



## Raadsvoorstel

**Zaaknummer** 32737  
**Datum raadsvergadering** 30 juni 2022  
**Portefeuillehouder** P.J. Kiel

**Onderwerp** Ruimtelijke visie en brancheringsplan Hamershof "Op weg naar een toekomstbestendig dorpshart van Leusden!"

## Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de ruimtelijke visie en het brancheringsplan "Op weg naar een toekomstbestendig dorpshart van Leusden!" vast te stellen; enerzijds als wenkend perspectief voor ruimtelijke initiatieven, anderzijds als toetsingskader voor deze initiatieven. Met de vaststelling wordt de volgende ontwikkelrichting onderschreven:
  - De winkelfunctie blijft belangrijk in de Hamershof, met de nadruk op het vasthouden van het bestaand aanbod en de kwalitatieve versterking (niet op uitbreiding of krimp);
  - Doorontwikkeling van de Hamershof tot een levendig dorpshart, waar volop ruimte is voor ontmoeting en functiemenging;
  - Een toekomstbestendige gebiedsstructuur die bestaat uit krachtige deelgebieden, waarin functies elkaar versterken.
2. bij het realiseren van de ruimtelijke visie en het brancheringsplan als volgt te werk te gaan:
  - De visie gebruiken als een uitnodiging aan ondernemers en vastgoedeigenaren om samen te werken aan de uitvoering. Initiatieven uit de markt worden getoetst aan de visie. Als ze passen binnen de visie worden ze gestimuleerd.
  - De visie wijkt op onderdelen af van de huidige situatie. De gemeente zet niet actief in op het verplaatsen van ondernemers en stelt hiervoor geen middelen beschikbaar. Het initiatief ligt bij ondernemers en vastgoedeigenaren.
  - Bestemmingsplannen worden niet gewijzigd. Vrijwel alle panden in de Hamershof hebben een gemengde bestemming. Veel functies (detailhandel, horeca, dienstverlening) zijn al mogelijk. Wonen op de begane grond is niet mogelijk en wordt conform de visie ook niet mogelijk gemaakt.

## Aanleiding

In het college-uitvoeringsprogramma 2018-2022 is de ambitie geformuleerd om de Hamershof door te ontwikkelen tot compact en levendig gebied, met ruimte voor ontmoeting en functiemenging. Om dat te realiseren, moet er meer gebeuren dan de renovatie van het openbaar gebied, het moderniseren van de gevels en het verduurzamen van de woningen boven de winkels. Middelgrote winkelgebieden hebben het moeilijk. Er wordt steeds meer online gekocht, klanten willen meer beleving en de gevolgen van corona zijn nog niet te overzien.



In 2019 ondertekenden de gemeente, vastgoedeigenaren van bedrijfspanden en de belangenvereniging Hamershof een intentieverklaring, waarin vastgelegd werd dat de samenwerking tussen de partijen zich o.a. zou richten op een nieuwe, heldere toekomstvisie. Deze visie is nodig om samen te kunnen werken aan een goede, toekomstbestendige structuur van de Hamershof, die past bij de omvang van Leusden en de wensen van haar bewoners. Hiermee bieden we perspectief aan marktpartijen, nodigen we hen uit om hier als collectief aan te werken en zijn we duidelijk in wat we wel en wat we niet nastreven.

De visie is nadrukkelijk ingestoken vanuit het economisch functioneren van de Hamershof. Wonen is hierin, naast andere functies, afgewogen als transformatiemogelijkheid voor leegstaande panden. Het betreft hier geen visie die specifiek gericht is op wonen binnen de contouren van de Hamershof.

Door de coronaperiode, waarin ondernemers vooral bezig waren met overleven, heeft het formuleren van deze visie meer tijd gekost dan vooraf werd verwacht.

