Toekomstperspectief Kerkbuurt



Samenvatting

- Dit toekomstperspectief voor de Kerkbuurt biedt 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.
- 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.

Aanleiding en context

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 de te formuleren vervolgacties is evenwel breed behoefte aan **duidelijkheid** over het toekomstperspectief voor de Kerkbuurt.

In antwoord op die behoefte biedt het voorliggende toekomstperspectief een korte en bondige uiteenzetting van de richting waarop de Kerkbuurt zich moet gaan ontwikkelen in de komende jaren. Dit toekomstperspectief biedt daarmee duidelijkheid vanuit de gemeente, maar is tegelijkertijd opgesteld in samenspraak met de ondernemers en vastgoedeigenaren.

Huidige situatie en behoefte

Reeds in 2011 heeft BRO in opdracht van de gemeente Sliedrecht onderzoek gedaan naar de toekomst van de Kerkbuurt. Begin 2019 is dit onderzoek op verzoek van de gemeente geactualiseerd. De kern van de bevindingen uit het BRO-onderzoek, dat is opgesteld op basis van marktonderzoek en gesprekken met de ondernemers, is:

- De Kerkbuurt is het historische centrum van Sliedrecht. Sinds enkele decennia heeft de detailhandel zich hier fors ontwikkeld. **De winkelfunctie van de Kerkbuurt staat echter in toenemende mate onder druk.** Dit uit zich in leegstand, een matige economische prestatie van het winkelgebied als geheel en weinig investeringsbereidheid bij ondernemers en vastgoedeigenaren. Tegelijkertijd ontwikkelen de detailhandelsgebieden elders in de gemeente (Burgemeester Winklerplein en Nijverwaard) en in de omringende regio zich verder, met hun weerslag op de toekomstpotenties van de Kerkbuurt.
- De detailhandel op de Kerkbuurt is wat eenzijdig van karakter, met relatief veel (sterke) mode en luxe, en beperkte vertegenwoordiging van andere branches zoals dienstverlening, horeca en ambacht. Hierdoor staan de bezoekersaantallen onder druk en is de Kerkbuurt extra kwetsbaar voor ontwikkelingen in detailhandel elders en economische recessies. **Om verdere leegstand, verschraling, kwaliteitsvermindering van het aanbod en zelf verpaupering te voorkomen, dienen structurele ingrepen en heldere keuzes gemaakt te worden ten aanzien van de functionele en ruimtelijke invulling van de Kerkbuurt.** Dit omvat het toevoegen van nieuwe functies en branches en het aanboren van nieuwe marktsegmenten c.q. doelgroepen.
- Tegelijkertijd is een vergroting van het totale winkelaanbod onwenselijk, omdat huidige structuur er reeds voor zorgt dat het winkelgebied van de Kerkbuurt té langgerekt is met teveel opgangen maar zonder duidelijk herkenbare entrees. Het advies is juist om te streven naar een zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels en aanverwante publieksfuncties in een duidelijk definieerbaar centrumgebied van Sliedrecht. Zo'n **duidelijk ruimtelijk afgebakend kernwinkelgebied biedt helderheid aan consumenten én ondernemers**.
- Het kernwinkelgebied op de Kerkbuurt behoeft een duidelijke en aantrekkelijke entree aan de Stationsweg en een aantrekkelijk Merwedeplein als ontmoetingspunt. Aansluitend aan het kernwinkelgebied zijn ook **aanloopstraten** van groot belang voor een sterk hoofdwinkelcentrum, omdat ze doorgaans goedkopere, ruimere bedrijfsruimte bieden (ook voor starters), bij voorkeur per auto bereikbaar zijn en naast of in plaats van detailhandel ook ruimte bieden aan andere functies zoals wonen.
- Bij het hieruit volgende actieplan staat samenwerking met alle betrokkenen voorop. Het "plukken van laaghangend fruit" op korte termijn draagt daarbij bij aan het draagvlak en enthousiasme van de betrokken ondernemers en de consumenten op de Kerkbuurt, die zo zien dat er daadwerkelijk stappen worden gezet die bijdragen aan versterking van de Kerkbuurt.

