



Verslag bijeenkomst 4 februari 2025 Pandeigenaren Bonenburgerlaan 3-17

Datum

6 maart 2025

Van

Bijlage

Kaartje met de 'knip' in de Bonenburgerlaan m.b.t. afwegingskader transformatie winkel naar wonen compact centrum Heerde.

Uitnodiging

Op dinsdag 4 februari 2025 heeft de gemeente een besloten bijeenkomst gehouden voor de pandeigenaren op de begane grond van de adressen Bonenburgerlaan 3 t/m 17 te Heerde. Aanleiding is een inventarisatie die heeft plaatsgevonden rondom de afbakening van het compacte centrumgebied in Heerde door de centrummanager en een aanvullende beleidslijn hierop voor een bepaald deel van de Bonenburgerlaan.

Alle pandeigenaren zijn per brief uitgenodigd

Aanwezigen namens de gemeente:

Wethouder Klaas Harink

, adviseur Economie

Aanwezig centrummanagement:

Aanwezig namens de pandeigenaren:

, Bonenburgerlaan 3 Heerde

, Bonenburgerlaan 9-11 Heerde

, Bonenburgerlaan 13 Heerde

, Bonenburgerlaan 17 Heerde

, Bonenburgerlaan 6-8 Heerde

, Bonenburgerlaan 10 Heerde

, Bonenburgerlaan 12 Heerde

, Bonenburgerlaan 16 Heerde

Afwezig zonder kennisgeving of schriftelijke reactie:

, Bonenburgerlaan 7a

Wethouder Klaas Harink opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen van harte welkom en licht vervolgens toe waarom wij als gemeente deze bijeenkomst hebben gepland. Aanleiding zijn vragen vanuit de raadscommissie van 23 september 2024 naar aanleiding van een Actieve Raadsinformatie (ARI) aan de raad van april 2023 over het compacte centrum van Heerde en het destijds vastgestelde afwegingskader voor de transformatie winkels naar wonen in het compacte centrum.

De wethouder schetst in het kort de historie van besluitvorming rondom het 'compact centrum', waar sinds de besluitvorming (2016) de Dorpsstraat en een deel van de Bonenburgerlaan (tot en

met nummer 30) onder valt. Uitgangspunt in het gebied 'compact centrum' is commerciële ruimte op de begane grond.

In april 2023 is er vervolgens besloten om een knip te maken voor panden in de Bonenburgerlaan die onder het 'compacte centrum' vallen. De panden in het bovenste deel blijven vallen onder het uitgangspunt van 'compact centrum (panden nummers 3 tot en met 17) en de panden in het bovenste deel hebben de mogelijkheid om onder voorwaarden te transformeren naar wonen. Hiervoor geldt een 3 jaren regeling. Het college heeft hiervoor een afwegingskader transformatie winkel naar wonen compact centrum voor vastgesteld, dat van toepassing is op een deel van de Bonenburgerlaan 18 t/m 30 (besluitvorming 3 april 2023).

De komende jaren moet de gemeente Heerde veel extra woningen bouwen vanuit de 'woondeal'. Daar staat ook tegenover dat de gemeente ook het voorzieningenaanbod op peil moet houden en het centrum aantrekkelijk wil houden om hier ook te wonen voor jong en oud. Dat houdt ook in dat er het winkelaanbod optimaal blijft.

De raad heeft eind januari ook de motie aangenomen om bij het gebied van de 'herontwikkeling van het openbaar gebied van het centrum' te verlengen, waarbij ook de gehele Dorpsstraat wordt meegenomen. Verder blijkt uit inventarisatie dat er nog wel vraag is naar kleine winkelruimten. De economie is nu nog goed er is weinig leegstand en er komen steeds meer mensen in Heerde en in de gemeente wonen wat zorg voor meer bezoekers.

Met al deze bovenstaande ontwikkelingen is het afwachten hoe vraag en aanbod de komende jaren vorm zullen krijgen? Wat zijn de effecten? Hoe gaan de koopstromen? Blijft het centrum aantrekkelijk genoeg?

Voor de wethouder is er nu nog geen grondslag om een wijzigingen aan te brengen in het aangewezen gebied als 'compact centrum Heerde' en 'afwegingskader' dat er ligt voor een bepaald deel van de Bonenburgerlaan (18 t/m 30). Advies is over een paar jaar te evalueren als de grootste ontwikkelingen in het centrum ook zijn afgerond.

