PROGRAMMA LEVENDIGE BINNENSTAD 2030

VOORWOORD

BESTE LEZER,

Met dit Programma Levendige Binnenstad 2030 realiseren we een structurele verbetering van de Vlaardingse binnenstad. Vlaardingen verdient een binnenstad die aantrekkelijk is voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers.

We hebben te maken met grote uitdagingen op het gebied van leegstand. Wie denkt dat alle lege winkelpanden ooit weer gevuld worden met nieuwe winkels, moet ik teleurstellen. Die verwachting heb ik niet. Ontwikkelingen in Nederland en wereldwijd onderschrijven dit. Het consumentengedrag verandert en online winkelen blijft toenemen, het einde is nog lang niet in zicht. Daarbij heeft de Vlaardingse binnenstad echt te veel winkelmeters. Vlaardingen staat hierin zeker niet alleen. Het is het lot van bijna alle middelgrote steden, zo blijkt uit de cijfers.

We gaan toe naar een nieuwe definitie van de Vlaardingse binnenstad. Lege panden krijgen andere functies, het winkelgebied wordt compacter. Het is niet langer alleen de plek om te winkelen, maar verandert in een plek om te bezoeken, te wonen en te verblijven. Winkelbezoek wordt gecombineerd met bezoek aan een terras, een wandeling langs de historische haven of een middagje museum.

In dit Programma Levendige Binnenstad 2030 leest u onze ambities om de binnenstad te verbeteren, hoe en met wie we dat doen. De gemeente kan ontwikkelingen op gang brengen, helpen realiseren en faciliteren. We hebben een rol in bijvoorbeeld parkeerbeleid, ruimtelijke ordening, openbare ruimte, beleid op het gebied van horeca en evenementen. Nadrukkelijk vraag ik ook eigenaarschap van winkeliers, horecaondernemers en vast-

goedeigenaren, actieve bewoners. Werk met ons samen aan de speerpunten uit dit programma voor een levendige en leefbare binnenstad.

Gemeente Vlaardingen heeft in 2016 de Retaildeal met het Rijk gesloten. Dat betekent dat de gemeente het winkelgebied versterkt in nauw overleg met onder andere winkeliers, horeca, vastgoedondernemers en bewoners. Ook leggen we vast op welke locaties winkels kansrijk zijn en op welke locaties niet. Voor vastgoedeigenaren en winkeliers is duidelijkheid hierover van belang. Zij spraken dit ook uit tijdens de participatiebijeenkomsten. Dit helpt hen om te besluiten of zij willen investeren of zich willen vestigen op bepaalde locaties. Voor het maken van deze keuzes in dit programma, hebben wij samengewerkt met ondernemers en vastgoedeigenaren en dat blijven we doen.

> “We gaan dus toe naar een nieuwe definitie van de Vlaardingse binnenstad.”

Onze ambitie blijft overeind en wordt gefaseerd uitgevoerd, gezien de financiële uitdagingen waar de gemeente Vlaardingen voor staat. Door met elkaar dezelfde koers te varen voor de binnenstad, geloof ik dat wij die levendige binnenstad samen gaan maken. Ik nodig u dan ook graag uit samen met ons te investeren en te werken aan dezelfde doelen. Of u nu ondernemer of vastgoedeigenaar bent, of u nu tijd of geld investeert. We rekenen erop dat dit programma en onze investeringen ook u aanzetten tot samenwerken en investeren.

Met ondernemende groet,

Bart de Leede
Wethouder Binnenstad, gemeente Vlaardingen

“In dit Programma Levendige Binnenstad 2030 leest u onze ambities om de binnenstad te verbeteren, hoe en met wie we dat doen.”

INHOUDSOPGAVE

- Inleiding 6
- Managementsamenvatting 8
- 1 Recente ontwikkelingen 12
- 2 Ambitie, strategie en doelen levendige binnenstad 2030 16
- 3 Aanpak levendige binnenstad 2030 18
  - 3.1 Een compacte binnenstad 18
  - 3.2 Een bruisende binnenstad 24
  - 3.3 Een bereikbare binnenstad 27
  - 3.4 Een schone, hele en veilige binnenstad 29
- 4 Organisatie van dit programma 34
- 5 Planning korte en middellange termijn 37
- 6 Investeringsparagraaf 38
- Bijlage I Communicatie participatietraject 40

INLEIDING

Wat kunt u van dit programma verwachten?

Het coalitieakkoord 2019 – 2022 Handen Uit de Mouwen is helder over de vitalisering van de binnenstad, waarbij het verbeteren van de verblijfs- en beleefkwaliteit centraal staat. De krimpopgave van de winkelvoorraad is een voorwaarde om te komen tot een verbeterde binnenstad en er moet meer ingezet worden op onderdelen zoals leisure, hoogwaardiger wonen en meer beleving voor de bezoeker. Aangezien er vanuit de gemeente beperkte middelen beschikbaar zijn om deze opgaven te realiseren, is het van belang dat andere betrokken partijen ook hun verantwoordelijkheid nemen en mee-investeren.

In 2018 hebben de gemeenteraad en het college van B&W al een eerste stap gezet om te komen tot de vitalisering van de binnenstad met het vaststellen van het centrumplan De Binnenstad Centraal. Het programma Levendige Binnenstad 2030 dat nu voor u ligt, is de concrete uitwerking van het centrumplan, beschrijft recente ontwikkelingen en de uitkomsten van het participatietraject. Het programma beschrijft hoe de transformatie tot stand komt naar een compactere en levendige binnenstad, die wél volwaardig kan functioneren als een centrum dat past bij een stad als Vlaardingen en de visie zoals die verwoord is in de kadernota 'Samen Aan Zet' in 2017. De ambitie en doelen zijn uitgewerkt in concrete maatregelen op korte, middellange / lange termijn. Waar mogelijk noemen we welke investeringen nodig zijn en wat de rollen en verantwoordelijkheden van de belanghebbenden – gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren – daarbij zijn.

Meedenken en samenwerken

Van mei tot en met december 2018 hebben we ondernemers en vastgoedeigenaren uit de binnenstad tijdens een intensief participatietraject gevraagd mee te denken over verbeteringen in de binnenstad. Hun input hebben we gebruikt voor dit programma en voor het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad. Tijdens vijf participatieavonden, 1-op-1 overleggen en werkgroepbijeenkomsten adviseerden zij ons op welke plekken winkels, horeca, wonen en andere functies het best tot hun recht komen in de binnenstad van de toekomst. De krimpopgave was hier het leidende thema. Zo kwam de locatie en omvang van het toekomstige kernwinkelgebied tot stand. Ook dachten en tekenden zij mee hoe de uitstraling van de binnenstad zou moeten zijn. Deze input is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp voor de Korte Hoogstraat is met co-creatie tot stand gekomen.

Participatie met stakeholders

Het Kadaster heeft het participatietraject over de indeling en juiste functies op de juiste plek begeleid en hierover geadviseerd. De Stijlgroep heeft het traject over de beeldkwaliteit begeleid en meegewerkt aan de ontwerpen van het Beeldkwaliteitsplan. De communicatie voor dit participatietraject wordt beschreven in de Bijlage I: Communicatie participatietraject.

Een programma in plaats van een masterplan

Dit programma is een vervolg op de Kadernota Binnenstad Samen aan Zet en centrumplan De Binnenstad Centraal. De uitvoering van het centrumplan zou haar beslag krijgen in het Masterplan Binnenstad. Participatie met stakeholders

“Een programma is namelijk, meer dan een masterplan, een paraplu en geeft aan waar we voor staan; een lange termijnopgave.”

participatiesessie Beeldkwaliteitsplan

Tijdens het participatietraject en de productietijd van dit programma is steeds gesproken over het maken van een Masterplan Binnenstad. Wij hebben uiteindelijk gekozen voor de naam Programma Levendige Binnenstad 2030. Een programma is namelijk, meer dan een masterplan, een paraplu en geeft concreter aan waar we voor staan. Een langetermijnopgave, de inzet van verschillende gemeentelijke afdelingen en marktpartijen, een veelheid aan onderwerpen en de behoefte aan een flexibel kader vanwege de snelheid waarmee de ontwikkelingen in binnensteden elkaar opvolgen. Dit programma is ook de kapstok voor nieuw te maken beleid dat de binnenstad raakt, zoals de Horecanota, Evenementennota, Cultuurnota, etc.

Looptijd en flexibiliteit programma

Dit programma heeft een looptijd tot 2030 en kent een flexibel karakter. Dat betekent dat de ambitie en strategie om te komen tot een levendige binnenstad overeind blijven en dat maatregelen kunnen worden aangepast. Deze flexibele opzet is nodig omdat de ontwikkelingen in binnensteden – en de problematiek die daarmee samenhangt – elkaar snel opvolgen en het programma moet blijven aansluiten op de realiteit. Daarbij wil de gemeente graag kunnen inspelen op initiatieven uit de markt. Ook de Economische Adviesraad Vlaardingen adviseert in ‘De binnenstad als attractie’ (2016) al dat flexibel beleid noodzakelijk is, evenals cofinanciering door partners. Het programma is niet alleen voor de gemeente Vlaardingen de leidraad om te komen tot een verbeterde binnenstad. Het doet ook een dringend beroep op de inspanningen en investeringen van private partijen om gezamenlijk tot dit doel te komen.

De flexibiliteit van het programma kan zich met name uiten in de uitvoering van de maatregelen. De uitgangspunten voor krimp en herpositionering van de binnenstad blijven in de basis gelijk en zijn concreet geformuleerd. Keuzes voor maatregelen, planning en budgettering, staan beschreven in de uitvoeringsagenda, die opgenomen is in dit programma. Deze uitvoeringsagenda biedt de flexibiliteit om in samenspraak met de betrokken stakeholders aangepast of bijgesteld te worden. Zo kunnen we zoveel mogelijk vasthouden aan de langetermijnvisie van het programma. De tijdshorizon van deze uitvoeringsagenda richt zich met name op de korte en middellange termijn (2 – 4 jaar) en wordt jaarlijks geëvalueerd en – zo nodig – bijgesteld.

Leeswijzer

Na een korte analyse van de meest recente ontwikkelingen in hoofdstuk 1, leest u in hoofdstuk 2 de ambitie, strategie en doelen voor een levendige binnenstad. Hoe ondernemers, eigenaren en gemeente dit samen kunnen organiseren leest u in hoofdstuk 3. Dat is opgedeeld in de vier thema’s van dit programma: een compacte binnenstad, een bruisende binnenstad, een bereikbare binnenstad en een schone, hele en veilige binnenstad. De organisatie van dit programma staat in hoofdstuk 4. De planning voor de korte en middellange / lange termijn vindt u in hoofdstuk 5. Het programma besluit met een investeringsparagraaf en een uitvoeringsagenda in hoofdstuk 6.

MANAGEMENT SAMENVATTING

Dit Programma Levendige Binnenstad 2030 is de concretisering van het centrumplan 'De Binnenstad Centraal'. Het programma beschrijft aan de hand van de vier thema's: een compacte binnenstad, een bruisende binnenstad, een bereikbare binnenstad en een schone, hele en veilige binnenstad de visie, strategie en doelen op de lange termijn (2030) en de acties op de korte termijn (2019-2021). Hoewel het programma een concrete uitwerking is van het centrumplan, koppelen we het op termijn ook aan andere (nog te ontwikkelen of te actualiseren) beleidsvelden. Bijvoorbeeld het Actieplan Wonen en het Actieplan Mobiliteit. De programmatische uitvoering biedt ruimte om dergelijke inzichten te koppelen aan de opgave in de binnenstad.

Recente ontwikkelingen zoals de toenemende leegstand, daling van de omzet per winkelvloeroppervlakte, de conclusies van het Koopstromenonderzoek en de uitkomsten uit het participatietraject maken duidelijk dat we stevige keuzes moeten maken ten aanzien van de functionele indeling van de binnenstad. Een traditionele invulling van de leegstaande panden is niet meer mogelijk. We moeten zoeken naar alternatieve invullingen en een ander gebruik van deze panden en de binnenstad als geheel. Beleving en verblijfskwaliteit zijn steeds belangrijker in binnensteden.

Kiezen voor potentie

Met dit programma koppelen we de ambitie uit het coalitieakkoord aan de ambitie uit de Kadernota Binnenstad. De strategie is om toe te werken naar

een levendige en compacte binnenstad waar de juiste functie op de juiste plek zit. We verstevigen en investeren in de plekken die potentie hebben en ontwikkelen de omliggende straten met nieuwe passende functies. Initiatieven van marktpartijen geven richting aan gemeentelijke investeringen, waaronder inzet op publiek-private samenwerkingsverbanden (PPS). De rol van de gemeente spitst zich toe op waar zij primair voor verantwoordelijk is: de buitenruimte en de lokale wet- en regelgeving voor het creëren van meer ruimte voor initiatieven.

We realiseren een compacte binnenstad met een functionele indeling, waarbij de krimpopgave centraal staat. We bieden duidelijkheid door een indeling in drie functionele deelgebieden. Deze driedeling ziet er als volgt uit:

- Het kernwinkelgebied (Veerplein, Liesveld, Korte Hoogstraat en Hoogstraat-Midden). Hier ligt de nadruk op detailhandel, zowel dagelijks als niet-dagelijks, ondersteund door horeca en leisure.
- Het aanloopgebied (Fransenstraat, Kuiperstraat, Schoutplein en Gedempte Biersloot). Dit gebied wordt gekenmerkt door functiemenging met de nadruk op dienstverlening; wonen, (dag)horeca en detailhandel zijn secundair.
- Het transformatiegebied (Hoogstraat-Noord, Hoogstraat-Zuid, Peperstraat, Blokmakersplaats, Westhavenplaats, Westhavenkade, Brede en Smalle Havenstraaat, Markt, Waalstraat, Joubertstraat, Van Riebeeckstraat, Van Schravendijkplein, Cronjéstraat en Kuipershof). Hier ligt de nadruk op wonen met ondergeschikte dienstverlening of werken aan huis en het horecaconcentratiegebied rondom de Westhavenplaats.

