



Raadsvoorstel

Raadsvergadering

3 april 2017

Commissie Ruimte

20 maart 2017

Afdeling en opsteller

LO/Marieke Bethlehem, 06-18119694, m.bethlehem@heerde.nl

Riette Bijsterbosch

Portefeuille

G.J. van Dijk en W.I. Meijer

Programma

Ruimtelijke en economische ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

7.

Onderwerp

Aanvulling Maatregel versterking compact centrum Heerde

De raad besluit om:

de aanvulling op de 'Maatregel Versterking compact centrum':

1. "óf langer dan één jaar niet meer gebruikt wordt door de eigenaar voor detailhandel vanaf het moment van publicatie van deze Aanvulling op de Maatregel. Als het pand reeds ten tijde van de Aanvulling op de Maatregel is verhuurd voor de functie van kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorziening of woning, geldt de Aanvulling op de Maatregel pas op het moment dat een nieuw huurcontract wordt afgesloten. Nadat het nieuwe huurcontract is afgesloten en een periode van één jaar is verstreken waarbij de detailhandelsfunctie niet is gebruikt, is de gemeente voornemens de detailhandelsfunctie op te heffen. De andere functies: kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorziening en wonen zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Heerde-Dorp blijven op de locatie van toepassing in geval van de bestemming Centrum. Is sprake van de bestemming Detailhandel dan worden de andere functies: kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorziening en wonen mogelijk gemaakt.
2. De hiervoor beschreven periode van één jaar wordt eenmalig door de gemeente verlengd met een half jaar als de verkoper of verhuurder kan aantonen dat een intentieovereenkomst is gesloten met een potentiële koper/huurder voor de functie van detailhandel. De gemeente neemt in het geval van een gesloten intentieovereenkomst nog een extra periode van een half jaar in acht voordat de gemeente voornemens is de functie van detailhandel op te heffen."

vast te stellen.

Inleiding

In de raadsvergadering van 1 februari 2016 is de Maatregel versterking compact centrum vastgesteld. De Maatregel "Versterking compact centrum Heerde" houdt in dat de gemeente Heerde voornemens is de functie detailhandel op te heffen in het aanloopgebied van de kern Heerde (zie kaart aanloopgebied) op het moment dat een pand binnen het aanloopgebied meer dan één jaar leegstaat. De andere functies: kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen blijven toegestaan voor dergelijke panden. Met deze maatregel wordt voorzienbaarheid gecreëerd.

Deze voorzienbaarheid is nodig om ervoor te zorgen dat de planschade nihil is bij het wegnemen van de functie/bestemming Detailhandel.

Doelstelling van de Maatregel 'Versterking compact centrum Heerde' is sturing te geven aan de ambitie van de Centrumvisie Heerde 2.0 door bij leegstand van een pand in de aanloopstraten waar detailhandel mogelijk is de detailhandels-functie van dit pand "eraf te halen". Hiermee wordt beoogd de detailhandelsfuncties welke passen in het compacte centrum vanuit de aanloopstraten te verplaatsen naar het compacte centrum.

In de collegevergadering van 27 september 2016 is besloten om de reikwijdte van de Maatregel expliciet te verbreden. Niet alleen bij leegstand langer dan één jaar maar ook bij ander gebruik door de eigenaar dan detailhandel wordt de detailhandelsfunctie "ervan afgehaald". Als het pand reeds ten tijde van de Maatregel is verhuurd voor de functie van kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorziening of woning, geldt de Maatregel pas op het moment dat een nieuw huurcontract wordt afgesloten. Deze expliciete verbreding van de reikwijdte van de Maatregel is opgenomen in de Aanvulling op de Maatregel. De Aanvulling op de Maatregel is in de commissievergadering van 14 november 2016 aan de orde geweest. Dit is als hamerstuk doorgeschoven naar de raadsvergadering van 28 november 2016. Op de dag van de raadsvergadering is er een verzoek tot overleg van de ondernemersvereniging binnen gekomen. Dit heeft ertoe geleid dat in overleg met de voorzitter van de raad het te bespreken voorstel van de agenda is gehaald. Vervolgens hebben er gesprekken plaatsgevonden met het bestuur van de ondernemersvereniging. Naar aanleiding van deze gesprekken is de Aanvulling op de Maatregel versterking compact centrum op twee punten ten aanzien van het eerdere voorstel zoals behandeld door de Commissie op 14 november 2016 aangepast. Deze punten zijn opgenomen in dit raadsvoorstel.

