



buro WAAL BRUG

Visie Bestemmingsplan Binnenstad WbD



Vastgesteld 23 mei 2017



Gemeente Wijk bij Duurstede

Visie bestemmingsplan Binnenstad

Vastgesteld 23 mei 2017



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen
Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl
Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Geldend bestemmingsplan.....	4
3. Beleidskaders.....	7
4. Stads promotie	10
5. Enquête en werkateliers	12
6. Doorvertaling naar nieuw bestemmingsplan.....	13
7. Visiekaart en vervolg	18

Bijlagen

De bijlagen zijn opgenomen in een separaat bijlagendocument.

1. Resultaten enquête visie binnenstad Wijk bij Duurstede, nov. 2016, buro Waalbrug
2. Verslag tweede werkatelier, 6 dec. 2016, gemeente Wijk bij Duurstede
3. Geldende regeling centrumbestemmingen bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld 29-06-2010
4. Geldende Staat van horeca-activiteiten bestemmingsplan Binnenstad
5. Categorie-indeling horecabedrijven (Horecabeleid 2013)
6. Motie SP, GroenLinks, PCG d.d. 23 mei 2017

1. Inleiding

Op 29 juni 2010 heeft de gemeenteraad het nu geldende bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. Op 4 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad, uitgezonderd de stadshaven. Voor de stadshaven wordt een apart nieuw bestemmingsplan opgesteld dat een eigen proceduretraject zal doorlopen.

De herziening van het geldende bestemmingsplan betreft een actualisatie. Deze actualisatie is in het bijzonder gericht op het centrumgebied en de daarbinnen geldende centrumbestemmingen alsmede de daarin toegestane functies en de mogelijkheden tot verandering daarvan. Voor het overige gebied van de binnenstad (buiten het centrumgebied) is de bestaande regeling zoveel als mogelijk uitgangspunt. De onderhavige visie heeft dan ook vooral betrekking op het centrumgebied omdat dit gebied, vanwege de begrenzing en de inhoud van de centrumbestemmingen, het voornaamste onderwerp vormt voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan (rode onderbroken lijn) binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De definitieve plangrens van het nieuwe plan zal pas worden bepaald met het opstellen van het bestemmingsplan. Tevens is de begrenzing van het centrumgebied als onderdeel van de binnenstad aangegeven.



Ligging Centrumgebied binnen de Binnenstad

De bouwmogelijkheden binnen de binnenstad worden voor een belangrijk deel bepaald door de aanwijzing van het gebied tot 'beschermd stadsgezicht' op grond van de Erfgoedwet (voorheen Monumentenwet 1988). Met deze aanwijzing zijn de historische bebouwing en de historische ruimtelijke structuur beschermd. De bouwregels van het op te stellen bestemmingsplan worden gebaseerd op deze bijzondere status van de binnenstad. De bestaande bouwregeling van het geldende bestemmingsplan vormt hierbij het uitgangspunt. Waar nodig zal deze regeling worden geactualiseerd.

De redenen om, relatief kort na de vaststelling van het nu geldende bestemmingsplan, een nieuw bestemmingsplan op te stellen zijn gelegen in de volgende constatering:

1. Het geldende bestemmingsplan wordt ervaren als te inflexibel. Er zijn bijvoorbeeld geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de praktijk is gebleken dat het bestemmingsplan onvoldoende flexibiliteit kent om nieuwe initiatieven/functies te faciliteren.
2. Sedert de vaststelling in 2010 van het geldende bestemmingsplan zijn er op een aantal voor het functioneren van de binnenstad belangrijke beleidsstukken vastgesteld. Zo zijn het Horecabeleid en de Structuurvisie Detailhandel 2013 vastgesteld. Naast deze beleidsstukken zijn onder andere ook het parkeerbeleid, het milieu- en duurzaamheidsbeleid, het cultuurhistorisch en archeologisch beleid, en het evenementenbeleid (2008) aangepast. Het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan is dan ook beleidsmatig voor een belangrijk deel achterhaald.
3. Het geldende bestemmingsplan kent een 'onhandige' systematiek waar het gaat om het mogelijk maken van verschillende functies in het centrumgebied. Deze systematiek komt erop neer dat binnen een centrumbestemming is bepaald dat er een maximaal aantal horecabedrijven wordt toegestaan. Indien dit maximum is bereikt, kan een nieuw initiatief planologisch-juridisch niet worden gefaciliteerd.
4. Tot slot zijn er in de tussentijd wetswijzigingen tot stand gekomen (de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht) die verwerkt moeten worden in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is in de praktijk, bij de toepassing van het bestemmingsplan, gebleken dat er enkele omissies in het geldende bestemmingsplan zitten.

Vaststelling gemeenteraad d.d. 23 mei 2017

Voorliggende visie is in concept (versie d.d. februari 2017) op 18 april en 23 mei 2017 in de gemeenteraad behandeld. Tijdens de behandeling op 23 mei zijn via een motie, ingediend door gezamenlijke fracties van SP, GroenLinks en PCG, enkele wijzigingen met betrekking tot het horecavoorstel zoals opgenomen in de conceptvisie, aan de raad voorgelegd. Deze wijzigingen zijn door de gemeenteraad aangenomen en samen met de visie vastgesteld. Deze wijzigingen maken onlosmakelijk deel uit van de vastgestelde Visie Bestemmingsplan Binnenstad. De betreffende motie is als bijlage 6 bijgevoegd.

