Verslag commissie Stad
6 september 2021
Hoorzitting Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 2e partiële herziening Stadscentrum Dorpsstraat

Voorzitter : dhr. De Jong
Secretaris : dhr. Storm
Verslag : mw. Van der Aart (DemiSec)

Aanwezig: de dames Van Ballegooij, Bink, Bout-Wijngaards, Kraneveldt en Van der Meer en de heren Bauer, Bos, Haak, Hut, Schotel, Snels, Van der Snoek, Van Steenis, Van Rumpt, Velner, De Vogel, Weekenstroo en Weening

Insprekers:
De heer Swart, namens VvE Hovestein
De heer Leveau, namens VvE Parkzicht
De heer Van Rumpt

De **voorzitter**: Goedenavond allemaal, dan gaan we verder met het onderwerp op de agenda, de hoorzitting Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 2e partiële herziening Stadscentrum Dorpsstraat. Bij het bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Van de mensen die dit hebben gedaan zijn drie van hen aanwezig om gebruik te maken van het recht om de zienswijze mondeling te toelichten voor de commissie Stad. De commissie Stad treedt hierbij op als hoorcommissie. De insprekers krijgen ieder vijf minuten om hun zienswijze toe te lichten. We hebben dit gebruikt om vragen te kunnen stellen aan de insprekers. Mijn voorstel is om de eerste drie insprekers gewoon hun bijdrage te laten doen en dan een ronde van vragen te doen. Dan kunnen de insprekers wisselen om de vraag te beantwoorden. Mevrouw Van der Meer.

Mevrouw **Van der Meer**: Ik begrijp wat u wilt, maar het lijkt me juist in dit moment, met alle hygiëne maatregelen, misschien beter als de insprekers bij het spreekgestoelte blijven staan op het moment dat wij vragen hebben. Of geven we ze een plekje in de kring?

De **voorzitter**: Ik zat te denken dat dit zou kunnen, maar ik kan me vinden in wat u zegt. Als er behoefte is om na iedere termijn vragen te stellen, dan is het ook duidelijk en wordt voorkomen dat er heen-en-weer gelopen hoeft te worden. Daar heb ik niets op tegen. Dan gaan we dat zo doen. Ik geef mee dat we drie onderwerpen op de agenda hebben staan. Tussen de onderwerpen stel ik voor twee minuten te schorsen zodat insprekers en woordvoerders kunnen wisselen. Dan stel ik voor dat we naar de insprekers gaan. Ik heb als eerste de heer Swart, dan de heer Leveau en dan de heer Van Rumpt. Ieder voor vijf minuten. Mijnheer Swart, aan u als eerste het woord hier bij de katheder. U spreekt namens de VvE Hovestein. Gaat uw gang.

De heer **Swart**: Goedenavond, ik ben Rob Swart. Ik spreek namens de VvE commerciële ruimte Hovestein. Om maar met de deur in huis te vallen, u wordt misleid. De auteurs van het plan en de antwoorden op de ingebrachte zienswijze matigen zich kennis aan die ze niet hebben of waarbij het niet uitkomt om die kennis te gebruiken. Er wordt ontkend dat er sprake is van waardevermindering door het schrappen van de bestemming detailhandel. Ik ben register-taxateur en Recognised European Valuer. Vergeeft u mij de Engelse termen die in ons vakgebied veelvuldig aan de orde zijn. Bij de waardebepaling van commercieel vastgoed hanteren wij de European en of de international valuation standards. In die valuation standards is de regel van toepassing dat de waarde moet worden bepaald volgens de highest en best use. Dus het optimale gebruik. En dat staat los van hoe op het moment het werkelijk gebruik is. Iedere erkende taxateur bedrijfsmatig vastgoed zal dit kunnen onderschrijven. En in een winkelstraat is het optimale gebruik dus als winkelruimte. Verschil

in prijs tussen detailhandel en dienstverlening is circa € 60,00 per vierkante meter per jaar, ofwel € 800,00 per vierkante meter aan waarde. Met deze voorgenomen wijziging zit men dus aan de portemonnee van de eigenaar, aan het pensioen van de pensionado. Dan is er de stelling dat er geen schade is omdat er binnen vijf jaar gerepareerd kan worden. Letterlijk staat er: overgangsregeling om, onderstreept, bij uitzondering nog detailhandel te vestigen met een concreet verzoek aan het college en er kon worden meegewerkt aan de afwjjkingsbevoegdheid indien wordt aangetoond dat het verzoek geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat ter plaatse. In de praktijk derhalve een kansloze missie en bovendien een veel te korte periode in relatie tot de huurtermijnen die normaal gesproken gelden. En waarna zo een huurperiode eventueel een mutatie aan de orde is en dus heeft het al een bestemming. Verder krijgt de eigenaar ervoor in de plaats een woonbestemming. Dat is in de praktijk niet altijd een oplossing, afgezien van of het op alle locaties in de aanloopstraat gewenst is, is het fysiek niet overal mogelijk. In Hovestein, ook wel bekend als de Sparlocatie, in ieder geval niet. Nieuwbouw uit 2008, units die u zich moet voorstellen als een grote garagebox met een frontbreedte van 5,7 meter bij een diepte van 14 tot 15 meter met alleen daglicht via de voorpui. Ingesloten door bergingen en trappenhuizen van de bovengelegen woningen. Zestien units en waarvan de reactie op de ingediende zienswijze is dat er bij de hoekpanden meer daglichttoetreding is en er dus wel mogelijkheden zijn voor wonen. Vier hoekunits, dan blijven er dus twaalf over waar het onmogelijk is om conform het bouwbesluit woningen te realiseren. Ik vind het eerlijk gezegd ook moreel verwerpelijk om in 2008 als gemeente grond uit te geven met onder andere de bestemming Detail, met de bijbehorende hoge grondprijs en dan dertien jaar later te vinden dat de detailbestemming eraf moet. Dat is naar mijn mening geen zorgvuldige belangenafweging, zoals wordt gesteld. De levendige Dorpsstraat heeft ook diversiteit nodig en dat is bijvoorbeeld door een tweedehands kledingwinkel, modelbouw, hobbywinkel, wolwinkel, kringloopwinkel. Kortom, het soort detailhandel dat bij uitstek in een aanloopstraat kan worden gehuisvest en die voor de levendigheid kan zorgen. Leegstand ligt derhalve op de loer als detailhandel niet meer mogelijk is. Er is anders een bovenmatige leegstand in de Dorpsstraat, niet in het kernwinkelgebied, noch in de aanloopstraat. Resumé: ik ben het eens met een aparte en levendige Dorpsstraat. Maar te bereiken door het stimuleren van wonen en toestaan van alle vormen van dienstverlening in de aanloopstraat. Een draconische maatregel om de bestemming detailhandel te schrappen hoort thuis in andere vormen van democratie. Ik verzoek u derhalve om niet in te stemmen met dit zogenoemde uitsterfbeleid van de detailhandel. Dank u voor de aandacht.

