Raadsvoorstel

Onderwerp:	Detailhandels-, horeca- en evenementenvisies
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	18 mei 2021
Behandelend ambtenaar:	Paul Kersten
Registratienummer:	GZDGCB148902/150287

Inleiding:

In het raadsprogramma Culemborg 2018-2022 is bij Ondernemende stad het verzoek aan het college opgenomen om het detailhandels-, horeca en evenementenbeleid te vernieuwen op basis van een participatietraject. Dit participatietraject is reeds in 2019 doorlopen onder begeleiding van bureau Seinpost. De resultaten van de participatie in combinatie met een marktanalyse zijn door Seinpost verwoord in drie visiedocumenten die u nu ter vaststelling worden aangeboden.

Na het participatietraject is echter de coronacrisis uitgebroken. Juist de detailhandel, horeca en evenementenbranche horen tot de meest getroffen sectoren. Het vergde veel capaciteit om de crisis te begeleiden, maar ook werd duidelijk dat de coronacrisis zowel visie als beleid zou beïnvloeden. De gevolgen van de coronacrisis hebben we daarom in de visievorming willen meenemen, wat een extra stap in het ontwikkelingstraject van de visies opleverde. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de drie visiedocumenten, waarbij (waar nodig) is aangegeven dat de coronacrisis aanleiding tot een keuze is.

We stellen nu gelijktijdig drie visiedocumenten vast met daarbij een eerste uitwerking: de kaders voor de compacte binnenstad. Dit is een efficiencykeuze die mede is ingegeven door de nog steeds heersende coronacrisis en daarmee gepaard gaande onzekerheden.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Tot vaststelling van de Detailhandelsvisie 2021 (GZDGCB148902/148903)

2. Tot vaststelling van de Horecavisie 2021 (GZDGCB148902/148905)

3. Tot vaststelling van de Evenementenvisie 2021 (GZDGCB148902/148903)

4. Tot vaststelling van de Kaders voor de Compacte Binnenstad 2021 (GZDGCB148902/148906), als input voor de op te stellen omgevingsvisie.

Argumenten:

Seinpost heeft in alle drie de visies geconcludeerd dat het bestaande beleid volgens de doorgevoerde herijking slechts zeer beperkte wijzigingen vergt. Daarmee was de urgentie ook beperkt om direct wijzigingen door te voeren en ontstond de mogelijkheid qua tijd om de effecten van de coronacrisis nog mee te nemen in de visies. Voor detailhandel is het toewerken naar een compacte binnenstad noodzakelijk (maar ook al redelijk voorzien in het huidige bestemmingsplan) en voor het wijkcentrum Parijsch kan uitbreidingsruimte beschikbaar worden gesteld. Voor horeca- en evenementenbeleid zijn de consequenties van de compacte binnenstad relevant, maar zijn vooral wijzigingen op uitvoeringsniveau nodig in het toetsingskader voor vergunningverlening en handhaving om te voldoen aan de meest recente wet- en regelgeving. De kaders voor de compacte binnenstad zijn, eveneens rekening houdend met de corona-effecten, nu opgesteld en ter besluitvorming bijgevoegd. Het toetsingskader wordt na vaststelling van de visies aangepast.

In het vervolgtraject na het vaststellen van deze detailhandels-, horeca en evenementenvisies wordt niet direct nieuw beleid vastgesteld. Het uit de visies volgende ruimtelijke beleid wordt pas vertaald naar beleid in het omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet. Het benodigde toetsingskader voor met name horeca en evenementen wordt wel direct na de visievaststelling bepaald en vastgesteld. Mocht de vertaling in ruimtelijk beleid onder de omgevingswet aanleiding geven om het toetsingskader verder aan te scherpen of aan te passen, dan zal die stap na de vaststelling van omgevingsvisie of omgevingsplan opnieuw volgen.

Het overgrote deel van detailhandel, horeca en evenementen is in de binnenstad gelegen. De ontwikkelingen in met name de detailhandel vergen nu kaders om de aantrekkelijkheid van de binnenstad te optimaliseren en daarmee toekomstbestendiger te maken. De binnenstad moet hiervoor compacter worden, zodat het afgenomen aanbod in een aaneengesloten gebied komt te liggen. De leegstand in dit aaneengesloten gebied wordt beperkt, terwijl de leegstand buiten dit gebied kansen krijgt om een andere invulling te krijgen. Hiervoor zijn de kaders voor de compacte binnenstad opgesteld.

