Gemeente Heerde

cittaslow

Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2025-44

Datum: 8 april 2025
Van collegelid: K. Harink
Aan: Raads- en commissieleden
Onderwerp: Evaluatie gebied en maatregelen compact centrum Heerde

Inleiding
De fractie van de CDA heeft de raadscommissie in haar vergadering van 23 september 2024 gevraagd om de ARI van 4 april 2023 met betrekking tot Winkelgebied/compact centrum Heerde te agenderen voor bespreking. Specifiek ging het om de vraag of de afbakening van het compact centrum met betrekking tot locaties waar wel/geen transformatie mogelijk is nog gewenst of aanpassing behoeft. Dit naar aanleiding van pandeigenaren die hebben ingesproken bij behandeling van het bestemmingsplan Bonenburgerlaan 23-29 te Heerde in de raadsvergadering van april 2024 en hierbij onder andere refereerden aan het vastgestelde afwegingskader.

Het college heeft toegezegd de afbakening van het gebied en de bijbehorende maatregel te beoordelen en heeft het volgende standpunt ingenomen:
1. Wij hebben besloten om het voorlopige beleid te handhaven;
2. Wij houden vast aan het huidige afwegingskader;
3. In navolging toezegging portefeuillehouder, zijn wij voornemens het huidige beleid eind 2028 opnieuw te evalueren.

<u>Eerdere besluitvorming en kaders:</u>
- Raadsbesluit van 1 februari 2016: kaart waarop afbakening ‘compact centrum’ en ‘aanloopstraten’ staan aangegeven (bijlage 1)
- Collegebesluit van 4 april 2023 + ARI gemeenteraad: afwegingskader transformatie winkels naar wonen compact centrum (bijlage 2)

Kernboodschap
1 <u>Advies om voorlopig beleid te handhaven</u>
Naar aanleiding van de bespreking van dit onderwerp in de raadscommissie van september 2024 hebben wij de Centrummanager van Focus-MKB de opdracht gegeven om te beoordelen of het compacte centrum en het daarbij ingestelde afwegingskader voor transformatie nog wenselijk is. De centrummanager is vanaf mei 2023 in Heerde aan het werk en heeft inmiddels een goed beeld gevormd over het centrumgebied, de vragen die er liggen en heeft ook rechtstreeks contact met de ondernemersvereniging en veel ondernemers op het dorp.
Zijn advies is:
a. Het handhaven van de huidige afbakening van het compacte centrumgebied. Er is geen noodzaak de eerder vastgestelde afbakening van 1 februari 2016 te wijzigen;
b. Het voorlopig in stand houden van het afwegingskader voor de Bonenburgerlaan 18 t/m 30 om te mogen transformeren naar wonen en dit over een aantal jaren opnieuw te bekijken;

c. Medio 2028, na de realisatie van de diverse centrumprojecten, een brede evaluatie te houden over de toekomst van de Bonenburgerlaan.

Bij het onderzoek zijn een aantal ondernemers in het voorste deel van de Bonenburgerlaan en de Ondernemersvereniging Heerde betrokken. Bijgaand het advies van de centrummanager d.d. 31 oktober 2024 (bijlage 3).

2 Het afwegingskader zorgt voor actiestand bij pandeigenaren om pand wel in de markt te zetten

Het afwegingskader dat door ons is vastgesteld in april 2023 heeft betrekking op de panden in het achterste deel van de Bonenburgerlaan (nr. 18 t/m 30), nog steeds gelegen binnen het aangewezen gebied 'compacte centrum' zoals vastgesteld op 1 februari 2016. Doel ook voor dit achterste deel van de Bonenburgerlaan, is instandhouding van het winkelgebied om het centrum aantrekkelijk te houden voor inwoner/bezoeker. Wij ontvangen daarentegen wel meer transformatievragen naar wonen voor dit deel van het gebied 'compact centrum'. Daarnaast is in dit deel ook sprake van meer langdurige leegstand van panden en daardoor ook achteruitgang van de gebouwen en er is al een afwisseling van wonen en winkels. De toegevoegde waarde voor het compacte centrumgebied is in dit deel van de Bonenburgerlaan beperkter dan in het overige deel. Dat heeft ons in april 2023 doen besluiten om het afwegingskader transformatie winkels naar wonen in het 'compact centrum' vast te stellen. Dit afwegingskader met randvoorwaarden is dus nog maar relatief kort van kracht (2 jaar). Dat pleit ervoor om voorlopig de dynamiek in de markt en de kleinschalige initiatieven die zeker ook nog voorbij komen te blijven faciliteren. Hiervoor is het essentieel om het huidige afwegingskader in stand te houden, waardoor eigenaren van leegstaande panden in het achterste deel van de Bonenburgerlaan wel na een periode van 3 jaar eventueel kunnen transformeren naar wonen. Hiervoor moeten ze wel actief het leegstaande of leegkomende winkelpand voor een periode van 3 jaar aanbieden aan de markt als winkel om zo ook onderbouwd de vraag bij de gemeente in te dienen om te mogen transformeren omdat er geen potentiële nieuwe eigenaar is gevonden voor winkelruimte.