De **voorzitter**: Dank u wel mijnheer Swart. Ik kijk even rond. Zijn er vragen voor mijnheer Swart. Ik begin bij mevrouw Van der Meer. Ik kijk nog even welke vingers er zijn, dan noteer ik dat ook meteen even. Van der Meer, Weening, Bos, Haak, mevrouw Bout. Dan doen we dat rondje eerst even. Te beginnen bij mevrouw Van der Meer.

Mevrouw **Van der Meer**: Ja voorzitter, ik heb twee vragen aan mijnheer Swart. U heeft het over misleiding. Begrijp ik dan dat u dat vooral bedoelt in het kader van het al dan niet ervaren van planschade. Omdat u zegt: we gaan er op achteruit. De tweede vraag is: zoals ik nu het verhaal heb begrepen heeft u nog vijf jaar de tijd om eventueel detailhandel in die locaties te krijgen. Verwacht u dat u dat nog voor elkaar krijgt? Want het staat nu toch al behoorlijk lang leeg.

De **voorzitter**: Mijnheer Swart.

De heer **Swart**: Met misleiding bedoel ik dat er wordt gesteld dat er geen schade is door het afhalen, weghalen van de detailhandelsbestemming. Dat wordt dan door allerlei redenen veronachtzaamd van: het valt wel mee en het is nu ook geen detail. Maar in veel gevallen is het al niet meer in gebruik als detail. Maar mijn bewering is juist: in de valuation standard is het zo dat je de highest en best use moet gebruiken, dus het optimale gebruik. Dat betekent juist dat je wel naar die bestemming die het heeft, moet kijken. Dat is in dit geval nog

detailhandelsbestemming. Dat is een duidelijk hogere waarde dan dat je het hebt over dienstverlening of zorg of wat dan ook. Die vijf jaar reparatietijd is maar zeer kort. Als je nu iets hebt verhuurd met een huurtermijn, over het algemeen, van vijf jaar dan komt die mutatie eventueel dus aan de orde precies als die termijn afloopt. Dan zou ik dus met mijn kinderkledingwinkeltje komen die dan niet meer mag. Als ik de formulering lees waarop die reparatie dan eventueel zou kunnen plaatsvinden, dan heb ik ervaring genoeg om te kunnen veronderstellen dat het dan gewoon niet meer gaat werken.

Mevrouw **Van der Meer**: Dank u wel.

De **voorzitter**: Oké, dank u wel. Dan ga ik naar de heer Weening.

De heer **Weening**: Ja, dank u wel. Ik ben benieuwd, u bent register-taxateur.

De heer **Swart**: Ja.

De heer **Weening**: U weet dus waar u over spreekt als je het hebt over waarde van panden of waarde van kasstromen. Als de gemeente nu aangeeft dat er geen sprake is van planschade, heeft u van de gemeente een deugdelijke onderbouwing gekregen? Of een onderzoeksrapport of iets dergelijks?

De heer **Swart**: Ik heb er geen rapport van gezien. Ik heb wel gezien dat tijdens het opstellen het rapport er nog niet was. Ik heb ergens gelezen dat het er nu wel zou moeten zijn. Maar nogmaals, er is wel degelijk sprake van schade omdat er gewoon een andere, minder-waardige bestemming qua waarde, aan die panden wordt gegeven.

De heer **Weening**: Misschien kan de wethouder ons verder helpen, ik heb het stuk ook niet gevonden.

De **voorzitter**: Ik weet niet of de wethouder daar op dit moment iets van wil zeggen. Ik zie dat wethouder Paalvast bij het onderwerp als wethouder staat.
Wethouder Paalvast kan de vraag beantwoorden, maar hij is tegelijkertijd aan de overkant geboekt.

Mevrouw **Van der Meer**: Voorzitter, is het misschien goed dat we afspreken dat we het planschadeonderzoek krijgen voordat we het in de commissie van volgende week bespreken? Want het is er wel.

De **voorzitter**: Ik word net ingefluisterd dat de wethouder eigenlijk niet deelneemt aan de discussie. Dus hebben we deze vraag in ieder geval even gemarkeerd voor de commissievergadering van volgende week. Dat lijkt me de juiste gang van zaken. Mijnheer Weening, uw vraag daarmee beantwoord? Oké, dan gaan we verder naar de heer Bos.

De heer **Bos**: Ja, dank u wel voorzitter. Vandaag heb ik ook het planschaderapport van het college ontvangen. Het is wel zo dat a priori wordt gesteld dat er woningen kunnen komen, en dat daarom planschade meevalt, maar a priori. De vraag is hoe ziet het plaatje eruit zonder woningen. Maar goed, dat is mijn vraag niet. Het gaat om afwegingsbevoegdheid. Detailhandel is dienstverlening, dan heb je vijf jaar de tijd om nog een vergunning aan te vragen en u zegt: dat is eigenlijk best lastig want de gemeente gaat dat allemaal toetsen. En ten tweede is het ook zo dat als er een winkel in komt, de winkel eeuwig moet blijven. Dat kan niet zo zijn dat een broer of zus er een ander winkeltje in overzet. Want dan is het einde oefening. Dat is heel vreemd. Terwijl ik dacht dat het bij een normaal bestemmingsplangebied zo is dat als de gemeente anders wil dat je dan vijf jaar de tijd krijgt om je recht nog te effectueren. Stel dat je nu wel woning kunt bouwen en dat ongedaan wilt maken. Dan is het raar. Binnen vijf jaar heb je tijd om er een woning van te maken, maar als

je de woning gaat verkopen is het opeens weer, weet ik veel, een fietsendinges. Dat is een hele rare constructie. Hoe kijkt u daar met uw ervaring tegenaan? Ik heb nog een tweede vraag daarna.

