

**EINDVERSLAG**

**INSPRAAKPROCEDURE**

**VOORONTWERP**  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**DEDEMSVAART CENTRUM**

**in opdracht van**

**AFDELING RUIMTELIJK DOMEIN**  
**TEAM RUIMTE&VERGUNNINGEN**  
**November 2012**



## **I overzicht gevolgte inspraak procedure**

### *ter inzage legging*

Het voorontwerp van het plan heeft vanaf donderdag 9 augustus 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen bij de Publieksdienst te Hardenberg en op de website van de gemeente Hardenberg. Tijdens deze termijn konden ingezetenen en belanghebbenden schriftelijk, mondeling dan wel digitaal zienswijzen naar voren brengen. Woensdag 19 september 2012 was de laatste dag van de inspraaktermijn. Verder is Plaatselijk Belang Dedemsvaart op het plan geattendeerd.

### *zienswijzen*

Er zijn twee inspraakreacties kenbaar gemaakt.

In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens worden de naam-, adres- en woonplaatsgegevens van personen niet vermeld en zijn deze daarom geanonimiseerd. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn digitaal ontvangen/ bij brief verzonden en kunnen daarmee als tijdig ingediend worden aangemerkt.

## **II commentaar op zienswijzen**

### ***samenvatting inspraakreactie 1, van Supermarkt Dedemsvaart B.V.***

Supermarkt Dedemsvaart B.V., hierna te noemen inspreker, heeft bij brieven van 17 en 18 september 2012 gereageerd. Inspreker verzoekt de aanduiding supermarkt op de plankaart op te nemen voor het perceel Markt 29 te Dedemsvaart.

Inspreker is eigenaresse van het winkelpand Markt 29 te Dedemsvaart en verhuurt dit pand als supermarkt. De locatie is jarenlang gebruikt voor een supermarkt en het laatst door supermarkt Super de Boer. Het pand is echter in het nieuwe bestemmingsplan niet voorzien van een aanduiding supermarkt binnen de centrumbestemming. Dit is niet in overeenstemming met de aard en karakter van het nieuwe plan omdat het plan een conserverend karakter heeft en de bestaande situatie dient te worden gehandhaafd. Daarnaast voldoet deze supermarktlocatie aan het uitgangspunt van het centrumgebied volgens de structuurvisie om het levendig te houden. Verder heeft het een aantrekkende werking op nabijgelegen winkels. Dat blijkt ook uit de ingediende steunbetuigingen. Uit het bestemmingsplan blijkt niet waarom op Markt 29 geen supermarkt gevestigd kan worden.

Als actuele ontwikkeling geeft inspreker aan dat het pand verhuurd gaat worden aan supermarkt BONI, dat een veranderingsvergunning is aangevraagd en dat een omgevingsvergunning aangevraagd gaat worden voor het revitaliseren van het pand. Bij brief van 18 september 2012 meldt inspreker dat Boni Markten B.V. is afgehaakt als huurder, omdat de gemeente doende is de vestiging van supermarkt onmogelijk te maken. Inspreker stelt dat hiermee is aangetoond dat het voorontwerpbestemmingsplan ondernemers afschrikt om zich te vestigen in Dedemsvaart.

Inspreker geeft aan hierdoor ernstige schade te lijden en deze op de gemeente te verhalen als het voorontwerp, bestemmingsplan wordt.

### ***reactie gemeente***

#### *locatie*

Het perceel Markt 29 is volgens het kadaster een transformatorstation en staat geregistreerd onder AVEOO, sectie H, nr. 4295, als eigendom van drie nutsbedrijven.

Volgens de gegevens van het kadaster staat perceel AVE00, sectie H, nr. 6180, met het perceeladres Markt 27 te Dedemsvaart (hierna: het perceel), geregistreerd op naam van Supermarkt Dedemsvaart B.V.

Het perceel AVEOO, sectie H, nr. 5100, voorheen genummerd aan de Markt 25, nu in het kadaster genummerd op het adres Wisseling 19, staat op naam van een bedrijf aan de Wisseling. Dit perceel maakte voorheen onderdeel uit van het vastgoed waarin supermarkt Super de Boer was gevestigd.

Supermarkt de Boer heeft op 7 april 2008 de deuren gesloten van het bedrijfspand op genoemde percelen. Sindsdien is het pand niet meer gebruikt als supermarkt en dat maakt dat het ruim 4,5 jaar niet is aangewend voor deze functie en vrijwel steeds heeft leeggestaan. Verder is een deel van het voormalige supermarktpand niet meer beschikbaar voor een supermarktfunctie omdat een gedeelte van het vastgoed is afgesplitst (perceel AVEOO H 5100).

*geldende bestemming*

Volgens het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum (1997) heeft het perceel een bestemming kernwinkelgebied. Volgens deze bestemming is onder meer detailhandel, toegestaan.

*voorontwerpplan*

Volgens het voorontwerpplan krijgt het perceel een bestemming centrum. Volgens deze bestemming is -naast andere functies zoals genoemd in artikel 4 van de planregels- detailhandel toegestaan, met dien verstande dat supermarkten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding supermarkt. Het onderhavige perceel heeft geen aanduiding supermarkt.

Het nieuwe bestemmingsplan is een actualiseringsplan, is in beginsel conserverend van aard en het neemt in beginsel de bestaande situatie en het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt. Dat wil echter nog niet zeggen dat de gemeente in het plan geen nieuwe planologische inzichten zou kunnen meenemen.

Volgens vaste jurisprudentie kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend.