3 Platform Centrum Heerde is geïnformeerd

Tijdens de vergadering van dit platform op 21 november 2024 zijn de deelnemers aan het platform ingelicht over het advies van de centrummanager aan het college over de huidige afbakening van het centrumgebied en met name rondom de Bonenburgerlaan. Daarbij is aangegeven dat de insteek van de wethouder is om te kiezen om het gebied eerst ongewijzigd te laten en nog in gesprek te gaan met twee betrokken ondernemers in de Bonenburgerlaan op grond van het advies van de Centrummanager. Deelnemers aan het platform zijn een vertegenwoordiging van de Ondernemersvereniging Heerde, Visit Heerde, pandeigenaren in het centrum, de centrummanager en de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk).

4 Bijeenkomst 4 februari 2025 met pandeigenaren Bonenburgerlaan 3 tot en met 17

Op grond van het advies van de centrummanager is er contact geweest met de twee ondernemers in de Bonenburgerlaan. Naar aanleiding hiervan is een bijeenkomst gepland met alle pandeigenaren in het voorste deel van de Bonenburgerlaan met als doel alle eigenaren te informeren over het huidige beleid en de insteek van de wethouder om het college te adviseren om het huidige beleid t.a.v. het compacte centrum voorlopig niet te wijzigen en medio 2028 opnieuw te gaan evalueren als alle ontwikkelopgaven in het centrum nagenoeg zijn afgerond. Bijgaand ontvangt u een verslag van deze bijeenkomst (bijlage 4).

Ten aanzien van de ingebrachte punten kan het volgende worden toegelicht:

- *Niet meegenomen/gehoord in aanpassing beleid compact centrum (4 april 2023).*
  De handvaten die zijn opgesteld voor het afwegingskader transformatie zijn met de Ondernemersvereniging Heerde gecommuniceerd. De Ondernemersvereniging heeft de mogelijkheid om te transformeren van winkel naar wonen onder voorwaarden aan de orde gebracht in hun ledenvergadering. Door de aanwezige leden is er maar minimaal gereageerd

op het voorstel. Deze discussie heeft voor ons toen niet geleid tot ander inzicht. En door het bespreken met de Ondernemersvereniging en inbrengen in de ledenvergadering is destijds afgewogen dat de betrokkenen in het compacte centrum voldoende zijn meegenomen/gehoord om een afwegingskader voor transformatie vast te stellen.