Het belang van een compact kernwinkelgebied wordt ondersteund door de bevindingen van BRO uit begin 2019 dat de sector dagelijkse artikelen zowel in de huidige situatie als richting 2025 vrijwel verzadigd is. De sector niet-dagelijks daarnaast functioneert bovendien matig, waardoor uitbreiding ook op dat vlak niet in de rede licht. Alleen de branche horeca is opvallend ondervertegenwoordigd. Dit biedt potentieel voor met name de leegstand bij de westelijke entree.

Naast bovengenoemd onderzoek is de Kerkbuurt in 2013 ook meegenomen in een regionaal detailhandelsonderzoek van BRO, waarin vanuit de regionale context opnieuw de conclusie naar voren kwam dat de Kerkbuurt, als regionaal verzorgend hoofdwinkelcentrum, compact dient te zijn met voldoende kwaliteit en gericht op het optimaliseren van de lokale binding. "Dit betekent **voor de Kerkbuurt een ruimtelijke opgave: door het concentreren van het aanbod wordt de aantrekkelijkheid van het centrumgebied voor de consument en tevens het perspectief van de ondernemers vergroot**" (BRO 2013).

In 2016 zijn de bovenstaande conclusies en uitdagingen nogmaals bevestigd in een retailonderzoek door RMC, een gerenommeerd retailadviesbureau. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat het type **consument voor de Kerkbuurt behoefte heeft aan een gezellige sfeer, overzichtelijke architectuur en openbare ruimte met een menselijke maat**. De consument heeft behoefte aan een goede prijs/kwaliteit verhouding met bekende filialen en lokale winkels, aangevuld met een uitbreiding van het horeca-aanbod.

Ten slotte heeft het platform De Nieuwe Winkelstraat in 2018 een actieplan opgesteld, waar ondernemers en vastgoedeigenaren in samenwerking met de gemeente inmiddels mee aan de slag zijn gegaan. Daarbij is inmiddels aanzienlijke winst geboekt op de kwaliteit van de samenwerking, maar vereist de opwaardering van de kwaliteit van het winkelgebied nog substantiële actie. Ook dit actieplan benadrukte hiervoor nadrukkelijk het **compact maken van het centrum i.c.m. aanpak van de leegstand en het versterken van de positionering en aantrekkelijkheid van het gebied.** Concreet beveelt ook het platform De Nieuwe Winkelstraat aan een **kernwinkelgebied aan te wijzen waarbij rekening wordt gehouden met de afnemende behoefte aan winkelmeters gelet op de veranderingen in het consumentengedrag.** Dit vereist voortgaande samenwerking, maar ook een **gezamenlijke stip op de horizon met duidelijkheid over het doel van de gezamenlijke inzet.**

Deze behoefte aan duidelijkheid voor ondernemers, vastgoedeigenaren en andere initiatiefnemers is medio 2018 ook door de betrokken partijen herhaald in de gezamenlijke stuurgroep met de gemeente. De stuurgroep heeft zich daarmee ten opdracht gesteld om een gezamenlijke ambitie, stip op de horizon, doelstellingen en een strategie voor de Kerkbuurt te bepalen. Tegelijkertijd is daarbij geconcludeerd dat geen van de betrokken partijen behoefte heeft aan nieuwe onderzoeken, een nieuw vuistdik rapport of een uitgebreide ronkende visie op detailhandel in Sliedrecht. Het moet gaan om een **kernachtig toekomstperspectief**.