Het geldende bestemmingsplan dateert van 1997. Sinds 2008 wordt het perceel niet meer gebruikt voor een supermarkt of andere detailhandeldoelinden. Het heeft vrijwel voortdurende leeg gestaan. Vanaf 2008 wordt het daarom niet meer gebruikt overeenkomstig de bestemming. Daarnaast is een deel van het vastgoed dat beschikbaar was voor een supermarkt van het perceel afgesplitst en in gebruik genomen door een ander bedrijf. Het beschikbare winkelvloeroppervlak is daarmee significant gewijzigd.

Bij besluit van 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Dedemsvaart Centrum vastgesteld. Het perceel van inspreekster maakt onderdeel uit van deze structuurvisie. Het geeft de ruimtelijke visie weer voor het centrum van Dedemsvaart en vormt daarmee het belangrijkste kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat uit van een versterking van het centrumgebied als koopcentrum door het meer compact te maken. Daarvan maakt onderdeel uit het verplaatsen naar en concentreren aan De Markt van twee bestaande supermarkten uit de Julianastraat (Aldi en Jumbo). Met de reeds bestaande supermarkt (Albert Heijn) op perceel Markt 69, gaat de visie uit van een concentratie van drie supermarkten aan de Markt.

Zowel de marktruimte als de parkeerbehoefte die hierbij een rol spelen zijn in de visie betrokken en laten geen ruimte voor een vierde supermarkt aan de Markt op het onderhavige perceel.

Met deze structuurvisie is daarmee het planologisch beleid voor het centrumgebied en in het bijzonder voor onderhavig perceel, gewijzigd.

Voor de uitvoering van de structuurvisie Dedemsvaart Centrum zijn inmiddels bestemmingsplanprocedures opgestart om de vestiging van de twee supermarkten mogelijk te maken aan de Markt die nu nog aanwezig zijn aan de Julianastraat te Dedemsvaart.

Het handelt om het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt Noordzijde en het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt Westzijde.

De wettelijke procedure voor beide plannen is opgestart en daarvoor is in oktober 2012 het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Binnenkort buigt de gemeenteraad zich over de besluiten tot vaststelling van de plannen.

Een en ander maakt dat wij uit planologisch opzicht en in het kader van een goede ruimtelijke ordening ongewenst vinden om in het nieuwe bestemmingsplan een supermarktmogelijkheid bij recht op het perceel te handhaven. Overigens merken wij op dat het perceel een bestemming Centrum blijft houden, waarbij overige vormen van detailhandel en dienstverlening en horeca, overeenkomstig de bestemmingsregeling, worden toegelaten.

#### *vergunningaanvraag nieuwe supermarkt*

Zoals inspreker aangeeft heeft Boni Supermarkten B.V. zich teruggetrokken als huurster. Inspreker had een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelruimte. Omdat een deel van het vastgoed is afgesplitst, was onder meer een bouwkundige afsplitsing noodzakelijk, onder meer doordat een nieuw brandcompartiment in de zin van het Bouwbesluit is ontstaan. Deze vergunningaanvraag is door inspreker ingetrokken op 19 oktober 2012.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 september 2012 een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het perceel Markt 27 te Dedemsvaart. Omdat de eerder genoemde vergunningaanvraag vóór de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit is ingediend, viel de afdoening van de vergunningaanvraag niet onder de werking van dit voorbereidingsbesluit. Dit betekende dat de aanvraag kon worden afgedaan op grond van het geldende bestemmingsplan dat een supermarkt toeliet. Die mogelijkheid is teniet gedaan door intrekking van de vergunningaanvraag. Er is geen aanvraag om een veranderingsvergunning in behandeling bij de Bestuursdienst Ommen-Hardenberg.

#### *planschade*

Wanneer inspreker meent dat er schade wordt geleden als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan, dan geeft de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

#### *conclusie*

De zienswijze wordt niet overgenomen. Waar nodig zal de plantoelichting worden aangevuld met de motivering over de bestemmingen en planologische inzichten aangaande supermarkten.

### **samenvatting inspraakreactie 2**

Inspreker verzoekt dringend op het perceel Markt 25/27 de aanduiding supermarkt toe te voegen. Inspreker heeft begrepen dat de eigenaar van dit perceel op het punt staat een huurovereenkomst te sluiten voor een supermarkt op deze locatie. Daarnaast is inspreker verhuurder van de naastgelegen bedrijfspanden Markt 31 en 33. De ondernemingen op deze locaties zijn sterk afhankelijk van een foodsector bedrijf op perceel Markt 25/27. Verder stelt inspreker dat er in augustus 2010 met wethouder Prinsse gesproken is over verplaatsing van de supermarktbestemming van Markt 25 naar Langewijk158. Niet is afgesproken dat daarmee de supermarktbestemming ontnomen kan worden aan de Markt 27.

#### **reactie gemeente**

Inspreker brengt naar voren dat de vestiging van een foodsectorbedrijf op het onderhavige perceel, zoals een supermarkt, een stimulerende invloed heeft op zijn bedrijfspanden. Aan de Markt worden planologisch de mogelijkheden geschapen voor de vestiging van twee supermarkten. Deze zijn vervat in de bestemmingsplannen Dedemsvaart Centrum, Markt Noordzijde en het bestemmingsplan Dedemsvaart Centrum, Markt Westzijde. Deze ontwikkeling zal daarmee van positieve invloed zijn op de bedrijfspanden van inspreker. De gemeente herkent zich niet in de interpretatie die inspreker schetst van de overleggen. Voor het overige commentaar op deze zienswijze verwijzen wij naar onze reactie op inspraakreactie 1.

*conclusie*

De zienswijze wordt niet overgenomen.

### **III. ambtshalve wijzigingen**

In de toelichting en de planregels zijn verschillende (redactionele en 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;
- het plan ambtshalve te wijzigen zoals is aangegeven onder III.

Vastgesteld bij besluit van 27 november 2012  
door burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg.