

EINDVERSLAG

INSPRAAKPROCEDURE

VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN HARDENBERG CENTRUM



**AFDELING RUIMTELIJK DOMEIN
TEAM RUIMTE&VERGUNNINGEN**

I. overzicht gevolgde inspraak procedure

ter inzage legging

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 25 oktober 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen bij de Publieksdienst te Hardenberg en het plan is beschikbaar gesteld op de website van de gemeente Hardenberg. Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk, mondeling dan wel digitaal zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 5 december 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn.

Voorafgaande aan de terinzagelegging is het conceptplan onderwerp van gesprek geweest met bestuursafvaardigingen van de Belangenvereniging Bewoners Centrum Hardenberg, de Handelsvereniging Hardenberg Stad en de Stichting Centrum Management Hardenberg. Daarnaast hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met een bestuursafvaardiging van de Handelsvereniging en de laatstgenoemde stichting over de ingediende zienswijze.

zienswijzen

De volgende inspraakreacties zijn tijdig kenbaar gemaakt:

1. mr. H.E. Davelaar van Driehoek Advocaten, namens Wiechers Vastgoed Hardenberg BV en H. Wiechers Holding BV, hierna te noemen insprekers;
2. een gezamenlijke reactie van de besturen van Stichting Centrummanagement Hardenberg en Handelsvereniging Stad Hardenberg, hierna te noemen insprekers.

II. commentaar op zienswijzen

samenvatting zienswijze 1

Insprekers verzoeken de bestaande gebruiksmogelijkheden, winkels, inclusief cafés en bankfilialen, volgens het geldende bestemmingsplan, te laten voortbestaan voor het perceel kadastraal bekend Stad-Hardenberg A 5531 A1 en A2, plaatselijk bekend Voorstraat 7-11 en Markt 16 te Hardenberg en daarom op de verbeelding de aanduidingen horeca, categorie 2 en dienstverlening op te nemen.

reactie gemeente op zienswijze 1

Voor het genoemde perceel is een bestemming Centrum opgenomen met specifiek een aanduiding horeca, categorie 2 (o.a. café toegestaan) voor Markt 16 en een aanduiding dienstverlening (o.a. bankfiliaal toegestaan) voor Voorstraat 9,11 en 11a.

Verder staat deze centrumbestemming bij recht detailhandel, dienstverlening met een baliefunctie, horeca categorie I en bestaande woningen toe.

Het verzoek richt zich er daarom op dat voor Markt 16 en Voorstraat 7 en 7a een aanduiding dienstverlening en voor Voorstraat 7-11/11a een aanduiding horeca, categorie 2, wordt toegevoegd. Een ruime en flexibele centrumbestemming past bij de beoogde doelstelling voor een aantrekkelijk en regionaal centrum voor de kern Hardenberg.

Wij nemen de zienswijze van insprekers over en het plan wordt aangepast op punt.

samenvatting zienswijze 2

Insprekers brengen de volgende punten naar voren.

Insprekers kunnen zich vinden in de aanpak om de veelheid van bestemmingsplannen onder te brengen in één bestemmingsplan.

De komende jaren valt een forse afname van winkels te verwachten. Winkeliers hebben het in de huidige economische tijden erg moeilijk. Daarnaast spelen de trends dat minder passanten in winkelgebieden komen door internetverkoop, er gericht aankopen plaatsvinden en de winkels in diverse branches kleiner worden. Belangrijke vragen de komende jaren zijn hoe leegstand van winkelpanden kan worden voorkomen en tegelijkertijd meer bezoekers naar het centrum kunnen worden getrokken. Een aantrekkelijk en compact centrum is daarbij van groot belang.

Tegen deze achtergronden stellen insprekers dat de bestemming centrum een forse verruiming toestaat van de mogelijkheden voor winkelvestigingen. Deze bestemming laat zowel winkels, horeca als dienstverlening toe. Indien een winkel zou verdwijnen, zou er dienstverlening kunnen worden gevestigd, wat het winkelgebied zou verzwakken. De planologische verruiming voor winkelvestigingen is niet passend in de gemeentelijke detailhandelvisies. Met deze verruiming wordt het conserverende karakter van het plan losgelaten. Insprekers dringen er op aan alleen datgene te regelen wat er momenteel ook daadwerkelijk is gevestigd.

Daarnaast dringen insprekers er op aan om het actuele bestemmingplan uit 2009 voor het nieuwbouwgebied aan de Markt, waarin heldere planvoorschriften zijn opgenomen voor het aantal m² detailhandel, horeca en dienstverlening en waaraan de Handelsvereniging Hardenberg zich heeft gecommitteerd, integraal over te nemen.

Verder vragen insprekers om aan de regeling voor de centrumbestemming de mogelijkheid toe te voegen om volumineuze detailhandel, voor bijvoorbeeld een meubelzaak, toe te kunnen staan.

reactie gemeente op zienswijze 2

Wij stellen het op prijs dat insprekers zich kunnen vinden in onze aanpak om de bestemmingsregeling transparanter te maken.

Wij erkennen en zien dat de detailhandel onder druk staat, ook in het centrumgebied van Hardenberg. Daarom zijn wij momenteel met de besturen van insprekers in overleg om te komen tot een aanpak van de leegstand van panden in het centrum.

Een aantrekkelijk en compact centrum vinden wij eveneens van evident belang voor de kern Hardenberg. De centrumbestemming is een zogenaamde mengbestemming die meerdere functies, zoals detailhandel, horeca en dienstverlening met baliefunctie, toestaat. Niet alle vormen van nieuwe dienstverlening zijn daarmee zonder meer toe gelaten.

