
Nota van zienswijzen

december 2008

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1. R.J. Klijn, van der Grondenstraat 33, Nieuwleusen.....	3
2. MeCa Technical V.O.F., de heer J.J.L. Mesu, Den Hulst 172 in Nieuwleusen	3
3. H. Roo, Meeleweg 30, 7711 EN Nieuwleusen.....	4
4. Fam. R. Blik, Meeleweg 21 Nieuwleusen	5
5. Jan Schoemaker, Kon.Julianalaan 85 Nieuwleusen.....	6
6. Dirkwager advocaten & notarissen N.V., mr. R. M. Rijpstra, Velperweg 1, Arnhem.....	9
7. Dommerholt advocaten, Abe Lenstra Boulevard 44, 8440 AE Heerenveen.....	16
8. J. Jonkman, Prinses Beatrixlaan 44, 7711 KH Nieuwleusen	18
E. Meijer, Prinses Beatrixlaan 28, te Nieuwleusen	18
A. Vermey, Prinses Beatrixlaan 32, te Nieuwleusen.....	18
K. Krul, Prinses Beatrixlaan 38, te Nieuwleusen	18
H. Blanket, Prinses Beatrixlaan 40, te Nieuwleusen	18
J.B. Lammers, Prinses Beatrixlaan 42, te Nieuwleusen.....	18
J. Bouwman, Prinses Beatrixlaan 46, te Nieuwleusen	18
J.H.P. Muller, Prinses Beatrixlaan 48, te Nieuwleusen	18
R. Visscher, Prins Clausstraat 25, te Nieuwleusen.....	18
H. Bredewold, Prins Clausstraat 29, te Nieuwleusen	18
J. Schoemaker, Kon. Julianalaan 85, te Nieuwleusen.....	18
1.3. Ambtshalve Wijzigingen.....	20

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het Bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007" van de gemeente Dalfsen heeft van 24 september 2008 tot en met 4 november 2008 ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden hun zienswijzen indienen. In deze periode zijn acht zienswijzen, waarvan er één ondertekend is door 11 personen, ingediend.

De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.2. Zienswijzen

1. R.J. Klijn, van der Grondenstraat 33, Nieuwleusen

- Dhr. Klijn is van mening dat het ontwerpplan op twee punten aangepast dient te worden naar de feitelijke toestand.

- Ten eerste heeft de heer Klijn op 4 april 2006 van de gemeente Dalfsen een perceel 'park' aangekocht en dit moet de bestemming 'tuin' krijgen.

Reactie

In 2006 is dit perceel verkocht als "openbaar groen". Dit impliceert dat de bestemming "openbaar groen" blijft. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

- Ten tweede geeft de heer Klijn aan dat zijn woning in het huidige bestemmingsplan binnen het bouwvlak valt en in het ontwerpbestemmingsplan valt een half woonvertrek buiten het blok. Hij vraagt om aanpassing hiervan om problemen te voorkomen in de toekomst bij eventuele verbouwingen.

Reactie

De gebouwde serre ligt inderdaad buiten het bouwvlak. In het verleden is hiervoor een vrijstelling verleend. Het gebruik van de serre voor woondoeleinden ligt hiermee vast. Dit wil niet zeggen dat ook het bouwvlak moet worden vergroot. Daardoor zou het mogelijk worden de woning aan de westzijde te vergroten. Omdat het bouwvlak aan de achterzijde al is vergroot zijn daardoor al extra bouw mogelijkheden ontstaan. Er bestaat ruimtelijk geen aanleiding om nog meer bouw mogelijkheden te creëren.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

2. MeCa Technical V.O.F., de heer J.J.L. Mesu, Den Hulst 172 in Nieuwleusen

- MeCa Technical V.O.F. is gericht op metaalbewerking. De heer Mesu verzoekt het bedrijf met een passende bestemming op te nemen in het bestemmingsplan. De gronden waarop het bedrijf is gevestigd hebben de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan in de categorieën A t/m C tot en met milieucategorie 3.1. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging wordt onder nummer 28 bedrijvigheid t/m categorie 2, dus t/m bestemmingsplancategorie B

toegestaan. MeCa Technical V.O.F. is groter dan de 200 m² die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging is opgenomen. De heer Mesu denkt dat een geringe vergroting van het in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging genoemde oppervlak niet in strijd is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Hij vraagt dan ook de raad van de gemeente Dalfsen toe te staan de onder nummer 281, 284, 2852 en 287 genoemde activiteiten te verhogen naar 225 m².

Reactie:

*De heer Mesu vraagt mee te werken aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijf ter plaatse. Een dergelijke bedrijfsontwikkeling valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Overigens is in een gesprek met de heer Mesu vastgesteld dat het metaalbewerkings-bedrijf qua omvang binnen dit bestemmingsplan kan vallen. Daarover zijn nadere afspraken gemaakt. Het bedrijf is meldingsplichtig volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Verder moet volgens de bouwregels de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van een gebouw ten minste 3 meter bedragen. Het voorschrift moet volgens de heer Mesu zodanig worden aangepast, dat als de bestaande afstand kleiner is deze kleinere afstand mag worden aangehouden.

