

Gemeente / Vianen

Bestemmingsplan Binnenstad / Functionele analyse

opdrachtgever	gemeente Vianen
opdrachtnemer	amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 / 3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	definitief
projectnummer	12-102
datum	30 juli 2012

INHOUDSOPGAVE		Blz.
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Bestaande functies	7
2.1	Wonen	8
2.2	Detailhandel	12
2.3	Horeca	17
2.4	Maatschappelijke en culturele voorzieningen	20
2.5	Bedrijven en zakelijke dienstverlening	21
2.6	Openbaar gebied	22
2.7	Stand van zaken potentiële locaties	26
3	Functionele visie	29
3.1	Kopgroep	29
3.2	Visie binnenstad	31
3.3	Doorwerking naar het bestemmingsplan	35
	Bijlagen	37

12102-RAP-functionele analyse_20120730.doc



Afbeelding – Ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Vianen staat voor de opgave om voor de historische binnenstad een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Er is een aantal belangrijke redenen om voor het betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen:

- het geldende bestemmingsplan voor de Binnenstad stamt uit 1989 en is ouder dan 10 jaar. Het plan voldoet niet aan de huidige (digitale/inhoudelijke) eisen die aan een dergelijk plan worden gesteld.
- de binnenstad van Vianen is in 1975 aangewezen als beschermd stadsgezicht. Op basis van de Monumentenwet dient een beschermende regeling te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Door de gemeente wordt een nieuwe cultuurhistorische inventarisatie van de binnenstad uitgevoerd. De conclusies daarvan worden meegenomen in de beschermende regeling voor de binnenstad;
- er bestaat de behoefte aan een nieuwe functionele beheervisie ten aanzien van de binnenstad.

Het doel van deze functionele analyse is om vooruitlopend op het bestemmingsplan een duidelijk beeld te krijgen op de bestaande functionele situatie. Dit gebeurt parallel aan de in voorbereiding zijnde cultuurhistorische inventarisatie. Beide rapportages zullen als onderlegger dienen voor het nieuwe bestemmingsplan voor de Binnenstad van Vianen.

1.2 Het plangebied

Op bijbehorende afbeelding is de ligging van het plangebied aangegeven. De binnenstad van Vianen is ontstaan als vestingstad op de zuidelijke oeverwal van de Lek.

Het plangebied omvat de gehele historische kern van Vianen inclusief de buitenste grachten en taluds in het oosten en westen en de straten Lijnbaan en Buitenlandpoort aan de zuidzijde. Ook de buitendijks in de uiterwaarden van de Lek gelegen Buitenstad aan de noordzijde ligt in het plangebied.

Het plangebied omvat een intensief gebruikt gebied met veel verschillende functies en tegen gestelde belangen.

1.3 Leeswijzer

De voorliggende notitie is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van de veldinventarisatie weergegeven. Ook wordt ingegaan op de resultaten zoals we die uit het overleg met de gemeentelijke experts en de beleidsnotities hebben ontvangen. Hieruit komt de beheervisie voor het bestemmingsplan naar voren.

In hoofdstuk 3 wordt, mede op basis van de input van een kopgroep, een functionele visie voor de binnenstad geformuleerd. Deze zal enerzijds dienen als basis voor het nieuwe bestemmingsplan. De visie kan ook als basis dienen voor de verdere visievorming over de binnenstad.



Afbeelding - Begrenzing plangebied

2 Bestaande functies

Vooruitlopend op het bestemmingsplan heeft eind 2011 een uitgebreide functie-inventarisatie van de binnenstad plaatsgevonden. De resultaten zijn vervat in bijgevoegde functiekaart.



Afbeelding – Uitsnede functiekaart

2.1 Wonen



Afbeelding – Wonen in de binnenstad

2.1.1 Huidige situatie

De stad Vianen heeft 19.645 inwoners en 7.975 woningen (01-01-2010). De woonfunctie van de binnenstad is van oudsher van grote betekenis. Naast winkels- en werkgebied telde de binnenstad op 1 januari 2010 1.345 inwoners in 630 woningen. Dit betekent dat bijna 7% van de bewoners van Vianen gehuisvest is in de binnenstad (www.cbsinuwbuurt.nl).

Uit de inventarisatie blijkt dat overal in de binnenstad wordt gewoond, waarbij wordt opgemerkt dat aan weerszijden van de Voorstraat voornamelijk op de verdieping wordt gewoond.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat de bevolkingsdichtheid in de binnenstad ruim drie keer zo hoog is als die van de hele gemeente.

Bescherming van de woonfunctie is van groot belang voor de leefbaarheid van de binnenstad.

Tabel - Bevolking, Bevolkingsdichtheid in 2010

Regio's	Bevolkingsdichtheid
Oude Stad	1.544
Vianen	498
Nederland	491

(<http://www.cbsinuwbuurt.nl/>) aantal per km2

Het aantal huishoudens in de binnenstad is relatief groot (620 huishoudens = bijna 8%). Het gemiddeld aantal personen per huishouden in de binnenstad is met 2,2 personen lager dan het gemeentelijk gemiddelde (2,4 pers/hh).

De huishoudens in de binnenstad bestaat voor bijna 70% uit 1 of 2 personen (34% één persoon en 35% uit twee personen zonder kinderen). Deze huishoudenopbouw wijkt af van het gemeentelijk gemiddelde, vooral wat betreft het aandeel eenpersoonshuishoudens; dit is in de binnenstad beduidend hoger (resp. 34% t.o.v. 26%). Andersom geldt dit ook voor de huishoudens met kinderen (resp. 31% t.o.v. 41%).

Tabel - Huishoudens, Samenstelling in 2010

Regio's	Eenpersoons	Zonder kinderen	Met kinderen
Oude Stad	34%	35%	31%
Vianen	26%	33%	41%
Nederland	36%	30%	34%

(<http://www.cbsinuwbuurt.nl/>)

%

Qua leeftijdsopbouw wijken de bewoners van de binnenstad niet wezenlijk af van de rest van Vianen. Er zijn wel afwijkingen zichtbaar in de onderscheiden leeftijdscohorten. In de binnenstad zijn meer mensen in de leeftijdscategorie 25-64 (resp. 61% t.o.v. 55%) en minder in de leeftijdscategorie 0-24 jaar (resp. 24% t.o.v. 31%).

De binnenstad kent net als de rest van de gemeente een groeiend aandeel ouderen. Aangenomen wordt dat het aandeel ouderen zal blijven toenemen.

Tabel - Bevolking, Leeftijdsopbouw in 2010

Regio's	0-14 jaar	15-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder
Oude Stad	14%	10%	29%	32%	14%
Vianen	19%	12%	26%	29%	15%
Nederland	18%	12%	27%	28%	15%

(<http://www.cbsinuwbuurt.nl/>)

%

Wat betreft de woningen in de binnenstad valt op dat de gemiddelde waarde van de woningen in de binnenstad hoger ligt dan de gemiddelde waarde van de woningen in de rest van de

gemeente. Het aandeel huur – versus koop ligt in de binnenstad nog sterker in het voordeel van koop.

Tabel - Woningen, Huur en koop in 2010

Regio's	Huur	Koop
Oude Stad	29%	70%
Vianen	38%	61%
Nederland	44%	55%

(<http://www.cbsinuwbuurt.nl/>)

%

2.1.2 Beheervisie

Gemeente Vianen wordt in de structuurvisie gekenschetst als een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, waarbij de historische sfeer van de binnenstad als één van de belangrijke redenen wordt genoemd. De binnenstad biedt een aantrekkelijk woonmilieu voor bepaalde groepen huishoudens, met name de één- en tweepersoonshuishoudens. Ook gezinnen met kinderen zijn en blijven welkom.

Gestreefd wordt naar een zo gevarieerd mogelijk woonmilieu. Vanwege de andere functies van de binnenstad, als centrumstedelijk milieu met horeca, cultuur en historie, kan slechts gedeeltelijk worden voorzien in de vraag naar wonen. Ook zal voor de bestaande (vaak monumentale) woningen minder ruimte aanwezig zijn voor het levensloop bestending maken.

In de binnenstad moet ruimte zijn en blijven voor gezinnen met kinderen, hoewel het merendeel wellicht de voorkeur geeft aan een meer kindvriendelijke en groenere wijk. Daarnaast zal ook aandacht moeten komen voor de blijvende huisvesting van senioren en starters in de binnenstad. De toevoeging van woningen in de binnenstad zal voornamelijk plaatsvinden binnen de bestaande voorraad. Het aantal nieuwbouwlocaties in de binnenstad is beperkt (bijvoorbeeld de Coupure en Blauwpoort).

Direct buiten de binnenstad zijn ook nog mogelijkheden aanwezig (bijvoorbeeld Sluiseiland en De Bleek).

Verder zou gedacht kunnen worden aan (aanvullende) maatregelen als:

- labelen van nultreden woningen/benedenwoningen in de binnenstad voor senioren;
- bij nieuwbouw de woningen levensloopbestendig en duurzaam maken;
- wonen combineren met publieke functies, zoals wonen boven winkels, werken, musea e.d. (mits goed toegankelijk, desnoods vanaf de achterzijde);
- mogelijkheden voor omzetten van grote panden in kleine wooneenheden.

Met het toevoegen van nieuwe woningen moet rekening gehouden worden met de extra parkeerplaatsen die daarvoor nodig zijn. Daarbij zal als stelregel gelden dat de extra parkeervraag in eerste instantie op eigen terrein dienen te worden opgevangen.

2.1.3 Wonen boven winkels of werken

In het kader van het project 'Wonen boven Winkels' is het belangrijk om de woonfunctie in de binnenstad te versterken door:

- leegstand tegen te gaan,
- te bevorderen dat leegstaande/vrijkomende panden een woonfunctie krijgen, en
- handhavend op te treden tegen onttrekking aan de woonfunctie van woonruimten boven winkels;
- verhogen van de sociale veiligheid.

Het gaat daarbij om zowel de combinatie van wonen boven winkels of wonen boven werken in het centrum, als om het herintroduceren van de 'pure' woonfunctie op strategisch gelegen locaties in het gebied rondom het centrum. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de vergroting van het economische draagvlak van (winkel-)voorzieningen in het centrumgebied, wat de verscheidenheid ten goede komt.

Een belangrijk punt van aandacht daarbij is de geluidsoverlast die deze woningen kunnen ondervind vanwege aanwezige 'rumoerige' centrumfuncties.

2.1.4 Doorwerking naar bestemmingsplan

De binnenstad kent vele functies. Het is ook een belangrijk woongebied. In het kader van het bestemmingsplan kan de binnenstad worden opgedeeld in diverse deelgebieden waarin wonen:

- *de dominante functie is;*
- *de nevenschikte functie is.*

Daar waar de woonfunctie dominant is (en moet blijven) wordt voor de woningen een normale bestemming 'Wonen (W)' voorgesteld. Met de woonbestemming zal, passend binnen de beschermende bepalingen vanwege het beschermd stadsgezicht, zoveel mogelijk worden aangesloten op de gemeentelijke standaard woonbestemming.

Binnen de woonfunctie zijn beroepen en bedrijven aan huis mogelijk (één van de voorwaarden is dat wonen daarbij de belangrijkste functie blijft).

Voorgesteld wordt om dit voor de binnenstad uit te breiden met bed&breakfast.

Binnen de juridische regeling voor de diverse bestemmingen wordt de woonfunctie zoveel mogelijk beschermd. In de meer globale bestemmingen (centrum, gemengd e.d.) zal daarbij een onderscheid worden gemaakt tussen de begane grondlaag en de daarboven gelegen verdiepingen.

2.2 Detailhandel



Afbeelding – Aanwezige detailhandel in de binnenstad

2.2.1 Huidige situatie

Er is door meerdere lokale partijen een nieuwe sociaal-economische visie ('Vianen, A tale of two cities', Rabobank Nederland, d.d. december 2011) opgesteld, waarin onder andere aandacht is besteed aan detailhandel in Vianen.

In de 2008 is voor de gemeente Vianen een aanvang gemaakt met een detailhandelsnota (Situatie Detailhandel Vianen, d.d. 2008). Deze nota is uiteindelijk nooit vastgesteld. In het kader van deze detailhandelsnota is een uitgebreide analyse gemaakt van de winkels in de binnenstad. Deze informatie is nog voldoende om algemene uitspraken te doen voor de bestaande situatie.

Vianen kent drie winkelconcentratiegebieden, te weten de binnenstad, De Hagen en Monnikenhof. Volgens de WOZ-gegevens zijn er medio 2011 ruim 75 winkelvestigingen in de bin-

nenstad.

Uit de detailhandelsnota blijkt dat dit aantal nog redelijk vergelijkbaar is met de situatie in 2008. Medio 2008 waren er in totaal 90 winkels in Vianen, waarvan bijna 85% in de binnenstad. Bezien naar winkelvloeroppervlakte was dit slechts 56% van het totaal aanwezige winkelvloeroppervlak. Het verschil tussen beide percentages wordt vooral veroorzaakt door een vijftal grote/volumineuze detailhandelsvestigingen op het gemeentelijke bedrijventerrein.

