Kaders voor de Compacte Binnenstad 2021

1. Inleiding

In het raadsprogramma Culemborg 2018-2022 is bij Ondernemende stad het verzoek aan het college opgenomen om het detailhandels-, horeca en evenementenbeleid te actualiseren op basis van een participatietraject. Dit participatietraject is in 2019 doorlopen onder begeleiding van bureau Seinpost. De resultaten van de participatie in combinatie met de marktanalyse van Seinpost zijn verwoord in drie visiedocumenten, waarin tevens de effecten van de coronacrisis zijn meegenomen.

In met name de detailhandelsvisie heeft Seinpost al de noodzaak van het toewerken naar een compacte binnenstad onderstreept. De afname van het aanbod in de detailhandel, die reeds vanaf het begin van de eeuw onder druk staat, wordt ongetwijfeld door de coronacrisis versneld. Overaanbod, veranderde consumentenbestedingen, de economische recessie vanaf 2008 en de concurrentie van webshops leidden tot die afname. En er worden landelijk zo'n 25% winkelsluitingen verwacht na afloop van de financiële coronaregelingen. Hoewel we voor Culemborg niet uitgaan van een dergelijk aantal, mede door de signalen die ons via Stuurgroep Binnenstad bereiken, moeten we wel rekening houden met meer leegstand.

Met Kaders voor de Compacte Binnenstad streven we het doel na om winkels, horeca en dienstverlening in een aaneengesloten gebied te concentreren. Bij dit compacter maken wordt leegstand in het kerngebied ingevuld met nieuwkomers, wat in de huidige tijd vooral verplaatsing vanuit aanloopstraten of elders uit de stad betreft. Aan de leegstand buiten het kerngebied wordt vervolgens ruimte geboden om te transformeren, tegenwoordig hoofdzakelijk naar wonen. Zo wordt uiteindelijk het resterende aanbod aan winkels, horeca en publiek aantrekkende functies zoveel mogelijk in een kleiner, maar aaneengesloten geheel bijeen gebracht. Dit moet leiden tot een toekomstbestendige binnenstad als belangrijke voorziening voor de Culemborgse gemeenschap.

De coronacrisis heeft de kwetsbaarheid van de binnenstad aangetoond en dit heeft tot heroverwegingen geleid in de drie visies. Nog meer moet ingezet worden op een evenwichtiger combinatie van horeca en detailhandel in de binnenstad en de noodzaak om bij evenementen de belangen van horeca en detailhandel meer mee te wegen. Deze Kaders voor de Compacte Binnenstad zijn afgestemd met Collectief Centrum Culemborg (Stuurgroep Binnenstad) en de VVBC (Vereniging Vastgoedeigenaren Binnenstad Culemborg).

1.1. Beleid later vastleggen in Omgevingsplan

Zoals ook voor de drie visies (op detailhandel, horeca en evenementen) geldt, gaan we de Kaders voor de Compacte Binnenstad 2021 niet direct vertalen naar een nieuw bestemmingsplan. De vertaling naar de ruimtelijke ordening volgt na de invoering van de Omgevingswet. De situatie is nog niet acuut: we hebben de ruimte om de relatief korte termijn tot de invoering van de Omgevingswet te overbruggen. Deze kaders gelden na vaststelling wel al als toetsingskader bij afwijking van de huidige bestemmingsregels en voor leegstaande panden geldt dat de termijn van voorzienbaarheid bij de vaststelling van deze kaders van start gaat.

Bovendien gaan we hierin nu niet verplichtend te werk. De leegstand is te overzien, er zijn tijdens de coronacrisis nog leegstaande panden ingevuld en uit provinciaal onderzoek in de Culemborgse binnenstad als "zeer vitaal" uit de bus gekomen. Met de kaders bieden we nu vooral kansen en die kansen worden via een zonering in het gebied passend verdeeld. Zo geven we een helder signaal af aan het bedrijfsleven en de vastgoedsector: welke mogelijkheden bieden we om met leegstaand

commercieel vastgoed om te gaan. Zo geven deze kaders vooral richting aan de medewerkingsbereidheid om van het bestaande bestemmingsplan af te wijken, bijvoorbeeld voor transformatie van leegstand naar een woonfunctie.

De Kaders voor de Compacte Binnenstad 2021 worden wel direct, met de drie visies, verwerkt in het nieuwe toetsingskader voor evenementen en horeca (met name voor terrassen). Als de vertaling naar de omgevingswet er aanleiding voor geeft, dan wordt het toetsingskader daarna nogmaals aangepast.

