

**Facetbestemmingsplan  
Supermarktlocaties**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Facetbestemmingsplan Supermarktlocaties

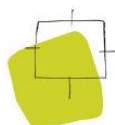
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

3 maart 2014  
Projectnummer 253.00.02.86.00



Ideeën voor een plek



# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Huidig beleid en planologische regeling</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige planologische regeling	11
<b>3</b>	<b>Detailhandelsstructuurvisie Veendam</b>	<b>17</b>
3.1	Doel- en vraagstelling van het onderzoek	17
3.2	Beoogde hoofdwinkelstructuur	17
3.3	Wijkwinkelstructuur	19
3.4	Overige winkellocaties	20
<b>4</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>21</b>
4.1	Inleiding	21
4.2	Juridische basis	21
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>27</b>
6.1	Inspraak en overleg	27





# Inleiding



De gemeente Veendam heeft in de afgelopen jaren een herzieningsoperatie uitgevoerd ten aanzien van de voor het gemeentelijk grondgebied geldende bestemmingsplannen. Een van de documenten die mede aan de beleidsmatige basis van de actualisatie ten grondslag heeft gelegen, is het voor de gehele gemeente uitgevoerde Distributie Planologisch Onderzoek (DPO uit 2001, herijking heeft plaatsgevonden in 2007).

Nadien is gebleken dat de juridische vertaling van dit DPO in de regeling van de verschillende bestemmingsplannen onvoldoende sturingsmogelijkheden biedt waar het de vestiging van supermarkten binnen de functie detailhandel betreft. Dit is van belang aangezien supermarkten van grote betekenis zijn voor, en van invloed zijn op, de detailhandelsstructuur. In alle winkelgebieden van Veendam (ook in het centrum) is het doen van frequente aankopen (boodschappen) een belangrijk bezoekmotief. Supermarkten zijn hierbij de publiekstrekkers. Zij zorgen elke dag van de week voor grote bezoekersstromen, die ook de basis vormen voor versspeciaalzaken, drogisten en bij voldoende draagvlak voor overige winkels (huishoudelijke artikelen, bloemen, kleding, speelgoed et cetera). De bezoekersstromen met bijkomende planologische afwegingen op gebied van parkeren, verkeersveiligheid en ontsluiting in combinatie met de kansen en bedreigingen die gepaard gaan met de vestigingsmogelijkheden van supermarkten rechtvaardigen planologische sturing door middel van het bestemmingsplan.

De noodzakelijke juridische sturingsmogelijkheden zullen door middel van voorliggende herziening van de verschillende bestemmingsplannen alsnog in de planologische regeling voor deze supermarktlocaties worden opgenomen.

Voorafgaand aan de opstelling van het voorliggende facetbestemmingsplan is door de gemeenteraad een tweetal voorbereidingsbesluiten genomen teneinde te voorkomen dat de beleidsdoelstelling van de voorliggende herziening van het bestemmingsplan door wijzigingen in het gebruik wordt doorkruist.

Op 2 november 2012 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor de locatie 'Autorama'. Hierbij is bepaald dat:

"Het is verboden het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden of bouwwerken te wijzigen, indien en voor zover door de wijziging in gebruik het aantal supermarkten meer zal gaan bedragen dan één, dan wel het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de bestaande 'Albert Heijn' supermarkt wordt vermeerderd met meer dan 200 m<sup>2</sup>."

Voor dit voorbereidingsbesluit wordt onder een supermarkt verstaan: "Een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar levensmid-

delen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een verkoop vloeroppervlak van ten minste 750 m<sup>2</sup>.”

Op 11 maart 2013 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor de overige locaties. Hierbij is bepaald dat het verboden is:

- a. het gebruik van de gronden of bouwwerken in het winkelcentrum ‘Sorghvliet’ te wijzigen, indien en voor zover door deze wijzigingen in gebruik het aantal supermarkten meer zal gaan bedragen dan één, dan wel het aantal vierkante meters verkoop vloeroppervlakte van de bestaande supermarkt zal worden vermeerderd met meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van de gronden of bouwwerken van ‘De Brink’ te wijzigen, indien en voor zover door de wijziging in gebruik het aantal supermarkten meer zal gaan bedragen dan één dan wel het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van een supermarkt meer zal gaan bedragen dan 1.150 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden of bouwwerken van ‘Wildervank’ te wijzigen, indien en voor zover door de wijziging in gebruik het aantal supermarkten meer zal gaan bedragen dan één dan wel het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de in het winkelcentrum bestaande supermarkt wordt vermeerderd;
- d. het gebruik van de gronden of bouwwerken van de bestaande supermarkten ‘Aldi’ aan de Molenstreek 180 en ‘Lidl’ aan het Boven Oosterdiep 141, beide te Veendam, te wijzigen, indien en voor zover door de wijziging in gebruik sprake is van de vestiging van een andere dan de bestaande supermarktformule dan wel het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de bestaande supermarkt wordt vermeerderd;
- e. de gronden of bouwwerken van de voormalige ‘Osman Gazi Market’ aan de Jakob Bruggemalaan in gebruik te nemen ten behoeve van detailhandel.

Voor dit voorbereidingsbesluit wordt onder een supermarkt verstaan: “Een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een verkoop vloeroppervlak van ten minste 750 m<sup>2</sup>.”