Reactie:

*Deze bouwregel heeft betrekking op de realisering van nieuwe gebouwen. Als de afstand kleiner is wordt er geacht ontheffing te zijn verleend volgens het bepaalde in artikel 8.4.1, onder d van de planregels. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

3. H. Roo, Meeleweg 30, 7711 EN Nieuwleusen

- De heer Roo spreekt zijn afkeuring uit over het bestemmingsplan. In een brief van 30 mei 2008 heeft het college aangegeven dat Westerman Logistics zich niet opnieuw zal vestigen op het adres Meeleweg 32. Dit is toch gebeurd.
- Het pand, Meeleweg 32, heeft de bestemming categorie B. Het college is van plan deze bestemming te verruimen. Volgens de betrokken ambtenaar zal dit naar categorie D gaan, dit is milieucategorie 3.1. In een brief van 3 juli 2008 staat dat de nieuwe bestemming naar categorie E zal gaan, milieucategorie 4.1. Volgens de heer Roo klopt iets niet. De heer Van Dieren (Westerman Logistics) heeft eerder een dwangsom opgelegd gekregen en door deze nieuwe categorie indeling denkt de heer Roo dat er opnieuw 's avonds en 's nachts lawaaioverlast door laden en lossen ontstaat.
- De heer Roo geeft aan door de heer Van Dieren al jaren niet prettig op het adres Meeleweg 30 te wonen en de gemeente geen compensatie heeft aangeboden voor het ongemak.

Reactie

Wegens een dringend capaciteitsprobleem was Westerman Logistics genoodzaakt een klein deel van het bedrijf te vestigen op het perceel Meeleweg 32. Deze tijdelijke oplossing staat geheel los van de actualisering van het Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976 en het Bestemmingsplan De Meele Oost. Volgens dit laatste bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming "doeleinden van handel en bedrijf, categorie IB". In het Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 krijgt dit perceel de bestemming: "Bedrijventerrein". Deze gronden met "zone D" zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Een goederenweg-vervoersbedrijf is volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein aangemerkt als een categorie 3.2. bedrijf. Voor

*dergelijke bedrijven bestaat een meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De tijdelijke verplaatsing van het bedrijf is overigens in overleg met appellanten gebeurd. Westerman Logistics zal haar bedrijfsvoering overeenkomstig de Wet milieubeheer c.q. Activiteitenbesluit milieubeheer moeten uitvoeren. Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat het nog steeds de bedoeling is dat Westerman hier haar activiteiten beëindigt en dat die worden verplaatst naar de Grift 3. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Als laatste geeft de heer Roo aan dat door de aanwezigheid van Westerman Logistics waardevermindering van zijn woning is ontstaan. Terwijl de woning was bedoeld voor zijn pensioen.

Reactie

*Van waardevermindering die voor schadevergoeding in aanmerking komt kan sprake zijn als appellanten planologisch in een nadeliger positie zijn gekomen of komen te verkeren. Voor appellanten bestaat de mogelijkheid planschade te claimen op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De planschade wordt niet bepaald door de aard en omvang van het aanwezige bedrijf maar door een planvergelijk tussen de oude en de nieuwe bestemming (maximale bebouwing en gebruik). **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

4. Fam. R. Blik, Meeleweg 21 Nieuwleusen

- De familie Blik wil protest aantekenen tegen de grootschalige industrie op het perceel Meeleweg 32, waar nu Westerman zit.
- Er wordt opgemerkt dat het pand, Meeleweg 32 een uitweg heeft op de Meeleweg en deze weg is niet ingericht voor groot en zwaar verkeer. Hier fietsen ook veel kinderen. De gemeente heeft bij de komst van het industrieterrein aangegeven dat er kleinschalige industrie kwam (tussen de Buldersweg en Jagtclusterlallee aan de Meeleweg) met een uitweg op het industrieterrein de Meele.
- Ze zien graag dat de eigenaren/huurders van Meeleweg 32 en de gemeente met een oplossing komen voor de problemen. De aanwonenden zijn bezorgd over de intensiviteit van het verkeer, ook omdat dat stuk van de Meeleweg waar Westerman zit bedoeld is als ontsluiting voor aanwonenden.

Reactie

*De toename van de verkeersbewegingen wordt niet alleen veroorzaakt door Westerman Logistics. Niettemin vindt ook het gemeentebestuur dat het huidige bedrijf aan de Meeleweg 32 qua verkeersveiligheid beter naar de Grift kan worden verplaatst. Dit is ook de intentie van zowel de gemeente als de eigenaar van het bedrijf. Vanuit het aspect verkeersveiligheid zal nog eens goed worden gekeken naar mogelijke maatregelen. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Tot slot zou de familie Blik het op prijs stellen dat als er iets in hun buurt gebeurd, dit niet uit de krant te vernemen maar via de gemeente.

Reactie

Publicaties voor dit bestemmingsplan gebeuren volgens de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat de advertentie in de Staatscourant en in een plaatselijke nieuwsblad worden gepubliceerd. Dit is ook gebeurd. Bovendien is op de gemeentelijke website hieraan aandacht besteed.

5. Jan Schoemaker, Kon. Julianalaan 85 Nieuwleusen

- De heer Schoemaker heeft bezwaren/zienswijzen tegen het middengebied (tekening DA0076-8 en verklaring DA0076-14 alsook artikel 12 v.d. voorschriften). Met name voor de gronden omkaderd met de bestemming E.V. (evenemententerrein toegestaan).
- Volgens de heer Schoemaker zijn een aantal zaken niet terug te vinden (onduidelijkheden) in het ontwerpbestemmingsplan terwijl bij informatierondes en vooroverleggen met de gemeente hier nadere invulling aan is gegeven. Hierbij is o.a. aangegeven dat:

1. De huidige ijsbaan bestemming (sportdoeleinden) blijft gehandhaafd en zal **niet** worden gebruikt voor evenementen maar mogelijk worden ingericht voor (nood)parkeerruimte welke alleen tijdens evenementen zal worden geopend.

Reactie

*Tijdens de inspraak- en informatierondes is altijd gezegd dat het middengebied in grote lijnen de bestemming "sportvoorziening" behoudt, dit in combinatie met een medegebruik als "evenemententerrein". Een doelmatig c.q. multifunctioneel gebruik van de gronden staat daarbij voorop. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

2. De toegang tot de ijsbaan, hippische sport, evenemententerrein en motorclub vindt plaats via de Bosmansweg.

Reactie

Het is inderdaad de bedoeling de entree aan de Bosmansweg te realiseren.