Op hoofdlijnen is de richting die in de visies gegeven wordt:

Detailhandel
De detailhandelsstructuur bestaat in Culemborg primair uit binnenstad, twee wijkcentra (Chopinplein en Parijsch) en grootschalig aanbod op Pavijen. Chopinplein vergt consolidatie van het dagelijks aanbod, Parijsch kan in het dagelijks aanbod nog meegroeien met de uitbreiding van de woonwijk en voor Pavijen geldt consolidatie van de op Pavijen toegelaten branches. De binnenstad vergt de meeste aandacht. De detailhandel blijft hier onder druk staan en het niet-dagelijkse aanbod blijft afnemen, vrijwel zeker versneld door de coronacrisis. De leegstand in winkelvastgoed wordt hierdoor vooral structureel en vergt transformatie naar andere functies. Een nieuwe zonering voor de binnenstad definieert een kerngebied, waarin leegstand gereserveerd blijft voor winkels (en horeca en dienstverlening), een aanloopgebied waar leegstand voor winkels en wonen ingezet kan worden en een transformatiegebied waar leegstand vooral voor wonen wordt gebruikt. Dit is de zonering die in Kaders voor de Compacte Binnenstad als detaillering van de globale zonering in de visiedocumenten. Solitair gelegen winkels worden gestimuleerd om naar het kerngebied (of aanloopgebied) te verplaatsen.

Horeca
In de horeca blijft de inzet om met name restaurants te concentreren in de binnenstad. Hier worden meer kansen geboden door een beperkte uitbreiding van het concentratiegebied, waarmee ook de mogelijkheden voor historische gebouwen vergroot worden. Met dit laatste wordt aangesloten op de Kerkenvisie. Er is ook specifieke ruimte voor verblijfshoreca, vanuit de toegevoegde waarde van toeristische bestedingen voor het behoud van de binnenstedelijke voorzieningen. In het horecaconcentratiegebied willen we, met primaire focus op de Markt, ruimte bieden aan grotere terrassen. Het positieve effect van de grotere terrassen op de uitstraling van de Markt is tijdens de coronacrisis

zichtbaar geworden. De kaders daarvoor worden nog nader gesteld onder voorwaarde van een positieve evaluatie van de huidige tijdelijk toegestane situatie, met daarbij aandacht voor de leefbaarheid van de binnenstad als woonwijk.

Evenementen
Voor evenementen gaan we ons conformeren aan de regionaal gehanteerde categorisering. De Markt blijft de voornaamste evenementenlocatie, maar we willen ook goede alternatieven bieden, zodat we meer spreiding realiseren. Voor alle evenementenlocaties gaan we maxima hanteren per evenementencategorie. Daarmee moet ook de invloed op de leefbaarheid van alle locaties beperkt blijven. Aan het verplicht opruimen van de (grotere) terrassen op de Markt stellen we een maximum en we bieden meer ruimte aan winkel ondersteunende activiteiten om de toekomstbestendigheid van met name de binnenstad te versterken.

Compacte binnenstad
De plek waar de meeste detailhandel, horeca en evenementen samenkomen is de binnenstad. In de visies ligt de prioriteit bij het compacter maken van de binnenstad, zodat alle aanwezige onderdelen van de binnenstedelijke economie zoveel mogelijk aaneengesloten komen te liggen. De door het compact maken toegenomen aantrekkelijkheid voor consumenten zorgt voor meer toekomstbestendigheid van die binnenstedelijke economie. De binnenstad wordt daarom in drie zones ingedeeld: het kerngebied, de aanloopgebieden en de transformatiegebieden. Hiermee werken we de zonering uit de drie visies (die alleen kerngebied en aanloopgebied onderscheiden) verder uit. Elke zone biedt andere kansen aan ondernemers en vastgoedeigenaren. Ondernemers gaan we, mede met een verhuisfonds, stimuleren om naar kerngebied of aanloopgebieden te verhuizen. Het verbouwen van leegstand naar woningen in de transformatiegebieden en de aanloopgebieden gaan we bevorderen.

Hoewel deze visies betrekking hebben op detailhandel, horeca en evenementen, is de binnenstad ook de plek waar cultuur, historie en recreëren samenkomen, gecombineerd met de gemeentelijke dienstverlening aan onze burgers. In de uitvoering door de Matchmaker zullen ook deze sectoren bewust geadresseerd worden voor invulling van leegstand in de binnenstad als waardevolle versterking van de aantrekkelijkheid van het centrum.

Vitale binnenstad: dat willen we graag zo houden
De Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden Gelderland laat zien dat Culemborg tot de meest vitale centra van Gelderland hoort. Daar zijn we trots op, maar dat willen we ook zo houden. De situatie is dus niet acuut, maar voor de toekomst zijn de kaders voor de compacte binnenstad wel noodzakelijk. Dat geldt overigens ook voor de continuïteit van ons huidige binnenstadsbeleid, waarmee we blijven investeren in de samenwerking die duidelijk vruchten afwerpt: de samenwerking in de Stuurgroep Binnenstad, met de Vereniging Vastgoedeigenaren Binnenstad Culemborg (VVBC) en met alle andere partijen via bijv. de Kerkenvisie en het regieplan voor de binnenstad.

