

Mededeling aan de raad

Van : Burgemeester en wethouders
Datum B&W : 22 oktober 2024
Onderwerp : Vervolg voorbereidingsbesluit supermarkten centrum Oosterwolde d.d. 21 maart 2023
Portefeuillehouder : Jelke Nijboer
Domein : Ruimte

Kennis te nemen van

Het feit dat er geen vervolg wordt gegeven aan het voorbereidingsbesluit supermarkten centrum Oosterwolde van 21 maart 2023.

Inleiding

Op 21 maart 2023 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit¹ supermarkten centrum Oosterwolde genomen. Dit voorbereidingsbesluit is bedoeld om de planologische mogelijkheden voor supermarktvestiging in het centrum van Oosterwolde gedurende anderhalf jaar te bevriezen. In die periode is beoordeeld of aanpassing van het (tijdelijk) omgevingsplan nodig is voor een meer aangescherpte regelgeving.

Bij de voorbereidingen voor het wijzigen van het omgevingsplan overeenkomstig het voorbereidingsbesluit, is een risicoanalyse nadeelcompensatie opgesteld². Dit is een beoordeling van de mogelijke financiële schadeclaims die de gemeente zou kunnen ontvangen van burgers en/of bedrijven die financieel nadeel ondervinden door, in dit geval, het beperken van de supermarktfunctie via een wijziging van het omgevingsplan. Nadeelcompensatie is een vergoeding door de overheid aan burgers of bedrijven die (onevenredig) nadeel ondervinden door het rechtmatig overheidsoptreden³, zoals een wijziging van het omgevingsplan.

Naar aanleiding van de risicoanalyse met betrekking tot de supermarktfunctie in het centrumgebied Oosterwolde heeft het college besloten de wijziging van het omgevingsplan conform het voorbereidingsbesluit niet door te zetten.

Kernboodschap

- 1. Uit de risicoanalyse blijkt een reële kans op vermogensschade voor enkele panden door het beperken van de supermarktfunctie*

Met de risicoanalyse zijn de mogelijke financiële schadeclaims in beeld gebracht die bij de gemeente ingediend kunnen worden door burgers en/of bedrijven die financieel nadeel ondervinden door een wijziging van het omgevingsplan conform het voorbereidingsbesluit⁴. De schade (het financiële nadeel) die daardoor

¹ Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de raad dat een wijziging van het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan) voor een bepaald gebied wordt voorbereid. Onder de oude wetgeving (de Wet ruimtelijke ordening, Wro) was een voorbereidingsbesluit 1 jaar geldig. Onder de Omgevingswet is een voorbereidingsbesluit 1,5 jaar geldig. Ook het door de raad (onder de Wro) genomen voorbereidingsbesluit is 1,5 jaar geldig. Dit volgt uit het overgangsrecht.

² De risicoanalyse nadeelcompensatie is niet als bijlage gevoegd vanwege de vele gevoelige (bedrijfs)informatie die het bevat.

³ Rechtmatig overheidsoptreden verwijst naar handelingen van de overheid die legaal en in overeenstemming met de wet- en regelgeving worden uitgevoerd. Voorbeelden zijn infrastructurele projecten, wijzigingen van het omgevingsplan en vergunningverlening.

⁴ In het raadsvoorstel voor het voorbereidingsbesluit is al aangegeven dat er planschade (onder de Omgevingswet nadeelcompensatie) kan ontstaan door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan (nu omgevingsplan) en dat er een risicoanalyse zou worden opgesteld.

kan ontstaan noemen we vermogensschade en bestaat (in dit geval) uit de waardevermindering van een pand.

2. De hoogte van de vermogensschade is als aanzienlijk ingeschat

Met de risicoanalyse is een schatting gemaakt van het uit te keren schadebedrag voor de panden die voor vermogensschade in aanmerking komen. Dit betreft een aanzienlijk bedrag.

De wijziging van het omgevingsplan ten aanzien van de supermarktfunctie in het centrumgebied Oosterwolde wordt niet doorgezet.

Dit omdat de kans op het daadwerkelijk moeten compenseren van de vermogensschade als reëel wordt beschouwd en het uit te keren schadebedrag aanzienlijk is. De mogelijke financiële consequenties voor de gemeente wegen niet op tegen het doel van de omgevingsplanwijziging, namelijk het beperken van de supermarktfunctie. Het besluit is mede ingegeven door het feit dat de panden in het centrumgebied over het algemeen over onvoldoende oppervlakte beschikken voor een supermarktfunctie en daardoor de noodzaak voor het aanpassen van het omgevingsplan wegvalt (zie kanttekening 1).