Met dit voorbereidingsbesluit wordt rekening gehouden met de verschillende aanwezige winkelcentra/solitaire supermarktlocaties binnen de gemeente. De bepalingen van het voorbereidingsbesluit variëren al naar gelang het gebied waar ze voor gelden: wijkwinkelcentra (‘Sorghvliet’ en ‘Autorama’), de buurtwinkelcentra (‘De Brink’ en ‘Wildervank’) en de solitaire supermarktlocaties (‘Aldi’ en de ‘Lidl’).

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat zich in de winkelcentra buiten het kernwinkelgebied ongewenste ontwikkelingen kunnen voordoen. Na het nemen van een voorbereidingsbesluit moet binnen één jaar

het detailhandelsbeleid worden uitgewerkt en vastgelegd door middel van het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan.

Het voorliggende facetbestemmingsplan voorziet in deze herziening.

Het facetbestemmingsplan heeft betrekking op de navolgende bestemmingsplannen en supermarktlocaties:

- bestemmingsplan Veendam Noord (vastgesteld d.d. 28-09-2009) wat betreft de locatie van winkelcentrum 'Autorama', de locatie van winkelcentrum 'De Brink' en de locatie van de voormalige 'Osman Gazi Market' aan de Jakob Bruggemalaan 34 a;
- bestemmingsplan Sorghvliet (vastgesteld d.d. 28-09-2009) wat betreft de locatie van winkelcentrum 'Sorghvliet' en supermarktlocatie 'Lidl' (Boven Oosterdiep 141);
- bestemmingsplan Wildervank (vastgesteld d.d. 28-09-2009) wat betreft de locatie van winkelcentrum Wildervank aan de Apollolaan.

De supermarktlocatie 'Aldi' (Molenstreek 180), gelegen in het bestemmingsplan Veendam Centrum, maakt onderdeel uit van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Veendam Centrum en is daarom niet meegenomen bij het voorliggende facetbestemmingsplan.

Omdat niet in alle vigerende plannen in de begrippen een nadere omschrijving wordt gegeven van het begrip 'supermarkt', is in de regels een definitie gegeven. Deze regeling wordt van toepassing verklaard op de bestemmingsplannen Veendam Noord, Sorghvliet, Wildervank, Ommelanderswijk en Buitenwoel.

Het facetplan voorziet in een eenduidige en uniforme regeling ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van supermarkten. Op deze manier ontstaat duidelijkheid over ontwikkelingsmogelijkheden van supermarkten binnen de detailhandelsstructuur van Veendam en worden mogelijk ongewenste ontwikkelingen voorkomen.



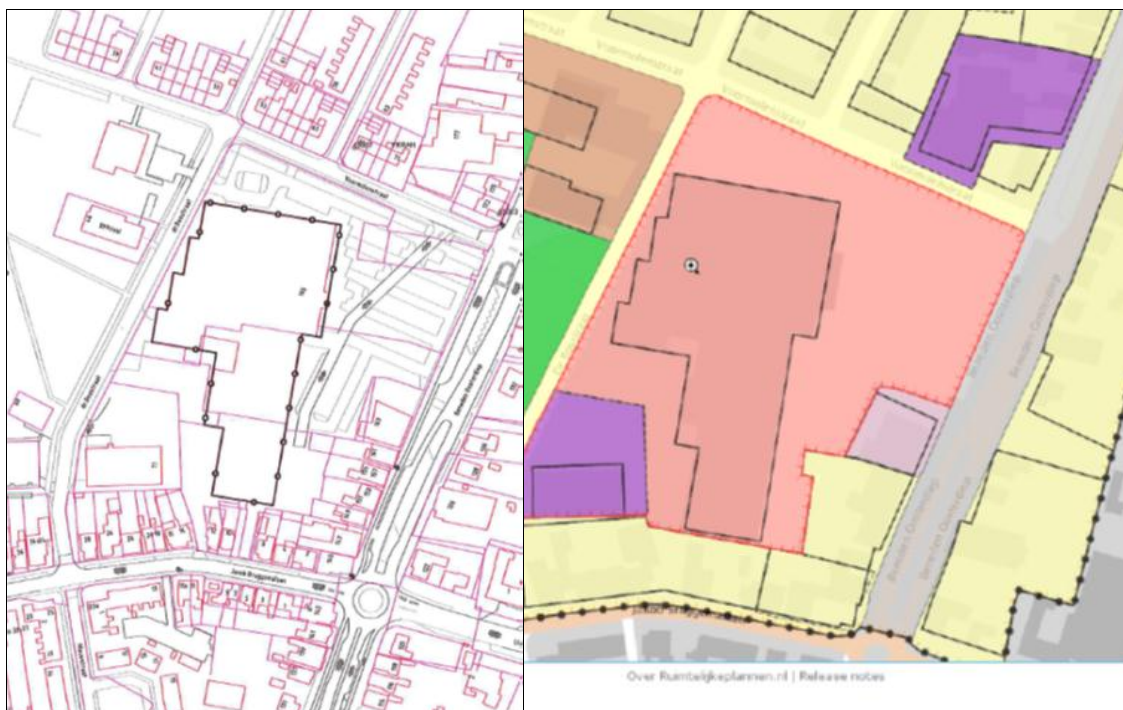
# Huidig beleid en planologische regeling

## 2.1

### Huidige planologische regeling

In dit hoofdstuk wordt per locatie een beschrijving van de vigerende regeling gegeven.