Verschillende vormen van subsidie kunnen bijdragen aan het stimuleren van een compacte binnenstad. Voorbeelden zijn verhuis-, transformatie- en gevelsubsidies. In een later stadium onderzoeken we welke subsidies het meest geschikt zijn. (Juridische) instrumenten die de ruimtelijke ordening biedt, moeten gelijk oplopen met andere (stimulerings)maatregelen. Maat-

werk door mee te werken aan gewenste ontwikkelingen staat hierin voorop. Ook kijken we hoe we ongewenste ontwikkelingen kunnen tegengaan. Bijvoorbeeld door het aanpassen van het bestemmingsplan. Het inperken van het bestemmingsplan heeft echter een mogelijk planschaderisico. Er volgt nader onderzoek naar dit risico en hoe we deze aanpak succesvol kunnen inzetten. Bestaande instrumenten worden ingezet op basis van ruimtelijk motivering.

We kiezen diverse maatregelen om een bruisende binnenstad te realiseren. Hierbij is het belangrijk dat de beleving en verblijfskwaliteit toeneemt. Zo gaan we woningen toevoegen. De binnenstad biedt mogelijkheden voor hoogbouw en bestaande panden kunnen we transformeren naar zowel wonen boven winkels als wonen op de begane grond. Daarnaast is meer diversiteit in horeca gewenst, dit wordt uitgewerkt in de nieuwe Horecanota 2020. Kunst, cultuur en evenementen zetten we in om de verblijfskwaliteit te versterken en de beleving te verhogen. Kunst kan ook minder sfeervolle plekken mooier maken. Daarnaast zijn er meerdere mogelijkheden voor het faciliteren van evenementen in de binnenstad. De Evenementennota 2020 speelt verder in op aantrekkelijke evenementen voor bezoekers van de binnenstad. Daarnaast werken we aan het creëren van een aantrekkelijk aanbod in het kernwinkelgebied en het terugdringen van leegstand. Voorbeelden zijn het inrichten van leegstaande etalages en het beter inspelen op de wensen van de consument. Een van de doelen van het traject Ik Onderneem! dat doorlopen wordt met vastgoedeigenaren en ondernemers is dat er acties worden opgezet die direct van invloed zijn op een bruisende binnenstad. Door middel van binnenstadspromotie gaan we het verhaal op een positief-kritische manier laten vertellen door alle betrokken partijen.

Het derde thema ‘een bereikbare binnenstad’ benadrukt dat prettig kunnen parkeren en een goede bereikbaarheid belangrijke factoren zijn bij het bezoeken van de binnenstad. Als onderdeel hiervan wordt het parkeerbeleid voor zowel automobilisten als fietsers herijkt. Een andere actie die al is ingezet, is het toevoegen van Stop&Shop-parkeerplaatsen. Daarnaast bestaat sinds september 2019 de proef tweede uur gratis parkeren in Vlaardingse garages. Ook verbeteren we de looproute van het metrostation Vlaardingen Centrum naar de binnenstad en stimuleren we het fietsgebruik. Daarnaast is op lange termijn het streven om een 30 km/u-gebied van de binnenstad te maken, wat kan bijdragen aan een autoluwe binnenstad. Ook brengen we voor de algehele beleving van de bereikbaarheid het straatmeubilair in de binnenstad op orde, bijvoorbeeld door het herpositioneren van fietsnietjes. Daarnaast biedt de mogelijke transformatie van het Liesveldviaduct op termijn kansen om het hart van de binnenstad te moderniseren met behoud van de bereikbaarheid.

“De gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers hebben een gezamenlijke opgave en ieder heeft hierin een eigen rol.”

De binnenstad moet een visitekaartje zijn: een schone, hele en veilige binnenstad. De buitenruimte moet aantrekkelijk ingericht zijn, een geheel vormen en passen bij de functies in het gebied. Om dit te realiseren doen we ingrepen in de openbare ruimte door het opschonen dan wel anders indelen van diverse elementen. Hierbij is het belangrijk dat we snel handelen als er zaken kapot of beschadigd zijn. Ook voegen we groen toe en knappen we onaantrekkelijke plekken op om de verblijfskwaliteit te verhogen. Om een schone binnenstad te realiseren moet het onderhoudsniveau in de binnenstad omhoog. Daarnaast wordt er op verschillende punten ingezet op een veilige binnenstad. Bijvoorbeeld door het geven van voorlichtingen en het inzetten van extra surveillances.

Gedeelde verantwoordelijkheid

Een belangrijk onderdeel van dit programma is de gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers voor het realiseren van een levendige binnenstad. De gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers hebben een gezamenlijke opgave en ieder heeft hierin een eigen rol. Om de samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren onderling en met de gemeente te verstevigen is medio 2019 een start gemaakt met het traject Bureau Binnenstad Vlaardingen in samenwerking met Ik Onderneem! Het doel is om tot een gezamenlijke agenda te komen. Bureau Binnenstad Vlaardingen werkt uiteindelijk aan de gezamenlijke agenda voor de binnenstad.

Het stimuleren van verhuizingen en branchering kan in gezamenlijke opdracht van het Bureau Binnenstad Vlaardingen begeleid worden door gebruik te maken van zogenaamde ‘gebiedsregie’. Naast het te vormen Bureau Binnenstad Vlaardingen is er een werkgroep communicatie binnenstad waarin verschillende partijen samenwerken om de binnenstad en haar evenementen te promoten. Ook moet de uitvoering van het Programma Levendige Binnenstad 2030 voldoende geborgd zijn in de eigen organisatie.

Met de keuze voor een programmatische aanpak kunnen we flexibel inspelen op veranderingen én kansen in de markt. Vertaald naar de korte en langere termijn betekent dit dat het programma zich op de langere termijn richt op de ambitie zoals eerder geformuleerd en daarbij de strategie en doelen hanteert om tot uitvoering daarvan te komen. We voeren de strategie gefaseerd uit, waarbij we slim moeten inspelen op de dynamiek in de markt en de samenwerking tussen de stakeholders. Voor de korte termijn (0 - 2 jaar) zijn concrete acties beschreven met daaraan een begroting en de doelen voor de middellange termijn (2 - 4 jaar). Op de korte termijn werken we acties uit met zichtbaar resultaat in het kernwinkelgebied.

Voor de uitvoering van dit programma is over de periode van 2019 - 2023 een bedrag van ca. 3 miljoen euro beschikbaar.

1. RECENTE ONTWIKKELINGEN

Van een florerende binnenstad met regionale aantrekkingskracht is de Vlaardingse binnenstad de laatste jaren veranderd in een centrum met veel leegstand en een teruglopend aantal bezoekers. Dat de binnenstad van Vlaardingen in zwaar weer verkeert, is al eerder geconstateerd in de Kadernota 'Samen aan zet' (2017) en het centrumplan 'De binnenstad centraal' (2018). Iedereen die door de winkelstraten van de binnenstad loopt, ziet dit met eigen ogen. Ook ondernemers geven aan dat omzetten en passanten fors terug zijn gelopen.

Online bestedingen en veranderingen in consumentengedrag nemen steeds meer toe ten koste van bestedingen in fysieke winkels. Het einde van deze ontwikkelingen is nog niet in zicht. Een van de gevolgen hiervan is dat landelijke winkelketens nauwelijks meer investeren in nieuwe winkels en zeker niet meer in steden die onder druk staan, zoals Vlaardingen. Dit is het meest zichtbaar op het Liesveld en Veerplein, voorheen de plek voor landelijke ketens. Ook lokale ondernemers zijn terughoudend in het openen van nieuwe winkels. Gevolg is een toenemend aantal (chronisch) leegstaande winkelpanden.

De leegstand[1] in de binnenstad heeft zich als volgt ontwikkeld in de loop der jaren:

Fig. 1: Leegstand in aantal winkelpanden en m² WVO

Jaar	Aantal winkelpanden	% aantal winkelpanden	Totaal m² WVO	% m² WVO
2015	38	14,07%	5,601 m²	14,04%
2016	32	11,99%	3,287 m2	8,67%
2017	43	15,93%	4,138 m²	10,994%
2018	58	16,71%	7,972 m²	19,46%
2019	54	16,07%	10,176 m²	25,62%

[1] Vanaf 2019 meet Locatus op een andere manier de leegstand en worden ook horeca en leisure meegenomen in de berekening.

De leegstand heeft een aantal oorzaken:

- De binnenstad van Vlaardingen heeft teveel winkelmeters voor het verzorgingsgebied Vlaardingen.

In het centrumplan De Binnenstad Centraal is het overaanbod aan winkelmeters gesteld op 15%. Op basis van de meest recente berekeningen van het Koopstromenonderzoek 2018 is het overaanbod van winkelruimte (excl. horeca, leisure, dienstverlening) verder toegenomen.

- De consumentenbestedingen in de Vlaardingse binnenstad zijn in de afgelopen zeven jaar met 30% gedaald, terwijl het totale winkelvloeroppervlak (WVO) gelijk is gebleven. Dit betekent dat ook de omzet per beschikbare m² detailhandel afneemt (de vloerproductiviteit).

Fig. 2: Trend bestedingen vs. Winkeloppervlak 2011-2018

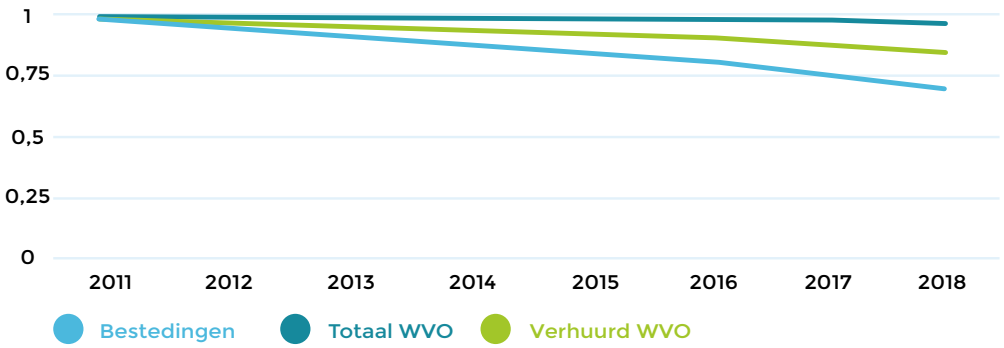
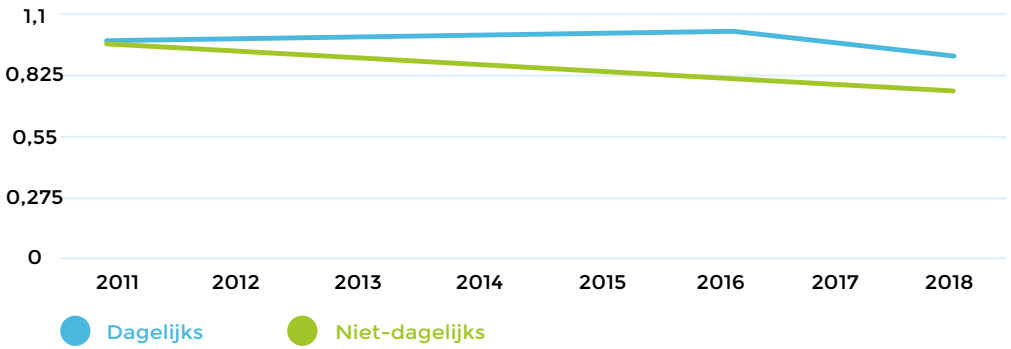


Fig. 3: Trend bestedingen per m²: vloerproductiviteit



- Veel winkels en landelijke ketens zijn sinds de crisis failliet gegaan of hebben hun aantal vestigingen drastisch terug moeten brengen. Deze autonome ontwikkeling heeft ervoor gezorgd dat veel winkels uit de Vlaardingse binnenstad zijn vertrokken.
- De waarde van veel commerciële vastgoedobjecten – waaronder winkels – is sinds de crisis flink gedaald. Dit leidde tot uitgestelde investeringen in vastgoed en een verlate aanpassing van de huurprijzen van deze panden. Met de terugloop van winkelbezoekers heeft dit ook tot failliete en vertrekkende winkels geleid. Inmiddels zijn de huurprijzen in de regel conform de vraag aangepast en gaan de meeste vastgoedeigenaren steeds flexibeler om met hun verhuurbeleid. Echter, het aanbod van geïnteresseerde huurders is flink teruggelopen waardoor de vraag naar winkelruimte ook sterk is gedaald.

Gevolg van de leegstand is dat – naast een trieste aanblik – het minder aantrekkelijk wordt om de binnenstad te bezoeken of een nieuwe winkel te openen. Hiermee is de binnenstad in een negatieve spiraal terechtgekomen.

Het periodieke Koopstromenonderzoek is een belangrijke graadmeter voor binnensteden en winkelcentra om te zien hoe het gaat. Dit onderzoek laat onder meer zien hoeveel er in de binnenstad wordt besteed, hoeveel winkelvloeroppervlak er is en hoeveel daarvan leeg staat. Het meest recente Koopstromenonderzoek (KSO, peildatum 2018) laat nog geen verbetering zien voor Vlaardingen en voorspelt zelfs een toenemende verslechtering voor binnensteden zoals die van Vlaardingen.

Vlaardingen zit met haar ca. 40.000 winkelvloeroppervlak net op de grens van kleiner-middelgroot en middelgroot en werd daardoor in de vorige editie van het Koopstromenonderzoek (2016) aangeduid als een winkelgebied dat extra onder druk stond. Volgens de laatste cijfers uit 2018 zijn daar ook de grotere winkelcentra bij gekomen. Het KSO zegt hierover het volgende:

“In 2016 zagen we vooral de kleinere middelgrote centra (10.000 tot 40.000 WVO) te maken kregen met dalende bestedingen per WVO. Nieuw is echter dat ook de grotere centra te maken kregen met afnemende bestedingen per WVO. Waar de centra tussen 40.000 en 60.000 WVO eerder nog ‘op de wip zaten’, lijkt voor hen de balans de negatieve kant op te slaan. Ook de nog grotere winkelcentra tussen de 60.000 en 100.000 WVO kregen te maken met een daling van de bestedingen per WVO, al is die wel minder groot dan bij de centra van 40.000 tot 60.000 WVO.”

