

## Riedsútstel

|                            |                                                                                                        |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ried</b>                | : 22 oktober 2020                                                                                      |
| <b>Agindapunt</b>          | : 5                                                                                                    |
| <b>Status</b>              | : Besluitvormend                                                                                       |
| <b>Program</b>             | : Programma 3 - Economie                                                                               |
| <b>Eardere behandeling</b> | : Informatiecarrousel 10 september 2020<br>Raadsvergadering 17 september 2020 (mening vormend)         |
| <b>Portefúlgehâlder</b>    | : Dhr. H. Bruining                                                                                     |
| <b>Amtner</b>              | : Dhr. T. Cuperus / dhr. J. Doevendans                                                                 |
| <b>Taheakke</b>            | : Bijlage 1 - Centrumvisie Buitenpost 2020<br>Bijlage 2 - Uitvoeringsplan centrumvisie Buitenpost 2020 |
| <b>Saaknûmer</b>           | : Z2020-07331                                                                                          |

### Underwerp

Centrumvisie Buitenpost 2020

#### Wy stelle jo foar te besluten om:

In te stemmen met de Centrumvisie Buitenpost 2020 en een voorbereidingskrediet van € 39.045,-- beschikbaar te stellen om uitvoering te geven aan de in de financiële paragraaf van dit riedsútstel vermelde acties (werkzaamheden).

### Koarte gearfetting

In het centrum van Buitenpost neemt het winkelbestand al jaren af, dit met leegstand van commercieel vastgoed tot gevolg. Vastgoedeigenaren en ondernemers vragen de gemeente regelmatig of er mogelijkheden zijn vastgoed te kunnen transformeren naar andere functies, waaronder wonen. Waar de gemeente transformatie wel of niet toe staat heeft een zorgvuldige afweging.

Er is een nieuwe centrumvisie voor Buitenpost opgesteld om richting te geven aan de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het centrumgebied, het doel van de visie is het toetsen van de levensvatbaarheid van de centrumfunctie en te komen tot een toekomstbestendig centrum voor Buitenpost. Belangrijk daarbij is een heldere afbakening van het centrumgebied waarbinnen publieke en private functies goed op elkaar worden afgestemd. Om, na de besluitvorming, uitvoering te geven aan de vermelde actiepunten in centrumvisie wordt er budget aangevraagd om de voorbereidingen hiervan te kunnen opstarten.

### Foech ried/kolleezje:

De visie en het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet wordt door de gemeenteraad kaderstellend vastgesteld.

### Ynlieding

De bestaande visie van de gemeente Achtkarspelen op het centrumgebied Buitenpost dateert uit 2007. De winkelmarkt heeft in de afgelopen dertien jaar een radicale verandering doorgemaakt. Daarnaast zijn er in Buitenpost ook ontwikkelingen geweest, zoals het omleggen van de doorgaande weg en het verdwijnen van winkels, die invloed hebben gehad op de ontwikkeling van het huidige centrumgebied.

Door het afnemende winkelbestand in het centrum van Buitenpost is er inmiddels ook structurele leegstand van winkels. Vastgoedeigenaren en ondernemers vragen de gemeente regelmatig of ze winkelruimte kunnen transformeren naar andere functies.

Waar de gemeente transformatie wel of niet toe staat behoeft een zorgvuldige afweging. Belangrijk is om de levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid van de centrumfunctie vast te stellen. Daarbij is een heldere afbakening van het centrumgebied, waarbinnen publieke en private functies goed op elkaar zijn afgestemd, van belang. Een visie die richting geeft en kaders stelt waarbinnen het centrum van Buitenpost (zowel op economisch als op maatschappelijk vlak) en directe omgeving zich verder kan ontwikkelen. De visie is in samenspraak met betrokken uit het centrumgebied en vertegenwoordigers uit het dorp tot stand gekomen.

### **Histoarje**

De bestaande visie van de gemeente Achtkarspelen op het centrumgebied van Buitenpost dateert uit 2007. De winkelmarkt heeft in de afgelopen dertien jaar radicale veranderingen meegemaakt. Besloten is om naar aanleiding van de veranderingen in de markt, maar ook naar aanleiding van de oplopende leegstand van gebouwen een nieuwe visie te ontwikkelen op het centrumgebied in Buitenpost.

Op 9 januari 2020 zijn de fractiespecialisten geïnformeerd met betrekking tot het proces om te komen tot een nieuwe visie op het centrumgebied van Buitenpost.

