

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1098807 Raad 17 maart 2015
Documentnummer: 1098809 B. en W. 10 februari 2015
Behandeld door: mw. D.J. Logtenberg - Starke
E-mail: Diana.Logtenberg@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart (herziening) inclusief reactie op zienswijzen

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- Het bestemmingsplan Dedemsvaart (herziening) (NL.IMRO.0160.0000BP00225-VG01) ongewijzigd vast te stellen en indieners zienswijzen hiervan in kennis stellen;
- Burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro;
- Het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit vervolgens te publiceren;
- Te reageren op de ontvangen zienswijzen overeenkomstig de overwegingen in het zienswijzeverslag;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van kosten van grondexploitatie.

Inleiding

In november 2012 heeft u het bestemmingsplan Dedemsvaart vastgesteld. U hebt het besluit naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State over de activiteiten van Tuinen Mien Ruys alsnog toereikend gemotiveerd en gewijzigd en op 18 februari 2014 gewijzigd vastgesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zijn er enkele omissies ontdekt, zoals een verkeerde bestemming van het perceel Hoofdvaart 178 en het kalkoventerrein. Ook zijn de regels van het bestemmingsplan op enkele onderdelen gewijzigd, waardoor er meer duidelijkheid, dan wel meer rechtszekerheid ontstaat.

Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan worden alleen de wijzigingen vastgelegd. Voor het overige blijft het bestemmingsplan Dedemsvaart onverminderd van kracht. Alle aanpassingen die in deze correctieve herziening worden gedaan, zijn van geringe omvang en sorteren geen (significante) effecten ten opzichte van het op 20 november 2012 en 18 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan. Het betreft geringe correcties en aanpassingen die de juridische regeling in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie. In hoofdstuk 2 van de toelichting is een compleet overzicht opgenomen van de wijzigingen.

Financiën

Deze herziening wordt gefinancierd uit het actualisatiebudget.

Zienswijzen

Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Het zienswijzenverslag is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Conclusie

De zienswijzen van reclamanten leiden niet tot aanpassing van het plan.

Bijlagen

Zienswijzen

Zienswijzenverslag

Ontwerpbestemmingsplan Dedemsvaart (herziening)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1098807

Documentkenmerk: 1098809

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dedemsvaart (herziening) inclusief reactie op zienswijzen.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2015;

Besluit:

- Het bestemmingsplan Dedemsvaart (herziening) (NL.IMRO.0160.0000BP00225-VG01) ongewijzigd vast te stellen en indieners zienswijzen hiervan in kennis te stellen;
- Burgemeester en wethouders te machtigen om bij Gedeputeerde Staten van Overijssel een verzoek in te dienen om de bekendmaking van dit vaststellingsbesluit eerder te laten plaatsvinden dan is bepaald in artikel 3.8 Wro;
- Het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit vervolgens te publiceren;
- Te reageren op de ontvangen zienswijzen overeenkomstig de overwegingen in het zienswijzeverslag;
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van kosten van grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 17 maart 2015.

De raad voornoemd,

De griffier,



F.G.S. Droste

De voorzitter,



P.H. Snijders

Aan de Raad van de gemeente
Hardenberg
Postbus 500
7770BA HardenbergBetreft: Project 171590
Ontwerp Bestemmingsplan Dedemsvaart (herziening).**INGEKOMEN**
23 OKT. 2014

Dedemsvaart, 22 oktober 2014

Geachte raad,

Hierbij doe ik u mijn zienswijze toekomen betreffende dit ontwerp plan.

Bldz. 36. Volumineuze detailhandel op de percelen Kelvinstraat 38 en Kelvinstraat 33.

*"Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' geldt voor de gronden aan de Kelvinstraat 28 dat maximaal 1.850 m² van de verkoopvloeroppervlak voor detailhandel **in volumineuze goederen** mag worden gebruikt, voor Kelvinstraat 33 geldt dat maximaal 600 m² van de verkoopvloeroppervlak voor detailhandel **in volumineuze goederen** mag worden gebruikt".*

Voor de bestemming op Kelvinstraat 33 kent een lange geschiedenis. Als initiatiefnemer en exploitant hebben wij het project "Moerwijk"/ Kelvinstraat mogen ontwikkelen. Helaas hebben wij met de invulling van de kopkavel aan de oostzijde (nr. 33) de nodige tegenslagen gehad.