3. De gemeente gaat uit van het houden van maximaal 4 + 1 evenement per jaar op het bedoelde evenemententerrein aan de Bosmansweg.

Reactie

Tijdens de informatieavond is door de gemeente gezegd het aantal evenementen dat jaarlijks mag worden gehouden vast te leggen in afzonderlijk door de gemeenteraad vast te stellen beleidsregels. Omdat dit gegeven ook ruimtelijk relevant is zal in de bestemmingsplanregels¹ alsnog worden geregeld hoeveel evenementen hier jaarlijks mogen worden gehouden, onverminderd de mogelijkheid om een buitenplanse ontheffing te verlenen op grond van artikel 4.1.1, eerste lid, onder h van het Besluit ruimtelijke ordening.

- Ook geeft de heer Schoemaker aan dat hij uit ambtelijke informatie heeft begrepen dat de voor de Oranjevereniging noodzakelijke geachte autorodeo, die aanvankelijk gepland was aan de zuidzijde van het plan (huidige korfbalveld) niet in de voorschriften is/kan worden opgenomen, maar daar een jaarlijkse vrijstelling kan worden geëffectueerd. Hiermee wentelt de gemeente mogelijke bezwaren en problemen af naar de buurt. De heer Schoemaker lijkt het wenselijker dat vooraf duidelijk de grenzen door de gemeente worden gesteld.

Reactie

In het Bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 wordt niet vastgelegd welke evenementen mogen worden gehouden. Dit is ruimtelijk ook niet relevant. Wel worden in het bestemmingsplan voorbeelden van evenementen genoemd en zal

¹ Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe wet Ruimtelijke ordening van toepassing. Hierin wordt gesproken over bestemmingsplanregels in plaats van bestemmingsplanvoorschriften.

bovendien worden aangegeven hoeveel dagen per jaar het terrein als evenemententerrein mag worden gebruikt.

- Naast eerdergenoemde onduidelijkheden blijft de heer Schoemaker de volgende bezwaren houden:

De heer Schoemaker richt zijn bezwaar niet op huidige bestemming sportdoeleinden maar met de omkadering EV (evenemententerrein toegestaan).

Reactie

*Het gemeentebestuur van Dalfsen is van mening dat een beperkt aantal evenementen in het centrum van het dorp moet kunnen worden gehouden. Feitelijk gebeurt dit nu ook al aan de Bosmansweg en soms ook in het middengebied zoals de concoursen voor de hippische sport. Dit is ook de wens van de gebruikers/organisatoren van evenementen. Vanuit de kern (zowel Noord als Zuid) is dit terrein goed bereikbaar. Natuurlijk moet ook rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. Per evenement zal ook een vergunning worden verleend. In die vergunning zullen voorschriften worden gesteld om overlast zo veel als mogelijk is te perken. Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat het om een zeer beperkt aantal evenementen gaat en dat sportmanifestaties, die volgens het bestemmingsplan altijd worden toegestaan, ook overlast kunnen veroorzaken. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Verder geeft de heer Schoemaker aan dat evenemententerreinen verkeersaantrekkelijk en geluidsbelastend zijn en dus overlast veroorzaken voor de buurt. Hij verwacht dat er de nodige kritische geluiden zullen komen wanneer het gebied ten westen van de Bosmansweg wordt ingericht voor woningbouw. Ook als men met regeltjes alles probeert af te dekken, blijft dit een bron van problemen.

Reactie

Ook sportwedstrijden trekken veel bezoekers aan, hetgeen nooit leidt tot onaanvaardbare parkeerproblemen.

*Kopers van kavels in Westerbouwlanden-Noord weten, althans zullen kunnen weten, dat het middengebied ook in beperkte mate als evenemententerrein kan worden gebruikt. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Het multifunctionele gebruik van hippische sport en Oranjevereniging (autorodeo) geven volgens de heer Schoemaker geluids- en verkeersoverlast. Hij vindt dat dit niet in het centrum van een dorp hoort. Volgens hem is het algemeen belang niet gediend met deze locatie.

Reactie

*Nogmaals wijzen wij er op dat het bestemmingsplan niet de aard van de evenementen regelt. Het bestemmingsplan spreekt alleen over "evenementen", zoals tentoonstellingen, (jaar)markten, kermissen, sportmanifestaties en daarmee gelijk te stellen andere evenementen in de open lucht. Om overlast te beperken zal door middel van vergunningverlening per evenement maatwerk worden verricht om overlast zo veel mogelijk te beperken. Overigens kan een paardenconcorso ook worden aangemerkt als een sportwedstrijd die mag worden gehouden op een terrein met de bestemming "sportdoeleinden". **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Bovendien is de heer Schoemaker van mening dat het geplande onderkomen voor de motorclub (clubgebouw) weinig met sport of een evenement heeft te maken. Wellicht wel garant staat voor één of meerdere feestavonden met de nodige geluidsoverlast. Hij

vraagt of er geen combinatie met de andere motorclub in het bosje aan de Bouwhuisweg (tegenover ten Kate) gemaakt kan worden.

