

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN CENTRUMPLAN NIEUWLEUSEN-ZUID

T.B.V. VASTSTELLING VAN HET BESTEMMINGSPLAN DOOR DE GEMEENTERAAD VAN DALFSEN

Het Bestemmingsplan Centrumplan Nieuwleusen-Zuid voorziet in de bouw van circa 3.300 m² winkelruimte en ongeveer 43 appartementen. In verband met de gemeentelijke herindeling op 1 januari 2001 is het complex waarop de gemeentelijke gebouwen van de voormalige gemeente Nieuwleusen stonden, overbodig geworden. Aan het gebied moest een nieuwe invulling worden genomen. Deze nieuwe ruimtelijke invulling is gecombineerd met de wensen van de winkeliers in Nieuwleusen-Zuid hun winkels te kunnen vergroten.

In het kader van Inspraak is op 4 maart 2004 een informatieavond georganiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd in de periode van 1 maart tot 29 maart 2004. Het verslag van de inspraak is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 8 februari 2006 tot 22 maart 2006 ter inzage gelegen.

Hier tegen zijn twee zienswijzen ingediend:

1. familie Straathof, Westerveen 11, Nieuwleusen;
2. Dommerholt advocaten namens de heer A. Heide te Nieuwleusen.

Ad 1. In overleg met de projectontwikkelaar Vastbouw heeft de familie Straathof haar zienswijze ingetrokken.

Ad 2. De schriftelijke zienswijze van Dommerholt advocaten is als bijlage toegevoegd.

Zienswijze Dommerholt advocaten

Op 1 juli 2005 is de Wet Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure AWB in werking getreden. Op grond van het nieuwe recht hoeft degene die een zienswijze indient niet meer te worden gehoord. Omdat er in het kader van artikel 19, lid 2 al een vrijstellingsprocedure is gevoerd, waarbij een aantal aspecten van het bezwaar van de heer Heide aan de orde zijn gekomen en er bovendien met de heer Heide afzonderlijk gesprekken zijn gevoerd over de uitkomsten van een distributie planologisch onderzoek (d.p.o.) over de realisering van een supermarkt in zijn pand Burg. Backxlaan 356 te Nieuwleusen bestaat er geen aanleiding de heer Heide in de gelegenheid te stellen zijn zienswijze toe te laten toelichten.

Bezwaren:

1. De heer Heide kan zich niet verenigen met het feit dat hij niet als "derde" supermarkt wordt behandeld, maar als "vierde". De plannen van de heer Heide zijn van eerdere datum dan die van de gemeente. Bewezen kan worden dat de contacten met de Lidl dateren van vóór de planvorming voor de kern Nieuwleusen-Zuid.
2. De heer Heide is van mening dat de besluitvorming over de supermarkt in Nieuwleusen-Zuid moet worden afgestemd met zijn eigen vrijstellingsverzoek voor zijn vrijstellingsverzoek (op grond van artikel 19, lid 3 WRO);
3. De heer Heide meent dat ambtelijk de mening heeft post gevat dat de leegloop in Nieuwleusen-Noord geen relatie zou hebben met de initiatieven in Nieuwleusen-Zuid;
4. De heer Heide geeft aan dat hij met het verkrijgen van een bouwvergunning in februari 1996 een toezegging heeft gekregen dat het beoogde gebruik van het pand/parkeerplaats planologisch zal worden aangepast, waardoor het in de toekomst mogelijk zal worden een supermarkt te vestigen;
5. De heer Heide wijst er op, dat uit het door hem opgestelde d.p.o. blijkt dat er in Nieuwleusen "marktruimte" bestaat voor een derde en voor een vierde supermarkt in de kern van Nieuwleusen (b.v.o. circa 1.000 m²);
6. De heer Heide vraagt de eventuele behandeling van een artikel 19, lid 1 WRO procedure te behandelen in dezelfde vergadering als die waarin wordt besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Ad 1 en 4. De plannen voor de herstructurering van het winkelgebied Nieuwleusen-Zuid dateren van het moment waarop het winkelgebied Nieuwleusen-Noord is heringericht (Plein aan de Backxlaan). Al vóór het uitvoeren van die plannen is in de voormalige gemeente Nieuwleusen gezegd dat eerst Nieuwleusen-Noord aan de beurt is en daarna Nieuwleusen-Zuid.