Beoogd effect

Bevorderen van het economisch functioneren van het centrum Heerde. Verbreding van de reikwijdte van de Maatregel zodat niet alleen bij leegstand maar ook bij ander gebruik dan detailhandel de detailhandelsfunctie "ervan af kan worden gehaald".

Bevoegdheid / Juridisch kader

Wet ruimtelijke ordening;
Gemeentewet artikel 147.

Eerdere besluitvorming en kaders

27 februari 2014 Economisch Manifest;
3 maart 2014 Centrumvisie Heerde 2.0.;
2 februari 2015 Voorbereidingsbesluit voor aanloopgebied Centrum Heerde;
1 februari 2016 Maatregel Versterking compact Centrum Heerde en visie supermarktstructuur gemeente Heerde;
14 november 2016 Commissie ruimte voorstel Aanvulling op de Maatregel Versterking compact centrum Heerde.

Argumenten

1.1 Met de Maatregel wordt beoogd de detailhandelsfuncties welke passen in het compacte centrum vanuit de aanloopstraten te verplaatsen naar het compacte centrum.

1.2 Expliciete verbreding van de reikwijdte geeft duidelijkheid aan alle eigenaren in het aanloopgebied dat ook ander gebruik dan detailhandel leidt tot het "eraf" halen van de detailhandelsfunctie.

1.3 Naar aanleiding van de gesprekken met het bestuur van de ondernemersvereniging is de Aanvulling op de Maatregel versterking compact centrum zoals door de Commissie behandeld op 14 november 2016 op twee punten aangepast:

- Er is een verduidelijking met voorbeeld opgenomen met betrekking tot de functies die nog wel zijn toegestaan als de functie detailhandel ervan af wordt gehaald.
Voorbeeld
Een pand in de aanloopstraten met de bestemming Centrum (functies detailhandel, kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorziening en wonen mogelijk op grond van bestemmingsplan Heerde-Dorp) is nu verhuurd als kantoor. Op 1 december 2017 wordt een nieuw huurcontract afgesloten wederom voor de functie kantoor. De gemeente is dan voornemens om vanaf 2 december 2018 de functie detailhandel voor dit pand op te heffen. De andere functies: kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorziening en wonen zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Heerde-Dorp blijven op de locatie van toepassing.
- In de Aanvulling op de Maatregel is aangegeven, dat als door de ondernemer actief geworven wordt binnen het jaar van leegstand/ander gebruik en dit leidt tot een intentieovereenkomst voor verhuur of verkoop van het pand voor de functie van detailhandel, de ondernemer nog eenmalig een extra periode van een half jaar krijgt om de intentieovereenkomst om te zetten in een koop- of verhuurovereenkomst van het pand voor de functie van detailhandel. Wordt na dit extra half jaar niet een koop- of verhuurovereenkomst voor de functie van detailhandel gesloten dan is de gemeente alsnog voornemens de functie van detailhandel op te heffen. Het koppelen van een resultaat aan het actief werven zorgt ervoor dat het voor iedereen vooraf duidelijk is welk proces de gemeente volgt. De voorzienbaarheid die met de Maatregel gecreëerd wordt, blijft op deze wijze behouden.

Kanttekeningen

1.1 De aanvulling op de Maatregel moet net als de Maatregel zelf ook gepubliceerd worden in de Schaapskooi en de Staatscourant. Dit betreft een tweede Publicatie over de Maatregel wat verwarring kan wekken bij inwoners en bedrijven. Door duidelijk aan te geven in de Publicatie dat het hier gaat om een aanvulling op de Maatregel kan dit voorkomen worden. Tevens zal op de website van de gemeente duidelijk worden aangegeven dat het hier om een aanvulling gaat. In de publicatietekst zal in ieder geval worden opgenomen dat:

- Op panden die langer dan één jaar leeg staan de Maatregel van kracht is zoals gepubliceerd op 4 oktober 2016;
- Op panden die anders worden gebruikt dan detailhandel, is de aanvulling op de Maatregel van kracht zoals gepubliceerd op PM (PM wordt bepaald na vaststelling);
- De aanvulling met betrekking tot de intentieovereenkomst geldt ook voor panden die onder de huidige Maatregel zoals gepubliceerd op 4 oktober 2016 vallen.

Geld

N.v.t.

