



Zeewolde

Nota van uitgangspunten
Bestemmingsplan Centrumgebied 2020
Juli 2018

1. Inleiding

Het centrum is het sociaal en economisch hart van Zeewolde. Voor veel inwoners, maar ook bezoekers van buitenaf (denk aan toeristen) is het centrum de plek om elkaar te ontmoeten en dagelijkse boodschappen te doen.

De bouwkundige kwaliteit van de bebouwing is over het algemeen goed en geven geen aanleiding tot grote wijzigingen aan de bebouwing. Het gebruik van het centrum staat echter onder druk en is aanleiding geweest tot het samen met alle betrokken partijen opstellen van een Actiewijzer Centrum 2017 Zeewolde. In deze actiewijzer zijn 5 thema's centraal gesteld om dit gebied meer aantrekkingskracht te geven. In deze nota van uitgangspunten wordt de planologische vertaling van de actiepunten uit deze 5 thema's, voorzover deze planologisch kunnen worden vertaald, toegelicht.

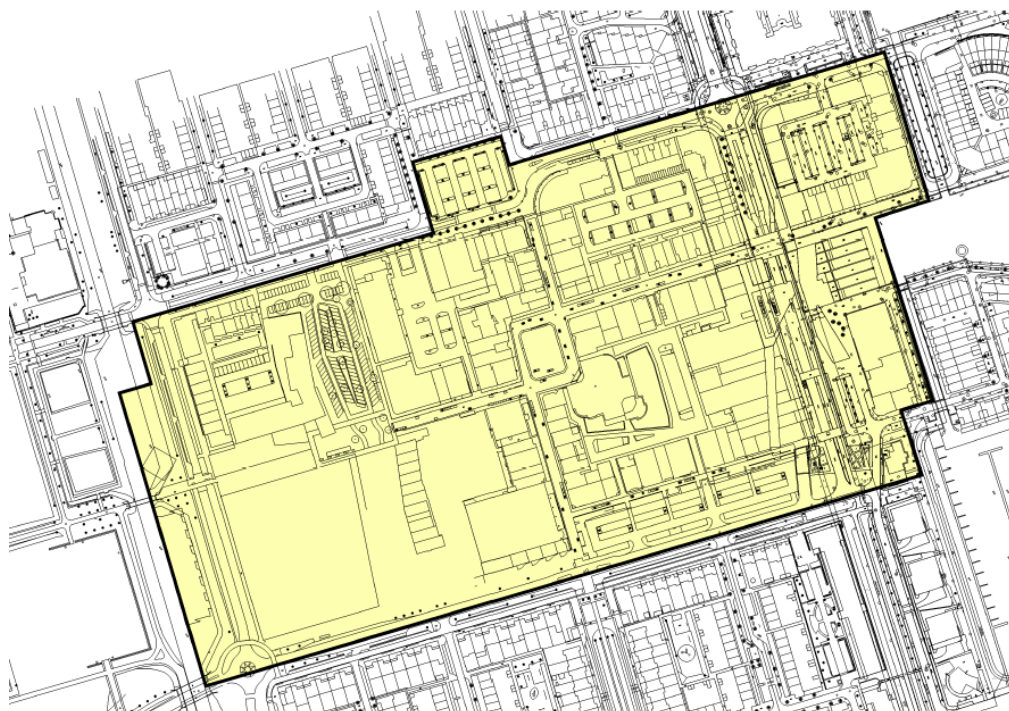
'Omgevingswet proof'

Deze nota van uitgangspunten ziet tevens op een pilot van de Omgevingswet. Dit betekent dat met de planherziening een 'omgevingswet proof' bestemmingsplan zal worden opgesteld. Omgevingswet proof houdt allereerst in dat alle aspecten van de fysieke leefomgeving een plek krijgen in dit plan. Omdat een omgevingsplan nog niet kan worden vastgesteld totdat de Omgevingswet in werking is getreden, zal de pilot van dit plan naast het gewone bestemmingsplan lopen. Zie daarvoor paragraaf 3.11.

'Omgevingswet proof' houdt daarnaast ook in dat de regels zo worden ingericht dat hetgeen zondermeer toegestaan is op grond van dit bestemmingsplan ook vergunningsvrij is onder de Omgevingswet. Hetgeen uitsluitend onder voorwaarden of met een afwijking kan worden toegestaan is dan aan een vergunning verbonden. Dit betekent dat we uitsluitend gaan regelen wat we willen regelen waarbij de uitgangspunten beschreven in hoofdstuk 3 de leidraad vormen.

Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het huidige bestemmingsplan Centrumgebied ligt globaal gezien op de Gelderseweg, Horsterweg, Zuiderzeeweg, Flevoweg, Flevoplein en Stevinweg. Dit betekent dat een deel van het huidige centrum, zijnde het gebied aan de havenzijde van de Gelderseweg, nu niet binnen de grenzen van het huidige bestemmingsplan valt. Om die reden zal het plangebied worden uitgebreid waarbij de nieuwe begrenzing komt te liggen op Eilandgracht, Raadhuisplein, Spui, Horsterweg, Zuiderzeeweg, Flevoweg, Flevoplein, Stevinweg, eerste gedeelte Eilandgracht.



2. Stedenbouwkundige beschrijving

Hoofdstructuur

Het centrum is een duidelijk afgebakend en compact winkelgebied met een omvang van circa 18.750 m² winkelvloeroppervlakte. Het gebied bestaat uit verschillende pleinen met daaraan winkelstraten met daarin diverse functies. Belangrijke elementen in deze structuur zijn o.a het Kerkplein, de overdekte winkelpassage Ravelijn en verbinding met de Aanloophaven.

Voorafgaand aan de procedure van het geldende bestemmingsplan 'Ontwikkeling centrumgebied' is het masterplan centrum 2012 opgesteld. Het plan heeft met name betrekking op de gebied rond de Gouwzee. Aan de westzijde van de Gouwzee met oorspronkelijk een bestemming 'Centrumdoeleinden' is de stedenbouwkundig opzet aangepast en afgestemd op een woonfunctie met (zorg- en servicewonen). Deze bouwblokken hebben in het bestemmingsplan 'ontwikkeling centrumgebied' de bestemming 'Gemengd'. Met de wijziging van de stedenbouwkundige opzet is het wonen op de begane grond mogelijk gemaakt. De bouwblokken zijn verkleind en de openbare ruimte van de Gouwzee vergroot. De verbrede Gouwzee is de autotoegankelijk gemaakt en zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd voor de het centrumgebied. Het parkeren voor de bewoners wordt in de bouwblokken gerealiseerd. Deze inrichting wordt in de volgende fase van de Gouwzee verder doorgezet richting de Horsterweg. Tussen de Marktstraat en het Marktpad is de Gouwzee als verblijfsgebied ingericht. De ruimte is voor auto oversteekbaar. Na realisatie van fase 2 van de Gouwzee zijn de parkeervoorzieningen verbonden. De Gouwzee vormt ruimtelijk de begrenzing van het centrumgebied met de bestemming 'centrumdoeleinden' en een overgang naar de bouwblokken met de 'gemengde' bestemming.

Detailhandel en horeca

In het huidige bestemmingsplan Centrumgebied is het kernwinkelgebied bestemd als centrum 1. Deze bestemming maakt horeca en detailhandel mogelijk. Het huidige kernwinkelgebied ziet op 'het rondje' Kerkplein, Raadhuisstraat, Ravelijn, Horsterplein, Kerkstraat. Het gebied daaromheen heeft de bestemming centrum 2, hier zijn naast detailhandel en horeca ook maatschappelijke functies en zakelijke dienstverlening toegestaan.

Maatschappelijke functies

Binnen het centrumgebied zijn diverse maatschappelijke invullingen. Belangrijkste invulling is het onlangs uitgebreide woon(zorg)centrum 'de Sfinx'. Dit wooncentrum kenmerkt zich door zorg op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

Wonen

Wonen vindt in het centrum over het algemeen plaats op de verdiepingen, de Eilandgracht, de Gouwzee, de Pioniersweg en de Stevinweg vormen hier een uitzondering op.

3. Uitgangspunten voor bebouwing en gebruik

Om het centrum vitaal en toekomst bestendig te maken zijn 5 actiethema's benoemd in de Actiewijzer Centrum Zeewolde. Niet alle van deze acties kunnen planologisch worden vertaald of lenen zich voor opnemen in een 'Omgevingswet proof' bestemmingsplan. Die actiepunten die wel door vertaald kunnen worden, zijn hieronder nader uitgewerkt.