Het winkelcentrum 'Autorama' is gelegen binnen het bestemmingsplan Veendam Noord.



Uitsnede voorbereidingsbesluit  
d.d. 2 november 2012

Uitsnede bestemmingsplan Veendam Noord  
vastgesteld 28-09-2009 (vlak voorberei-  
dingsbesluit is gelijk aan bouwvlak vigerend  
plan)

De betreffende gronden zijn bestemd voor Detailhandel. Binnen de bestemming Detailhandel zijn in totaal ten hoogste twee supermarkten toegestaan. Onder detailhandel wordt verstaan: "Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of

aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.”

Op onder andere het perceel van het winkelcentrum is een aanduiding in de verbeelding opgenomen welke verwijst naar de volgende regeling (wijzigingsbevoegdheid):

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat binnen het bestaande bouwvlak dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gevestigd. Bij de wijziging dienen het bestaande bouwvlak en de bebouwingsregels te worden gehandhaafd. Bij de voorbereiding van de onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheid zal voor zover noodzakelijk onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.”

Er is geen specifieke definitie van supermarkt opgenomen in het plan.

Het winkelcentrum ‘De Brink’ is gelegen binnen het bestemmingsplan Veendam Noord.



Uitsnede voorbereidingsbesluit  
d.d. 11 maart 2013

Uitsnede bestemmingsplan Veendam  
Noord vastgesteld 28-09-2009 (incl.  
gebied vbb) (vlak voorbereidingsbe-  
sluit is gelijk aan bouwvlak vigerend  
plan)

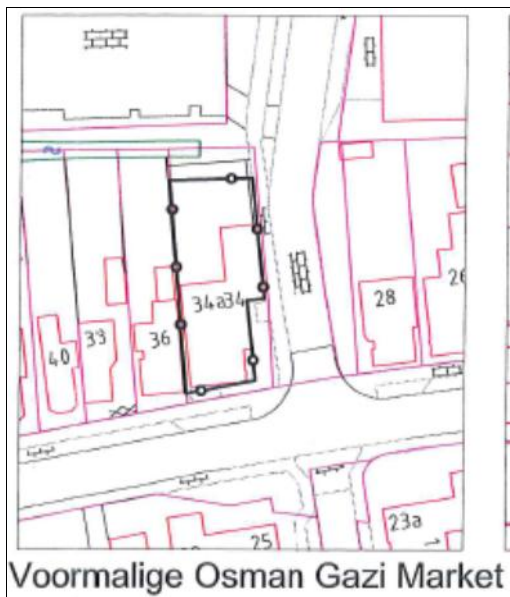
De betreffende gronden zijn bestemd voor Detailhandel (artikel 6). In de bestemming zijn ten hoogste twee supermarkten begrepen. Dit maximale aantal supermarkten geldt dus voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan Veendam Noord.

Onder detailhandel wordt verstaan: “Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of

aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.”

Er is geen specifieke definitie van supermarkt opgenomen in het plan.

De locatie van de voormalige ‘Osman Gazi Market’ aan de Jakob Bruggemaalaan 34 a is gelegen in het bestemmingsplan Veendam Noord.



Uitsnede voorbereidingsbesluit  
d.d. 11 maart 2013



Uitsnede bestemmingsplan Veendam Noord  
vastgesteld 28-09-2009 (incl. gebied vbb)  
(vlak voorbereidingsbesluit is gelijk aan  
bouwvlak vigerend plan)

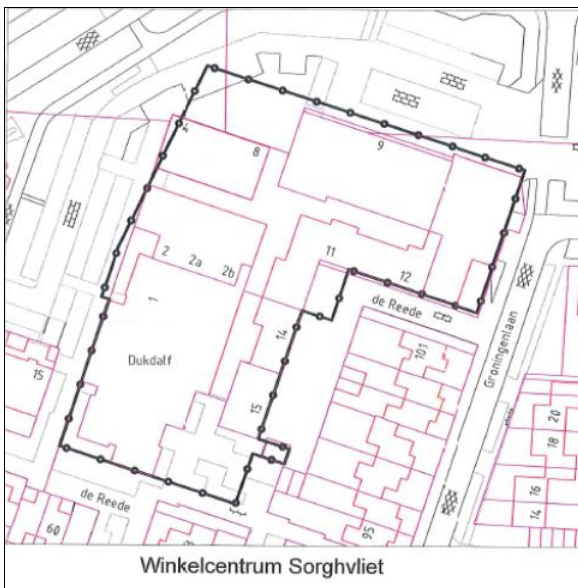
De betreffende gronden zijn bestemd voor Woongebied en voorzien van de aanduiding ‘detailhandel’ (artikel 14.1 onder i). De als zodanig aangeduide gronden zijn tevens bestemd voor detailhandel.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat de ter plaatse aangegeven aanduidingen ‘detailhandel’ vervalt.

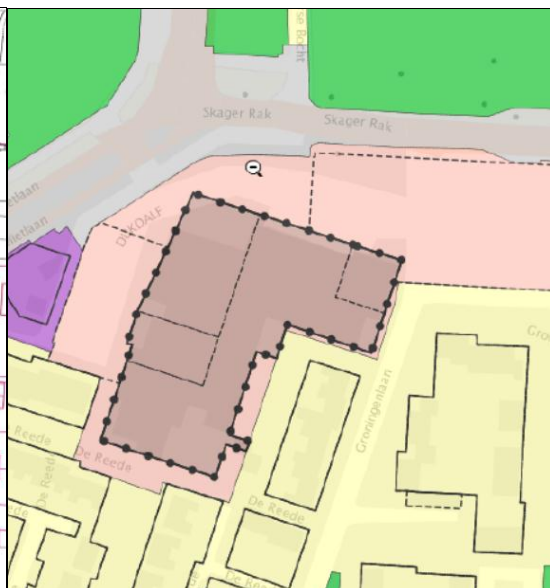
Onder detailhandel wordt verstaan: “Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.”