Kanttekeningen:

Het grootste risico zit nu in de onzekerheden die de coronacrisis met zich meebrengt. Hoewel onze inschatting is dat de effecten relatief beperkt zijn in Culemborg, zijn landelijke verwachtingen ernstig. Mede op basis van de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden Gelderland, waarin de Culemborgse binnenstad als vitaal wordt aangemerkt, is de huidige inschatting dat er geen acute ingrepen nodig zijn. De visie op de compacte binnenstad is gericht op een proces van enkele jaren, waarbinnen het creëren van voorzienbaarheid kan zorgen voor het voorkomen van planschadeclaims. Blijkt alsnog sneller ingrijpen noodzakelijk door de effecten van de coronacrisis, dan vergt dit een nieuwe overweging om transformatie te versnellen door eigen investeringen. Daarbij komen waarschijnlijk wel middelen vanuit Rijk of provincie beschikbaar, waarvoor Kaders voor de Compacte Binnenstad een goede basis voor het aanvragen van die middelen zal zijn.

Met het vaststellen van de visies wordt een proces gestart om tot een nieuw toetsingskader en ruimtelijk beleid (via bestemmingsplan of omgevingsplan) te komen. Binnen dit proces kan, mocht de realiteit anders worden dan nu verwacht, alsnog een aanpassing volgen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de keuze in de visie om de terrassen op de Markt structureel te vergroten. Als in de evaluatie aan het eind van 2021 blijkt dat de verruiming een te grote negatieve

invloed op de leefbaarheid heeft, kan alsnog besloten worden om de vergroting van de terrassen niet te verwerken in omgevingsplan en toetsingskader. Hetzelfde geldt voor het aanwijzen van nieuwe evenemententerreinen, waarbij onderzoeken voor de verwerking in het omgevingsplan alsnog kunnen uitwijzen dat een aanwijzing van een terrein tot teveel overlast leidt. Ook in dat geval kan bij de totstandkoming van het omgevingsplan alsnog afgezien worden van de aanwijzing.

Kosten, Baten, Dekking:

Met de vaststelling van de visies wordt een eenmalig bedrag van € 40.000 beschikbaar gesteld voor de inrichting van een verhuisfonds, waarmee verhuizingen van solitair gelegen detailhandel naar de binnenstad gestimuleerd wordt. Dit bedrag is reeds in de begroting van de Ondernemende Stad beschikbaar binnen het budget Versterking bedrijvigheid.

De middelen leiden dus niet tot een wijziging van de begroting.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Met de uitvoering als gevolg van de vaststelling van de visies is rekening gehouden. Het toetsingskader voor horeca en evenementen wordt na vaststelling van de visies uitgewerkt. Vaststelling van toetsingskaders voor terrassen (met name voor de Markt) volgt na positieve afronding van de evaluatie van de huidige, tijdelijke terrasverruimingen.

Het flankerend beleid als detaillering van de kaders voor de compacte stad wordt eveneens na de vaststelling van de visies uitgewerkt. Daarbij horen ook de voorwaarden bij het verhuisfonds en de instructies voor de Matchmaker. De vertaling naar ruimtelijk beleid in bestemmingsplannen wordt verwerkt in het Omgevingsplan, direct na invoering van de Omgevingswet. Mocht de actualiteit een eerdere verwerking noodzakelijk maken, dan kan gekozen worden voor een paraplu-bestemmingsplan. Dit wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht, maar hier kan wel in voorzien worden.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Voor de totstandkoming van de visiedocumenten van Seinpost is een participatietraject doorlopen met relevante partijen in Culemborg. Daarbij zijn tafels georganiseerd, maar is ook een uitgebreide enquête onder de Culemborgse bevolking uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn door Seinpost opgenomen in de visiedocumenten.

Het concept Kaders voor de Compacte Binnenstad is besproken met de Stuurgroep Binnenstad en met de VVBC, die het concept tevens aan de leden heeft voorgelegd. Ambtelijk is er breed deelgenomen aan het participatietraject en zijn de visiedocumenten eveneens besproken met de betrokken vakafdelingen.

De visiedocumenten en de kaders voor de compacte binnenstad worden na vaststelling gepubliceerd op de gemeentelijke website en voorzien van een persbericht publiek gemaakt. Indien er weer bijeenkomsten mogelijk zijn, dan kunnen de visiedocumenten op verzoek worden toegelicht tijdens bijeenkomsten van bijv. VVBC, Stuurgroep Binnenstad, KCB en de ondernemersverenigingen van Parijsch en Chopinplein.

Bijlagen:

- Detailhandelsvisie 2021 (GZDGCB148902/148903)
- Horecavisie 2021 (GZDGCB148902/148905)
- Evenementenvisie 2021 (GZDGCB148902/148903)
- Kaders voor de Compacte Binnenstad 2021 (GZDGCB148902/148905)
- Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden Gelderland (GZDGCB148902/149487)

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/148902/150287

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. Tot vaststelling van de Detailhandelsvisie 2021 (GZDGCB148902/148903)

2. Tot vaststelling van de Horecavisie 2021 (GZDGCB148902/148905)

3. Tot vaststelling van de Evenementenvisie 2021 (GZDGCB148902/148903)

4. Tot vaststelling van de Kaders voor de Compacte Binnenstad 2021 (GZDGCB148902/148906), als input voor de op te stellen omgevingsvisie.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 17 juni 2021.

De griffier De voorzitter

A.N. van Aarsen G. van Grootheest