



## Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2023-27

Datum: 04-04-2023  
Van collegelid: S. Nienhuis en W. Meijer  
Aan: Raads- en commissieleden  
Onderwerp: Winkelgebied/compact centrum Heerde

### Inleiding

De Ondernemersvereniging Heerde heeft in 2019 samen met de gemeente Heerde aan het Platform De Nieuwe Winkelstraat (DNWS) gevraagd een traject te begeleiden om te komen tot een "Kom-In-Actieplan toekomstbestendig centrum Heerde". Het doel van dit gezamenlijke initiatief was om helder te krijgen met welke aanpak de positie van het centrum van Heerde versterkt kon worden en hoe de samenwerking van de betrokkenen bij het centrum hierop ingericht kon worden.

Inmiddels is het traject DNWS afgerond. In bijgevoegde bijlage 1 'Analyse kom in actieplan' treft u informatie aan over het traject en de resultaten van dit traject. Daaruit voortvloeiend heeft een onafhankelijk bureau in 2022 onderzoek gedaan naar de toekomstbestendigheid van het centrum. In bijgevoegde bijlage 2 'Notitie uitkomsten inventarisatie compactheid centrum Heerde' vindt u o.a. de aanbevelingen die hierin zijn gedaan. Deze hebben o.a. betrekking op de kadering en aanpak van het compacte centrum. Voor een deel van de Bonenburgerlaan is het gewenst om een kader op te stellen om bij langdurige leegstand transformatie mogelijk te maken. Hiervoor is een kader opgesteld, deze treft u aan in bijlage 3. In dit kader zijn ook de kaders voor de andere straten/gebieden in het centrum opgenomen. Aangezien het hier gaat om een uitwerking van de door u vastgestelde Centrumvisie, ziet het college deze kaderstelling als een bevoegdheid van het college.

### Kernboodschap

Het college neemt kennis van:

- a. Analyse 'Kom in Actieplan' van De Nieuwe Winkel Straat
- b. Notitie uitkomsten inventarisatie compactheid centrum Heerde

Het college stelt het 'Afwegingskader transformatie winkels naar wonen compact centrum' vast. Dit om een nadere uitwerking te geven aan het afwegingskader voor het compacte centrum, zodat bij leegstand een duidelijk stappenplan kan worden gevolgd. Dit moet ertoe leiden dat her-invulling met een commerciële functie actief wordt nagestreefd en langdurige leegstand zo veel mogelijk wordt voorkomen.

## **Argumenten**

*1.1. Aan de rand van het compacte centrum aan de Bonenburgerlaan is sprake van leegstand. In dit gebied wisselen winkels en woningen elkaar af. Leegstand en achteruitgang van de gebouwen willen we voorkomen.*

In het geval dat het niet reëel is dat aan de rand van het compacte centrum aan de Bonenburgerlaan een pand opnieuw gevuld wordt met een winkel, vinden wij het redelijk om een positieve grondhouding aan te kunnen nemen om te transformeren naar wonen. Dit past ook in onze systematiek van uitnodigingsplanologie.

*1.2. Voor initiatiefnemers, maar ook voor de gemeente is het wenselijk dat er werkafspraken zijn hoe initiatiefnemers kunnen aantonen dat het niet reëel is dat een pand opnieuw gevuld wordt met een winkel.*

Daarom hebben we handvaten opgesteld om dit te kunnen aantonen. Deze handvaten zijn met de OVH gecommuniceerd. De OVH heeft de mogelijkheid om te transformeren in de ledenvergadering aan de orde gebracht. Door de aanwezige leden is er maar minimaal gereageerd op het voorstel. Deze discussie heeft voor ons niet geleid tot ander inzicht.

*1.3. Het voorgestelde stappenplan dwingt de pandeigenaar om eerst her-invulling met een commerciële functie te onderzoeken en aan te bieden.*

Voordat er een grondhouding over de her-invulling van een pand wordt ingenomen, moeten door de pandeigenaar of planontwikkelaar concrete stappen gezet worden. De uitkomsten van deze stappen worden aangeleverd bij de gemeente. Hieruit moet blijken dat er in de voorliggende periode geen andere invulling mogelijk was en transformatie naar wonen wenselijk is.

De stappen zijn in bijgevoegde notitie uitgewerkt. In deze notitie staan de stappen verdeeld in 2 hoofdonderdelen:

1. Is er gedurende een periode van 3 jaar actief gecommuniceerd dat het pand te huur of te koop staat?
2. Zijn alle her-invullingsmogelijkheden van het pand onderzocht en concreet uitgewerkt?

*1.4. Leidt het stappenplan niet tot her-invulling met een commerciële functie, dan kan worden overwogen om de ruimte te transformeren naar wonen.*

Bij een principebesluit wegen meerdere aspecten mee. Als de stappen zijn doorlopen en dit niet tot her-invulling heeft geleid, betekent dit dus niet per definitie dat medewerking wordt verleend aan transformatie. Er kunnen redenen zijn om geen medewerking te verlenen, of redenen om medewerking te verlenen terwijl niet alle stappen zijn doorlopen.

## **Kanttekeningen**

*2.1 Door de transformatie van panden verandert het winkelgebied.*

Doel is instandhouding van het winkelgebied om het centrum aantrekkelijk te houden voor de inwoner/bezoeker. Transformatie is daarom alleen wenselijk als her-invulling met centrumfuncties niet reëel blijkt te zijn. Enige leegstand zorgt er namelijk ook voor flexibiliteit in het aanbod aan winkelruimte en kan nieuwe vestiging van winkels bevorderen. Met dit afwegingskader kan er een goede belangenafweging worden gemaakt tussen transformeren of behoud van winkelruimte in dit gebied.

### *2.2 Verdere ontwikkeling centrum*

In de analyse 'Kom in actieplan' en in de notitie uitkomsten inventarisatie compactheid centrum Heerde zijn meerdere aanbevelingen gedaan. Een deel daarvan zijn al uitgevoerd of hebben niet geleid tot actie. De aanbevelingen worden, voor zover mogelijk/wenselijk, opgepakt bij de verdere ontwikkeling van het centrum.

### *2.3 Centrummanager*

Eén van de aanbevelingen is het advies om een centrummanager aan te stellen. Binnenkort zal waarschijnlijk hierover een voorstel aan u worden voorgelegd.

### **Bijlagen:**

1. Analyse 'Kom in actieplan'
2. Notitie uitkomsten inventarisatie compactheid centrum Heerde
3. Afwegingskader transformatie winkels naar wonen compact centrum