3.1 Kernwinkelgebied

Compacter centrumgebied d.m.v. ABC strategie. Dit heeft tot doel een duidelijk afgebakend en compact winkelgebied met een (op basis van de huidige inzichten) gezonde omvang van circa 15.000 m² winkelvloeroppervlak (A gebied). In dit gebied is volop flexibiliteit en kunnen de centrumfuncties detailhandel, horeca, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening (uitbreidings-)ruimte krijgen. Dit betreffen dan vooral maatschappelijke en zakelijke dienstverlening dat aanloop genereert voor het winkelgebied.

Buiten dit kern centrumgebied (Ben C) domineert de woonfunctie en wordt verdere uitbreiding van commerciële publieksfuncties voorkomen. Bestaande rechten worden hierbij geaccepteerd.



Uitgangspunt 1:

Een flexibele bestemmingsplan regeling voor het kern winkelgebied (gebied A), waarbij volop ruimte wordt geboden voor functies die aanloop creëren.

3.2 Supermarkten

Supermarkten vormen belangrijke trekkers voor het centrum. De supermarkten dienen aantrekkelijk verspreid te liggen op strategische locaties. Dit betekent niet dat er ruimte is voor meer supermarkten maar wel voor verplaatsing van de huidige supermarkten. Het Ravelijn lijkt, onder voorwaarden van een aantal aanpassingen, een geschikte locatie voor een

supermarkt aan de oostkant van het centrum. Het huidige bestemmingsplan kent geen definitie van een supermarkt, waardoor elke kleine winkel qua assortiment ook snel wordt aangeduid als supermarkt. Door in het plan te regelen vanaf welke omvang een winkel wordt aangeduid als supermarkt kan op een meer flexibele wijze invulling worden gegeven aan winkelpanden zonder gelijk m^2 aan winkelvloeroppervlak van supermarkten toe te voegen.



Uitgangspunt 2:

De regeling voor supermarkten plaats onafhankelijk te formuleren zonder dat er meer m^2 winkelvloeroppervlakte bijkomt, waarbij een ondergrens wordt aangegeven wat wordt verstaan onder een supermarkt. Ter indicatie wordt gedacht aan een ondergrens van $500 m^2$ voor een supermarkt.

3.3 Wonen

In het kernwinkelgebied blijft wonen een belangrijke invulling / aanvulling op de verdiepingen. Buiten het kern centrumgebied domineert de woonfunctie en wordt verdere uitbreiding van commerciële publieksfuncties voorkomen. Voor wonen geldt dat er 2 soorten invullingen zijn, grondgebonden en appartementen. Bestaande rechten worden hierbij geaccepteerd.

Beleidsmatig zijn verschillende vormen van wonen onderscheiden: wonen, wonen met begeleiding en wonen in een bijzondere woonvorm / wooneenheid.

Regulier wonen (al dan niet met volledig pakket thuis, pleegzorg of gezinshuis) vindt plaats in woningen en/of woongebouwen. Bepalend voor wat je onder een woonbestemming kunt scharen is de vraag of er sprake is van een huishouden. Kamerbewoning past dus niet binnen de reguliere woonbestemming omdat er geen sprake is van een huishouden.

Het is van belang om het wonen en de mogelijkheid voor meer dan alleen wonen te definiëren in het kader van de ruimtelijke plannen. Hiervoor is de volgende indeling gekozen:

- Woning:
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en/of bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dan wel voor zover aangeduid op de verbeelding tevens bestemd voor (zelfstandige) kamerbewoning
- Woongebouw: een gebouw dat meerdere naast elkaar en/ of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden, eventueel aangevuld met een ontmoetingsruimte waarin maatschappelijke activiteiten plaatsvinden
- Kamerbewoning:
Bewoning van een woning door meerdere personen waarbij geen gezamenlijk huishouden wordt gevoerd
- Wonen met begeleiding:
Een complex van woningen met een bouwwijze die gericht is op zelfstandig wonen met begeleiding, waarbij in het complex ondergeschikt aan het wonen voorzieningen ten behoeve van de begeleiding zijn toegestaan
- Bijzondere woonvorm / zorgeenheid:
Een complex met een bouwwijze die gericht is op niet zelfstandig wonen, met voorzieningen gericht op begeleiding, zorg en/of verpleging, met overeengekomen zorg- en servicearrangementen

Wonen met begeleiding gebeurt binnen een reguliere woonbestemming, een bijzondere woonvorm / zorgeenheid krijgt een maatschappelijke bestemming c.q. aanduiding.