De **voorzitter**: Mijnheer Swart.

De heer **Swart**: Het is eerst in gebruik als dienstverlening. Dan vervalt de bestemming Detail. Dat is de stelling van het voorgenomen bestemmingsplan. Er is een reparatiemogelijkheid om eventueel weer die detailhandelsbestemming binnen de periode van vijf jaar te vragen. Ik heb dan A: een probleem met die vijf jaar. Omdat het vaak ook synchroon loopt met een huurperiode. Dus op het moment dat het aan de orde komt is die vijf jaar bijna voorbij, of is voorbij. B: er staat een zodanige tekst en overgangsregeling om, onderstreept, bij uitzondering nog detailhandel te vestigen door een concreet verzoek te doen aan het college. Dan kan er eventueel worden meegewerkt aan een afwijkingsbevoegdheid indien aangetoond is dat het verzoek geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het antwoord hoor ik al: we hebben het net zo ingesteld en dat hebben we net zo veranderd en dan kom jij nu met een kinderkledingwinkeltje, dat zien we helemaal niet als een noodzaak om dat nu weer te veranderen.

De **voorzitter**: Mijnheer Bos, gaat uw gang.

De heer **Bos**: Aanvullende vraag. Ik heb ambtelijk, bij de technische bijeenkomst, begrepen dat je een afwijkingsbevoegdheid kunt aanvragen. Als het wordt gehonoreerd moet je na de vijf jaar de winkel eeuwig handhaven. Ik weet niet hoe dat precies moet of zo, je kunt niet van eigenaar wisselen, je moet precies hetzelfde logo op de ruit hebben of zo. Misschien heb ik het verkeerd begrepen. Vanuit die sterfhuisconstructie nog een keer... heel lang meegaat, niet te kort want dan is het einde oefening. Nogmaals het is technisch door ons uitgelegd en misschien heb ik het verkeerd begrepen. Ik weet niet wat uw lezing is van hetgeen dat u tot u heeft genomen.

De heer **Swart**: De detailhandel moet weg. Dat is de doelstelling van het verhaal. Want er is bedacht dat het een compacte en levendige Dorpsstraat moet zijn. Er is bij bedacht dat als je detail niet weghaalt, dan is er onvoldoende aanbod voor het compacte stuk. Dat is een beetje de gedachte die hierachter zit volgens mij. Terwijl mijn stelling is: je moet het niet weghalen. A: zit je dan aan iemands portemonnee en B: het veroorzaakt juist leegstand zodra je de bestemming verandert en beperkt. Dan kom ik dadelijk met mijn wolwinkeltje of mijn hobbywinkel of mijn tweedehandskledingwinkel en dan mag het dus niet meer en dan staat het dus leeg. Als je een levendige Dorpsstraat wilt houden, dat zie je in allerlei steden, dan heb je aanloopstraten. En in die aanloopstraten zit een ander soort detailhandel. Iets dat minder hoeft te opbrengen zeg maar. En wat toch als winkel leuk is in zo een winkelgebied.

De **voorzitter**: Dan hebt u nog een tweede vraag.

De heer **Bos**: U noemt de niet bovenmatige leegstand. Dat is een goed punt. Want het kan best zijn dat wij hier als gemeente misschien wat vooroorlogs aan het bestrijden zijn. Er was natuurlijk een hele tijd van leegstand van winkels et cetera. Maar is het nog wel aan de orde hoor ik u zeggen. Is er nog wel bovenmatige leegstand? Want inderdaad, wij delen, maar goed het is een hoorzitting, het standpunt dat je ontzettend moet oppassen om niet te veel af te knabbelen van de Dorpsstraat. We hebben al een hele weg weggewerkt daar. Het is moeilijk de Dorpsstraat te bereiken. We gaan nu afknabbelen van die aanloopstraat. Wat houden we nog over. Je kunt ook zeggen haal die Dorpsstraat weg en maak er woningen van, klaar. Maar is de eigen insteek hoor. Dus de vraag is meer: de niet bovenmatige leegstand, hoe is de stand van zaken tegenwoordig?

De **voorzitter**: Mijnheer Swart.

De heer **Swart**: Die bovenmatige leegstand is nu niet aan de orde. Eigenlijk is het verrassend goed gevuld allemaal. Dat heeft wel eens zo zijn tijden dat het wat minder is en dat het wat meer is. Maar een beperking van de bestemming helpt in ieder geval niet mee om de leegstand te voorkomen. Hoe ruimer de bestemming, hoe makkelijker het is om dan weer iemand te vinden die de ruimte wil vullen. Inderdaad, ik heb met alle voorgangers, wethouders van Economische zaken en Ria Oosterhof en mevrouw Latestein gesproken. Allemaal hadden ze de vraag: wat hindert nu om de boel gevuld te krijgen? Eigenlijk was het altijd de afdeling Ruimtelijke Ordening. Want je kunt eindeloos twisten. Is het kantoorruimte dan kom ik met een tandarts aan en dan mag het niet en dan komt er een procedure en dan wordt er op basis van twee parkeerplaatsen die er niet zijn, terwijl er wel zeven zijn, ik weet niet of u een tandarts heeft met eigen parkeerplaatsen? Ik heb het in ieder geval nooit gehad, maar dan wordt in een kantoorunit met eigen parkeerplaats het vestigen van de tandarts afgewezen. Dan denk ik ja, jammer. Ik kan voorbeelden genoeg noemen van dit soort dingen. Ik zal het niet doen.