### **Doel / Effect**

1. Een actueel inzicht in het functioneren van detailhandel in Leusden. Er is vooralsnog geen noodzaak tot het actief uit de markt halen van grote aantallen winkelmeters. Dat was eerder wel de verwachting (nota detailhandel, 2014);
2. Een helder perspectief voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig centrumgebied waarmee eigenaren van vastgoed in staat worden gesteld om hier als collectief aan te werken;
3. Een transparante visie. Initiatiefnemers kunnen vooraf inschatten of ze op gemeentelijke medewerking kunnen rekenen bij de behandeling van hun verzoek;
4. Het proces waarin de ruimtelijke visie tot stand gekomen is, heeft de samenwerking tussen gemeente, ondernemers en eigenaren verder versterkt.

### **Argumenten**

- 1.1 *Duidelijkheid voor inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente*  
Met de ruimtelijke visie en het brancheringsplan is duidelijk op welke wijze de Hamershof zich kan ontwikkelen tot een toekomstbestendig levendig gebied, waar het prettig verblijven is. Het biedt houvast voor het stimuleren dan wel toetsen van initiatieven uit de markt (uitnodigingsplanologie).
- 1.2 *Helderheid over hoeveelheid winkelmeters: past bij Leusden, actief uit de markt nemen niet nodig*  
Met een actueel beeld van het functioneren van de detailhandel in Leusden is duidelijk dat het aanbod passend is. Er hoeven geen winkelmeters actief aan de markt onttrokken te worden. Daarnaast bestaat er ook geen noodzaak om medewerking te verlenen aan de vestiging van minder passende functies om lege panden toch gevuld te krijgen.
- 1.3 *Krachtige en herkenbare deelgebieden met functies die elkaar versterken, geven de Hamershof een duidelijk profiel*  
De Hamershof kent een sterke Noord-Zuid as met aan de koppen de boodschappenlocaties (AH, Jumbo). Daar tussen bevindt zich de recreatieve winkelstraat. 't Plein en 't Erf fungeren als entreepleinen met een mix aan functies. De Oost-West verbinding (Passage, Kooikergracht) is minder sterk kan bij gerichte



ontwikkeling van grotere waarde zijn voor het centrumgebied (Een publiektrekkende winkel in de Passage en de Kooikersgracht ontwikkelen tot gebied met meer horeca en terrassen). Aan de randen bevinden zich winkels en dienstverleners die doelgericht bezocht worden.

**2.1 *Gemeente nodigt uit en stimuleert, maar grijpt niet actief in op rechten en eigendommen van derden***

We kiezen voor de weg van uitnodigingsplanologie: een stip op de horizon die onderschreven wordt door de betrokken gebiedspartijen. We treden niet actief in bestaande rechten van derden. De panden zijn immers niet in het bezit van de gemeente.

**2.2 *Provinciale subsidie beschikbaar om de samenwerking met ondernemers en eigenaren verder te versterken***

De provincie Utrecht heeft ons een subsidie toegekend, voor de inzet van een gebiedsregisseur / centrummanager. Hiermee wordt de realisatie van de ruimtelijke visie (in samenwerking) aangejaagd.

**Tegenargument / Alternatieve scenario's**

1. Versnelling aanbrengen in de realisatie van de ruimtelijke visie door een actieve rol te vervullen bij het verplaatsen van winkels / horeca en andere functies. Dat houdt in dat er capaciteit voor beschikbaar gesteld moet worden, gekoppeld aan een budget om partijen uit te kopen of te verhuizen.
2. De gemeente kan een pro-actieve en sturende rol innemen door het aanpassen van bestemmingsplannen. Dat is een tijdrovend en kostbaar juridisch proces, waarmee de huidige brede bestemming "centrumdoeleinden" bijvoorbeeld ingeperkt kan worden tot detailhandel of horeca op specifieke locaties. Het zal helder zijn dat hiermee de rechten van pandeigenaren aangetast worden en dat zij zich hier tegen zullen verzetten (planschade).

**Risico's**

Het waar maken van een ruimtelijke visie is handen van uiteenlopende partijen. Idealiter conformeren ondernemers en vastgoedeigenaren zich aan de visie en zullen zij volgens de visie handelen bij toekomstige beslissingen over vestiging, verplaatsing, verhuur etcetera.