Hoewel voor centra als Vlaardingen de vooruitzichten er niet rooskleurig uitzien, blijkt uit het recente KSO dat naast het winkelaanbod andere elementen steeds belangrijker worden voor de noodzakelijke herpositionering van het centrum.

Deze ontwikkelingen tonen eens te meer aan dat scherpe keuzes nodig zijn om het aantal m² winkelruimte fors in te krimpen en te focussen op zaken als beleving en netheid om de bestedingen en bezoekers niet verder te laten dalen. Naast de cijfers speelt ook de beleving van de bezoeker een belangrijke rol in de aantrekkingskracht van een binnenstad. Inzetten op gastvrijheid, meer sfeer en groen zijn steeds belangrijkere opgaven.

“Uit een verdieping van de beoordelingen die consumenten geven aan centrumgebieden, blijkt dat voor consumenten die gaan winkelen (mode- en luxeaankoop doen) het aanwezige winkel- en horeca-aanbod, de sfeer en de beleving en de veiligheid en netheid in een centrum belangrijk zijn in de totale beoordeling van een winkelcentrum. Juist deze aspecten worden nu door consumenten hoger beoordeeld dan twee jaar terug. Dit zijn aspecten waar (middel)grote centra houvast in kunnen vinden in de herpositionering van hun centra.”

Meer informatie over het Koopstromenonderzoek 2018 is te vinden op de website https://kso2018.nl/

Deze ontwikkelingen tonen eens te meer aan dat scherpe keuzes nodig zijn om het aantal m² winkelruimte fors in te krimpen en te focussen op zaken als beleving en netheid om de bestedingen en het aantal bezoekers niet verder te laten dalen. Naast de cijfers speelt ook de beleving van de bezoeker een belangrijke rol in de aantrekkingskracht van een binnenstad. Inzetten op gastvrijheid, meer sfeer en groen zijn steeds belangrijkere opgaven.

2. AMBITIE, STRATEGIE EN DOELEN LEVENDIGE BINNENSTAD 2030

Om tot een levendige binnenstad te komen stellen wij een aanpak in drie delen voor: een helder geformuleerde ambitie die als leidraad fungeert voor het langetermijnperspectief en de spreekwoordelijke stip op de horizon. Om deze ambitie te realiseren is er een strategie ontwikkeld die aanpak, stakeholders en rollen beschrijft. Uiteindelijk benoemen we concrete doelen die ervoor moeten zorgen dat deze strategie ook toetsbaar wordt uitgevoerd. Al deze elementen staan verderop in dit document uitgewerkt.

Ambitie

In het coalitieakkoord 2019 – 2022 Handen Uit de Mouwen is het volgende over de binnenstad gezegd:

In publiek-private samenwerking wordt een meerjarig investerings- en vitaliseringsprogramma uitgevoerd. Hierbij is het verbeteren van de verblijfs- en beleefkwaliteit het leidend thema. Onderdelen van die vitalisering zijn een krimpopgave voor het winkelbestand, versterking van de horeca- en leisurefunctie, realisering van zo veel mogelijk extra hoogwaardige woningen, vergroening en verduurzaming. Deze investering zal alleen resultaat opleveren als ook andere partijen hun verantwoordelijkheid nemen en gelijktijdige particuliere investeringen zijn daarom voorwaardelijk bij deze uitgaven.

Met dit Programma Levendige Binnenstad 2030 willen we de ambitie uit het coalitieakkoord koppelen aan de ambitie uit de Kadernota Binnenstad:

'In 2030 heeft Vlaardingen een levendige binnenstad, waarin de historische kwaliteiten verbonden zijn met de moderne aantrekkelijkheden. De binnenstad heeft een uitgesproken eigen karakter, dat zich in alle facetten onderscheidend maakt ten opzichte van andere omringende (binnen-) steden; waarin de haven en het groen bepalend zijn. De levendige binnenstad straalt kwaliteit uit door hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en de prominente aanwezigheid van kunst en cultuur. De binnenstad is goed bereikbaar en heeft een gevarieerd aanbod van winkels, horeca, leisurefaciliteiten en cultuur met een mooie stadshaven. Het is een compacte, complete, en comfortabele binnenstad, waar het prettig is om te wonen, te winkelen en te verblijven.'

Strategie

Vlaardingen werkt toe naar een levendige en compacte binnenstad voor Vlaardingers en bezoekers, waar de juiste functie op de juiste plek zit. Deze compacte binnenstad bestaat uit drie delen: een kernwinkelgebied, een aanloopgebied en een transformatiegebied. We verstevigen en investeren in de plekken die potentie hebben en ontwikkelen de omliggende straten met nieuwe, passende functies. Ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente gaan samenwerken aan een gezamenlijke, gedragen agenda. Realisatie van dit Programma Levendige Binnenstad 2030 is immers een gezamenlijke verantwoordelijkheid waarbij ieder zijn aandeel heeft en zijn inbreng levert. Initiatieven van marktpartijen in de binnenstad geven richting aan gemeentelijke investeringen, waaronder inzet op publiek-private samenwerkingsverbanden (PPS).

De rol die de gemeente op zich neemt, spitst zich toe op de onderwerpen waarvoor zij primair verantwoordelijk is. Dit zijn de buitenruimte (schoon, heel en veilig, groen) en de lokale wet- en regelgeving als het gaat om het creëren van meer ruimte voor initiatieven vanuit ondernemers en vastgoedpartijen. Naast haar primaire rol zet de gemeente zich ook in om initiatieven vanuit de betrokken marktpartijen te ondersteunen en te faciliteren. Denk hierbij aan het mogelijk maken van meer evenementen, betere binnenstadspromotie en het komen tot betere organisatievormen om de aanpak van de binnenstad te professionaliseren.

Doelen en verantwoording voortgang

Verderop in dit programma staan vier thema's omschreven waarop dit programma zich richt: een compacte binnenstad, een bruisende binnenstad, een bereikbare binnenstad en een schone, hele en veilige binnenstad. Uit deze thema's volgen verschillende doelen. Het is belangrijk dat deze doelen meetbaar en tijdgebonden zijn (SMART) zodat we aan de hand daarvan resultaat-gestuurd kunnen werken. Jaarlijks stellen we een rapportage op met de ontwikkeling van cijfers en relevante ontwikkelingen. Een kanttekening hierbij is dat het verzamelen niet voor alle cijfers jaarlijks plaats kan vinden.

Binnenstadsmonitor

De thema's van dit programma monitoren we in de nog op te zetten Binnenstadsmonitor. Dit wordt een verzameling van relevante data die we met regelmaat verversen. Hierbij wordt nagegaan of de acties van de uitvoeringsagenda tot de gewenste resultaten leiden. De Binnenstadsmonitor past goed bij het flexibele karakter van dit programma. De monitor kan ook ingezet worden als sturingsmiddel en beschikbaar worden gesteld aan de stakeholders voor de gezamenlijke opgave. In de monitor staan data uit verschillende bronnen. Zo gebruiken we de data van Locatus om de krimpopgave te monitoren. De meer subjectieve thema's zoals waardering van de openbare ruimte bevragen we (twee) jaarlijks in een enquête onder bezoekers en niet-bezoekers van de binnenstad.

De volgende doelen zijn geformuleerd:

Thema	Doel	Meetinstrument
Compacte binnenstad	Afname winkelpanden in aanloopgebied en transformatiegebied	Mutatie winkelpanden (aantal & m^2 WVO) - Locatus
	Gewenste functieverandering in kernwinkelgebied, aanloopgebied en transformatiegebied	Functieverandering pand/straat niveau - Locatus
Bruisende binnenstad	Toename algemene waardering binnenstad	Waardering binnenstad (binnenstadsenquête)
	Toename verblijfsduur	Verblijfsduur (binnenstadsenquête)
	Toename aantal woningen	Mutaties woningen
	Toename bestedingen	Koopstromenonderzoek
	Toename koopkrachtbinding	Koopstromenonderzoek
	Toename horeca in kernwinkelgebied	Functieverandering pand/straatniveau
Bereikbare binnenstad	Toename aantal parkeerders parkeergarages	Mutatie aantal/duur parkeerders binnenstad
	Toename duur parkeren in parkeergarages	
	Toename aantal fietsers in de binnenstad	Mutatie aantal fietsers binnenstad
Schone, hele en veilige binnenstad	Positieve waardering van de openbare ruimte in de binnenstad	Gevoel van veiligheid (binnenstadsenquête Kwaliteit buitenruimte (binnenstadsenquête)

3. AANPAK LEVENDIGE BINNENSTAD 2030

3.1 Een compacte binnenstad

Krimpen met de juiste functies op de juiste plek

De belangrijkste strategie om de binnenstad compact en levendig te krijgen is ons te richten op krimp van het aantal vierkante meters detailhandel én de juiste functie op de juiste plek krijgen. Het is noodzakelijk het winkelgebied in de binnenstad te verkleinen en te concentreren om de leegstand terug te brengen en een gezonde binnenstad te realiseren. Investeringen van gemeente en markt richten zich in eerste instantie op versterking van het kernwinkelgebied.

Bij gelijkblijvende bestedingen en een winkelomzet per m² die in centra van vergelijkbare steden wordt gehaald, is volgens berekeningen – afgezet tegen landelijke trends en cijfers – slechts 22.000 m² detailhandel (dagelijkse en niet-dagelijks) nodig. Daarbij wordt uitgegaan , van een gelijkwaardig aanbod en gelijkblijvende bezoekersstromen en -bestedingen (hierbij is gekeken naar het aanbodpeil van vergelijkbare steden). Op dit moment (peilmoment KSO 2018) is er, inclusief leegstand, een aanbod van iets meer dan 40.000 m² aan winkelmeters, waarbij horeca en leisure niet meegeteld zijn. Met de ca. 24.000 m² die het kernwinkelgebied herbergt, zou dat in theorie alle benodigde detailhandel kunnen huisvesten. Echter, een deel van deze meters is door positie (verdieping), grootte / indeling of excentrische ligging minder kansrijk. Dat betekent dat om een compleet winkelaanbod te kunnen bieden er ook gekeken moeten worden naar de directe schil daaromheen, het aanloopgebied. Voorlopige berekeningen geven aan dat het hier om ca. 6.000 m² dagelijkse / niet-dagelijkse detailhandel gaat. Dit wordt in de toekomst verder onderzocht.

Hoewel het lastig blijft om een hard getal te noemen waarmee het totaal aantal winkelmeters uiteindelijk moet krimpen, is het duidelijk dat het toevoegen van winkelmeters buiten het kernwinkelgebied uit den boze is. Hetzelfde geldt voor het invullen van nog bestaande plancapaciteit (de ruimte die er planmatig nog is voor extra toe te voegen detailhandel), tenzij het daadwerkelijk ten goede komt aan een versterkende ontwikkeling in het kernwinkelgebied. Uiteindelijk is het uit de markt nemen van winkelmeters niet het einddoel, maar een middel om de overgebleven winkelmeters kansrijker te maken zodat er een betere kosten-batenverhouding ontstaat voor de winkelier. Duidelijk is wel dat inclusief de leegstand minstens 30% van de winkelmeters op termijn uit de markt moet of een andere invulling moet krijgen wil de binnenstad kans hebben om levensvatbaar te blijven. Als het gaat om mogelijk kansrijke invullingen van winkels in het kernwinkelgebied, dan kijken we naar onder andere dagelijkse detailhandel of specialistische detailhandel op het gebied van food.

Het invullen van leegstaande meters is echter niet alleen een kwestie van het vinden van de kansrijke 'krenten uit de pap' waarbij we doorgaans kijken naar detailhandel, horeca en leisure of wonen. We moeten ook kijken naar andere invullingen die meer oog hebben voor hoe je een binnenstad meer multifunctioneel kunt inrichten, zoals zorg, onderwijs of sport. Deze functies sluiten ook aan bij de binnenstedelijke verdichtingsopgave waar er meer plaats is voor wonen in de binnenstad.

Participatietraject ondernemers en vastgoedeigenaren 2018

Ondernemers en vastgoedeigenaren zijn in een aantal participatiesessies de tweede helft van 2018 gevraagd mee te denken over de omvang en juiste locatie van het toekomstige kernwinkelgebied en welke functies op welke plek het beste tot zijn recht komen. Ze kregen de vraag winkels, horeca en wonen te herschikken op de kaart van de binnenstad en zo aan te geven hoe de binnenstad in de toekomst het best ingericht kan worden.