1.2. Het lange proces naar de compacte binnenstad

De detailhandelsstructuur van Culemborg is relatief op orde. Recent provinciaal onderzoek markeert de binnenstad van Culemborg als toekomstbestendig, sterker nog als “zeer vitaal”. De enquête resultaten onder de Culemborgse bevolking zijn overwegend positief over de richting die is ingezet. Enkel het aanbod aan niet-dagelijkse winkels vergt volgens de geënquêteerden verbetering. De leegstand is relatief laag en het afgelopen jaar zijn meerdere nieuwe ondernemers gevestigd in de binnenstad. De situatie om het proces naar een compacte binnenstad in te zetten lijkt dus niet acuut.

Toch duiden alle signalen op de noodzaak om nu door te pakken. Seinpost heeft de detailhandelsvisie niet voor niets de titel “Organiseren van krimp en selectieve groei” meegegeven. We kunnen niet meer uitgaan van een scenario waarbij leegstand weer gevuld wordt met nieuwe winkels. De neergang in de fysieke detailhandel, ingezet aan het begin van deze eeuw, blijft doorzetten. De coronacrisis heeft, zolang de landelijke financiële steun aanwezig blijft, weliswaar nauwelijks tot bedrijfssluitingen geleid. Echter: diezelfde coronacrisis heeft de consumenten nog bewuster gemaakt van de mogelijkheden van online shoppen, ondanks alle acties voor lokaal winkelen. Voor de niet-dagelijkse winkels blijft de situatie een uitdaging. Landelijke verwachtingen wijzen nog steeds op een mogelijk percentage aan winkelsluitingen van zo’n 25% voor de komende jaren. Daar moeten we ons nu op voorbereiden: kaders stellen om de komende jaren richting een compacte binnenstad te gaan werken. Want het is een lange weg van meerdere jaren om tot resultaten te komen.

Het proces dat in onze binnenstad op gang is gebracht via de Stuurgroep c.s. blijft echter ook zorgen voor een degelijke basis in de binnenstad. Een basis van samenwerking en sturing die juist tijdens de coronacrisis voor diverse initiatieven heeft gezorgd die tot meer binding tussen de Culemborgse bevolking en de lokale detailhandel heeft geleid. En die basis kan gebruikt worden om de binnenstad als aantrekkelijke vestigingsplek te presenteren voor winkels en horeca die nu nog solitair, elders gevestigd zijn in Culemborg. Hierin ligt een voorname rol voor de Matchmaker. Voor dergelijke solitaire winkeliers met een huurcontract geldt dat veelal het einde van de huurperiode moet worden afgewacht. Voor solitaire winkeliers met eigen vastgoed is het bieden van transformatiemogelijkheden voor dat vastgoed nodig. Beide kost tijd. Maar de realiteit is hierbij ook dat winkels die nu solitair functioneren, vaak geen reden zien om naar de binnenstad te verplaatsen. Er is daarom een extra stimulans nodig om de verplaatsing toch aantrekkelijk te maken. Hiervoor wordt flankerend beleid geformuleerd.

Ook voor de vastgoedeigenaren die buiten het kerngebied geconfronteerd worden met leegstand geldt nu de realiteit dat er zich nauwelijks meer nieuwe winkels als huurders zullen aandienen. De inzet van de Matchmaker wordt gericht op het begeleiden naar het kerngebied (en deels het aanloopgebied) om de compacte binnenstad te realiseren. Er vindt geen actieve werving plaats voor leegstand in het transformatiegebied. Met dat perspectief willen we de vastgoedeigenaren buiten het kerngebied vooral mogelijkheden gaan bieden om de leegstand te transformeren naar woningen, waarbij we het transformeren van leegstaande winkels naar wonen voorrang geven vóór het omzetten van woningen naar appartementen. Ook hiervoor wordt flankerend beleid opgesteld.

2. Zonering compacte binnenstad

In de visies is een zonering voorgesteld van kerngebied en aanloopgebied. Voor de compacte binnenstad maken we in dat aanloopgebied nog een extra onderverdeling, waarbij het gebied dat direct grenst aan het kerngebied als aanloopgebied wordt benoemd, terwijl het gebied met vooral meer afstand tot het kerngebied als transformatiegebied wordt aangemerkt. Zo wordt de compacte binnenstad verdeeld in drie zones:

- Kerngebied
- Aanloopgebied
- Transformatiegebied

Elk gebied krijgt een eigen focus in de kansen die er worden geboden. Het kerngebied krijgt de kans om een aaneengesloten geheel van detailhandel, horeca en publiekstrekkende dienstverlening te huisvesten. Daarom gebruiken we ook niet de term kernwinkelgebied, maar kerngebied. Het aanloopgebied behoudt kansen om (goedkopere) ruimte te bieden aan starters, winkels die per auto bereikbaar moeten zijn en een broedplaats voor creatieve nieuwe ontwikkelingen. En daarbij mag leegstand ook omgezet worden in woonfuncties. In het transformatiegebied bieden we vooral kansen voor transformatie van leegstand naar wonen.

