



Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

	Sliedrecht,
--	-------------

Onderwerp:

Rapport Toekomstvisie Kerkbuurt en de Memo vervolstappen.

Voorgesteld besluit:

In te stemmen met:

1. het rapport "Sliedrecht, Toekomstvisie Kerkbuurt" ;
2. de voorgestelde vervolgstappen in de "Memo vervolgstappen Centrumvisie Kerkbuurt" en hiervoor het benodigde krediet van € 35.000,-- ter beschikking te stellen.

Overwegingen en alternatieven:

De Kerkbuurt vormt het historische hoofdwinkelcentrum van Sliedrecht, maar boet echter in aan uitstraling vanwege toenemende leegstand en achterstallig of achterblijvend onderhoud aan diverse panden en een teruglopende ruimtelijke kwaliteit. Het daarvan afgeleide probleem van teruglopende werkgelegenheid en het vraagstuk van openbare orde en leefbaarheid, zijn zaken die de gemeente primair raken. Om die reden is het initiatief genomen om een ontwikkelingsvisie te laten opstellen voor de Kerkbuurt.

Op 28 juni 2010 is voor dit project door de raad een startnotitie vastgesteld en is krediet beschikbaar gesteld om een adviesbureau in te schakelen die de beoogde ontwikkelingsvisie tot stand zou kunnen brengen.

Voor het maken van een ontwikkelingsvisie zijn twee offertes opgevraagd . De keuze is daarbij gevallen op BRO te Vught.

Adviesbureau BRO is daarna aan de slag gegaan om de problematiek te analyseren en in beeld te brengen. Om ondernemers, bewoners en eigenaren zo veel mogelijk bij het proces te betrekken is er op 9 november 2010 door BRO en de gemeente een startbijeenkomst georganiseerd in het CJMV-gebouw. Deze bijeenkomst is druk bezocht door de verschillende belanghebbenden. Door middel van een enquête hebben de aanwezigen gereageerd op de gepresenteerde analyse van de problematiek en hebben zij aangegeven welke problemen zij zien en welke mogelijke oplossingen. BRO heeft deze input meegenomen in het verdere proces. Daarnaast is tijdens deze avond de oproep gedaan aan ondernemers, eigenaren en bewoners om zitting te nemen in een begeleidingscommissie om het draagvlak voor de op te stellen visie zo groot mogelijk te maken. Deze begeleidingscommissie heeft tijdens het proces op verschillende momenten input kunnen leveren die door BRO is meegenomen bij de opstelling van hun rapport "Sliedrecht, Toekomstvisie. Kerkbuurt" dat bij dit raadsvoorstel is gevoegd. Daarnaast heeft BRO verschillende gesprekken gevoerd met betrokkenen, een ondernemersenquête uitgezet en een workshop met eigenaren en ondernemers georganiseerd.

Doel en Reikwijdte van de visie

Doel van de visie is het aangeven van de wenselijke ontwikkelingsrichting voor de Kerkbuurt tot circa 2020 in integrale vorm.

Welk deel van de straat kan dan worden beschouwd als centrum?

Welke voorzieningen zijn daarbij noodzakelijk?

Waar dienen deze bij voorkeur te worden ingepast?

Wat is de positionering ten opzichte van de andere aankoopplaatsen in Sliedrecht?

Deze visie geeft de kaders weer voor de verdere planvorming en de procesgang rond de Kerkbuurt en is uitgangspunt voor bijvoorbeeld de uitwerking van deelgebieden, inrichtings- en verkeersplannen, bestemmingsplannen, etc.

Hoofdpijnen Visie

Gesteld kan worden dat de wervingskracht en het functioneren van de Kerkbuurt als winkelhart van Sliedrecht zonder ingrijpen sterk onder druk zal komen te staan. Overal in Nederland neemt de leegstand in winkelcentra toe, met name in de aanloopgebieden zonder voldoende trekkracht.

Juist de hoofdwinkelcentra van middelgrote kernen als Sliedrecht staan economisch sterk onder druk door o.a. bevolkingskrimp, vergrijzing, web winkelen en allerlei grootschalige winkelontwikkelingen elders. Op termijn kan dat leiden tot toenemende leegstand, verschraling en afname van het aanbod en zelfs verpaupering in delen van de Kerkbuurt.

De praktijk wijst uit dat dit proces alleen te keren valt met structurele ingrepen vanuit heldere keuzes op functioneel en ruimtelijk terrein.

Versterking Kerkbuurt: Functioneel

Het modische aanbod in de Kerkbuurt is opvallend sterk, maar in veel andere branches (huishoudelijke & luxeartikelen, sport & spel, media, bruin & witgoed) is het aanbod kwantitatief en soms ook kwalitatief beneden de norm. De opgave is om met name deze branches te versterken, aansluitend aan het bestaande aanbod.

