



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

Zwolseweg → 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.

Bijlage: kaart compact centrum/aanloopgebied Heerde