Uiteindelijk zijn de kavels verkocht aan Heering Vastgoed B.V.

De omschrijving zoals die nu wordt voorgesteld voldoet niet aan de eerder gemaakte afspraken.

Bij de definitieve vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie (21 december 2004), is besloten om *"Met inachtneming van het overige gestelde in de DSV en de wet op de Ruimtelijke Ordening de kavels aan de Noordzijde van Moerwijk (Zoals gearceerd is aangegeven op de tekening die bij de stukken te inzage is gelegd) eveneens aan te wijzen als locatie voor volumineuze detailhandel"*.

Deze harde toezegging is niet eerder omgezet in een definitieve bestemming, dan tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan Dedemsvaart.

Voorafgaand aan de vaststelling is hierover mailcontact geweest met mevr. Logtenberg (zie bijlage). In het voorontwerp was onduidelijkheid over de formulering en invulling.

Mijn inziens is hier heel duidelijk sprake van een omissie.

600 m².

Hoe de 600m² in de omschrijving is opgenomen, is volgens mij uitsluitend te verklaren uit het feit dat er steeds sprake geweest is van drie units van 600m².

De verbeelding laat daarover dan ook geen enkele onduidelijkheid bestaan.

Ik verzoek u dan ook dringend om in de omschrijving deze 600m² te laten vervallen en de bestemming voor kavel nr. 33 volledig voor "Volumineuze detailhandel" aan te wijzen.

Momenteel zijn wij geen eigenaar meer van het betreffende perceel, maar wij zijn wel van mening dat Heering Vastgoed B.V. niet in de ontwikkeling moet worden geremd door een dergelijke omissie. Dit sluit naadloos aan bij het collegeprogramma *'om door zo weinig mogelijk bureaucratie en regelgeving, ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van met name het mkb-bedrijven, als motor van de lokale economie en werkgelegenheid'*.

In afwachting van uw reactie,

Namens door voormalige eigenaren,



Alex Reiling

A. Reiling

Van: Diana Logtenberg [Diana.Logtenberg@hardenberg.nl]
Verzonden: donderdag 31 mei 2012 15:50
Aan: 'A. Reiling'
Onderwerp: RE: Vraagje bestemmingsplan. Dedemsvaart

Hallo Alex,

Ik heb er even naar gekeken. Ik kan me voorstellen dat dit onduidelijkheid schept.

Er is alleen volumineuze detailhandel mogelijk. Bij de vaststelling zullen we de tekst hieromtrent aanpassen om verschillen in interpretatie te voorkomen. De bedoeling is dus dat de genoemde oppervlaktes gebruikt mogen worden voor volumineuze detailhandel. Geen andere detailhandel.

Is daarmee de onduidelijkheid weggenomen?

Met vriendelijke groet,

D.J. Logtenberg-Starke
Medewerker ruimtelijke ordening
Afdeling Ruimte en Economie | Team Ruimte
Tel. 0523-289545
Emailadres@hardenberg.nl

Bezoekadres:
Stephanusplein 1
7772 BR Hardenberg
Postadres:
Postbus 500
7770 BA Hardenberg
Tel. 14 0523
www.hardenberg.nl



De gemeente Hardenberg heeft afspraken gemaakt over de afhandeling van e-mails. Deze kunt u [hier](#) nalezen.

Van: A. Reiling [<mailto:info@areca-projecten.nl>]
Verzonden: woensdag 30 mei 2012 17:56
Aan: Diana Logtenberg
Onderwerp: Vraagje bestemmingsplan. Dedemsvaart

Diana,
Ik heb een vraagje over het bestemmingsplan.

Betreft: Regels: Bldz. 43.