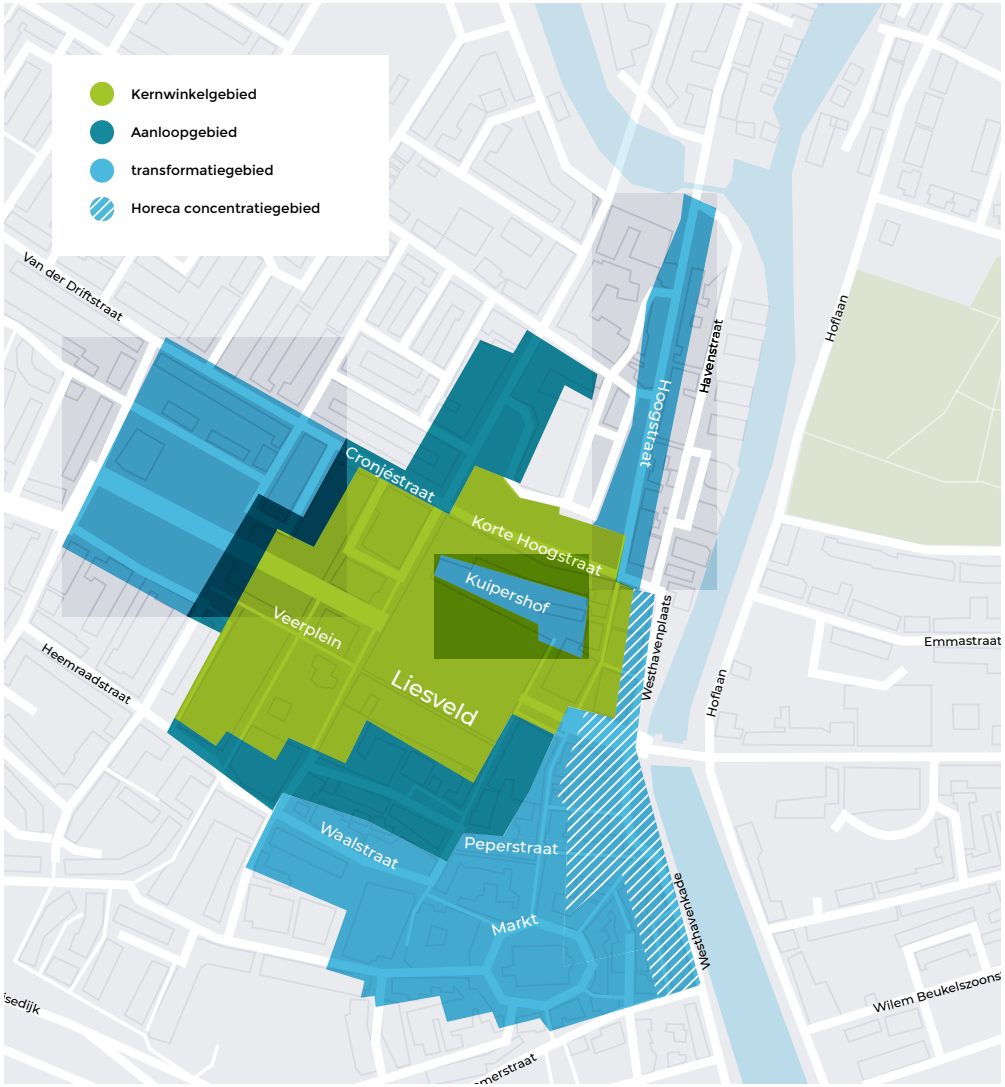
Ondernemers en vastgoedeigenaren onderschrijven vrij unaniem de functie van Liesveld, Veerplein en Korte Hoogstraat als kernwinkelgebied. Daarnaast wordt het middenstuk van de Hoogstraat (tussen Korte Hoogstraat en Blokmakersplaats) door haar onderscheidend vermogen ook als kernwinkelgebied gezien. Niet-dagelijkse detailhandel is prominent aanwezig in dit gebied, ondersteund door winkelondersteunende horeca. Tijdens de participatieavonden is onderstaande kaart van een 'ideale binnenstad' ontstaan, waarbij elke kleur een andere functie vertegenwoordigt:

Rond het kernwinkelgebied is ruimte voor een mix van functies horeca, dienstverlening, dagelijkse detailhandel en niet-dagelijkse detailhandel. Voor dit gedeelte geldt dat sommigen dit als kernwinkelgebied zien en anderen meer als aanloopstraat. Het gaat dan om de Fransenstraat, de Kuiperstraat, Hoogstraat-Zuid, Schoutplein en Gedempte Biersloot
De tweede ring daaromheen is ingevuld met horeca, dienstverlening en wonen. Dit gaat om het Schoutplein, Waalstraat, Hoogstraat Noord en de Westhavenplaats.

Met dit beeld van de ideale binnenstad in gedachten ontstaat als vanzelf een driedeling:

1. Kernwinkelgebied
2. Aanloopgebied
3. Transformatiegebied

Onderstaande figuur geeft deze indeling weer.



Definitie kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied is het hart van de binnenstad. Hier zijn de winkels geconcentreerd, zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel, aangevuld met vermaak en verblijf (leisure) en (dag)horeca. Het kernwinkelgebied bestaat uit het Liesveld, Veerplein, de Korte Hoogstraat en het middenstuk van de Hoogstraat (tussen Korte Hoogstraat en Blokmakersplaats). Door het middenstuk van de Hoogstraat ook als kernwinkelgebied te beschouwen is sprake van een 'winkelrondje'. Het is belangrijk dat het kernwinkelgebied meer onderscheidend wordt ten opzichte van omliggende centra door meer unieke winkels.

Het kernwinkelgebied moet meer sfeer en beleving krijgen door herinrichting en opwaardering van de openbare ruimte en een betere aansluiting op de rest van het winkelgebied qua bestrating en straatmeubilair. De winkelruimtes in dit gebied zijn momenteel nog te duur en te groot in omvang voor startende en lokale ondernemers. Ook moeten deze winkels beter bereikbaar worden. Een betere routing in het Liesveld (doorsteek) en tussen Liesveld en het midden van de Hoogstraat (verbinding hoog / laag) zijn nodig om meer aantrekkelijke looproutes /-rondjes te creëren. Voor Hoogstraat-Midden richt onze aandacht zich op het (verder) vergroenen van gevels en het opfrissen van aspecten van de buitenruimte of het toevoegen van kunst en mooie verlichting.

Definitie aanloopgebied

Het aanloopgebied ligt rond het kernwinkelgebied. Dit gebied bestaat uit de Fransenstraat, Kuiperstraat, Peperstraat, Schoutplein en de Gedempte Biersloot. Deze straten hebben een verbindende en geleidende functie tussen aan de ene kant het Stadhuis, de parkeergarages en het horecacluster bij de Havenstraat/Westhavenplaats, en aan de andere kant het kernwinkelgebied. Ook kan een aanloopstraat voor de komende tijd nog een plek bieden aan startende ondernemers die op zoek zijn naar niet al te grote winkelpanden met een bescheiden huur. Op termijn kan een aanloopgebied ook verkleuren naar transformatiegebied als de vraag naar winkelruimte daar verder terugloopt. Op dit moment komen er in toenemende

mate signalen uit de markt die aangeven dat verkleuren naar wonen op termijn hier zeker een mogelijkheid is.

Het aanloopgebied moet een gemengd gebied worden met een diversiteit aan functies, voornamelijk dienstverlening, (dag)horeca en niet-dagelijkse detailhandel en wonen. Detailhandel is hier ondergeschikt. Het plein in de Fransenstraat leent zich voor ontwikkeling tot verblijfsgebied en een daarbij passende inrichting van de openbare ruimte en verkeersstromen. Dienstverlening uit het kernwinkelgebied krijgt in deze schil een plek, waardoor kernwinkelgebied en het aanloopgebied elkaar versterken. Juist in het aanloopgebied richten we ons op krimp van het aantal m² detailhandel. Lege panden worden bij voorkeur niet gevuld met detailhandel, die hoort thuis in het kernwinkelgebied. Lokale ondernemers worden gestimuleerd zich naar het kernwinkelgebied te verplaatsen. Transformatie naar niet-winkelfuncties stimuleren we met gerichte bemiddeling en 'uitruil' van vastgoed (meer informatie hierover verderop in dit hoofdstuk). De buitenruimte moet met het aangepaste gebruik meeveranderen door gerichte ingrepen en het toevoegen van elementen die de beleving en verblijfskwaliteit versterken, zoals groen, zitruimte en kunst. Het toevoegen van wonen op de begane grond is op termijn een optie als de detailhandel hier verder afneemt en het gebied een meer gemengd karakter krijgt zoals de noordzijde van de Hoogstraat, waarbij detailhandel ondergeschikt is.

Afhankelijk van de ontwikkelingen in de detailhandel, vraag naar winkelruimtes en de consumentenvoorkeuren, bieden het gemengde karakter, huurprijzen en oppervlaktes van de panden van het aanloopgebied de flexibiliteit om in te spelen op toekomstige veranderingen. Het kan zich ontwikkelen tot transformatiegebied of meer het karakter krijgen van een 'voorportaal' voor vestiging van winkeliers in het kernwinkelgebied. Dit vraagt om een flexibel beleid ten aanzien van bijvoorbeeld bestemmingen.

Definitie transformatiegebied

Het transformatiegebied wordt voor het ene deel gevormd door een hoefijzer aan de oostkant van het centrum (Hoogstraat-Noord, Blokmakersplaats, Hoogstraat-Zuid, Westhavenplaats, Westhavenkade, Brede en Smalle Havenstraat, Peperstraat, Markt en Waalstraat) en voor het andere deel door een blok aan de westkant van het centrum (Joubertstraat, Van Riebeeckstraat, Van Schravendijkplein en Cronjéstraat. Ook de Kuipershof hoort tot dit gebied). De Westhavenplaats en Westhavenkade vormen hierin het horecaconcentratiegebied.

Deze straten behoren niet tot het winkelgebied en niet tot het aanloopgebied. Dat is niet reëel op basis van de trend in de bestedingen en de ligging aan de rand van de binnenstad. In het transformatiegebied is op termijn geen ruimte voor detailhandel en dienstverlening is ondersteunend. De horeca ligt voornamelijk binnen het horecaconcentratiegebied. Door het stimuleren van transformatie naar wonen en overige niet-winkelfuncties (werken aan huis) moet het aantal m² detailhandel in dit gebied op termijn verdwijnen. Binnen het transformatiegebied is in 2030 sprake van twee prominente functies:

1. **woongebied**
2. **(avond-/nacht)horeca in het horecaconcentratie gebied (hoofdzakelijk Westhavenplaats)**

Toekomst van de Hoogstraat als winkelgebied

Van oudsher is de Hoogstraat de winkelstraat van Vlaardingen. De straat heeft veel karakter en mooie panden. Het trekt nog steeds bewoners en ondernemers die op zoek zijn naar een authentieke uitstraling en sfeer. Met de bouw van het Liesveld is het winkelgebied van de binnenstad vergroot. Landelijke winkelketens hadden behoefte aan grotere winkelpanden die op het Liesveld en op het Veerplein zijn gerealiseerd om de binnenstad aantrekkelijk te laten zijn voor een groeiend aantal inwoners. De nieuwe winkels zorgden voor meer loop op het Liesveld en Veerplein, deels ten koste van de Hoogstraat. Door de jaren heen is op de Hoogstraat langdurige leegstand zichtbaar, waarbij het ene deel beter gevuld is dan het andere deel. Lokale ondernemers kiezen soms toch voor vestiging op de Hoogstraat vanwege het authentieke karakter van de panden en de straat. De cijfers geven aan dat de bezoekersstromen zich nog steeds concentreren in het lager gelegen winkelgebied.

> “Om winkels kansrijker te concentreren in het lager gelegen moderne kernwinkelgebied, dient er geïnvesteerd te worden in het aantrekkelijk en bereikbaar maken van de panden in dit gebied.”

Gezien de krimpopgave en de daarmee samenhangende transformatie-opgave is het lager gelegen winkelgebied op termijn kansrijker voor ondernemers dan de Hoogstraat. De Hoogstraat biedt op haar beurt meer mogelijkheden tot ander gebruik en transformatie naar binnenstedelijk wonen op de begane grond. Om winkels kansrijker te concentreren in het lager gelegen moderne kernwinkelgebied, moet er geïnvesteerd worden in het aantrekkelijk en bereikbaar maken van de panden in dit gebied. Dit betekent het opwaarderen van het aanzicht en de uitstraling van de panden en de mogelijkheid tot het creëren van kleinere winkelruimten en het aanpakken van de buitenruimte. Zo ontstaat er een gezellige en prettige sfeer die vestiging door lokale ondernemers beter mogelijk maakt. Daarnaast moeten we ook kijken naar de mogelijkheid om ook ’moeilijke meters’ in het kernwinkelgebied te transformeren. Dit zijn met name de chronisch leegstaande meters boven de begane grond of aan sommige randen. Ook panden die lastig verhuurbaar zijn door omvang of locatie houden we tegen het licht en zijn inzet van gesprek met vastgoedeigenaren.

Met de krimpopgave in gedachten is het lager gelegen winkelgebied meer kansrijk voor ondernemers dan de Hoogstraat. Met uitzondering van het middendeel van de Hoogstraat (tussen Blokmakersplaats en Korte Hoogstraat) dat vrij goed gevuld is en onderdeel kan blijven van ’het rondje binnenstad’.

Verhuis-, transformatie- en gevel/vergroeningssubsidies

Er zijn verschillende subsidies die kunnen bijdragen aan het stimuleren van een compacter kernwinkelgebied. In diverse steden werken ze al met deze subsidies om bepaalde ontwikkelingen en verplaatsingen in winkelgebieden door marktpartijen te stimuleren. Om gebruik te kunnen maken van een dergelijke subsidie is meestal sprake van cofinanciering. Dat wil zeggen dat de gemeente medefinancier is, naast de ondernemer of vastgoedeigenaar die investeert. Hierdoor is sprake van het zogenaamde multiplier effect (1+1=3), waarbij private partijen worden uitgenodigd om mee te investeren zodat er uiteindelijk meer middelen beschikbaar komen. Deze insteek van cofinanciering gaan we voor meer bijdragen en subsidies hanteren, waarbij de mogelijkheden voor gezamenlijke financiering tot en met PPS-constructies zoveel mogelijk worden benut.

Verhuissubsidies kunnen we verstrekken aan ondernemers die vanuit het transformatiegebied en/of aanloopgebied naar het kernwinkelgebied gaan. Transformatiesubsidies zijn bedoeld bij panden die geschikt gemaakt moeten worden voor functieverandering, waarbij hoofdzakelijk gedacht wordt aan de functie wonen. De subsidie kan gebruikt worden als financiële incentive of om de onrendabele top op een kansrijke transformatie te dekken. Het is dan wel van belang dat de functie die wordt verplaatst niet meer terugkeert. Andere vormen van subsidie zijn gevel- en vergroeningssubsi-

dies. Deze subsidies zijn bedoeld voor pandeigenaren die de gevel willen opknappen of vergroenen. Dit kan mogelijk ook in de vorm van wijkdeals. We onderzoeken welke subsidies het meest geschikt zijn. Om dit soort subsidies kansrijk in te zetten, moeten ze gepaard gaan met andere maatregelen (waaronder de ruimtelijke ordening-instrumenten) en bindende afspraken met vastgoedeigenaren.

Inzet RO-instrumenten

De inzet van de ruimtelijke ordening (RO) instrumenten staat niet op zichzelf en moet altijd onderdeel zijn van een totaalaanpak. Dat wil zeggen dat naast de (juridische) instrumenten die de ruimtelijke ordening biedt, deze gelijk op moeten lopen met andere (stimulerings)maatregelen, zoals de eerder genoemde subsidies. Maatwerk leveren door mee te werken aan gewenste ontwikkelingen blijft voorop staan, maar we moeten ook kijken hoe we ongewenste ontwikkelingen tegen kunnen gaan. Met het aanpassen van het bestemmingsplan of weghalen van bepaald gebruik binnen een bestemming – zoals detailhandel – ontstaat er ook het risico van planschade (waardevermindering en inkomstenderving).

In het huidige bestemmingsplan van de binnenstad is hoofdzakelijk een ruime bestemming opgenomen voor detailhandel, dienstverlening en wonen (op de verdieping). Het inperken hiervan levert mogelijk een planschaderisico op. Hier moet nader onderzoek gedaan worden naar wat dit risico is en hoe dit zoveel mogelijk voorkomen kan worden door bijvoorbeeld in een vroeg stadium de samenwerking op te zoeken. Dit heeft concreet betrekking op het op termijn stapsgewijs wegbestemmen in het aanloopgebied van de functie detailhandel en alle niet-wonen functies in het transformatiegebied (uitgezonderd het horecaconcentratiegebied).

Er zijn twee gewenste ontwikkelingen die moeten doorwerken in het bestemmingsplan:

1. **Het wegnemen van de bestemming detailhandel nadat een bestaande winkel uit het transformatie- of aanloopgebied vertrekt naar het kernwinkelgebied (al dan niet geholpen door een stimuleringssubsidie)**
2. **Het inpassen van een nieuwe ontwikkeling in het transformatiegebied nadat de planontwikkeling 'rond' is.**

De gemeente kan daaraan meewerken door af te wijken van het bestemmingsplan (*binnenplanse wijzigingsbevoegdheid* en de *kruimelregeling* op basis van ruimtelijke motivering). Bij doortastender optreden tegen ongewenst gebruik, moet er ook ingezet worden op extra capaciteit voor handhaving en toezicht op de panden die het betreft. Alleen het juridisch kader is niet voldoende als er geen naleving van de regels is. Concreet betekent dit op termijn een nader onderzoek uitvoeren hoe we deze aanpak succesvol inzetten, waarbij ook inzicht gegeven wordt in het financiële risico van mogelijke planschade.

3.2 Een bruisende binnenstad

Beleving door een mix van wonen, winkelen, evenementen en kunst

Het creëren van een bruisende binnenstad is een belangrijke ambitie van dit programma. Om die ambitie te realiseren zijn er verschillende elementen waarmee we aan de slag (kunnen) gaan. Deze elementen dragen bij aan het verhogen van de beleving en verblijfskwaliteit in de binnenstad.

Meer aantrekkelijke woningen – binnenstedelijke verdichting

Bij het toevoegen van woningbouw wordt uiteraard uitgegaan van het coalitieakkoord: een goede mix van sociaal bereikbare koopwoningen, sociale huur en duurdere koop en huur (50%). Meer woningbouw in de binnenstad biedt kansen op verschillende terreinen. Binnensteden worden in toenemende mate aantrekkelijk voor woningbouw en het binnenstedelijk gebied kan dit ondersteunen door 'de hoogte' in te gaan. Vlaardingen biedt daar door haar ligging in de Randstad in toenemende mate kansen voor.

Meer bewoners geven reuring (ook buiten winkeltijden), sfeer en zorgen voor meer bestedingen. Bovendien draagt woningbouw in de binnenstad bij aan de realisatie van de woningbouwopgave van 2000 extra woningen binnen de gemeente. Vanuit de krimpopgave is het realiseren van woningen een uitgesproken oplossing om leegstaande commerciële meters te transformeren.

Er wordt gedacht aan het realiseren van middeldure huur (vrije sectorhuur met een huurgrens tot € 900,-) voor senioren en jongeren. Ook kunnen ruime comfortabele appartementen voor senioren met een lift worden toegevoegd aan de binnenstad. De wens gaat hier uit naar een mix van koop en vrije sectorhuur. Daarnaast leent de binnenstad zich voor sociale koopwoningen voor starters. In de aanstaande update van het Actieplan Wonen wordt verder uitgewerkt welke doelgroepen en segmenten gewenst zijn.

Nader onderzoeken mogelijkheden wonen boven winkels

Wonen boven winkels biedt kansen om zowel in de periferie als in het kernwinkelgebied incourante meters uit de markt te halen. Winkelmeters die zich boven de begane grond bevinden, blijken in de praktijk lastig te verhuren. Transformatie van deze winkelmeters – waar mogelijk – biedt dan uitkomst. Hier valt te denken aan winkelpanden rondom het kernwinkelgebied die de eerste en tweede etage (nog) niet ontsloten hebben apart van de entree van de begane grond. Of winkelruimte op verdiepingen in het kernwinkelgebied die zich leent voor transformatie tot appartementen (zoals bijvoorbeeld het Liesveld of V&D-pand). Vastgoedeigenaren en ge-

meente onderzoeken samen wat nodig is om deze winkelmeters te kunnen gebruiken als woningen of andere niet-detailhandel invullingen zoals kantoorruimte. Transformeren van deze ruimten verkleint het totale winkeloppervlak waardoor deze panden aantrekkelijker en beter betaalbaar worden voor lokale en startende ondernemers (immers, de huuropbrengst van de winkel op de begane grond hoeft niet meer de leegstaande meters op de verdieping te compenseren). Bijkomend voordeel van deze maatregel is een toename van het aantal bewoners in de binnenstad.

Meer diversiteit in horeca in de binnenstad

Horeca krijgt een steeds belangrijker aandeel in binnensteden, zeker nu het aantal winkels afneemt. Horeca en terrassen dragen bij aan de levendigheid en het verlengen van de verblijfsduur van bezoekers aan de binnenstad. De nieuwe Horecanota 2020 gaat specifiek in op de mogelijkheden voor horeca in de Vlaardingse binnenstad.

Kunst, cultuur en evenementen in de binnenstad

Een binnenstad waar vanalles te beleven valt? Dat is een binnenstad waar kunst, cultuur en evenementen onlosmakelijk deel van uitmaken. Ze helpen om de binnenstad leuker en levendiger te maken, publiek te trekken en interactie tussen bezoekers te stimuleren. Het creëren van verblijfs- en ontmoetingsplekken en het toevoegen van opvallende kunstwerken met bijvoorbeeld een link naar de Vlaardingse historie zijn ook in de Klantreis door Vlaardingen (Proef VLD, 2017) genoemd als belangrijke aandachtspunten. Kunst kan ook minder sfeervolle plekken mooier maken, zoals de onderdoorgangen van het Liesveld (Beeldkwaliteitsplan Binnenstad 2019). Ook kunnen we met kunst met een educatieve boodschap bezoekers en ondernemers bewuster maken van het belang van een schone binnenstad.

Kunst en cultuur in de binnenstad staan niet op zichzelf. Ze zijn ondersteunend aan de genoemde ambities voor de binnenstad en sluiten aan op het cultuurbeleid (in 2020 verschijnt een vernieuwde cultuurnota) en de toekomstvisie voor onze stad die binnenkort het levenslicht ziet.

In de binnenstad zijn het Veerplein, de Fransenstraat, Westhavenplaats en Markt de officiële evenementenlocaties, waar ook regelmatig grote en kleine evenementen georganiseerd worden. Een stadspodium op het Veerplein kan eraan bijdragen om van dit plein meer een verblijfsplein met meer levendigheid te maken. In de nieuw te maken Evenementennota (2020) wordt verder ingespeeld op aantrekkelijke evenementen voor bezoekers van de binnenstad.

Toename bezoekers en toeristen binnenstad

De binnenstad en de inzet om dit programma positief onder de aandacht te brengen vanuit één afzender is belangrijk voor herkenbaarheid en een positief imago van de binnenstad bij de Vlaardingers en bezoekers. Media die nu ingezet worden:

- www.binnenstadvlaardingen.nl met online evenementen en activiteitenkalender
- Facebook Binnenstad Vlaardingen
- Gemeentenieuws in Groot Vlaardingen
- Binnenstadsupdate; digitale nieuwsbrief voor ondernemers en geïnteresseerden in de binnenstad

Binnenstadspromotie

Binnenstadspromotie, onder het logo van VLD, wordt ingezet om het verhaal van de binnenstad te vertellen. De promotie en marketing van de binnenstad is een essentieel onderdeel in het zichtbaarder maken van de binnenstad voor zowel bezoekers als marktpartijen die mogelijk geïnteresseerd zijn in het investeren in de binnenstad. Het doel van de binnenstadspromotie is om de binnenstad op een positief-kritische maar altijd wervende manier onder de aandacht te brengen. Het verhaal wordt verteld door de organisatoren van evenementen/activiteiten, de ondernemers uit de binnenstad, bezoekers van de binnenstad en anderen die zich inzetten / betrokken zijn bij de binnenstad. Daarnaast kondigen we in samenwerking

“Promotie van een (binnen)stad is een lange termijn investering die doorgaans na vijf jaar haar resultaten laat zien.”

met ondernemers en verschillende culturele instellingen de activiteiten en evenementen aan. Promotie van een (binnen)stad is een langetermijninvestering die doorgaans na vijf jaar haar resultaten laat zien, zoals legio andere gemeenten met succesvolle marketingcampagnes hebben bewezen.

Ook zetten we de binnenstadspromotie in bij specifieke acties die voortkomen uit dit programma. Een voorbeeld hiervan is de bewustwordingscampagne voor het realiseren van een schone binnenstad (zie paragraaf 3.4). Andere voorbeelden zijn evenementen en ontwikkelingen op het gebied van woningbouw en openbare werken.

Beleid op gebied van VTE, toerisme en recreatie

Een andere manier om meer mensen naar de binnenstad te krijgen is samenwerking op het gebied van vrijetijdseconomie (VTE) en toerisme in de regio om meer bezoekers naar Vlaardingen te krijgen. In deze lijn kan ook gekeken worden naar citymarketing. Hoewel hier kansen liggen zijn hier nog geen concrete beleidsambities voor geformuleerd, maar dit zou onderdeel kunnen zijn van een nieuw op te zetten nota VTE.

Gastvrijheid

Programma gastvrijheid voor en door ondernemers. Dit kan verder uitgewerkt worden in het traject dat tussen de ondernemers onderling wordt opgepakt in het traject met Ik Onderneem!. Hierover later meer onder 4.

Aantrekkelijk kernwinkelgebied

Dit zal voornamelijk door de vastgoedeigenaren en ondernemers opgepakt gaan worden. Op verschillende niveaus kan men hier acties voor uitvoeren. Te denken valt aan de aanpak van de uitstraling lege panden (bestickeren ramen, inrichten etalages) of het stimuleren van pop-up shops. Ook kunnen lege etalages tijdelijk geadopteerd worden door Vlaardingse bedrijven die zoeken naar exposure in de binnenstad. Eerder is in de klantenreis (Proef VLD, 2017) beschreven welke ingrepen we kunnen doen. Op dit moment wordt er in het traject Bureau Binnenstad Vlaardingen samen met de ondernemers gekeken hoe de consument beter benaderd kan worden vanuit de gezamenlijke kracht van de ondernemers. Hierover meer onder 4.

3.3 Een bereikbare binnenstad

Toegankelijk voor iedereen

Prettig kunnen parkeren en een goede bereikbaarheid zijn belangrijke factoren bij het bezoeken van de binnenstad. Dat gaat over tarieven, uitstraling en ergens makkelijk kunnen komen. Een van de doelen van het Vlaardingse parkeerbeleid is om een vitale binnenstad te realiseren (nota Herijking parkeerbeleid, 2017). Over parkeren in het centrum staat in de nota onder andere:

"Een goede beleving van het parkeren door de bezoeker is belangrijk voor het imago van het centrum. We willen het comfort en de gastvrijheid van het parkeren verbeteren zodat het beter aansluit bij de behoefte van de bezoeker en uitnodigt tot frequenter en langer verblijf in het centrum."

De mobiliteitsvisie voor Vlaardingen is vastgelegd in het Actieplan Mobiliteit (2018). Daarin wordt ingegaan op de routes naar de binnenstad en de verkeersstructuur in de binnenstad zelf. Ook staan er een aantal maatregelen genoemd om het parkeren in de binnenstad prettiger te maken.

Herijking Parkeerbeleid

Samen met ondernemers en bewoners zoeken we naar een invulling van het parkeerregime die zoveel mogelijk recht doet aan alle belangen. De ambitie is om voldoende parkeergelegenheid voor zowel fietsers als automobilisten te realiseren. Bezoekers die met de auto naar de binnenstad komen, stimuleren we de parkeergarages te gebruiken. Om dit te bereiken worden acties ingezet, zoals het tweede uur gratis parkeren in de garages of een Stop&Shop-tarief.

Stop&Shop-parkeerplaatsen

Een van de maatregelen om het parkeren prettiger te maken is het inrichten van zogenaamde Stop&Shop-parkeerplaatsen. Tegen een tarief van € 0,10 voor maximaal een half uur kunnen bezoekers parkeren in de nabijheid (tot circa 100 meter) van winkels of voorzieningen waar ze een korte boodschap willen doen. Dit kan bijdragen aan meer levendigheid en meer bezoekers aan ondernemers. De locatie van de parkeerplaatsen bepalen we in samenspraak met ondernemers en bewoners. In eerste instantie start een pilot met maximaal 35 Stop&Shop-parkeerplaatsen in de binnenstad. We continueren Stop&Shop-parkeerplaatsen als de pilot een succes blijkt. De eerste Stop&Shop-parkeerplaatsen werden met de oplevering van de Korte Hoogstraat gerealiseerd.

Proef tweede uur gratis parkeren in Vlaardingse garages

Het tweede uur parkeren in de openbare garages in het Vlaardingse centrum is vanaf 1 september 2019 gratis. De winkeliers en de gemeente willen graag dat bezoekers zich nog meer welkom voelen in de binnenstad en langer blijven. De proef duurt maximaal een jaar en wordt daarna geëvalueerd.

Keuze uit vervoermiddelen

We stimuleren het gebruik van de fiets om naar de binnenstad te komen. Vlaardingen is een compacte stad die zich bij uitstek leent voor verplaatsingen op de fiets. Fietsen is gezond, duurzaam en draagt bij aan minder autoverkeer in de binnenstad. Daarnaast moet iedereen de binnenstad goed per openbaar vervoer kunnen bereiken. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de afstand tot metrostation Vlaardingen Centrum. De metro ontpopt zich tot een populair vervoermiddel en biedt kansen om meer mensen naar het centrum van Vlaardingen te halen, al dan niet met een combinatiebezoek aan het museum of één van de andere attracties in de stad. Met innovatieve (kleinschalige) OV-oplossingen kan deze afstand mogelijk worden overbrugd. In dat kader start de RET met een pilot kleinschalig vervoer op aanvraag (Stop&Go-vervoer). Ook kan de toeleiding van mensen vanaf het station naar de binnenstad beter, zodat voor iedereen duidelijk is waar de binnenstad ligt.

Op de stoep vanaf het metrostation Vlaardingen Centrum langs de Westhavenkade staat een verscheidenheid aan obstakels, zoals fietsenrekken,

bankjes en afvalbakken, bomen, vlaggenmasten, paaltjes etc. Hierdoor ervaren rolstoelers of mensen met rollators en kinderwagens hindernissen en daarnaast ontstaat een onrustig straatbeeld. Deze verbinding moet beter om zo een aantrekkelijke route naar de binnenstad te vormen.

Stimuleren fietsgebruik

Het stimuleren van fietsgebruik past uitstekend bij de ambitie van Vlaardingen om Fietsstad van Nederland te worden. Goede fietsroutes naar en door de binnenstad dragen hieraan bij. Het stratenpatroon in de binnenstad is erg diffuus en het netwerk van fietsroutes is niet altijd logisch. Aandachtspunten zijn de toegankelijkheid van de Markt en de fietsroute over het Veerplein. Bij voorkeur maken we de Markt beter toegankelijk voor fietsers en verleggen we de doorgaande fietsroute van het Veerplein naar een ander tracé door de binnenstad. Hiervoor zijn mogelijk wel fysieke ingrepen nodig.

Ook fietsers moeten op een goede manier de binnenstad kunnen bereiken. Bij het opstellen van een Fietsplan om Vlaardingen Fietsstad van Nederland te maken, zijn van bewoners en gebruikers al tips binnengekomen met verbetervoorstellen, zoals het kruispunt Markgraaflaan / Vondelstraat, bereikbaarheid Markt, Maassluissedijk als barrière vanuit de VOP en conflicten met voetgangers op het Veerplein.

Autoluwe binnenstad

Het uitbreiden van 30 km/u-gebieden kan bijdragen aan een autoluwe binnenstad. Wij willen op termijn de Cronjéstraat en de Gedempte Biersloot inrichten als 30 km/u-zone. Op langere termijn kan dit ook gelden voor het Liesveldviaduct en de Schiedamseweg. Het doel is het doorgaand verkeer door de binnenstad te beperken.

Verkeer en openbare ruimte

De ambitie is om het straatmeubilair in de binnenstad op orde te brengen en op een verzorgde manier neer te zetten (hierover later in dit programma meer). Dit komt de kwaliteit van het straatbeeld ten goede. Stallingsmogelijkheden voor fietsen (zogenaamde fietsnietjes en dergelijke) worden op logische plekken geplaatst, zodat fietsers comfortabel hun fiets kunnen stallen, terwijl dit het straatbeeld niet aantast. Overbodige verkeersborden gaan we verwijderen en we bekijken of we verkeersborden anders kunnen plaatsen.

Liesveldviaduct

Het Liesveldviaduct vormt een verkeerskundig en ruimtelijk dilemma. Op het niveau van het winkelgebied onderbreekt het viaduct de mogelijkheid voor een samenhangende openbare ruimte met doorgaande zichtlijnen en groenstructuren. Het gebrek aan licht onder het viaduct heeft een effect op het winkelaanbod eronder en maakt het viaduct tot een structurele barrière in de binnenstad. De mogelijke transformatie van deze doorgaande verkeersroute biedt kansen om het viaduct te versmallen en de samenhang in het hart van de moderne binnenstad te verbeteren met behoud van bereikbaarheid. Daarbij kan een deel van het viaduct tot een groene wandelpromenade worden omgebouwd. Het doel is om op termijn te onderzoeken welke toekomst het Liesveldviaduct heeft in de binnenstad van Vlaardingen.

▶ 3.4 Een schone, hele en veilige binnenstad

Verblijven in een sfeervol en opgeruimd gebied

Een andere belangrijke pijler is een schone, hele en veilige binnenstad. De binnenstad moet een visitekaartje zijn. Dit past in het beeld van het Koopstromenonderzoek waarin staat dat consumenten de sfeer, de beleving, de veiligheid en netheid in een centrum zeer belangrijk vinden in de totale beoordeling van een centrum. Het is belangrijk dat de binnenstad een hoge verblijfskwaliteit heeft. De buitenruimte moet aantrekkelijk ingericht zijn, een geheel vormen en passen bij de functies van het gebied. De binnenstad moet Vlaardingers en haar bezoekers en ondernemers uitnodigen om zich te vestigen, te recreëren, elkaar te ontmoeten, te winkelen en uit te gaan (Visie Openbare Ruimte, 2014). Een belangrijk instrument om de buitenruimte aantrekkelijk in te richten is het eerder besproken beeldkwaliteitsplan.

Aanpakken van de openbare ruimte

Ingrepen in de openbare ruimte houden rechtstreeks verband met aanpassingen van de functies op die plekken. Een plein of straat kan door andere functies (zoals horeca) meer verkleuren naar een verblijfsgebied wat vraagt om een andere indeling of inrichting. Concreet betekent dit het opschonen dan wel anders indelen van de buitenruimte. Te denken valt aan zaken als straatmeubilair, groen, verlichting of functionele kunst. Het aspect ‘heel’ is een belangrijk onderwerp, , want kapotte tegels of scheve lichtmasten geven een onrustig beeld en negatieve beleving. Dat betekent ook snel en adequaat handelen wanneer zaken in de buitenruimte kapot of beschadigd zijn.

Een keur aan straatmeubilair, straatverlichting, bankjes, afvalbakken, afzetpalen, bloembakken, fietsenrekken etc. draagt bij aan een rommelig straatbeeld. Om de openbare ruimte op een relatief simpele manier overzichtelijk te maken en de verblijfskwaliteit te verhogen gaan we objecten in de binnenstad opruimen, schoonmaken en herstellen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het weghalen van overbodige paaltjes en ander straatmeubilair. Voor de Kuiperstraat en Fransenstraat geldt dat in overleg met ondernemers het plein opgefrist wordt. We leggen een ontwerp voor het verplaatsen van bloembakken en fietsenrekken en het toevoegen van bomen voor aan ondernemers. Een simpele manier om meer sfeer te creëren is door gebruik te maken van gevelversieringen. Niet alleen reclame borden maar ook historische-, kunst-, poëzie- en andere borden kunnen worden gebruikt. Zo kan naast de vergroening op meerdere manieren werk worden verricht aan de gevels. Mocht architectonisch de mogelijkheid ontbreken voor vergroening van de gevels is dit een mogelijk alternatief.

Meer sfeer en groen

Anno 2019 ontbreekt sfeer en wordt de buitenruimte in de binnenstad als ongezellig ervaren. Meer groen is een manier om sfeer te brengen en de verblijfskwaliteit te verhogen. De groenstructuur is deels aanwezig, zoals aan de Westhavenkade, in de Waalstraat, op het Veerplein en rond de kerk op de Markt. Dat groen leidt soms wel tot onderhoudsproblemen of overlast voor verkeersdeelnemers vanwege opdrukkende boomwortels. Veel bomen hebben een te beperkte ondergrondse groeiruimte waardoor de kwaliteit van de bomen niet optimaal is. Daarnaast willen we kleiner en meer 'beheersbaar' groen, zoals ook toegepast bij de herinrichting van de Korte Hoogstraat.

Meer sfeer kan ook worden gezocht in het opknappen van onaantrekkelijke plekken. De onderdoorgangen van het Liesveldviaduct zijn donker en doorsnijden diverse (onsamenhangende) gebieden. Door het opfrissen en verlichten van de onderdoorgangen en het aanbrengen van kunst worden deze plekken aantrekkelijker en nodigen meer uit om onderdoor te lopen. Door speeltoestellen met zitgelegenheid toe te voegen aan de openbare ruimte, ontstaat er ook meer levendigheid in de binnenstad.

Schone binnenstad

Om een schone binnenstad te realiseren moet het onderhoudsniveau in de binnenstad omhoog. Nederland Schoon heeft haar advies uitgebracht over het realiseren van een schone binnenstad. In samenwerking met Nederland Schoon gaan we de prullenbakken in de binnenstad vervangen en strategische plekken uitzoeken voor nieuw te plaatsen bakken. Daarnaast starten we een promotiecampagne voor gedragsverandering onder bezoekers en ondernemers. Het creëren van gedragsverandering is een traject dat meerdere jaren in beslag neemt. Ook wordt ieder kwartaal in overleg met ondernemers, politie, handhaving en gemeente het thema schoon, heel en veilig besproken in het Schoon, Heel & Veilig overleg. Benodigde acties worden vervolgens opgepakt.

Veilige binnenstad

Veiligheid is een breed begrip. Is de buitenruimte veilig qua inrichting, zodat iedereen – ook mensen met een beperking – zich goed kan bewegen zonder obstakels? Het heeft ook betrekking op de objectieve en subjectieve veiligheidsbeleving, hierbij spelen ook straatverlichting en overzichtelijke verkeerssituaties een rol. Daarnaast gaat het om veiligheid op straat en bij evenementen en horecagelegenheden.

In het kader van veilig ondernemen surveilleren medewerkers van Toezicht en Handhaving van de gemeente dagelijks op onregelmatige tijden in de stad. Sinds 1 oktober 2019 hebben Vlaardingen Centrum, VOP en de Rivierzone twee wijkhandhavers. De wijkhandhavers zijn onderdeel van het team Toezicht en Handhaving, maar werken voornamelijk in hun eigen wijk. Het zijn vaste gezichten en aanspreekpunten voor de bewoners en ondernemers. Hierdoor krijgen zij meer kennis van en een betere binding met hun wijk. De wijkhandhavers zijn aanwezig bij bijeenkomsten in de wijk en kunnen hierdoor nog beter samenwerken aan de leefbaarheid in de wijk met partners zoals de politie, ondernemers, Minters, Buurtpreventie en de wijkteams.

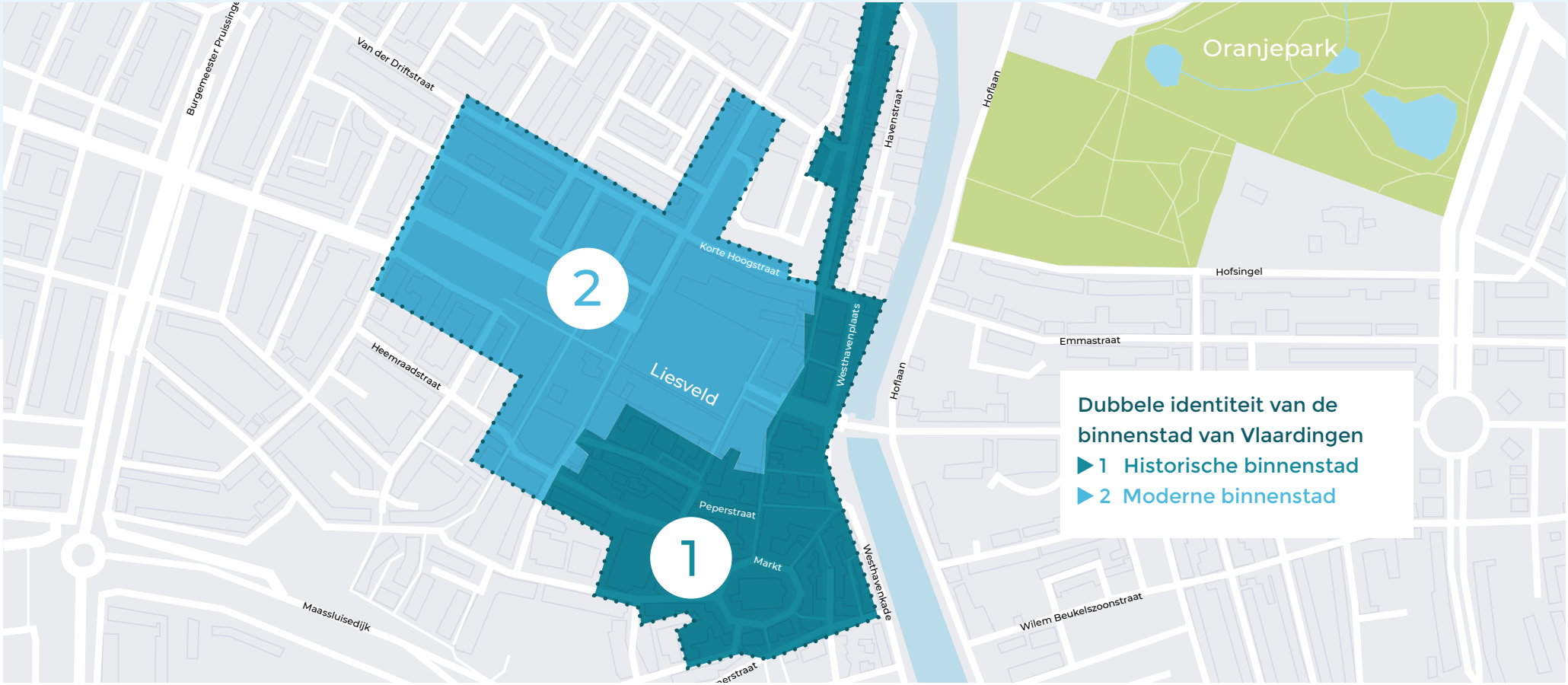
In de herfst- en wintermaanden is er een grotere kans op onder meer overvallen. In deze maanden is er daarom verscherpt toezicht en zijn er intensievere surveillances op bepaalde tijdstippen en risicoplaatsen waar criminelen vaker toeslaan. Daarnaast is er voorlichting aan ondernemers. Ook wordt er onder MKB ondernemers gewerkt aan het creëren van bewustzijn over cybercrime. Vanuit de Veiligheidsalliantie regio Rotterdam (VAR) zijn er mogelijkheden voor (gratis) trainingsbijeenkomsten voor ondernemers.

Aanvullend op alle maatregelen is er in de binnenstad cameratoezicht. Vier keer per jaar is er een Schoon, Heel & Veilig overleg met ondernemers, politie en gemeente. Hierin worden actuele en relevante zaken besproken en zo nodig acties uitgezet. Ook met de horeca vindt periodiek overleg plaats.

Beeldkwaliteitsplan

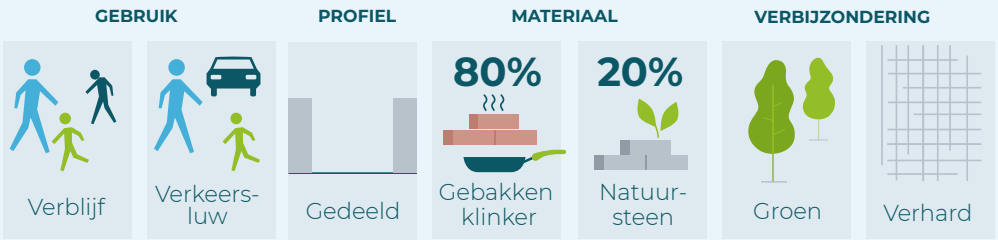
Bij het vaststellen van het centrumplan werd door de gemeenteraad ook het besluit genomen dat er een beeldkwaliteitsplan gemaakt moest worden. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is een onderdeel van het Programma Levendige Binnenstad 2030 en beschrijft de (toekomstige) kwaliteit van de buitenruimte. Het stuk geeft richtlijnen en criteria om de beeldkwaliteit in de toekomst te verbeteren en te waarborgen. Naast de gehele inrichting van de openbare ruimte worden ook de gevels meegenomen en hoe beide samenvallen met de functies van de verschillende (deel) gebieden.

Wanneer we kijken naar functies in de binnenstad is de gedachte dat de buitenruimte deze functie ook ondersteunt en zoveel mogelijk faciliteert. Dat betekent dat inrichting, straatmeubilair en materiaalgebruik hierop afgestemd moeten zijn. Het BKP geeft hier richtlijnen en handvatten voor, zodat niet alleen de functies optimaal ondersteund worden, maar dat ook de samenhang tussen de verschillende delen van de binnenstad is geborgd. Met name de aansluiting van de verschillende delen – zoals historisch en modern – is hier een belangrijk onderdeel van.



Het BKP is met een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen, samen met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren. Het verkrijgen van breed draagvlak was hier een essentieel onderdeel van. Iedereen moet begrijpen dat alle partijen deel uitmaken van een geheel en dat er een gedeelde verantwoordelijkheid is. Ook ten aanzien van de openbare ruimte en het aanzicht van de gevels. Het BKP kijkt naar de binnenstad vanuit de visie op de openbare ruimte en onderscheidt ook een aantal deelgebieden door hun functie en eigenheid.

Het BKP maakt deel uit van het programma voor de binnenstad, maar wordt wel als apart document vastgesteld om het de status te geven die het nodig heeft als toetsend document voor onder andere de welstand. Vervolgens kan iedereen het gebruiken om te zien hoe je met buitenruimte en gevels om moet gaan als functies veranderen of een bepaald gebruik in een gebied wordt gewenst. Op straatniveau kun je zien hoe je om moet gaan met zaken als materialisatie, profielindeling en verhoudingen tussen groen en grijs.



Voorbeeld van duiding van verhoudingen en materiaalgebruik vanuit BKP

“Wanneer we kijken naar functies in de binnenstad is de gedachte dat de buitenruimte deze functie ook ondersteunt en zoveel mogelijk faciliteert.”

H&M
Jachthaven
Museum Vlaardingen, VVV
Station Centrum
Westhavenplaats
Grote Kerk
Hoogstraat
Markt
Stadhuis
Hoogstraat
Politie

4. ORGANISATIE VAN DIT PROGRAMMA

Bij het realiseren van een toekomstbestendige binnenstad is samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente essentieel. In 2016 heeft gemeente Vlaardingen met inmiddels 156 andere gemeenten de Retaildeal getekend. Dit houdt in dat deze gemeenten zich committeren om zelf het initiatief te nemen om belangrijke stakeholders bij elkaar te brengen en samen tot een toekomstgericht beleid voor de detailhandel te komen.

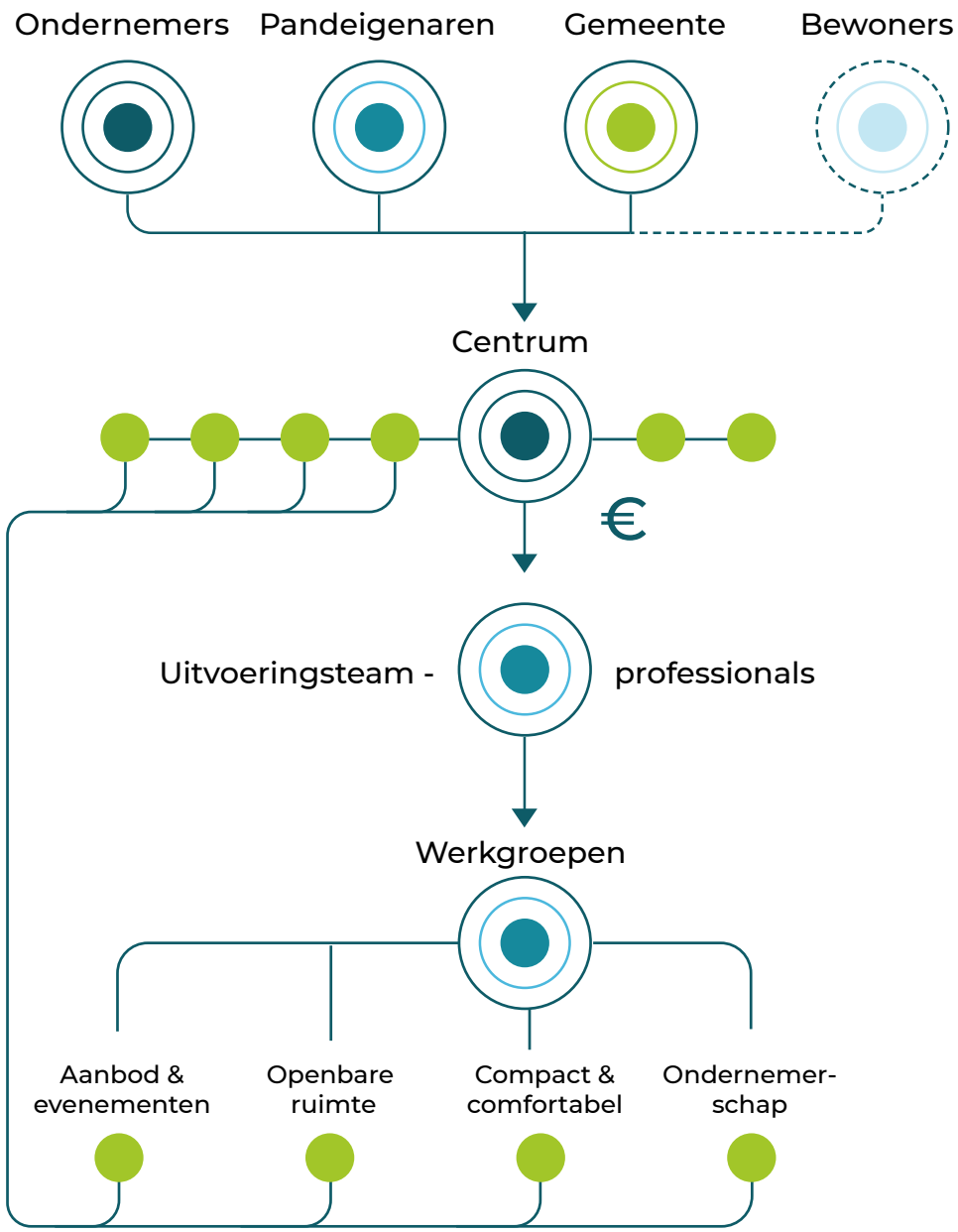
Samenwerking op basis van gelijkwaardigheid

Om dit programma binnenstad te realiseren is een duurzaam samenwerkingsverband nodig waarin de belangrijkste partijen zijn vertegenwoordigd. Die partijen tonen eigenaarschap, maken een gezamenlijke agenda en zorgen dat de uitvoering op een efficiënte en constructieve manier plaatsvindt. Tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten in 2018 werd duidelijk dat samenwerking tussen partijen niet vanzelfsprekend is. Ondernemers onderling werken nog onvoldoende samen in de ondernemersvereniging. Vastgoedeigenaren opereren zelfstandig en beschikken niet over een gezamenlijke agenda. In het afgelopen jaar is er veel tijd vanuit de gemeente geïnvesteerd om naast de ondernemers ook zoveel mogelijk vastgoedeigenaren te betrekken en met elkaar te verbinden, om zo op zoek te gaan naar de gemeenschappelijke agenda.

Samenwerkingstraject ondernemers en vastgoedeigenaren – Bureau Binnenstad Vlaardingen

Om de samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren met elkaar en onderling te verstevigen, is er medio 2019 een start gemaakt met het traject onder de werktitel **Bureau Binnenstad Vlaardingen** in samenwerking met Ik Onderneem! Het idee is om tot een solide samenwerkingsverband te komen tussen ondernemers, vastgoedpartijen en gemeente. De basisgedachte die ten grondslag ligt aan deze samenwerking is dat de

Voorbeeld samenwerkingsstructuur



samenwerking tussen deze partijen stevig moet zijn, maar ook binnen de partijen zelf. Ook moet er eerst sprake zijn van een eigen, gedragen agenda voordat er toegewerkt wordt naar een gezamenlijke agenda. Dit betekent dat de samenwerking tussen de ondernemers versterkt moet worden en de bestaande structuren anders ingericht. De vastgoedpartijen kennen geen formeel samenwerkingsverband en daar worden nu ook stappen gezet om tot een geformaliseerd verband te komen. In een voorverkenning van dit traject eerder dit jaar bleek dat bij alle partijen de behoefte en bereidheid er is om hier tijd en geld in te investeren.

De Rabobank en gemeente Vlaardingen hebben dit initiatief samen opgepakt met de experts van Ik Onderneem! en de voorverkenning samen gefinancierd. In het vervolg wordt van alle betrokken partijen een investering verlangd, waarbij de Rabobank ook weer een bijdrage levert. In de vervolgsfase wordt aan alle drie de partijen gevraagd een eigen agenda op te stellen, met als doel deze uiteindelijk samen te brengen in een gezamenlijke agenda voor de binnenstad. Deze gaat dan weer onderdeel vormen van dit Programma Levendige Binnenstad 2030. Het doel is om de samenwerking formeel te borgen in een verband dat we voorlopig 'Bureau Binnenstad Vlaardingen' noemen. Hiermee is er voor de gemeente een centraal aanspreekpunt als het gaat om de gezamenlijke belangen van ondernemers en vastgoedeigenaren.

Naast het versterken van de structuren gaan we met de ondernemers ook werken aan concrete acties die moeten zorgen voor meer klantenbinding, bezoek aan de binnenstad en de eigen winkels, het gezamenlijke onderscheidende vermogen (ten aanzien van. andere concurrerende winkelgebieden) en zaken als conversie (van kijker naar koper), retourbezoek en imago. Een aantal ondernemers heeft bij de gemeente aangegeven de ambitie te hebben om zelf in dit traject te willen investeren. Hier zouden ook onderwerpen aan de orde kunnen komen die eerder onderzocht zijn in het onderzoek van de klantenreis naar de binnenstad van Vlaardingen (Proef VLD, 2017) en waarbij de consument centraal staat.

Werkgroep Communicatie Binnenstad

De gemeente heeft het initiatief genomen om verschillende partijen samen te brengen in de werkgroep communicatie binnenstad: De Stadsgehoorzaal, Museum Vlaardingen, KADE40, De Kroepoekfabriek, CJV Vlaardingen, Service-Team Vlaardingen, Stichting Zeillogger de Balder VL92, Stichting Stadshart Vlaardingen, Stichting Halen en Brengen, Bibliotheek Vlaardingen en gemeente Vlaardingen. Doel van deze werkgroep is het afstemmen van verschillende activiteiten en evenementen, die gezamenlijk naar buiten brengen via de media van Binnenstad Vlaardingen en ook kansen voor samenwerking benutten. Op termijn zou deze werkgroep ook onderdeel kunnen vormen van Bureau Binnenstad Vlaardingen.

