

## **Notitie met betrekking tot ingekomen inspraakreacties op de inspraakversie van de 'detailhandelsstructuurvisie gemeente Hardenberg'**

### Inleiding

De inspraakversie van de 'detailhandelsstructuurvisie gemeente Hardenberg' heeft vanaf woensdag 1 februari 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er in totaal 7 inspraakreacties kenbaar gemaakt. In het onderstaande zijn deze inspraakreacties samengevat en van commentaar voorzien.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op de detailhandelsstructuurvisie. De naam, adres en woonplaatsgegevens van personen zijn daarom geanonimiseerd. De inspraakreacties van personen zijn hierdoor vervangen door een nummering.

### Inspraakreactie 1

#### *Samenvatting*

Deze inspraakreactie is afkomstig van het Plaatselijk Belang (PB) Slagharen. PB geeft aan dat er omstandigheden zijn waarin maatwerk geleverd zou moeten worden, mogelijk in afwijking van de detailhandelsstructuurvisie. Daarbij wordt o.a. gewezen op de toekomstige situatie waarbij de St. Jozefschool haar functie zal verliezen. Het is voor Slagharen van groot belang dat beeldbepalende gebouwen een goede invulling moeten krijgen. Strikte toepassing geven aan de tekst zoals opgenomen in de visie zou kunnen leiden tot een beperking van de invulopties. De vraag naar zorgruimte zal in de toekomst mogelijk verdwijnen en het aangekondigde schrappen van woningaantallen maakt dat een zorgvuldige afweging zou moeten kunnen leiden tot maatwerkoplossingen.

#### *Reactie gemeente*

De gemeente ziet geen toekomst voor detailhandel buiten het centrumgebied zoals nu afgebakend. De vraag naar detailhandelsmeters in Slagharen is relatief beperkt gezien de omvang en functie van het dorp. Voor invulling van deze beeldbepalende gebouwen moet worden gekeken naar andere type functies.

#### *Conclusie*

Inhoudelijk is er geen reden om de detailhandelsstructuurvisie op dit punt aan te passen. Wel is in paragraaf 2.6 van de detailhandelsstructuurvisie de tekst op dit punt aangevuld.

### Inspraakreactie 2

#### *Samenvatting*

Deze inspraakreactie is afkomstig van de provincie Overijssel. De provincie is van mening dat een aantal onderwerpen nog wat meer aandacht mogen krijgen:

- Regionale afstemming: Een deel van de omzet in Hardenberg komt uit de regio. Welke gevolgen het beleid heeft voor de kernen in het verzorgingsgebied (buiten de gemeente Hardenberg) kan wat explicieter;
- Te schrappen vierkante meters: Uit de afbeeldingen wordt het niet duidelijk of er daadwerkelijk vierkante meters geschrapt worden en waar en hoe dat gaat gebeuren.
- Grootschalig detailhandelsbeleid: De omschrijving hierbij is erg kort. Gezien het belang van dit onderwerp voor de gemeente lijkt het ons zinvol de visie op dit onderwerp te verduidelijken;
- Logo: op blz. 10 staat een afbeelding in de legenda waarbij het logo van 'boodschappen plus' niet voorkomt in de kaart (of het logo staat verkeerd in de legenda).

### *Reactie gemeente*

- Regionale afstemming: Er is in de detailhandelsstructuurvisie een extra paragraaf toegevoegd (2.9) waarin dit onderwerp expliciet aan bod komt. Regionale effecten zijn beperkt, gelet op het feit dat het accent verschoven is van uitbreiding naar het compacter maken van beide centrumgebieden.
- Te schrappen vierkante meters: De gemeente Hardenberg kiest niet voor het actief wegbestemmen van bestaande detailhandel, maar wil actief inzetten op het verplaatsen van winkels buiten het kernwinkelgebied naar het kernwinkelgebied en het transformeren van het achtergebleven vastgoed naar andere functies. In de detailhandelsstructuurvisie staan de transformatiegebieden aangegeven en hoeveel winkels en vierkante meters voor transformatie in aanmerking komen. Er wordt een 'uitsterfconstructie' gehanteerd buiten het afgebakende centrumgebied.
- Grootschalig detailhandelsbeleid: Er is een korte toelichting aan de detailhandelsstructuurvisie toegevoegd over grootschalige detailhandel (2.7).
- Logo: Dit is aangepast in de rapportage.