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' geldt voor de gronden aan de Kelvinstraat 28 dat maximaal 1.850 m² van de verkoopvloeroppervlak voor detailhandel mag worden gebruikt, voor Kelvinstraat 33 geldt dat maximaal 600 m² van de verkoopvloeroppervlak voor detailhandel mag worden gebruikt.

Op de tekening staat het vlak groot ingetekend.

Is mijn interpretatie juist dat er 600 m² verkoopoppervlak voor detailhandel (op kavel 33) mag worden gebruikt en de rest voor volumineuze detailhandel?

Ook in het eindverslag is de omschrijving voor mij niet duidelijk. (bldz. 12)
Graag even een reactie.

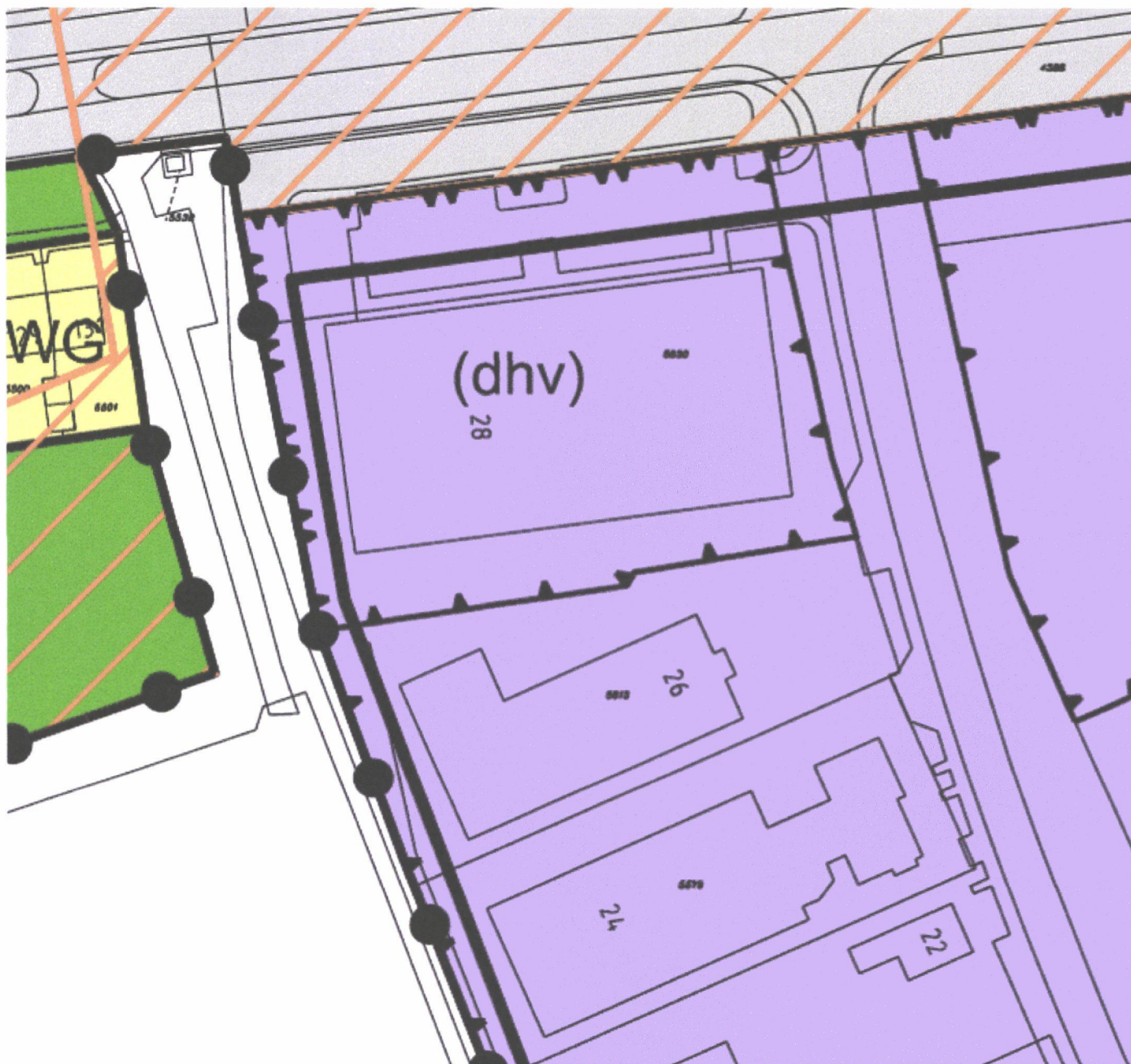
Mvg Alex Reiling

Tel.: 0523-683210 Mob. 06-29077206



Kijk ook eens op www.areca-projecten.nl
of www.ondernemersrecept.nl

ondernemersrecept



zienswijze Van Dedem

Dedem architectuur heeft een digitale zienswijze ingediend op het ruimtelijk plan Ontwerpbestemmingsplan Dedemsvaart. De ingevulde gegevens staan onderaan deze e-mail.

Voor- en achternaam

Dedem architectuur

Straat en huisnummer

Postbus 33

Postcode en woonplaats

7700 AA Dedemsvaart

Telefoonnummer

0523 615001

E-mailadres

info@dedemarchitectuur.nl

Naam van het ruimtelijk plan

Ontwerpbestemmingsplan Dedemsvaart

Uw zienswijze op het ruimtelijk plan

Het betreft een zienswijze tegen de volgende paragraaf:

- Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' geldt voor de gronden aan de Kelvinstraat 28 dat maximaal 1.850 m² van de verkoopvloeroppervlak voor detailhandel in volumineuze goederen mag worden gebruikt, voor Kelvinstraat 33 geldt dat maximaal 600 m² van de verkoopvloeroppervlak voor detailhandel in volumineuze goederen mag worden gebruikt.

Dit dient te worden gewijzigd naar:

- Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' geldt voor de gronden aan de Kelvinstraat 28 en 33 dat maximaal 1.850 m² van de verkoopvloeroppervlak voor detailhandel in volumineuze goederen mag worden gebruikt.

