

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	21 mei 2019
Versie	
Agendapunt	7.2
Naam rapporteur	I. Dobben
Rv.nr.	1523
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. J. Zwiers
Onderwerp	Advies Positionering Centrumstraten
Voorgesteld besluit	In te stemmen met de lijn van het advies Positionering Centrumstraten. Met uitzondering van het onderdeel waarin de auto terugkeert op verschillende plekken van de Bentheimer- en Friesestraat. Daar wordt nog met een verkeersonderzoek en het raadplegen van ondernemers en aanwonenden verdiepend onderzoek naar gedaan.

Aan de raad,

Inleiding

In december 2017 is door uw raad de Toekomstvisie Centrum Coevorden vastgesteld. De Toekomstvisie is in opdracht van de Gemeente Coevorden en het Centrummanagement Coevorden opgesteld. Vervolgens is opdracht gegeven tot verdere uitwerking. Dit advies op de Positionering van de Centrumstraten is een van de eerste producten die opgeleverd wordt.

Waarom

Net als andere middelgrote centra neemt de winkelfunctie ook in de binnenstad van Coevorden af. Daarmee staan we voor de uitdaging de binnenstad ook aantrekkelijk te maken voor andere publieksfuncties. Daarbij gaan we, meer dan nu, inspelen op de kwaliteiten en het “verhaal” van de historische vestingstad. We pakken het moment om keuzes te maken en onze binnenstad bij bezoekers en bewoners goed te positioneren.

In dit advies is gekozen voor een kleiner kernwinkelgebied, waarbij aandacht is voor de delen die daardoor niet meer tot het kernwinkelgebied behoren. De in het hart van onze binnenstad gelegen Markt staat centraal en vormt in de toekomst ‘de huiskamer van de binnenstad’. Hier leggen we de relatie met de Haven, het Arsenaal en het Kasteel. Bovendien vormt de Markt het centrale knooppunt tussen de verschillende centrumstraten. Deze winkelstraten krijgen in de toekomst elk een meer eigen karakter. De fraaie Weeshuisweide, die aansluit op de Markt, zetten we in als sfeer brengende ‘icoon van de binnenstad’. Hier is ruimte voor evenementen, theater, culturele evenementen en ambachtelijke bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld een stadsbrouwerij. In de vastgestelde Toekomstvisie Centrum Coevorden is de rol voor de Bentheimerstraat en Sallandsestraat op hoofdlijnen al bepaald. In dit advies Positionering Centrumstraten wordt de toekomstige rol van deze twee straten verder uitgewerkt.

Verbinding en proces

De positionering voor de centrumstraten is de basis voor pandeigenaren, ondernemers en gemeente voor verdere planuitwerking en het maken van investeringsafwegingen. Bij de ontwikkeling van dit advies Positionering Centrumstraten zijn we op basis van de in de

Toekomstvisie Centrum Coevorden geschetste globale positionering met ondernemers, collega's en andere belanghebbenden in gesprek gegaan. Onderzocht is welke winkelstraatdelen geschikt zijn om te behouden en te versterken als winkelstraat. Bij andere winkelstraten of winkelstraatdelen is juist samen met deze groep gekeken voor welke andere functies deze gebieden geschikt zijn.

In beide situaties is samen met de betrokken vastgoedeigenaren en ondernemers bepaald welke randvoorwaarden en/of maatregelen nodig zijn om het beoogde functieprofiel (vestigingsmilieu) te realiseren. Het adviesbureau Droogh Trommelen en Partners BV heeft ons daarbij zowel procesmatig, inhoudelijk als ook adviserende input bij dit proces gegeven. Dit alles heeft geresulteerd in voorliggend advies: het sluitstuk van dit proces waarin per deelgebied (straatdeel) het voorgesteld functieprofiel, de beelden en maatregelen zijn opgenomen.

Voorliggend advies Positionering Centrumstraten biedt zo ook de benodigde input voor andere projecten uit de Toekomstvisie, zoals Markt en haven, verkeer en parkeren, aanpassing bestemmingsplannen en stimuleringsregelingen gericht op verplaatsing van ondernemers en verbetering van panden.

Argumenten

1.1 De uitgangspunten zoals in de Toekomstvisie Centrum Coevorden geformuleerd, vormen de basis voor de keuzes in deze visie.

Hieronder staan deze uitgangspunten kort weergegeven:

- Anticiperen op een beperkter programma met commerciële publieksgerichte functies, met name minder detailhandel en diensten.
- Focus op een beperkter publieksgericht centrumgebied waar (door bundelen van publiek) een gezond vestigingsklimaat wordt nagestreefd voor allerhande (combinaties) van commerciële en niet-commerciële publieksgerichte functies.
- Een aantrekkelijk en herkenbaar centrumgebied met een hoge verblijfswaarde en tegelijkertijd goede bereikbaarheid van de voorzieningen (per auto, fiets, openbaar vervoer en te voet).
- Koppeling en opwaardering van de historische elementen en kwaliteiten in en bij het publieksgerichte centrumgebied.
- Behoeft aan een vastgoedprogramma in niet-publieksgerichte functies, zoals wonen, om nieuwe economische dragers te vinden en leegstand en verloedering tegen te gaan.
- Primaat bij de herinvullings- en herontwikkelingopgaven in de binnenstad boven een locatie elders in Coevorden.