Het winkelcentrum ‘Sorghvliet’ is gelegen binnen het bestemmingsplan Sorghvliet.





Uitsnede voorbereidingsbesluit  
d.d. 11 maart 2013



Uitsnede bestemmingsplan Sorghvliet  
vastgesteld 28-09-2009 (incl. gebied  
vbb) (vlak voorbereidingsbesluit is  
gelijk aan bouwvlak vigerend plan)

De betreffende gronden zijn bestemd voor Centrum. De gronden zijn onder meer bestemd voor ‘detailhandel’. Onder het doel detailhandel is geen detailhandel in volumineuze goederen begrepen indien de verkoopvloeroppervlakte meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt. In de bestemming zijn maximaal twee supermarkten begrepen.

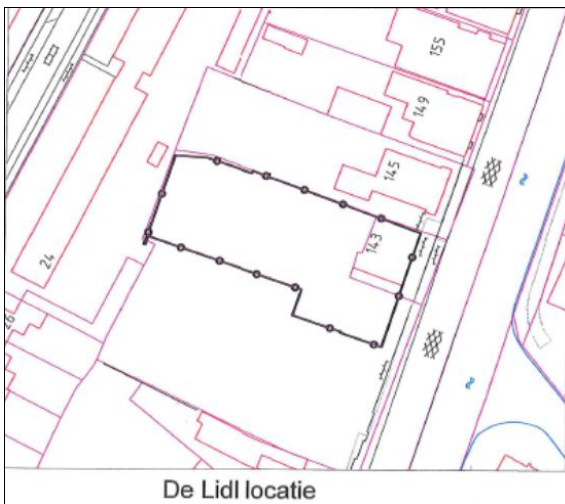
Onder detailhandel wordt verstaan: “Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.”

Onder detailhandel in volumineuze goederen wordt verstaan: “Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, bouwmarkten, woninginrichting en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen.”

Er is geen specifieke definitie van supermarkt opgenomen in het plan.

De ‘Lidl’ aan het Boven Oosterdiep 141 is gelegen in het bestemmingsplan Sorghvliet.





De Lidl locatie

Uitsnede voorbereidingsbesluit  
d.d. 11 maart 2013



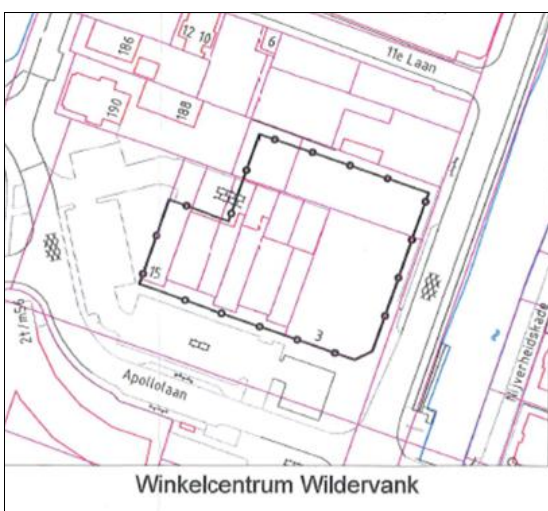
Uitsnede bestemmingsplan Sorghvliet  
vastgesteld 28-09-2009 (incl. gebied vbb)  
(vlak voorbereidingsbesluit is gelijk aan  
bouwvlak vigerend plan)

De betreffende gronden zijn bestemd voor detailhandel. In de bestemming is maximaal één supermarkt op de bestaande locatie begrepen.

Onder detailhandel wordt verstaan: “Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.”

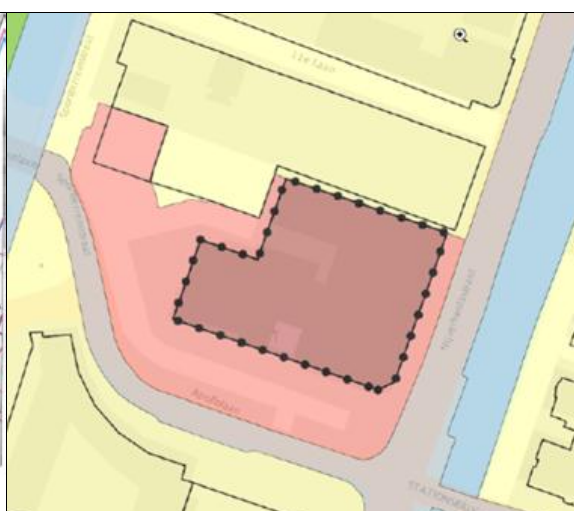
Er is geen definitie van supermarkt opgenomen in het plan.

Het winkelcentrum Wildervank aan de Apollolaan is gelegen binnen het bestemmingsplan Wildervank.