Reactie

*In het middengebied staan ook nu diverse onderkomens voor de sport. De bestaande onderkomens van de Korfbalvereniging, van de hippische sport en van de IJclub zullen worden verplaatst. Enerzijds vanwege de herinrichting van het middengebied anderzijds vanwege het feit dat de huidige gebouwen zijn gedateerd. De Motorclub van Nieuwleusen zal aan de westkant van de Bosmansweg moeten verdwijnen als gevolg van woningbouw. De betreffende verenigingen krijgen alle een nieuwe plek in het middengebied waar de bebouwing zal worden geconcentreerd (in het geprojecteerde bouwblok). Vanzelfsprekend zullen de gebruikers aan specifieke eisen moeten voldoen om overlast te voorkomen. Verplaatsing van het clubgebouw van de Bosmansweg naar de Bouwhuisweg is onderzocht maar niet haalbaar. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- De heer Schoemaker is van mening dat zowel de hippische sport met zijn hoofdzakelijke gebruikers uit het buitengebied (met paardentrailers/vrachtwagens) alsmede de Oranjevereniging, met zijn volgens zeggen onontbeerlijke autorodeo meer gebaat is bij een terrein die gemakkelijker bereikbaar is en minder eisen stelt aan afrasteringen en inrichting. Gelet op de te verwachten geluids/verkeersoverlast geeft een terrein buiten de bebouwde kom verreweg de voorkeur.

Reactie

*Het is de uitdrukkelijke wens van zowel de hippische sport als van de Oranjevereniging om in het middengebied te blijven. De hippische sport blijft op dezelfde plek als nu. Vooralsnog opteert de Oranjevereniging voor een terrein in het middengebied. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Als laatste geeft de heer Schoemaker aan dat het aantal evenementen die in het vooroverleg zijn aangegeven niet in de voorschriften terug te vinden zijn. De voorschriften omvatten niet alle te verwachten activiteiten en hij verwacht dat deze middels een vrijstelling worden verleend. De heer Schoemaker verwacht dat bij het leggen van genoemde bestemming het hek van de dam is. Wie geeft de garantie dat er niet meer dan de in het vooroverleg met de gemeente genoemde 4 + 1 evenement zal willen gebruiken.

Reactie

*Tijdens de informatieavond is meegedeeld dat het aantal evenementen in beleidsregels zou worden vastgesteld. Na heroverweging wordt alsnog voorgesteld het aantal evenementen en het aantal dagen waarop evenementen mogen worden gehouden te regelen in de planregels. **Het aantal jaarlijks te houden evenementen op dit terrein in het middengebied wordt beperkt tot vijf. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening kan buitenplanse ontheffing worden verleend voor drie evenementen per jaar met een duur van maximaal 15 per evenement, het opbouwen en afbreken hieronder begrepen.***

- Samenvattend draagt de heer Schoemaker de hippische sport en de Oranjevereniging een warm hart toe, maar gelet op de mogelijke bezwaren nu en in de toekomst denkt hij dat het beter is om terreinen voor genoemde clubs buiten het centrum van het dorp te realiseren. Hij denkt dat dit financieel voordeliger uitpakt en minder overlast voor het dorp met zich mee zal brengen.

Reactie

Voor zowel de hippische sport als de Oranjevereniging betekent verplaatsing naar een terrein buiten het dorp een financiële aderlating. Daarom zijn de plannen van deze verenigingen ingepast in het middengebied, waarbij een multifunctioneel gebruik van de gronden voorop staat. Nogmaals, de hippische sport blijft in beginsel op dezelfde plek. In dit verband wordt er ook op gewezen dat alle beoogde activiteiten nu ook al in of net buiten het dorp aan de Bosmansweg plaatsvinden. De activiteiten zullen nu meer worden geconcentreerd. Een multifunctioneel gebruik van gronden staat hierbij voorop. De ruimtelijke kwaliteit van het middengebied zal ook sterk worden verbeterd. Hiervoor zal een groenplan worden opgesteld, dat te zijner tijd ook de inspraak ingaat. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

6. Dirkzwager advocaten & notarissen N.V., mr. R. M. Rijpstra, Velperweg 1, Arnhem namens:

- 1. Ter Stal Textiel B.V. gevestigd te (7602 KL) Almelo aan het Bedrijvenpark Twente 314 en exploitant/huurder van het winkelpand aan de Grote Markt 23 te Nieuwleusen;*
- 2. Aldi Ommen BV, gevestigd te (7731 TH) Ommen aan de Nieuwelandstraat 15 en eigenaar/exploitant van het winkelpand aan de Grote Markt 22 te Nieuwleusen.*
- 3. De heer N.J.C.M. Gludemans, wonende te (7602 KL) aan het bedrijvenpark Twente 314 en eigenaar van het winkelpand aan de Grote Markt 23a te Nieuwleusen.*

- Allereerst vraagt de heer Rijpstra de mogelijkheid tot aanvulling van de (pro forma) zienswijzen.
- De winkeliers geven aan dat er enerzijds vanuit wordt gegaan van twee gelijkwaardige winkelcentra in Nieuwleusen (pag. 9, 11) en anderzijds wordt geconstateerd dat in Nieuwleusen zich in verhouding tot de grootte van het dorp veel winkels bevinden (pag. 11). Er wordt verzocht om een keuze te maken voor één winkelcentrum, te weten het nieuw ontwikkelde winkelcentrum in Nieuwleusen Zuid.
- Toelichting op het voorgaande: Om twee gelijkwaardige winkelcentra in stand te houden is volgens de winkeliers niet onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen deugdelijk onderzoek naar de huidige en toekomstige winkelbehoefte gedaan, hetgeen in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. In het ontwerp bestemmingsplan wordt alleen geconstateerd (pag. 13): *“voor het behoud van de bewinkeling vier aspecten een belangrijke rol spelen. Te weten: de bevolkingsomvang, het besteedbare inkomen, de assortimentkeuze en de bereidheid van de inwoners om in het eigen dorp inkopen te doen. Wijzigingen daarin zijn van betekenis voor het al dan niet behouden van de bewinkeling in de huidige omvang. Een completer detailhandelassortiment bevindt zich onder andere in Dalfsen, Zwolle, Meppel en Dedemsvaart.* Vervolgens wordt vastgesteld dat (pag. 30): *“De bestemming “Centrumdoeleinden” is toegekend aan de diverse winkels en voorzieningen in de twee kernwinkelgebieden van Nieuwleusen(...) Door middel van deze wijze van bestemmen wordt bereikt dat er:*

- (...)