Uitgangspunt 3:

De regeling voor wonen buiten het kernwinkelgebied als uitgangspunt hanteren, met uitzondering van bestaande vestigingen. Voor de regeling van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen aansluiten bij de vergunningsvrije mogelijkheden.

De bestaande uitwerkingsbevoegdheid aan de Zuiderzeeweg voor wonen wordt in heroverweging genomen, er wordt een keuze gemaakt inzake de haalbaarheid van deze locatie.

Voor het centrumgebied is sprake van regulier wonen binnen de bestemming wonen of de bestemming gemengd (bovenwoningen in combinatie met centrumfuncties of maatschappelijke voorzieningen). De bijzondere woonvorm (zoals gedeeltelijk toegepast op de begane grond van de (uitbreiding van de) Sfynx zal worden aangeduid als bijzondere woonvorm. In aanvulling op de reguliere woonbestemming wordt ook kamerbewoning toegestaan. Kleinschalige (zelfstandige) woonvormen in het centrum (buiten de kernwinkelzone) lijkt met de toename van leegstand op de begane grond

een logische ontwikkeling. Dit zou een verschuiving kunnen betekenen van meer kantoor dan wel dienstverlenende functies van de verdieping naar de begane grond, wat weer ruimte biedt voor meer wonen (al dan niet in kleinschalige woonvormen) op de verdieping.

3.4 Evenementen

Het huidige bestemmingsplan Centrum kent geen specifieke regeling voor evenementen. In andere bestemmingsplannen (bijvoorbeeld Haven en Strandgebied) is wel een regeling opgenomen voor evenementen. Deze regeling ziet niet op een continu gebruik voor evenementen, want daar is het evenemententerrein voor bedoeld, maar geeft wel de mogelijkheid om een x aantal dagen per jaar evenementen te organiseren. Deze regeling zal ook in dit bestemmingsplan worden vertaald zodat de pleinen en winkelstraten binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan optimaal kunnen worden benut voor evenementen.

Uitgangspunt 4:

Regeling voor evenementen opnemen die aansluit bij de regeling voor evenementen in de andere (omliggende) plangebieden.

3.5 Horeca

In het huidige bestemmingsplan Centrum is horeca toegestaan tot ten hoogste categorie A van de opgenomen lijst. Dit betekent dat discotheken en muziekcafé's niet zijn toegestaan behalve aan het Horsterplein. Inmiddels wordt er een andere indeling voor horeca gehanteerd. Deze indeling sluit beter aan bij de verschillende functies van horeca en zal ook in deze herziening als zodanig worden toegepast. Uitgangspunt voor kernwinkelgebied blijft dat discotheken en partycentra niet zijn toegestaan gezien de impact die deze functies hebben op het gebied. In het afwijkingenbeleid is een regeling geformuleerd voor terrasschermen.

Uitgangspunt 5:

Voor horeca de lijst van horeca-activiteiten toepassen op dit plangebied. De afwijkingmogelijkheden voor terrasschermen in de bestemmingsplan regeling verwerken.

Het voorstel ten aanzien van terrasschermen en eventuele terrasoverkappingen is dat de regeling op voorhand niet zal worden geëvalueerd, maar wel als gevolg van inspraak en vooroverleg op punten kan worden aangepast.

3.6 Maatschappelijke functies

Binnen het plangebied zit als belangrijkste maatschappelijk invulling het woonzorgcentrum van de Sfinx. Waarbij op de begane grond zorg wordt geleverd en op de verdiepingen 'regulier' wordt gewoond. Daarnaast zijn er ook binnen het plangebied enkele maatschappelijke invullingen zoals de meermin en de recent gevestigde tandartspraktijk. Voor de functies zal een passende bestemming worden gegeven.

Nieuwe maatschappelijke vestigingen met een publieks-aantrekkende werking worden in het nieuwe plan mogelijk gemaakt.

Uitgangspunt 6:

Passende bestemming voor maatschappelijke functies buiten het kernwinkelgebied. Binnen het kernwinkelgebied uitsluitend maatschappelijke functies met aanloop (veel klanten, bijvoorbeeld een tandarts) toe staan. Hiervoor een flexibele afwijkingsregeling opnemen of buitenplans middels beleid regelen.