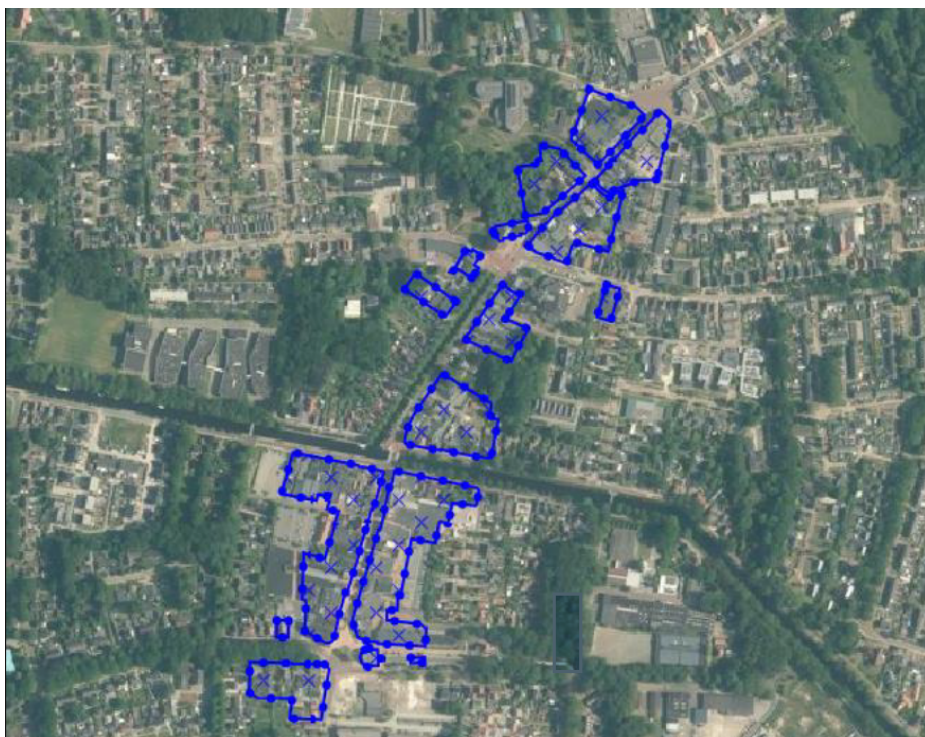
Kanttekeningen

1. Er kunnen zich nieuwe supermarkten in het centrumgebied van Oosterwolde vestigen

Als er geen beperking van de supermarktfunctie in het centrumgebied van Oosterwolde geldt, blijft de mogelijkheid bestaan dat zich nieuwe supermarkten in Oosterwolde kunnen vestigen. Uit de risicoanalyse blijkt dat de komst van een extra supermarkt niet is uitgesloten⁵.

Maar:

- Deze mogelijkheid bestaat alleen ter plaatse van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen gebieden. Zie in onderstaande kaartje de blauw omrande gebieden;



⁵ Men komt tot deze conclusie door de gemeente Ooststellingwerf als verzorgingsgebied voor supermarkten te hanteren en dit af te zetten tegen het aantal aanwezige supermarkten in de gemeente. Het aantal inwoners per supermarkt is dan redelijk marktconform, maar niet royaal. Daarom is een extra supermarkt niet uitgesloten.

- De panden in dit gebied lijken niet geschikt voor het vestigen van een supermarkt, omdat de oppervlaktes te klein zijn en daardoor niet interessant zijn als supermarkt, blijkt uit de risicoanalyse;
- Voor een deel van de panden in het centrumgebied is een andere invulling gekomen. Bijvoorbeeld de sloop van het pand aan de Brink waar momenteel gebouwd wordt aan appartementen. En het pand van de voormalige drukkerij aan 't Oost wordt verbouwd voor een andere functie.

Dit neemt niet weg dat er een mogelijkheid is dat meerdere panden in een gebied opgekocht worden om er een supermarkt te vestigen met voldoende oppervlakte, zoals de Aldi heeft gedaan.

2. *In de detailhandelsvisie is aangegeven dat een verdere uitbreiding van het aantal m² supermarkten in het centrum van Oosterwolde niet gewenst is*

Vervolg

De voorbereidingsbescherming van het voorbereidingsbesluit is reeds verlopen

Een voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat in een gebied geen omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor ontwikkelingen die niet in lijn zijn met het voor te bereiden, toekomstige omgevingsplan. Deze voorbereidingsbescherming is dus een soort tijdelijke bevrozing van bouw- en/of ontwikkelingsactiviteiten. Het geeft de gemeente tijd om een omgevingsplan voor te bereiden.

Onder de oude wetgeving (de Wet ruimtelijke ordening, Wro) was een voorbereidingsbesluit 1 jaar geldig. Onder de Omgevingswet is een voorbereidingsbesluit 1,5 jaar geldig. Ook het door de raad (onder de Wro) genomen voorbereidingsbesluit is 1,5 jaar geldig. Dit volgt uit het overgangsrecht.

Het voorbereidingsbesluit is op 24 maart 2023 in werking getreden en was dus geldig tot 24 september 2024. De voorbereidingsbescherming is automatisch verlopen na deze 1,5 jaar.

Bijlagen

-