Versterking Kerkbuurt: Ruimtelijk

De belangrijkste ruimtelijke knelpunten op en in de directe omgeving van de Kerkbuurt zijn hierna op een rij gezet. De knelpunten komen voort uit de analyse die BRO verricht heeft en uit de bevindingen van de ondernemers (workshop):

- Te langgerekt als winkelgebied.
- Te veel opgangen.
- Geen duidelijk herkenbare entrees.
- Geen 'echt' rustpunt, ontmoetingsplein.
- Traphal Merwedeplein: Steil, uitstraling etc..
- Uitstraling Merwedeplein.
- Moeilijk bereikbare parkeerplaatsen
- Ontbreken parkeren (bronzpunt) westelijke kop, omgeving kerk.

De hoofdpijnen voor de aanpak van de genoemde knelpunten en voor de ruimtelijke versterking van de Kerkbuurt op structuurniveau zijn:

- **Afbakening kernwinkelgebied** (ruimtelijke afbakening biedt helderheid aan consument en ondernemers);
- **Definiëring 'aanloopmilieus' aan oost- en westzijde.**
- **Minder opgangen** (betere doorbloeding en levendiger, clustering bezoeksparkeerplaatsen met sterker bronpunt en directe entrees, structurering looproutes).
- **Markering entrees kernwinkelgebied** (duidelijk en wervend).



- **Versterking verblijfskwaliteit Merwedeplein** (Hema, Jumbo, dagelijks, modische trekkers, etc.)
- **Structuurversterking Westkop** (Trekker retail niet-dagelijks, (avond)horeca, zakelijke en consumentgerichte dienstverlening).
- **Parkeerrouting** (accent noordzijde).

Dit zijn de belangrijkste verbeterpunten die uit het rapport naar voren komen.

De Visie als werkdocument

De beschreven visie voor de Kerkbuurt is vooral een werkdocument, dat aangeeft waar voor gemeente, ondernemers en andere partijen de beste kansen liggen. Om de aangegeven ontwikkelingsrichting daadwerkelijk te realiseren, is een vertaling naar acties en maatregelen nodig. Daarnaast moet het beleid vorm krijgen en uitgevoerd worden.

In hoofdstuk 4 van het rapport wordt een aantal voorstellen gedaan voor uitwerkingen op basis van deze visie, namelijk:

- het uitwerken van de visie voor de Kerkbuurt in een **Contourennota** voor de Westkop (omgeving Kerkbuurt/Stationsweg);
- het in samenspraak met marktpartijen opstellen van een **Ontwikkelingsvisie** voor het ontwikkelingsgebied, waarbij primair voor de uitvoering een taak bij private partijen ligt;
- het opstellen van een concreet **Ontwikkelingsplan** dat als basis kan dienen voor het **Bestemmingsplan (gemeente)** en uiteindelijk **Realisatieplannen (primair private partijen en secundair in faciliterende zin de gemeente)**.

Hierna worden de belangrijkste acties en maatregelen voor de Kerkbuurt benoemd. De uitwerking van actiepunten is in de praktijk in hoge mate afhankelijk van de beschikbare capaciteit en financiën.

Tot slot wordt opgemerkt dat op en rond de Kerkbuurt veel moet gebeuren zodat de Kerkbuurt ook in de komende decennia de rol van hoofdwinkelcentrum voor Sliedrecht goed zal kunnen vervullen. De volle inzet van alle partijen is daarbij essentieel: primair ondernemers, eigenaren en bewoners en secundair de gemeente.

Vervolgstappen

Het rapport van BRO is op 18 mei jl. gepresenteerd aan ondernemers, eigenaren en bewoners. Er is toen ook al gesproken over vervolgstappen die gezet moeten worden voor een verdere uitwerking.. Afsproken is dat een drietal punten verder uitgewerkt zou worden.

Dit heeft geresulteerd in de "Memo vervolgstappen Centrumvisie Kerkbuurt" d.d. 6 juni 2011. Drie vervolgstappen worden voorgesteld:

1. *Herontwikkeling van de Westkop / Carroussel en omgeving tot aantrekkelijke entree van het centrum waarbij ruimte worden gevonden voor meer grootschalige winkels, en (sub-) trekkers in een meer aantrekkelijke setting.*
Om de (on)mogelijkheden van deze ontwikkeling in beeld te brengen zou in samenspraak met de eigenaren en ondernemers binnen het studiegebied een "Contourennota" opgesteld moeten worden die de ruimtelijke en programmatische ontwikkelingsmogelijkheden beschrijft inclusief de financiële kaders. Het is daarbij nadrukkelijk niet de bedoeling om te komen tot een kostbaar en langdurig studietraject. Maar juist om op basis van binnen de gemeente aanwezig kennis en in dialoog met de ondernemers en eigenaren te komen tot een realistisch en haalbaar plan.