### *Conclusie*

Naar aanleiding van deze reactie is de detailhandelsstructuurvisie op enkele punten aangepast/aangevuld.

### Inspraakreactie 3

#### *Samenvatting*

Deze inspraakreactie is ingediend door mr. drs. H. Doornhof van AKD Advocaten, namens Aldi Ommen B.V en Aldi vastgoed B.V. Aldi kan zich niet verenigen met de detailhandelsstructuurvisie omdat haar winkel in Dedemsvaart geen enkel toekomstperspectief wordt geboden. Aldi ziet graag dat in de definitieve versie wordt opgenomen dat Aldi wordt verplaatst naar de Mercator-locatie. De verplaatsing van de Aldi van de Julianastraat-Noord naar de Mercator-locatie voldoet aan de eisen als opgenomen in het toetsingskader van de ontwerp-visie:

- Er is geen plek voor de Aldi binnen de bestaande detailhandelsstructuur van Dedemsvaart;
- Aldi heeft aangetoond dat verplaatsing van de winkel naar de Mercator-locatie geen wezenlijke invloed zal hebben op de bestaande detailhandelsstructuur van Dedemsvaart (ruimtelijk-economische effectstudie Rho).

### *Reactie gemeente*

De gemeente Hardenberg heeft een second opinion laten uitvoeren naar de effecten van het verplaatsen van Aldi naar het Mercatorterrein. De uitkomsten van dit onderzoek laten zien dat een vestiging op dit terrein een negatief effect heeft op het centrum van Dedemsvaart. De gemeente houdt daarom vast aan haar visie om nieuwe initiatieven, mits voldoende gemotiveerd, te faciliteren op een overlooplocatie buiten het afgebakende centrumgebied, maar niet op een locatie volledig buiten het centrum, waardoor een tweede winkelcluster zou kunnen ontstaan.

### *Conclusie*

Er is geen aanleiding voor een wijziging in de detailhandelsstructuurvisie op dit punt.

### Inspraakreactie 4

#### *Samenvatting*

Deze inspraakreactie is afkomstig van PLUS vastgoed. Om te voorkomen dat de PLUS op termijn geen mogelijkheden meer heeft om de bestaande supermarkt in de wijk Baalderveld in Hardenberg uit te breiden heeft men bezwaar tegen het feit dat, volgens de detailhandelsstructuurvisie, geen

uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de dagelijkse behoeften. Achterliggende gedachte daarbij is het feit dat onlangs de supermarkt in Baalder is gesloten, mede in verband met betere exploitatiemogelijkheden voor de supermarkt in Baalderveld.

#### *Reactie gemeente*

In de detailhandelsstructuurvisie is opgenomen dat er in de wijken van Hardenberg supermarkten beperkt mogen uitbreiden. Dit betekent niet dat er helemaal geen uitbreiding mogelijk is, maar de uitbreiding mag niet dusdanig zijn dat er bovenwijkse voorzieningen ontstaan. Dit dient aangetoond te worden met een ruimtelijk-economische effectstudie (DPO). Dit biedt bestaande supermarkten voldoende mogelijkheden om eventueel uit te breiden.

#### *Conclusie*

Er is geen aanleiding voor een wijziging in de detailhandelsstructuurvisie op dit punt.

#### Inspraakreactie 5

##### *Samenvatting*

Deze inspraakreactie is afkomstig van een familie welke een pand in eigendom heeft aan de Julianastraat in Dedemsvaart. Een deel van de reactie heeft specifiek betrekking op de detailhandelsstructuurvisie. Dit gedeelte van de reactie wordt in dit kader behandeld. De familie heeft 2 punten van bezwaar tegen de tekst uit de detailhandelsstructuurvisie;

- Bezwaar tegen de omschrijving van de herbestemming voor de Julianastraat Noord. De familie heeft geïnvesteerd in hun pand en zijn daarom van mening dat geen beperkingen mogen worden opgelegd zoals in de ontwerpversie van de visie is aangegeven;
- Als de gemeente bij het standpunt blijft dat de Julianastraat Noord moet worden 'ontmanteld voor detailhandel' dan moet de gemeente haar verantwoordelijkheid nemen en met de eigenaren een open en eerlijk gesprek aangaan om de schade inzichtelijk te maken en op een reële wijze te compenseren.

