Raadsvoorstel: Z/21/720077/D-776408
Onderwerp: **Kernwinkelgebied binnenstad Gorinchem**

Datum: 9 november 2021
Portefeuillehouder: Joost van der Geest
I&O: 3 december 2021
B&A / Raadsvergadering: 9 december 2021
Opsteller: Bedijn, Rosalie
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja/Nee

Onderwerp:

Kernwinkelgebied binnenstad Gorinchem

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. Het kernwinkelgebied en verkleuringsgebied met vijf te versterken deelgebieden vast te stellen, overeenkomstig bijgevoegde kaart.
2. Een budget van €460.000,- voor de stimuleringssubsidies en de verdere begeleiding en ondersteuning van de pandeigenaren beschikbaar te stellen.
3. De restantbudgetten van het re-activatiebudget economie (€ 65.000) en het budget coalitieakkoord (€ 165.000) in 2021 toe te voegen aan de algemene reserve.
4. In 2022 een bedrag van € 230.000 te onttrekken uit de algemene reserve ter (gedeeltelijke) dekking van de voorgestelde stimuleringssubsidies en ondersteuning.
5. In de jaren 2022 en 2023 daarnaast voor respectievelijk € 130.000 en € 100.000 in dekking van de voorgestelde stimuleringssubsidies en ondersteuning te voorzien door aanwending van de begrotingssaldi 2022 en 2023.
6. De financiële gevolgen te verwerken in een begrotingswijziging.

Aanleiding:

Mede door gesprekken met uw raad en de lokale ondernemers(verenigingen) werken we in 2022 verder aan projecten en investeringen die op de lange termijn de lokale economie versterken. Dit doen we samen met ondernemers en vastgoedeigenaren.

Een van de projecten is het behouden van een aantrekkelijke en economisch vitale binnenstad. Dit vraagt onder meer het terugdringen van het overaanbod aan winkelmeters en het compacter maken van het kernwinkelgebied. Een aandachtspunt is hierbij ook het cultureel erfgoed in onze vestigingsstad.
De stichting Binnenstadsmanagement Gorinchem (BSM) heeft het initiatief genomen om de kwaliteit van het winkelgebied in de binnenstad te versterken. Een traject is gestart waarbij de vastgoedeigenaren onderling in overleg zijn gegaan over de functionele indeling van de binnenstad van Gorinchem en de begrenzing van het kernwinkelgebied. Dit traject werd door de gemeente gefaciliteerd.

Om het doel van deze gebiedsgerichte aanpak te bereiken, is een beweging noodzakelijk van relocatie van detailhandel van buiten naar binnen het toekomstige kernwinkelgebied en ook de transformatie van winkelpanden gelegen buiten het toekomstige kernwinkelgebied naar andere functies.
Om deze beweging mogelijk te maken zijn gemeentelijke stimuleringsfondsen onontbeerlijk.
In enkele I&O-sessies is er dit jaar met uw raad van gedachten gewisseld over deze ontwikkeling. De uitwerking hiervan heeft geresulteerd in dit raadsvoorstel.

Op bijgevoegde kaart (bijlage 1) zijn het kernwinkelgebied en het ‘verkleuringsgebied’ daaromheen weergegeven. Dit verkleuringsgebied kent vijf te versterken deelgebieden. Deze gebieden hebben allen een eigen karakter. Een beschrijving hiervan kunt u lezen in bijlage 2. In deze bijlage ziet u tevens een weergave van de te verstrekken stimuleringssubsidies. Toekenning van deze subsidies wordt gekoppeld aan bewegingen die leiden tot versterking van het karakter van de deelgebieden. De te verstrekken gevelsubsidie kan daarnaast bijdragen aan het versterken van ons cultureel erfgoed in de binnenstad.

Uw raad heeft de Algemene Subsidieverordening gemeente Gorinchem 2020 vastgesteld. Ingevolge artikel 4 van deze verordening is het college bevoegd nadere regels vast te stellen. Na het besluit van uw raad op 9 december 2021 zal uw college Nadere Regels met betrekking tot deze stimuleringssubsidies vaststellen.

Beoogd effect:

Het doel van het vaststellen van het kernwinkelgebied en verkleuringsgebied inclusief middelen voor stimuleringssubsidies en ondersteuning van de eigenaren is het tot stand brengen van een compact toekomstbestendig en een kwalitatief hoogwaardig winkelgebied Gorinchem zonder structurele leegstand.