### **Te berikken effect**

Kernpunten van de visie zijn:

- Het aantrekkelijker en toekomstbestendig maken van het centrum van Buitenpost waar mensen gezellig bij elkaar kunnen komen voor de dagelijkse boodschappen met een heldere overzichtelijke structuur welke goed bereikbaar is. Dit kan bereikt worden door o.a. het centrumgebied compacter te maken met daarbij het creëren van een gezellig plein (Nijenstein) waardoor er een aangenaam en aantrekkelijk verblijfsgebied ontstaat;
- Het herinrichten van het compacte centrumgebied om het bezoekersgemak, verblijfskwaliteit, groen en veiligheid te verbeteren;
- Het focussen binnen het compacte centrumgebied op met name het winkelen en de horeca, buiten het compacte centrumgebied worden andere functies, niet zijnde detailhandel, toegestaan. Voor transformaties van vastgoed naar andere functies worden er duidelijke richtlijnen opgesteld waaraan de transformaties moeten voldoen. Bij de uitvoering van de visie worden de ruimtelijke kaders afgestemd op de centrumvisie.

### **Argumenten**

Het koopgedrag van de consument is de afgelopen 10 jaren drastisch veranderd, dit heeft gevolgen gehad voor de centrumfunctie van Buitenpost. Om een goed beeld te krijgen van het functioneren van het huidige centrum en de ontwikkeling van de centrumfunctie in de toekomst is de nieuwe visie noodzakelijk om richting te geven om de centrumfunctie voor Buitenpost functioneel en kwalitatief te behouden.

- Het centrum van Buitenpost wordt met name gebruikt voor de dagelijkse boodschappen. Dit wordt sterk bepaald door de aanwezigheid van drie supermarkten in het centrumgebied. Veel overige winkelbezoeken worden gecombineerd met het doen van deze dagelijkse boodschappen. Het winkelaanbod in het centrum is dan ook beperkt en richt zich met name op de inwoners van Buitenpost. Uit de marktanalyse is gebleken dat er geen groei meer zal zijn in het winkelaanbod.  
De nieuwe centrumvisie geeft richting aan een compacter centrumgebied voor de dagelijkse boodschappen in combinatie met de combinatiebezoeken en is gebaseerd op marktanalyses en het uitgevoerde onderzoek onder consumenten en ondernemers in Buitenpost.
- Door het afnemende winkelaanbod komen er steeds vaker winkelpanden leeg te staan, een aantal van deze panden heeft last van langdurige leegstand. Door de leegstand komen vastgoedeigenaren en ondernemers regelmatig met de vraag of het mogelijk is winkels te transformeren naar andere functies. Met de nieuwe visie worden er kaders

gesteld waar gebouw- en functieveranderingen mogelijk zijn. De kwaliteit voor de transformaties wordt vastgelegd in een beeld-/kwaliteitsplan.

- Door leegstand van met name winkelpanden ontstaat er versnippering van het winkelgebied, dit in combinatie met een functietransformatie van gebouwen in het bestaande centrumgebied is het noodzakelijk om de detailhandel in te kaderen in het nieuwe centrumgebied.
- Transformatie naar andere functies buiten het nieuwe centrumgebied is in onderling overleg bespreekbaar.
- Naast een compacter centrumgebied wordt er ook ingezet om meer sfeer, gezelligheid en levendigheid in het centrum te realiseren, met name gericht op het aantrekken van meer centrumbezoekers, maar ook om bezoekers langer in het centrumgebied vast te houden. Uit onderzoek is gebleken dat sfeer en uitstraling van het huidige centrum slecht werden beoordeeld.
- In het uitvoeringsplan centrumvisie Buitenpost 2020 zijn de te nemen maatregelen nader uitgewerkt om zo uitvoer te geven aan de vast te stellen "centrumvisie Buitenpost 2020".

### **Alternativen**

Door de afname van publieksfuncties in het centrumgebied is ook het winkelaanbod afgenomen, waardoor er leegstand is ontstaan van winkelpanden in het gehele centrumgebied. Door transformaties van gebouwen naar andere functies toe te staan om verpaupering tegen te gaan, ontstaan er nieuwe gebouwfuncties welke geen waarde meer hebben voor het winkel-/centrumgebied. Op termijn zal dit leiden tot verdere versnippering van het centrumgebied.

Er wordt niet geïnvesteerd in het centrum waarbij ook het winkelbestand verder zal afnemen. De markt zal gaan bepalen hoe het centrum zich op termijn gaat ontwikkelen zonder enige sturing vanuit de overheid. Hierbij is het de verwachting dat het centrum op termijn de centrumfunctie zal verliezen, wat daarbij ten koste gaat van de uitstraling en de sfeer van het gebied.

