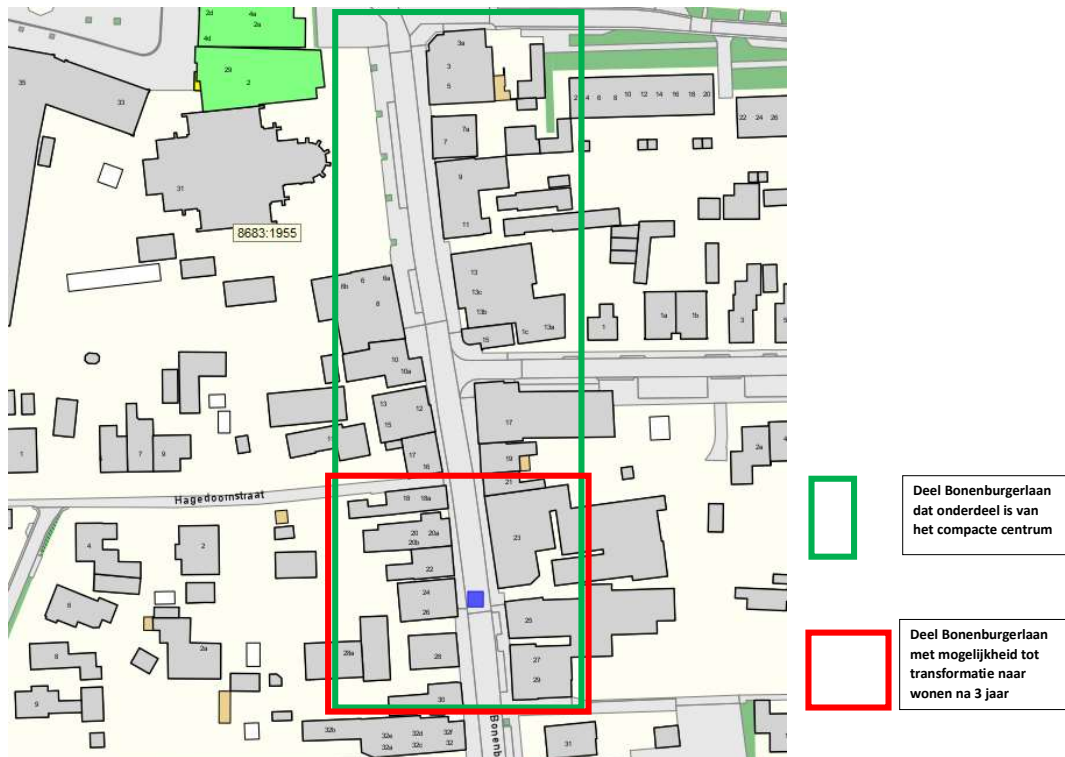


Memo: compact centrumgebied Bonenburgerlaan Heerde

Datum: 31 oktober 2024

In de afgelopen weken heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de situatie in de Bonenburgerlaan rondom de vraag of de afbakening van het compacte centrumgebied in dit deel van het centrum aanpassing behoeft. Daarbij zijn ook gesprekken gevoerd met diverse ondernemers (elektrozaak, bloemenwinkel, zonweringwinkel en woonwinkel). Daarnaast is met het bestuur van de OVH een gesprek gevoerd. Hieruit is onderstaande beeld naar voren gekomen.



1. Compact centrum Bonenburgerlaan nrs. 18-30: mogelijkheid tot transformeren na drie jaar.

Het huidige beleid voorziet in een afbakening van het compacte centrumgebied in de Bonenburgerlaan, waarbij voor de huisnummers 18 t/m 30 de mogelijkheid bestaat om onder bijzondere voorwaarden na een periode van drie jaar leegstand een pand te transformeren naar wonen.

De huidige stand van zaken is per pand als volgt:

Nrs. 18 t/m 30: hier is grotendeels sprake van woningen.