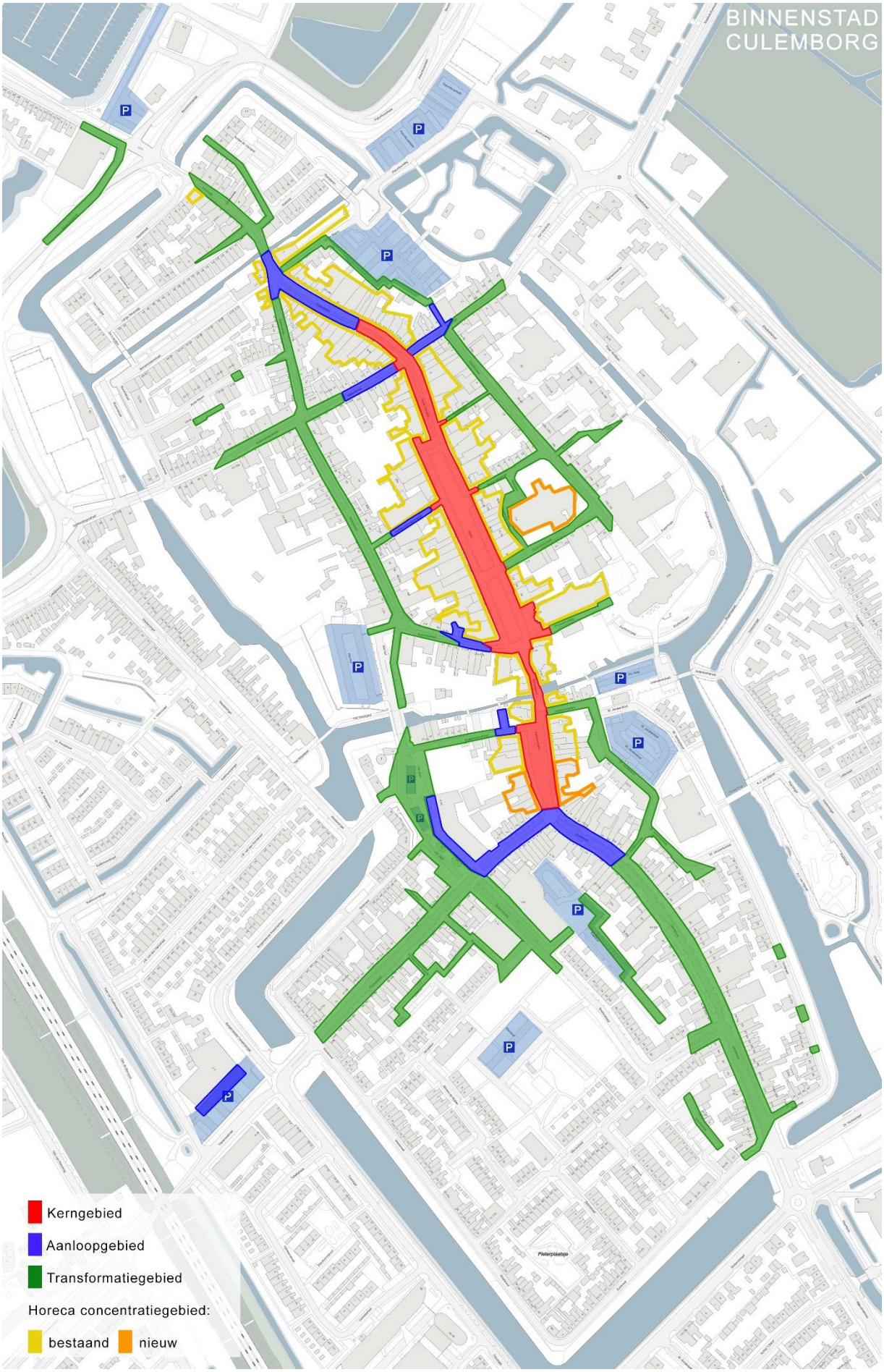
De zones zijn nu vastgelegd in de kaart op de volgende pagina, op basis van alle panden met een actuele centrumbestemming. Deze kaart is een verbijzondering en concretisering van de kaart uit de beleidsvisies. De zonering wordt nu de basis om met de kansen om te gaan. Na de invoering van de omgevingswet wordt de zonering in het omgevingsplan vertaald. Daarbij kan, op basis van de ontwikkelingen in de komende periode na de coronacrisis, de zonering nog worden aangepast.