Hierbij worden vanuit de gemeente de volgende punten centraal gesteld:

- a. De ontwikkeling moet leiden tot een versterking van Kerkbuurt / Stationsweg waarbij de Westkop een uitnodigende entree tot het centrum vormt.
- b. Bij voorkeur is er naast winkels ook ruimte voor horeca met terrassen en stedelijk wonen op verdieping.
- c. Eventueel aanvullend parkeren dient opgelost te worden: bij voorkeur op maaiveld, maar indien gebouwd voor winkelend bezoek niet betaald.

Proces om te komen tot deze Contourennota is "mean & lean" de aanwezige kennis en kunde van de gemeente te bundelen met die van de eigenaren / ondernemers en een adviesbureau op terreinen van stedenbouw/ruimtelijke ordening, planeconomie, vastgoed en retail. **De externe kosten voor het opstellen van een dergelijke Contourennota worden geraamd op circa € 10.000,-.** Mogelijkheid voor cofinanciering vanuit ondernemers moet worden onderzocht, maar is niet voorwaardelijk voor uitvoering van deze studie.

2. *Versterking Merwedeplein tot aantrekkelijk "Hart van de Kerkbuurt"*

Het Merwedeplein vormt het commerciële hart van de Kerkbuurt met trekkers als de Hema en Jumbo. Het fysieke beeld sluit echter niet aan bij deze positie. Het plein oogt weinig verblijfsvriendelijk. Daarom is het voorstel om een stedenbouwkundige / architectonische verkenning uit te voeren naar de versterkingsmogelijkheden van dit plein. Inclusief een raming van de kosten en het benoemen van kostendragers. Het gaat daarbij onder meer om studie naar de mogelijkheid van bouwen boven de winkels, een beter beluifelingsplan en (her)inrichting van de openbare ruimte met ruimte voor (meer)terrassen.

Kosten voor deze deelstudie worden geraamd op circa € 10.000,- waarbij deze kosten voor de helft gedragen dienen te worden door de vastgoedeigenaar/eigenaren

3. *Herontwikkelingsmogelijkheden Kerkbuurt-Oost tot aantrekkelijke aanloopstraat voor het kernwinkelgebied*

De Centrumvisie benoemt de noodzaak om te komen tot concentratievorming. Dat betekent op termijn ook het van kleur verschieten van de Kerkbuurt-Oost tot aanloopstraat met meer ruimte voor specifieke formules en niet-winkelfuncties. In samenspraak met de hier gevestigde ondernemers zou gestudeerd moeten worden op een realistisch toekomstperspectief. Hierbij zullen ook de voor/nadelen van het openstellen van de Kerkbuurt-Oost voor langzaam- en bestemmingsverkeer onderzocht moeten worden.

De studie betreft voornamelijk een functionele verdieping van de Centrumvisie. Externe kosten betreffen vooral procesondersteuning in het voeren van gesprekken met ondernemers en het formuleren van een gezamenlijk gedragen toekomstbeeld. Kosten worden geraamd op € 5.000,- te bekostigen door de gemeente.

Genoemde voorstellen zijn besproken met vertegenwoordigers van de Ondernemersvereniging Kerkbuurt. Genoemde vereniging staat achter de plannen en is bereid samen met de gemeente en andere betrokken partijen hier uitvoering aan te geven.

Op basis van uit te brengen offertes zal een verdeelsleutel over te maken kosten moeten worden gemaakt. Uitgaande van de memo van BRO bedragen de externe kosten circa € 25.000,--. Inclusief intern te maken kosten, bedragen de kosten voor de gemeente circa € 35.000,--.



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

• **Financiële kaders**

Voor de vervolgstappen is een krediet nodig van € 35.000,-, bestaande uit de volgende onderdelen:

contourennota	€ 10.000,-
deelstudie versterking Merwedeplein	€ 10.000,-
studie herontwikkelingsmogelijkheden Kerkbuurt-Oost	€ 5.000,-
Interne kosten	<u>€ 10.000,-</u>
Totaal	€ 35.000,-

Deze kosten worden als volgt gedekt:

Bijdrage eigenaren: deelstudie versterking Merwedeplein	€ 5.000,-
Vacaturegelden medewerker Economische Zaken	<u>€ 30.000,-</u>
Totaal	€ 35.000,-

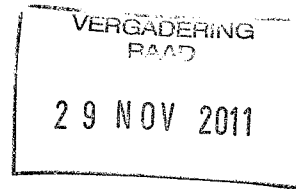
Burgemeester en Wethouders van Sliedrecht,
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Koetsenruijter

A.G.M. van de Vondervoort (wnd)

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Sliedrecht;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 augustus 2011;

besluit:

In te stemmen met:

1. het vaststellen van het rapport "Sliedrecht, Toekomstvisie Kerkbuurt" ;
2. de vervolgstappen zoals weergegeven in de "Memo vervolgstappen Centrumvisie Kerkbuurt" en het daarvoor beschikbaar stellen van een krediet van € 35.000,-.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 29 november 2011.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Overbeek'.

A. Overbeek

De voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.G.M. van de Vondervoort'.

A.G.M. van de Vondervoort