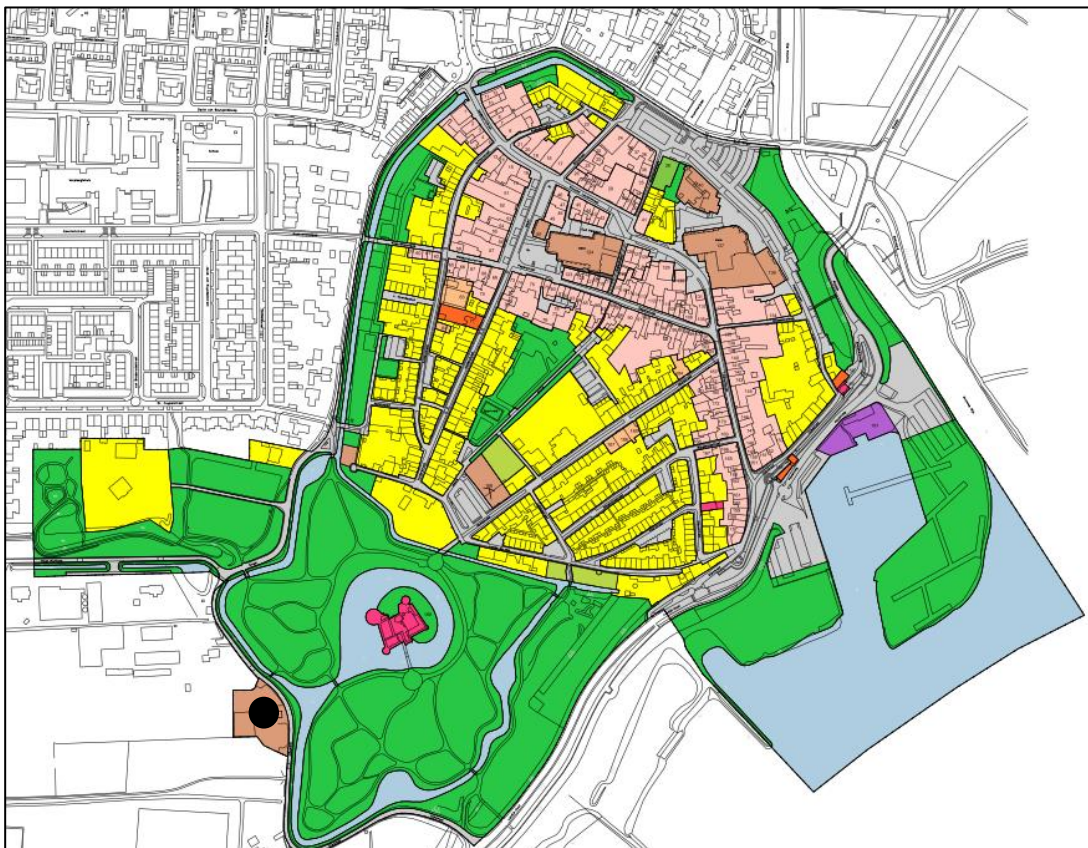
2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Binnenstad is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 juni 2010. Het plangebied omvat het binnenstadsgebied alsmede het gebied met het kasteel en bijbehorend park en de stadshaven.

In het bestemmingsplan wordt onder meer bepaald voor welke functies gebouwen en bijbehorende gronden mogen worden gebruikt (bijvoorbeeld voor een woning en een tuin of voor een winkel). Dit wordt geregeld in bestemmingen (bijvoorbeeld de bestemming Wonen of de bestemming Detailhandel).

In het huidige bestemmingsplan Binnenstad is in de wijze van bestemmen een tweedeling gehanteerd:

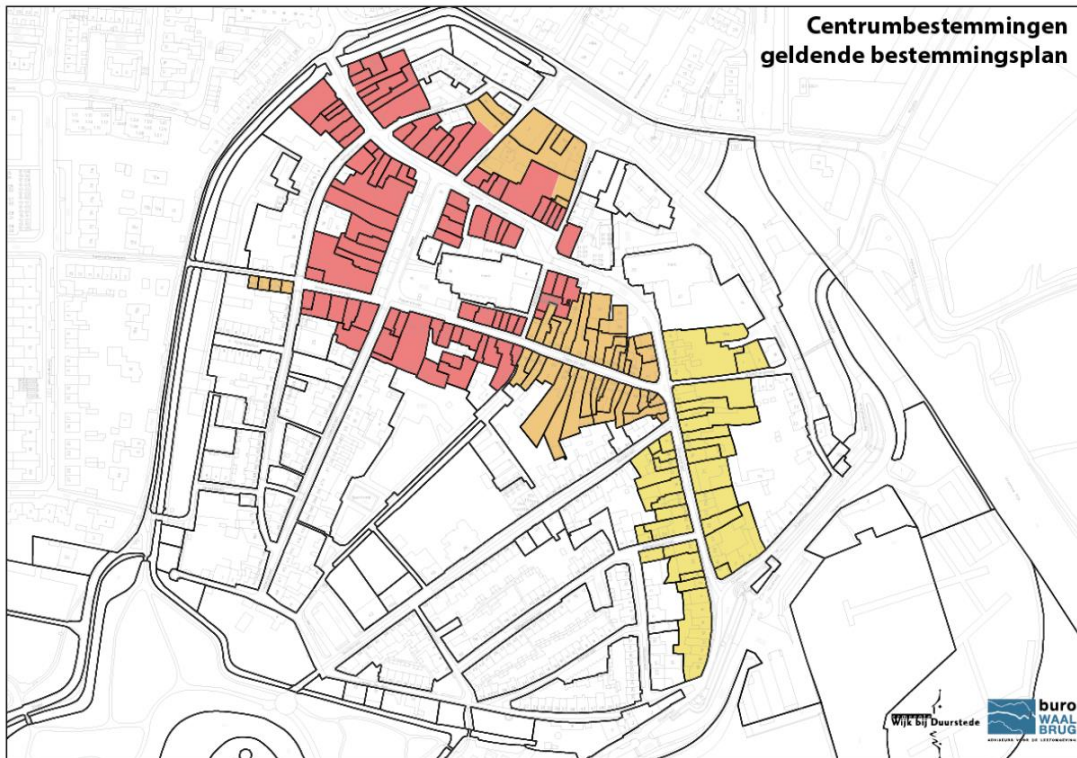
- het centrumgebied met daarin verschillende functies die geregeld zijn in ‘mengbestemmingen’ (roze kleur) met daarin de nadruk op typische centrumfuncties, zoals winkels en horeca. Daarnaast zijn ook andere functies als wonen, ateliers/galeries en kleinere bedrijven mogelijk. Deze mengbestemmingen maken een uitwisseling van deze functies mogelijk;
- het deel van de binnenstad buiten het centrumgebied, waar de functies zijn geregeld in ‘enkelbestemmingen’. Het gaat in dit deel om het woongebied in de binnenstad, de stadshaven en het kasteel met park en omgeving. Alle functies zijn hier specifiek bestemd. Uitwisseling van functies is niet mogelijk.