Uit de functionele inventarisatie blijkt dat het merendeel van de winkels in de binnenstad zich concentreert rond de Voorstraat. Daarmee kan de Voorstraat worden aangemerkt als het kernwinkelgebied van Vianen. Hoewel het aanwezige winkelaanbod zich op zowel dagelijkse als niet-dagelijkse goederen richt, ligt de nadruk aan de Voorstraat vooral op de categorie kleding en mode. De winkelstructuur in Vianen is kleinschalig.



Afbeelding – Branchering Voorstraat (bron detailhandelsnota)

In de detailhandelsnota wordt aangegeven dat Vianen medio 2008, in vergelijking met gemeentes van een gelijk omvang, minder winkels heeft (zowel wat betreft winkelaantal als winkelvloeroppervlak). Het gaat daarbij vooral om het segment niet-dagelijkse goederen. In het detailhandelsrapport wordt gemeld dat, volgens eerder uitgevoerd onderzoek, veel mensen uit Vianen een groot deel van hun boodschappen niet in de binnenstad doen. Vianen heeft vooral voor het segment niet-dagelijkse goederen een lage koopkrachtbinding. Vianen ligt in een gebied met veel winkelalternatieven, zoals City Plaza in Nieuwegein en de binnenstad van Utrecht. De komst van de Blokker (2008) en de Hema (2006) in de Voorstraat heeft niet geleid tot een grotere koopkrachtbinding.

In het kader van het koopstromenonderzoek Randstad 2011 (Gemeente Vianen Factsheet

2011, I&O Research) wordt dit beeld bevestigd. Voor Vianen wordt geconcludeerd dat het voor een gemeente van deze omvang een relatief hoge binding heeft voor dagelijkse artikelen. Voor de aankoop van niet-dagelijkse artikelen zoeken inwoners van Vianen het vaker buiten de gemeente, maar scoort Vianen nog goed in vergelijking tot gemeenten van deze omvang. Een relatief groot deel van de bestedingen vloeit af naar Utrecht en Nieuwegein. In de Rabobank Koopstromenmonitor wordt een negatiever beeld geschetst als het gaat om de rol van Vianen als verzorgingscentrum

De Voorstraat is door zijn afmetingen geen echte winkelstraat waar je gezellig doorheen slentert en aan twee zijden in de etalages kunt kijken. De Voorstraat is ook geen plein. Eigenlijk zijn het twee winkelstraten in één straat.

Tot op heden wordt nog steeds met de auto bij voorkeur op de Voorstraat geparkeerd. Bezoekers rijden eerst naar de Voorstraat en als het echt niet anders kan, zal men parkeren op een van de centrale parkeerterreinen. Dit betekent feitelijk dat de Voorstraat te weinig aantrekkingskracht heeft om de consument buiten het centrum te laten parkeren om vervolgens te gaan winkelen. Het was de bedoeling dat men boodschappen ging doen op de Lijnbaan en ging winkelen op de Voorstraat: beide winkelgebieden zouden onderling verbonden worden. Het boodschappen doen op de Lijnbaan is goed gelukt, het winkelen op de Voorstraat niet. De voetgangersbrug is tot op heden niet gerealiseerd.

Ambulante handel neemt een belangrijke plaats in in de binnenstad. De sfeer en gezelligheid van de woensdagmarkt evenals het aanbod draagt bij aan de levendigheid. De markt is daarmee een belangrijk onderdeel van het totale winkelaanbod. De huidige locatie op de Voorstraat ligt nog steeds het meest voor de hand.

2.2.2 Beheervisie

Vianen maakt onvoldoende gebruik van het historische karakter van de binnenstad om de eigen bewoners aan de eigen winkels te binden. De binnenstad van Vianen heeft geen regio-functie en ondervindt veel concurrentie. Het winkelaanbod is beperkt van omvang en er is onvoldoende sprake van een aaneengesloten winkelgebied.

Voor veel grotere winkelketens geldt een ondergrens van ten minste 40.000 inwoners voor nieuwvestiging. In Nederland dreigt steeds meer winkelruimte leeg te komen staan, deze ontwikkeling is ook in Vianen merkbaar. Het aantal winkels zal gaan afnemen en de detailhandel zal zich moeten gaan toeleggen op 'cross channelling', de integratie van de fysieke winkel met digitale winkelconcepten en beleving.

Het is alle hens aan dek om de Voorstraat (in samenwerking met ondernemers) als kernwinkelgebied te behouden. Het behoud van de Voorstraat als winkelgebied voor de komende periode wordt door de gemeente als een behoorlijke uitdaging beschouwd. Het zal niet alleen betekenen dat op alle mogelijke bedreigingen adequaat gereageerd zal moeten worden, maar ook dat terughoudend met wijzigingen in de infrastructuur en parkeren en dergelijke moet worden omgegaan. Veranderingen in de infrastructuur moet niet alleen goed doordacht zijn, maar moeten ook rusten op een breed draagvlak.

Een en ander betekent dat voor een betere presentatie van het winkelgebied gestreefd moet worden naar een concentratie van de winkelactiviteiten, liefst in een aangesloten winkelfront. In de aanloopstraten kunnen kleinere (meer gespecialiseerde) winkels zich vestigen. Bij voorkeur meer in galerieachtige sfeer, om het wandelen van de parkeerplaatsen naar winkelgebied te veraangename.

Voor de weekmarkt wordt een uitbreiding voorgesteld naar een middag/avondmarkt. Het blijkt dat middag- en avondmarkten erg populair zijn. Voor werkende inwoners is het momenteel lastig om naar de weekmarkt te gaan.

Wat betreft de Voorstraat wordt voorgesteld om als gemeente te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit zal over het algemeen leiden tot een toename aan particuliere investeringen die bijdragen aan de gewenste kwaliteitsimpuls van de Voorstraat. Een meer levendige sfeer (terrassen, meer bomen, plantenbakken en dergelijke) is wenselijk, waarbij de aanwezige auto's minder dominant aanwezig zijn. Ook kan daarbij worden gekeken naar de mogelijkheid om een gedeelte van de Voorstraat (bijvoorbeeld ter hoogte van het gemeentehuis) in te richten als een verblijfsplein met enkele permanente terrassen. Hier zouden periodiek ook andere kunst- en/of antiekmarkten kunnen worden georganiseerd. Een verblijfsplein met terrassen kan een verhoogde aantrekkingskracht hebben voor de Voorstraat. De blijvende bereikbaarheid van de winkels voor bevoorrading (tijdens de ochtenduren) is daarbij van belang.

2.2.3 Bedrijven Investerings Zone (BIZ) Voorstraat Vianen

Per 1 januari 2012 is door de gezamenlijke binnenstadondernemers aan de Voorstraat / Lijnbaan (verenigd in de Ondernemersvereniging Vianen) en de gemeente Vianen een Bedrijven Investerings Zone (BIZ) opgericht voor een periode van ten minste 5 jaar.

Een BIZ maakt het mogelijk voor ondernemers om gezamenlijk te investeren in een aantrekkelijke en veilige bedrijfsomgeving, waar alle ondernemers in de zone aan meebetalen. De betrokken ondernemers bepalen of en welke gezamenlijke investeringen zij willen doen en maken daarvoor een plan van aanpak.

In het plan staat onder meer wat men gezamenlijk wil financieren en welke begroting daarbij hoort. Als de gemeente met het plan akkoord gaat en er is voldoende draagvlak, dan kan een heffing worden ingesteld voor alle ondernemers in het betreffende gebied. De gemeente keert de opbrengst uit aan een speciaal voor de BIZ opgerichte stichting, die de activiteiten namens de ondernemers uitvoert.

De doelstelling van de BIZ Voorstraat Vianen wordt als volgt samengevat:

- het realiseren van een representatief en veilig winkelgebied met een aangenaam verblijfsklimaat voor ondernemers en consumenten;
- creëren van bekendheid;
- profilering van de winkelstraat in Vianen en de regio;
- het versterken van de recreatieve functie van de straat;
- het versterken van ondernemersklimaat;
- het verbeteren van bereikbaarheid, bewegwijzering en parkeergelegenheid.

In het Plan van Aanpak BIZ Voorstraat Vianen (d.d. oktober 2011) worden diverse maatregelen en activiteiten benoemd en begroot.

2.2.4 Doorwerking naar bestemmingsplan

Centrum

Binnen de bestemming 'Centrum (C)' wordt uitgegaan van aaneengesloten, publiekgerichte functies op de begane grond; op de begane grond worden in de bestemmingsomschrijving enkel die functies mogelijk gemaakt die dit uitgangspunt ondersteunen. Als functies wordt daarbij voornamelijk gedacht aan detailhandel, winkelondersteunende (dag)horeca (lunchrooms, ijssalon e.d.), en publiekgerichte dienstverlening verwant aan detailhandel (reisbureau, uitzendbureau, kapper e.d.). Wonen is feitelijk ondergeschikt (m.a.w. ongewenst op de begane grond). Het principe is hier: niet-woonfuncties op de begane grond en wonen uitsluitend op de verdiepingen.

Functies	eerste bouwlaag (begane grond)	tweede bouwlaag en hoger
Detailhandel	ja	nee
Horeca	ja, mits aangeduid	nee
Publiekgerichte dienstverlening	ja	nee
Zakelijke dienstverlening	nee, tenzij..	nee
Maatschappelijk*	nee, tenzij..	nee
Cultuur en ontspanning**	ja, mits aangeduid	nee
Bedrijven	nee	nee
Wonen	nee, tenzij..	ja

* voorzieningen op het gebied van welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid

** voorzieningen op het gebied van kunst, ontspanning en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea dansscholen en muziekcentra

Gemengd

Vooralsnog wordt uitgegaan van een bestemming 'Gemengd (GD)' voor de gebieden die niet tot het kernwinkelapparaat worden gerekend, maar de wel als aanloopstraat/route kunnen worden aangemerkt.

In de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke functies op welke bouwlagen gecombineerd kunnen worden.

functies	eerste bouwlaag (begane grond)	tweede bouwlaag en hoger
Detailhandel	ja, mits kleinschalig (max 150 m ² ?)	nee
Horeca	ja, mits aangeduid	nee
Publiekgerichte dienstverlening	Ja	nee
Zakelijke dienstverlening	nee, tenzij..	nee
Maatschappelijk	nee, tenzij..	nee
Cultuur en ontspanning	nee, tenzij..	nee
Bedrijven	ja, mits kleinschalig (max milcat 1/2?)	nee
Wonen	ja	ja

2.3 Horeca



Afbeelding – Horeca in de binnenstad

2.3.1 Huidige situatie

Op dit moment zijn er 12 horecabedrijven in de binnenstad van Vianen bekend, het gaat daarbij om:

• Cafeteria Van Luijn	:	Voorstraat 74	cafeteria
• Café 't Fust	:	Voorstraat 9	café
• Café Shamrock	:	Voorstraat 47	café
• Café Bar De Vrienden	:	Voorstraat 68	café
• Restaurant De Graaf van Brederode	:	Voorstraat 26	restaurant
• Pizzeria Middelandse Zee	:	Voorstraat 35	restaurant
• Sint George Pizzeria Steakhouse	:	Voorstraat 42	restaurant
• Eethuis De Vrijstad	:	Voorstraat 101	restaurant
• Restaurant Mamma Mia	:	Voorstraat 114	restaurant
• Café restaurant De Brazz	:	Korte Kerkstraat 27	restaurant

- Chinees restaurant Kota Radja : Langendijk 41 restaurant
- Fortunato : Weesdijk 52 ijssalon

Uit de inventarisatie blijkt dat bijna alle horecavestigingen zich hebben verspreid over de Voorstraat. Er bevindt zich in de binnenstad geen discotheek of dancing.

Aan Klooster bevindt zich tot slot de 'Stichting Kerkelijk Zalencentrum Het Klooster', bedoeld voor besloten bijeenkomsten en evenementen. In het kader van het bestemmingsplan is het niet aangemerkt als horeca.

In de Nota Horecabeleid 2009 wordt aangegeven dat op grond van het geldende bestemmingsplan voor de binnenstad een beperking geldt van tien horecabedrijven. Op grond van het bestemmingsplan mogen in het centrum twee panden uitsluitend gebruikt worden voor horeca (horecadoeleinden). Maximaal tien vestigingsplaatsen zijn toegestaan binnen de gemengde bestemming (GD1). Het restaurant aan de Langendijk heeft een horecabestemming. De ijssalon aan de Weesdijk valt formeel in de bestemming Openbare en Bijzonder doeleinden.

Voor zover bekend zijn in de binnenstad geen hotels. Uit de inventarisatie zijn slechts enkele bed&breakfast-vestigingen in de binnenstad naar voren gekomen, zoals bij een Eethuis De Vrijstad en een particulier initiatief aan de Achterstraat (Achterstraat 47).

2.3.2 Beheervisie

Horeca levert een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en ontmoetingsfunctie van de binnenstad. Horeca kan de winkelfunctie ondersteunen en speelt een belangrijke rol bij de toeristische functie van de binnenstad. Door de gemeente wordt ingezet op:

- de binnenstad Vianen als gastvrije ontmoetingsplaats voor de bewoners en bezoekers;
- een ruim variatie in kwalitatief goede horeca-aanbod;
- ruimte voor innovatie en diversiteit;
- clustering van horeca;
- synergie met andere functies (bijvoorbeeld grandcafé i.c.m. internetcafé en werkplaatsen voor ZPP-ers);
- leefbaarheid voor de bewoners van de binnenstad beschermen.