Hoewel het transformatiegebied tot de meeste wijzigingen zal leiden, zijn de regels voor het kerngebied het meest dwingend voor de vastgoedeigenaren. Leegstand in het transformatiegebied (en aanloopgebied) krijgt namelijk alle ruimte om anders ingevuld te worden, terwijl de leegstand in het kerngebied die ruimte niet krijgt. In het kerngebied blijft alle ruimte gereserveerd voor publieksfuncties, zodat er ruimte is voor nieuwkomers en vooral verplaatsing van elders. Het is dus de ruimte die gebruikt wordt om de concentratie van publieksfuncties mogelijk te maken.

Bij het indelen van de binnenstad in zones is telkens de vraag gesteld wat er met een leegkomend winkelpand zou moeten gebeuren om de binnenstad compacter te maken. Diezelfde vraag geldt ook voor horeca of dienstverlening. Afhankelijk van het antwoord is een adres tot een bepaald gebied gerekend: waar een leegkomend winkelpand met een nieuwe winkel ingevuld *moet* worden is het kerngebied. Waar het pand niet moet maar opnieuw *mag* worden ingevuld met een winkel is aanloopgebied. En waar een pand *bij voorkeur niet* meer ingevuld wordt met een winkel, dan betreft dit het transformatiegebied.

De zonering die nu is gedefinieerd blijkt overeen te komen met de resultaten van de tafels die hiervoor zijn georganiseerd met de binnenstadspartijen. Bij de laatste controle van de zonering door de Vereniging van Vastgoedeigenaren Binnenstad Culemborg (VVBC) werd dit bevestigd. Uit het contact met de VVBC kwam ook de noodzaak van flankerend beleid naar voren.

De visie per zone van de compacte binnenstad wordt hierna kort beschreven.


BINNENSTAD
CULEMBORG
Kerngebied
Aanloopgebied
Transformatiegebied
Horeca concentratiegebied:
bestaand
nieuw

2.1. Kerngebied

De panden in het kerngebied moeten op de begane grond beschikbaar blijven voor publieksfuncties (winkels, horeca en publieksaantrekkende dienstverlening). Transformatie naar wonen op de begane grond (in “de plint” aan de voorzijde) is niet gewenst. Enkel onder voorwaarden is het mogelijk om op de begane grond van een pand aan de achterzijde te wijzigen in een woonfunctie, mits het resterende vloeroppervlak aan de straatzijde voldoende courant blijft en daarmee de verkoop- of verhuurbaarheid voor publieksfuncties verbeterd wordt. Een zo ontstane woning moet echter wel een goed leef- en woonklimaat opleveren.

Waar in het kerngebied nu gewoond wordt, mag die functie weliswaar blijven, maar zal een vastgoedeigenaar vooral de ruimte krijgen om op de begane grond een publieksfunctie te faciliteren. Gezien de cruciale functie van de Markt voor zowel horeca als het doorlopend winkelaanbod, geldt hier een maximering voor persoonlijke dienstverlening (kapsalons, nagelstudio’s, hypothekers, etc.) tot 30% van de panden op de begane grond.

2.2. Aanloopgebied

Het aanloopgebied kenmerkt zich door een gemengde samenstelling van wonen en publieksfuncties. Het is vooral een gebied waar starters goedkoper kunnen beginnen (om door te groeien richting kerngebied) en winkels zitten hier die per auto bereikbaar moeten zijn om artikelen af te kunnen halen. Het zijn ook panden die dankzij een lagere huurprijs geschikt zijn als creatieve werkomgeving. We laten de ontwikkelingen hier aan marktwerking over: er gelden hier geen beperkingen qua verhouding wonen en publieksfuncties.

2.3. Transformatiegebied

Eigenaren van leegstaand commercieel vastgoed krijgen de ruimte om het volledige pand te transformeren naar wonen. De commerciële functie van het pand komt daarmee te vervallen. Onder voorwaarden kan bij dergelijke panden ook verbouwing naar meerdere appartementen worden toegestaan, indien daarmee transformatie haalbaar wordt.