1.2 Bij de ontwikkeling van dit advies Positionering Centrumstraten zijn we op basis van de in de Toekomstvisie Centrum Coevorden geschetste globale positionering met ondernemers, collega's en andere belanghebbenden in gesprek gegaan. Daarmee biedt deze een solide basis voor de realisatie van de verschillende projecten die in dit advies worden benoemd.

In een intensief proces met ondernemers en vastgoedeigenaren is vanuit het brede perspectief van het centrum gezocht naar mogelijkheden/randvoorwaarden en de hieruit voortvloeiende maatregelen voor de betreffende straat/straatdeel. In kleine groepen per straatdeel (10) is er gekeken naar het gemeenschappelijk gevoel voor het eigen stuk straat en de toekomstwaarde hiervan. Waarbij er specifiek stil gestaan is bij parkeren, ontsluiting, bevoorrading en verkeerscirculatie.

De groepen zijn bewust klein gehouden. Hierdoor kon men in een vertrouwelijke sfeer, de soms ook vertrouwelijke zaken delen. De bijeenkomsten hadden een prima opkomst, met een goede vertegenwoordiging van vastgoedeigenaren en ondernemers.

Op de dag van de binnenstad (23 juni 2018) is dit advies Positionering Centrumstraten breed gepresenteerd aan genodigden en andere belangstellenden.

1.3 Dit advies vormt een basis voor pandeigenaren, ondernemers en gemeente voor verdere planvorming en het maken van investeringsafweging

Tijdens de verschillende bijeenkomsten zijn er ook ontwikkelingen/ initiatieven door ondernemers en/of vastgoedeigenaren gedeeld die afzonderlijk in separate projecten door Centrummanagement en Gemeente verder opgepakt worden.

1.4 Duidelijke keuzes

In dit advies zijn duidelijke keuzes gemaakt. Waarmee we nadrukkelijk richting geven aan een nieuwe toekomst voor de straten buiten het kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied is vastgesteld als:

- Friesestraat (beide zijden) vanaf het voormalig ING-pand tot aan de Markt, waarbij voor de Gansehof enkel de panden meetellen die aan de Friesestraat liggen;
- Markt (westzijde);
- Eerste deel van de Bentheimerstraat (beide zijden) tot aan de kruising met Tuinstraat/Rijnsestraat.

Voor de resterende gebieden wordt een ander functieprofiel beoogd en worden op termijn een aantal vierkante meters detailhandel ingeleverd. Deze ontwikkeling stimuleren we met onder andere de transformatiesubsidie in onderstaande gebieden.

- Sallandsestraat;
- Gansehof achterkant;
- Bentheimerstraat vanaf de kruising met Tuinstraat/Rijnsestraat.

Vervolgonderzoek naar terugkeer auto

Volgens Droogh Trommelen & Partners is terugkeer van de auto in een deel van de centrumstraten wenselijk. Daar wordt nog met een verkeersonderzoek en het raadplegen van ondernemers en aanwonenden verdiepend onderzoek naar gedaan. Dit verkeersonderzoek zal een belangrijk onderdeel zijn in het separaat te nemen besluit over het wel of niet terug laten komen van de auto in een deel van de centrumstraten. De gedachte is dat door de auto in deze gebieden te laten terugkeren, in de binnenstad van Coevorden een aanvullend en onderscheidend vestigingsmilieu voor bedrijven die de auto van de klant voor de deur nodig hebben, ontstaat. Dit soort bedrijven zijn nu veelal aangewezen op een locatie buiten of aan de achterkant van de winkelstraten. Hierbij moet gedacht worden aan zaken als een bakker, slager, afhaal eten, als ook het halen en brengen van postpakketten. Droogh Trommelen & Partners adviseert om de auto op onderstaande stukken straat in de toekomst te gast te laten zijn, dit in combinatie met ultrakort parkeren

- Kop van de Friesestraat;
- Vanaf het middendeel van de Bentheimerstraat.

1.5 Dit advies geeft input en vormt de basis voor een aantal vervolg projecten

Het onafhankelijke advies van DTNP is een visie voor de komende jaren. Daarmee realiseren we ook voor toekomstige ondernemers een vestigingsklimaat dat toekomstbestendig is. Concreet wordt het gedachtegoed van dit advies Positionering Centrumstraten al op onderstaande projecten ingezet.