Op 5 juli 2007 is er een reguliere bouwvergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met 1985 m² aan volumineuze detailhandel op het perceel Kelvinstraat 33.

De eigenaar wil het pand graag iets aangepast zien en kan bij een nieuwe aanvraag slechts 600 m² aan volumineuze detailhandel vergund krijgen.

Bijlage (maximaal 3 MB)

Machtiging_Heering_vastgoed_B.V._248255423.pdf

Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Dedemsvaart (herziening)

Het ontwerpbestemmingsplan Dedemsvaart (herziening) heeft vanaf 23 september 2014 tot en met 4 november 2014 ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. Van Dedem Architectuur namens Heering Vastgoed BV inzake Kelvinstraat 33 te Dedemsvaart;
2. Areca Projecten namens de voormalige eigenaren inzake Kelvinstraat 33 te Dedemsvaart.

Commentaar op de zienswijzen

1. Opmerkingen

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en kunnen dus inhoudelijk worden behandeld.

2. Zienswijzen

2.1 Van Dedem Architectuur namens Heering Vastgoed B.V.

Indiener wil graag dat de regels voor bedrijventerreinen wordt aangepast voor wat betreft de oppervlakte voor volumineuze detailhandel op het perceel Kelvinstraat 33 van 600 m² naar 1.850 m². Hij geeft aan dat er op 5 juli 2007 een reguliere bouwvergunning is verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw met 1.985 m² aan volumineuze detailhandel. Nu kan de eigenaar slechts 600 m² aan volumineuze detailhandel vergund krijgen.

2.2 Areca namens voormalige eigenaren

Als initiatiefnemer en exploitant heeft Areca het project Kelvinstraat (Moerwijk) ontwikkeld. Met de invulling van de kopkavel, Kelvinstraat 33 heeft het bedrijf de nodige tegenslagen gehad. Inmiddels heeft Areca de kavel verkocht aan Heering Vastgoed B.V.