Op basis van 'geldend beleid' bestaat er in principe geen ruimte meer voor nieuwe vestigingen. De ruimte voor verbreding en variatie zou dan vooral bereikt moeten worden binnen het bestaande aanbod. Door een nadere differentiatie te maken tussen verschillende vormen van horeca kan men meer gewenste (lichtere) vormen van horeca stimuleren terwijl de meer zwaardere vormen van horeca worden afgeremd.

Wat betreft clustering blijft uitgegaan worden van een focus op de Voorstraat. Met de gewenste herinrichting van de Voorstraat zou gekeken kunnen worden om een deel van de Voorstraat meer als (horeca)plein geschikt te maken met bomen en ruimte voor permanente terrassen.

In het kader van de functionele analyse wordt voorgesteld om het maximum aantal horecavestigingen in de binnenstad uit te breiden met ten minste drie à vier nieuwe (lichte) horecavestigingen op een aantal specifieke locaties. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een nieuwe horecavestiging (restaurant) in de Buitenstad in aansluiting op de geplande nieuwe jachthaven in de uiterwaarde, een horeca-uitspanning ter hoogte van de Zomerdijk/Ringdijk (Coupure) een horecafunctie in een mogelijke stadsboerderij aan de westzijde van de binnenstad. Wellicht is er nog ruimte voor een hotel annex grandcafé aan de Voorstraat in het oude politiebureau aan de Voorstraat 56.

Uitbreiding van de bestaande horecafunctie op de bovengelegen verdieping is moeilijk omdat in de meeste gevallen op de verdieping wordt gewoond (ook in de naastgelegen panden). Het risico van overlast is dan erg groot. Een uitzondering wordt gevormd door een logementfunctie (hotel) op de verdieping

Uitbreiding van de horecafunctie naar een kelder zal over het algemeen niet leiden tot extra overlast. In de praktijk zullen bepalingen uit de Drank- en horecawet, exploitatievergunning en dergelijke beperkingen opleggen. Uitbreiding op achterterrein wordt in het kader van het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt, vanwege de belevingswaarde van eventueel omliggende tuinen en het woonklimaat (geur en geluidhinder).

2.3.3 Doorwerking naar bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan wordt voorgesteld om het aantal horecavestigingen opnieuw te maximaleren. Door in het bestemmingsplan een duidelijke indeling in horecategorisering op te nemen kan op duidelijke en heldere wijze worden aangegeven welke vormen van horeca waar wel en waar niet mogelijk zijn.

Er zijn verschillende vormen van categorieën mogelijk, gedacht kan worden aan:

- *lichte horeca:*
 - *winkelondersteunende (dag)horeca (lunchroom, croissanterie, ijssalon e.d.);*
 - *overige vormen (restaurant, hotel e.d.);*
- *middelzware horeca (café, bar e.d.);*
- *zware horeca (dancing/discotheek, nachtclub, muziekcafé e.d.).*

De bestaande horecavestigingen worden door functie-aanduidingen op de verbeelding weergegeven binnen de onderliggende globale bestemmingen zoals Centrum en/of Gemengd. Waar nodig kan een horecavestiging specifiek worden bestemd.

Nieuwvestiging en/of verplaatsing is enkel mogelijk door wijziging van het bestemmingsplan. Indien nodig wordt op de verbeelding een horecaconcentratiegebied aangeduid.

Bed&breakfast wordt binnen de woonbestemming met omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. In de planregels worden voorwaarden opgenomen (maximum percentage van de woning, voorkomen van verkeersaantrekkende werking, geen onevenredige aantasting van de karakteristiek van het stadsgezicht).

2.4 Maatschappelijke en culturele voorzieningen



Afbeelding – maatschappelijke en culturele voorzieningen in de binnenstad

In de binnenstad zijn diverse maatschappelijke en culturele functies aanwezig. Het gaat daarbij, naast het gemeentehuis, voornamelijk om diverse kerkgebouwen, een tweetal buurt-/wijkcentra (i.c. Stichting Kerkelijk Zalencentrum Het Klooster en De Korte Inloop) en de R.K. Egbertusbasisschool aan de Voorstraat.

In de binnenstad hebben veel historische panden nog hun oorspronkelijke religieuze functies. De ervaring leert dat het steeds moeilijker wordt om de functie van dergelijke gebouwen in stand te houden. De functie of betekenis van kerken gaat verder dan een bijdrage aan het stadsbeeld of silhouet van de binnenstad. Vanwege de cultuurhistorische betekenis van de doorgaans monumentale gebouwen, kan worden nagedacht over vormen van nevengebruik of hergebruik. Door nevengebruik zijn kerkgebouwen niet alleen in gebruik voor de eredienst, maar ook voor passende sociale en/of culturele doelen. Zo worden in de Grote Kerk regelmatig exposities georganiseerd.

In de binnenstad van Vianen bevindt zich één museum, het Stedelijk Museum. In het museum wordt niet alleen de geschiedenis van Vianen in beeld gebracht. Regelmatig worden er nieuwe exposities georganiseerd.

In het voormalige politiebureau (Voorstraat 56) bevindt zich een verzameling jukeboxen dat enkel nog op afspraak te bezichtigen is (jukeboxmuseum).

De aanwezige maatschappelijke en culturele voorzieningen worden zoveel mogelijk positief bestemd in het bestemmingsplan waarbij een zeker mate van uitwisseling binnen de betreffende bestemmingen mogelijk wordt gemaakt

2.5 Bedrijven en zakelijke dienstverlening



Afbeelding – bedrijven en dienstverlening in de binnenstad

Voor de levendigheid en het economisch functioneren van de binnenstad zijn zakelijk dienstverlening en bedrijven in de binnenstad van groot belang. Het beleid is er dan ook op gericht om in de binnenstad een aantrekkelijk vestigingsmilieu te behouden. Vooral voor kleine bedrijven en kleinschalige publieksgerichte dienstverlening is de binnenstad een aantrekkelijke vestigingsplaats of een broedplaats. Het is in het belang van de totale stad om aan deze behoefte ruimte te blijven bieden.

2.6 Openbaar gebied

2.6.1 Verkeer en parkeren



Afbeelding – verkeer en parkeren in de binnenstad

De binnenstad is over het algemeen goed bereikbaar. Vianen kent de situatie die lang niet overal meer te vinden is, namelijk dat de gehele binnenstad toegankelijk is voor de auto en in bijna alle straten parkeerplekken te vinden zijn. De belangrijkste toewegingen voor de binnenstad zijn de Prinses Julianastraat, de Aime Bonnastraat/Grote Sluis en de Brugdijk. De binnenstad wordt omsloten door ‘doorgaande’ wegen.

De hele binnenstad is aangewezen als verblijfsgebied. In de binnenstad zijn tot op heden nog geen gebieden aangewezen en ingericht als specifiek voetgangersgebied.

In de binnenstad is voor aantal wegen een eenrichtingsregime van kracht, hierdoor blijft de doorstroming van het autoverkeer gegarandeerd.

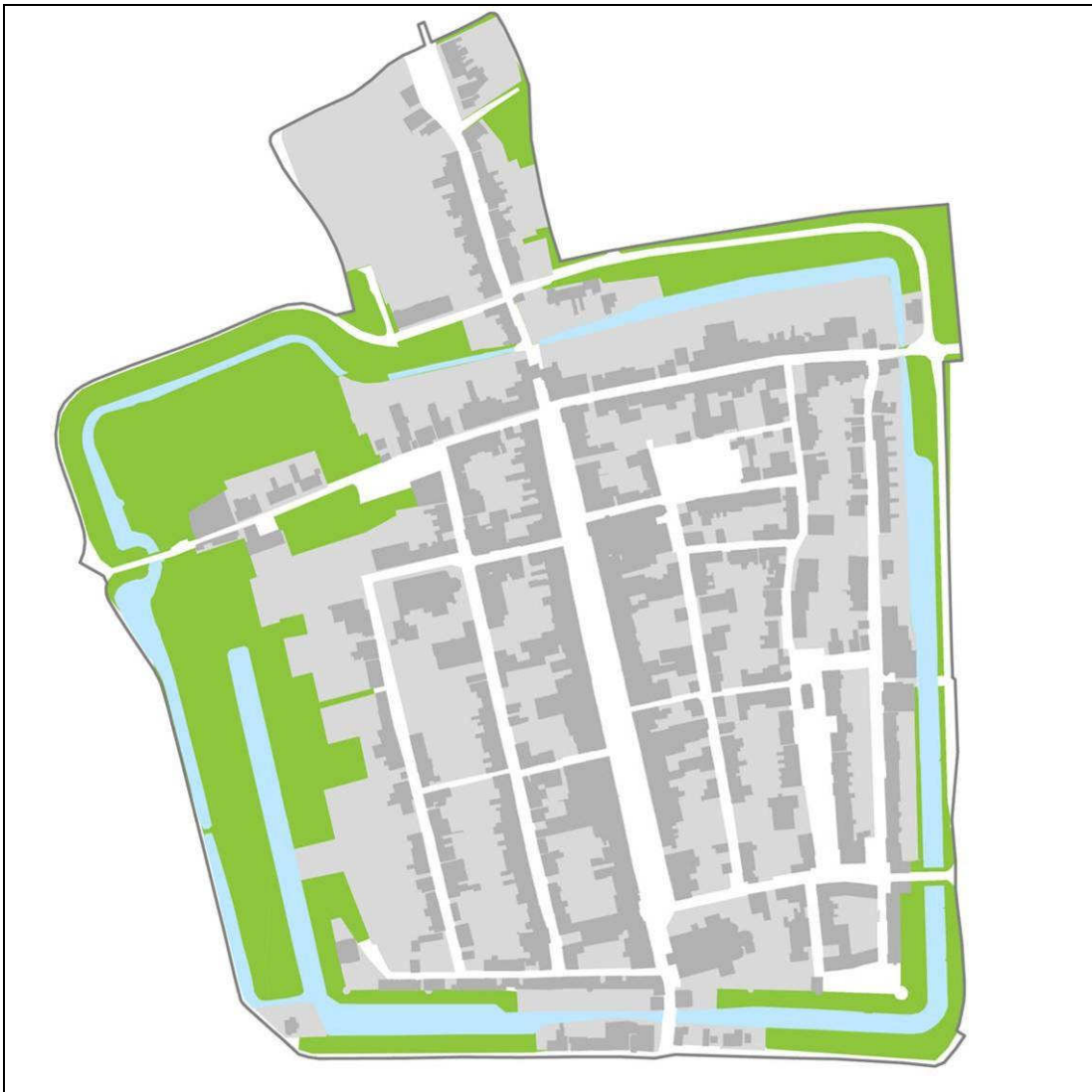
Wat betreft parkeren zijn er verspreid over de binnenstad diverse parkeerterreinen aanwezig. Voor grote delen van de binnenstad moet binnen de blauwe zone gedurende de winkeltijden een parkeerschijf worden gebruikt (maximale parkeerduur 1,5 uur) op de algemene parkeerplaatsen. Het parkeerterrein (P1) wordt voor een deel ook gebruikt als evenemententerrein.

Aan de noordzijde van de binnenstad is aan de Ringdijk een tijdelijke parkeervoorziening aangelegd (P3).

Uit Nota Parkeerbeleid Vianen (2008) blijkt dat op de Voorstraat (noordzijde) en de direct aansluitende straten (Kerkstraat, Weesstraat) op gezette tijden sprake is van overbezetting waardoor het voor andere gebruikers/bewoners soms moeilijk is om op aanvaardbare loopafstand een parkeerplaats te vinden. Tegelijkertijd worden vooral de (lang)parkeerterreinen (P1 en m.n. P2) maar beperkt gebruikt; wanneer het in de binnenstad zeer druk is zijn daar doorgaans nog veel plaatsen vrij. Voor de binnenstadbewoners wordt geconstateerd dat het aantal auto's per huishouden in de binnenstad toeneemt.

De bereidheid om wat verder te lopen als er dichtbij niet direct een plek is, is laag. Ook als het, zoals in het geval van de binnenstad van Vianen, gaat om relatief kleine afstanden. De langparkeerterreinen P1 en P2 liggen op slechts enkele honderden meters afstand van de Voorstraat. De betreffende parkeerplaatsen worden als onaantrekkelijk ervaren, de looproutes als lang, sociale onveilig of gebrekkig. Bovendien zijn er in de binnenstad doorgaans nog steeds vrije parkeerplaatsen te vinden.

2.6.2 Water en groen



Afbeelding – Groen en water in de binnenstad

Het aanwezige water en groen speelt een belangrijke rol in de binnenstad. In de binnenstad zelf is nagenoeg geen openbaar groen of water aanwezig. Op diverse plaatsen in de binnenstad zijn wel bomen aanwezig.

Aan de zuidzijde is het aanwezige openbare groen gecombineerd met de gerestaureerde en gereconstrueerde stadsmuur en de gracht ('het groene balkon van Vianen).