Hoewel alle partijen hebben aangegeven de visie te onderschrijven, bestaat het risico dat eigenaren van panden toch gaan verhuren aan de eerste gegadigde of meest betalende partij die zich aandient, ongeacht of die qua functie en branchering de meest gewenste partij is voor het hele centrum. Het bestemmingsplan staat immers veel functies toe. Het is niet de insteek van de gemeente om dat te veranderen en daarmee de rechten van eigenaren aan te tasten.

**Plan van aanpak / Tijdsplanning**

Het realiseren van de ambities in de ruimtelijke visie is een continue proces. Het initiatief tot verplaatsing / vestiging van winkels, horeca, dienstverleners etc. is aan de markt. Op basis van de visie kan de gemeente ruimtelijke initiatieven snel en helder van een antwoord voorzien.



Voor het versterken en structureel borgen van de samenwerking met ondernemers en eigenaren van bedrijfspanden hebben wij als samenwerkende partijen ( te weten gemeente, ondernemers en eigenaren van bedrijfstvastgoed) een provinciale subsidie ontvangen van € 80.000,- (versterking vitaliteit binnensteden en centra). Gedurende een jaar zetten wij hiermee in op een gebiedsregisseur / centrummanager die zowel ondernemers als vastgoedeigenaren ondersteunt bij het uitvoeren en aanjagen (van onderdelen) van de ruimtelijke visie en het brancheringsplan.

In kader van de omgevingswet en de instrumenten hiervoor, krijgt de visie nog een vertaalslag voor de omgevingsvisie en het programma.

### **Bijlagen**

1. Visiedocument "Op weg naar een toekomstbestendig dorpshart van Leusden!"
2. Bijlage bij visie "Rapportage passantenonderzoek Hamershof Leusden"
3. Bijlage bij visie "Resultaten ondernemersenquête winkelcentrum de Hamershof"

**Het college van de gemeente Leusden,**

**M. ter Bals**  
locosecretaris

**G.J. Bouwmeester**  
burgemeester



# Gemeente Leusden

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 17 mei 2022, nummer 32737,

### **b e s l u i t:**

1. de ruimtelijke visie en het brancheringsplan “Op weg naar een toekomstbestendig dorpshart van Leusden!” vast te stellen; enerzijds als wenkend perspectief voor ruimtelijke initiatieven, anderzijds als toetsingskader voor deze initiatieven. De volgende ontwikkelrichting wordt onderschreven:
  - De winkelfunctie blijft belangrijk in de Hamershof, met de nadruk op het vasthouden van het bestaand aanbod en de kwalitatieve versterking (niet op uitbreiding of krimp);
  - Doorontwikkeling van de Hamershof tot een levendig dorpshart, waar volop ruimte is voor ontmoeting en functiemenging;
  - Een toekomstbestendige gebiedsstructuur die bestaat uit krachtige deelgebieden, waarin functies elkaar versterken.
  
2. bij het realiseren van de ruimtelijke visie en het brancheringsplan als volgt te werk te gaan:
  - De visie is een uitnodiging aan ondernemers en vastgoedeigenaren om samen te werken aan de uitvoering. Initiatieven uit de markt worden getoetst aan de visie. Als ze passen binnen de visie worden ze gestimuleerd.
  - De visie wijkt op onderdelen af van de huidige situatie. De gemeente zet niet actief in op het verplaatsen van ondernemers en stelt hiervoor geen middelen beschikbaar. Het initiatief ligt bij ondernemers en vastgoedeigenaren.
  - Bestemmingsplannen worden niet gewijzigd. Vrijwel alle panden in de Hamershof hebben een gemengde bestemming. Veel functies (detailhandel, horeca, dienstverlening) zijn al mogelijk. Wonen op de begane grond is niet mogelijk en wordt ook niet mogelijk gemaakt.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 30 juni 2022

**I. Schutte - van der Schans**  
griffier

**G.J. Bouwmeester**  
voorzitter