De **voorzitter**: We hebben nog twee vragenstellers. In ieder geval heb ik nog genoteerd de heer Haak en mevrouw Bout. Mijnheer Haak.

De heer **Haak**: Dank u wel voorzitter. Mijnheer Swart, bedankt voor het inspreken. Ik heb nog een vraag, aansluitend op wat al eerder is gezegd. U geeft aan dat er geen kennis is bij het advies. Wat stelt u dan voor om de juiste kennis in te zetten om de waarde juist te kunnen inschatten?

De heer **Swart**: Ik stel dat zo omdat er in de voorstellen, maar ook in de beantwoording van de zienswijze wordt gedaan alsof het allemaal niet waar is. Maar zodra je de bestemming verandert, dan zit je aan de waarde van het onroerend goed. Dan kun je wel zeggen dat het niet zo is, zoals in die stukken soms toch wel tot uiting komt, of de kennis is er niet, of het komt even niet uit om de kennis te gebruiken. Dat kan ook.

De **voorzitter**: Helder, dan ga ik naar mevrouw Bout.

Mevrouw **Bout**: Dank u voorzitter. Als u het goed vindt, heb ik ook twee vragen voor de heer Swart. De eerste: u spreekt van een beperking van de bestemming. U zegt: hoe ruimer de bestemming, hoe gemakkelijker het voor ons is om iemand voor die ruimte te vinden. Dat begrijp ik. Maar ik heb vorige week dezelfde technische bijeenkomst als de heer Bos gevolgd. Daar heb ik letterlijk opgeschreven: ondernemers mogen nog vijf jaar lang een winkeltje beginnen en de functie Wonen wordt toegevoegd. Dus zoals ik het vorige week heb begrepen wordt het bestemmingsplan juist ruimer en zou u daar dus blij mee moeten zijn. Kunt u me uitleggen waarom we dan iets anders horen en lezen in de stukken? Hoe komt het dat u het over een beperking heeft terwijl ik begrijp dat het ruimer wordt?

De heer **Swart**: Het laten vervallen van de detailhandel is een beperking. Een duidelijke beperking. Er bestaat een reparatiemogelijkheid om, als die bestemming er eenmaal af is, binnen vijf jaar aan het college een verzoek te doen om, in uitzonderlijk gevallen, van een afwijkingsbevoegdheid die het college heeft gebruik te maken om eventueel, als het geen afbreuk doet aan het woon- leefklimaat, die detailhandelsbestemming te herstellen. Dan zeg ik: ja, dat klinkt wel leuk, maar het is in de praktijk niets.

Mevrouw **Bout**: Ik zal de vraag volgende week ook aan de wethouder stellen, maar ik heb begrepen dat voorlopig de bestemming Detailhandel er niet afgaat. Alleen is er wel sprake van ….

De **voorzitter**: U hebt nog een tweede vraag?

Mevrouw **Bout**: Ja. De tweede vraag is: er is zojuist in de commissie plenair gesproken door een aantal ondernemers die gesproken hebben over de BIZ. Daarin zei de heer Molenkamp: de BIZ loopt tot aan Hovestein. Is dat dan tot aan Hovestein of tot en met Hovestein? Als het tot en met Hovestein is, weet u dan hoe het komt dat die bij het bestemmingsplan waar we het nu over hebben niet meedoet en bij de BIZ wel?

De **voorzitter**: Mijnheer Swart.

De heer **Swart**: De BIZ loopt tot en met Hovestein. Hovestein is een aanloopstraat, dus is het zo dat als het nu niet in gebruik is als detailhandel, namelijk als dienstverlening, dat dan de bestemming Detailhandel vervalt. Dat staat in het plan. Daar komt wonen voor in de plaats en mijn betoog zojuist was dat dit wel zo kan zijn, maar dat lukt niet overal. In Hovestein is dat bijvoorbeeld heel erg het geval.

De **voorzitter**: Dank u wel mijnheer Swart. Dan hebben we de vragen van de commissie gehad. Dan gaan we verder met de volgende inspreker. Dat is de heer Leveau. Hij spreekt in namens Vereniging van Eigenaren Parkzicht. Ook voor u vijf minuten. De vragen inventariseren we straks weer.

De heer **Leveau**: Dank u wel mijnheer de voorzitter. Ik spreek namens de bewoners van de VvE Parkzicht. Dat wil ik even nadrukkelijk aangeven. Ik heb een aantal punten die ik graag onder uw aandacht zou willen brengen. We hebben het op dit moment over de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan. Die sluit uiteraard aan bij de eerste partiële herziening. Maar een en ander betekent wel dat de vestigingsmogelijkheden voor horeca sterk worden verruimd. Dat betekent dat op ons plein de mogelijkheden voor horecavoorzieningen worden gecreëerd. Daar hebben wij grote bezwaren tegen. Het oorspronkelijke bestemmingsplan was er op gericht dat er vanuit woningen en bedrijfsruimten voor de detailhandel en dienstverlening, speciaal gericht op kinderen zou komen op het plein. Deze wijziging is zonder enig overleg met bewoners of inspraak van bewoners doorgegaan. Dat vinden we erg jammer en het heeft ons vertrouwen in de gemeentelijke overheid ernstig beschadigd. Natuurlijk was het een bestemmingsplan en het is ongetwijfeld gepubliceerd, maar als er dan zo een belangrijk plan komt, dat zo een enorme impact heeft op het wonen in de straat, dan hadden we op zijn minst verwacht dat er meer aandacht was besteed aan het betrekken van de bewoners. Als horeca op de begane grond van ons gebouw komt, dan veroorzaakt dat echt overlast voor de bewoners. Als we kijken naar de bezetting van de detailhandspanden en dienstverlening op dit moment, maar ook in de afgelopen jaren, dan ligt het voor de hand dat uitbreiding naar horeca in het verschiet ligt. De Dorpsstraat wordt in het plan aangemerkt als aanloopstraat. Dat betekent dat detailhandel in het pand niet meer mogelijk is als een van de detailhandels zijn activiteiten beëindigt. Dus gevolg: meer horeca. Op dit moment is met toestemming van de gemeente op het plein een paaldansstudio gevestigd. Volgens ons valt deze activiteit niet onder een van de categorieën detailhandel of dienstverlening. Onzes inziens betreft het een sportaccommodatie. Dus niet in overeenstemming met de bedoelingen van het bestemmingsplan. De activiteit veroorzaakt niet alleen overlast van muziek maar het gedreun van palen in dat pand veroorzaakt een indringend, krakend geluid in de vloer van de woning. Bemiddeling van de gemeente om dit probleem te oplossen is nog niet van de grond gekomen en de belangrijkste oorzaak daarvan is het hele gebeuren rond COVID. Het viel ons op dat in de staat van de woningen, bijlage 3 bij de eerste partiële herziening, de panden zijn die ons aangaan. Dus Dorpsstraat 117a tot en met p zijn niet genoemd. We vragen ons af wat dit betekent. Waar hebben we het nu eigenlijk over? Er gebeurt nog meer aan de straat. Er is sprake van dat de speeltoestellen bij de Zoetelaar worden verplaatst naar het pleintje bij ons. Als ik 's ochtends met mijn auto daar in wil rijden, overigens voor 11.00 uur, dan moet ik moeite doen om daar tussendoor bij mijn woning te komen. Want er staan terrassen bij de Zoetelaar, bij nieuwe winkels, de nieuwe detailhandel die er in dat straatje is. Als er steeds meer horeca op het plein komt, veroorzaakt dat echt een chaos. Kortom: ons

