

Gemeenteraad Heerde

Postbus 175

8180 AD Heerde



Heerde, 21 december 2023

Betreft: Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Bonenburgerlaan 23-29 Heerde

Geachte raad,

Na kennisneming van het ontwerp bestemmingsplan Bonenburgerlaan 23-29 Heerde, zoals gepubliceerd in het nieuwsblad Schaapskooi van 28 november 2023, willen wij onze zienswijze graag onder uw aandacht brengen.

1. Inleiding.

Het voorgestelde vervangen van commerciële ruimtes door woonbestemmingen in het ontwerp bestemmingsplan benadeelt financieel zowel huidige winkeliers als eigenaren van commercieel vastgoed. De vermindering van winkelend publiek zal de aantrekkelijkheid van onze straat verminderen, leidend tot waardevermindering van bedrijfstvastgoed.

2. Tegenstrijdigheid.

De voorgestelde verandering staat in contrast met uw eigen collegevoorstel (punt 1.6), zie bijlage 1, waarin het belang van voldoende winkels in Heerde wordt benadrukt voor het behoud van het leef- en woonklimaat.

3. Eenzijdige uitzonderingspositie.

De "uitzondering" in het afwegingskader transformatie winkels compact, zie bijlage 2, lijkt op een precedentwerking en vraagt om het formele bewijs van dit besluit. Dit roept vragen op over de consistentie en rechtmatigheid van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Veel minder aantrekkelijke winkelstraat.

Het verdwijnen van winkelfuncties zal leiden tot omzetverlies voor alle betrokken partijen, wat niet zonder bezwaar kan worden aanvaard.

5. Waardevermindering van bestaand bedrijfstvastgoed.

De afname van winkelruimtes heeft directe negatieve gevolgen voor de waarde van ons vastgoed. Dit is onacceptabel en vraagt om heroverweging.

Tot slot.

Wij vertrouwen erop dat u geen medewerking verleent aan de verdere ontwikkeling van dit plan, rekening houdend met onze zienswijze. Mocht het plan desondanks worden vastgesteld, voorzien wij aanzienlijke kosten voor de ontwikkelaar en verzoeken wij uw raad deze zorgvuldig te overwegen.

Op basis van bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad dit niet vast te stellen. Wij verwachten op de hoogte te worden gehouden van verdere ontwikkelingen.

Hoogachtend.



Handvaten uitnodigingsplanologie: Stappenplan transformatie commerciële ruimten naar wonen

Bonenburgerlaan 18 t/m 30 en 21 t/m 29 → Volg stappenplan

Bonenburgerlaan, overige deel binnen compacte centrum → Transformatie niet mogelijk, behalve op de verdieping

Dorpsstraat → Transformatie niet mogelijk, behalve op de verdieping

Zwolsesweg → Transformatie is mogelijk

Stationsstraat → Transformatie is mogelijk

Disclaimer: Initiatieven worden niet alleen hierop beoordeeld, het vormt een onderdeel van het totale afwegingskader.

- Bonenburgerlaan, nummers 18 t/m 30 en de nummers 21 t/m 29: (Nee, tenzij)

Aan de rand van het compacte centrum van de Bonenburgerlaan ter hoogte van de Hagedoornstraat, nummers 18 t/m 30 en de andere kant de nummers 21 t/m 29 start een gemengd gebied, waarin centrumfuncties worden afgewisseld met wonen op de begane grond. Hier hanteren wij de volgende handvaten, waardoor er mogelijk onder voorwaarden getransformeerd kan worden naar wonen. Er moet daarbij worden aangetoond dat het niet reëel is dat de commerciële ruimte opnieuw ingevuld wordt met een winkel.

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. Hierbij is met name van belang te weten welke informatie richting potentiële ondernemers of instellingen is gecommuniceerd om tot invulling van het pand te komen en of hierover met individuele partijen gesprekken zijn gevoerd.

