

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 2232328	Sliedrecht, 25 februari 2019
---------------------	------------------------------

Onderwerp:

Toekomstperspectief Kerkbuurt

Beslispunten

1. De ruimtelijke indeling met de daarbij behorende kaders zoals aangeduid in het Toekomstperspectief Kerkbuurt vast te stellen.

Samenvatting

- ❖ In antwoord op een brede behoefte van ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen biedt dit toekomstperspectief voor de Kerkbuurt het kader en leidraad voor huidige en toekomstige gezamenlijke inspanningen van gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren.
- ❖ Einddoel is de toekomstbestendige versterking van de bekendheid, uitstraling, invulling en aantrekkelijkheid van de Kerkbuurt, conform de ambitie zoals opgenomen in het College-uitvoeringsprogramma 2018-2022.
- ❖ Dit toekomstperspectief presenteert – als middel om tot dat einddoel te komen – een ruimtelijke indeling van de Kerkbuurt, met een kernwinkelgebied en aanloopstraten.
- ❖ Het kernwinkelgebied loopt van de Stationsweg tot de Waterkeringweg, waarin het accent ligt op recreatief winkelen en frequent benodigde artikelen. De westelijke entree en het Merwedeplein vormen daarbij kerngebieden voor ontmoeting en activiteiten, met een prominente plek voor horeca.
- ❖ De Kerkbuurt-West ten oosten van de Stationsweg en de Kerkbuurt-Oost ten westen van de doorgang naar de Waterkeringweg vormen als onderdeel van de Kerkbuurt de aanloopstraten, met een gemengd profiel van wonen, dienstverlening en (in beperkte mate) winkels.
- ❖ Instrumenten om te komen tot dit compact winkelgebied met een combinatie van winkels, woningen en horeca, die elkaar onderling versterken, zijn onder meer: het stimuleren van verplaatsing van winkels naar het kernwinkelgebied en het herbestemmen van leegstaande winkels buiten het kernwinkelgebied naar andere passende bestemmingen.

Inleiding

Ondernemers en vastgoedeigenaren op de Kerkbuurt werken samen met de gemeente aan de bekendheid, uitstraling, invulling en aantrekkelijkheid van een toekomstbestendige Kerkbuurt. Onder meer via het traject De Nieuwe Winkelstraat zijn hiervoor reeds acties in gang gezet. Als basis onder deze gezamenlijke inspanning en als kader voor vervolgacties is evenwel breed behoefte aan duidelijkheid over het toekomstperspectief voor de Kerkbuurt.

In antwoord op die behoefte biedt het voorliggende toekomstperspectief een beknopte uiteenzetting van de richting waarin de Kerkbuurt zich moet gaan ontwikkelen in de komende jaren. Hiermee biedt de gemeente met dit toekomstperspectief de gevraagde duidelijkheid aan alle betrokken partijen op de Kerkbuurt, waarbij opgemerkt dat dit perspectief is opgesteld in samenspraak met de ondernemers en vastgoedeigenaren zelf.

Beoogd effect

Zichtbare versterking van de bekendheid, uitstraling, invulling, aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van de Kerkbuurt, conform de ambitie in het College-uitvoeringsprogramma 2018-2022.

Argumenten

1.1 Er is brede behoefte aan een duidelijk kader voor de inzet op versterking van de Kerkbuurt

Ondernemers en vastgoedeigenaren op de Kerkbuurt werken samen met de gemeente aan de bekendheid, uitstraling, invulling en aantrekkelijkheid van een toekomstbestendige Kerkbuurt. Deze inzet is ook opgenomen in het College-uitvoeringsprogramma 2018-2022. Onder meer via het traject De Nieuwe Winkelstraat zijn hiervoor al acties in gang gezet. Aanvullend heeft de gemeente begin 2019 aanvullende expertise aangetrokken ten behoeve van de vastgoedopgave op de Kerkbuurt. Als basis onder de gezamenlijke inspanning van gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen en als kader voor de te formuleren vervolgacties is evenwel breed behoefte aan duidelijkheid over het toekomstperspectief voor de Kerkbuurt.