Als consequentie van deze keuze wordt medewerking aan het opsplitsen van bestaande woonpanden beperkt: met name eengezinswoningen die in appartementen worden opgesplitst. Als we in deze omgevingen zowel winkelpanden als woonpanden tot appartementen laten verbouwen, dan beperkt dit de marktmogelijkheden voor de transformatie van winkelpanden: zowel in de markt voor woningzoekenden als in de ruimtelijke mogelijkheden om te voldoen aan met name de parkeernorm. Voor het opsplitsen van woonpanden zullen daarom stringentere voorwaarden gesteld gaan worden, met name voor het voldoen aan de parkeernorm en het afkopen via het parkeercompensatiefonds. In 2021 wordt het huidige parkeercompensatiefonds herzien, waarbij we gericht rekening houden met de nieuwe zonering van de binnenstad.

Panden in het transformatiegebied waar nu gewoond wordt, behouden de woonfunctie en verliezen overige bestemmingsmogelijkheden. Panden die nu een winkel of horeca huisvesten behouden die functie zolang ze gebruikt worden, maar verliezen de bijbehorende bestemming als ze langere tijd leeg komen te liggen (vanaf 1-2 jaar). Zo bieden we vastgoedeigenaren een redelijke termijn voor een kans op verhuur, maar kunnen dankzij deze voorzienbaarheid de bestemming intrekken zonder risico op planschade. Winkels en horeca worden niet verplicht om te verplaatsen, maar zullen wel (door de Matchmaker) benaderd worden om op vrijwillige basis naar het kerngebied (of aanloopgebied) te verhuizen. Overigens blijft het aanloopgebied en het transformatiegebied wel een locatie voor

bestaande (buurt) horeca in categorie IV (zware fastservice), zoals snackbars en afhaal- of bezorghoreca.

2.4. Uitzondering: grote ruimtevragers

Voor de ruimtelijke inpassing van grotere ruimtevragers (bijv. supermarkten of grotere warenhuizen) die horen bij het aanbod van de binnenstad wordt een uitzondering op deze zonering gemaakt. Hiervoor geldt dat het huisvesten van een grote ruimtevrager als een kans voor de gehele binnenstad wordt gezien. Bij de inpasbaarheid wordt uiteraard wel een zo goed mogelijke aansluiting op het kerngebied nagestreefd en er dient in het kerngebied geen passende ruimte beschikbaar te zijn. Denk hierbij met name aan de AH-locatie Boerenstraat, waar zo wel ruimte geboden kan worden voor een grote ruimtevrager, maar bijvoorbeeld niet aan meerdere kleinschalige winkels. Hiermee volgen we de detailhandelsvisie.

2.5. Beperkte uitbreiding horeca concentratiegebied binnenstad

Het horeca concentratiegebied biedt de mogelijkheid om een horecabestemming voor een pand toe te voegen mits aan voorwaarden wordt voldaan. Daarbij geldt dat een nieuwe horecavestiging geen nadelige invloed mag hebben op de woon- of leefsituatie. Een horeca concentratiegebied is dus geen vrijbrief om elk pand te transformeren naar horeca. Middels de voorwaarden kan er zo ook gerichter worden omgegaan met horeca met een relatief grotere hinder voor de omgeving (bijvoorbeeld met veel verkeer door bezorgen en afhalen).

Het bestemmingsplan voor de binnenstad kent reeds een horeca concentratiegebied. Dit gebied is in de Binnenstadsvisie van 2017 reeds uitgebreid (zie hiervoor figuur 2.1. in de horecavisie) en daar worden nu het zuidelijke deel van de Varkensmarkt en de beide kerken ten oosten van de Markt toegevoegd. Hiermee bieden we kansen voor horeca om ook de attractiviteit van de hele Varkensmarkt te versterken. De beide kerken voegen we bovendien toe, zodat er conform de kerkenvisie, ook hier de kans bestaat op een al dan niet gedeeltelijke exploitatie middels horeca. Zodoende bieden we iets meer ruimte aan spreiding binnen de binnenstad, zodat met name op de Markt óók voldoende ruimte blijft voor detailhandel. Er geldt nu namelijk geen maximum voor het aantal horeca zaken op de Markt. We willen echter geen compleet horecaplein laten ontstaan. De Markt moet een gemengd gebied blijven van detailhandel, horeca en dienstverleners. Dit wordt uitgewerkt in het Omgevingsplan. Het nu resulterende horeca concentratiegebied is met gele kaders opgenomen in de kaart met zoneringen voor de compacte binnenstad.

Hoewel we het gebied vergroten, houden we via de voorwaarden wel de regie over de mogelijke uitbreiding van het aantal horeca zaken. Hiermee geven we ook gehoor aan de landelijke oproep van Koninklijke Horeca Nederland om een al te grote uitbreiding van het aantal horecazaken te beperken. Een zelfde zorg is ook geuit vanuit de Stuurgroep Binnenstad via de binnenstadsregisseur.