Argumenten:

1.1 Het kernwinkelgebied en het verkleuringsgebied met vijf te versterken deelgebieden komen voort uit een initiatief van de vastgoedeigenaren

De vastgoedeigenaren hebben hun krachten gebundeld en zijn gezamenlijk gekomen tot een voorstel met betrekking tot de (ruimtelijk) economische versterking van de binnenstad. Door deze aanpak is draagvlak gecreëerd om samen te werken aan een vitale en toekomstbestendige binnenstad.
Uw raad is het orgaan om dit draagvlak te vertalen in besluitvorming ten aanzien van de voorgestelde ruimtelijke structuur.

1.2 Iedereen heeft baat bij een goed functionerende binnenstad en het versterken van het cultureel erfgoed van onze vestigingsstad

De focus ligt op het behouden van een aantrekkelijke en economisch vitale (binnen)stad als onderdeel van een duurzame binnenstedelijke ontwikkeling. Inzet is te komen tot een levendig stadshart met toekomstwaarde, economische waarde en sociaal-maatschappelijke waarde. Dit plan draagt ook bij aan het versterken van het dynamische woonmilieu in de binnenstad die past bij stedelijke leefstijlen zoals beschreven in de woon- en transformatievisie Gorinchem. Dit raadsvoorstel heeft daarnaast raakvlakken met andere programma's zoals warenhuis binnenstad en het Actieplan Mooiste Vestigingsstad. Uiteraard heeft het culturele erfgoed in onze stad en bij deze panden ook onze aandacht.

1.3 Het is een proces van stimuleren en niet van dwang

Door het aanwijzen van de gebieden stimuleren we vastgoedeigenaren en/of ondernemers om te verhuizen of van functie te veranderen. Dit gebeurd alleen op vrijwillige basis. We geven ondersteuning aan vastgoedeigenaren en ondernemers door middel van subsidies. Daarnaast zien we de transformatie of verbouwing van panden als een natuurlijk moment om een gesprek aan te gaan over de verduurzamingsmogelijkheden van het pand. We zullen samen met de pandeigenaren inventariseren wat gewenst is en waar ondersteuning nodig is om dit te bereiken. We zullen waar nodig ook de erfgoedcommissie betrekken of advies vragen in de gesprekken met de pandeigenaren.
Hoewel er sprake is van terugdringen van het overaanbod aan winkelmeters (leegstand), laten we de retail niet los. Transformatie en verplaatsing biedt juist kansen om een binnenstad te vormen die in mindere mate leunt op detailhandel en meer veelzijdigheid biedt. Diversiteit die wordt bereikt door de functies winkelen, horeca, wonen en ontspanning te vervlechten.

1.4 Vergunningsplichtige plannen worden getoetst door de welstandscommissie en de erfgoedcommissie.

De redelijke eisen van welstand zijn een ondergrens waar plannen aan moeten voldoen en voorzien in bouwstenen om gevels te verbeteren. Wanneer het gewenste gebruik niet voldoet aan het bestemmingsplan, kan door middel van een gebruikswijziging (afwijken korte procedure) van het bestemmingsplan worden afgeweken. Na een transformatie kunnen de niet meer gewenste bestemmingsplan mogelijkheden worden wegbestemd.

2.1 Het college werkt de Nadere Regels voor stimuleringssubsidies uit na vaststelling van dit besluit in uw raad.

Er worden vier verschillende soorten subsidies verleend om vastgoedeigenaren te stimuleren te

transformeren of te verhuizen. De meeste subsidies richten zich op de beleving van de begane grond. De gevelsubsidie richt zich op het gehele pand. De beschrijving van de subsidies kunt u terugvinden in bijlage 2. Het zijn stimuleringssubsidies met een kortlopende duur. Dit om beweging op korte termijn te stimuleren. De kleine bedragen van de subsidies zullen niet alle kosten van de vastgoedeigenaar dekken.

Risico's:

Financiën:

Hieronder in de tabel ziet u de middelen die we gebruiken voor de subsidieregeling en de begeleiding en ondersteuning van dit traject. Er is zoveel mogelijk naar middelen gezocht binnen de bestaande financiële middelen in de begroting, zoals in het restant van het re-activatiebudget economie en het budget coalitieakkoord. Daarnaast doen we een beroep op het begrotingssaldo 2022 en 2023.
Uit het re-activatiefonds wordt het restant budget van twee afgesloten regelingen gebruikt. Voor het noodfonds en de subsidieregeling sociaal ondernemerschap was in het re-activatieplan budget vrijgemaakt. Beiden zijn inmiddels gestopt. Om ervoor te zorgen dat we in 2022 direct aan de slag kunnen stellen we u voor om de restantbudgetten van het re-activatiebudget economie en het budget coalitieakkoord in 2021 nog toe te voegen aan de algemene reserve. Voor 2022 wordt voorgesteld om de bedragen die in 2021 zijn toegevoegd aan de algemene reserve in te zetten ter dekking van de voorgestelde stimuleringssubsidies.