advies is horeca alleen toestaan in het kerngebied van de Dorpsstraat en niet in de aanloopstraat. Dat voldoet meer aan de wens om meer sfeer te creëren in een kernwinkelgebied. Daar wil ik het bij laten.

De **voorzitter**: Dank u wel mijnheer Leveau. Dan kijk ik even rond of er vanuit de commissie vragen zijn. Ik zie in ieder geval mevrouw Van der Meer. Anderen nog? Mevrouw Bout en de heer Haak. Mevrouw Van der Meer, gaat uw gang.

Mevrouw **Van der Meer**: Mijnheer Leveau, u zei dat u last heeft van iets? Begrijp ik dat er een of andere dansschool voor paaldansen in een van de panden is gekomen? Wat is het precies voor iets? Dat kon ik niet helemaal verstaan.

De heer **Leveau**: Het is een paaldansstudio waar 's avonds allerlei dansen worden uitgevoerd.

Mevrouw **Van der Meer**: Nu is het mijn tweede vraag, dat is wel lastig, ik heb het idee dat u komt inspreken over de eerste herziening op het bestemmingsplan. Want die is op dit moment gewoon niet aan de orde. Want we zijn met de tweede herziening bezig. Toevoegen van horeca is niet aan de orde in deze wijziging. Op dit moment en ook vorig jaar, was de horecabestemming al op diezelfde panden. Het enige dat er nu gebeurt is dat de detailhandel eruit gaat en dat de dienstverlening en dat soort dingen gewoon blijft bestaan. De horeca blijft ook bestaan. Wij kunnen niet heel veel beginnen omdat wij als raad het helemaal niet hebben voorliggen om het over horeca te hebben.

De heer **Leveau**: Ik begrijp wat u bedoelt met de eerste en tweede partiële herziening. Ik heb aangegeven dat ik het erg vervelend vind dat er nooit echt richting de bewoners overleg heeft plaatsgevonden toen het ging veranderen. Dat vind ik erg jammer. Dat hebben we ook aan onszelf te wijten. Dat begrijp ik ook best. Maar dat we met ons bezwaar durven komen is omdat er ongelimiteerd horeca kan worden gevestigd op het plein. Of het nu kan of niet kan, we hebben daar hele grote bezwaren tegen. Zeker als de detailhandelszaken die er zijn weggegaan. Want dan bestaat de mogelijkheid om daar horeca te vestigen.

De **voorzitter**: Mevrouw Van der Meer nog een keer?

Mevrouw **Van der Meer**: Nog één keer. De detailhandelszaken die er nu zijn, die houden voor de eeuwigheid de mogelijkheid om detailhandelszaak te zijn. Die vallen niet onder dat vijfjaarregime of wat dan ook. Ik ga ervanuit dat er voorlopig nog gewoon daar detailhandelszaken zijn, ook als er een weggaat kan er gewoon een nieuwe detailhandelszaak komen. Want alles dat er nu aan detailhandelszaken zit, wordt niet gewijzigd in het bestemmingsplan.

De heer **Leveau**: We hebben geprobeerd de stukken heel goed te lezen. Maar het is niet zo dat als de nu gevestigde detailhandel er voor de eeuwigheid is. Als de detailhandel weggaat, verandert er iets, dan kan er geen detailhandel voor in de plaats komen.

Mevrouw **Van der Meer**: Nee, dat is een misverstand, dat is niet de bedoeling. Voor de plekken waar leegstand is, of nu iets anders in de aanloopstraten zit, daar gaat de vijf jaar voor tellen. Maar voor de plekken waar nu detailhandel zit, blijft de bestemming Detailhandel mogelijk, voorgoed. In ieder geval voor zolang we niet een hele nieuwe bestemming gaan organiseren. Maar daar hebben we speciaal heel goed naar gevraagd. Het punt is wel als morgen de bloemenwinkel vertrekt, kan er nu ook horeca komen. De horeca is al lang bestemd voor deze locatie. Ze hoeven niet, ze kunnen gewoon detailhandel blijven. Ook na die vijf jaar.

De heer **Leveau**: Ik ben zo vrij om te vertellen dat ik het niet met u eens ben. We hebben het goed gelezen en er wordt echt in de stukken aangegeven dat waar het gaat om verdwijnende detailhandel, dat er in de aanloopstraten geen detailhandel meer kan worden gevestigd. Dat allemaal met het doel om het kernenwinkelgebied zo groot mogelijk te maken.