1.2 Meerdere onafhankelijke onderzoeken benadrukken het belang van aanwijzing van een kernwinkelgebied

Al in 2011 heeft adviesbureau BRO op basis van marktonderzoek en gesprekken met ondernemers op de Kerkbuurt geconcludeerd dat actie nodig was om de leegstand, verschraving, kwaliteitsvermindering van het aanbod en zelfs verpaupering te voorkomen en tegen te gaan. Dit vereist volgens BRO structurele ingrepen en heldere keuzes ten aanzien van de functionele en ruimtelijke invulling van de Kerkbuurt. BRO adviseerde middels aanwijzing van een duidelijk ruimtelijk afgebakend kernwinkelgebied helderheid te bieden aan consumenten én ondernemers. Deze conclusie werd bevestigd in het regionale detailhandelsonderzoek van BRO in 2013 en nogmaals – onafhankelijk van de adviezen van BRO – door retailadviesbureau RMC in een retailonderzoek in 2016. Ten overvloed heeft het platform De Nieuwe Winkelstraat, onder wiens label inmiddels acties met de ondernemers zijn ingezet, in het actieplan in 2018 ook het belang van een kernwinkelgebied onderstreept. Ten slotte heeft BRO ten behoeve van dit toekomstperspectief het onderzoek uit 2011 begin dit jaar nog geactualiseerd (zie bijgevoegd), waaruit blijkt dat aanwijzing van een kernwinkelgebied anno 2019 van groot belang is en waarbij de ruimtelijke indeling van de Kerkbuurt met geactualiseerde cijfers wordt onderbouwd.

1.3 Een duidelijk kader voor de ruimtelijke indeling van het winkelgebied biedt houvast voor gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen bij de ontwikkeling van de Kerkbuurt

De aanwijzing van een kernwinkelgebied met aanloopstraten biedt het kader van waaruit betrokken partijen zich inzetten voor de versterking van de Kerkbuurt als geheel. Als zodanig voorziet deze afbakening in de behoefte aan (1) duidelijkheid voor ondernemers bij hun gezamenlijke plannen voor het aantrekkelijker maken van het winkelgebied, (2) duidelijkheid voor vastgoedeigenaren ten behoeve van het aantrekken van ondernemers voor vestiging in leegstaande winkelpanden of het ontwikkelen van woningen in het gebied, (3) duidelijkheid voor andere initiatiefnemers die op de Kerkbuurt plannen willen ontplooiën en (4) een basis waarop de gemeente kan voortbouwen met acties en faciliterende initiatieven gericht op de versterking van de Kerkbuurt.

1.4 Zonder ruimtelijke indeling met een kernwinkelgebied en aanloopstraten wordt het fundamentele probleem van leegstand op de Kerkbuurt niet opgelost

Vanuit de diverse onderzoeken blijkt dat een concentratie van winkels in het kernwinkelgebied en het faciliteren van een gemengd profiel in de aanloopstraten cruciaal is voor het revitaliseren van de Kerkbuurt. Deze conclusie is meermaals getrokken, zowel vanuit perspectief van de consument als vanuit ondernemers én vanuit vastgoedperspectief. Een dergelijke ruimtelijke en functionele aanduiding stimuleert ondernemers en vastgoedeigenaren om de detailhandelsfunctie van het kernwinkelgebied te versterken en biedt daarnaast ruimte voor andere initiatieven in de aanloopstraten met een gemengd profiel. Primaire rol voor de gemeente daarbij is het stimuleren van

eventuele verplaatsing van winkels van buiten het kernwinkelgebied naar daarbinnen, door het wegnemen van obstakels voor ondernemers die hun winkel naar het kernwinkelgebied willen verhuizen. Deze inzet als gemeente heeft bijvoorbeeld in Bodegraven bewezen succesvol bij te dragen aan de revitalisering en het terugdringen van de leegstand in het kernwinkelgebied (zie bijgevoegd artikel Binnenlands Bestuur). Hierbij dient de gemeente geen rigide kaders te stellen, maar maatwerk toe te passen.

1.5 Inzet op versterking van de Kerkbuurt geldt voor het gehele gebied

Van groot belang om te benadrukken is dat inzet op de Kerkbuurt zich allerminst zal beperken tot het kernwinkelgebied, integendeel: de onderdelen van de Kerkbuurt die worden getypeerd als aanloopstraten vormen juist integraal onderdeel van het toekomstperspectief en de daaruit voortvloeiende acties gericht op bekendheid, uitstraling, invulling en aantrekkelijkheid van een toekomstbestendige Kerkbuurt. Waar de inzet in het kernwinkelgebied zich zal concentreren op de detailhandelsfunctie, krijgen ondernemers, vastgoedeigenaren en andere initiatiefnemers in de aanloopstraten juist meer perspectief en ruimte voor de ontwikkeling van andere aantrekkelijke functies, zoals ook wonen. Ook hierbij past een actieve rol van de gemeente, door toekomstige leegstaande panden buiten het kernwinkelgebied met een detailhandelsbestemming te herbestemmen naar een andere passende functie. Uiteraard vanuit een flexibele opstelling, maar met het doel de ruimtelijke indeling van de Kerkbuurt te optimaliseren. Op deze wijze geeft het college ook nadere invulling aan de ambitie voor de Kerkbuurt zoals opgenomen in het College-uitvoeringsprogramma 2018-2022.

