zorgen over de effecten van de plannen op hun onderneming. Ook komt de behoefte aan kortetermijn resultaten naar voren.

Beide institutionele beleggers hebben zich bereid getoond om in gezamenlijkheid een eerste vervolgstap te maken. Afhankelijk van een eerste uitkomst in deze vervolgstap zullen contractuele afspraken in een intentieovereenkomst worden vastgelegd.

## **8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

- winkeliers

Begin 2011 zal een overleg plaatsvinden met de winkeliersvereniging. Insteek van dit gesprek is de wederzijdse verwachting over het marketingplan en de korte termijnactiviteiten. Mede op basis dit gesprek zal in februari in breder verband met de winkeliers worden gesproken over NvU, particulier opdrachtgeverschap en marketingplan.

- communicatieplan

Op basis van het raadsbesluit over de NvU zal in overleg met de vastgoedbeleggers een communicatieplan worden opgesteld, waarin afspraken worden gemaakt over participatie, besluitvorming e.d. Dit voorstel zal onderdeel uitmaken van de intentieovereenkomsten die door het college moeten worden vastgesteld. Het ligt in de rede dat een klankbordgroep wordt ingesteld en dat op gezette tijden een bredere terugkoppeling plaatsvindt naar alle bewoners, omwonenden en winkeliers.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,  
burgemeester.

A.M.H. Roolvink,  
secretaris.

11.10

g

Raadsvergadering  
1 maart 2011

Agendapunt

## Ontwerp Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten Calluna
2. Een voorbereidingskrediet van € 55.000,-- beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van vervolgstappen in het kader van de revitalisering van Calluna. Dit krediet dekken uit de grondexploitatie, complex Ericaplein.

Zie hiervoor raadsvoorstel onder 'inhoud voorstel'

De Steeg,

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.