De **voorzitter**: Ik zag dat de rol van vragensteller en beantwoorder een beetje ronddraaide. Ik stel voor deze discussie in ieder geval even te laten voor wat het is. We gaan verder met de vragen. U bent gereed toch mevrouw Van der Meer?

Mevrouw **Van der Meer**: Ja zeker. Ik denk dat nog even goed met de heer Leveau moet worden gesproken met een uitleg. Dat lijkt me heel belangrijk.

De **voorzitter**: Prima. Maar dan gaan wij verder met de vragen van mevrouw Bout en daarna kom ik bij de heer Haak. Mevrouw Bout.

Mevrouw **Bout**: Ja, dank u voorzitter. Ik had ongeveer hetzelfde verhaal als mevrouw Van der Meer. Want zoals mevrouw Van der Meer het vertelt, heb ik het vorige week van de ambtenaar ook begrepen. Maar ik heb naar aanleiding van het verhaal van de heer Leveau nog wel een vraag. U denkt dus dat er voortaan bij iedere ondernemer die vertrekt dit wordt opgevuld met horeca. Ten eerste mag dat nu al, ten tweede waarom denkt u dat het erger wordt dan het nu is?

De **voorzitter**: Mijnheer Leveau

De heer **Leveau** Ik denk dat omdat er bij dienstverleningsgerichte zaken veel verloop is op het plein. Ook bij de detailhandelszaken die er zijn. Zodra er een pand leegkomt, wordt gekeken wat we daar aan kunnen doen. Ja, dan is het heel makkelijk, omdat horeca al is toegestaan, om daar horecabedrijven in te vestigen. Daar hebben we bezwaar tegen. We hebben er bezwaar tegen dat het te veel alleen maar horeca wordt.

De **voorzitter**: Een vervolgvraag van mevrouw Bout.

Mevrouw **Bout**: Ik begrijp uw punt. Als ik zou wonen waar u woont zou ik me daar ook zorgen overmaken. Waarom denkt u dat het erger wordt dan de afgelopen twee jaar.

De heer **Leveau**: Omdat het erger wordt. Er wordt toch door de tweede partiële herziening en door alle aandacht die er aan wordt besteed gekeken. De verhuur van die panden is ontzettend moeilijk voor de eigenaar. Het is dan makkelijk de stap naar horeca te zetten.

De **voorzitter**: Oké, dan gaan we naar de heer Haak.

De heer **Haak**: Mijn vraag is dezelfde als van de andere collega's. Want ook in de beantwoording van de zienswijzen staat duidelijk vermeld dat er geen bestemming is voor horeca. Uw verhaal valt wat moeilijk te plaatsen in dit geval als ik eerlijk moet zijn. Ik stel voor, mevrouw Van der Meer zegt het al, dat er nog eens goed met u gekeken moet worden.

De heer **Leveau**: Het is goed om daar eens naar te kijken. We hebben uiteraard overleg gehad met een aantal ambtenaren van de gemeente om te vragen wat er nu precies staat en hoe het zit. Dat verhaal heb ik naar voren gebracht en niets anders.

De **voorzitter**: Dank u wel. Zeker bedankt voor het delen van uw zorgen met ons. Ik hoop dat er komende week nog verder contact plaatsvindt. Misschien

De heer **Leveau**: Ik wil er nog aan toevoegen dat onze zorgen erg groot zijn. We zijn er heel erg bang voor dat het daar helemaal uit de hand loopt.

De **voorzitter**: Dank u wel. Dan gaan we naar de derde inspreker en dat is de heer Van Rumpt. Als het onderwerp is afgerond en de vragen zijn gesteld dan is er een schorsing van twee minuten zodat er een ordentelijke wisseling van personen kan zijn. Mijnheer Van Rumpt, aan u het woord voor vijf minuten.

De heer **Van Rumpt:** Geachte commissie, ik ben Jaap van Rumpt, particulier eigenaar van zeventien panden in de aanloopstraat en de Dorpsstraat. Het eerste punt dat ik wil maken is dat ik als eigenaar in de aanloopstraten bij de planvorming niet ben gehoord door de gemeente. De gemeente ziet in dezen ten onrechte de BIZ als gesprekspartner. De taken van een BIZ zijn bij wet geregeld. In de wettekst staat dat de BIZ is bedoeld voor activiteiten in de buitenruimte, gericht op bijvoorbeeld leefbaarheid en veiligheid. De BIZ heeft geen taken op het gebied van winkelbestemming maar gaat alleen over de buitenruimte. Bovendien is de BIZ door de gemeente ingesteld en deelname is verplicht. In de BIZ participeert een groot aantal eigenaren. Ieder met zijn eigen belang. De BIZ gaat over de gemeenschappelijke belangen. Dit kan haaks staan op het belang van een individueel lid. De gemeente had met mij, als eigenaar van zeventien panden in het betreffende gebied, contact moeten opnemen. De gemeente heeft een adviesbureau ingeschakeld. Dit is onder andere door de BIZ bekostigd. Onder verantwoordelijkheid van de gemeente heeft dit bureau, buiten mijn weten om, contact opgenomen met mijn huurders om na te gaan of zij bereid zijn om naar het midden van de straat te verhuizen. Het is ongehoord dat onder de verantwoordelijkheid van de gemeente onrust wordt gestookt onder mijn huurders en er mogelijk het idee wordt gewekt dat ze niet op de huidige plaats kunnen blijven zitten. De conclusie van de gemeente dat mijn bezwaar op de procedure een kwestie is van interne communicatie binnen de BIZ is dan ook onterecht. De BIZ is ten onrechte gebruikt als gesprekspartner en het adviesbureau heeft ten onrechte mijn huurders benaderd. Daarnaast wil ik aandacht vragen voor de inhoudelijke kant. De vraag is welk probleem moet worden opgelost. De leegstand in de totale Dorpsstraat is beperkt. Voor mijn panden, die in de aanloopstraten liggen, is er op dit moment geen leegstand. De huren in de aanloopstraten liggen beduidend lager dan in het midden van de straat. Hierdoor is het voor starters mogelijk om in dit gebied te beginnen. Ze kunnen de huur in het midden van de straat in eerste instantie niet betalen. Later is verhuizing naar het midden van de straat mogelijk. Een voorbeeld daarvan is kledingwinkel Whoopsy. Deze is in een pand in de aanloopstraat begonnen en later naar het midden verhuisd. De eigenaar zegt hierover in het Dorpsstraat Magazine: voor een instaphuur kon ik terecht in een pandje achter de Zoetelaar. Dit is een beetje een vergeten deel van de Dorpsstraat maar mijn vaste klanten wisten mij toch wel te vinden. Het is heel fijn om in het begin een lage huur te betalen en eerst te zien of de winkel wel zou lopen. Het wegnemen van deze kweekvijver zal zorgen voor meer leegstand. Het karakter van de Dorpsstraat, met de kleine zelfstandige en onafhankelijke winkels zal worden aangetast. Voor de aanloopstraten zelf zijn de gevolgen ook groot. De bestemming wordt beperkt. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om woningen te creëren, gezien de aard en de bebouwing is het echter bijna nergens mogelijk. Geen buitenruimte, onvoldoende lichtinval et cetera. Sloop- en nieuwbouw is dan de enige optie. Dit brengt hoge kosten met zich mee terwijl de verhuuropbrengsten voor woningen lager zal zijn dan die van winkelpanden. Ten aanzien van de financiële gevolgen kan ik niet meekomen in de conclusie dat er geen planschade ontstaat. Het genoemde risicoanalyserapport is mij niet bekend. Maar ik begrijp dat er wordt gekeken naar de taxatiewaarde. Deze taxatiewaarde wordt door de gehanteerde methode nauwelijks beïnvloedt door de huuropbrengst. Terwijl juist de huuropbrengst voor mij van belang is. Dit is mijn inkomstenbron. Door de gewijzigde bestemming zullen de huuropbrengsten dalen. Voor mij betekent het dus planschade. Een overgangstermijn van vijf jaar, waarin uitzonderingen mogelijk zijn, betekent een gedeeltelijk uitstel van deze gevolgen, maar geen afstel. Ik verzoek de raad af te zien van het onttrekken van de bestemming Detailhandel in de aanloopstraten. De gehanteerde procedure, met het alleen raadplegen van de BIZ, is onterecht. Het gesuggereerde probleem van leegstand doet