Deze bijeenkomst is bedoeld om de uitgenodigde groep te informeren waar we nu staan en wat de vervolgstappen zijn met een voorstel richting college en raad en de mogelijkheid te geven tot het stellen van vragen of inbrengen van een reactie.

Centrummanager Leo Hoksbergen geeft aan dat er momenteel weinig leegstand is in het centrum en er nog steeds wel vragen binnenkomen naar kleinere commerciële units. Van hieruit gezien is er geen reden om meer winkelruimte uit het gebied te halen. Advies is eerst de komende jaren de markt af te wachten. De markt is nu goed.

geeft aan dat hij samen met heeft ingesproken bij behandeling van het raadsvoorstel over vaststellen van het bestemmingsplan over de ontwikkeling locatie Koops/Draaier aan de Bonenburgerlaan. Verder is er geen mogelijkheid geweest om te praten over het huidige beleid van het 'compact centrum'. Hij heeft zorgen voor het feit dat nu alleen het eerste deel van de Bonenburgerlaan (nr. 3 t/m 17) nu nog als 'winkelstraat' moet functioneren in een 'compact centrum'. Het gaat dan nog maar om een paar winkels. Zeker als in het bovenste deel van de Bonenburgerlaan 2 bestaande winkelpanden (Koops/Draaier) transformeren naar wonen. Dan is het grootste aanbod van commerciële ruimten wel uit de Bonenburgerlaan gehaald. Verder moet de Bonenburgerlaan en de Dorpsstraat worden gezien als 2 'losse winkelstraten' en niet als 1 'compact centrum'. Dit zijn altijd al 2 separate winkelstraten geweest. Door de wijziging in het beleid voor compact centrum voor het bovenste deel van de Bonenburgerlaan is de toekomst weg als winkelstraat. Verder zijn in het 1^e deel van de Bonenburgerlaan ook ondernemers gevestigd die wellicht geen directe opvolging hebben. Wat gebeurt er dan als het pand in de markt komt en er totaal geen vraag is voor koop/huur van dit

pand. De vraag is in dit deel nog nieuwe winkels gaan terugkomen onder het huidige beleid voor het bovenste deel van de Bonenburgerlaan met mogelijkheid om wel te transformeren.

vraagt waarom de pandeigenaren niet zijn meegenomen bij de besluitvorming van april bij vaststellen van het afwegingskader voor transformatie? Hierover is niets gecommuniceerd. Verder vraagt hij zich af waarom bij deze bijeenkomst niet de gehele Bonenburgerlaan is uitgenodigd (t/m nr. 30)? Verder geeft hij aan dat de Ondernemersvereniging ook nooit een fiat heeft gegeven over aanpassing van uitgangspunten voor het 'compact centrum'.

geeft aan dat het problematisch zal worden om de winkelstraat gevuld te houden. Dat zie je her en der om ons heen ook gebeuren. Ook hij geeft aan dat de Bonenburgerlaan als losse winkelstraat moet worden gezien ten opzichte van de Dorpsstraat en dus niet behandelen als 'één compact centrum Heerde'. Ook jammer dat de gemeente nu al een 'knip' heeft gemaakt in de Bonenburgerlaan, en hij hier niet eerder van op de hoogte was. Dan had je het hierover met elkaar kunnen hebben.

We moeten zorgen voor een toekomst waarde van onze winkelpanden.

Centrummanager geeft aan dat hij met een paar ondernemers/pandeigenaren in de afgelopen periode een gesprek heeft gehad. Het college heeft n.a.v. de vragen in de raadscommissie van september 2024 gevraagd om een advies te geven over het huidige beleid van het compacte centrum Heerde dat nu is vastgesteld. Zijn advies aan de gemeente is om het beleid op dit moment niet aan te passen; eerst de ontwikkelingen in het centrum de komende periode (jaren) af te wachten en dan over een paar jaar te evalueren waar we staan. Wat is de vraag en wat is het aanbod. Is deze in balans of te krap of zitten wij als winkelaanbod te ruim in het jasje.