1. Is er gedurende een periode van 3 jaar actief gecommuniceerd dat het pand te huur of te koop staat?

- 1: Het pand moet worden aangeboden als een winkelpand o.a. op Funda Business.
- 2: Op het pand is zichtbaar gemaakt dat het te koop/te huur is. Bijv. door brief op het raam.
- 3: Ook de her-invullingsmogelijkheden onder 2. worden actief gecommuniceerd.
- 4: Er is contact geweest met de ondernemersvereniging of de Centrummanager (als deze is aangesteld).
- 5: Er is contact geweest met de lokale makelaar.
- 6: Er wordt een marktconforme (huur)prijs gevraagd.
7. De interesse/reacties op het pand worden bijgehouden en in een kort verslag aangeboden.

2. Zijn alle her-invullingsmogelijkheden van het pand onderzocht en concreet uitgewerkt?

- 1: Het splitsen naar kleinere commerciële ruimten is onderzocht.
- 2: Er is onderzoek gedaan of de achterzijde van het pand door middel van splitsing is te transformeren naar wonen en aan de voorzijde commerciële ruimte te behouden.

3: Er is onderzocht of door middel van gevelverbetering het pand aantrekkelijker gemaakt kan worden.

4: Van bovenstaande dienen duidelijke schetsen te worden aangeboden.

De gemeente behoudt altijd het recht om, ondanks de bovenstaande inspanningen, een transformatieverzoek af te wijzen. Initiatiefnemers worden daarnaast geadviseerd om aanpasbaar te bouwen, zodat het vernieuwde/nieuwe pand ook weer in gebruik kan worden genomen als commerciële ruimte.

Uitzondering

In geval van de Bonenburgerlaan 23-25-29 is reeds een positieve grondhouding op een verzoek aangenomen voor de ontwikkeling van (voornamelijk sociale huur-)appartementen. Bovenstaande handvaten zijn daarom niet op dit verzoek van toepassing.

- Bonenburgerlaan, overige deel binnen compacte centrum (Niet in de plint)

Een deel van de Bonenburgerlaan valt binnen het compact centrum (zie kaart). In het compacte centrum kan er niet getransformeerd worden naar wonen. De Bonenburgerlaan is een belangrijk onderdeel van het centrum. Met het oog op de nieuwe ontwikkelingen bij het voormalige pand van de ABN Amro en Van Setten/Van Loenen en het kerkelijke gebouw zal de doorkijk naar de Bonenburgerlaan verder versterkt worden. Eventuele herontwikkeling naar wonen op de verdieping (appartementen). Dit zou, bij een zorgvuldige inpassing, de ruimtelijke kwaliteit en levendigheid kunnen versterken. Hierbij is wel de uitdaging dat er genoeg parkeerplaatsen zijn voor eventueel nieuwe appartementen. Transformatie in de plint is uitgesloten.

- Dorpsstraat (Niet in de plint)

In de Dorpsstraat zijn diverse initiatieven gaande rondom de toekomstige invulling van de winkelpanden. Het is van belang alert te blijven dat hier geen grote panden leeg komen te staan. Op diverse locaties in deze straat zijn er initiatieven voor eventuele herontwikkeling naar wonen op de verdieping (appartementen). Dit zou, bij een zorgvuldige inpassing, de ruimtelijke kwaliteit en levendigheid in de Dorpsstraat versterken. Hierbij is wel de uitdaging dat er genoeg parkeerplaatsen zijn voor eventueel nieuwe appartementen. Transformatie in de plint is uitgesloten.

- Zwolseweg (Ja, mits)

Transformeren naar wonen is mogelijk. Dit gebied wordt al gekenmerkt door een afwisseling van wonen en detailhandel. Transformatie van commerciële panden naar wonen is daardoor passend. De relatie tussen het deel van de Zwolseweg als commerciële aanloopstraat en het centrumgebied blijft behouden.

- Stationsstraat (Ja, mits)

De Stationsstraat is een gemengd gebied van wonen en winkels. Transformatie is hier mogelijk. Aan de Stationsstraat zijn diverse ontwikkelingen gaande rondom herontwikkeling naar wonen. Deze (her)ontwikkelopgaven vragen een goede inpassing qua wonen en bereikbaarheid/parkeren.