Bij de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie, 21 december 2004 is besloten om *'met inachtneming van het overige gestelde in de DSV en de Wet op de ruimtelijke ordening de kavels aan de noordzijde van de Moerwijk eveneens aan te wijzen als locatie voor volumineuze detailhandel.'*

Er heeft mailverkeer plaatsgevonden over de definitieve bestemming, volgens Areca is er sprake van een omissie.

Er is steeds sprake geweest van 3 units van 600 m². Men verzoekt dringend om het perceel volledig voor volumineuze detailhandel aan te wijzen. Verzoeker is van mening dat Heering Vastgoed B.V. niet in de ontwikkeling moet worden geremd door de omissie.

Wijst op het collegeprogramma waarin staat *'door zo weinig mogelijk bureaucratie en regelgeving, ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van met name het mkb-bedrijven, als motor van de lokale economie en werkgelegenheid'*.

2.3 Commentaar op beide zienswijzen

De herziening van het bestemmingsplan Dedemsvaart houdt o.a. een wijziging van de regels in over volumineuze detailhandel op het bedrijventerrein. Er is in deze herziening geen wijziging voorgesteld van de toegestane oppervlakte voor volumineuze detailhandel. Beide zienswijzen vragen om een wijziging van de oppervlakte voor volumineuze detailhandel. De zienswijze heeft dus betrekking op het reeds onherroepelijke bestemmingsplan Dedemsvaart.

In het raadsbesluit over de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie van 21 december 2004 hebt u o.a. besloten om 'met inachtneming van het overig gestelde in de DSV en de Wet op de ruimtelijke ordening de kavels aan de noordzijde van Moerwijk eveneens aan te wijzen als locatie voor volumineuze detailhandel.'

In de overwegingen staat: 'In de DSV worden de terreinen Moerwijk en Mercator te Dedemsvaart genoemd als de twee mogelijke locaties voor concentratie van volumineuze detailhandel. Weliswaar wordt vanwege de ruimtelijke ligging en in de overwegingen hierover de voorkeur voor Mercator aangegeven, maar wordt in de DSV de keus nog niet gemaakt. Aangezien de DSV als toetsingskader wordt gebruikt voor ruimtelijke verzoeken op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is, mede gelet op een uitspraak van de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank, een heldere besluitvorming noodzakelijk. Wij stellen derhalve voor om het terrein Mercator te Dedemsvaart aan te wijzen als de locatie voor volumineuze detailhandel. Omdat Mercator nog geen uitgeefbaar terrein heeft binnen afzienbare termijn, stellen wij voor om ook de kavels aan de noordzijde van Moerwijk, (zoals gearceerd is aangegeven op de tekening die bij de stukken ter inzage is gelegd) en met inachtneming van het overig gestelde in de DSV en de Wet op de Ruimtelijke Ordening eveneens aan te wijzen als locatie voor volumineuze detailhandel.'

De DSV is niet ingetrokken en als zodanig nog steeds geldig.

Verleende vergunningen

Op 5 juli 2007 is een reguliere bouwvergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op het perceel Kelvinstraat 33. Aan deze reguliere bouwvergunning en het specifieke bouwplan is een vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening van 19 juni 2007 gekoppeld. Detailhandel in volumineuze goederen was niet toegestaan in het toen geldende bestemmingsplan. De vergunning is verleend op grond van een specifieke aangevraagde situatie zoals ook uit het vrijstellingsbesluit is op te maken (verplaatsing van twee bedrijven etc.). De situatie ziet op een gebouw in drie units is opgedeeld, bestaande uit de volgende segmenten:

Hal A: 613 m² t.b.v. een meubelzaak;

Hal B: 759 m² t.b.v. een beddenspecialzaak;

Hal C: 613 m² t.b.v. een van de volgende segmenten: Keukenspecialzaak;

Tuinbenodigdheden, Doe het zelf; Groothandel in ijzerwaren e.d.