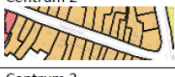



Verbeelding/plankaart geldende bestemmingsplan Binnenstad. De locatie Singel 1 (zwarte stip) maakt inmiddels onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Bestemmingen en functies

In de volgende afbeelding is de ligging van de drie centrumbestemmingen (mengbestemmingen) binnen het centrumgebied aangegeven. In de tabel daaronder zijn de in die bestemmingen toegelaten functies vermeld.



Bestemming/functie	Wonen	Detailhandel	Horeca	Dienstverlening	Bedrijf/atelier/kantoor
 Centrum 1	Verdieping Begane grond: bestaande (lijst, bijlage 3)	Overall Ondergeschikte horeca toegestaan	Aantal: max. 17 Cat. 1, 2, 3 Max. 9 in cat. 3 Max. 250 m ² (Markt 2: 525 m ²)	Overall	Niet Woning: beroep/bedrijf aan huis
 Centrum 2	Verdieping + begane grond	Overall Ondergeschikte horeca toegestaan	Aantal: max. 7 Cat. 1, 2 Opp.: max. 250 m ²	Overall	Atelier, bedrijf, kantoor: t.p.v. aanduiding Woning: beroep/bedrijf aan huis
 Centrum 3	Verdieping + begane grond	T.p.v. aanduiding, inclusief ondergeschikte horeca	Alleen t.p.v. aanduiding Cat. 1, 2, 3 Max. 125 m ²	Overall	Overall: ambachtelijke bedrijvigheid; ateliers en galeries; maatschappelijke voorzieningen; kantoor, sportschool, kookstudio, tandartspraktijk: t.p.v. aanduiding Woning: beroep/bedrijf aan huis

Overzicht indeling geldende centrumbestemmingen

Uit de tabel kan worden geconcludeerd dat het verschil tussen de bestemmingen 'Centrum 1' en 'Centrum 2' niet erg groot is:

- binnen de bestemming Centrum 2 is op de begane grond overal de woonfunctie toegestaan; binnen de bestemming Centrum 1 alleen waar aangeduid (= bestaand);
- binnen bestemming Centrum 1 is horeca categorie 1, 2 en 3 (zie bijlage 4) toegestaan; binnen bestemming Centrum 2 alleen horeca categorie 1 en 2;
- binnen de bestemming Centrum 1 is het maximaal toegestane aantal horecabedrijven groter (17) dan binnen de bestemming Centrum 2 (7).

Het centrumgebied kent overwegend mengbestemmingen: 'Centrum 1', 'Centrum 2' en 'Centrum 3'. De geldende regeling van deze drie centrumbestemmingen is opgenomen in bijlage 3. Het gebied buiten het centrumgebied kent overwegend enkelbestemmingen.

Bouwen en beschermd stadsgezicht

De geldende regeling voor bouwen is afgestemd op de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en respecteert het historisch karakter van de bebouwing en de structuur van de binnenstad. Bouwvlakken, bebouwingsgrenzen en de goot- en bouwhoogtes zijn voor een belangrijk deel op de bestaande bebouwing afgestemd.

In het nieuwe bestemmingsplan wijzigt deze regeling in principe niet. Wel wordt met de nieuwe regeling aangesloten bij de aangepaste wet- en regelgeving op rijksniveau, zoals het Besluit omgevingsrecht en het cultuurhistorisch beleid van de gemeente, waaronder de bescherming van MIP-panden.

3. Beleidskaders

Hieronder worden de gemeentelijke beleidskaders geschetst, die voor het opstellen van het bestemmingsplan relevant zijn. Relevant betreft hier 'ruimtelijk relevant', dat wil zeggen dat de betreffende aspecten zich ook in een planologisch-juridische regeling kunnen en mogen laten vatten. Dat zal slechts voor een beperkt deel van de in de beleidsstukken genoemde aspecten zo zijn. Het gedeelte waarvoor dat niet zo is, zal niet via het instrument van het bestemmingsplan worden geregeld, maar via andere instrumenten, zoals de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) (onder meer reclame-uitingen), inrichtingsplannen (onder meer bestrating) of welstand (onder meer materiaal- en kleurgebruik).

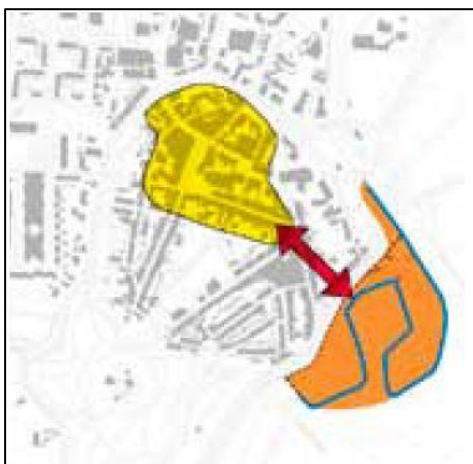
Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020

De structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Wijk bij Duurstede is op 2 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de binnenstad wordt een aantal opgaven geformuleerd:

1. Verbeteren van de interne kwaliteit.
2. Verbeteren van de randen.
3. Versterken van de relatie met het kasteelpark.

Deze opgaven kunnen worden gerealiseerd door middel van diverse uitvoeringsmaatregelen, zoals kwaliteitsverbetering door herinrichting. Het bestemmingsplan speelt hierin slechts een beperkte rol: een bestemming en de daaraan gekoppelde regeling moet de uitvoering niet in de weg staan.

Daarnaast wordt in de structuurvisie een zestal opgavengebieden genoemd. In het kader van deze grotendeels actualiserende herziening van het bestemmingsplan voor de binnenstad is vooral de opgave 'Het koppelen van het kernwinkelgebied met de stadshaven' van belang. De Oeverstraat speelt hierin een belangrijke rol. Zie ook de volgende afbeelding uit de Structuurvisie 2013, waarin de gewenste versterking van de relatie kernwinkelgebied – stadshaven via de Oeverstraat wordt aangeduid.