Vanuit de zaal komt nog de vraag, waarom is er dan al wel gekozen voor het 'genoemde rode blok' dat wordt gepresenteerd op het scherm of wel de knip in de Bonenburgerlaan'' (rode blok betreft de panden Bonenburgerlaan nr 18 t/m 30). **Het getoonde kaartje wordt als bijlage bij het verslag gevoegd.**

vraagt waarom niet alle opties open liggen, ook voor bewoning op de begane grond in dit deel. Nu worden er bij ons als pandeigenaren rechten afgenomen. Blijft maar voor een klein deel een winkelstraat over. Kunt dit deel niet meer zien als volledige winkelstraat Bonenburgerlaan.

geeft aan dat jij al heel wat jaren meedraait in het vraagstuk van winkel in het centrum van Heerde. Er liggen veel onderzoeksrapporten over al die jaren. Al die tijd is er ook discussie over 'hoe gaan wij het centrum invullen'. Deze discussie is nog steeds gelijk aan die van 15 jaar geleden.

De ontwikkeling Draaier/Koops + pand overzijde procedure voor gedraaid om te wijzigen naar wonen. Door jaren leegstand en niet plegen van onderhoud. Daar stapt zo ook geen nieuwe eigenaar meer in voor een winkel. Dure investeringen om eerst het pand weer operationeel te krijgen. Dat gaan velen niet doen.

Wel snapt hij dat de gemeente nu bepaalde keuzes heeft gemaakt.

heeft verder geen aanvullende inbreng. Is vooral ook gekomen om te horen wat er wordt besproken. Was ook niet op de hoogte van het huidige beleid dat er ligt voor het 'compact centrum'.

vraagt waarom de gemeente niet heroverweegt om het 'rode vlak' dus 'de knip in beleid compact centrum voor deel Bonenburgerlaan' weer terug te draaien. Dan blijft de Bonenburgerlaan een volledige winkelstraat en heeft iedereen gelijke rechten. Meer bestaanszekerheid als winkel in de toekomst.

Centrummanager geeft aan dat het belangrijk is om voor nu geen wijzigingen meer aan te brengen. Eerst de ontwikkelingen rondom centrumlocaties (o.a. de werf en kerk) af te wachten. Dan evalueren en dan indien wenselijk aanpassen.

Vanuit de zaal wordt aangegeven dat de huidige winkeliers er zeker voor willen gaan. Zijn inderdaad op dit moment gezonde winkels en dat willen ze ook zo houden. Maar dit kan ook zo veranderen. Nieuwe winkeleigenaren gaan er wellicht niet voor. En dan? Leegstaande panden die zij dan niet kwijt kunnen als pandeigenaar.

geeft aan dat het belangrijk is dat ze erkent worden in besluitvorming rondom het 'compact centrum'. Erkenning van de situatie die er dan ontstaat. Deze vraagstukken vraagt om een 'eerlijke behandeling'.

Wethouder Harink sluit af waarbij hij iedereen bedankt voor de inbreng en de komst. Hetgeen vanavond is ingebracht zal samengevat worden in een aantal punten en meegenomen worden in het voorstel richting college en raad over het vraagstuk om al dan niet het huidige regels rondom het compacte centrum aan te passen. Het advies wat aan het begin van de avond al door de wethouder werd aangegeven is nog steeds het advies wat de wethouder zal voorleggen aan het college, te weten: handhaven van het huidige beleid voor 'compact centrum' en het 'afwegingskader zoals later vastgesteld in april 2023'. Over paar jaar, als grootste deel van ontwikkelingen centrum zijn afgerond opnieuw te evalueren. Richtlijn is 2028.

Samengevat zijn de punten:

- Niet meegenomen en gehoord in aanpassing beleid compact centrum -> afwegingskader zoals vastgesteld in april 2023;
- Ontnemen van rechten die achterste deel Bonenburgerlaan wel heeft; toekomstwaarde van het pand voor pandeigenaren door de huidige regeling onzeker; melden zich wel nieuwe huurder/kopers voor dit gebied.
- Door gemaakte knip in de Bonenburgerlaan op basis van dit beleid kan de Bonenburgerlaan niet meer als winkelstraat worden gezien/functioneren. Te weinig winkeloppervlakte over;
- Bonenburgerlaan en Dorpstraat moeten worden gezien als 2 separate winkelstraten en niet worden gezien als één winkelgebied, dus één compact centrum;