Uiteindelijk zijn de plannen in Nieuwleusen-Noord gecombineerd met de herinrichting van het gemeenteterrein aan de Westeinde nummer 2 (als gevolg van de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2001) en de wens van een aantal winkeliers hun winkel te kunnen uitbreiden.

Dit alles heeft geresulteerd in het zogenaamde Masterplan Nieuwleusen-Zuid. De planologische aspecten zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Nieuwleusen-Zuid.

Uit geen enkel document blijkt dat er in het verleden een toezegging is gedaan over de mogelijkheid het pand Burg. Backxlaan 356 te Nieuwleusen in de toekomst als supermarkt te kunnen gebruiken.

Ad 2. Het besluitvormingstraject voor de ontwikkelingsmogelijkheden in Nieuwleusen-Zuid verloopt via twee sporen, namelijk:

- a. Via artikel 19, lid 2 WRO. Op grond van artikel 19, lid 2 WRO heeft het College van Burgemeester en Wethouders vrijstellingen en bouwvergunningen verleend voor de bouw van commerciële ruimten en appartementen. Tijdens een zitting bij de Voorzieningenrechter te Zwolle gaf de heer Heide expliciet te kennen uitsluitend bezwaar te hebben tegen de bouwvergunning voor het blok waarin een Aldi supermarkt wordt gevestigd. Vervolgens heeft de Voorzieningenrechter in een uitspraak bepaald dat de heer Heide niet als “belanghebbende” kan worden aangemerkt. Hij was daarom niet ontvankelijk. Tot dezelfde conclusie komt de Commissie voor de bezwaarschriften. Naar het oordeel van het College is de heer Heide niet een “belanghebbende”, omdat hij niet kan worden aangemerkt als een “supermarktondernemer”.
- b. Via de bestemmingsplanprocedure. In dit kader komt het recht om een zienswijze in te dienen toe aan “een ieder”. De heer Heide hoeft in deze procedure niet aan te tonen dat hij een direct belang heeft.

De heer Heide vraagt in deze procedures een relatie te leggen met zijn verzoek om een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 3 WRO zijn pand Burg. Backxlaan 356 als supermarkt te mogen gebruiken. Dit verzoek heeft het College van Burgemeester en Wethouders eerder afgewezen, omdat er destijds impliciet vrijstelling is verleend voor een gebruik van het pand als “doe-het-zelfwinkel/hobbymarkt” en niet als supermarkt. Zowel de rechtbank Zwolle als de Afdeling Bestuursrechtspraak hebben zich geconformeerd aan deze uitleg.

De gevraagde koppeling kan daarom niet worden gelegd.

Ad 3. Opgemerkt wordt dat tot dusverre geen enkele winkelier vanuit Nieuwleusen-Noord is verplaatst naar Nieuwleusen-Zuid. Uit informatie van Vastbouw blijkt dat 80% van de te verhuren winkelruimte wordt ingevuld door ondernemers uit Nieuwleusen-Zuid of ondernemers uit andere plaatsen. Voor zover bekend heeft nog geen enkele ondernemer uit Noord zich in Zuid gevestigd.

Van een leegloop uit Nieuwleusen-Zuid is (tot dusverre) geen sprake.

Ad 5. In het kader van het Bestemmingsplan Centrumplan Nieuwleusen-Zuid is door I&O Research een d.p.o. gemaakt, waaruit blijkt dat er ruimte is voor een derde supermarkt (900 – 1.000 wvo m²).

In casu is uitsluitend gekeken naar de vraag of er voldoende marktruimte is voor de vestiging van een derde supermarkt in Nieuwleusen-Zuid. Deze vraag wordt op basis van het d.p.o. dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd bevestigend beantwoord.

Omdat de heer Heide geen supermarktondernemer is en hij ook geen recht kan ontlenen aan enige toezegging van de gemeente, zal het gemeentebestuur nog nader bezien in hoeverre er in de nabije toekomst alsnog ruimte is voor de vestiging van een vierde supermarkt in de vorm van een tweede discountsupermarkt. Daarover zullen afzonderlijk met de heer Heide, buiten het traject van deze bestemmingsplanprocedure, afspraken worden gemaakt.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de zienswijze van de heer Heide ongegrond is.