*Structuurvisie 2013:
koppelen kernwinkelgebied met de stadshaven*

In de structuurvisie wordt over deze koppeling het volgende gezegd:

'Koppelen kernwinkelgebied met de stadshaven.

De Oeverstraat en omgeving kan in functioneel opzicht worden versterkt door het uitbreiden van kunst- en culturele functies. Het gebied Dijkstraat-Stadshaven zal nog meer dan nu een spilfunctie moeten vervullen. Het bouwblok Wilhelminastraat-Nieuwstraat heeft in de huidige situatie een matige uitstraling en biedt een ruimtelijke mogelijkheid om een ondersteunende functie vervullen in het versterken van de ruimtelijke en functionele koppeling binnenstad-Stadshaven.'

De relatie centrumgebied – stadshaven komt tevens terug in de meer recente Structuurvisie Detailhandel 2013.

Structuurvisie detailhandel 2013

In het voorwoord van de Structuurvisie Detailhandel wordt gesteld: *'De gemeente vindt het belangrijk dat er een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningenaanbod is voor haar inwoners. Een aantrekkelijke binnenstad en goed functionerende buurtwinkelcentra zijn daarbij onontbeerlijk. De gemeente heeft echter beperkte middelen om de detailhandel te sturen. Het belangrijkste instrument is het bestemmingsplan: Daarin bepaalt de gemeente waar en in welke omvang detailhandel mogelijk is.'*

Het doel van de structuurvisie is om een actuele visie op de detailhandelstructuur in de gemeente Wijk bij Duurstede te geven. Onderdeel van deze doelstelling is de beantwoording van de vraag wat de gewenste functioneel-ruimtelijke structuur van de binnenstad is. Als uitgangspunt van de structuurvisie is gesteld dat de binnenstad het winkelhart van de gemeente is en blijft: *'De binnenstad is het kernwinkelgebied met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen, voor zowel inwoners uit de gemeente als toeristische bezoekers.'*

De toeristische bezoekers worden van groot belang geacht om het voorzieningenniveau van de binnenstad op peil te houden. Het is de ambitie van de gemeente om de binnenstad naast kernwinkelgebied verder te ontwikkelen tot aantrekkelijk verblijfsgebied met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

In de structuurvisie wordt een aantal verbeterpunten opgenoemd. Dit betreffen:

1. Het verbeteren van de routing: het maken van een winkelrondje, boodschappenrondje, horecarondje, kunst- en cultuurrondje en of rondje in het kader van het thema toerisme en evenementen;
2. Het leggen van een koppeling van de stad met het water (zoeken naar een verbinding met het water);
3. Het bevorderen en stimuleren van evenementen (kwalitatief) in de binnenstad.

Over de koppeling van de stad met het water (punt 2) wordt in de visie het volgende gezegd: *'De gemeente wil dat de binnenstad en het water meer met elkaar verbonden worden. Wijk bij Duurstede*

heeft vanuit het verleden een band met het water. Sterker nog: ze ontleent haar ontstaansrecht aan de directe ligging aan het water. Die band met het water moet weer steviger worden. Dat kan door bijvoorbeeld meer waterevenementen toe te staan en horeca in de stadshaven. In de visie Rivierfront heeft de gemeente haar ideeën hier o.a. in uiteengezet.

De Oeverstraat vormt een belangrijke verbinding tussen haven en stad. Bezoekers moeten als het ware door de Oeverstraat verleid worden om een bezoek te brengen aan de binnenstad. Door in de Oeverstraat detailhandelsvoorzieningen onder te brengen die passen bij het toeristisch-recreatief karakter van de binnenstad kan de relatie tussen haven en stad verbeterd worden.'

Integraal Horecabeleid 2013

Het integrale horecabeleid is opgesteld om een evenwicht te vinden tussen de verschillende partijen (horecaondernemers, (voormalige) agrariërs en paracommerciële instellingen), zodat elke partij horeca-activiteiten kan ontplooiën zonder dat het gevaar voor oneerlijke concurrentie ontstaat. Hierbij is het streven naar een complementair aanbod belangrijk voor de gemeente. Met betrekking tot de binnenstad stelt het beleid, dat het aantal zelfstandige horecagelegenheden in het geldende bestemmingsplan is gemaximeerd. Deze maximering kent als nadeel dat een grote horecagelegenheid (bijvoorbeeld op de Markt) kan verdwijnen en vervangen wordt door een kleine horecagelegenheid elders in de binnenstad. Dit is ongewenst. Het is beter de horecagelegenheden niet in aantallen te bestemmen, maar per locatie. Zo ontstaan er meer mogelijkheden voor flexibiliteit voor horecavestigingen en kan ook beter gewaarborgd worden dat het juiste bedrijf op de juiste plek zit.

In het Horecabeleid 2013 wordt in plaats van de tot nog toe gehanteerde Staat van horeca-activiteiten (bijlage 4) een nieuwe categorisering van horecabedrijven voorgesteld (zie bijlage 5) die gehanteerd zal worden bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor de binnenstad.

Algemene conclusie gemeentelijke beleidskaders

Uit de hiervoor besproken beleidskaders kunnen met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan de volgende uitgangspunten worden gedestilleerd:

- Koppeling van het kernwinkelgebied met de stadshaven, waarmee een historische relatie wordt hersteld. Deze koppeling kan onder meer worden bereikt via de mogelijkheid tot functieverbreiding in de Oeverstraat;
- Andere regeling voor de horecafunctie gebaseerd op de nieuwe horecategorisering.

4. Stadspromotie

Parallel aan het besluitvormingsproces met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad is een traject 'stadspromotie' in gang gezet. Hiertoe is in juni 2013 door het college van burgemeester en wethouders besloten.

De doelstelling van dit traject is de promotie van de binnenstad teneinde meer bezoekers, bedrijven en bewoners naar Wijk bij Duurstede te krijgen door het unieke karakter van de stad te benoemen en dit gezamenlijk (gemeente, ondernemers en bewoners) vorm te geven. Dit unieke karakter wordt grotendeels bepaald door de historie van de stad. Deze historie vormt dan ook de context voor de 'collectieve promotie'.