- *Er in de twee gelijkwaardige winkelgebieden een aaneengesloten gebied kan ontstaan, waardoor het ruimtelijk beeld, de identiteit en leefbaarheid van deze gebieden versterkt wordt."*

De gehanteerde woordkeuze duidt vinden zij op struisvogelpolitiek. Volgens de winkeliers wordt er volledig aan voorbij gegaan dat in Nieuwleusen Zuid recentelijk een winkelcentrum is gerealiseerd en dat veel winkeliers de overstap gaan maken van Noord naar Zuid. Zoals Kruidvat, Ter Stal Familie Mode en Het Huis opticiens.

Reactie

*Volgens het Structuurplan Nieuwleusen 1994 is het gemeentelijk ruimtelijk beleid nog steeds gericht op het in stand houden van twee winkelkernen, zowel in Noord als in Zuid. Dat er in Zuid een substantiële toevoeging van commerciële winkelruimten heeft plaatsgevonden wil niet zeggen dat de winkelkern Zuid daarmee ruimtelijk per definitie meer gewicht heeft gekregen. Het gemeentebestuur van Dalfsen hanteert nog steeds het uitgangspunt van twee gelijkwaardige winkelkernen. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Vervolgens geven de winkeliers aan dat er aan voorbij wordt gegaan dat het verleden heeft aangetoond dat het winkelcentrum Nieuwleusen Noord geen bestaansrecht heeft als gelijkwaardig winkelcentrum náást Nieuwleusen Zuid. Volgens de winkeliers kampt het winkelcentrum Nieuwleusen Noord met te weinig winkelaanbod en de nodige leegstand. Als voorbeeld geven ze de meubelzaak aan de Baron Bentincklaan die sinds zeven jaar wordt aangeboden of andere zaken die worden omgezet naar kantoren. Zo zijn ook aan de Burg. Backxlaan winkels aangeboden die leeg blijven staan. Volgens de winkeliers is het algemeen bekend dat leegstand en kantoren ervoor zorgen dat het winkelend publiek zich onbehagelijk voelt.

Reactie

*Het gemeentebestuur van Dalfsen hecht aan het uitgangspunt van twee gelijkwaardige kernen. Dat er winkelpanden leeg blijven staan wil niet zeggen dat er geen behoefte bestaat aan winkelvoorzieningen. De eigenaren van winkelpanden voeren privaatrechtelijk een eigen marktstrategie, hetgeen kan betekenen dat een bestaande winkelvoorziening voor kortere of langere tijd niet beschikbaar is omdat daarvoor geen geschikte kandidaat kan worden gevonden. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Deze negatieve ervaring kan volgens de winkeliers doorbroken worden door het creëren van één sterk winkelcentrum en wordt het verzorgingsgebied groter voor de daar gevestigde winkeliers. Het winkelcentrum Zuid streeft ernaar een winkelcentrum te zijn met een regionale uitstraling en met een groter verzorgingsgebied dan het huidige verzorgingsgebied van beide winkelcentra tezamen. Er kan een situatie worden gecreëerd dat ook bewoners van de gebieden Staphorst, Avereest en Punthorst in Nieuwleusen komen winkelen. Daarom vragen de winkeliers het ontwerp bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat een keuze wordt gemaakt voor één sterk winkelcentrum in Zuid, dat zorgvuldig de levensvatbaarheid van twee winkelcentra in Noord en Zuid nader onderzocht wordt zodat deugdelijk gemotiveerd kan worden waarom in het bestemmingsplan gekozen dient te worden voor twee gelijkwaardige winkelcentra. De winkeliers vragen het ontwerp bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het winkelcentrum Nieuwleusen Noord geen verdere groeimogelijkheden krijgt toebedeeld (bestaande winkelpanden/ oppervlakte niet verder uitbreiden dan noodzakelijk) en de mogelijkheden om winkelpanden om te zetten naar kantoor mogelijkheden, danwel andere functies in dit winkelgebied stimuleren.

Reactie

*In het kader van de vaststelling van het Structuurplan Nieuwleusen 1994 is expliciet gekeken naar de mogelijkheid om de winkelvoorzieningen te concentreren in één kern of in het middengebied van Nieuwleusen. De gemeenteraad heeft hiervoor destijds niet gekozen. Sindsdien is het gemeentelijk beleid gericht op twee afzonderlijke, gelijkwaardige winkelkernen. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Als tweede onderwerp geven de winkeliers aan zich zorgen te maken om de komst van de HEMA in Noord. Volgens hen associeert het winkelend publiek de HEMA met hét kernwinkelcentrum van een dorp of stad. Zij vinden het dan ook voor de hand liggen dat de HEMA naar Zuid komt, dit zou het winkelaanbod in Zuid verrijken. De komst van de HEMA naar Noord vinden zij een ongewenste tegendraadse beweging die een krachtig, levensvatbaar winkelcentrum in Zuid in de weg kan staan.