Toekomstperspectief met kernwinkelgebied

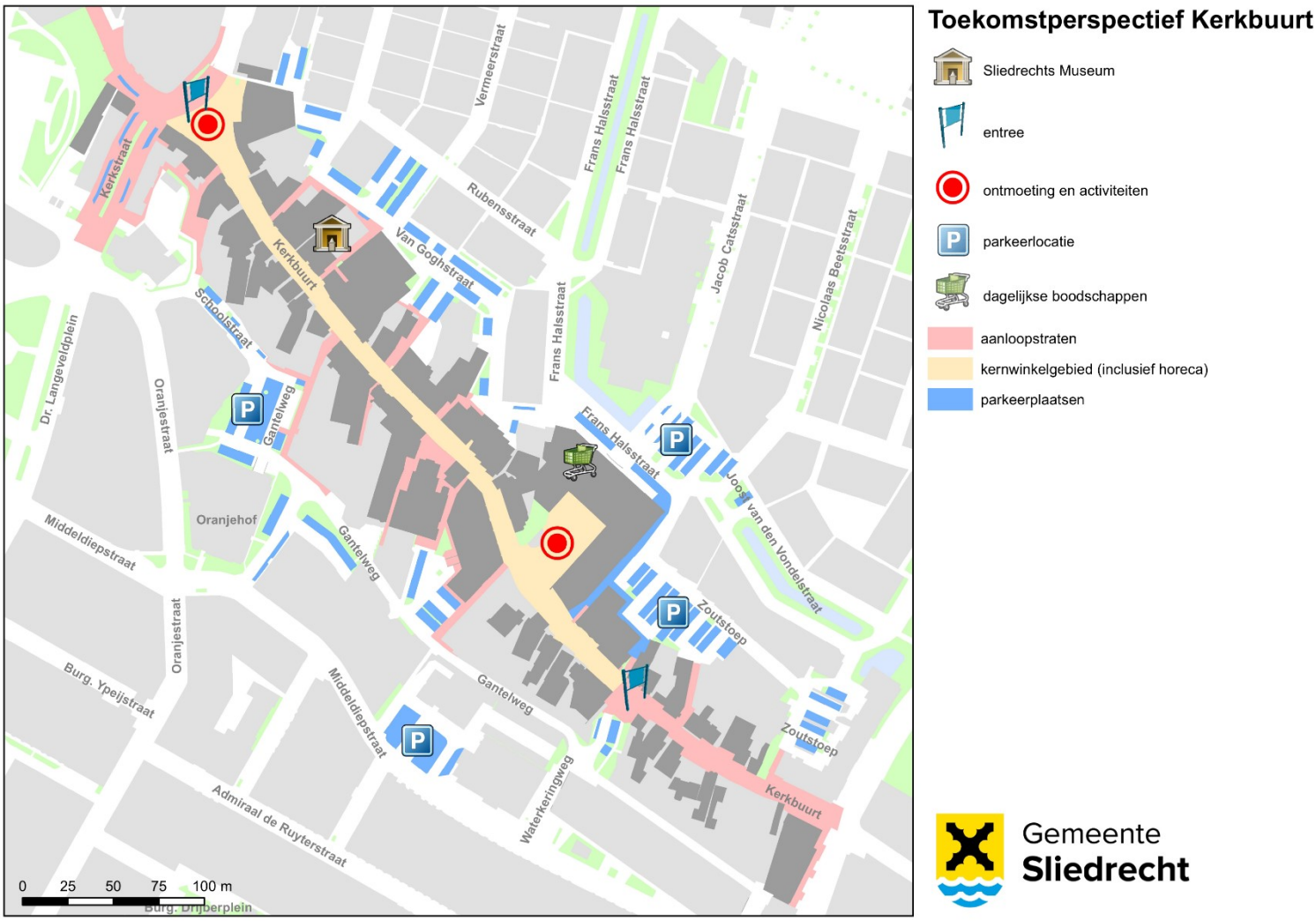
Het hierna volgende toekomstperspectief dient als basis voor de verdere gezamenlijke actie van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente gericht op het versterken van de bekendheid, uitstraling, invulling en aantrekkelijkheid van de Kerkbuurt. Richtjaar voor dit toekomstperspectief is 2022, het laatste jaar van het huidige collegeprogramma.

Waar willen we naartoe

- De Kerkbuurt is in 2022 een compact winkelgebied geworden met een combinatie van winkels, woningen en horeca, die elkaar onderling versterken.
- Bij de ruimtelijke opgave voor de Kerkbuurt wordt als basis een **kernwinkelgebied** gehanteerd dat loopt van de Stationsweg met als entree een horecaplein, via het Merwedeplein als zwaartepunt van het winkelgebied, tot de doorgang naar de Waterkeringweg (zie figuur).
- Deze begrenzing is een ruimgenomen startpunt op basis van de huidige inschatting van de huidige en toekomstige behoefte in de verschillende segmenten. Vanuit dit startpunt kan in de komende jaren bij de uitvoering niettemin toegewerkt worden naar een compactere begrenzing dan nu, indien dit essentieel is ten behoeve van een toekomstbestendig kernwinkelgebied.
- In het kernwinkelgebied ligt voor initiatieven van ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente het **accent op detailhandel voor 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. In deze onderdelen van de Kerkbuurt is het uitgangspunt voor ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente een **combinatie van wonen, dienstverlening en (in beperkte mate) winkels**.
- Deze inrichting als aanloopstraten met een gemengd profiel sluit aan bij de reeds bestaande situatie op de Kerkbuurt-West en de voornemens voor de herinrichting van Kerkbuurt-Oost en het Raadsbesluit tot auto-toegankelijk maken van dit onderdeel van de Kerkbuurt.



