



Bijlage 1, ARI komst BONI Supermarkt

Vorbereidingsbesluit

Op 2 februari 2015 heeft de raad besloten om een voorbereidingsbesluit te nemen voor een 36-tal percelen in de aanloopstraten van het centrum van Heerde, waaronder het perceel Zwolseweg 21 te Heerde. Dit besluit is op 11 februari 2015 in werking getreden. Dit betekende concreet dat ervoor 11 februari 2016 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd moest worden, dat aansluit op de Centrumvisie. In de periode tussen februari 2015 en februari 2016 zijn er voorbereidingen getroffen voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan met een planregeling die zo min mogelijk planschade veroorzaakte en die aansluit op uitnodigingsplanologie van de gemeente. In dit traject is er onder andere een planschaderisico analyse opgesteld. De totaal geschatte planschadekosten variëren van € 1.423.750,- bij de minst strakke richting tot in totaal € 2.262.500,- bij de meest strakke richting. Per inrichting was bij de minst strakke regeling het planschade bedrag € 213.750,00 en bij strakke regeling tot € 800.000,00

Op grond hiervan is destijds geconcludeerd dat een nieuw bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de ambities van de centrumvisie (versterken compact centrum) dusdanige hoge planschaderisico met zich meebrengt dat dit onaanvaardbaar is en bij het toepassen van een minst strakke richting het effect niet wordt bereikt.

Op grond hiervan heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 1 februari 2016 besloten de voorbereiding van het bestemmingsplan te beëindigen. Hierdoor is het voorbereidingsbesluit ook automatisch na een jaar verlopen.

Maatregel Compact Centrum Heerde en aanvulling op deze maatregel

De raad heeft in haar vergadering van 1 februari 2016 besloten om de 'Maatregel compact centrum Heerde' vast te stellen. Dit is een andere juridische maatregel die concrete voorzienbaarheid creëert die zich richt op leegstand in de aanloopstraten. Hierin wordt aangekondigd dat de gemeente de ongewenste centrumlocaties in de aanloopstraten wil laten verdwijnen. Hierdoor wordt de planschade beperkt tot een minimum tot nihil. Dit kan echter alleen met de panden waar sprake is van langdurige leegstand. De voorzienbaarheid is te creëren door een aanvullende visie 'Versterking Compact Centrum' vast te stellen en de maatregel te publiceren. Bepaald is dat de centrumfuncties in de aanloopstraten worden opgeheven en gewijzigd als een pand minimaal 1 jaar aaneengesloten leegstaat en men de vigerende bestemmingsregeling niet heeft geëffectueerd. De maatregel is door omstandigheden pas gepubliceerd op 4 oktober 2016.

Op 3 april 2017 heeft de raad de aanvulling op de maatregel compact centrum Heerde vastgesteld. Aanleiding was om de reikwijdte van de Maatregel expliciet te verbreden. Niet alleen bij leegstand langer dan één jaar maar ook bij ander gebruik door de eigenaar dan detailhandel wordt de detailhandelsfunctie "ervan afgehaald". Als het pand reeds ten tijde van de Maatregel is verhuurd voor de functie van kantoor, dienstverlening, maatschappelijke voorziening of woning, geldt de Maatregel pas op het moment dat een nieuw huurcontract wordt afgesloten. Deze maatregel is gepubliceerd op 11 april 2017.