Winkelcentrum Wildervank

Uitsnede voorbereidingsbesluit  
vastgesteld d.d. 11 maart 2013



Uitsnede bestemmingsplan Wildervank  
17-02-2010 (incl. gebied vbb) (vlak  
voorbereidingsbesluit is gelijk aan bouw  
vlak vigerend plan)

De betreffende gronden zijn bestemd voor Detailhandel. In de bestemming is ten hoogste één supermarkt begrepen.

Onder detailhandel wordt verstaan: “Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.”

Er is geen specifieke definitie van supermarkt opgenomen in het plan.

# Detailhandels- structuurvisie Veendam

# 3

Vanwege de behoefte aan een geactualiseerd ruimtelijke detailhandelsbeleid, is in opdracht van de gemeente door Droogh Trommelen en Partners de Detailhandelsstructuurvisie Veendam opgesteld (20 juni 2013).

## 3.1

### **Doel- en vraagstelling van het onderzoek**

Het doel is te komen tot een actuele en goed onderbouwde visie op de gewenste detailhandelsstructuur in Veendam, op basis waarvan initiatieven van marktpartijen getoetst kunnen worden en besluiten kunnen worden gemotiveerd. Om hiertoe te komen worden de volgende vragen beantwoord:

1. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur van Veendam en de omliggende regio eruit?
2. Welke trends en ontwikkelingen spelen er in de detailhandel, in de regio en in Veendam, en welke invloed hebben deze op de detailhandel in Veendam?
3. Wat zijn per (toekomstig) winkelgebied de zwakke en sterke punten? Waar liggen de kansen en bedreigingen?
4. Wat is de gewenste en haalbare positie van de afzonderlijke (toekomstige) winkelgebieden, wat is het (beoogde) type winkelgedrag, wat is de verzorgingsfunctie en -bereik en welk programma aan winkels hoort hierbij?
5. Hoe kan de gewenste structuur verankerd worden in het (ruimtelijk) beleid? Hoe kunnen toekomstige initiatieven worden getoetst?

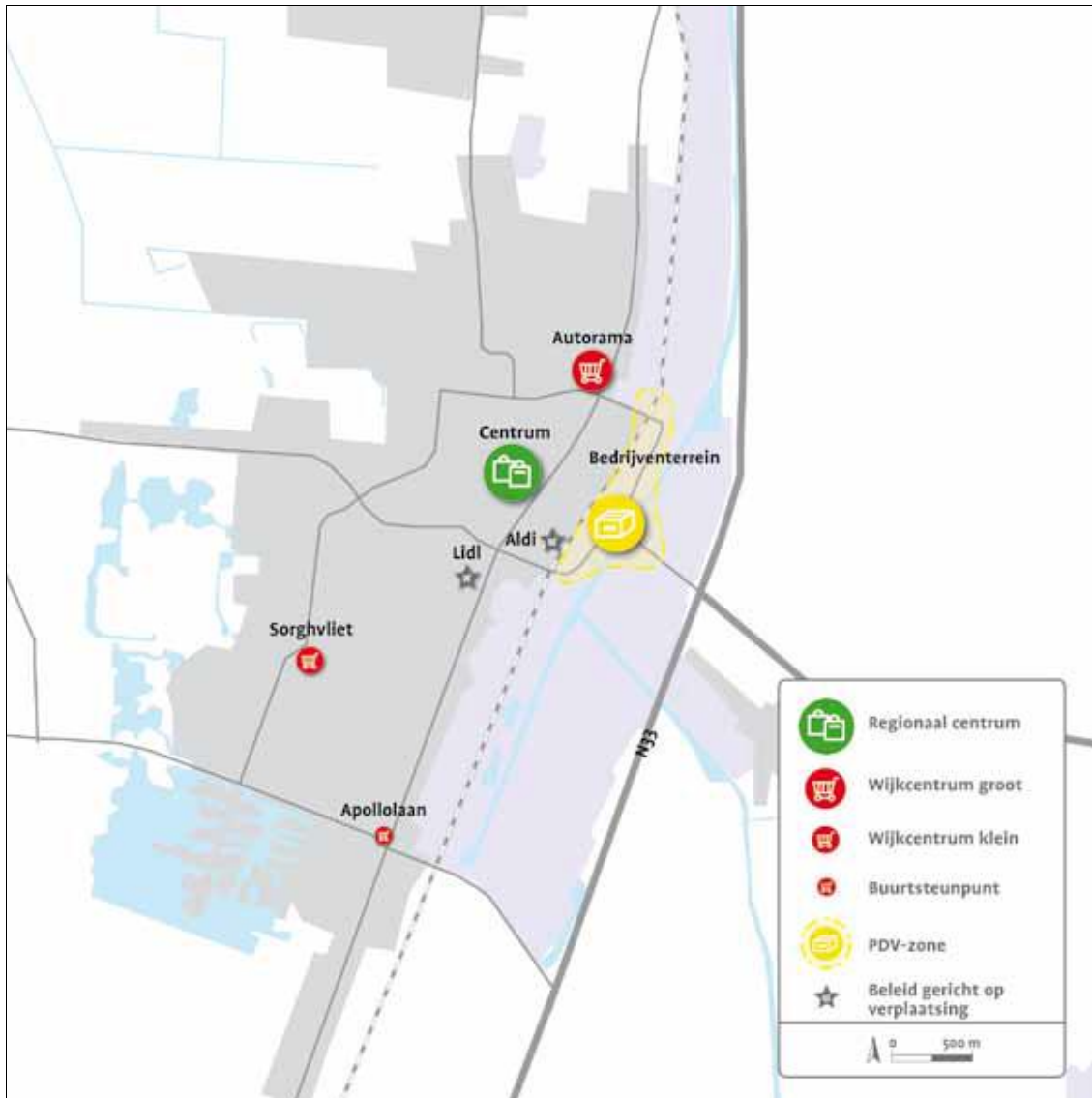
## 3.2

### **Beoogde hoofdwinkelstructuur**

Op basis van de uitgangssituatie, trends en ambities is de beoogde hoofdwinkelstructuur van Veendam geformuleerd (zie de kaart op pagina 19). Het beleid uit 2001 en 2007 wordt grotendeels gecontinueerd:

- Nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk faciliteren in winkelgebieden met een bijpassende functie en verzorgingsgebied ('juiste functie op de juiste locatie').

- Behoud en zo mogelijk versterking van de regionale concurrentiepositie van het centrum. De goede uitgangspositie (reeds regionale functie) en ingezette ontwikkelingen (onder andere in Kerkstraat-West) bieden hiervoor kansen.
- Behoud van twee wijkwinkelcentra ('Sorghvliet' in Zuid en 'Autorama' in Noord), met de nadruk op dagelijkse aankopen, en passend bij de omvang van het verzorgingsgebied.
- Behoud van buurtsteunpunt Apollolaan.
- Behoud van een PDV-zone, waar ruimte is voor grootschalig aanbod in volumineuze branches. Voor zover haalbaar wordt gestreefd naar meer functionele en ruimtelijk samenhang binnen deze zone.
- Geen verruiming van mogelijkheden voor detailhandelsactiviteiten op locaties buiten de gewenste structuur, anders dan reeds in bestemmingsplannen wordt toegestaan. Bestaande aanbieders kunnen gewoon blijven bestaan. Meewerken aan verzoeken tot herbestemming naar niet-winkelfuncties van onvoldoende levensvatbare winkelvoorzieningen en winkellocaties (alle locaties die buiten de beoogde structuur vallen).



Visie op de detailhandelsstructuur gemeente Veendam, bron: Detailhandelsstructuurvisie Veendam, Droogh Trommelen en Partners (DTNP), 20 juni 2013

Het voorliggende facetbestemmingsplan heeft betrekking op de beide wijkwinkelcentra ('Sorghvliet' in Zuid en 'Autorama' in Noord), het buurtsteunpunt Apollolaan en een locatie buiten de gewenste structuur. In de Detailhandelsstructuurvisie is voor deze locaties de volgende visie weergegeven.

### 3.3

#### **Wijkwinkelstructuur**

Aanvullend aan het centrum wordt gestreefd naar een compleet dagelijks winkelaanbod in de woonwijken. Rekening houdend met de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners) en het uitgangspunt dat ook het centrum een belangrijke aankoopplaats blijft voor dagelijkse aankopen wordt gestreefd naar een wijkwinkelcentrum in Veendam-Noord en een in Veendam-Zuid.

In de situatie van Veendam heeft een wijkwinkelcentrum één supermarkt (indicatie 1.200 à 1.500 m<sup>2</sup> wvo), enkele verszaken, een drogist en eventueel een beperkt overig aanbod voor frequente aankopen (bijvoorbeeld dierenwinkel, bloemen, apotheek, snackbar).

In Veendam-Noord fungeert 'Autorama' als wijkwinkelcentrum. Vanuit de ambitie om de positie van het centrum van Veendam te versterken is uitbreiding van dit winkelcentrum ongewenst. Uitbreiding van het winkelaanbod wordt niet toegestaan en aan initiatieven voor versterking van 'Autorama' wordt niet meegewerkt.

Wijkwinkelcentrum 'Sorghvliet' vervult de boodschappenfunctie voor Veendam-Zuid. De omvang en branchering van het winkelaanbod zijn passend bij de beoogde functie (compleet pakket voor dagelijkse aankopen).

In de beoogde detailhandelsstructuur blijft het voorzieningencluster aan de Apollolaan een functie vervullen voor inwoners uit Wildervank. Belangrijkste aanbieder in dit buurtsteunpunt is supermarkt 'Supercoop'; deze supermarkt heeft een vergunning voor een uitbreiding van circa 200 m<sup>2</sup> wvo. De uitbreiding vindt binnen de huidige bebouwing plaats. De overige aanbieders zijn niet-winkelfuncties, met een buurtverzorgende functie (kapper, horeca). Uitbreiding van de detailhandelsbestemming is, gelet op het beperkte draagvlak, niet gewenst.

De uitspraak van de rechtbank d.d. 20 december 2013 heeft duidelijk gemaakt dat de Bumar in winkelcentrum Autorama bij toetsing aan de regels van het bestemmingsplan Veendam Noord, moet worden gezien als tweede supermarkt zoals in dat bestemmingsplan is toegestaan. Ondanks dat deze situatie afwijkt van het uitgangspunt in de detailhandel structuurvisie, wordt deze bestaande situatie in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd.

Hiermee vervalt de locatie aan de F.J. de Zeestraat als mogelijke vestigingslocatie voor een supermarkt in Veendam noord. Deze locatie is sinds het sluiten van de C1000 per 1 april 2010 feitelijk niet meer als supermarktlocatie in gebruik. Voor de locatie van het winkelcentrum Autorama is in het facetbestemmingsplan bij recht de winkelvloeroppervlakte van de supermarkten vastgelegd inclusief de door de gemeente verleende omgevingsvergunning voor uitbreiding van de Bumar supermarkt.

