

Commissie Ruimte en Infrastructuur dinsdag 21 maart 2017

Foodcourt

Inspreker: Jeroen ten Kroode

Het plan dat hier op tafel ligt gaat over Brink 37a en Eemnesserweg 3. De Brink valt onder het beschermd dorpsgezicht. Zoals in het plan terecht wordt opgemerkt krijgen panden binnen dit gebied niet automatisch de status van beschermd monument. Het gaat bij beschermd dorpsgezicht om de bescherming van wat je ziet. Dat gaat verder dan het pand zelf en betreft ook de achtergrond van het pand. De voorgestelde bebouwing oogt op de tekening van het toekomstig aanzicht van de Brink nogal fors ten opzichte van de boerderij. In de huidige situatie vormt Brink 37, aan de rechterkant van de boerderij, een mooie overgang naar de hogere bebouwing. In contrast daarmee domineert de voorgestelde nieuwbouw de boerderij en tast de stedenbouwkundige maar vooral de cultuurhistorische waarde van de Brink aan. De ruimte tussen de boerderij het naastgelegen woonhuis accentueert de boerderij. Die ruimte hoort bij een dorp. Zowel de forse nieuwbouwplannen als de luifel horen niet in dit beeld. Er moet rekening worden gehouden met toekomstige wensen om een terras in gebruik te mogen nemen. Het is een pracht plek om buiten te eten, maar dan is het gedaan met het rustieke beeld van een kerk, een pastorie en een boerderij. Een beeld van dorpse rust te midden van het verder zo levendige dorp. Blijf er af zou ik zeggen.

Enige maanden geleden zat ik hier ook toen werd gesproken over 'MooiSticht'. Ik heb u toen gewezen op de aanpassing van de gevel van de winkel tussen het pannenkoekenhuis en de opticiën. Dit is ook op de Brink, ook beschermd dorpsgezicht en toch mocht de gevel totaal gewijzigd worden, van een portiek ingang naar een gevel met openslaande deuren waar eerst de etalage was. Waarschijnlijk, het is maar een vermoeden, was het argument dat het pand zo niet te verhuren was. Inmiddels staat het met nieuwe gevel alsnog 5 maanden te huur. Daar zat het hem dus niet in. Het beschermd dorpsgezicht lijkt te worden beperkt door rendementseisen op bedrijfsonroerend goed. Nu, met een ander pand aan de Brink, lijkt dit verhaal zich weer te herhalen. Dat roept de vraag op: wie beschermd het beschermd dorpsgezicht?

Er waren in het verleden meer 'moeilijk' panden die hun functie hadden verloren. Het stationsgebouw werd Chinees restaurant, de smederij een winkel, de ABN-bank een herenmodezaak, het postkantoor een bedrijfsverzamelgebouw. Na dit plan komt er vast ook nog een plan voor de RABO-bank en mogelijk voor het Chinese restaurant. We hebben gezien dat bestaande gebouwen, soms met wat aanpassing een nieuwe functie kunnen krijgen. Daarmee behouden panden hun historie en zeggen we later tegen onze kinderen.....daar zat vroeger die en die in. Slopen is een goedkope optie. Sloop vernietigt een stuk geschiedenis. Deze garage heeft een geschiedenis in het dorp, nu aan de Eemnesserweg en daarvoor aan het Schoutenbosje. We weten allemaal wat er is gebouwd toen Van Amersfoort van het Schoutenbosje naar de Eemnesserweg verhuisde. Laten we zo'n fout niet weer maken nu Van Amersfoort van de Eemnesserweg is vertrokken.

De bodem onder de garage moet wel onderzocht worden op archeologische resten maar het pand erboven mag gesloopt worden. Dat is vreemd. We koesteren zaken uit de oudheid in de bodem maar door te slopen doen we weinig

aan opbouw van monumenten boven de grond. En voor wie nog twijfelt aan de haalbaarheid. In Amsterdam is een tamelijk bekend restaurant 'Le Garage'¹ gevestigd in – inderdaad – een voormalige garage en in Amsterdam is er een foodcourt gevestigd in een oude tramremise, De Hallen². Het kan dus wel!

Stof om over na te denken lijkt mij!

Dan zitten er natuurlijk veel formele kanten aan een dergelijk voorstel.

Ik ben niet gecharmeerd van de toon van dit plan. Het is duidelijk geschreven met een focus op het ontsnappen aan regels. Het stuk loopt over van zinnen waarin wordt duidelijk gemaakt dat de initiatiefnemer niets hoeft te doen omdat limieten niet worden overschreden of omdat de regel net niet van toepassing is. Het plan is niet geschreven vanuit harmonie met de bestaande omgeving. Dat is ook niet verplicht maar het zou de initiatiefnemer wel gesierd hebben. Ik geef u een voorbeeld van lichtvoetig omgaan met de regels in dit plan

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking moet worden gehanteerd bij dit soort plannen om tot een goed gebruik van de beschikbare ruimte te komen. De Ladder schrijft als eerste trede voor dat de regionale behoefte moet worden aangetoond. Het voorstel stelt echter dat dit niet nodig is. Die stelling baseert zich op de handreiking³ bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierin staan 4 functies genoemd waarvoor een behoefteonderbouwing moet worden aangeleverd. Deze 4 functies zijn wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het plan zegt nu dat horeca er niet bijstaat en er dus geen nadere behoefteonderbouwing nodig is. Dit is niet juist want wie verder leest in de handreiking ziet in paragraaf 3.4 een nadere duiding van de functie overige stedelijke voorzieningen. In deze categorie vallen onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Dit laatste begrip 'leisure' is vrij nieuw. U vindt het niet in de Dikke van Dale en niet in een wetboek. Het is een nieuw begrip dat ook horeca omvat. Een recente branchevisie⁴ van de Rabobank op horeca en recreatie schrijft; "Voor de langere termijn ontwikkelt Nederland zich in toenemende mate tot een waar 'leisureland'. We gaan meer buitenshuis eten, op meerdere momenten van de dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (flex)werken zorgt voor toenemende zakelijke vraag". Buitenshuis eten, horeca dus, valt onder leisure. En leisure valt weer onder de overige stedelijke voorzieningen. Derhalve moet ik constateren dat horeca wel degelijk, zij het impliciet, in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt genoemd als functie waarvoor een behoefte onderbouwing moet worden aangeleverd. Ik constateer dat deze behoefte onderbouwing niet bij het plan gevoegd is en het nog te vroeg is om over het plan te kunnen oordelen.

¹ <http://restaurantlegarage.nl/>

² <http://foodhallen.nl/over-ons/>

³ <http://ladderverstedelijking.minienm.nl>

⁴ <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Horeca en Recreatie>