Reactie

*De HEMA heeft het voornemen zich in het pand Burg. Backxlaan 354/356 te vestigen. Ruimtelijk bestaat daartegen geen enkel bezwaar. Integendeel, de vestiging van een HEMA zou juist kunnen zorgen voor meer balans tussen beide winkelkernen. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- Verder geven de winkeliers aan dat er winkelruimte (voorheen Ter Stal) met een opp. van 400 m² aan de Burg. Backxlaan 331 te Nieuwleusen wordt aangeboden. De belendende winkelruimte van 300 m², nu in gebruik van Kruidvat, zal medio 2010 hieraan toe kunnen worden gevoegd. Indien de HEMA winkelruimte wenst in Noord kan dat al op grond van het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke beschikbare winkelruimte op voornoemde locatie. Daarom is een planologische vergroting van het aantal vierkante meters winkelruimte niet noodzakelijk en zal leiden tot een vergroting van de leegstand in Noord. Dit zal ook negatieve gevolgen hebben voor het algehele imago van het winkelbestand in Nieuwleusen. De winkeliers zijn van mening dat het creëren van twee gelijkwaardige winkelgebieden afbreuk doet aan het ruimtelijke beeld.

Reactie

*Er vindt hier geen vergroting plaats van het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak. Beide percelen mogen thans ook als winkel worden gebruikt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt aangesloten bij de huidige gebruiksmogelijkheden die zijn toegekend door middel van een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (vóór 1 juli 2008). **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast***

- De winkeliers geven aan dat er momenteel een forse hoeveelheid vierkante meters winkelruimte beschikbaar is in het 'recent' ontwikkelde centrum Zuid. Dus het creëren van twee gelijkwaardige winkelgebieden leidt, bovenop het reeds bestaande "overschot" aan winkelruimte in Zuid, tot een onwenselijke situatie. Mocht de raad het aantal vierkante meters vergroten in Noord dan zal volgens de winkeliers een groot aantal winkelpanden in Zuid niet in gebruik worden genomen en verpaupering op de loer liggen.

Reactie

Er zijn twee afzonderlijke, gelijkwaardige winkelkernen gecreëerd. Hiervoor is in het verleden expliciet gekozen. Juist op basis van dit gegeven is de winkelkern Nieuwleusen-Zuid in het vigerende Bestemmingsplan Nieuwleusen Zuid versterkt. Dat

*wil niet zeggen dat Noord daardoor minder belangrijk zou zijn geworden. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- De winkeliers merken op dat de ontwikkelaar van het gebied aan de Grote Markt tot op heden niet is gestart met de laatste fase van de ter plaatse voorgenomen herontwikkeling, waardoor daar langer dan voorzien een bouwput is. Dit is slecht voor het imago van het winkelgebied. Tevens wordt de 'oude' winkelstrip Zuid nog steeds te huur aangeboden. Ook hier is nog voldoende vierkante meters winkelopp. beschikbaar. De winkeliers merken dan ook op dat door de langdurige leegstand de vergroting van het aantal vierkante meters winkeloppervlak in Noord vanuit planologisch perspectief onwenselijk is. Volgens een overzicht is in Nieuwleusen 3000 m² aan winkelruimte beschikbaar voor (ver)huur. Dus in de optiek van de winkeliers is er sprake van 'overschot' en is een vergroting van het bruto-vloeroppervlak aan winkelruimte niet wenselijk.

Reactie

*Er bestaan concrete plannen om in 2009 te starten met de noordelijke bebouwingsrand van het plein. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- De winkeliers zijn van mening dat in het bestemmingsplan de noodzaak van de komst van een winkel van het kaliber HEMA in Noord, met al haar (extra) te verwachten verkeersbewegingen, d.m.v. een distributieplanologisch onderzoek dient te worden aangetoond. Deze voorwaarde dient in elk geval te worden opgenomen ingeval het gaat om uitbreiding van een bestaand pand met meer dan 150 m². De winkeliers verwijzen in dit kader naar het bepaalde in art 16.5.1 onder a van de regels van het bestemmingsplan, inzake de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders om de bestemming centrumdoeleinden te wijzigen. Deze bepaling kan ook voor het winkelcentrum Nieuwleusen Noord gelden. Een dergelijk planologisch onderzoek is noodzakelijk om tot een goede ruimtelijke onderbouwing te komen, ook onder de nieuwe Wro.

Reactie

*Het bestaande pand ligt in het winkelconcentratiegebied Nieuwleusen Noord. Het gebruik van het bestaande pand als winkelvoorziening is het meest passende en doelmatige gebruik. Omdat er geen ruimte is voor een vierde supermarkt wordt een dergelijk gebruik uitgesloten. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast.***

- Als laatste verwijzen de winkeliers naar de mogelijkheid die de nieuwe Bro biedt om eisen op te nemen in het bestemmingsplan m.b.t. branches van detailhandel en horeca. Een dergelijke regeling zou dan dienen te strekken ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit. Worden eisen gesteld in het bestemmingsplan aan de branchering van detailhandel, moet dat worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit. Dus niet louter op argumenten van concurrentiebeperking (Nvt Bro p. 9,10).

Reactie

Door middel van het actualiseren van het Bestemmingsplan Nieuwleusen, dat dateert van 1976, wil de gemeente zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande marktverhoudingen in Nieuwleusen. Er bestaat op dit moment ruimtelijk geen enkele aanleiding om regels te stellen voor de branchering van bepaalde winkelvoorzieningen en/of horecavoorzieningen met uitzondering van de dagelijkse sector. Op grond van

een distributieplanologische onderzoek is in 2006 vastgesteld dat er in Nieuwleusen momenteel geen marktruimte is voor vier supermarkten. De vestiging van een vierde supermarkt in Nieuwleusen-Noord in het pand Burg. Backxlaan 354/356 wordt daarom alsnog tegengegaan. Ruimtelijk is het niet gewenst dat zich in Nieuwleusen een vierde supermarkt vestigt. Voor het perceel Burg. Backxlaan 354/356 wordt dit expliciet uitgesloten. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast.