- *Ontnemen van rechten die achterste deel Bonenburgerlaan (18-30) wel heeft*
  De Bonenburgerlaan vanaf nummers 3 t/m nummer 30 vallen al vanaf het begin binnen het gebied compact centrum (besluit 1 februari 2016). Dat is niet gewijzigd. Dat in april 2023 is besloten om een afwegingskader voor transformatie van winkels naar wonen compact centrum vast te stellen en deze is gericht op het achterste deel (nummers 18 t/m 30), houdt niet in dat er rechten worden ontnomen ten aanzien van pandeigenaren van het voorste deel. Deze panden vallen sinds 2016 onder de uitgangspunten van het compact centrum en dat is niet gewijzigd. Wat wel gesteld kan worden is dat het achterste deel van de Bonenburgerlaan inderdaad meer transformatiemogelijkheden heeft gekregen ten opzichte van het voorste deel van de Bonenburgerlaan. Hieraan ligt ook een motivatie ten grondslag op basis waarvan dit besluit is genomen. Zie ook punt 2 van deze kernboodschap en het collegebesluit van 4 april 2023.
- *Bonenburgerlaan kan niet meer als winkelstraat functioneren, te weinig winkeloppervlakte door gemaakte knip*
  Door de mogelijke transformatie van panden in het achterste deel van de Bonenburgerlaan verandert het winkelgebied in een afwisseling van winkel en wonen. Doel is echter nog steeds om het winkelgebied in stand te houden om het centrum aantrekkelijk te houden voor inwoner en bezoeker. Transformatie is daarom ook alleen onder voorwaarden toegestaan, als her-invulling met centrumfuncties in die panden niet reëel blijkt te zijn. Met het transformatiekader wordt dus zorgvuldig afgewogen en een belangenafweging gemaakt tussen transformeren of behoud van winkelruimte in dit gebied. Op dit moment is het te vroeg om vast te stellen dat er geen sprake meer is van een 'winkelstraat' door te weinig 'winkeloppervlakte'.
- *Bonenburgerlaan en Dorpsstraat zijn twee separate winkelstraten en niet één compact centrumgebied*
  In het centrum van Heerde is er sprake van één aangewezen compact centrumgebied. Dit zie je ook terug in kaartjes zoals in de centrumvisie 2.0 of in de bestemming van deze panden (Centrum). Maar ook in de plannen die de komende tijd worden uitgevoerd. Zo wordt in het huidige plan van Centrumontwikkeling versterking gezocht in de verbinding tussen Van Meurspark, Bonenburgerlaan en Dorpsstraat. Wij blijven het centrumgebied van Heerde als één geheel gezien, waaronder dus ook één compact centrumgebied.
- *Toekomstwaarde van het pand voor pandeigenaren door huidige regeling onzeker*
  Zoals bij het 3e punt bij deze toelichting ook staat aangegeven, is het op dit moment te vroeg om vast te stellen dat er geen sprake meer is van een 'winkelgebied' in de Bonenburgerlaan en dus ook te vroeg om te stellen dat er sprake is van een onzekere toekomstwaarde van panden. In het voorste deel van de Bonenburgerlaan zitten nu nog volop centrumfuncties zoals winkels. Met de versterking van de verbinding zoals benoemd onder het 4e punt gaan wij ervanuit dat dit voorlopig ook zo zal blijven. Ook met de komst van zoveel extra woningen in het centrum en in de gemeente gaat het inwonersaantal stijgen wat veelal ook zal leiden tot extra aankopen in een winkelcentrumgebied.

5 Handhaven van het huidige gebied en maatregelen compact centrum Heerde

Op grond van het advies van de centrummanager en de hiervoor genoemde punten hebben wij besloten om het aangewezen gebied als 'compact centrum' en de daarbij behorende maatregelen ongewijzigd te laten. Medio 2028 (Q4) als het merendeel van de centrumontwikkelingen zijn afgerond, gaan wij dit geheel opnieuw evalueren.

6 *Maatregel compact centrum gericht op de aanloopstraten is verouderd*
De maatregel compact centrum gericht op het deel 'aanloopstraten', door de raad vastgesteld op 1 februari 2016 en een aanvullend besluit op 3 april 2017 behoeft wel aanpassing. Deze maatregels is in een periode waarin er sprake was van toenemende leegstand in het centrum vastgesteld. Inmiddels is er nauwelijks sprake van leegstand en is er in het centrum steeds meer diversiteit van winkels en dienstverlenende bedrijven. Volgens het CBS is er in 2023 een toename van 10% winkels in de gemeente Heerde geweest. De vraag is dus of de maatregel met betrekking tot de 'aanloopstraten' uit 2016 en aangevuld in 2017 nog past bij de huidige situatie van het centrum van Heerde. Er is tot op heden in geen enkele situatie overgegaan tot gebruikmaking van de maatregel door de gemeente tot het weghalen van een detailhandel bestemming (winkel) na meer dan een jaar leegstand van een pand. Wel hebben pandeigenaren zelf in deze aanloopstraten gebruik gemaakt van transformatiemogelijkheden naar wonen zoals ook past binnen het beleid voor deze aanloopstraten. Wij zullen daarom met een separaat raadsvoorstel komen om de maatregel compact centrum gericht op de aanloopstraten in te trekken, aangezien deze maatregel door de raad is vastgesteld.

Vervolg
Wij zullen de betrokken partijen informeren over ons besluit met betrekking tot de 'evaluatie maatregelen compact centrum Heerde'. Voor het intrekken van de maatregel met betrekking tot de 'aanloopstraten' komen wij bij u terug met een raadsvoorstel.

Bijlagen:
1. Raadsvoorstel 1 februari 2016 + bijbehorende kaart;
2. Memo centrummanager compactheid centrum, Bonenburgerlaan d.d. 31 oktober 2024;
3. Verslag bijeenkomst pandeigenaar Bonenburgerlaan 3-17, d.d. 4 februari 2025.

Ter inzage:
4. Collegevoorstel 4 april 2023 + bijbehorende kaart Bonenburgerlaan;