3.7 Dienstverlening

Onder dienstverlening wordt naast persoonlijke ook zakelijke dienstverlening en publiekgerichte dienstverlening verstaan. Persoonlijke dienstverlening is binnen het kernwinkelgebied zonder meer toegestaan, hieronder valt bijvoorbeeld een kapper. Deze functies passen bij uitstek in het kernwinkelgebied. Zakelijke dienstverlening is op dit moment alleen toegestaan buiten het kernwinkelgebied of in panden die een aanduiding hebben die dit mogelijk maakt. Ook voor deze functie geldt dat functies die aanloop creëren gewenst zijn in het kernwinkelgebied. Publiekgerichte of openbare dienstverlening (gemeentehuis en politiebureau) worden nu alleen toegestaan op specifiek aangeduide locaties. In het pand aan de Stevinweg 2, waar de MDF gevestigd is, wordt met name publiek gerichte dienstverlening uitgeoefend.

Uitgangspunt 7:

In beginsel elke vorm van dienstverlening bij recht toestaan in het kernwinkelgebied maar ook in het gebied daarbuiten. Dienstverlenende functies lenen zich bij uitstek voor de randen van het plangebied maar kunnen ook prima dienen als opvulling van leegstaande panden in het kernwinkelgebied, omdat ze publiek aantrekken en daarmee ertoe kunnen bijdragen dat er mensen in de straten van het centrumgebied komen.

3.8 Sport, cultuur en ontspanning

Sport in zin van sportscholen zijn nu alleen toegestaan in panden die hier specifiek voor bestemd zijn. Omdat een sportschool ook voor 'aanloop' zorgt is het is het een functie is die prima kan als aanvulling op het winkelaanbod. Het voorstel is om sportscholen bij recht toe te staan. Andere meer grootschaligere (in omvang) vormen van sport worden niet in het centrum toegestaan.

Bibliotheek valt formeel de noemer cultuur, maar gelet op de diversiteit aan functies (horeca, steunpunt bank en bieb) in dit gebouw, hoort deze functie in het kernwinkelgebied thuis.

Onder de noemer cultuur en ontspanning vallen bioscopen, musea bibliotheken, bowlingcentra, theater, schouwburg etc.. De vraag is of het opnemen van dit soort functies reëel is, tot dusverre hebben zich geen initiatieven gemeld en is de ruimte voor dergelijke functies fysiek ook beperkt. Het voorstel is om deze functies niet bij recht mogelijk te maken

maar maatwerk toe te passen op het moment dat initiatieven zich voordoen. Daarbij kijken we dan naar de relatie met Vestingveld waar ook leisurfuncties worden toegestaan.

Uitgangspunt 8:

Sportscholen, alsmede de bibliotheek, bij recht toestaan in het plangebied. Voor de overige functies geldt dat deze functies niet worden bestemd maar dat maatwerk wordt toegepast op het moment dat een initiatief zich voordoet.

3.9 Parkeren

Voor parkeren in het centrum geldt dat in principe alles openbaar is. Een gedeeltelijke uitzondering daarop vormen recente ontwikkelingen in de nog te realiseren vlekken. De parkeerbalans die het centrumgebied is opgesteld is een dynamisch gegeven. Functies die worden gefaciliteerd in het plan mogen niet conflicteren met deze parkeerbalans. In de parkeerbalans wordt rekening gehouden met de uitwisselbaarheid van functies, dat wil zeggen restaurants die met name in de avond bezoekers trekken en winkels die dat voornamelijk overdag doen. Eerder is besloten om niet 100% van de behoefte aan parkeerplaatsen te realiseren, maar 90%. Dit heeft tot doel om spreiding te bevorderen en ontmoedigt het autogebruik wat vanuit het oogpunt van milieu en duurzaamheid binnen de kern gewenst is.

Uitgangspunt 9:

De parkeerbalans voor het gehele gebied moet op orde zijn in combinatie met de flexibele regeling voor de diverse functies. Uitgangspunt daarbij is dat in het centrumgebied niet 100% van de parkeerplaatsen maar 90% van de behoefte wordt gerealiseerd. Aan de hand van een parkeerdrukmeting kan worden bekeken of de aannames die destijds zijn gedaan wat betreft dubbelgebruik en overlap in functies nog passend zijn.

3.10 Herontwikkeling en verdere invulling van het centrumgebied

Het centrumgebied blijft in ontwikkeling. Zo wordt er in de komende periode invulling gegeven aan de bouwlocaties achter de AH. Maar er zijn ook locaties die op termijn in aanmerking komen voor een herontwikkeling of verkleuring van functie.