Aan de westzijde van de binnenstad zijn lange tijd agrarische bedrijven actief geweest. Aan de Molenstraat en de Brederodestraat zijn diverse historische stadsboerderijen nog te herkennen. Een deel van de aanwezige gronden is nog steeds in gebruik als moestuin, stadsgracht en weiland.

Door de decentrale ligging van de binnenstad grenst de binnenstad aan de noordzijde direct aan de uiterwaarden van de Lek. Deze maken, vanwege de hoge natuurwaarden, deel uit van de landelijke en provinciale ecologische hoofdstructuur.

Vanuit het plangebied kan vrij worden weggekeken over de weilanden en de uiterwaarden.

De bestaande grachten zijn kenmerkend voor de binnenstad van Vianen, vooral de dubbele gracht aan de westzijde. Ze vervullen niet alleen een belangrijke rol in de historische structuur, maar ook in de waterhuishouding en –berging.

2.6.3 Beheervisie

De openbare ruimte van de binnenstad wordt gevormd door een patroon van straten, pleinen, stegen, grachten. Ten aanzien van de binnenstad wordt vooralsnog uitgegaan van de bestaande verkeersstructuur. Uitsluitend bestemmingsverkeer wordt in de binnenstad wenselijk geacht. Door de smalle wegen en krappe bochten is de binnenstad slechts in zeer beperkte mate “doorwaadbaar”.

Ten aanzien van het parkeren wordt in de parkeernota een aantal oplossingen/maatregelen aangedragen. Een aantal daarvan wordt als haalbaar aangemerkt.

Zo wordt geadviseerd om aan de noordzijde van de binnenstad het aantal beschikbare parkeerplaatsen uit te breiden. Recentelijk is al extra (tijdelijke) parkeerruimte (P3) gecreëerd bij het Hofplein (vanaf de Ringdijk). Voor dit parkeerterrein is een tijdelijke ontheffing verleend zodat deze parkeerplaatsen op termijn weer worden verwijderd. In combinatie met nieuwbouw aan het Hofplein zou hier een permanente openbare parkeervoorziening kunnen worden gecreëerd. Een andere locatie voor een nieuw parkeerterrein ligt in de uiterwaarden achter de Zomerdijk. Een belangrijke voorwaarde daarbij is een goede aanlooproute naar de binnenstad.

Het parkeren aan de noordzijde kan ook worden verbeterd, door een betere benutting van parkeerterrein P1 en P2. Naast een betere verlichting en camerabewaking (sociale veiligheid) wordt hierbij gedacht aan een verbetering van de looproute over de Langendijk (herinrichting, vervallen parkeerplaatsen). Ook wordt aangenomen dat door de plannen van Sluiseland de sociale veiligheid rondom P1 aanmerkelijk zullen verbeteren.

Aansluitend zou de looproute via de Spekdambrug aantrekkelijker moeten worden gemaakt voor voetgangers. Voor mensen die op het parkeerterrein (P1) of langs de Kanaalweg parkeren is dit een veel gebruikte route naar de binnenstad. Aan de nut en noodzaak van een extra loopbrug ter hoogte van Walsland wordt getwijfeld.

Voor nieuwe functies wordt er in eerste instantie naar gestreefd om op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Wanneer hier niet aan voldaan kan worden zal moeten worden bezien of er op loopafstand voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Door de gemeente wordt daarbij gekeken naar de mogelijkheid van een bijdrage aan een op te stellen gemeentelijk parkeerfonds.

Tot slot wordt aangeraden om het parkeerbeleid beter te handhaven. Door aanvullende par-

keermaatregelen, gericht op het terugbrengen van het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor bezoekers, zal het gebruik van de centrale parkeerplaatsen toenemen.

De openbare ruimte in een binnenstad is een economisch waardevol bezit en staat voortdurend onder druk. Kenmerkend voor een binnenstad is dat de inrichting en gebruik van de openbare ruimte kan veranderen. Door te investeren in een hoogwaardige en flexibele inrichting met zorgvuldig onderhoud en beheer, blijft de openbare ruimte zijn aantrekkingskracht uitoefenen. Mensen moeten zich kunnen verplaatsen, te voet, per fiets, bus en auto. Er moeten plekken zijn om even uit te rusten en om de fiets en de auto te kunnen parkeren. Daarnaast moet er ruimte zijn voor evenementen, festiviteiten en de markt. De openbare ruimte moet gastvrij, veilig en aantrekkelijk zijn ingericht, zonder allerlei obstakels.

Zo kan worden nagedacht om langs de Ringdijk en Zomerdijk zitbankjes te plaatsen. De voetgangersbrug vanaf de supermarkt op de Lijnbaan via de stadsmuur en theekoepel naar de Voorstraat blijft de voorkeur van de gemeente behouden.

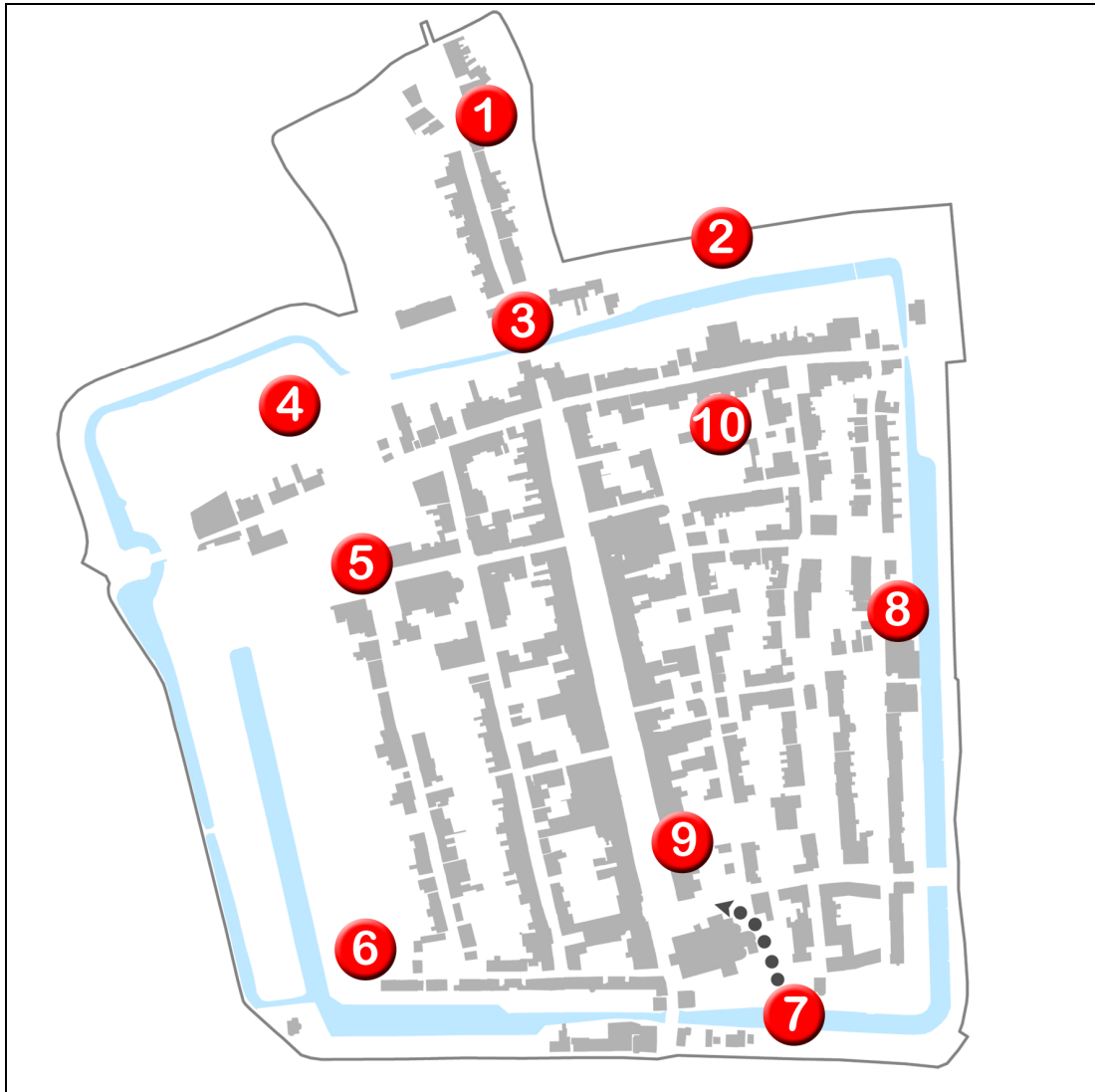
2.6.4 Doorwerking naar bestemmingsplan

De wegen, het water en het groen worden in het bestemmingsplan als zodanig in flexibele bestemmingen (Verkeer, Water en Groen) vastgelegd. Daarmee wordt ook het bestaande, historische patroon van straten en pleinen grachten en stegen vastgelegd.

Specifieke verkeers- of parkeermaatregelen vallen overwegend buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan. Binnen de diverse bestemmingen wordt voldoende ruimte geboden voor aanpassingen in de bestaande inrichting. De inrichting van de openbare ruimte (Voorstraat, Langendijk e.d.) wordt niet via het bestemmingsplan geregeld, maar via een beeldkwaliteitplan of een inrichtingsplan openbare ruimte.

De looproutes van en naar de parkeerplaatsen kunnen in het bestemmingsplan wel worden ondersteund door in de aangrenzende bebouwing de toegestane functies te verbreden (Gemengd). Door meer publiekgerichte functies, zoals galeries toe te staan worden de looproutes aantrekkelijker gemaakt.

2.7 Stand van zaken potentiële locaties



Afbeelding –Overzicht ontwikkelingslocaties (nummers corresponderen met de tekst)

In het programma van eisen ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan worden verschillende specifieke locaties genoemd waar zich op termijn mogelijke ontwikkelingen voor kunnen doen.

1. Schippersplaats (Buitenstad)

Op deze plaats legden in een ver verleden de schepen aan. De plek heet ook wel 'de rode rok' als verwijzing naar de daar aanwezig dames van lichte zeden. Het schijnt dat een deel van de kademuur hier nog aanwezig is. Op de plaats die nu wordt gebruikt voor parkeren zou een klein aantal woningen kunnen worden gebouwd.

Voor de locatie zijn tot op heden nog geen concrete bouwinitiatieven bekend. Dit hangt vooral samen met de lastige eigendomssituaties en de hoge waterstanden. Het verdwijnen van de parkeerplaatsen dient te worden gecompenseerd.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt vooralsnog geen rekening gehouden met een nieuwe ontwikkeling op de betreffende locatie.

2. Ruimte voor de Lek

In het kader van Ruimte voor de Lek (provincie Utrecht) wordt nabij de Buitenstad een passantenhaven, een molen evenals een parkeerterrein en camperplekken mogelijk gemaakt in de uiterwaard nabij de Zomerdijk. De financiering van de parkeerplaats is nog niet rond.

De betreffende gronden liggen buiten het onderhavige plangebied. Door de provincie is een ontwerp-provinciaal inpassingsplan (PIP) in procedure gebracht.

3. 'De Coupure' (buitenzijde tegen de Lekpoort)

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan hier een klein aantal woningen gebouwd worden. Dit project was opgepakt en zou samen met een andere ontwikkelingslocatie elders in Vianen in de markt gezet worden. Door de hoeveelheid projecten in Vianen, heeft het gemeentebestuur besloten om dit project even minder prioriteit te geven. Naar verwachting wordt het plan in een later stadium weer opgepakt.

Voor de locatie zijn tot op heden nog geen concrete bouwinitiatieven bekend. Dit plan valt vooralsnog buiten het blikveld van dit bestemmingsplan. De locatie wordt vooralsnog overeenkomstig de bestaande/toegestane situatie bestemd.

4. Hofplein

Voor het Hofplein (globaal locatie van het voormalig kasteel Batenstein en de voormalige gasfabriek) zijn verschillende plannen in omloop voor het terugbrengen van de gracht en een appartementenkasteel of het herbouwen van een aantal woningen. Archeologisch is dit gebied zeer waardevol en ook een deel van de oude stadsmuur staat / ligt hier. Daarnaast staat een monumentale watertoren op het terrein. Rond het Hofplein is een aantal waterputten (circa 100 m diep) geslagen. Hier werd tot voor kort nog drinkwater opgepompt. Rond het Hofplein heeft ook een zware bodemverontreiniging gelegen. Inmiddels is een groot deel van het terrein door de gemeente gesaneerd.

De gemeente staat in principe niet onwelwillend tegenover een mogelijke herontwikkeling van de betreffende locatie. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde van het gebied (net als de rest van de binnenstad) dient voor de invulling een goede stedenbouwkundige visie c.q. onderbouwing te worden opgesteld. Voorgesteld wordt om na te gaan of een en ander gecombineerd kan worden met een openbare parkeervoorziening (als vervanging voor tijdelijke P3). De belangenafweging dient op een zorgvuldige wijze plaats te vinden. De exacte invulling (programma, architectuur, materiaalgebruik e.d.) van het gebied is erg belangrijk evenals het benodigde maatschappelijke draagvlak.