- *Toekomstgerichte planologie*

Vanuit dit advies komen nieuwe wensen en randvoorwaarden naar voren ten aanzien van het gebruik en de verschijningsvorm van panden en percelen. Ook is het terugbrengen van de planologische ruimte voor detailhandel in bestemmingsplannen onderdeel van het provinciale beleid (Retailagenda en het Binnenstadsfonds van Provincie Drenthe). Door het veranderen van het functieprofiel in de Sallandsestraat, Bentheimerstraat Midden en Bentheimerstraat Noord voldoen we aan dit onderdeel.

Een meer op de toekomst gerichte bestemmingsregeling draagt direct bij aan de gewenste functiewijziging van panden. De nieuwe omgevingswet biedt hiervoor goede kaders. We streven er daarom naar hiervoor nu al de planfiguur "Omgevingsplan" te gebruiken. Hierdoor geven we deze ambitie op een toekomstbestendige wijze vorm, passend bij het instrumentarium van de nieuwe omgevingswet. Dit biedt ons meteen de gelegenheid ervaring op te doen met dit nieuwe instrument.

- *Bereikbare en comfortabele binnenstad*
Dit advies Positionering Centrumstraten vraagt om een actualisatie van de parkeerstructuur en de daaraan gekoppelde parkeerrouting. De locatie en de capaciteit van de parkeervoorzieningen hebben invloed op de inrichting van straten, overige ruimtes en de toeristische beleving van onze binnenstad. De bereikbaarheid van het centrum voor alle doelgroepen, ook voor bijvoorbeeld mindervaliden is van belang. Behoud van de toegankelijkheid met de fiets in het centrum is voor zowel de lokale als toeristische bezoeker essentieel.
- *Subsidieregelingen*
Op basis van de uitkomsten van dit advies Positionering Centrumstraten is bepaald welke delen van het centrum in de toekomst tot het kernwinkelgebied gerekend moeten worden. Via een interactief proces met vastgoedpartijen (extern begeleid door DTNP) is meer nauwkeurig vastgesteld wat het perspectief is voor de verschillende delen van de centrumstraten, met name de huidige winkelstraten. Waarna gedefinieerd is in welke gebieden verplaatsing, vestiging, investering en tijdelijke invulling gestimuleerd wordt en voor welke gebieden transformatie relevant is. Het gedachtegoed uit deze visie is verwerkt in de concrete stimuleringsregelingen.

De maatregelen zijn gericht op verplaatsing van ondernemers en verbetering van panden. In de bijlage bij dit advies is een kaart met daarop de begrenzing van het projectgebied en het kernwinkelgebied weergegeven. Deze kaart vormt de basis voor de, per oktober 2018 ingevoerde subsidieregelingen.

- *Herinrichting Centrumstraten*
De fysieke herinrichting van de centrumstraten is afhankelijk van de definitieve vaststelling van de uitkomsten van dit project. Vooruitlopend op deze vaststelling is het ontwerpproces (schetsontwerp) reeds opgestart. De uitvoeringswerkzaamheden kunnen op zijn vroegst in het 2e kwartaal van 2019 starten.

1.6 De Stuurgroep van het programma Binnenstad Coevorden is positief over deze Visie Positionering Centrumstraten

In de stuurgroep (bestaande uit Centrummanagement Coevorden, Woningcorporatie Domesta en de Gemeente Coevorden) is positief op dit advies Positionering Centrumstraten gereageerd. Wel bestaat er met name bij de stichting Centrummanagement enige aarzeling of het terugbrengen van de auto in met name de Bentheimerstraat het gewenste resultaat zal opleveren (zie bijlage). Daarom wordt daar in de toekomst nader onderzoek naar gedaan.

Opmerkingen

Dit advies roept op een beperkt aantal punten nog vragen op die een oplossing op maat behoeven. Daarvoor stropen we graag onze mouwen op. Denk aan het vervolgonderzoek naar het terugkeren van de auto op verschillende plekken van de Bentheimer- en Friesestraat, de bevoorradingsroute van noord naar zuid, het kruispunt aan de Oostersingel, de overlast van te hard rijdend verkeer en fout parkeren die samenhangt met de aanwezigheid van een coffeeshop. Extra aandacht gaat uit naar de toegangspoort van onze binnenstad: de kop van de Friesestraat. We willen onze bezoekers op een aantrekkelijke manier de binnenstad inzuigen.

Kosten, baten, dekking

Zoals vermeld in het programmaplan

Aanpak/uitvoering

In het Programma Binnenstad Coevorden is een planning opgenomen voor de vervolgprojecten.

Communicatie

Er is ten behoeve van het Programma Binnenstad Coevorden een communicatieplan opgesteld dat bijgesloten is.

Bijlagen

1. Definitief concept Centrumvisie Coevorden Droogh Trommelen & Partners d.d. 27-08-2018;
2. Communicatieplan programma Binnenstad;
3. Kaart Kernwinkelgebied;
4. Akkoord stuurgroep advies DTNP.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

B.M. de Vries

de burgemeester

B.J. Bouwmeester