In het kader van dit promotietraject is in april 2016 de Visie Stadspromotie opgesteld en bekendgemaakt alsmede het Plan van Aanpak Stadspromotie. Het Plan van Aanpak betreft het uitvoeringsdeel bij de Visie Stadspromotie. Beide documenten zijn tot stand gekomen in samenwerking met de Wijkse samenleving.

In de inleiding van het Plan van Aanpak Stadspromotie is aangegeven dat de gemeente een bijdrage gaat leveren in de promotie van de stad langs drie invalshoeken en door hierin te faciliteren, te stimuleren en te verbinden:

1. Fysiek: bijvoorbeeld verbeteren en aantrekkelijker maken van de openbare ruimte, verkeer, bereikbaarheid;
2. Organisatie/Samenwerking: het tot stand brengen van een effectieve samenwerking van de betrokken partijen in de stad;
3. Promotie: het op alle manieren promoten van de stad, met alle middelen die daarvoor ter beschikking staan met de daarvoor geëigende professionele partij, de VVV, en ieder die daaraan een bijdrage wil en kan leveren met publicaties, maar ook door aansprekende acties en evenementen.

Met betrekking tot het bestemmingsplan wordt in het Plan van Aanpak expliciet het volgende gesteld:

'BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD

Een bestemmingsplan is een instrument om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Het huidige bestemmingsplan bevat al de nodige flexibiliteit, bijvoorbeeld als het gaat om functiemenging. Om een compact en compleet aanbod te bieden in de binnenstad, streven we naar een compact winkelgebied. Ook de combinaties van verschillende functies, het zogenaamde "blurring" willen we meer mogelijk maken. Want in een tijdperk van verandering, waarin klassiek winkelaanbod in hoog tempo verdwijnt dan wel verandert, willen we alle ruimte geven voor nieuwe ideeën en nieuwe concepten. In 2016 start de gemeente het traject voor een nieuw bestemmingsplan Binnenstad.'

Bovenstaande tekst uit het Plan van Aanpak Stadspromotie vormt in het kort het uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan op basis van de erin genoemde begrippen. Het gaat dan met name om de begrippen flexibiliteit en functiemenging/blurring. Onder blurring wordt verstaan de combinatie van verschillende functies, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening in één pand. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de combinatie van een winkel voor mannenmode met een kapperszaak of een lunch hotspot met een delicatessenwinkel. Als bij een gecombineerde horecafunctie sprake is van het schenken van alcohol is, naast het bestemmingsplan, de Drank- en Horecawet van toepassing.

De genoemde begrippen kunnen als 'ruimtelijk relevante' aspecten planologisch-juridisch worden vertaald in de regeling van het nieuwe bestemmingsplan.

5. Enquête en werkateliers

Enquête

Met het oog op het opstellen van de Visie Bestemmingsplan Binnenstad en daarna het nieuwe bestemmingsplan heeft een enquête plaatsgevonden onder de gebruikers van de binnenstad. De gebruikers betreffen bewoners, ondernemers en bezoekers van de binnenstad.

Tot de enquête kon toegang worden verkregen via de gemeentelijke website. Hiertoe is op de website een uitnodiging geplaatst om aan de enquête deel te nemen en is uitleg gegeven over de enquête en het doel ervan. De bewoners en ondernemers van de binnenstad zijn daarnaast uitgenodigd per een huis-aan-huis bezorgde brief, d.d. 1 september 2016.

De enquête heeft plaatsgevonden van 2 september tot en met 2 november 2016. De resultaten van de enquête zijn neergelegd in de notitie 'Resultaten enquête binnenstad Wijk bij Duurstede' d.d. 28 november 2016. Deze notitie is als bijlage 1 bijgevoegd.

De uitkomsten van de enquête relevant voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan, komen kort samengevat neer op:

- meer functiemenging mogelijk maken in centrumgebied;
- winkels in het hele centrumgebied toestaan;
- horeca in het centrumgebied ook mogelijk maken buiten het 'kernwinkelgebied';
- wonen op de begane grond binnen het centrumgebied moet mogelijk zijn.

Voor de integrale uitkomst van de enquête wordt verwezen naar bijlage 1.

Werkateliers

In vervolg op de enquête zijn twee werkateliers gehouden: op 15 november (1) en op 6 december (2) 2016. Het doel van de werkateliers was om samen met de ondernemers in en bewoners van de binnenstad uitgangspunten voor een visie op het centrumgebied te formuleren. In het bijzonder betreft dit de afbakening van het centrumgebied binnen het de binnenstad en de deelgebieden binnen het centrumgebied alsmede de functies die daarin zijn toegestaan.

Als bijlage 2 is het verslag van het tweede werkatelier opgenomen, waarin de resultaten van beide werkateliers zijn neergelegd.

Uitgangspunt voor de beide werkateliers is geweest de bestemmingsindeling en de functietoekenning volgens het geldende bestemmingsplan, zoals is behandeld in hoofdstuk 2.

Kort samengevat was, van de onderdelen die van belang zijn voor het nieuwe bestemmingsplan, binnen de werkateliers consensus over:

- creëer een compact 'rondje rond de kerk': winkels en horeca;
- maak de verbinding haven – winkelgebied aantrekkelijk.

6. Doorvertaling naar nieuw bestemmingsplan

Inleiding

De Visie Stadspromotie en het voorbereidende traject (enquête en werkateliers) naar het nieuwe bestemmingsplan hebben geleid tot de volgende speerpunten:

- een compact centrumgebied;
- meer ruimte voor uitwisselbaarheid van functies.

Het geldende bestemmingsplan Binnenstad blijkt in de praktijk te weinig flexibiliteit te kennen voor het centrumgebied, waardoor uitwisseling van functies zonder planologische procedure niet mogelijk is. De wens is dan ook om binnen de centrumbestemmingen meer flexibiliteit te brengen, waardoor sneller en soepeler kan worden ingespeeld op veranderende omstandigheden waarmee recht wordt gedaan aan de dynamiek van het centrumgebied. Daarnaast is het een beleidsvoornemen om te komen tot een compact centrumgebied. In het traject Stadspromotie is deze wens verwoord als 'compact, compleet en comfortabel'.