zich nagenoeg niet voor. En de gekozen oplossing zal de leegstand eerder doen toenemen dan afnemen. En er zal zeker planschade ontstaan.

De **voorzitter**: Dank u wel mijnheer Van Rumpt. Ook hier kijk ik even rond of er mensen zijn met vragen. Ik zie de heer Bos, de heer Weening, mevrouw Van der Meer. Prima. Als eerste mijnheer Bos.

De heer **Bos**: Ja, dank u wel voorzitter. Bijzonder intrigerend. U zegt dat u niet bent gehoord en de BIZ gaat er eigenlijk niet over. U bent zelfs eigenaar van zeventien panden. Als raadslid heb ik geen idee wie wat heeft. Lang geleden was de heer Van der List, hij had heel wat pandjes. Het is frappant dat u niet gehoord bent. En dat u nu zegt, net als uw voorganger dat er eigenlijk geen leegstand is, ook niet in de aanloopstraten. Ook aan u de vraag: proberen wij de vorige oorlog te winnen? Dat is eigenlijk de hele reden. Het ging rond voor vele jaren binnen het college, leegstand, we moeten het kerngebied in. Dat is het hele verhaal steeds, dat is wat we elkaar vertellen en dan gaan dat soort dingen een eigen leven leiden binnen het college en komt er opeens een stuk voor je neus. Maar ondertussen zijn er jaren verstreken. Hoe kijkt u daar tegenaan?

De **voorzitter**: Mijnheer Van Rumpt.

De heer **Van Rumpt**: Leegstand is inderdaad een aantal jaar geleden een probleem geweest. Maar, zoals ik net al aangaf, ik ben ook afhankelijk van de inkomsten van de winkels. Dus je gaat niet met je armen over elkaar zitten wachten tot er wat gebeurt. Inderdaad, er zijn winkels in de aanloopstraten waar vroeger detailhandel zat en waar nu misschien een kapper zit. En die dan tijdelijk misschien minder huur opbrengen. Maar je beweegt daar in mee met de markt. Van de zeventien winkels zijn er vier kappers. Met corona was het een beetje vervelend, maar als straks de tijden veranderen en de detailhandel misschien weer wat aantrekt, dan kan er misschien weer wat wisseling in plaatsvinden. Maar met deze beperking zou dat niet meer kunnen. Als er nu kappers in zitten, kunnen we dat straks niet meer veranderen in detailhandel.

De **voorzitter**: Een vervolgvraag?

De heer **Bos**: Dat verhaal van het wonen. U gaf al aan dat wonen niet past. De benedenetage heeft ook problemen, daar loopt u tegenaan hè.

De heer **Van Rumpt**: Ja, woningen klinkt leuk maar het zijn soms winkels van maar 40 m² op een benedenetage op een brede pui. En heel ondiep. Dat is voor een winkel ideaal, maar voor een woning is dat gewoon niet haalbaar. Zo zijn er meer winkels. Er is bijvoorbeeld ook een grote supermarkt. Het is even de vraag. Ook ik heb begrepen dat als bij iemand in de detailhandel het contract zou aflopen en er een nieuwe huurder zou inkomen, dat de detailhandelsbestemming eraf zou gaan. Waarschijnlijk is dat iets dat in ieder geval in de stukken onduidelijk is. Het is ook mij onduidelijk. Maar zo een ruimte leent zich niet voor wonen. Dan moet je echt gaan slopen en nieuw bouwen.

De **voorzitter**: Oké. Dat zijn de vragen van de heer Bos. Dan de heer Weening.

De heer **Weening**: Ja, dank u wel voorzitter. Als ik het verhaal zo hoor, hoef je eigenlijk geen wetenschapper te zijn om te concluderen dat er planschade is. Het is een hele eenvoudige redenering. Iedereen kan het volgen. Ik ben des te meer nieuwsgierig naar het rapport van burgemeester en wethouders. Mijn vraag is: trekt u in het hele planschadeverhaal samen op met de heer Swart, die er ook een zekere deskundigheid in heeft?