- De nieuwe Bro biedt een mogelijkheid om d.m.v. het opnemen van brancheringsregels in het bestemmingsplan 'Nieuwleusen 2007' de ruimtelijk economische kwaliteit van een krachtig, levensvatbaar en levendig winkelcentrum in Zuid te creëren. Winkels zoals de HEMA worden daarmee rechtmatig gedwongen om zich in Zuid te vestigen. In het ontwerpbestemmingsplan is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt, wat de winkeliers een gemiste kans vinden. Daarom vragen zij om deze branchering alsnog op te nemen in het bestemmingsplan zodat een tweepolig en (op termijn) niet levensvatbaar winkelaanbod in geheel Nieuwleusen wordt voorkomen.

Reactie

Zie hiervoor.

- Conclusie: De winkeliers missen een duidelijke keuze voor de ontwikkeling van één winkelcentrum in Nieuwleusen Zuid, want de huidige keuze voor twee gelijkwaardige kernwinkelcentra is niet zorgvuldig onderzocht en/of gemotiveerd. Nader onderzoek is gewenst.

Reactie

De keuze tussen Noord of Zuid is niet aan de orde. Het gemeentelijk beleid was en is gericht op de instandhouding van twee gelijkwaardige winkelkernen. In de negentiger jaren is het winkelgebied in Nieuwleusen Noord versterkt. Nu is het winkelgebied in Nieuwleusen Zuid uitgebreid. Het gemeentebestuur gaat er van uit dat in de toekomst opnieuw sprake moet zijn van een evenwichtsituatie. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

- Conclusie: De huidige keuze voor twee gelijkwaardige winkelcentra heeft tot gevolg dat de ruimtelijke economische kwaliteit van het winkelaanbod in Zuid aanzienlijk wordt aangetast. De levensvatbaarheid en levendigheid van het winkelcentrum Zuid staat daarmee ter discussie.

Reactie

Er is geen sprake van nieuw beleid maar van bestaand beleid voor de winkelvoorzieningen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

- Conclusie: De komst van een HEMA in Noord is om politieke en economische redenen ongewenst. Door brancheringsregels in het bestemmingsplan op te nemen kunnen dergelijke toonaangevende winkelketens op rechtmatige wijze gedwongen worden zich in Nieuwleusen Zuid te vestigen. De winkeliers vragen de raad het ontwerp bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie

Wanneer de HEMA naar Nieuwleusen Noord zou komen kan deze winkelvoorziening, de balans tussen de twee kernen herstellen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

Bij brief van 21 november 2008, kenmerk 5017000/rr/jm hebben appellanten hun zienswijze aangevuld:

- Een vergelijking van de vigerende bestemmingsplanvoorschriften met de regels in het ontwerp leert dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in dit deel van het plan worden uitgebreid;
- De ruimtelijke consequenties van deze functieveranderingen en uitbreidingsmogelijkheden zijn niet onderzocht;
- Deze keuze wordt gerechtvaardigd doordat dit passend wordt geacht in de ruimtelijke context. Dit is vaag begrip. In de plantoelichting wordt niet aangegeven op welke wijze de verandering past in de gewenste planologische doelstelling. Appellanten zijn van mening dat deze verruiming ten koste gaat van de omgevingskwaliteit. Er wordt niet onderbouwd waarom de planologische verruiming geen negatief effect heeft op de omgeving. Er is daarom geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- Het is opmerkelijk dat in het plan is aangegeven dat de huidige gebouwen en het gebruik hieraan, de basis hebben gevormd voor de toekenning van de bestemmingen. Dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Het huidige gebouw is opgericht met bouwvergunningen die in strijd met het bestemmingsplan zijn afgegeven, zonder dat hiervoor vrijstelling is verleend. Omdat het gebouw in het ontwerp wordt gelegaliseerd vereist dit een nadere ruimtelijke onderbouwing;
- Met betrekking tot het perceel Burg. Backxlaan 354-356 wordt opgemerkt dat ter plaatse een bouwmarkt (Doeland) is gevestigd. Het ontwerpbestemmingsplan bepaalt expliciet dat dit perceel met de bestemming "centrumdoeleinden" bestemd is voor detailhandel. De appellanten kunnen uit de planregels niet afleiden of het op grond van deze nieuwe bestemming toegestaan is een bouwmarkt te exploiteren. Vervolgens wordt een definitie geven van een bouwmarkt. Dit gebruik verschilt wezenlijk van reguliere detailhandel.

Reactie

Het klopt dat bij het toekennen van bestemmingen in dit winkelconcentratiegebied zoveel mogelijk is aangesloten bij het feitelijk gebruik. Bovendien bevatte het "oude" bestemmingsplan Nieuwleusen 1976 een aantal bouwvlakken met kruisjes (winkels, kantoren, banken toegestaan). In een aantal gevallen is van deze latente gebruiksmogelijkheden geen gebruik gemaakt. In aansluiting op deze latente gebruiksmogelijkheden is voor het gehele winkelgebied gekozen voor de bestemming "centrumdoeleinden". Deze bestemming is toegekend aan diverse winkels en voorzieningen in Nieuwleusen Noord en in Nieuwleusen Zuid. Door middel van deze wijze van bestemmen wordt bereikt dat er:

- *een functionele afbakening van de feitelijke centrumgebieden ontstaat;*
- *een aantrekkelijk klimaat kan ontstaan voor voorzieningen die in een centrum thuishoren;*
- *er in de twee gelijkwaardige winkelkernen een aaneengesloten gebied kan ontstaan, waardoor het ruimtelijk beeld, de identiteit en leefbaarheid van deze gebieden versterkt wordt;*
- *er de nodige flexibiliteit en dynamiek ontstaat met betrekking tot het situeren van de genoemde functies binnen het gebied met deze bestemming.*

Voor de volledigheid voegen wij hieraan toe dat er volgens het Structuurplan Nieuwleusen nog altijd sprake is van twee gelijkwaardige winkelkernen. Bij het toekennen van bestemmingen voor de winkelkern Zuid is dezelfde systematiek gehanteerd. In beide

kernen is er geen sprake van substantiële toevoeging van detailhandel. Bovendien staat concentratie van winkelvoorzieningen voorop. Buiten de kernen wordt geen uitbreiding van winkelvoorzieningen toegelaten. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.**

De gebruiksmogelijkheden van het pand Burg. Backxlaan 354/356 hebben langere tijd de gemoederen bezig gehouden in verband met de mogelijke vestiging van een discountsupermarkt.