Daarna is op 20 juli 2010 een bouwvergunning 1^e fase verleend met eveneens daaraan gekoppeld een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan. Dit bouwplan ging uit van 600 m² aan detailhandel voor volumineuze goederen voor een doe het zelf zaak. Voor het overige werd het bouwplan ingevuld voor groothandel, kantoren en magazijnen (geen detailhandel voor volumineuze goederen). De planologische ruimte uit deze vergunning is gebruikt voor het actualisatie bestemmingsplan 'Dedemsvaart' omdat dit bouwplan op dat moment het meeste concreet was. Na verloop van tijd is deze bouwvergunning met de daaraan gekoppelde vrijstelling echter van rechtswege vervallen omdat geen bouwvergunning 2^e fase is aangevraagd.

Dit betekent dat op dit moment alleen de bouwvergunning uit 2007 nog bestaat. Er mag dus een meubelspecialzaak van 613 m², een beddenspecialzaak van 759 m² en een ruimte voor volumineuze detailhandel van 613 m² worden gebouwd volgens de in de vergunning opgenomen specifieke situatie. De beddenspecialzaak en de meubelspecialzaak betreffen volgens de ruimtelijke onderbouwing te verplaatsen bedrijven.

Nieuw bouwplan

Heering Vastgoed BV heeft de kavel aangekocht in 2013. Het bestemmingsplan Dedemsvaart was toen al in werking getreden.

Het bouwplan uit 2007 mag nog altijd worden uitgevoerd, waarbij er segmenten specifieke volumineuze detailhandel (verplaatsing meubelzaak en beddenspecialzaak) is toegestaan en een ruimte van 600 m² voor volumineuze detailhandel in het algemeen. De huidige eigenaar wil echter een ander pand met een andere indeling bouwen en wil het gehele gebouw voor volumineuze detailhandel in gebruik nemen. Een hiervoor ingediende aanvraag voor omgevingsvergunning is ingetrokken.

Detailhandelsstructuurvisie

De Detailhandelsstructuurvisie wijst de kopkavels op Moerwijk aan als locaties voor volumineuze detailhandel.

De Detailhandelsstructuurvisie van 10 jaar oud is het huidige beleid. De visie moet het tegen het licht worden gehouden en moet aansluiten bij de huidige situatie.

Inmiddels is het bestemmingsplan Mercator onherroepelijk. Die locatie kan dus op afzienbare termijn ontwikkeld worden en biedt door middel van een binnenplanse vrijstelling ruimte voor volumineuze detailhandel.

De afgelopen 10 jaar is er niet gebouwd ten behoeve van volumineuze detailhandel. De behoefte die 10 jaar geleden werd gepeild, heeft al die jaren niet tot concrete projecten geleid.

Mailwisseling

Uit de mailwisseling tijdens het voorontwerpbestemmingsplan van bestemmingsplan Dedemsvaart blijkt dat de oppervlaktemaat gezien moet worden als de maat voor volumineuze detailhandel. Deze oppervlakte is in die mailwisseling geen punt van discussie geweest.

Concrete behoefte

Naar aanleiding van de zienswijze van Van Dedem Architecten is er contact opgenomen met Van Dedem Architecten en Heering Vastgoed om te achterhalen of er al potentiële huurders zijn. Dat is niet het geval. Wel wordt aangegeven dat de ontwikkelaar ook Poolmanserf op eenzelfde manier heeft ontwikkeld en daaruit blijkt dat de gegadigden zich pas melden als er gebouwd is. De concrete behoefte is hiermee niet aangetoond; er is voor zover wij nu kunnen beoordelen geen sprake van verplaatsing van winkels of invulling met een segment dat nog niet wordt bediend in Dedemsvaart. Hiermee wordt niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De ingediende zienswijzen niet als zienswijzen op de herziening van het bestemmingsplan beoordelen, omdat deze betrekking heeft op een maat in het onherroepelijke bestemmingsplan Dedemsvaart in plaats van de herziening. Daarnaast is de toekomstige invulling onvoldoende concreet in beeld om het bestemmingsplan Dedemsvaart op dit punt te herzien. Geadviseerd wordt vast te houden aan de oppervlakte van 600 m² aan volumineuze detailhandel. Medewerking aan een grotere oppervlakte kan worden beoordeeld bij een concrete en gemotiveerde aanvraag.

De zienswijzen van reclamanten leiden niet tot aanpassing van het plan.