### **3.4**

#### **Overige winkellocaties**

In algemene zin worden buiten de gewenste winkelstructuur (kaart 4) nieuwe winkelontwikkelingen niet toegestaan, teneinde de gewenste structuur te verwezenlijken. Bestaande winkels mogen vanzelfsprekend hun activiteiten voortzetten. Rekening moet worden gehouden met geleidelijke transformatie naar andere functies (zoals zorg of wonen).

# Juridische vormgeving

# 4

## 4.1

### **Inleiding**

Het voorliggende plan is juridisch vormgegeven als een facetbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de herziening niet rechtstreeks is verwerkt in de onderliggende bestemmingsplannen, maar dat het plan slechts een facet van deze onderliggende plannen herzielt. Ten aanzien van het onderwerp dat het facetbestemmingsplan nader regelt, komen de regels ten aanzien van dat onderwerp in de onderliggende bestemmingsplannen te vervallen, dan wel gelden de regels in dit facetbestemmingsplan als een nadere aanvulling op de reeds vigerende bestemmingsplannen.

In de regels is aangegeven op welke bestemmingsplannen en voor welke bestemmingen binnen die bestemmingsplannen deze facetregeling van kracht is. Op deze manier kan een goed beeld worden verkregen welk deel van een bepaald bestemmingsplan wordt vervangen door de regeling in deze herziening. De facetregeling herzielt bestaande digitale bestemmingsplannen die zijn opgesteld conform IMRO 2008 en SVBP 2008 en digitaal ter inzage zijn gelegd als ontwerp. Het facetbestemmingsplan wordt dan ook digitaal beschikbaar gemaakt en wat betreft de regels en verbeelding is aangesloten op de wettelijke standaardiseringsvereisten van het IMRO 2012/SVBP 2012 (verplicht sinds 1 juli 2013) en zijn een overgangsregeling en een anti-dubbelregel uit het Bro opgenomen.

## 4.2

### **Juridische basis**

Geconstateerd is dat de huidige planologische regels uit de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Veendam teveel ruimte voor interpretatie laten als het gaat om vestigings- en oppervlaktebepalingen ten behoeve van supermarkten/supermarktlocaties. Deze combinatie heeft ertoe geleid dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor de locatie 'Autorama' in Veendam Noord (3 november 2012) en voor de overige locaties (11 maart 2013). Omwille van het vervallen van de voorbereidingsbescherming na een jaar van de genomen besluiten, biedt voorliggend facetbestemmingsplan een juridisch kader waarin de met het voorbereidingsbesluit genomen beoogde maatregelen juridisch worden vastgelegd. Hierbij is tevens het nieuwe DPO betrokken.

Onderstaand zullen alle onderdelen van de regels per onderwerp worden besproken.

### Begrippen

Omdat niet in alle vigerende plannen in de begrippen een nadere omschrijving wordt gegeven van het begrip 'supermarkt', is in de regels een definitie gegeven: "Een detailhandelbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een winkelvloeroppervlak van ten minste 600 m<sup>2</sup>."

Met de toevoeging dat het gaat om hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen, wordt meer ruimte geboden voor het assortiment van een supermarkt, waardoor toetsing minder hard is en ruimte bestaat voor (ondergeschikte) wijzigingen in het assortiment.

Deze regeling wordt van toepassing verklaard op de bestemmingsplannen Veendam Noord, Sorghvliet, Wildervank, Ommelanderswijk en Buitenwoel. Tevens zijn ter verduidelijking de begrippen winkelvloeroppervlak en brutovloeroppervlak opgenomen.

De opgenomen maatvoering van minimaal 600 m<sup>2</sup> van een supermarkt veronderstelt dat een supermarkt vanaf deze grens en groter een ruimtelijke relevante invloed heeft op het winkelgebied, mede vanuit het oogpunt van parkeren en de verkeersaantrekkende werking.

### Van toepassing verklaring

In dit onderdeel worden de bestemmingsplannen opgesomd waarop het voorliggend bestemmingsplan een aanvulling is, dan wel vervanging betekent. In de bij dit facetplan behorende verbeelding is dit weergegeven door middel van het van toepassing verklaren en opnemen van alle plangrenzen van de betrokken bestemmingsplannen.

### Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels van het facetbestemmingsplan wordt de nieuwvestiging van supermarkten expliciet uitgesloten en worden nadere gebruiksregels voor de diverse locaties, welke expliciet onderdeel uitmaken van het facetplan, voorgeschreven. De hoofdregel is dat op de gronden in de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen geen supermarkten zijn toegestaan, waarop vervolgens middels de daarop volgende gebruiksregels een uitzondering wordt gegeven per locatie. Per locatie wordt het maximum aantal toegestane supermarkten en de maximale winkelvloeroppervlakte van supermarkten voorgeschreven. Het gaat hierbij om de reeds benoemde locaties:

1. de locatie bekend als winkelcentrum 'Autorama' aan het Beneden Oosterdiep 165 en gelegen in het bestemmingsplan Veendam Noord, met de bestemming Detailhandel en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1', waarvoor geldt dat ter plaatse maximaal twee supermarkten zijn toegestaan met een gezamenlijk maximum winkelvloeroppervlak van 3.700 m<sup>2</sup>;



2. de locatie bekend als winkelcentrum 'Sorghvliet' waarvoor geldt dat ter plaatse maximaal één supermarkt is toegestaan met een maximaal winkelvloeroppervlak van 1.600 m<sup>2</sup>;
3. de locatie bekend als winkelcentrum 'Wildervank' waarvoor geldt dat ter plaatse maximaal één supermarkt is toegestaan met een maximaal winkelvloeroppervlak van 1.150 m<sup>2</sup>;
4. de locatie 'Lidl' waarvoor geldt dat ter plaatse uitsluitend de bestaande supermarkt is toegestaan met een maximaal winkelvloeroppervlak van 904 m<sup>2</sup>.