De heer **Van Rumpt**: Nog niet. Maar we zullen elkaar zeker weten te vinden als de plannen doorgaan. Naast de heer Swart zijn er ook andere bedrijfsmakelaars waar ik goede

contacten mee heb, ze hebben hetzelfde verhaal, planschade komt. Vijfjaartermijn klinkt leuk maar heb je over vijf jaar die planschade.

De heer **Weening**: Mag ik nog een vervolgvraag stellen?

De **voorzitter**: Ja, gaat uw gang.

De heer **Weening**: Kun u schetsen wat het zou betekenen als deze plannen doorgaan? Als je nu een horizon van tien jaar pakt, wat zouden dan de gevreesde effecten zijn voor een bezitter van panden in de Dorpsstraat en omringende straten?

De heer **Van Rumpt**: Los van het planschadeverhaal, want ik denk dat we het daar al redelijk uitgebreid over hebben gehad, zie ik de Dorpsstraat qua karakter veranderen. Nu is het zo dat in die aanloopstraten inderdaad de kleine winkels zitten die onvoldoende omzet hebben om de huren te kunnen betalen in het midden van de straat. Daarnaast zijn er meerdere winkels geweest die gestart zijn in de aanloopstraten en zijn doorgegroeid naar die middenstraten. Als dat weggaat, is over tien jaar de Dorpsstraat een straat net als alle andere straten. Als je nu in de Dorpsstraat komt, zie je kleine winkels. Niet die grote ketens. Ik denk dat dit juist de kracht van de Dorpsstraat is. Ze worden gevoed vanuit die aanloopstraten.

De heer **Weening**: Nog een laatste opmerking voorzitter. Betekent het dat als deze plannen doorgaan dat de gemeente zich in zijn eigen staart schiet?

De heer **Van Rumpt**: Ja, of in zijn eigen voet.

De heer **Weening**: In zijn eigen voet, laten we die maar aanhouden.

De **voorzitter**: Dat was de vraag van de heer Weening. Dan kom ik bij mevrouw Van der Meer en ik zie mevrouw Bout ook nog. Eerst mevrouw Van der Meer.

Mevrouw **Van der Meer**: U zegt dat u zeventien panden heeft. Heeft u dan ook zeventien winkels waarvan er nu vier kapper zijn? Hoeveel detailhandel heeft u op dit ogenblik in uw panden zitten?

De **voorzitter**: Mijnheer van Rumpt.

De heer **Van Rumpt**: Detailhandel is op dit moment in de panden beperkt. Ik denk dat het er van de zeventien zes à zeven zijn. Maar dat wisselt. In het verleden is dat meer geweest en nu is het wat minder. Daarom is het opgevuld met die dienstverlening. Maar je ziet steeds meer dat de scheidslijn tussen dienstverlening en detailhandel vager wordt.

Mevrouw **Van der Meer**: Oké, maar u heeft nu op dit moment zeven winkels en u heeft door, dat die zeven winkels de bestemming detailhandel houden, voorgoed.

De heer **Van Rumpt**: Dat begrijp ik vanavond, maar dat begrijp ik inderdaad niet uit de stukken.

Mevrouw **Van der Meer**: Oké, het staat er toch in. Als u gewoon het raadsvoorstel leest, ziet u het staan. Dus op de plaatsen waar nu winkels zijn, blijft detailhandel in het bestemmingsplan. Dus dat betekent dat voor nu voor een tiental winkels het probleem is dat op het moment dat de dienstverlening die er nu inzit dan binnen vijf jaar, als er dan geen detailhandel in komt, de bestemming verloopt. Hoeveel leegstand heeft u op dit ogenblik op die zeventien panden?

De heer **Van Rumpt**: Nul.

Mevrouw **Van der Meer**: Oké, dank u vriendelijk.

De **voorzitter**: Oké, dan gaan we naar mevrouw Bout.

Mevrouw **Bout**: Dank u voorzitter. U zegt dat er enkele jaren geleden leegstand was en nu niet. Met name omdat u daar nu dienstverlening in de panden hebt zitten. Bedoelt u daarmee dan dat het voorliggende raadsvoorstel een oplossing is van enkele jaren geleden? En lopen we drie jaar achter? Of bedoelt u dat niet?

De heer **Van Rumpt**: Ik denk dat het probleem het probleem van drie jaar geleden is. Maar ook drie jaar geleden zou dit niet de oplossing van dat probleem toen zijn geweest. Alleen het probleem is een probleem van enkele jaren geleden.

De **voorzitter**: Vervolgvraag mevrouw Bout.

Mevrouw **Bout**: Ja, eentje die daarop aansluit als ik even advocaat van de duivel mag spelen als u het goed vindt. U zegt: veel meer mensen willen beginnen in de U achter de Zoetelaar. Is daarvoor de huur in de Dorpsstraat te duur? Of moet ik dat ook anders zien.

De **voorzitter**: De heer Van Rumpt.

De heer **Van Rumpt**: Dat kan ik makkelijk zeggen, want ik heb geen panden in het midden van de Dorpsstraat. Dus ik vind, denk ik dat ze te duur zijn in het midden. Daarom begon ik al met te zeggen dat de Dorpsstraat een straat is met heel veel verschillende eigenaren. Met heel veel verschillende belangen. Het is net wie je spreekt.

De **voorzitter**: Dat was een mooie conclusie zo aan het eind van deze hoorzitting. Mag ik u danken. Ik zie dat er geen vragen meer zijn. We gaan als commissie hier 13 september a.s. inhoudelijk verder over spreken. Er is nu gelegenheid, twee minuten, om even te wisselen. Officieel schors in de vergadering. Over twee minuten gaan we verder. Dan gaan we verder met agendapunt 3: hoorzitting raadsvoorstel winkelcentrum Croesinckplein.
De vergadering is geschorst.