In het bestemmingsplan wordt vooralsnog geen ontwikkeling voor dit gebied opgenomen. Voor een uiteindelijke invulling zal te zijner tijd een aparte planologisch-juridische procedure worden doorlopen. Voor de watertoren wordt voorgesteld om in het nieuwe bestemmingsplan al vast de geldende nutsvoorziening te verruimen.

5. Blauwpoort

Rond de Blauwpoort (tegen Hofplein aan) liggen volkstuinen. Op een enkele plek is een kas toegestaan. De gronden zijn grotendeels in bezit van het College van Kerkrentmeesters van PKN-kerk. De eigenaars van de woningen aan de Brederodestraat schijnen stukken van de volkstuinen te verwerven om bij de eigen tuinen te betrekken. Rond de Blauwpoort ligt, al dan niet onder de grond, een deel van de oorspronkelijke stadsmuur. *Er zijn in het verleden gesprekken geweest met de initiatiefnemers. Dit heeft echter nog niet geleid tot concrete plannen voor de inrichting van dit complex. Het gemeentebestuur heeft ingestemd met de principeontwikkeling van de locatie met woningbouw. De ontwikkeling zal in een separate procedure mogelijk worden gemaakt.*

6. Molenstraat

Tot een decennium geleden was er in de binnenstad een agrariër actief. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om hier, bij bedrijfsbeëindiging woningbouw

te plegen. Het bedrijf is inmiddels gestopt, maar van de mogelijkheid woningen te bouwen is tot op heden geen gebruik gemaakt.

Recent zijn delen van het perceel aan verschillende omwonenden verkocht, teneinde een ontwikkeling op deze locatie tegen te gaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande situatie positief bestemd.

7. **Voetgangersverbinding Lijnbaan - Voorstraat**

Bij de ontwikkeling van het winkelgebied aan de Lijnbaan is het de bedoeling geweest om een voetgangersverbinding te maken met de binnenstad, ter hoogte van de protestantse kerk aan de Korte Kerkstraat.

De oriëntatie van het winkelgebied is op de Lijnbaan en op de gracht gericht. De beoogde verbinding is er tot op heden echter nog niet gekomen. Het is de verwachting dat deze ontwikkeling, met het instellen van de BIZ Voorstraat, in het nieuwe bestemmingsplan invulling zal moeten krijgen.

8. **Walsland**

Naast de bibliotheek en de seniorenwoningen is in het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om maximaal tien grondgebonden woningen te bouwen (uit te werken woongebied I). Van deze uitwerkingsplicht is tot op heden nog geen gebruik gemaakt.

Het is niet duidelijk is of deze mogelijkheid er in de komende planperiode moet blijven. Aan de hand van de huidige stand van zaken moet voor het nieuwe bestemmingsplan een keuze worden gemaakt:

- *uit te werken bestemming continueren. De bestaande functie is daarmee wegbestemd;*
- *bestaand gebruik bestemmen in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor wordt het bestaande gebruik niet wegbestemd en de beoogde nieuwe woonfunctie blijft nog steeds mogelijk;*
- *enkel nog uitgaan van bestaand gebruik. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van planschade.*

9. **Voorstraat 92 - 94**

In het winkelfront op de Voorstraat bestaat een fysieke onderbreking; er 'ontbreekt een pand'. Op dit moment fungeert het terrein als een parkeerterrein ten behoeve van het winkelgebied.

In het verleden zijn er diverse plannen geweest om het front dicht te bouwen en op het achterterrein een aantal woningen of appartementen te realiseren. Voor de uitstraling van het gebied en de veiligheid zou dit een goede ontwikkeling zijn. Bezien moeten worden of, en in hoeverre, de aanwezige parkeerplaatsen op het terrein of elders gecompenseerd kunnen worden.

Voorgesteld wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande bouwmogelijkheden te continueren, eventueel in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid voor het achterterrein. Hierbij moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebied.

10. **Badhuisstraat/Langendijk**

Enkele jaren geleden is een vrijstellingsprocedure doorlopen ten behoeve van een bouwplan van de woningbouwvereniging. Het bouwplan heeft betrekking op de realisatie van vier woningen en drie appartementen aan Badhuisstraat 18-21 en Langendijk 21, met parkeren op eigen terrein. Het gaat om een leegstaand fabrieksgebouw (Badhuisstraat) en woonhuis (Langendijk).

De uitvoering van dit project heeft nog niet plaats gevonden, omdat ter plaatste sprake is van geluidsproblematiek. Het project zal ter hand worden genomen wanneer daarvan geen sprake meer is. In het bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling positief bestemd.

3 Functionele visie

3.1 Kopgroep

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan voor de binnenstad is er voor gekozen om in een vroeg stadium rekening te kunnen houden met de in de binnenstad levende wensen en informatie. Hiervoor is een kleine groep ondernemers, bewoners, vastgoedeigenaren of andere gebruikers / belanghebbenden van de binnenstad uitgenodigd deel uit te maken van de zogenoemde 'kopgroep'. Een dergelijke kopgroep is van belang voor o.a. het draagvlak binnen de bevolking, het behartigen van de veelsoortige belangen en de vele wensen.

De kopgroep wordt betrokken bij de totstandkoming van een functionele visie op de binnenstad. Deze visie zal, samen met het gemeentelijk beleid, als uitgangspunt dienen voor het op te stellen bestemmingsplan Binnenstad, welke in 2012 vorm moet krijgen.

Belangstellenden zijn verzocht om zich aan te melden voor de kopgroep. Op 6 oktober zijn de geïnteresseerden op een informatieavond uitgenodigd om kennis te nemen van de plannen van de gemeente en om te horen welke organisaties/personen zijn ingeloot om zitting te nemen in de kopgroep.

Tijdens de informatieavond zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om ideeën en wensen voor de binnenstad naar voren te brengen. Van de informatieavond is een verslag gemaakt, deze is als bijlage 1 bij deze notitie gevoegd.

Op 15 november 2011 is door de gemeente een bijeenkomst van de kopgroep georganiseerd met diverse bewoners en gebruikers van de binnenstad. De kopgroep was nagenoeg compleet.

Samen met de kopgroep is nagedacht over de functionele invulling van de binnenstad van Vianen. In de kopgroep werd algemeen onderschreven dat de gemeente geen goede visie / bestemmingsplan zou kunnen maken, als zij geen goed beeld heeft van de binnenstad. In het bijzonder als het gaat om goed beleid voor horeca, detailhandel of een duidelijk beeld van de bestaande monumenten.

Verder is naar voren gekomen dat men monumenten belangrijk vindt. Net zo belangrijk daarbij is wat daarvan de gevolgen zijn voor een ondernemer. Komt hier bijvoorbeeld met de cultuurhistorische inventarisatie meer inzicht in?

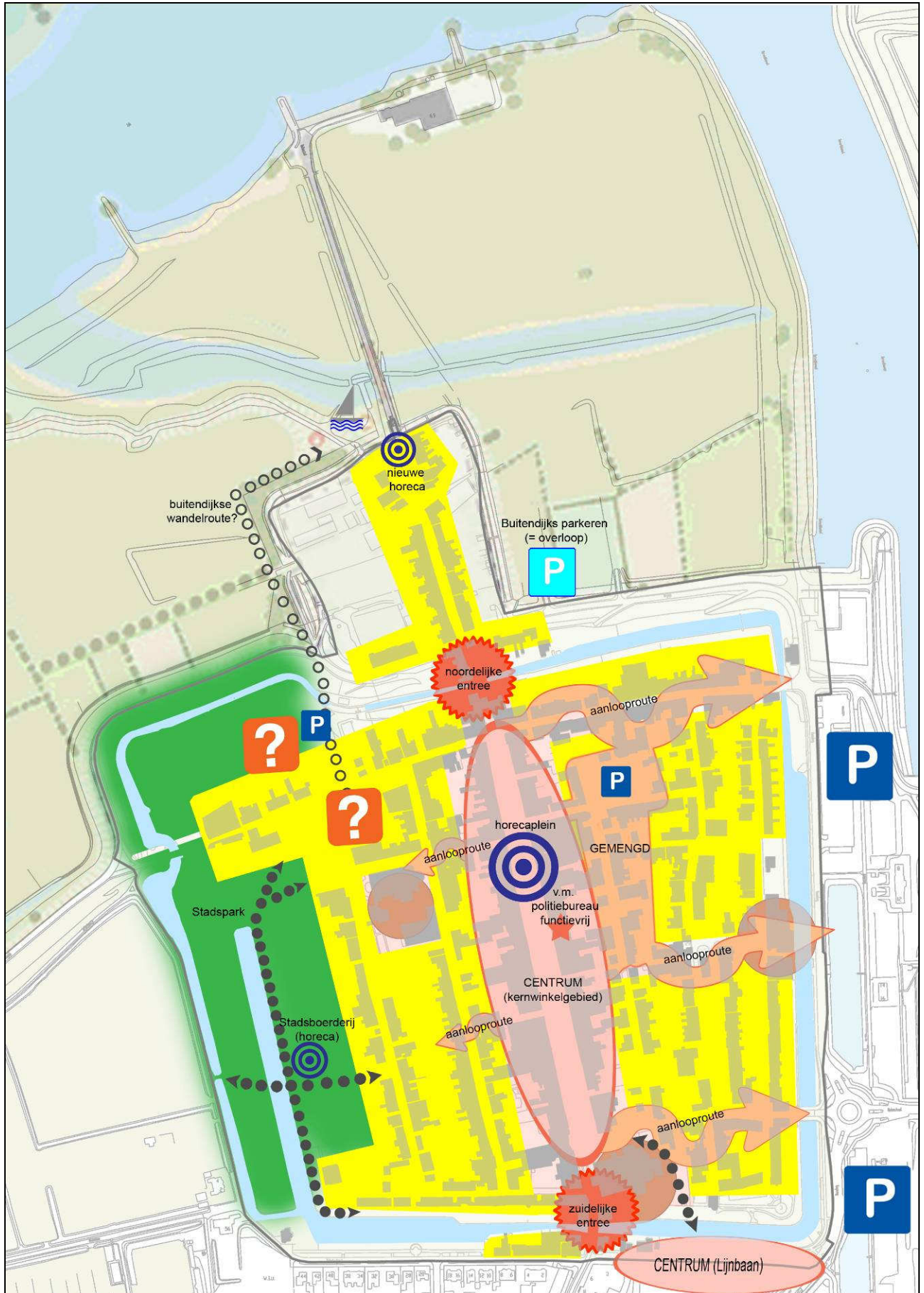
Daarnaast was men het er over eens dat de sfeer op de Voorstraat verbetering behoeft.

Van de kopgroep-bijeenkomst is een beknopt verslag gemaakt, deze is als bijlage 2 bij deze notitie gevoegd.

In deze functionele visie zijn de gedachten en ideeën uit deze kopgroep vertaald in een integrale visie. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande wensen en ideeën van de gemeente zelf.

Uit de informatieavond en de daarop volgende bijeenkomst van de kopgroep zijn uitgangspunten/dilemma's te destilleren die van belang zijn geweest voor de functionele visie voor de binnenstad:

1. de binnenstad moet niet alleen aantrekkelijk zijn voor bezoekers, maar ook voor de 'Vianenzen' zelf;
2. de binnenstad mag levendiger zijn, een ontmoetingsplaats;
3. het winkel- en horeca-aanbod in en rond de Voorstraat mag beter. Door de gemeente moet hier een eenduidige visie voor worden opgesteld (meer kwaliteit of meer kwantiteit?);
4. voor de binnenstad moet een duidelijk keuze worden gemaakt voor historie, cultuur, horeca en evenementen;



5. de binnenstad moet meer gebruik maken van het historisch karakter en de ligging langs het water;
6. de inrichting van voornamelijk de Voorstraat kan/moet beter (kortparkeren, bestrating, groen, meubilair: Voorstraat wel of niet autovrij);
7. is de binnenstad af of zijn er nog locaties waar nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn;
8. om het langparkeren op de centrale parkeerplaatsen (m.n. P1 en P2) aantrekkelijk te maken, moeten de looproutes afwisselend (begeleidende functies) en/of goed toegankelijk (inrichting) zijn;
9. is er nog een goede verbinding tussen de winkels aan de Voorstraat en de Lijnbaan nodig;
10. [...].

Op 5 april 2012 is de visiekaart met de leden van de kopgroep besproken. Over het algemeen kon met de verwerking van de informatie op de kaart worden ingestemd. Op een aantal punten is de kaart en de tekst aangevuld.

3.2 Visie binnenstad

Algemeen

De historische binnenstad van Vianen wordt door de bezoekers als uniek aangemerkt. De Vianenaren lijken dat zelf niet altijd in te zien. Voor het doen van de dagelijkse boodschappen blijft men nog wel in Vianen, maar voor het gezellig winkelen wijkt men uit naar gemeenten in de regio, bijvoorbeeld Nieuwegein, IJsselstein of Utrecht. Voor een deel wordt dat veroorzaakt omdat het winkel- en horaca-aanbod te kort schiet.

Dit verklaart ook voor een deel waarom men in Vianen het liefst voor de deur parkeert en minder bereid is om elders te parkeren en een eindje te lopen.

