

Agenda punt 12. Bestemmingsplan 'Binnenstad 2017, 1e herziening'.

Ik heb uw commissievergadering gevolgd. Een aantal partijen begrijpt de bezwaren maar ook een aantal partijen kijkt te gemakkelijk naar dit vraagstuk.

Veel oorspronkelijke woningen in de binnenstad zijn door de jaren heen getransformeerd naar winkels. Dit heet marktwerking.

In het bestemmingsplan dat voorligt heeft men het gebied van de aanloopstraten groter gedefinieerd en het kernwinkelgebied verder verkleind. Tegelijkertijd wil men in de aanloopstraten wonen in de plint beperken.

Omschreven als:

Maximaal 50% van de panden mag worden getransformeerd naar wonen en dat er maximaal 2 aan elkaar grenzende panden naar een woonfunctie mogen worden getransformeerd.

De voorgestelde belemmeringen/restricties zijn onduidelijk, onredelijk en niet wenselijk.

Hoe tellen deze oorspronkelijke woningen mee in deze definiëring?

Bijvoorbeeld, nu vormen 4 woningen 1 winkel

Hoe wordt dit gezien? Telt dit als 4 panden of als 1, en welk percentage vormt die ene winkel van de straat.

Met het definiëren van een straat tot aanloopstraat verlaat het winkelkarakter de straat en worden ontwikkelingen in gang gezet.

Het gemeentelijke beleid is erop gericht winkels te concentreren in het kernwinkelgebied. Gemeentelijke subsidies inzake de binnenstad zijn enkel gericht op dit kernwinkelgebied.

Ondernemers krijgen een bonus om te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Dit heeft tot effect dat winkeliers zonder een eigen pand aangemoedigd worden te vertrekken uit de aanloopstraten. Met een toename van leegstand tot gevolg.

De wethouder spreekt van een stopknop, de ondernemer heeft deze ook. Het zij bedrijfseconomisch, dan wel door een privésituatie zoals bijvoorbeeld pensioen of gezondheidsredenen.

Laat ik een voorbeeld schetsen

We zijn in 2026, het voorgenomen bestemmingsplan is actief.

Ondernemer A - actief in de Maasstraat, door beleid van de gemeente is hier nu 48% wonen ontstaan. Hij besluit te stoppen vanwege zijn pensioenleeftijd, heeft zijn pand in eigendom, hiervoor heeft hij jarenlang hard gewerkt. Dit is zijn pensioenvoorziening.

Zijn buurman en de buurman ernaast hebben reeds eerder besloten om het pand te transformeren naar wonen gezien de grote vraag naar wonen en het gebrek aan vraag naar winkels.

Hij heeft hierdoor pech. Als dank voor zijn jarenlange volhardende inzet voor de Weerter binnenstad en de straat, kan hij de transformatie op de begane grond niet uitvoeren.

Ondernemer B - in de straat besluit hetzelfde te doen, zijn buurman heeft nog een winkel. Men zit op 48%, en hij heeft geluk. De rest van de straat heeft nu helaas pech en kan hierna niet meer transformeren we zitten immers boven de 50%.

Terug naar ondernemer A

Ondernemer A wil dan wel de bovenverdieping transformeren, dat ging eerder niet aangezien er geen mogelijkheid was voor een opgang, daar hij hier een winkel had. Hij heeft niet voldoende eigen middelen om de kostbare transformatie uit eigen zak te betalen, en besluit naar een groot bank te gaan. Hier krijgt hij te horen dat niet zijn gehele pand in aanmerking komt voor wonen en men geen winkelpanden financiert omdat hier geen vraag meer naar is. Helaas.

Hij vraagt een makelaar om zijn pand te kunnen verkopen, deze geeft aan dat zijn pand een geringe waarde vertegenwoordigt gezien de bestemmingsplanmogelijkheden en de inactieve vraag naar winkels.

Zijn pand krijgt op de beneden verdieping een bord, te huur en de bovenverdiepingen blijven leeg.

De BOPA wordt als optie geopperd. Hierbij wordt niet vermeldt dat je hierbij afhankelijk bent van de gemeente, deze procedure forse kosten en onderzoeken met zich meebrengen. Welke tevens een lange doorlooptijd hebben. Er bezwaar gemaakt kan worden tijdens deze procedure met grote vertragingen en onzekerheid tot gevolg.

Er is voor de aanloopstraten geen aanleiding om deze belemmeringen/stopknop in te voeren. Welk perspectief blijft er voor de panden die tot het laatste moment als winkel zijn ingevuld? Realiseert u zich wel dat door deze willekeur ondernemers van het laatste uur fors worden benadeeld.

Ik hoop dat u inziet dat deze beperking een onnodige en overbodige invoering betreft voor alle aanloopstraten. Met immense impact voor ondernemers met een eigen pand en de waarde ervan, die veelal als pensioen dient (ondernemen is vooruitkijken)

Mocht u dit politiek een burg te ver vinden, dan vraag ik u in ieder geval de bezwaarmakers te ontzien. Deze panden hebben een geringe impact op de totale binnenstad.

Voorts wil ik nog benadrukken dat voor bezwaarmakers dit nu niet aan de orde is, ook niet binnen de gestelde termijn van 1 jaar waarbij het nog mogelijk is na invoering. In ons geval, hebben wij juist fors geïnvesteerd in uitbreiding en aanpassingen van onze winkel en pand, voor nu en de toekomst. Echter weet niemand honderd procent wat de toekomst brengt, maar naar verwachting zal het aantal winkels wel verder afnemen.

Het zou zonde zijn dat hier verdere beroepsprocedures bij aan bod dienen te komen.