- Nr. 18: Fleur interieur en meubelstoffering: is momenteel actief bedrijf.
- Nr. 19: woonhuis
- Nr. 20-24: lijken nu al grotendeels woningen. Mocht hier een verdere transformatie naar wonen wenselijk zijn is dit uit oogpunt van de verzorgingsfunctie van Heerde in beginsel geen probleem. Deze panden en plint zijn grotendeels verouderd met een woonfunctie.
- Bonenburgerlaan 26, was eerst een webwinkel, met enige afhaal. Nu opent daar een winkel met biologische zeepjes, kaarsen etc. Dus hier is er na lange tijd toch weer

een winkelinvulling. Daaruit blijkt dat een terughoudende aanpak m.b.t. transformeren effect heeft gehad. Na transformatie naar wonen zou dat niet meer mogelijk zijn geweest.

- Nr. 28: lijkt leeg te staan, evt. transformeren naar wonen lijkt geen probleem.
- Nr. 30: woonhuis.

Nrs 21 t/m 29: transformatie locatie Koops e.v. wordt al aangepast naar appartementen.

Conclusie:

Het eerste deel van de Bonenburgerlaan in het compacte centrumgebied (nrs. 18 t/m 30) wordt of is feitelijk al voor een groot deel getransformeerd naar wonen. Het is twijfelachtig of hier nog veel commerciële functies zullen bijkomen. Voor de compactheid van het centrumgebied heeft dit deel van de Bonenburgerlaan weinig toegevoegde waarde meer. Incidentele commerciële ontwikkelingen blijven echter nog mogelijk en blijken ook nog voor te komen (bijv. nieuwe winkel met zeepjes).

De vraag is of er voor de genoemde huisnummers nog strikte randvoorwaarden gehanteerd moeten blijven worden en pas na drie jaar transformatie naar wonen mogelijk moet blijven. De toegevoegde waarde voor het compacte centrumgebied is beperkt. Tegelijkertijd geldt dat de huidige randvoorwaarden nog maar een relatief korte tijd in werking zijn. Dat pleit ervoor om voorlopig de dynamiek in de markt en kleinschalige commerciële initiatieven te blijven faciliteren. Er is geen directe reden om de randvoorwaarden rondom dit deel van het compacte centrumgebied nu al los te laten.

2. Compacte centrumgebied zonder transformatiemogelijkheden naar wonen

Voor de panden met een lager huisnummer in de Bonenburgerlaan is uitsluitend een commerciële invulling mogelijk. Hier is het dus niet toegestaan panden te transformeren naar wonen. De huisnummers in dit deel van het compacte centrumgebied in de Bonenburgerlaan zijn momenteel grotendeels ingevuld met commerciële functies:

Nr. 16: reisbureau

Nr. 12: dierenspeciaalzaak

Nr. 10: bloemenzaak

Nr. 8: wereldwinkel

Overzijde:

Nr. 13. Zonwering Put

Nr. 17. Naast Zonwering Put: meubelopslag van Meijer Wonen. heeft aangegeven dat het pand momenteel verhuurd is en ook geleidelijk aan wordt opgeknapt.

In dit deel van de Bonenburgerlaan speelt de vraag of hier eveneens de mogelijkheid geboden moet worden om panden onder voorwaarden te laten transformeren naar wonen. Hierover is door de centrummanager het gesprek gevoerd met een tweetal ondernemers (). Beide zaken functioneren uitstekend, maar beide ondernemers zijn van mening dat de toekomst van de Bonenburgerlaan als doelgerichte winkelstraat voor de langere termijn onzeker is en hun panden in de nabije toekomst waarschijnlijk zeer moeilijk ingevuld gaan worden. Doordat in het eerste deel van de Bonenburgerlaan transformatie naar wonen wel is toegestaan door de gemeente, vinden deze ondernemers dat hierdoor een ongelijke positie voor andere pandeigenaren in de Bonenburgerlaan is ontstaan en bovendien de winkelfunctie van de hele straat is verzwakt. Men ziet een serieus probleem ontstaan in mogelijke bedrijfsopvolging, waardoor panden leeg komen te staan als een ondernemer met de winkel gaat stoppen. Daarom pleit men ervoor om ook voor de panden vanaf nr. 16 de mogelijkheid te bieden deze op termijn te laten transformeren naar wonen. Dit is ook een belangrijke pensioenvoorziening voor deze ondernemers.

Hoe met deze vraag om te gaan?