3. Flankerend beleid

In afstemming met VVBC en de Stuurgroep Binnenstad wordt flankerend beleid verder ontwikkeld, met een tweevoudig doel: enerzijds het stimuleren van verplaatsing van vooral winkels en horeca naar het kerngebied (en aanloopgebied) en anderzijds het bevorderen van transformatie van leegstand in het transformatiegebied naar met name wonen. Daarnaast vergen de kaders voor de compacte binnenstad ook aandacht voor evenementen en terrassen om de binnenstad toekomstbestendig te maken.

3.1. Het stimuleren van verplaatsing naar het kerngebied (en aanloopgebied)

Voor ondernemers die nu nog steeds functioneren buiten het kerngebied is de actuele vestigingsplek veelal een logische plek om te blijven zitten. Hoewel een verhuizing naar het kerngebied meer passanten en daarmee meer consumenten oplevert, zorgt die verhuizing ook voor meer kosten. Als gemeenschap zijn we echter gebaat bij deze verhuizing, omdat daarmee een sterkere concentratie wordt gerealiseerd die van toegevoegde waarde is voor de toekomstbestendigheid van het centrum. Om de kostendrempel voor deze ondernemers te verlagen gaan we middels een verhuisfonds een deel van de verhuiskosten vergoeden. Belangrijke voorwaarde bij die vergoeding is dat de vastgoedeigenaar in het kerngebied een huurverlaging biedt voor de eerste jaren na de verhuizing. Deze “match in natura” moet ondernemers overtuigen om hun huidige locatie te verlaten. Aanvullend is aandacht en maatwerk nodig om mogelijkheden te bieden voor transformatie van die huidige locatie.

Tegen welke voorwaarden het verhuisfonds ingezet wordt, zal nader worden uitgewerkt met VVBC en onder begeleiding van de Matchmaker. De Matchmaker is uitvoerend in deze simuleringsmaatregel; hij gaat kandidaten benaderen voor verplaatsing. Daarnaast is hij tevens verantwoordelijk voor externe acquisitie, met doelen die in overleg met de Stuurgroep Binnenstad en de binnenstadsregisseur gesteld worden.

Uitgangspunt bij het verhuisfonds wordt “wie het eerste komt, die het eerst maalt”. We maximeren het bedrag per verhuizing, evenals de procentuele vergoeding van de verhuiskosten. Uiteindelijk moet een verhuizing ook voor de betreffende ondernemer vanuit economische meerwaarde worden verkozen. Vanuit de huidige begroting kan het fonds gestart worden met € 40.000 uit de post Versterking bedrijvigheid (Ondernemende stad, post 6310200). De resultaten van het verhuisfonds worden gemonitord en jaarlijks geëvalueerd met VVBC en de Stuurgroep Binnenstad.

3.2. Het bevorderen van transformatie in het transformatiegebied

Voor vastgoedeigenaren van leegstaand commercieel vastgoed biedt de huidige tijd weinig perspectief om buiten een kerngebied nieuwe winkels of horeca aan te trekken. Hier is het voor het rendement op de investering in het vastgoed van belang dat er bij dat negatieve perspectief een kans wordt geboden om snel tot een transformatie naar wonen te komen. Om die transformatie te kunnen bespoedigen gaan we vooral zorgen voor snelheid in besluitvorming. Het blijft aan de vastgoedeigenaar zelf om tot een verstandige business casus te komen voor zijn of haar vastgoed. Een gemeentelijke financiële bijdrage is niet voorzien. Deze ontwikkelingen laten we aan marktwerking over, omdat de leegstand van winkelvastgoed vooral een gevolg is van ontbreken van vraag vanuit de markt.

Mocht er voor een sluitende business casus alleen de optie van opsplitsing naar appartementen van een leegstaande winkelruimte resteren, dan kan dat onder voorwaarden mogelijk gemaakt worden. Deze transformatie moet wel passen binnen de woningprogrammering, waaruit ook voorwaarden gesteld kunnen worden. En de landelijke wettelijke eisen aan kwalitatieve woningverhuur blijven

uiteraard van kracht. Ook de parkeernorm en het parkeercompensatiefonds gelden hierbij als sturingsinstrument.

