

Geachte commissieleden,

Als voorzitter van de BIZ 's-Gravenszande, spreek ik in namens de ondernemers in het centrum van 's-Gravenszande en MKB Westland.

Inwoners, ondernemers en BIZ Centrum 's-Gravenszande zijn blij met het prachtig opgeknapt voormalige gemeentehuis in het bruisende hart van ons centrum. Na vele jaren leegstand is een van de belangrijkste aanzichten in het hoofdcircuit van ons winkelcentrum meer dan het bekijken waard. Dit laat onverlet dat er best wat opmerkingen te maken zijn hoe het allemaal gelopen is en het resultaat anders is dan ons destijds in het vooruitzicht is gesteld.

Waar het ons op dit moment om te doen is, is het volgende.

Zoals blijkt uit de brief van 5 augustus 2024, die we eerder verzonden aan het college, maken wij ernstig bezwaar tegen de aangevraagde vergunning tot wijziging van het bestemmingsplan die tot doel heeft 4 appartementen tot stand te brengen in plaats van horeca of detailhandel.

Ik licht dat graag nog kort toe.

Zoals uit onze brief blijkt, heeft de realisatie van de herinrichting van het voormalige gemeentehuis een hele voorgeschiedenis. Ik zal u een uiteenzetting van de voorgeschiedenis besparen. Resultaat is wel dat van het oorspronkelijke plan veel minder is overgebleven. De maatschappelijke functies van de bibliotheek en Vitis Welzijn zijn al uit het bouwplan verdwenen ten koste van extra appartementen, met als gevolg minder reuring en bezoekers en daarmee potentiële klanten in ons winkelgebied.

Nu dreigt als gevolg van de door ons bestreden vergunningsaanvraag, op een cruciale locatie in het centrum ook nog eens winkel- en horecaruimte te sneuvelen. Dit is in flagrante strijd met het geldende beleid van de gemeente zoals weergegeven in de detailhandelsvisie 2021 – 2026 en met het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan.

Deze documenten zijn het kompas waarop de ondernemers in het centrum varen wat betreft hun vestigingsplannen en investeringen. De voorgenomen functiewijziging wordt gedreven door motieven vanuit de ontwikkelaar. Uit het oogpunt van goed bestuur – de overheid moet betrouwbaar zijn en onevenredig nadeel van te nemen maatregelen voorkomen – dient de belangenafweging in deze situatie in het voordeel van onze ondernemers uit te pakken.

Het college zou naar verluid een anterieure overeenkomst met deze ontwikkelaar hebben gesloten waarin een zeer nadelig artikel voor het college staat. Als de ontwikkelaar na 6 maanden geen huurder heeft gevonden voor de detailhandel- en horecaruimte, dan moet het college meewerken aan deze omzetting naar woningen. De ontwikkelaar heeft de ruimtes vervolgens onopvallend gedurende 6 maanden tegen torenhoge tarieven aangeboden. Nu daar logischerwijs niemand op reageerde, probeert de ontwikkelaar deze wijziging af te dwingen bij het college.

Weet dat U, als Raad, niet aan dergelijke wurgafspraken met de ontwikkelaar bent gebonden. In de anterieure overeenkomst zal vrijwel zeker het voorbehoud zijn gemaakt dat omzetting niet aan de orde is als bestuurlijk (bijvoorbeeld door de Gemeenteraad) wordt ingegrepen.

Met de door ons bestreden invulling van het plangebied levert het centrum ernstig in aan aantrekkelijkheid. Het gaat ons niet alleen om de harde winkel-/ en horecaoppervlaktes, maar ook om behoud van de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van het winkelgebied.

De gevraagde vergunning vraagt ook om andere redenen om ellende. De toekomstige bewoners wonen direct aan het centrale horeca- / en Marktpllein. Handhavingsissues als gevolg van vermeende overlast van bijvoorbeeld de vrijdagmarkt en/of horecafestiviteiten zijn onvermijdelijk.

Ook wil ik wijzen op het risico van precedentwerking. Het is ons bekend dat deze casus met argusogen wordt gevolgd. Het komt vaker voor dat een pand van eigenaar of gebruiker wisselt.

Wij als BIZ zouden graag het gesprek zijn aangegaan met de ontwikkelaar, maar ons is door de ontwikkelaar in niet mis te verstane woorden te kennen gegeven om geen contact meer op te nemen. Er rest ons dus niet anders dan een beroep op uw Raad te doen om te voorkomen dat de functiewijziging gaat plaatsvinden.

Aangezien wij als BIZ met een grote informatieachterstand kampen, die wij ondanks verzoeken tot inzage niet kunnen inlopen, hebben wij ons inmiddels genoodzaakt gezien om een Woo-verzoek in te dienen rondom de gang van zaken rondom deze functiewijziging.

Wat vragen wij van u als gemeenteraad:

Wij verzoeken U als Raad alles in het werk te stellen om de gevraagde functiewijziging niet te laten plaatsvinden. Nogmaals, de gemeenteraad is niet gebonden aan een eventueel privaatrechtelijke overeenkomst. U als raad kan bijvoorbeeld een motie aannemen waarbij het college wordt verzocht om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Ik dank u voor uw aandacht.