1.6 Gezamenlijke actie op initiatief van de gemeente kan worden ondersteund door het Kadaster

In de gemeente Bodegraven is voor bovenstaande transformatie-uitdaging succesvol gebruik gemaakt van kennis en ondersteuning door het Kadaster. Het Kadaster ontwikkelde een interactieve aanpak voor het centrum van Bodegraven, gericht op de vraag hoe het winkelgebied er volgens de vastgoedeigenaren uit zou moeten zien. Deze aanpak hielp vastgoedeigenaren om zich te verplaatsten zich in andermans perspectief en te kijken naar het bredere belang. Na twee avonden ontstond een gemeenschappelijk beeld en kon constructief gesproken worden over de aanpak van de leegstand. Het succes van deze aanpak van het Kadaster biedt weliswaar geen garantie op succes voor Sliedrecht, maar is desalniettemin veelbelovend en kansrijk voor de Kerkbuurt.

Kanttelingen

1. Voor versterking van de Kerkbuurt via concentratie van winkels in het kernwinkelgebied is gezamenlijke actie van gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren noodzakelijk

De gemeente zal een actieve rol moeten aannemen om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te zorgen dat het kernwinkelgebied zich gaat concentreren op het accent detailhandel en de aanloopgebieden op het accent van de combinatie van wonen en dienstverlening met in beperkte mate winkels. De gemeente kan dit niet alleen, maar de praktijk met een actieve ondernemers en betrokken vastgoedeigenaren in het traject De Nieuwe Winkelstraat laat zien dat de gemeente hier zeker ook niet alleen in staat.

2. Aanwijzing van het kernwinkelgebied betekent niet dat er daarbuiten geen ruimte meer is voor winkels

Binnen de geldende bestemmingsplannen blijft het iedere ondernemer vrij staan om een detailhandel te exploiteren op de voor hem meest optimale locatie in Sliedrecht. Bij *nieuwe* initiatieven voor vestiging, ontwikkeling en versterking van de Kerkbuurt zal deze indeling van het kernwinkelgebied, de aanloopstraten en het gebied daarbuiten echter als uitgangspunt dienen voor de inzet van de betrokken ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. De gemeente zal hierbij ook een actieve rol aannemen om met ondernemers en vastgoedeigenaren te zorgen dat het kernwinkelgebied zich gaat concentreren op het accent detailhandel en de aanloopgebieden op het accent van de combinatie van wonen en dienstverlening met in beperkte mate winkels.

3. Doel van concentratie van winkels binnen het kernwinkelgebied is een win-situatie voor alle ondernemers, maar dit kan financiële ondersteuning vereisen

Hoewel vanuit het voorbeeld van Bodegraven blijkt dat, bij aanwijzing van een kernwinkelgebied, veel ondernemers en vastgoedeigenaren in hun eigen belang van harte bereid zijn mee te denken en mee te werken aan verplaatsing van winkels naar het kernwinkelgebied, kan een financiële ondersteuning noodzakelijk zijn om dit voor ondernemers mogelijk te maken. Om deze reden biedt de gemeente Bodegraven verhuispremies aan winkeliers die willen verhuizen van buiten naar binnen het kernwinkelgebied.

Hoewel het voorliggende toekomstperspectief voor de Kerkbuurt nog geen voorstel voor een dergelijk financieel instrument bevat, ligt het in de rede dat dit bij de verdere uitwerking van bovengenoemde aanpak in Sliedrecht ook voor de Kerkbuurt nuttig is. Volgend op dit toekomstperspectief zal het college daarom de Raad een nader voorstel doen over een financieel instrument ter ondersteuning van de leegstands aanpak op de Kerkbuurt.

4. Op korte termijn zal met aanwijzing van een kernwinkelgebied niet alle leegstand worden opgelost

Het voorbeeld van Bodegraven laat zien dat na aanwijzing van het kernwinkelgebied binnen twee jaren zichtbare resultaten worden geboekt in de strijd tegen leegstand in het winkelgebied. Als de gemeente op kortere termijn al gericht wil kunnen optreden tegen leegstand is een aanvullend instrumentarium echter noodzakelijk. Zo is in Bodegraven ook gekozen voor een leegstandsverordening. De leegstandsverordening verplicht eigenaren en gemeente om twee keer per jaar met elkaar in gesprek te gaan over de leegstand. Wanneer de gesprekken niets opleveren en er geen vooruitgang wordt geboekt kan de gemeente eigenaren dwingen aanpassingen te verrichten en huurders voordragen. Bij het structureel niet meewerken door een eigenaar kan in het uiterste geval een boete worden opgelegd.