Voor de nieuwe bestemmingsplanregeling houdt dit in, dat de oppervlakte van de centrumbestemmingen wordt verkleind en de uitwisselbaarheid van de functies binnen de centrumbestemmingen wordt vergroot. Hierdoor wordt een grotere dynamiek gefaciliteerd, wat de kwaliteit en het functioneren van het centrumgebied ten goede komt.

Voorstel voor bestemmingen en functies

Op basis van het voorstaande wordt voor het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad een voorstel gedaan voor de bestemmingen en de daarbinnen toe te laten functies.

Bestemmingen centrumgebied

Met het oog op een compact centrum vervallen, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, voor de volgende gebieden de centrumbestemmingen:

- het gebied tussen de Wildemansteeg en de noordelijk gelegen kerk (nu bestemming Centrum 3);
- het gebied tussen Plantsoensteeg en Rijnstraat, richting het Walplantsoen, alsmede ten noordwesten van de Rijnstraat (nu bestemming Centrum 2);

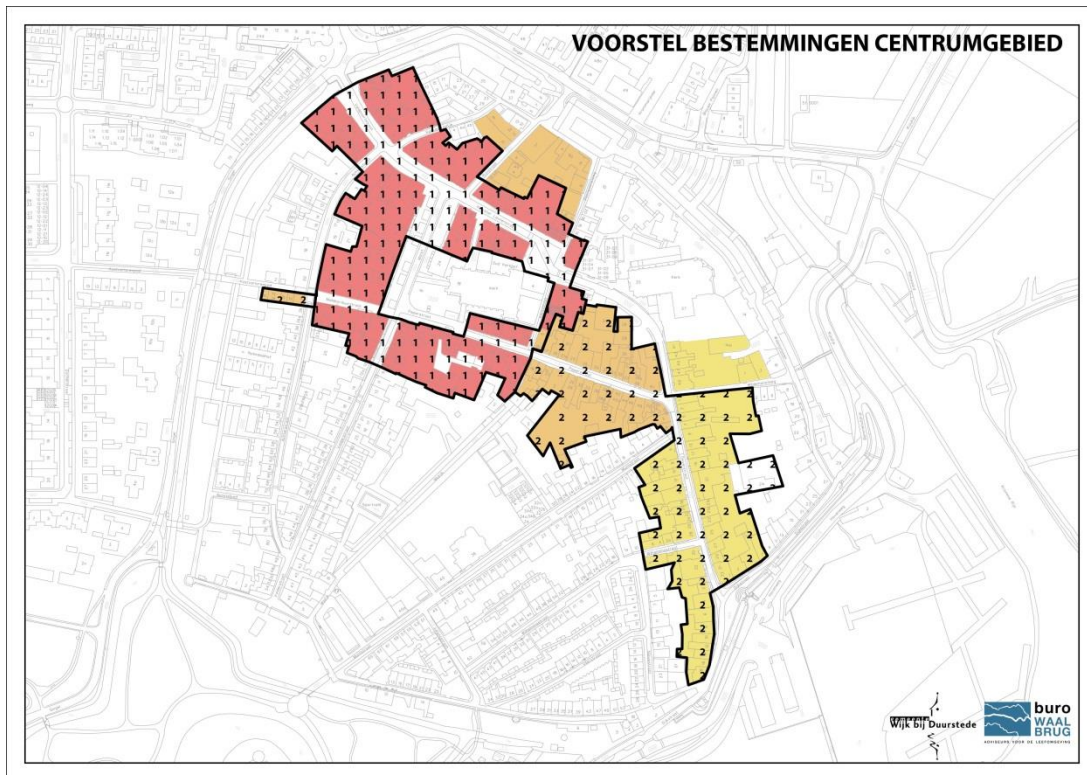
De bestaande functies binnen deze gebieden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan een op het gebruik afgestemde enkelbestemming.

De drie centrumbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan zijn teruggebracht naar de volgende twee centrumbestemmingen:

- Centrum 1: kernwinkelgebied rond de Markt (nu ook al Centrum 1)
- Centrum 2: centrumgebied, koppeling stadshaven (nu Centrum 2 en Centrum 3)

Met deze nieuwe indeling wordt onder meer inhoud gegeven aan de beleidswens het kernwinkelgebied (functioneel) te koppelen aan de stadshaven.

In de volgende afbeelding wordt de voorgestelde bestemmingsindeling voor het centrumgebied aangegeven ten opzichte van de geldende regeling.



Verklaring afbeelding:

- De **gekleurde gebieden** betreffen de centrumbestemmingen volgens het geldende bestemmingsplan:
 - Rood: Centrum 1
 - Oranje: Centrum 2
 - Geel: Centrum 3
- De **gebieden met de cijferaanduiding** betreft de voorgestelde nieuwe bestemmingsindeling:
 - 1: Centrum 1
 - 2: Centrum 2

Bestemmingen overig gebied binnenstad

Bestemmingen worden afgestemd op het bestaande gebruik conform het geldende bestemmingsplan. Het betreft vooral de volgende enkelbestemmingen: Cultuur en ontspanning, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie, Sport, Verkeer (- Verblijfsgebied), Water en Wonen.

Functies centrumgebied

Detailhandel

Detailhandel wordt in het hele centrumgebied (Centrum 1 en 2) toegestaan. De Oeverstraat heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Centrum 3. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de Oeverstraat de bestemming Centrum 2 waardoor hier nu naast andere centrumfuncties ook detailhandel wordt toegestaan.

In de geldende regeling is geen maximale oppervlakte maat voor winkels opgenomen. Voor het kernwinkelgebied rond de Markt (Centrum 1) blijft dit zo. Voor het oostelijk deel van de Peperstraat en Oeverstraat (Centrum 2) wordt de maximale oppervlakte van winkels beperkt tot 200 m² bvo. Van nagenoeg alle bestaande panden in beide straten heeft de begane grond een kleiner oppervlak dan 200 m² bvo. Voor een enkel bestaand pand dat groter is, wordt een specifieke regeling opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Het tegengaan van de vestiging van nieuwe, grote winkels binnen dit deel van het centrumgebied (Centrum 2: koppeling kernwinkelgebied – stadshaven) beperkt de kans op extra parkeerdruk en intensievere bevoorrading. Met de inkadering van het oppervlak per vestiging wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van de Peperstraat en de Oeverstraat en de instandhouding van het kleinschalige karakter van de straten en de aanliggende panden.