### **Kanttekenings/risiko's**

Het risico zit niet in de visie zelf, maar zit in de haalbaarheid van de transformaties van vastgoed naar andere functies. Vaak wordt er ingezet op transformaties naar woningbouw (buiten het nieuwe centrumgebied). Dit alles passend binnen de huidige woningbouwafspraken met de provincie.

### **Finânsjes**

Om uitvoering te geven aan de centrumvisie Buitenpost wordt in eerste instantie een voorbereidingskrediet aangevraagd om de in de visie vermelde acties in hoofdstuk 4.2 uit te kunnen voeren.

Kostenoverzicht:

|                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - Actualiseren bestemmingsplan op basis van de vastgestelde centrumvisie           | € 11.100,-- |
| - Inventariseren publieksfuncties                                                  | € 8.500,--  |
| - Opstellen richtlijnen woningtransformaties (stedenbouw)                          | € 8.075,--  |
| - Ontwerp openbare ruimte (uitvoering/herinrichting openbare ruimte centrumgebied) | € 11.370,-- |
|                                                                                    | € 39.045,-- |
|                                                                                    | excl btw    |

Het voorliggend besluit zal leiden tot een begrotingswijziging ten laste van het begrotingsaldo ten bedrage van € 39.045,-- excl. btw.

### **Ynwenners- en oerheidspartisipaasje**

De visie is opgesteld samen met een projectgroep. De projectgroep was samengesteld uit lokale vertegenwoordigers van ondernemers in het centrumgebied, BusinessClub Buitenpost, makelaars, bewoners van het centrum, Plaatselijk Belang en de gemeente. Naast de projectgroep zijn er separaat nog gesprekken gevoerd met verschillende sleutelpartijen, zoals Geldria Vastgoedbeheer, Kapenga en SWA.

De gemeenteraad is in februari 2020 geïnformeerd betreffende de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de nieuwe centrumvisie Buitenpost.

### **Kommunikaasje**

Naast de reguliere wijze waarop het advies wordt gecommuniceerd, zullen de betrokkenen in de projectgroep en de sleutelpartijen worden geïnformeerd.

Na vaststelling van de centrumvisie door de gemeenteraad zal er voor de inwoners van Buitenpost een informatiemoment worden georganiseerd in de vorm van een inloopdag/-avond.

### **Ferfolchtrajekt**

Na het raadsbesluit wordt de visie gehanteerd als perspectief voor ruimtelijke initiatieven in het centrumgebied van Buitenpost en de voorbereidingen worden getroffen om uitvoering te geven aan het raadsbesluit:

- Het actualiseren bestemmingsplan op basis van de vastgestelde centrumvisie;
- Het uitvoeren onderzoek inventariseren publieksfuncties;
- Het opstellen richtlijnen ruimtelijke kwaliteit centrumgebied (Stedenbouw);
- Ontwerpen herinrichting openbare ruimte ten behoeve van de realisatie;
- Realisatie herinrichting openbare ruimte centrumgebied.

Op basis van de nog nader uit te werken plannen betreffende de herinrichting van de openbare ruimte van het centrumgebied, komt er nog een aanvullend raadsvoorstel. Op basis van concreet uitgewerkte plannen met daarbij een goed onderbouwde begroting zal bij de gemeenteraad aanvullend budget worden aangevraagd om de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied van Buitenpost mogelijk te maken.

Buitenpost, 25 september 2020

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

dhr. J.B.R. Wijma

burgemeester,

dhr. mr. O.F. Brouwer

## Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 25 september 2020, punt nr.: 5;

gelet op het aangenomen amendement over een projectgroep voor de inrichting van het centrum Buitenpost;

### Beslút:

- In te stemmen met de Centrumvisie Buitenpost 2020 en een voorbereidingskrediet van € 29.823,-- beschikbaar te stellen om uitvoering te geven aan de in de financiële paragraaf van dit riedsútstel vermelde acties (werkzaamheden).
- Voor de inrichting van het centrum een projectgroep in te richten met daarin vertegenwoordigers van gemeente, ondernemers, BCB en plaatselijk belang. Deze gaan de centrumvisie verder uitwerken in concrete plannen en komen met een voorstel richting de raad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 22 oktober 2020.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. R. de Vries-Mulder

Dhr. mr. O.F. Brouwer