Een aantrekkelijk centrum met regionaal verzorgende functies impliceert een mix van functies. Deze functies dragen bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Een globale mengbestemming in een dynamisch centrum heeft de voorkeur omdat een (te) starre regeling –alleen vastleggen van bestaande functies- de functies eerder zal blokkeren.

Verder kennen de diverse geldende bestemmingsplannen veelal al bestemmingen voor een significant deel van het centrum die vrijwel overeenkomen met de nieuwe centrumbestemming. Zo kent het bestemmingsplan Hardenberg Centrum 1977 een bestemming Winkels (winkels, inclusief cafés en bankfilialen toegestaan), voor de (meeste) bestaande winkelpanden in de Voorstraat, Oosteinde, Fortuinstraat en Adm Helfrichstraat.

Ook bij een overwegend conserverende planvorm kan rekening worden gehouden met geldende bestemmingen, die andere functies toelaten dan de bestaande en met een nieuwe bestemmingsregeling uitgaande van bestaand stedelijk centrumgebied.

Met een vertegenwoordiging van de besturen van insprekers heeft meerdere keren een overleg plaatsgevonden met wethouder Prinsse over de zienswijze en de voornoemde ingebrachte aspecten.

Wij waarderen de constructieve wijze waarop dit plaatsvond.

Dit overleg heeft er mede toe geleid dat het plan op de volgende punten wordt aangepast.

plangebied Markt en Omgeving

Het bestemmingsplan Markt en Omgeving (2009) wordt buiten het nieuwe bestemmingsplan gelaten. Dit is een relatief recent plan, waarvoor geen urgente herzieningsnoodzaak bestaat. Daarnaast is het plan –met een specifieke centrumgebiedregeling- resultaat geweest van intensief overleg met onder meer de Handelsvereniging Stad Hardenberg. Het bestemmingsplan Markt en Omgeving blijft hiermee zijn eigen gelding, regeling en werking behouden.

centrumbestemming

De bestemming centrum (artikel 3) wordt aangepast in die zin dat dienstverlening met een baliefunctie niet meer bij recht is toegestaan. Bestaande dienstverlenende bedrijven worden aangeduid binnen dit bestemmingsgebied, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen dienstverlenende bedrijven met een baliefunctie en zonder een baliefunctie.

Met u zijn wij van mening dat nieuwvestiging van deze functies een extra afweging verdient. Wanneer nieuwe dienstverlenende bedrijven – al dan niet met baliefunctie- zich aandienen voor locaties die niet passen binnen de bestemming, kan in dat geval bij omgevingsvergunning deze mogelijkheid worden afgewogen.

volumineuze detailhandel

Aan de centrumbestemming (artikel 3) wordt een regeling toegevoegd voor volumineuze detailhandel. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning kan deze mogelijkheid per geval worden afgewogen.

Verder wordt aan artikel 1 van de regels het begrip detailhandel in volumineuze goederen toegevoegd.

centrumgebied

De omvang van het gebied met de beoogde bestemming centrum is nogmaals onder de loep genomen en heroverwogen, indachtig de opmerkingen en suggesties van insprekers.

Op de volgende onderdelen wordt het plan aangepast en wordt de centrumbestemming omgezet in een bestemming Gemengd.

- Het gebied ten zuidwesten van het Wilhelminaplein. Dit gebied bevindt zich aan de rand van het kernwinkelgebied met allerlei dienstverlenende en maatschappelijke functies, waaronder kerken, kantoren, nutsvoorziening. Het bestaande pand, perceel Wilhelminaplein 3,3a,4 eigendom van de gemeente, wordt niet meer bestemd voor detailhandel.
- De percelen gelegen aan de oostelijke kop van Oosteinde. Dit gebied kent een gemengd karakter aan de rand van het kernwinkelgebied.

En de volgende gebiedsonderdelen worden omgezet van een centrumbestemming in een bestemming woongebied.

- Het gebied ten noorden van de Sallandsestraat. De percelen in dit gebied zijn overwegend in gebruik als woning met in een aantal panden kantoren.
- De percelen Burgemeester Brammerstraat 59, 61 en een achterliggend perceel aan de Marktstraat. Deze percelen zijn aan de rand van het centrumgebied gelegen, sluiten aan op omliggende woonbebouwing en worden gebruikt voor wonen, kantoor en opslag.

Een en ander is globaal aangegeven op bijbehorende situatieschets.

De bestaande functies worden in de nieuwe gewijzigde bestemmingen gerespecteerd en voorzien van een positieve bestemming.

Een en ander leidt tot een compacter gebied met een centrumbestemming.

Overigens staan tegen een omgevingsvergunning de reguliere mogelijkheden van bezwaar en beroep open.

De genoemde aanpassingen zijn op hoofdlijnen besproken en overlegd met insprekers.

Met de aangegeven aanpassingen en wijzigingen wordt op de meeste onderdelen tegemoet gekomen aan de zienswijze van insprekers.

III. ambtshalve wijzigingen

In de toelichting, de planregels en op de verbeelding worden verschillende (o.a. redactionele/ marginale) wijzigingen aangebracht. Daarvoor wordt verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage zal worden gelegd.

IV conclusie en besluit

Gelet op het een en ander hebben wij besloten:

- te reageren op de zienswijzen van insprekers zoals is genoemd in het commentaar onder II en het plan op onderdelen aan te passen;
- het plan ambtshalve aan te passen zoals is aangegeven onder III.

Vastgesteld bij besluit van 12 maart 2013

door burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg.

Bijlage:

- situatieschets aan te passen gebieden binnen de bestemming centrum

Bsp Hardenberg Centrum



Aan te passen gebieden met bestemming Centrum