Onderdeel van het bevorderen van transformatie van leegstaande winkelruimte in het transformatiegebied, en overigens ook het aanloopgebied, is een heroverweging van de huidige parkeernormering en vooral parkeerbijdrage in de binnenstad. Transformatie van een leegstaand winkelpand kan bijdragen aan een positieve parkeerbalans: openbare parkeerplekken die volgens de berekende parkeernorm bij de winkelruimte horen (voor bezoekersparkeren), kunnen ingezet worden bij de transformatie naar wonen om aan de daarbij horende parkeernorm te voldoen. Resteert er dan een parkeerbijdrage, dan zou alleen bij deze transformatie van winkels naar wonen een lagere bijdrage kunnen gelden. Dit in tegenstelling tot de bijdrage bij transformatie van een woning naar meerdere appartementen, waarbij al snel meer openbare parkeerplekken nodig zijn dan oorspronkelijk aan de woning in de parkeerbalans is toegerekend. Zo kan via het parkeercompensatiefonds de transformatie van leegstaande winkelruimte naar woonruimte meer voorrang krijgen. Hiermee wordt ook sturing aangebracht op de parkeerdruk en leefbaarheid in de binnenstad: we geven meer ruimte voor het inwisselen van parkeerbalans van een winkelpand dat woonruimte wordt dan voor uitbreiding van de parkeerbalans van een woning waar appartementen van worden gemaakt.

In de versnelling van de besluitvorming zullen aanvragen voor de transformatie van leegstand in het transformatiegebied en aanloopgebied met prioriteit behandeld worden. De Matchmaker speelt hierin een signalerende rol om via de gemeentelijke organisatie ook bij de uitvoerende ODR de juiste prioriteit te realiseren.

3.3. Evenementen binnenstad

We hebben prachtige evenementen die “de stad op de kaart zetten”. Ook als dergelijke evenementen soms tot verlies aan dagomzet bij winkels en/of horeca leiden is altijd ingezet op de toegevoegde waarde van deze evenementen voor de aantrekkelijkheid van Culemborg in zijn algemeenheid en de Culemborgse binnenstad in het bijzonder. De Markt blijft daarvoor een zeer mooie setting. De coronacrisis heeft hierin wel tot een heroverweging geleidt. De kwetsbaarheid van detailhandel en horeca, zoals tijdens de coronacrisis bijzonder zichtbaar is geworden, leidt er nu toe dat we hier meer rekening mee houden. De toekomstbestendigheid van detailhandel en horeca vergt meer aandacht voor het aantal momenten waarop bij deze ondernemers omzet verloren raakt door evenementen op de Markt. Ook het toegenomen belang van terrassen voor de Markt draagt hieraan bij en zodoende is dit ook een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de compacte binnenstad. We willen evenementen daarom ook kunnen spreiden in de stad, bij voorkeur in de directe omgeving van de binnenstad. Hiervoor gaan we het Steenovensterrein aanwijzen als alternatief grootschalig evenemententerrein. We gaan nader onderzoeken welke voorzieningen op dit terrein hiervoor noodzakelijk zijn, waarvoor een investeringsvoorstel volgt.

Voor een alternatieve evenementenlocatie geldt dat ook een aanpassing nodig is van de bestemming via bestemmingsplan of omgevingsplan. Daarbij worden per locatie de effecten onderzocht op de directe omgeving. Pas na de vaststelling van bestemmingsplan of omgevingsplan kan de locatie als evenemententerrein in gebruik worden genomen en wordt het specifieke toetsingskader ook pas van kracht. Tot dat moment is op deze locaties slechts incidenteel gebruik mogelijk.

Voor de compacte binnenstad is het bovendien van belang om in het evenementen aanbod een bewust onderscheid te zien tussen de evenementen en winkel ondersteunende activiteiten. Voor het functioneren van een aantrekkelijke binnenstad zorgen winkel ondersteunende activiteiten voor een continuïteit in aantrekkingskracht, echter in een kleinschaliger setting die zich goed laat combineren

met winkelbezoeken. Dit zijn activiteiten die winkelend publiek op veelal een zaterdag, zondag of feestdag naar de binnenstad trekken zonder dat deze activiteit een hoofddoel op zich wordt. En daarmee is dit een activiteit die het voor winkeliers interessant maakt om op zo'n zondag de deuren te openen. Dit in tegenstelling tot evenementen die een hoofddoel voor een bezoek betekenen en zich nauwelijks laten combineren met een bezoek aan een winkel. Bezoekers van een muziekfestival lopen niet graag rond met winkeltassen. Dit geldt, zij het in veel mindere mate, ook voor de horeca, vooral bij evenementen met eigen horeca aanbod.

De Stuurgroep Binnenstad (of haar werkgroep) dient bij winkel ondersteunende activiteiten wel te zorgen voor afstemming met de evenementen die op de jaarkalender zijn vermeld. Voor de meeste winkel ondersteunende activiteiten geldt overigens enkel een meldplicht (als niet belastend 0-evenement).