Plannen in ontwikkeling

Bouwblok AH

Aansluitend aan de achterzijde van de Albert Heijn wordt langs het verlengde van de Gouwzee een woongebouw gerealiseerd met een deel met 18 sociale huur appartementen (De Pionier) en een deel met 15 koop (Gouwzicht) appartementen. De verkoop is gestart en de geplande start bouw is in het laatste kwartaal van 2018.

Zuiderzeeweg

Aan de westzijde van de Zuiderzeeweg worden langs het water twee woongebouwen met 16 appartementen (categorie duur) gerealiseerd

(De Marken) . De bouw zal naar verwachting ook in het laatste kwartaal 2018 starten.

Bouwlocatie tussen Zuiderzeeweg en AH

Aan de oostzijde van de Zuiderzeeweg/hoek Marktpad is een appartementencomplex in ontwikkeling met 33 sociale huurwoningen en 16 zorgwoningen (Gizeh). Hiervan is start bouw in het 1^e kwartaal van 2019 voorzien.

Op de hoek Gouwzee-Marktpad wordt een plan voorbereid voor 33 appartementen in het middeldure huursegment. Ook hiervoor geldt een geplande start bouw begin 2019.

Voor het resterende deel van deze bouwlocatie is er nog geen concrete planontwikkeling. Het kader van wat er maximaal qua programma past op deze vlek is wel bepaald.

Het huidige bestemmingsplan kent voor het bouwblok achter de AH en de bouwlocatie tussen de Zuiderzeeweg en de AH een verdeling van de 100 zorgeenheden en 100 woningen. Zoals het nu blijkt komen er meer woningen dan zorgleenheden, hier zal een passende bestemming voor moeten worden gegeven. Vooruitlopend hierop kan medewerking worden verleend door toepassing van een buitenplanse kruimelafwijking.

Herontwikkeling / verkleuring:

Flevoplein 1^t/m 6 (Locatie Deen supermarkt)

De bebouwing aan het Flevoplein bestaat uit een supermarkt en een horecaplint. De bebouwing is een van de oudste delen van het centrumgebied en op deze locatie is de ontwikkeling van het Zeewolde en het centrum gestart. Gezien de veranderingen in het winkelgedrag zal onderzocht moeten worden of de huidige bebouwing en bestemming voldoende mogelijkheden biedt voor de toekomst. Op de locatie wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande bestemming te wijzigen en aan te passen aan de toekomstige ontwikkelingen.

Strandweg 11 (locatie Paal 11)

De locatie heeft de bestemming 'centrumdoeleinden' met een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen. Bij de herziening van het bestemmingsplan wordt een mogelijkheid opgenomen om de bestaande centrumbestemming te wijzigen in wonen. In de huidige bestemming moet de begane grond voor centrumdoeleinden ontwikkeld worden en door het wijzigen van de bestemming kan op de begane grond ook een woonfunctie gerealiseerd worden. De regels voor het aanpassen van het bouwvlak blijven ongewijzigd.

Raadhuisplein 1 Voormalige brandweerkazerne

Een deel van de bebouwing van de voormalige brandweerkazerne aan het Raadhuisplein staat leeg. Voor de herontwikkeling zal integraal moeten worden gekeken naar het cluster van bebouwing van de brandweerkazerne, gemeentewerf en politie. De bestemming zal hierop moeten worden afgestemd.

Gelderseweg (mitra locatie)

Naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar Woonpalet is in februari 2014 een besluit genomen om het wijzigen van de begane grond naar een woonfunctie mogelijk te maken. De verzoeker is niet overgegaan tot realisatie van de functiewijziging. Op dit moment is de begane grond (grotendeels) ingevuld met centrumfuncties en lijkt het wijzigen van de bestemming niet meer actueel. Desalniettemin is dit wel een potentiële locatie voor wonen op de begane grond.

Voormalig Bibliotheek (Ravelijn)

De voormalige bibliotheek aan de Ravelijn staat leeg en zal een nieuwe invulling gerealiseerd moeten worden. De huidige bestemming 'Centrum' en functieaanduiding 'Bibliotheek' voldoet niet meer. De bestemming zal moeten worden afgestemd op mogelijk nieuwe invullingen met bijvoorbeeld wonen of centrumdoeleinden.