##### *Reactie gemeente*

1. In de detailhandelsstructuurvisie is geconstateerd dat er sprake is van een overaanbod aan winkelvierkante meters in Dedemsvaart. Voor een toekomstbestendig centrum moeten keuzes gemaakt worden waarin delen van het bestaande winkelgebied moeten verkleuren naar andere functies. Alternatieve functies hoeven niet bij voorbaat te leiden tot een lagere vastgoedwaarde. Uitbreiding van de vierkante meters detailhandel op locaties buiten het centrumgebied is niet wenselijk in het totaalbelang van een vitaal centrum Dedemsvaart. Hiermee wordt het probleem van leegstand, dat nu al groot is, verder vergroot;
2. In de detailhandelsstructuurvisie zijn diverse instrumenten opgenomen, waaronder transformatiefondsen per transformatiegebied, waarin gemeente samen met vastgoedeigenaren zoeken naar goede oplossingen, voor zowel het centrum als geheel als de individuele vastgoedeigenaar. Ook kan de gemeente actief bemiddelen in het invullen van panden met andere functies dan detailhandel.

#### *Conclusie*

Er is geen aanleiding voor een wijziging in de detailhandelsstructuurvisie op dit punt.

#### Inspraakreactie 6

##### *Samenvatting*

Ook deze inspraakreactie is afkomstig van de eigenaar van een pand in de Julianastraat in Dedemsvaart. Deze eigenaar maakt bezwaar tegen de transformatie van een detailhandelsfunctie naar een andere functie van het betreffende pand. Door deze transformatie droogt de

inkomstenbron grotendeels op. Ook wordt het als bezwaarlijk gezien dat het niet meer mogelijk is om het pand uit te breiden. De gemeente laat met het plan bestaande ondernemers in het gebied dat getransformeerd wordt in de kou staan. Verzocht wordt om met deze ondernemers in gesprek te gaan.

#### *Reactie gemeente*

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij inspraakreactie 5. In hoofdstuk 3 en 4 van de detailhandelsstructuurvisie staan instrumenten benoemd voor de strategie en de uitvoering van de transformatie. De komende periode zal de gemeente verder invulling geven aan de benoemde transformatie in nauw overleg met de marktpartijen in de transformatiegebieden.

#### *Conclusie*

Er is geen aanleiding voor een wijziging in de detailhandelsstructuurvisie op dit punt.

#### Inspraakreactie 7

#### *Samenvatting*

Deze inspraakreactie is afkomstig van de heer P.J. van Goor van JBS Advocaten en is ingediend namens ND Winkels II B.V. Deze B.V. is eigenaar van een tweetal panden aan de Julianastraat in Dedemsvaart. Deze panden liggen in het gebied dat in het ontwerp van de detailhandelsstructuurvisie is aangewezen als 'mengmilieu' (aan de rand van het woongebied). Dit betekent dat de gemeente detailhandel op deze locatie voor de toekomst niet wenselijk acht. Dit heeft grote nadelige gevolgen voor eigenaren (slechtere verhuurbaarheid, vermindering waarde). Voor de compensatie hiervan is geen geld beschikbaar. Ook is het maar de vraag of er voldoende budget beschikbaar is om pandeigenaren tegemoet te komen in de te verwachten planschade. De visie stuit daarmee op praktische problemen die de uitvoerbaarheid in de weg staan.

De visie zorgt daarnaast voor het probleem van leegstand in de noordelijke helft van de Julianastraat. Leegstand wordt dus niet terug gedrongen maar verplaatst. Zonder duidelijkheid en zekerheid over de invulling van de achterblijvende locaties, komt men niet tot een beter en aantrekkelijker Dedemsvaart.

Er ontbreekt een concreet plan van aanpak om tot de gewenste situatie te komen. Ondernemers en pandeigenaren hebben geen tijd gehad om zich voor te bereiden op een dergelijke beleidsomslag. Uit de visie blijkt onvoldoende wat de gemeente precies voor ogen heeft met het deel van de Julianastraat dat is aangeduid als 'mengmilieu'. Dit zorgt voor de nodige onrust. Verzocht wordt om de transformatie over een langere periode uit te smeren op basis van een plan van aanpak.

#### *Reactie gemeente*

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie bij de inspraakreacties 5 en 6.

#### *Conclusie*

Er is geen aanleiding voor een wijziging in de detailhandelsstructuurvisie op dit punt.