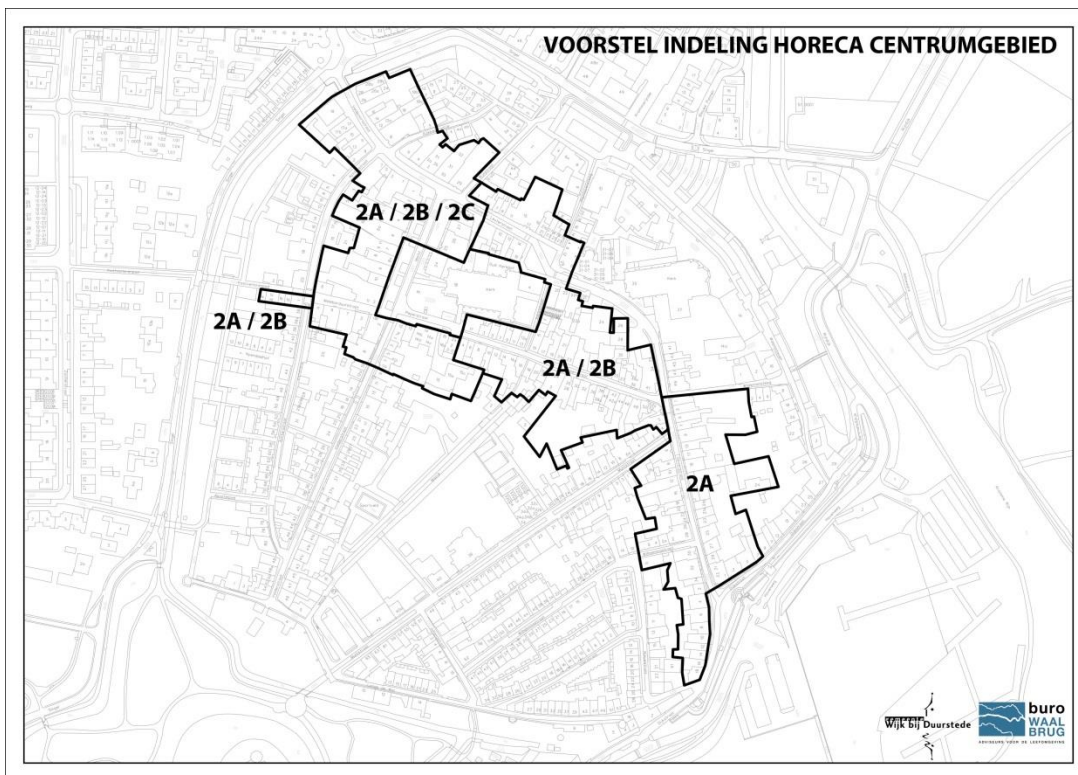
Horeca

Op basis van het nieuwe horecabeleid 2013 wordt, in het nieuwe bestemmingsplan, het centrumgebied opgedeeld in 3 horecagebieden. Het verschil tussen de gebieden bestaat uit het type horeca, dat per gebied is toegestaan conform het nieuwe horecabeleid (voor onderscheid horecacategorieën zie bijlage 5), inclusief het bepaalde in de motie d.d. 23 mei 2017 (zie bijlage 6). Deze nieuwe indeling van horecabedrijven is voor de binnenstad in grote lijnen vergelijkbaar met de oude indeling, zoals die is gehanteerd voor de regeling van het geldende bestemmingsplan. Wel wordt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan het aantal horecavestigingen niet meer beperkt. Daarnaast wordt nu ook horeca toegestaan in de Oeverstraat.

In de afbeelding op de volgende pagina zijn de horecagebieden aangegeven.

In de regeling van het geldende bestemmingsplan wordt binnen de bestemmingen Centrum 1 en 2 de maximale vloeroppervlakte van horecabedrijven beperkt tot 250 m² (een groter vloeroppervlak van een bestaand horecabedrijf wordt toegelaten). Daar waar horeca is aangeduid binnen Centrum 3, geldt een maximale vloeroppervlakte van 125 m².

In de regeling van het nieuwe bestemmingsplan wordt voor het centrumgebied rond de Markt (Veldpoortstraat-Markt-Maleborduurstraat-westelijk deel Peperstraat) de maximale oppervlakte van horecabedrijven beperkt tot 300 m² bvo. Voor het 'middengebied' wordt de maximale oppervlakte van horecabedrijven beperkt tot 200 m² bvo, voor de Oeverstraat tot 100 m². Het tegengaan van nieuwe, grote horecavestigingen binnen dit deel van centrumgebied beperkt de extra verkeersdruk en sluit aan bij de cultuurhistorische waarden en de kleinschalige karakters van de betreffende straten.



Verklaring afbeelding:

- Gebied Markt: horeca categorie 2A, 2B en 2C
- 'Middengebied' (gebied achter de kerk, Peperstraat, Klooster Leuterstraat): horeca categorie 2A en 2B:
- Gebied Oeverstraat: horeca categorie 2A

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid overal in het centrumgebied toestaan op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals die ook voor het geldende bestemmingsplan is gehanteerd. Het betreft bedrijven die volgens de systematiek van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zich gezien hun impact op de omgeving zonder problemen in een gemengd gebied, zoals een centrumgebied, kunnen vestiging (bedrijven A en bedrijven B).

Overige functies en evenementen

Onder overige functies worden begrepen: dienstverlening, cultuur, maatschappelijk, ontspanning en kantoren. Voorgesteld wordt om met het oog op de gewenste flexibiliteit ook deze functies binnen de gemengde bestemmingen overal toe staan.

De regeling voor evenementen wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, zowel voor wat betreft de gebiedsaanduiding als de bijbehorende juridische regeling.