Door deze stimuleringssubsidie wordt bijgedragen aan de doelen van het coalitieakkoord. Het zichtbaar maken van de Gorcumse geschiedenis en erfgoed als onze identiteit, en het blijven verzorgen en verbeteren van onze centrumfunctie en binnenstad wordt hierin als prioriteit benoemd. Voor deze stimuleringssubsidie en de begeleiding van dit traject wordt daarom het budget coalitieakkoord gebruikt.

In totaal is er €400.000,- benodigd voor de stimuleringssubsidies. Voor 2022 een bedrag van € 300.000 en voor 2023 € 100.000. Hiernaast is er € 60.000,- benodigd voor verdere ondersteuning en begeleiding van de pandeigenaren. Het bovenstaande budget zal als volgt over 2022 en 2023 verdeeld worden:

2022	**Benodigde middelen**
Subsidies	€ 300.000,-
Ondersteuning en begeleiding eigenaren	€ 60.000,-
2023	
Subsidies	€ 100.000,-
Totaal	€ 460.000,-

2022	**Dekking**
Coalitieakkoord	€ 165.000,-
Re-activatieplan (afgesloten regelingen)	€ 65.000,-
Begrotingssaldo 2022	€ 130.000,-
2023	
Begrotingssaldo 2023	€ 100.000,-
Totaal	€ 460.000,-

Participatie:

Om te komen tot deze functionele indeling van de binnenstad, zijn er twee avonden georganiseerd voor vastgoedeigenaren. Deze avonden zijn bijgewoond door 80 vastgoedeigenaren.
Om tot daadwerkelijke uitvoering te komen, zijn inmiddels vervolggesprekken in groepsverband en individueel met vastgoedeigenaren gestart. Deze gesprekken zullen we in de toekomst blijven voeren.

Communicatie:

Na de vaststelling in de raad zullen de vastgoedeigenaren en ondernemers geïnformeerd worden over de voortgang.

Duurzaamheid:

De gemeente ziet de transformatie of verbouwing van panden als een natuurlijk moment om een gesprek aan te gaan over de verduurzamingsmogelijkheden van het pand. We zullen samen met de pandeigenaren inventariseren wat gewenst is en waar ondersteuning nodig is om dit te bereiken.

Vervolgproces:

Na de vaststelling in de raad gaat het college op basis van het besluit de Nadere Regels van stimuleringssubsidies uitwerken.
Als dit is vastgesteld door het college zal deze geplaatst worden op de gemeentewebsite en zal een persbericht uitgaan. Uw raad en de vastgoedeigenaren zullen hierover apart geïnformeerd worden. Ook zullen we uw raad meenemen in de voortgang van dit project.

Bijlagen:

1. Kaart met het kernwinkelgebied en het verkleuringsgebied met de te versterken deelgebieden
2. Beschrijving kenmerken kernwinkelgebied en verkleuringsgebied met de te versterken deelgebieden en subsidies

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 9 november 2021
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1. Het kernwinkelgebied en verkleuringsgebied met vijf te versterken deelgebieden vast te stellen, overeenkomstig bijgevoegde kaart.
2. Een budget van €460.000,- voor de stimuleringssubsidies en de verdere begeleiding en ondersteuning van de pandeigenaren beschikbaar te stellen.
3. De restantbudgetten van het re-activatiebudget economie (€ 65.000) en het budget coalitieakkoord (€ 165.000) in 2021 toe te voegen aan de algemene reserve.
4. In 2022 een bedrag van € 230.000 te onttrekken uit de algemene reserve ter (gedeeltelijke) dekking van de voorgestelde stimuleringssubsidies en ondersteuning.
5. In de jaren 2022 en 2023 daarnaast voor respectievelijk € 130.000 en € 100.000 in dekking van de voorgestelde stimuleringssubsidies en ondersteuning te voorzien door aanwending van de begrotingssaldi 2022 en 2023.
6. De financiële gevolgen te verwerken in een begrotingswijziging.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 9 december 2021.

Griffier, Voorzitter,