Uit de kopgroep komt naar voren dat Vianen zich duidelijker moet gaan onderscheiden van andere omliggende gemeenten. De gemeente moet een heldere keuze maken tussen zaken als historie, cultuur, detailhandel, horeca en evenementen. Uitgegaan moet worden van de eigen kracht en het benutten van kansen.

Zo kan met betrekking tot het winkelaanbod nog meer de nadruk worden gelegd op het historisch karakter van de binnenstad van Vianen. Hiermee kan een duidelijk onderscheid worden gemaakt met bijvoorbeeld het recent gerealiseerde City Plaza in Nieuwegein. Door minder te focussen op het aantrekken van grote generieke winkelketens kan meer worden ingestoken op speciale winkels in een hoger segment die beter passen in een levendige historische binnenstad. In een goede setting worden speciaalzaken meer gewaardeerd dan de grote winkelketens die overal te vinden zijn: 'waar vindt je nog een echte bakker, een slager of een goede boekhandel'.

Door citymarketing, zoals het gericht organiseren van evenementen en festiviteiten (naast de wekelijkse markt, de paardenmarkt en oldtimertocht bijvoorbeeld een boekenmarkt of middeleeuwse braderie), wordt deze keuze ondersteund en uitgebouwd. Hierin zal de nieuw opgericht 'BIZ Voorstraat' het voortouw nemen.

Een punt van aandacht zijn de hoge huurprijzen van de leegstaande winkelpanden in Vianen. Ondanks dat de gemeente hierin geen invloed heeft, wordt door de ondernemers aan de gemeente wel steun gevraagd. Zo kan de gemeente in overleg gaan met de vastgoedeigenaren. In het bestemmingsplan kan ook gezorgd worden voor voldoende vestigingsmogelijkheden.

Tegelijkertijd moet er voor gezorgd worden dat er voldoende aanbod blijft voor de dagelijkse levensbehoefte van de eigen bewoners. Het gaat daarbij vooral om de juiste balans tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod en tussen winkels in een lager en hoger segment. Een en

ander is als uitdaging opgenomen in de verdere uitwerking van de nieuwe Sociaal-Economische Visie.

Voorstraat

De Voorstraat is de voornaamste straat in Vianen. De Voorstraat maakte vroeger al onderdeel uit van de doorgaande verkeersroute van noord naar zuid. De Voorstraat biedt door haar brede profiel ruimte voor de wekelijkse markt. Vanouds liggen de meeste winkels en ambachtelijke bedrijven langs doorgaande wegen. De Voorstraat heeft zich dan ook ontwikkeld tot het centrale winkelgebied van Vianen.

Voor de Voorstraat wordt vooralsnog uitgegaan van concentratie van publiekgerichte functies (detailhandel, dienstverlening, horeca e.d.). Door de ondernemers uit de binnenstad wordt echter aangegeven dat de hoge huurprijzen het moeilijk maken om in de huidige markt te overleven.

Daarbij wordt ook aandacht gevraagd voor het tijdig vullen van vrijkomende panden. Zo staat het voormalige politiebureau aan de Voorstraat al geruime tijd leeg. Voor een dergelijk monumentaal (en dus beeldbepalend) pand zou actief een nieuwe gebruiker/functie gevonden moeten worden. In de kopgroep worden bruikbare suggesties gedaan die goed gecombineerd zouden kunnen worden. Genoemd worden een grandcafé met op de verdieping een hotel en/of bed&breakfast, een stadsherberg, een bedrijfsverzamelgebouw voor ZZP-ers, een cultureel centrum, ontmoetingsplaats en/of zaalverhuur. Tot op heden is nog geen nieuwe gebruiker gevonden.

Om een passende gebruiker te kunnen vinden wordt voorgesteld om in het nieuwe bestemmingsplan de bestemmingsomschrijving voor het voormalige politiebureau zo ruim mogelijk te houden¹. De monumentale waarde van het pand dient daarbij in acht te worden genomen

De levendigheid van de Voorstraat (of het gebrek daaraan) is voor iedereen een belangrijk punt van aandacht. Over de manier waarop de levendigheid kan worden bereikt lopen de meningen nogal uiteen. Het gaat daarbij vooral over het al dan niet parkeervrij van de Voorstraat.

Er is consensus over het feit dat de huidige inrichting van de Voorstraat dient te worden aangepast. Het gaat daarbij niet alleen om het zichtbaar maken van winkels, bedrijven, musea aan de overzijde van de straat. Het gaat ook om de (historische) kwaliteit van de openbare ruimte, om het ontbreken van lommerrijke bomen met bijbehorend straatmeubilair, het gaat om bredere wandelmogelijkheden langs de winkels, om goede mogelijkheden om over te steken en om een rommelig beeld van permanente reclame-uitingen en uitstallingen. In het beeldkwaliteitplan voor de Voorstraat wordt hier ook al aandacht voor gevraagd.

Om de leefbaarheid en de veiligheid te bevorderen wordt voorgesteld om bij de herinrichting het noordelijke deel van de Voorstraat voor parkeren af te sluiten. Er ontstaat dan een auto-luwe verblijfsruimte voor voetgangers. Deze ruimte kan ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld terrasjes en evenementen. Bezoekers worden dan eerder gedwongen gebruik te maken van de andere bestaande parkeerplekken in en rond de binnenstad.

Het geheel of gedeeltelijk afsluiten van de Voorstraat voor al het autoverkeer is vanuit de huidige situatie een te vergaande maatregel, die vooralsnog niet wordt uitgevoerd. Het profiel is in ieder geval te breed om de Voorstraat volledig verkeersvrij te maken.

Vanuit de ondernemers bestaat de behoefte aan flexibiliteit rondom de niet permanente reclame-uitingen. Vooral rond feestdagen en evenementen is het sfeerverhogend om in de Voorstraat stevig uit te mogen pakken met de aankleding van de straat. Hierbij wordt geadviseerd om uit te gaan van een bepaalde vorm van uniformiteit om te voorkomen dat er wildgroei ontstaat

¹ *Functievrij is in een bestemmingsplan niet mogelijk. Vandaar dat wordt voorgesteld om een zo ruim mogelijke bestemming op te nemen.*

Uit- of aanloopgebieden c.q. routes

Naast de keuze voor de Voorstraat als hoofdwinkelstraat is in de kopgroep aandacht gevraagd voor de diverse aanlooproutes van en naar de Voorstraat.

De aanlooproutes vanaf de centrale parkeerplaatsen buiten de binnenstad moeten verbeterd worden. Daarbij wordt niet alleen gedacht aan afwisselende functies langs de routes, maar ook aan de bestrating en toegankelijkheid van de betreffende routes. In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de Langendijk en de route Keizerstraat-Schoolstraat-Spekbrug. Er zijn al diverse ideeën voor verbetering opgesteld, maar tot op heden nooit uitgevoerd. De loopbrug over de stadsgracht (bij 'Jonkers') naar P1 is tot op heden nooit gerealiseerd. Voor de Langendijk wordt vooral lange tijd nagedacht over de toegankelijkheid van de route voor senioren vanuit Batenstein. De route Korte Kerkstraat is voor wat betreft inrichting een stuk beter.

Wat betreft functies wordt vooral gedacht aan kleinschalige, startende winkels, ambachtelijke bedrijven en ateliers/galeries, met andere woorden functies die niet concurreren met de geplande functies aan de Voorstraat. De betreffende deelgebieden in de binnenstad doen daarmee dienst als broedplaats voor startende ondernemers.

Het Valkenplein en het noordelijk deel van de Kerkstraat worden ook tot het aanloopgebied gerekend. Het Valkenplein doet dienst als een van de centrale parkeerplaatsen in de binnenstad. De aanliggende bebouwing betreft voor een groot deel achterkanten. Hierdoor ontbreekt het er aan sfeer en uitstraling.

Voorgesteld wordt om ook hier ruimte te bieden aan functies. Door het plein herin te richten kan het wellicht ook geschikt gemaakt worden om ruimte te bieden aan evenementen.

Voorgesteld wordt om het noordelijk deel van de Kerkstraat ook meer functionele mogelijkheden te bieden. Niet enkel maar dienst laten doen als achterkant/aanvoer van functies langs de Voorstraat, maar als onderdeel van het gebied waar door in de binnenstad 'gezworven' kan worden.

Inbreidingslocaties Hofplein en Blauwpoort

Voor beide locaties is bekend dat al geruime tijd wordt nagedacht over herontwikkeling met woningbouw. De plannen hebben nog niet geleid tot concrete initiatieven die in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Voor beide gebieden zijn de belangentegengstellingen groot. Ook de cultuurhistorische waarde is in beide gevallen hoog (stadsmuur, kasteel Batenstein).

Vanwege de ligging en het gevoelige karakter van het gebied dient het ambitieniveau voor de beoogde stedenbouwkundige invulling hoog te zijn. Zo moet niet alleen rekening worden gehouden met de omliggende bebouwing, de inpassing van de watertoren, maar ook met de aanwezige/te verwachten archeologische waarden in de bodem. Er dient ruime aandacht te zijn voor de rijke voorgeschiedenis van het gebied. Het ligt voor de hand dat een deel van de woningen geschikt zouden moeten zijn voor senioren.

Verder dient bij de herontwikkeling rekening te worden gehouden met voldoende parkeer-ruimte. Niet alleen voor de toekomstige bewoners, maar ook voor de bestaande bewoners.

Evenementen

Er zou meer ruimte moeten komen voor evenementen in de binnenstad. Zo wordt voor de jaarlijkse kermis uitgeweken naar het grote parkeer- en evenemententerrein P1. De binnenstad zou voor een aantal (nieuwe) evenementen weer het decor moeten kunnen worden. Hiervoor wordt vooral gedacht aan de Voorstraat i.c.m. het Valkenplein.

Voorwaarde hierbij zou moeten zijn dat de Voorstraat ten tijde van het evenement volledig

afgesloten is voor autoverkeer. Hierdoor wordt het aantrekkelijker om evenementen op de Voorstraat te bezoeken.

Buitenstad

Aan de noordzijde van de stad wordt met de relatie met de Buitenstad steeds belangrijker. In het kader van de Ruimte voor de Lek wordt het oorspronkelijke agrarische cultuurlandschap rond de Buitenstad weer in ere hersteld.

De aanleg van een meestromende geul zorgt zowel voor ruimte voor water, als voor het herstel van een oude loop van de Lek. In dit gebied worden verschillende nieuwe recreatieve voorzieningen voorzien: een camperstandplaats, een wipkorenmolen en een passantenhaven. Ten oosten van de Buitenstad wordt ruimte gereserveerd voor een parkeerterrein. Het agrarisch bedrijf de Ponthoeve heeft plannen om een horecavoorziening toe te voegen. Voor de plannen is door de provincie een provinciaal inpassingsplan in procedure gebracht.



*Afbeelding – Impressie inrichting Pontwaard & Mijnherenwaard
(bron: ontwerp PIP Ruimte voor de Lek)*

Door deze ontwikkelingen ontstaan nieuwe kansen voor zowel de Binnen- als de Buitenstad. In dat kader zou de herontwikkeling van Coupure/Klaverkamp wellicht toch moeten worden doorgezet. Voorgesteld wordt om daarbij nog meer in te haken op de recreatieve fietsroute langs de Lek over de dijk.

Een mogelijkheid is ook om een deel van de recreatieve fietsroute door de binnenstad naar de Voorstraat te leiden. Hierdoor zien fietsers de binnenstad en is de kans groter dat ze hier ook consumeren. De route vanaf de pont naar de binnenstad moet verbeterd worden. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan de inrichting van het openbare gebied maar ook aan ondersteunende functies. Ook zou gedacht kunnen worden aan stallingmogelijkheden voor fietsen,

met oplaadfaciliteiten voor elektrische 'e-fietsen'.

Aan de westzijde van de Buitenstad wordt een wandelpad voorgesteld die via het Hofplein en Blauwpoort op de Lombardstraat aantakt.

Stadspark

Vanuit de kopgroep wordt voor het groengebied aan de westzijde van de binnenstad een stadspark (binnen het plangebied) voorgesteld met als voornaamste doelgroep de bezoekers en recreanten uit de stad. Door aansluiting te zoeken met het gebied aan de overzijde van de (dubbele) stadsgracht (bijvoorbeeld varkenswei De Wisch) en de uiterwaarden ontstaat een 'groene longen' van de stad. Voor varkenswei De Wisch wordt ook al nagedacht over de realisatie van een stadspark (eventueel in combinatie met een ijsbaan) op termijn.

Voor de binnenstad wordt gedacht aan een of meerdere functies als een stadsboerderij met een middeleeuws erf, een stadskwekerij annex boomgaard (verbouw en verkoop van biologisch-dynamisch producten), moestuinen, kinderboerderij of milieu-educatiecentrum eventueel in combinatie met horeca (eten van het land).

Rondom dergelijke functies kunnen diverse activiteiten en demonstraties worden georganiseerd, zoals schaapscheerdersdagen of Live Action Role Playing (LARP). Groepen mensen tonen gedurende een aantal dagen het dagelijkse leven en allerlei ambachten uit oude tijden of er worden krijgskunsten vertoond. Hierdoor ontstaat een soort van openluchttheater in een bijpassende omgeving.