Wonen

De woonfunctie overal in het centrumgebied toestaan, met dien verstande dat in het gebied rond de Markt (bestemming Centrum 1) wonen op de begane grond niet is toegestaan op de begane grond, bestaande situaties uitgezonderd. Dit laatste met het oog op het feit dat in dit gebied de centrumdynamiek het grootst is en het primaat ligt bij de bezoekersaantrekkende functies als detailhandel/winkels en horeca. Buiten het kernwinkelgebied wordt vanwege de gewenste flexibiliteit en het tegengaan van mogelijke leegstand, wonen op de begane grond toegelaten.

Combinatie van functies: blurring

Blurring is een combinatie van verschillende functies zoals detailhandel, horeca en dienstverlening in één ruimte. Het is een (opkomende) trend in vooral stedelijke centra die bijdraagt aan de dynamiek van een centrumgebied en een oplossing kan bieden voor mogelijke leegstand. Blurring ondersteunt het landelijke proces van verandering van een centrumgebied van de 'place-to-buy' naar de 'place-to-be'.

Het voorstel om functies als detailhandel/winkels, horeca en overige functies overal toe te laten, dus ook binnen één ruimte, maakt blurring in het centrumgebied mogelijk. Een aparte regeling voor ondersteunende horeca is dan niet meer nodig.

Functies overig gebied binnenstad

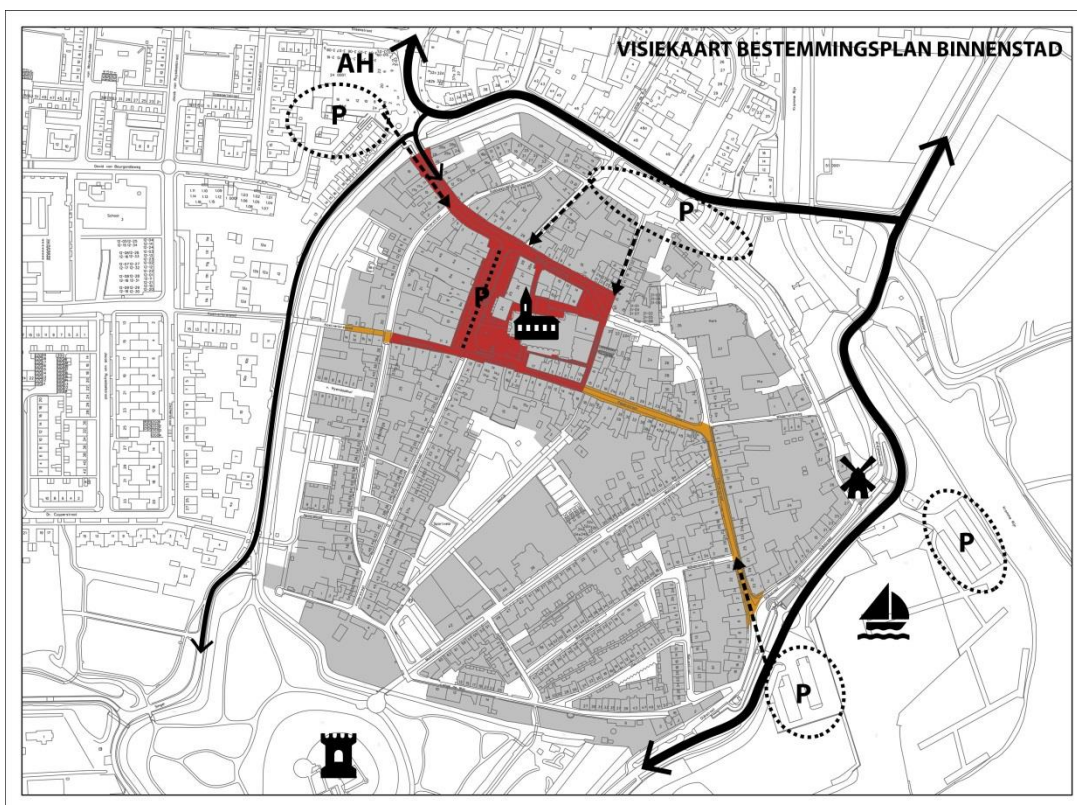
Voor het overige gebied van de binnenstad wordt voorgesteld het geldende bestemmingsplan te volgen voor de toekenning van toe te stane functies. Dat wil zeggen in een woning beroepen en bedrijfsmatige activiteiten onder expliciete voorwaarden (onder meer oppervlaktemaat) toe te staan. Daarvan afwijkende functies, bijvoorbeeld 'atelier', via een aparte aanduiding. Met het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal nader bekeken worden in welke mate sprake is van afwijkende functies en welke regeling hier vervolgens het beste bij past.

7. Visiekaart en vervolg

Visiekaart bestemmingsplan Binnenstad

Ondersteunend aan het voorstel voor de bestemmingen en functies voor het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is een visiekaart opgesteld. Hierin wordt de samenhang verduidelijkt tussen enerzijds het centrumgebied (incl. kernwinkelgebied) en anderzijds de auto-ontsluiting rond de binnenstad, de parkeervoorzieningen met looproutes naar het centrum en de belangrijkste (historische) gebouwen en functies in en rond de binnenstad.

De 'accentverschuiving' van de nieuwe functionele mogelijkheden die de nieuwe bestemmingsplanregeling biedt, sluit aan op het uniek historisch karakter van de binnenstad in combinatie met de bijzondere ligging aan de rivier. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de verwezenlijking van de gemeentelijke ambitie van het verder ontwikkelen van de binnenstad tot een aantrekkelijk verblijfsgebied met uiteenlopende voorzieningen voor zowel de inwoners als de toeristische bezoekers van Wijk bij Duurstede.



Verklaring afbeelding:

- Rood: kernwinkelgebied rond de Markt
- Oranje: centrumgebied, koppeling stadshaven

Vervolgproces

Voorliggende Visie bestemmingsplan Binnenstad zal door de gemeenteraad moeten worden geaccordeerd. Hierna vormt de visie het uitgangspunt voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de Binnenstad. Voorafgaand aan de procedure zal het bestemmingsplan worden gepresenteerd tijdens een inloopavond en bestaat voor iedereen de mogelijkheid in te spreken.