Uitgangspunt 10:

Voor de gebieden die op termijn voor een herontwikkeling dan wel verkleuring in aanmerking komen, zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid (ook onder de nieuwe Omgevingswet) voor het college om dit verder uit te werken onder de voor deze wijziging beschreven randvoorwaarden.

De gebieden die op korte termijn worden ingevuld, zullen van een passende bestemming worden voorzien.

3.11 Overnemen van regeling die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving uit verordeningen en beleidsregels

In het plan van aanpak Omgevingswet is opgenomen dat voor het plangebied van het centrum een pilot wordt gedraaid. Omdat het tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog niet mogelijk is om een omgevingsplan (een plan waarin alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving) vast te stellen, zal er naast de reguliere planherziening een pilot worden gedraaid waarbij in beeld wordt gebracht welke aanvullende regels en beleidsafweging in een toekomstig omgevingsplan kunnen worden gebracht. Het idee is om een soort schaduw plan te maken waarbij de verschillen tussen een reguliere herziening en een omgevingsplan inzichtelijk worden gemaakt.

Als apart traject loopt vooruitlopend op deze herziening een project waarbij, in het kader van een afstudeerproject, wordt bekeken welke regels moeten worden geïntegreerd in het omgevingsplan en welke zich daar juist niet voor lenen. Dit project moet uiterlijk eind september tot een afronding komen en als leidraad dienen voor de herziening van bestemmingsplannen en andere regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in omgevingsplannen.

Voor een gebied als het centrum moet je bij integratie van regels uit verordeningen en beleid, vooral denken aan de algemene regels uit de

Algemene plaatselijke verordening met betrekking tot bijvoorbeeld terrassen, standplaatsen en uitstallingen, het gebruik van het openbaar gebied ten behoeve van evenementen en markten en ligplaatsen. Daarnaast moet je bij deze integratie van regels ook denken aan redelijke eisen van welstand.

4. Overzichtsmatrix

Onderwerp	Huidig	nieuw
kernwinkelgebied	onderscheid centrum 1 en 2, waarbij in centrum 1 uitsluitend horeca en detailhandel zijn toegestaan	flexibele regeling voor het kernwinkelgebied waarbij volop ruimte wordt geboden voor functies die aanloop creëren
supermarkten	uitsluitend de bestaande zonder ondergrens of definitie	regeling plaats onafhankelijk formuleren en een ondergrens aangeven.
wonen	in kernwinkelgebied uitsluitend boven de voorzieningen, buiten kernwinkelgebied als uitgangspunt	in kernwinkelgebied uitsluitend boven de voorzieningen, buiten kernwinkelgebied als uitgangspunt
evenementen	geen regeling	regeling opnemen die aansluit bij de regeling voor omliggende plangebieden
horeca	verouderde lijst met horeca activiteiten	aangepaste lijst met horeca activiteiten in plan brengen evenals de afwijkingsregels voor terras(schermen en overkappingen) . uitgangspunt blijft geen discotheken en partycentra
maatschappelijke functies	buiten kernwinkelgebied toegestaan	binnen kernwinkelgebied ook mogelijk maken, mits het functies betreffen met aanloop. afwegen of dit binnenplannen of buitenplannen moet worden geregeld
dienstverlening	buiten het kernwinkelgebied toegestaan. in het kernwinkelgebied uitsluitend persoonlijke dienstverlening toegestaan en zakelijk voor zover bestaand en aangeduid	elke vorm van dienstverlening toestaan binnen en buiten het kernwinkelgebied.
sport cultuur en ontspanning	alleen toegestaan voor zover aangeduid	sportscholen alsmede bibliotheek bij recht toestaan, voor de overige functies geldt dat maatwerk wordt toegepast op het moment dat een initiatief zich voordoet
parkeren	behoefte wordt bepaald aan de hand van een parkeerbalans 90% van de behoefte wordt gerealiseerd	behoefte wordt bepaald aan de hand van een parkeerbalans 90% van de behoefte wordt gerealiseerd

Onderwerp	Huidig	Nieuw
herontwikkeling	wijzigingsbevoegdheid op Strandweg 11	wijzigingsbevoegdheden op Flevoplein 1 t/m 6, Raadhuisplein 1, Geldersweg (mitra locatie), voormalige bibliotheek (Ravelijn en Strandweg 11