Communicatie

De Maatregel is indertijd besproken in een themaraad en op 17 december 2015 zijn alle eigenaren van de locaties van het voorbereidingsbesluit en alle ondernemers van het gehele centrum Heerde geïnformeerd op een informatieavond. Ook is er contact geweest met het bestuur van de ondernemersvereniging Heerde. De Maatregel is vervolgens vastgesteld op 1 februari 2016 door de raad.

De Aanvulling op de Maatregel zoals behandeld in de Commissie d.d. 14 november 2016 is destijds niet expliciet besproken met de ondernemers en het bestuur van de ondernemersvereniging. Dit omdat deze in lijn is met de Centrumvisie 2.0 en de reeds vastgestelde Maatregel. De Aanvulling

gaat enkel om het toevoegen van "ander gebruik dan detailhandel". Het bestuur van de ondernemersvereniging is wel begin oktober 2016 geïnformeerd over de Aanvulling. Dit nadat de raad door middel van een raadsinfo ook geïnformeerd was over de komst van de Aanvulling (raadsinfo eind september 2016).

Op 28 november 2016, de dag van de behandeling van het raadsvoorstel, is er alsnog een verzoek tot overleg van de ondernemersvereniging ingediend. Naar aanleiding van het verzoek is er nog dezelfde dag een gesprek geweest met wethouder Meijer. Vervolgens is er nog een overleg geweest op 18 januari 2017 tussen de wethouders Van Dijk en Meijer en het bestuur van de ondernemersvereniging. In het overleg is door het bestuur van de ondernemersvereniging aangegeven dat het niet duidelijk is welke functies nog wel toegestaan zijn als de detailhandelsfunctie ervan af wordt gehaald. Verder gaf het bestuur van de ondernemersvereniging aan dat de Maatregel niet zou moeten gelden als je als ondernemer actief aan het werven bent voor jouw pand maar het niet binnen één jaar lukt om een koper/huurder te vinden.

Naar aanleiding van dit gesprek is de Aanvulling op de Maatregel versterking compact centrum op twee punten aangepast (zie 1.3 onder argumenten)

Het bestuur van de ondernemersvereniging kon zich in deze uitwerking met een intentieovereenkomst van het begrip "actief werven" niet vinden. Dit is aanleiding geweest voor een vervolggesprek op 14 februari 2017. Hierin heeft het bestuur van de ondernemersvereniging aangegeven wel achter de doelstelling van het compact centrum te staan en de Maatregel maar zich niet te kunnen vinden in de uitwerking van het begrip "actief werven". Deze periode van "actief werven" zou langer moeten kunnen duren. Wel zo'n drie tot vier jaar.

Het college blijft vasthouden aan de reeds met de door de raad in februari 2016 vastgestelde Maatregel ingezette lijn: bij leegstand langer dan één jaar in de aanloopstraten is de gemeente voornemens de functie detailhandel ervan af te halen. De omissie in de reeds vastgestelde Maatregel van het niet expliciet benoemen van ander gebruik dan detailhandel wordt met de Aanvulling op de Maatregel hersteld. Om extra zorgvuldig te handelen richting ondernemers die binnen één jaar bijna een koop-/verhuurovereenkomst voor de functie van detailhandel hebben afgesloten wordt de mogelijkheid geboden om op basis van het kunnen aantonen van een gesloten intentieovereenkomst de periode eenmalig met een half jaar te verlengen.

Uitvoering

De Aanvulling op de Maatregel wordt zo spoedig mogelijk na positieve besluitvorming door de raad gepubliceerd. (zie hiervoor 1.1 kanttekeningen) De Aanvulling op de Maatregel treedt pas in werking na publicatie.

Advies commissie(s)

De commissie heeft behandeling als A-onderwerp geadviseerd.

Heerde, 28 februari 2017

Het college van Heerde

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen	, burgemeester
B. van Zuthem	, gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Integrale tekst Aanvulling op Maatregel 'Versterking compact centrum Heerde' (aanvulling onderstreept weergegeven t.o.v. reeds vastgestelde tekst raadsvergadering 1 februari 2016)
 - 2.a Kaart 'aanloopgebied kern Heerde'
(reeds vastgesteld raadsvergadering 1 februari 2016)
 - 2.b Centrumvisie Heerde 2.0
(reeds vastgesteld raadsvergadering 1 februari 2016)
 - 2.c Visie supermarktstructuur gemeente Heerde
(reeds vastgesteld raadsvergadering 1 februari 2016)

Ter inzage:

geen