

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

Geachte Raadscommissie,

Mijn naam is Stephan Coolen, sta hier namens Colada en de dhr. P. Coolen eigenaren van vastgoed aan de Hoogstraat.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad 2017, is in 2018 nieuw beleid uitgezet, de Hoogstraat werd aangemerkt als aanloopstraat. Van kernwinkelgebied naar aanloopstraat

Bij de introductie van het bestemmingsplan werd buiten het kernwinkelgebied de bestemming centrum omgezet naar gemengd. Bezwaarmakers hebben destijds hun Centrum functie kunnen behouden, waaronder wij. Indien er geen bezwaar was aangetekend werd de bestemming van betreffende object gemengd, met de aantekening dat indien er binnen drie jaar geen detailhandel meer gevestigd werd, deze functie kwam te vervallen.

Door dit beleid is het winkelkarakter sterk afgenomen en deels komen te vervallen in de aanloopstraten zoals de Hoogstraat.

De toename van leegstand o.a. door vergrijzing is deels opgevangen door transformaties op de begane grond naar wonen. Winkel technisch gezien een slechte zaak, maar iets is beter dan niets. Het heeft gezorgd voor meer leefbaarheid in de Hoogstraat.

Bij de participatie avond Omgevingsvisie/Binnenstad van 4 april 2022, was er geen sprake van het belemmeren van wonen op de begane grond in de aanloopstraten. Wel is hier de wens besproken, dit niet meer in de plint van het kernwinkelgebied toe te staan. Wat op zichzelf zeer logisch is.

De herziening van het bestemmingsplan voor de Aanloopstraten, met belemmering voor wonen in de plint kwam dan ook als een verassing, eind december 2023 (tijdens de drukste periode voor binnenstadondernemers). Er heeft hierover geen terugkoppeling en communicatie plaatsgevonden.

Wie uit de participatieladder heeft dit bedacht??

Het kernwinkelgebied wordt in deze herziening bovendien verder verkleind en de aanloopstraten uitgebreid naar in totaal; de Langstraat, Maasstraat, Beekstraat, Stationsstraat en de Hoogstraat. Hoeveel panden omvat dit wel niet? Welk perspectief is er voor deze panden nu transformatie naar wonen op de begane grond zo wordt beperkt?

Bovendien is bij financiering veelal de eis dat het gehele pand, dus ook de begane grond, naar woningen wordt getransformeerd. Iets wat door deze beperking niet zonder meer mogelijk is.

In het Concept omgevingsprogramma Binnenstad wordt gesproken over het verkleuren naar wonen in de aanloopstraten, ook hierin wordt vermeldt dat veel leegstand is ingevuld door met name wonen. Tevens en ik citeer; *"we zien dat winkels in de aanloopstraten het moeilijker hebben, omdat deze vaak op minder goede looproutes zitten, verwacht wordt dat de afname van winkels de komende jaren met 10-20% verder doorzet"*, einde citaat.

In de aanloopstraten zouden er dan ook geen beperkingen moeten zijn ten behoeven van transformatie naar wonen op de begane grond. Transformatie draagt bij aan de grote behoefte aan woningen. Wonen leidt tot meer levendigheid, toezicht en veiligheid en draagt bij aan de gewenste vitale binnenstad.

Transformaties in de Hoogstraat hebben dit ook aangetoond, derhalve is het huidige bestemmingplan effectief gebleken, en zijn er geen verdere aanpassingen gewenst in de aanloopstraten.

Deze wijziging, met beperking van transformatie tot wonen op de begane grond is ten nadelen van de ondernemers die nu de binnenstad levendig houden.

We zijn nog een van de enkele winkels in de Hoogstraat, ons bedrijf bestaat al meer dan 75 jaar, en is recent uitgebreid. Ook wij kunnen niet in de toekomst kijken.

Daarbij is ook nog, recentelijk door u Raad een principebesluit genomen voor volledige sloop van het Beekstraatkwartier, ons pand grenst aan dit gebied. Dit zal naar onze vrees een jarenlange bouwput worden met naar verwachting een slechte bereikbaarheid en veel overlast waarvan de impact momenteel niet te overzien is.

Het beperken van de mogelijkheden tot wonen op de begane grond, maximaal 2 panden langs elkaar en 50% van de straat, heeft grote gevolgen voor de mogelijkheden van ons pand, gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.200 m² bestaande uit vier gekoppelde panden Hoogstraat 19-21-23-25.

Het is voor ons nu niet aan de orde, maar wellicht in de toekomst wel, zoals voorgaand geschetst. Deze zekere mogelijkheid wordt nu ontnomen.

Wij vragen u dan ook ons bezwaar/zienswijze om genoemde redenen te volgen.