Afbeelding – voorbeelden van Live Action Role Playing (LARP)

3.3 Doorwerking naar het bestemmingsplan

Binnen bestemmingen Centrum en Gemengd functie-uitwisseling mogelijk maken. Op deze wijze kan worden ingespeeld op nieuwe initiatieven. De deelgebieden helder vast gaan leggen.

Openbare bestemmingen (Verkeer, Groen, Water) ruim formuleren => Herinrichting Voorstraat, Valkenplein of aanloopstraten;

Veel (bruikbare) ideeën nu nog te onbepaald om nu al in het bestemmingsplan mee te nemen. Voor nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan dient de haalbaarheid (financieel, ruimtelijk, cultuurhistorisch, milieutechnisch en maatschappelijk)

Toekomstige ontwikkelingen worden niet op voorhand afgewezen. Als ontwikkelingen op dit moment nog niet in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen volgt een afzonderlijk planvormingstraject en een afzonderlijke planologisch-juridische procedure.

Bijlagen

Bijlage 1: Verslag informatieavond bestemmingsplan binnenstad Gemeente Vianen d.d. 6 oktober 2011

Bijlage 2: Memo bij de kopgroepavond binnenstad d.d. 15 november 2011

Bijlage 3: Memo bij de kopgroepavond binnenstad d.d. 5 april 2012

Verslag informatieavond bestemmingsplan binnenstad Gemeente Vianen

Datum: 6 oktober 2011
Tijd: 20:00 uur – 22:20 uur
Locatie: Gemeentehuis Vianen

Wethouder Ruimtelijke Ordening Landwehr heet de aanwezigen welkom namens het college van B&W, de gemeenteraad, de ambtenaren (vertegenwoordigd door de heer Boel) en adviesbureau Amer (vertegenwoordigd door de heren Leek en Gerritsma).

De heer Landwehr licht toe dat de Gemeente Vianen het van groot belang acht dat de bevolking betrokken wordt bij de plannen. Er is een kopgroep samengesteld door loting van de aangemelde personen. Doel van deze avond is het informeren en het horen van de mening van de bevolking.

De heer Gerritsma van Amer krijgt het woord. Elk bestemmingsplan heeft een doorlooptijd van 10 jaar, dit is zo vastgelegd in de wet ruimtelijke ordening. Het huidige bestemmingsplan stamt uit 1989 en is toe aan herziening. Er zal gekeken gaan worden naar de nieuwe functionele visie en het beschermd stadsgezicht, waarbij terughoudend zal worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij om herziening van het bestemmingsplan van de hele binnenstad.

Uitgelegd wordt hoe zo'n bestemmingsplan er in de praktijk uit ziet. Een kaart wordt ingekleurd in vlakken, waarbij iedere kleur voor een bestemming staat (bijvoorbeeld: wonen, groen, maatschappelijk of gemengd). Daarnaast wordt op deze kaart de toegestane bouwhoogte aangegeven.

De heer Gerritsma legt uit dat een bestemmingsplan alleen de functie van een gebied vastlegt, maar niet de kwaliteit van de bebouwing. Er wordt bijvoorbeeld bepaald waar horeca gelegenheid is, maar niet wat voor horecagelegenheden daar dan precies moeten komen.

Het stappenplan bestaat allereerst uit overleg met de betrokken ambtenaren en overleg met de kopgroep. Dit zal een concept bestemmingsplan opleveren. Dit concept zal worden voorgelegd aan verschillende betrokken instanties. Daarnaast zal het concept openbaar worden gemaakt zodat iedereen kan reageren. Na het verzamelen van de reacties zal het plan definitief worden gemaakt.

Ten behoeve van het beschermd standsgezicht worden alle bestaande monumenten in kaart gebracht en opnieuw beoordeeld.

Bij het tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan wordt gekeken naar een viertal kernpunten:

- kernkwaliteiten van de binnenstad
- centrumfuncties en –voorzieningen
- openbare ruimte
- stedenbouw en architectuur

Zoals al eerder gezegd door de heer Landwehr wordt een kopgroep samengesteld die mee zal denken over het bestemmingsplan. Een dergelijke kopgroep is van belang voor o.a. het draagvlak binnen de bevolking, het behartigen van de veelsoortige belangen en de vele wensen. Uit de aanwezigen vanavond zijn de volgende organisaties en bewoners zijn ingeloot om zitting te nemen in deze kopgroep:

Organisaties:

- LEKSTEDewonen
- Kamer van Koophandel
- Otto Smit Makelaarshuys
- VVV Vianen
- Horeca ondernemer Mamma Mia
- Voorzitter van de ondernemersvereniging

Bewoners en gebruikers:

- Piet Kastelein
- Otto ter Stege
- Wieteke van Hulten
- Ellen IJspeert
- Rob van de Wiel
- Patrick Blankensteijn
- Harry Gosman
- Ronald Elbersen
- Frieda Staal
- Hans de Goeij

Uit de zaal komt de vraag of personen die niet in de kopgroep zitten toch betrokken kunnen blijven. De wethouder antwoordt hierop met een volmondig 'ja'. Het is van groot belang dat de hele achterban betrokken wordt. Alle ideeën zijn nodig en welkom. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat er naast contact met de kopgroep een aparte afspraak komt met de wethouder of de betrokken ambtenaar.

De heer Leek van Amer advies legt de aanwezigen een aantal vragen voor waarop zij reageren:

Ten aanzien van de kernkwaliteiten van de binnenstad:

Wat is de meerwaarde van de binnenstad voor de bewoners van groot Vianen?

- De binnenstad is uniek, de bewoners van de binnenstad ook. Er mag onderscheid zijn tussen de binnenstad en buitenwijken.
- Er is een beeldkwaliteit plan voor de Voorstraat, globaal vanaf de Hervormde kerk tot en met de Lekpoort (hierin staat onder meer hoe e.e.a. er aan de buitenkant uit ziet, welk plaveisel, wat voor metselwerk en ook de uitstallingen zijn hierin geregeld).
- We moeten uitkijken dat we onszelf niet té leuk vinden. Het winkelaanbod bijvoorbeeld is matig, veel winkels sluiten. Andere historische stadjes in de regio zijn veel levendiger, Vianen schiet hierin tekort.
- Mensen in de buitenwijken hebben weinig binding met de binnenstad.
- In Vianen winkelt men niet, maar doet men boodschappen.
- De binnenstad zou een ontmoetingsplaats moeten zijn. Dat maakt een binnenstad uniek ten opzichte van buitenwijken.

Welke elementen worden gemist in de binnenstad?

- Bomen.
- Wat er ook bij komt, het moet vooral anders zijn dan Nieuwegein etc.
- Vianen weifelt tussen historie, cultuur, horeca, evenementen. Het is beter om een duidelijke keuze te maken.
- Het leven vindt plaats op de Voorstraat, in de zijstraten is niks te beleven.
- Door de verarming van de winkelfunctie lijkt de binnenstad alleen uit 'wonen' te bestaan.

Ten aanzien van centrumfuncties en –voorzieningen:

Wat vindt u van het aanbod van de centrumfuncties (winkels/horeca)?

- Er moet meer horeca komen.
- Het oude politiebureau zou een hotel moeten worden.
- Toerisme moet gepromoot worden.
- Niet alle doelgroepen worden bediend (bijvoorbeeld: kroegen zijn gericht op jeugd).
- Er moeten kleinere winkeltjes komen, vooral op de route van de parkeerplaats naar de stad. Dit om de loopafstand tussen parkeren en stad gevoelsmatig korter te maken.
- In het verleden is er voor gekozen om winkels te concentreren, met name omdat het aantal laag is.
- In het verleden woonde men in de Voorstraat en winkelde men in de Achterstraat/Kerkstraat, wellicht kan dat weer zo gemaakt worden.
- Er is teveel leegstand, het is voor ondernemers onmogelijk om een zaak te starten. De huren, met name in de Voorstraat, zijn veel te duur.
- Nachthoreca hoort niet in het centrum thuis.
- Mensen van buitenaf vinden Vianen over het algemeen geweldig, terwijl Vianezen naar IJsselstein en Nieuwegein gaan.
- Met een bruisende stad komt ook de (geluids-)overlast, dit hoort tot op zekere hoogte bij het wonen in een binnenstad.

Wat vindt u van 'evenementen' als de markt en de kermis?

- De kermis is uit de binnenstad geweerd en zou terug moeten.
- De hele bevolking komt af op de markt. De markt is belangrijk.
- Door de vrachtwagens is de markt slecht bereikbaar voor mensen die slecht ter been zijn.
- De markt is verbeterd in de laatste jaren, dat is een positieve ontwikkeling.
- De parkeerproblemen moeten worden opgelost (bij de school, voor de markt).
- De hele Voorstraat is een parkeerplaats, dat moet anders.
- De Voorstraat gefaseerd afsluiten tot men eraan gewend is, zou een oplossing kunnen zijn om de Voorstraat autovrij te krijgen.
- Er is bewezen dat wanneer de Voorstraat autovrij gemaakt wordt, een groot deel van de middenstand niet zal overleven.

Ten aanzien van openbare ruimte:

Is er voldoende openbare ruimte en is deze adequaat ingedeeld?

- Er is onlangs een jongerencentrum heropend, voor de jeugd is er voldoende.
- In de binnenstad zijn er voor jongeren alleen kroegen.
- De ouderen gaan allemaal naar het zorgcentrum dat een biljart en een grand café heeft.

- Er moeten grote bomen geplant worden met een bankje eromheen voor de ouderen.
- Er zou op de Voorstraat slechts zeer kort parkeren beschikbaar moeten zijn. De fietspaden kunnen dan worden weggehaald.
- De uitstallingen van detaillisten geven levendigheid, maar een en ander moet wel aan banden worden gelegd.
- Is er wel gekeken naar bewonersgedrag?
- Wat is de reden dat er mensen in de binnenstad zijn? Welk type mensen is hier in de afgelopen 10 jaar komen wonen?
- Er is een duidelijke tegenstelling tussen de logistieke en de gezellige functie van de Voorstraat.
- Je zou bij wijze van experiment een gezellig plein kunnen maken van het gedeelte van het stadhuis tot de Korte Dijk. Dit kost slechts 11 parkeerplaatsen en is een kleine investering.
- Vanaf de Lijnbaan (winkelcentrum) kan alsnog verbinding worden gemaakt met de Voorstraat door het oude plan alsnog uit te voeren. Hierbij wordt dan een brug over de gracht gerealiseerd voor het langzaam verkeer, dat via het kerkplein de Voorstraat kan bereiken.

Wat vindt u van de kwaliteit van de inrichting van de binnenstad?

- Lopen naar het winkelcentrum is nu niet veilig.
- Er zouden echte voetgangersroutes moeten komen.
- Er zijn te weinig bankjes etc.

Wat vindt u van de bereikbaarheid van het centrum (auto/fiets/ov/per water)?

- Er wordt met name op marktdagen veel gefietst naar de Voorstraat.
- Met de vergrijzing op komst moet er aan het aantal scootmobielen gedacht worden.
- De reclameborden op de trottoirs zouden moeten verdwijnen.
- Vianen is per water redelijk goed bereikbaar, de haven is meestal vol en de mensen die er aanleggen, maken gebruik van de voorzieningen in de binnenstad.
- Vanaf de nieuwe jachthaven is het maar kort lopen naar de Voorstraat.
- Sluiproutes zijn niet aan de orde.
- Parkeervergunninghouders in de binnenstad zouden hun auto weg moeten halen als zij met vakantie zijn.

Ten aanzien van stedenbouw en architectuur:

Wat vindt u van het beschermd stadsgezicht?

- Het is niet altijd makkelijk voor ondernemers om dingen aan hun pand aan te passen.
- De regels voor monumenten zijn minder streng dan voor rijksmonumenten. Dit zijn opgelegde regels, de gemeente kan hier niks aan veranderen.

Moet de binnenstad gezien worden als museum? Is het uiterlijk van winkelgevels belangrijk?

- Er is veel eenzijdigheid, dat is niet goed.
- Alle uithangborden zijn storend, het is misschien een mogelijkheid om de schreeuwerigheid eruit te halen en meer naar historische afbeeldingen te gaan.

- Er is nu een wildgroei van vergunningen die benodigd zijn voor geveldecoratie, dat zou anders of in ieder geval duidelijker moeten.
- Ouderenhuisvesting zou prominenter aanwezig moeten zijn.
- De watertoren moet een mooi plekje blijven. Het is een markant punt van Vianen, zichtbaar vanaf beide snelwegen.

Wethouder Landwehr dank een ieder voor zijn bijdrage. Hij meent dat er voor opgepast moet worden dat alleen de onmogelijkheden nog gezien worden. Vianen is een stad om trots op te zijn, gezamenlijk kan eraan gewerkt worden om dit uit te dragen. De input van de inwoners van Vianen is hiervoor onontbeerlijk.

Het eerste overleg met de kopgroep zal plaatsvinden in november.