Om het instrumentarium ook voor de korte termijn te versterken, zal het college – aanvullend op het voorliggende toekomstperspectief voor de Kerkbuurt – aan de Raad een nader voorstel doen voor een leegstandsverordening.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**

Dit toekomstperspectief voor de Kerkbuurt biedt een kader voor de ambitie die reeds in het College-uitvoeringsprogramma 2018-2022 is geformuleerd ten aanzien van de versterking van de bekendheid, uitstraling, invulling en aantrekkelijkheid van de Kerkbuurt. Voor zover initiatieven en acties die hieruit volgen financiering behoeven – zowel de reeds lopende acties als de inzet van het Kadaster (zie hieronder bij "vervolg") – zal daarom in eerste instantie worden geput uit het budget dat via het CUP voor bovenstaande ambitie beschikbaar is gesteld. Mocht een financieel instrument zoals benoemd onder kanttekening 3 voor Sliedrecht noodzakelijk zijn, dan zal het college de Raad hiervoor een nader voorstel doen.

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke / ruimtelijke kaders**

N.v.t.

- **Duurzaamheid**

Het Toekomstperspectief zal als richtinggevend kader bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de Kerkbuurt en daarmee aan de leefbaarheid en het bredere welzijn in Sliedrecht.

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

De Raad zal met regelmaat worden geïnformeerd over de voortgang van de acties en initiatieven op de Kerkbuurt, met name bij de halfjaarlijkse bijpraatsessie Grote Projecten.

Communicatie

Met alle betrokken partijen wordt reeds contact onderhouden via het traject De Nieuwe Winkelstraat. Primair via deze samenwerking wordt dit Toekomstperspectief gecommuniceerd.

Vervolg

Na vaststelling van dit Toekomstperspectief zal - aansluitend op de reeds lopende acties via het traject De Nieuwe Winkelstraat – door het college een opdracht worden geformuleerd voor het Kadaster om met ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente in gesprek te gaan over de ruimtelijke en functionele inrichting van de Kerkbuurt. Het college zal zich hierbij laten adviseren en ondersteunen door de centrummanager van Bodegraven, die begin 2019 reeds is begonnen met werkzaamheden voor gemeente Sliedrecht. Hiermee geeft het college nadere invulling aan de ambitie voor de Kerkbuurt zoals opgenomen in het College-uitvoeringsprogramma 2018-2022. Uiterlijk in 2021 dient deze inzet te leiden tot een zichtbare verbetering van de ruimtelijke en functionele inrichting van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten op de Kerkbuurt.

Daarnaast worden de reeds lopende activiteiten van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente via het traject De Nieuwe Winkelstraat gecontinueerd, waarbij het Toekomstperspectief een kader geeft om per onmiddellijke ingang concrete acties uit te voeren die bijdragen aan een zichtbare versterking van bekendheid, uitstraling, invulling en aantrekkelijkheid van de Kerkbuurt, conform de ambitie in het College-uitvoeringsprogramma 2018-2022.

Eerdere besluiten/behandeling raad

- Besluit van 13 december 2016 inzake Revitalisering van de Kerkbuurt, inhoudende een verkorting van de wandelpromenade en het aantrekkelijker maken van de Kerkbuurt.
- Besluit van 22 september 2015 inzake een plan van aanpak voor revitalisering van de Kerkbuurt.

Hoogachtend,

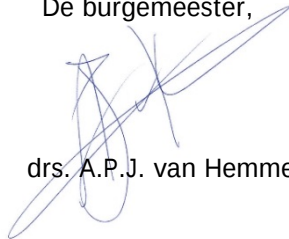
Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,

De secretaris,

De burgemeester,



H.F. van Breugel



drs. A.P.J. van Hemmen

Bijlage(n):

- Toekomstperspectief Kerkbuurt
- BRO-onderzoek: detailhandelsvisie Kerkbuurt actualisatie 2019
- Artikel Binnenlands bestuur over aanpak in Bodegraven (ter informatie)
- Raadsbesluit 22 september 2015 inzake Plan van aanpak Kerkbuurt
- Raadsbesluit 13 december 2017 inzake Revitalisering Kerkbuurt