In het gesprek met beide ondernemers is door de centrummanager aangegeven dat het huidige voorzieningenaanbod in het dorp Heerde zoveel mogelijk behouden moet blijven. Dat betekent ook dat het gewenst is om het huidige winkelaanbod in de Bonenburgerlaan in stand te houden, omdat deze winkels voorzien in een behoefte van de consument. Het is vanuit deze optiek niet gewenst om nu de mogelijkheid te creëren panden die ingevuld zijn met aantrekkelijke winkels te kunnen transformeren naar wonen. Als pandeigenaren hiertoe plannen zouden ontwikkelen, zou dit de huidige winkelfunctie in het dorp kunnen verzwakken.

Daarbij spelen nog drie andere redenen om de afbakening van het compacte centrum in dit deel van de Bonenburgerlaan op dit moment niet aan te passen.

1. In het afgelopen jaar is gebleken dat er regelmatig vraag blijft naar nieuwe commerciële units, getuige de snelle invulling van enkele grote winkelpanden in de Dorpsstraat (o.a. Winkelplaza Heerde en fietsenwinkel).
2. Bovendien worden de locaties Van Setten/Van Loenen, ABN AMRO en oude chinees-locatie herontwikkeld en zullen hier in de plint commerciële ruimten gaan terugkomen. Het is nog afwachten welke invulling hier gaat komen. Ook biedt de uitvoering van het centrumplan kansen om de verbinding naar de Bonenburgerlaan te versterken. Het is verstandig eerst de concrete invulling van deze projecten af te wachten en wat dit verder betekent voor het functioneren van de Bonenburgerlaan.
3. Daarmee wordt het ook algemeen ingezette centrumbeleid gecontinueerd: er is in het centrum van Heerde al een groot deel aangewezen als aanloopgebied, daar kunnen transformaties plaatsvinden, waardoor de compactheid van het centrum steeds meer vorm krijgt. Dit is een langjarig traject wat nog niet zo lang is ingezet. Advies is dit proces de komende jaren ook te blijven voortzetten en faciliteren.

Voor het tweede deel van de Bonenburgerlaan zijn daarmee niet alle vragen beantwoord. De argumentatie en zorgen van de betreffende ondernemers in de Bonenburgerlaan zijn zeker begrijpelijk en kunnen niet zomaar opzijgeschoven worden. De retailmarkt is volop in beweging en het is onzeker hoe deze zich ontwikkelt in de komende jaren. En in dit deel van de Bonenburgerlaan is een aantal beeldbepalende winkelpanden aanwezig die bij onverhoopte bedrijfsbeëindiging waarschijnlijk lastig ingevuld gaan worden met nieuwe winkels. Er zijn echter geen signalen dat dit probleem op de korte termijn gaat spelen, integendeel, er is momenteel een aantal winkels gevestigd met een sterk eigen bezoekerspubliek.

Het is te overwegen de afbakening en randvoorwaarden rondom het compacte centrumgebied in de Bonenburgerlaan over een aantal jaren opnieuw te evalueren of een verdere aanpassing hierin wenselijk is.

Standpunt OVH

Bovenstaande zaken zijn ook besproken met het bestuur van de OVH. Zij onderschrijven de ingezette koers in het gebied Bonenburgerlaan 18-30 en zijn van mening dat het nu te vroeg is om verdere transformatie naar wonen in het tweede deel van de Bonenburgerlaan (vanaf nr. 16 en lager) mogelijk te maken en eerst de verdere invulling van het centrumplan af te wachten. De ontwikkelingen in de retail vindt het bestuur dermate onzeker dat hierin nu geen andere besluiten genomen moeten worden die de winkelfunctie van het dorp kunnen verzwakken.

Tenslotte een laatste aandachtspunt: de beide ondernemers in de Bonenburgerlaan hebben het gesprek met de centrummanager gewaardeerd, maar vinden dat ook de gemeente met hen in gesprek dient te gaan over dit vraagstuk.

Slotadviezen:

1. Handhaven van de huidige afbakening van het compacte centrumgebied, er is geen noodzaak de eerder vastgestelde afbakening te wijzigen.
2. De randvoorwaarden voor de Bonenburgerlaan nrs. 18-30 om te mogen transformeren naar wonen voorlopig in stand te houden en na een aantal jaren opnieuw te bekijken.
3. Medio 2028 (na realisatie van de diverse centrumprojecten) een bredere evaluatie over de toekomst van de Bonenburgerlaan te houden.