De heer Boel van de gemeente Vianen is aanspreekpunt voor dit project. Vragen en opmerkingen kunnen naar hem worden gemaïld op a.boel@vianen.nl. In verband met de voorbereiding van de eerste kopgroepvergadering wordt verzocht hiervoor een deadline van 21 oktober aan te houden.

Uit de zaal wordt gevraagd wat er met deze plannen gedaan wordt. Het is zonde als er een hoop tijd in gestoken wordt, terwijl er niks mee gedaan wordt. De heer Boel ligt toe dat de plannen worden opgenomen in de functionele visie. Deze functionele visie zal worden gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. De heer Boel benadrukt dat niet alles uit de functionele visie in het bestemmingsplan kan komen, vanwege de reikwijdte van het bestemmingsplan. Toch is de functionele visie belangrijk voor het bestuur van de gemeente om kennis te nemen van hetgeen speelt in de binnenstad.

Wethouder Landwehr geeft aan dat er ruchtbaarheid gegeven zal gaan worden aan het bestaan van de kopgroep voor dit project. Inwoners zullen erop worden gewezen waar zij hun ideeën omtrent dit plan kwijt kunnen.

Wethouder Landwehr sluit de informatieavond om 22.20 en nodigt iedereen uit voor de borrel.

MEMO

Aan : Taco Gerritsma
Van : Albert Boel
Datum : 08 december 2011/18 januari 2012
Onderwerp : Notities bij de kopgroepavond binnenstad d.d. 15 november

Bij de bijeenkomst waren de volgende personen aanwezig:

- Ed de Groot namens LEKSTEDewonen,
- Robin de Haan namens KvK,
- Otto Smit en Kim Smit namens Otto Smit Makelaarshuys,
- Gerlof Oudega namens VVV Vianen + Museum,
- Maykel Heerkens namens Mamma Mia,
- Gert Leeuwis namens Voorzitter ondernemersvereniging,
- Piet Kastelein
- Otto ter Stege
- Wieteke van Hulten
- Rob van de Wiel
- Patrick Blankenstein
- Harry Gosman
- Ronald Elbersen
- Frieda Staal
- Hans de Goeij

Daarmee was er slechts één persoon was niet aanwezig namelijk, mevr. E. Ijspeert. Daarmee was de kopgroep praktisch compleet.

Inhoudelijk kwam er tijdens de voorbereidende presentatie een aantal zaken naar voren. Er werd ingebracht dat de gemeente geen goede visie / bestemmingsplan zou kunnen maken, als zij geen goed beeld heeft van de binnenstad. Met name als het gaat om goed beleid voor horeca, detailhandel of een duidelijk beeld van de bestaande monumenten.

Verder is naar voren gekomen dat men monumenten belangrijk vindt. Net zo belangrijk daarbij is dan wat daarvan de gevolgen zijn voor een ondernemer. Komt hier bijvoorbeeld met de CHER meer inzicht in? Daarnaast was men het er over eens dat de sfeer op de Voorstraat verbetering behoeft.

Vervolgens ging men, voorzien van kaarten en stiften, uiteen in drie aparte groepen. Uit de presentaties van de betreffende groepen zijn de volgende voorstellen naar voren gekomen:

Groep 1:

- De Voorstraat zou weer meer een ontmoetingsplek moeten worden. Zo komt er meer levendigheid en gezelligheid op straat.
- Op het Hofplein zou meer wonen, maar ook meer parkeren moeten komen. Tevens kan hier een loopverbinding komen over de Blauwpoort naar de Lombardstraat toe.
- De stadsgracht in ere herstellen, door deze bij de Blauwpoort/Hofplein terug te brengen.

- Ontwikkel de landbouwgrond aan de westzijde van de stad. Dat hoeft geen woningbouw te zijn, maar een stadspark is een goede verbetering. Dit kan zelfs over de stadsgracht doorgaan.
- Er bestaat behoefte om de brug bij de lijnbaan over de gracht toch aan te leggen.
- De inrichting van de Voorstraat kan beter. Het parkeren hoeft er niet uit, maar kan wel worden verminderd en tevens kan de doorgaande strook worden versmald. Het laatste deel van de Voorstraat kan worden ontwikkeld tot een pleintje (niet permanent, maar eventueel met een 'roadblokker' die de doorgang tussen 12.00 en 22.00 verhindert)
- Het oude politiebureau leent zich goed voor een grandcafé. De binnenstad leent zich ook uitstekend voor veel meer B&B.
- Aan de Zomerdijk kunnen parkeerplaatsen worden gerealiseerd (ruimte voor de lek). De aanlooproutes moeten worden verbeterd (zie aanwijzingen op de kaart). De Langendijk is niet veilig. Dat moet beter.

Groep 2:

- In z'n algemeenheid moet de binnenstad / Voorstraat beter bereikbaar worden. Dit geldt vanaf alle kanten (mede vanwege de ontwikkeling van ruimte voor de lek). Benut in ieder geval de kansen van de binnenstad en versterk de kracht die het heeft.
- De noordzijde van de stad wordt met Ruimte voor de Lek belangrijker. In dat kader zou misschien de Coupure/Klaverkamp toch moeten worden doorgezet. De route vanaf de pont naar de binnenstad moet worden verbeterd. Aan de westzijde van de Buitenstad zou een wandelpad kunnen komen, die via het Hofplein en Blauwpoort, op de Lombardstraat aantakt.
- Het Hofplein moet worden ontwikkeld. Rekening houden met de cultuurhistorische waarden in de bodem en de belangen van de omwonenden. Met name extra capaciteit voor parkeren
- Op het Valkenplein en Kerkstraat kunnen ook ontwikkelingen plaatsvinden / ruimte voor functies, zolang deze niet concurrerend zijn aan de detailhandel op de Voorstraat. Op die manier kunnen er rondjes worden gelopen (een 8-je) zonder dat het saai wordt en zonder dat de detailhandel van de Voorstraat leegloopt.
- De Voorstraat en met name ook de aanlooproutes moeten groener. Nabij de volkstuintjes kan een stadspark worden ontwikkeld.

Groep 3:

- De Voorstraat zou de huiskamer moeten zijn van Vianen. Het is echter geen gezellige huiskamer. Er is meer aankleding nodig.
- Er meer moeten worden ingespeeld op het trekken van meer mensen naar de binnenstad. Dit geldt nadrukkelijk ook voor de Vianezers zelf.
- Het historische karakter is het sterkste punt van de binnenstad. Tegen die ambiance kan een nieuw winkelcentrum als City Plaza in Nieuwegein niet op.
- Niet duidelijk is of er veel of weinig m² aan verkoopvloeroppervlak is. Wel vindt men het belangrijk om dat wat er zit en misschien komt (detailhandel) zoveel mogelijk naar de Voorstraat te sturen (concentratiegebied). Hierbij speelt wel het probleem met de hoge huurprijzen van de leegstaande panden. Ondanks dat de gemeente hierin geen invloed heeft, wordt aan de gemeente wel steun gevraagd (aan O.V.V.). Voorgesteld om bijvoorbeeld als gemeente het gesprek aan te gaan met de vastgoedeigenaren.
- Het is belangrijk dat de binnenstad ook wat groener wordt. Dit geldt niet alleen voor de Voorstraat, maar ook andere gebieden zouden openbaar kunnen worden (zie tekening van de groep). Denk met name aan het Hofplein, Blauwpoort, terrein naast de R.K. kerk, terrein rond de Grote Kerk. Dit zou ook kunnen gelden voor het water. Als je het groot aanpakt, zorg dan dat je een rondje kunt varen rond de hele binnenstad.
- De groep is van mening dat veel meer horeca in principe niet nodig is. Volgens hen is wel behoefte aan bijvoorbeeld een goed koffiehuis om in de ochtend een kop koffie met een croissant te kunnen nuttigen.

- Voor wat betreft het verkeer ziet men de Voorstraat graag een 30km-zone worden met duidelijke oversteekplaatsen. Daarnaast kan met de juiste bestrating worden bijgedragen aan het historisch perspectief. Niet overal zijn wat dat betreft 'historisch verantwoorde' bestratingen gekozen.
- De aanlooproutes moeten duidelijk verbeterd worden. Ook hierin kan bestrating en begeleiding van zo'n route worden verbeterd. Met name wordt gedacht aan de verbinding vanaf de bibliotheek en de verbinding Langendijk. De verbinding Korte Kerkstraat is voor wat betreft inrichting een stuk beter dan deze andere twee.
- De ondernemers hebben behoefte aan flexibiliteit rond de niet permanente reclame-uitingen. Met name rond feestdagen en evenementen is het sfeerverhogend om in de Voorstraat stevig uit te kunnen pakken met de aankleding van de straat.

A. Boel/T. Gerritsma

08-11-2011/18-01-2012

R:\Vianen\102_Binnenstad\03_Verslag\SOP_AB_MEMO 01 Kopgroep_aanvulling 20120118.doc

KOPGROEP BINNENSTAD

Onderwerp : Bespreken concept Functionele Analyse
Datum/week : Donderdag 5 april 2012
Aanwezigen : Wethouder André Landwehr, Albert Boel (gemeente Vianen),
Rob Leek (Amer), Taco Gerritsma (Amer),
Piet Kastelein, Otto ter Stege, Rob van de Wiel, Otto Smit, Kim Smit, Ed de Groot,
Ronald Elbersen, Ellen IJspeert, Wieteke van Hulten, Hans de Goeij, Harry Gosman,
Maykel Heerkens
Notulen opgesteld door : A. Boel / T. Gerritsma

1. Opening Wethouder André Landwehr

Wethouder Landwehr opent de bijeenkomst. Hij is blij verrast met het behaalde resultaat. Er ligt praktisch een visie voor de binnenstad.

Vervolgens licht de wethouder een stappenplan toe waarmee de komende tijd gewerkt zal worden: Deze functionele analyse zal (na afronding) gebruikt gaan worden als basis voor het nieuwe bestemmingsplan binnenstad. Het is een onderlegger.

Er zal nog een bijeenkomst worden georganiseerd voor het zogenoemde “peloton”. Dat zijn alle mensen die interesse hebben getoond om deel te nemen aan de kopgroep. Deze avond zal na de zomer plaatsvinden en ook de kopgroep zal hiervoor worden uitgenodigd.

Naar verwachting zal in het 3^e kwartaal van dit jaar gestart worden met de procedure van het bestemmingsplan Binnenstad.

Hierna volgt een voorstelrondje.

2. Presentatie Amer

Tijdens de presentatie van de heer Gerritsma (Amer) worden direct vragen gesteld over diverse onderwerpen.

Er wordt uitvoerig gesproken over de horeca in de binnenstad. Er wordt door de kopgroep ingebracht dat het geen probleem zou moeten zijn, horeca in de binnenstad toe te laten en niet te beperken. De wethouder licht toe dat dit in Vianen niet zo eenvoudig ligt, omdat er overlast wordt ervaren in de binnenstad die door horeca wordt veroorzaakt.

Het onderwerp ‘Parkeren’ passeert de revue. Moet de Voorstraat nu wel of niet autovrij gemaakt worden. Is er voldoende parkeergelegenheid op het evenemententerrein en is de binnenstad vanaf dit terrein wel goed en veilig bereikbaar? De meningen hierover verschillen. Wel is duidelijk dat de aanlooproutes beter kunnen.

De reclame-uitrustingen zijn tevens onderwerp van discussie. Gevraagd wordt om hier meer flexibiliteit te krijgen. Wel behoefte aan uniformiteit.

Tot slot wordt stilgestaan bij de oprichting van de BIZ Voorstraat. De BIZ zal voor een aantal praktische zaken het voortouw nemen.

3. Reacties op het concept plan

Bij een afsluitende vragenronde vraagt de heer Leek (Amer) naar de reacties van de kopgroep. Hieronder volgen enkele kreten:

- Leuk resultaat, al is het op zich niet heel concreet;
- Positief, eens met de inhoud;
- Wat lastig om op basis van de kaarten te visualiseren waar wat is of wat de wens is;
- Positief;
- Kerkstraat svp breder bestemmen;
- Nav de eerdere bijeenkomst wordt de verbinding voor voetgangers buiten de Buitenstad naar het Hofplein/Blauwpoort gemist;
- Laat parkeren op de voorstraat (gedeeltelijk) los;
- Het “rechter” deel van de binnenstad is veel “spannender”. Het parkeren is ook aan die kant. De “linker”zijde is veel saaier. Het is een beetje een saai hoekje. Dat kan beter;
- De kerkstaat breder bestemmen is prima. Waarom eigenlijk niet de hele binnenstad breder bestemmen? Gezien de grootte van de binnenstad zullen initiatieven altijd kleinschalig zijn. Laat het lekker broeien met activiteiten en gezelligheid;
- Probeer maximale flexibiliteit te bieden in de bestemmingen;
- Het is positief dat in het plan wordt gezocht naar het behoud van het historische karakter, maar dat kan nog een beetje beter. Voor de beleefbaarheid zou het beter zijn om bijvoorbeeld geen parkeerplaatsen op het Valkenplein te hebben.
- Het is fijn als er in de binnenstad meer aandacht zou zijn voor kinderen (groen en spelen).

4. Sluiting

Wethouder Landwehr bedankt iedereen hartelijk voor zijn en haar inbreng, waarna de avond wordt afgesloten.