Organisatie binnen gemeente Vlaardingen

Binnen de gemeente Vlaardingen is de aanpak binnenstad als belangrijke opgave benoemd en om die reden een verantwoordelijkheid voor de hele organisatie. De gemeente vervult tegelijkertijd verschillende externe rollen waarbij de nadruk ligt op de stimulerende en actieve rol. Dit betekent dat wij naast onze voorschrijvende rol – met daarbinnen de juridische en planologische beleidsinstrumenten – ook ontwikkelingen vanuit de markt aanjagen en stimuleren. Bij het faciliteren en stimuleren kun je denken aan het verstrekken van subsidies die een bepaald gebruik van panden stimuleren (denk aan transformatie- en verhuissubsidies), maar ook het gezamenlijk met de markt optrekken daar waar private investeringen worden gedaan. Vanuit de transformatieopgave kun je denken aan het herinrichten van het openbaar gebied wanneer private investeringen aansluiten bij de opgave die er voor dat gebied ligt. In actieve zin gaan we een stap verder en dragen we bij aan ontwikkelingen in het kernwinkelgebied die we gezamenlijk met marktpartijen kunnen oppakken (al dan niet in de vorm van PPS-constructies).

Binnen de organisatie is er een interne stuurgroep die wordt voorgezeten door de wethouder en ambtelijk wordt aangestuurd door de programmamanager binnenstad. Vanuit de relevante afdelingen nemen ook de leden van het centraal management team aan deze stuurgroep deel (indien gewenst incidenteel). De gemeente neemt op termijn ook zitting in het bestuur van Bureau Binnenstad Vlaardingen.

Leegstandsbestrijding en gebiedsregie

Wanneer leegstand op belangrijke plekken hardnekkig blijft en stimuleringsmaatregelen onvoldoende uitkomst bieden, moeten we (parallel) een andere aanpak kiezen. Een belangrijk deel van de leegstand in het kernwinkelgebied moet dan opgevuld worden met (nieuwe) invullingen die passen bij de functionele opgave in het gebied of met bestaande ondernemingen uit het aanloop en/of transformatiegebied. Dergelijke verhuisbewegingen sluiten aan op de krimp- en transformatieopgave. Het winkelen en aanverwant vermaak voert hier de boventoon en om verdere verkleuring hiervan te voorkomen, gaan we hierop actief sturen.

Het stimuleren van verhuizingen en branchering kan begeleid worden door zogenaamde ‘gebiedsregie’ in gezamenlijke opdracht van vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente. Gebiedsregie (al dan niet aan de hand van een gebiedsregisseur) heeft als taak initiatieven en ideeën van eigenaren en ondernemers in het gebied verder te brengen, te laten groeien en tot uitvoering te laten komen. Gebiedsregie is de verbindende schakel tussen stakeholders onderling, met name de vastgoedeigenaren en de ondernemers. Het bevordert de onderlinge samenwerking in het gebied om tot een levendiger centrum te komen. Daarnaast wordt de algehele kwaliteitsbewaking en branchering in overleg met de stakeholders uitgevoerd. De gebiedsregisseur kan nieuwe bedrijven of concepten aan het kernwinkelgebied binden en lege winkels invullen met tijdelijke concepten. Afhankelijk van de behoefte en bereidwilligheid tot samenwerking kan de functie van een gebiedsregisseur worden ingevuld, van leegstandsbestrijding tot volledig binnenstadsmanagement.

5. PLANNING KORTE EN MIDDELLANGE TERMIJN

Met de keuze voor een programmatische aanpak kunnen we flexibel inspelen op veranderingen én kansen in de markt. Vertaald naar de korte en langere termijn betekent dit dat het programma zich op de langere termijn richt op de ambitie zoals eerder geformuleerd en daarbij de strategie en doelen hanteert om tot uitvoering daarvan te komen. De uitvoering van de strategie gebeurt gefaseerd, waarbij slim moet worden ingespeeld op de dynamiek in de markt en de samenwerking tussen de stakeholders. Voor de korte termijn (0 - 4 jaar) worden concrete acties genoemd met daaraan een begroting, waarbij het zwaartepunt van de uitvoering ligt op de periode 2020 - 2021. Concreet begroten voor de lange termijn is lastig, omdat het moeilijk te voorspellen is hoe de markt en haar stakeholders bewegen de komende jaren. Ook ontbreken de financiële middelen voor grootschalige langetermijninvesteringen. Hier moeten we flexibel op inspelen, aan de hand van het leidend perspectief van de uiteindelijke ambitie.

Op de korte termijn werken we acties uit met zichtbaar resultaat in het kernwinkelgebied. Tijdens het participatieproces om tot het programma te komen dat hier voor u ligt, is intussen ook een aantal maatregelen zoals beschreven in het centrumplan 2018 opgestart en tot uitvoering gebracht. Zo is de herinrichting van de Korte Hoogstraat in november 2019 voltooid en is in september 2019 een start gemaakt met de parkeerpilot 'tweede uur gratis parkeren in de parkeergarages' die maximaal een jaar duurt. Ook is eerder in 2019 het traject opgestart om tot het Bureau Binnenstad Vlaardingen te komen en is een begin gemaakt met een aantal aanpassingen in de buitenruimte.

6. INVESTERINGSPARAGRAAF

Uitvoering van dit programma om de binnenstad te transformeren naar het levendige hart van de stad, vraagt om flinke investeringen van alle betrokken partijen. De gemeente is bereid haar verantwoordelijkheid te nemen en kijkt naar hoe we geld op een slimme manier kunnen inzetten, zodat ook marktpartijen worden uitgenodigd om mee te investeren. In de praktijk blijkt dit al te werken door de gezamenlijke financiering van kleine acties en projecten. In totaal is er voor de komende jaren een budget vastgesteld van ca. 3 miljoen euro, waarvan al een klein deel is besteed, onder andere aan de herinrichting van de Korte Hoogstraat. Ook kijken we welke opgaven en investeringen nog nodig zijn om het einddoel te halen. Naast investeringen van de gemeente en marktpartijen werken we aan het binnenhalen van mogelijke subsidies die aansluiten bij de opgaven in de binnenstad. Je kunt daarbij denken aan thema's zoals transformatie en binnenstedelijke verdichting (wonen), schoon vervoer, verduurzaming en vergroening.

Een belangrijk onderdeel van de investeringen is het voornemen van de gemeente om met **Publiek-Private Samenwerking** (PPS) constructies te willen werken. Dit betekent dat wanneer zich kansen voordoen om een gebiedsontwikkeling te starten die een belangrijke bijdrage kan leveren aan de binnenstad van Vlaardingen, het gemeentebestuur die per situatie bekijkt.

Begroting Programma Levendige Binnenstad 2019 - 2023

De begroting voor dit programma is tot stand gekomen door een gedeeltelijke ombuiging van de eerder toegekende gelden voor het centrumplan De Binnenstad Centraal (DBC, 2018). De reden voor deze ombuiging is dat de eerder geraamde budgetten voor de uitvoering van het centrumplan financieel niet haalbaar zijn gebleken. De investering voor de binnenstad wordt nu bijna uitsluitend vanuit de eerder toegekende gelden voor het centrumplan (2,6 miljoen euro) gedekt. Met de toevoeging van het jaarlijkse budget voor de binnenstad is er in totaal ca. 3 miljoen euro over vier jaar beschikbaar om in te zetten. In het volgende overzicht ziet u op hoofdlijnen de verdeling van deze gelden.

Begroting en uitvoeringsagenda Programma Levendige Binnenstad 2019 – 2023 (bedragen x € 1.000,–)

Thema	2019	2020	2021	2022	2023	"Totaal 2019 - 2023"
Compacte Binnenstad						
Subsidies inzake krimpopgave Subsidies voor transformatie voor verhuizingen en nieuw gebruik zijnde niet-detailhandelsfuncties (obv cofinanciering)	0	100	100	50	50	300
Leegstandsbestrijding Aanpak van leegstaande panden door 'opfleuren' winkeletalages, interne verhuisbewegingen helpen en mogelijk acquisitie	0	30	30			60
Bruisende Binnenstad						
Kunst in buitenruimte Kunst om de buitenruimte levendiger te maken en bezoekers te boeien. Ook om minder mooie plekken op te fleuren.	0	25	25			50
Evenementensubsidie Subsidies voor meer evenementen in de binnenstad & budget om deze te ontwikkelen en te coördineren. Inzet om te bundelen met private cofinanciering.	0	55	55			110
Communicatie Promotie en marketing van de binnenstad d.m.v. social media, publicaties, evenementenkalenders en gezamenlijke acties met stakeholders.	75	50	50	15	15	205
Bereikbare Binnenstad						
Bereikbaarheid & Parkeren Maatregelen om de bereikbaarheid en toegankelijkheid te verbeteren en verkeerssituaties veiliger te maken voor langzaam verkeer.	15	185	90			290
Schone, hele & Veilige Binnenstad						
Buitenruimte Ingrepen om de buitenruimte op te knappen en aantrekkelijkelijker te maken door o.a. meer groen, verlichting, zitgelegenheden, kleine herinrichtingen	438	414	414			1266
Vergroeningssubsidie Subsidie voor marktpartijen o.b.v. cofinanciering om bij te dragen aan acties voor meer groen zoals verticale tuinen.	0	50	50			100
Schoon, Heel & Veilig (SHV) Ondersteunen van acties o.h.g.v. SHV zoals gedragsverandering, bewustwording en training voor ondernemers.	0	22	22			44
Organisatie & Samenwerking						
Bureau Binnenstad Vlaardingen (BBV) Gezamenlijk traject om te komen tot een gezamenlijke platform van stakeholders om de programmavisie uit te voeren.	25	25	25	10	10	95
Projectondersteuning & inhuur expertise Inhuur van extra capaciteit en specialistische kennis t.b.v. visie en ondersteuning stakeholders.	235	67	66	12,5	12,5	393
Bureaukosten & overig Out of pocketkosten zoals zaalhuur, organisatie bijeenkomsten, kleine representatiekosten, e.d.		50	50	12,5	12,5	125
Totaal	**788**	**1073**	**977**	**100**	**100**	**3038**

Bijlage I

COMMUNICATIE PARTICIPATIETRAJECT

Een intensief participatietraject van mei t/m december 2018 is georganiseerd om input te verzamelen voor dit programma. Ondernemers en vastgoedeigenaren uit de binnenstad zijn gevraagd mee te denken over verbeteringen in de binnenstad tijdens vijf participatieavonden, 1-op-1 overleggen en werkgroepbijeenkomsten.

Tijdens de bijeenkomsten waren zowel eigenaren met meerdere panden in bezit aanwezig als vastgoedeigenaren met minder bezit. Ook was er een diversiteit aan ondernemers uit verschillende straten. Daarnaast viel het op dat mensen op meerdere momenten terugkwamen bij bijeenkomsten. Wat opvalt is dat er een kleine groep heel betrokken ondernemers en eigenaren van de gelegenheid gebruik heeft gemaakt om hun expertise in te brengen. Daarnaast is er een aanzienlijke groep ondernemers en vastgoedeigenaren die weinig betrokken zijn, ondanks vele uitnodigingen.

Om te komen tot een programma binnenstad dat breed wordt gedragen, is het belangrijk om alle belanghebbenden goed te betrekken. Een goed participatietraject voor de binnenstad valt of staat met communicatie en de niveaus waarop dit plaatsvindt. Twee doelgroepen zijn onderscheiden in dit traject: vastgoedeigenaren / ondernemers enerzijds en de bewoners anderzijds.

Vastgoedeigenaren en ondernemers

Van de vastgoedeigenaren en ondernemers verwachten we niet alleen draagvlak. We verwachten dat ze ook zelf in actie komen en de uitstraling van de binnenstad zien als een gezamenlijke verantwoordelijkheid en bereid zijn hierin mee te investeren.

Tijdens vijf binnenstadsbijeenkomsten, voornamelijk gericht op vastgoedeigenaren en ondernemers, hebben zij mee kunnen denken over de functies en de beeldkwaliteit van de binnenstad.

Alle ondernemers en vastgoedeigenaren zijn via een brief persoonlijk uitgenodigd voor deze binnenstadsbijeenkomsten. Een aantal van hen is vooraf gebeld of heeft bezoek gehad van medewerkers van de gemeente Vlaardingen. Daarnaast zijn de bijeenkomsten vooraf ook gecommuniceerd via e-mail, de Binnenstadsupdate, de website binnenstadvlaardingen.nl, vlaardingen.nl/binnenstadcentraal en de nieuwsbrief ondernemers.

Voor drie opvolgende bijeenkomsten, waarbij ook bewoners welkom waren, zijn de vastgoedeigenaren en ondernemers ook persoonlijk uitgenodigd.

Bewoners

Van de bewoners willen we draagvlak. Door ze mee te laten denken over vooral de beeldkwaliteit hopen we dit ook te krijgen.

Al in een eerder stadium hebben we bewoners gevraagd om input. De bewoners die daarop hebben gereageerd zijn via een e-mail persoonlijk uitgenodigd voor de derde binnenstadsbijeenkomst. Overige bewoners zijn uitgenodigd via social media, vlaardingen.nl/binnenstad en een artikel in Gemeentenieuws in Groot Vlaardingen. Zij zijn voor het programma binnenstad voornamelijk betrokken bij het onderwerp beeldkwaliteit.

Vervolg communicatie

Tijdens de binnenstadsbijeenkomsten en op vlaardingen.nl/binnenstad (bewoners) en vlaardingen.nl/binnenstadcentraal (ondernemers) hebben mensen zich in kunnen schrijven om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen. Na de verschillende binnenstadsbijeenkomsten wordt het programma binnenstad gepresenteerd tijdens een bijeenkomst. Hier worden geïnteresseerden weer voor uitgenodigd.
Bij de daadwerkelijke uitvoering worden bewoners en ondernemers uit de betreffende straat tijdig persoonlijk geïnformeerd. Overige geïnteresseerden worden geïnformeerd via de Binnenstadsupdate, social media en Gemeentenieuws in Groot Vlaardingen.

Colofon

Vormgeving & druk:
The MindOffice

Fotografie:
Cees Groen

Artist impressions:
Stijlgroep

Advies:
Het Kadaster

Tekstredactie:
Gemeente Vlaardingen

Eindredactie:
Poldervaart Communicatie

Gemeente Vlaardingen

VLD

PROGRAMMA LEVENDIGE BINNENSTAD 2030