Voor de locatie 'De Brink' is middels dit bestemmingsplan niet langer geregeld dat op deze locatie een supermarkt is toegestaan, maar kan op basis van overgangsrecht aanspraak worden gemaakt op de bestaande ter plaatse toegestane functie.

Voor de locatie bekend als de voormalige 'Osman Gazi Market' geldt dat de bestaande winkel onder het overgangsrecht kan blijven bestaan. De locatie is primair bestemd voor woongebruik, omdat de verkoop van goederen slechts in een beperkt deel van het pand plaatsvindt. Het hoofdgebruik van het adres is en blijft dan ook wonen. Ook bij het nemen van het voorbereidingsbesluit is deze locatie benoemd als locatie waar geen nieuwe ontwikkelingen gewent zijn, die niet passen binnen de detailhandelsstructuur van Veendam. In navolging van het voorbereidingsbesluit wordt het toegestane gebruik dan ook vastgelegd in aansluiting op de detailhandelsstructuurvisie. Net als bij het voorbereidingsbesluit geldt dat de bestaande winkel op deze locatie voortgezet kan worden. Met het wegnemen van de aanduiding 'detailhandel' wordt duidelijk dat nieuwe detailhandel niet langer is toegestaan.

Om inzichtelijk te maken op welke specifieke locaties deze gebruiksbepaling betrekking heeft, zijn deze locaties zichtbaar gemaakt in de verbeelding van dit facetbestemmingsplan door de vigerende bestemming van de locaties en per locatie een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel'/'specifieke vorm van wonen' toe te kennen, genummerd met 1 tot en met 6 en dus corresponderend met de in de verbeelding hieraan toegekende nummers. Bij digitale raadpleging wordt op deze wijze duidelijk welke gebruiksregel specifiek van toepassing is op de betrokken locatie.

In artikel 4 is geregeld dat voor de betreffende locaties waar detailhandel is toegestaan, tevens daghoreca en consumentverzorgende dienstverlening zijn toegestaan. Onder consumentverzorgende dienstverlening dient te worden verstaan: persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven. Deze aanvulling schept duidelijkheid ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden van de bedoelde bedrijfstypen al dan niet in combinatie met detailhandel.

#### Algemene afwijkingsregels

Aangezien een verruiming van de winkelvloeroppervlakte voor de genoemde locaties geen beleidsmatige achtergrond kent, maar flexibiliteit met betrekking tot beleidsontwikkeling in de toekomst wel gewenst is, is middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk om onder voorwaarden met ten hoogste 10% af te wijken van de voorgeschreven maximale winkelvloeroppervlakten, mits de uitbreiding niet tot onevenredige toename van de parkeerdruk leidt, daarmee gepaard gaande de verkeersaantrekkende werking niet tot onveilige en/of ongewenst situaties leidt en aantoonbaar is gemaakt dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering ter plaatse.

#### Algemene wijzigingsregels

Voor een tweetal locaties is een nadere wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij eventueel vertrek van de supermarkten in winkelcentrum 'De Brink' en de locatie 'Lidl' aan het Boven Oosterdiep 141, kan de huidige locatie vervolgens worden heringevuld met groenvoorzieningen en/of de woonbestemming (onbebouwd) en/of maatschappelijke doeleinden en/of de bestemming detailhandel waaronder het gebruik ten behoeve van een supermarkt niet is begrepen.

De reeds geldende wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Veendam Noord voor 'Autorama' blijft onverkort van toepassing op de genoemde locatie en is niet nogmaals overgenomen in voorliggend facetbestemmingsplan. Dit betekent dat voor de locatie 'Autorama' de wijziging naar dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen onverkort van toepassing is.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Aan de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden en eventuele financiële gevolgen van het vaststellen ervan zijn voor rekening van de gemeente. Een exploitatieplan is voor het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.



# Inspraak en overleg



## 6.1

### **Inspraak en overleg**

Het voorontwerpfacetbestemmingsplan Supermarktlocaties heeft van 17 juli 2013 tot 28 augustus 2013 voor inspraak ter inzage gelegen.

Er is binnen de termijn één schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Van de mogelijkheid om een mondelinge reactie in te brengen is geen gebruikgemaakt.

Bij besluit van 17 mei 2011 heeft Gedeputeerde Staten van Groningen bepaald in welke aangewezen gevallen vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk is. Aangezien het facetbestemmingsplan Supermarktlocaties niet voorziet in ontwikkelingen die zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende negatieve lijst, heeft er geen vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. Via de ambtelijke contacten is tevens bevestigd dat vooroverleg in dit geval ook niet nodig was.

In de bijlagen van het facetbestemmingsplan is de Nota inspraak en overleg opgenomen waarin inspraakreacties zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijke beantwoording.