Wat betekent dit voor de Kerkbuurt

- De aanwijzing van het **kernwinkelgebied met de aanloopstraten is 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 duidelijkheid voor ondernemers bij hun gezamenlijke plannen voor het aantrekkelijker maken van het winkelgebied, duidelijkheid voor vastgoedeigenaren ten behoeve van het aantrekken van ondernemers voor vestiging in leegstaande winkelpanden of het ontwikkelen van woningen in het gebied, en duidelijkheid voor andere initiatiefnemers die op de Kerkbuurt plannen willen ontplooien.
- De **aanwijzing van het kernwinkelgebied betekent nadrukkelijk <u>niet</u> dat er buiten het kernwinkelgebied op de Kerkbuurt geen enkele 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.

Hoe gaan we dit realiseren

- Een belangrijk spoor om te komen tot deze transformatie van de Kerkbuurt is de **inzet van gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren op de verplaatsing van winkels**. Het gaat dan om verplaatsing van buiten het kernwinkelgebied naar hierbinnen. De rol van de gemeente is hierbij van wezenlijk belang. Dit kan in de faciliterende rol zijn door eventuele obstakels voor ondernemers weg te nemen. Daarbij is het van belang om geen rigide kaders te stellen. Het verplaatsen van winkels of horeca naar het kernwinkelgebied is maatwerk.
- Om resultaat te bereiken zal de gemeente **toekomstige leegstaande panden buiten het kernwinkelgebied met een detailhandelsbestemming herbestemmen naar een andere passende functie**. Zo wordt voorkomen dat nieuwe detailhandel zich buiten het kernwinkelgebied vestigt, terwijl vastgoedeigenaren tegelijkertijd worden geholpen om initiatieven te realiseren die een beter toekomstperspectief hebben. Per casus worden de mogelijkheden in kaart gebracht voor nieuwe functies of ontwikkelingen. Dit is maatwerk en telkens moet worden onderzocht op welke wijze de eigenaar gefaciliteerd kan worden. Belangrijk hierin is een flexibele opstelling en het bieden van reëel perspectief voor een pandeigenaar. Het gesprek aangaan met een pandeigenaar vormt hierbij de basis.
- Vanuit de focus op het kernwinkelgebied en de daarbij behorende aanloopstraten wordt de **toegankelijkheid van de Kerkbuurt geoptimaliseerd** door adequate bewegwijzering, parkeervoorzieningen en faciliteiten als een lift bij het Merwedeplein.
- In de gezamenlijke samenwerking van ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente in het traject De Nieuwe Winkelstraat wordt dit ruimtelijk perspectief als **leidraad gebruikt bij de uitwerking van acties gericht op het versterken van de bekendheid, uitstraling, invulling en aantrekkelijkheid** van de Kerkbuurt.

Bronvermelding

- BRO, 28 maart 2011 – Sliedrecht, Toekomstvisie Kerkbuurt
- BRO, 13 november 2013 – regionale detailhandelsvisie Drechtsteden
- BRO, 18 februari 2019 – Detailhandelsvisie Kerkbuurt, Actualisatie 2019
- Platform De Nieuwe Winkelstraat, 3 mei 2018 – Toekomstbestendige Kerkbuurt Sliedrecht
- RHO Adviseurs voor Leefruimte, 23 februari 2016 – Kerkbuurt-Oost Sliedrecht: visie herinrichting
- Retail Management Center, 1 juni 2016 – RMC onderzoek toekomstbestendigheid retail Sliedrecht