3.4. Terrassen binnenstad

Ondanks de trieste effecten van de coronacrisis, is dankzij de anderhalve meter maatregel wel duidelijk geworden dat de uitgebreidere terrassen een aanwinst voor de Markt zijn. Het is een kwaliteitsimpuls gebleken die de uitstraling van de Markt heeft versterkt. Dit heeft geleid tot een nieuwe overweging binnen de Beleidsvisie Horeca, waarmee het terrassenbeleid ook de compacte binnenstad versterkt. De extra terrasruimte draagt namelijk bij aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad als vestigingsplaats voor (nieuwe) horeca ondernemers.

Dankzij een tijdelijke oplossing zijn de grotere terrassen ten tijde van de coronacrisis voor de horeca mogelijk gemaakt. Bij die tijdelijke oplossing is rekening gehouden met de toestemming van buren van horecazaken om de uitgebreidere terrassen voor de gevel te accepteren. Bovendien hebben de uitgebreidere terrassen er alleen voor gezorgd dat de bestaande terrascapaciteit (in tafels en stoelen) op anderhalve meter afstand kon functioneren. Dit houdt in dat de eventuele overlast van de terrassen niet is vergroot: er zijn geen extra tafels en stoelen bijgeplaatst. Ondanks het uitgebreidere oppervlak, bleef het aantal te ontvangen gasten hierbij dus gelijk. De huidige, tijdelijke situatie evalueren we na het terrasseizoen van 2021.

Vanwege de positieve ervaringen met de grotere terrasoppervlaktes is nu bij de horeca geïnventariseerd of er behoefte is om hier in de toekomst, indien mogelijk structureel, ook gebruik van te maken. Dit blijkt bij veel van de ondernemers het geval te zijn, waarbij er deels sprake is van de wens om daarbij een uitbreiding van het aantal terrastafels en -stoelen te realiseren. We maken de keuze structureel meer ruimte te bieden voor terrassen. Per locatie en horecabedrijf moet worden bekeken wat mogelijk en wenselijk is. Daarbij wordt getoetst op aspecten als verkeersveiligheid, leefbaarheid en ruimte voor de hulpdiensten. De ervaringen van de grotere terrassen tijdens de coronacrisis worden daar vanzelfsprekend bij betrokken.

Daarbij wordt meegewogen dat de aantrekkelijkheid van de Markt versterkt wordt, waarbij er ook effecten voor de leefbaarheid zullen zijn en wordt rekening gehouden met de in het concentratiegebied te houden evenementen. En let op: we willen ook het gemengde karakter van de Markt (met zowel detailhandel, dienstverlening als horeca) behouden en zo voorkomen we een overheersing van de Markt door horeca en terrassen. Hiermee willen we voorkomen dat de leefbaarheid niet onnodig onder druk komt te staan. Want de publieke ruimte is van ons allemaal.

In het toetsingskader dat we in 2021 realiseren, geldt als basis dat terrassen haaks en voor het eigen pand regulier vergund kunnen worden. Voor terrassen die niet haaks op de eigen gevel gesitueerd kunnen worden is een omgevingsvergunning met beperkte tijdsduur het uitgangspunt, met als voorwaarde het akkoord van de gebruiker van het pand waarvoor het terras gesitueerd wordt. Zo

wordt rekening gehouden met de reële situatie dat een nieuwe gebruiker van een betreffend pand niet meer akkoord gaat. Tijdsduur en voorwaarden voor verlenging zullen op basis van participatie in het toetsingskader worden opgenomen. Structureel verleende terrasvergunningen kunnen hierbij uitgezonderd worden. Dit geldt voor alle terrassen in Culemborg. Uiteraard wordt rekening gehouden met voorwaarden vanuit (verkeers-) veiligheid, brandweer en de toegankelijkheid van alle panden. Uitgangspunt blijft dat de sluitingstijd van de terrassen niet wordt opgerekt. En in de voorbereiding op het nieuwe Omgevingsplan, waarin de ruimte voor terrassen vastgelegd wordt, dient uiteraard wel de leefbaarheid en de stedenbouwkundige uitstraling van de Markt en de terrassen helder aan bod te komen.

Bij de extra ruimte die we aan terrassen bieden op de Markt past ook een maximering van het aantal keren dat de terrassen moet wijken voor een evenement. Dit is meegenomen in de visiedocumenten en moet er mede toe leiden dat evenementenorganisatoren en horeca (bij voorkeur verenigd) tot betere afspraken komen en evenementen ook met behoud van de terrassen vormgegeven worden. Ook dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de compacte binnenstad.