Bij het toekennen van de huidige bestemming is primair aangesloten bij de bestaande bebouwing. Het klopt dat een deel van het bestaande gebouw buiten het bebouwingsvlak van het oude bestemmingsplan ligt. Impliciet is destijds vrijstelling verleend voor het gebruik van het pand, voor zover dat buiten het bouwblok ligt, voor de Doeland. Bovendien is er op 5 december 2000 bouwvergunning en vrijstelling verleend voor een uitbreiding van het pand (aan de zuid-oostzijde), ook voor het gebruik ten dienste van de Doeland. De Doeland is verplaatst naar de Den Hulst 48.

Vastgesteld is dat de laatste tijd een substantieel aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak vanuit Nieuwleusen Noord is verplaatst, onder andere naar Nieuwleusen Zuid, naar elders of is beëindigd. Voorbeelden zijn: fotospeciaalzaak, opticien, kledingwinkel, wenskaarten-/tabakswinkel etc.

Omdat het gemeentelijk beleid nog steeds is gericht op een balans tussen Nieuwleusen Noord en Nieuwleusen Zuid hecht het gemeentebestuur aan een herstel van de balans tussen Nieuwleusen Noord en Nieuwleusen Zuid nu in Nieuwleusen een substantieel aantal mw v.v.o. is toegevoegd.

Door de komst van een HEMA in Nieuwleusen Noord zal de "polenstructuur" van beide kernen als geheel en ten opzichte van elkaar worden versterkt. Van de trekkracht van de HEMA zullen ook winkels rondom de Burg. Backxlaan 354/356 kunnen profiteren.

Aan de in december 2000 vergunde winkelruimte wordt daarom alsnog een positieve bestemming toegekend tot maximaal 1400 m² v.v.o. (verkoopvloeroppervlak) en maximaal 2300 m² b.v.o. (brutovloeroppervlak). Daarmee wordt tegemoet gekomen aan eerder vergunde bouwrechten. Bovendien wordt het aantal parkeerplaatsen hier uitgebreid.

Bij het toekennen van een positieve bestemming voor het pand Burg. Backxlaan 354/356 wordt aangesloten bij de situatie die enerzijds feitelijk aanwezig was, omdat in de praktijk het gehele pand Burg. Backxlaan 354/356 (v.v.o. ca. 900 m²) als bouwmarkt annex verkoopruimte werd gebruikt. Anderzijds is ook aangesloten op de in december 2000 vergunde situatie. Met deze bouwvergunning had het pand kunnen worden uitgebreid ten dienste van de bouwmarkt. De toename van het v.v.o. bedraagt derhalve: 500 m². Deze toename wordt voor een belangrijk deel gecompenseerd met het verlies aan latente winkelruimte in Nieuwleusen-noord langs de Burg. Backxlaan en de Burg. Baron van Dedemstraat. Immers een belangrijk deel van deze bebouwing had in het Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976 de bestemming "woondoeleinden" met een toevoeging X (winkels en kantoren toegestaan). Omdat een belangrijk deel van deze latente winkelruimte nooit is benut en is gesaneerd in dit bestemmingsplan, wordt deze latente ruimte alsnog toegevoegd aan Burg. Backxlaan 354/356. Per saldo is er daarom geen sprake van een substantiële uitbreiding van detailhandel in Nieuwleusen-noord.

Ruimtelijk bestaat daarom geen bezwaar tegen detailhandel in het gehele gebouw (inclusief de beoogde uitbreiding). Hiervoor worden thans de ruimtelijke voorwaarden gecreëerd die een evenwichtssituatie kunnen herstellen. Wel zal het gebruik van dit pand voor een supermarkt (dagelijkse producten) worden uitgesloten. Hiermee wordt de

*verzorgingsstructuur van het winkelvoorzieningsniveau in Nieuwleusen Noord versterkt zodat deze winkelkern in de pas kan blijven lopen met die in Nieuwleusen Zuid. Uit een marktverkenning is gebleken dat een HEMA vestiging leidt tot toevloeiing van koopkracht, zodat voor de positie van Zuid niet behoeft te worden gevreesd. Die toevloeiing wordt met name verwacht uit het noordelijk verzorgingsgebied. De combinatie van de beide winkelpolen, ieder met haar eigen identiteit en trekker, maakt Nieuwleusen tot een zeer aantrekkelijk en sterk winkeldorp met een gevarieerd aanbod en goede parkeerfaciliteiten. **Het bestemmings-plan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast,***

*Bouwmarkten plegen uit zichzelf naar bedrijventerreinen te verplaatsen, omdat de beschikbare ruimte in de winkelkernen gering is. Daarom is de Doeland ook vertrokken naar een bedrijventerrein. In de Detailhandelstructuurvisie van de gemeente Dalfsen is onder andere als uitgangspunt geformuleerd dat de winkelkernen goed bereikbaar moeten zijn en dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn. De mogelijke vestiging van een bouwmarkt past niet in dit uitgangspunt. Daarom wordt alsnog voorgesteld de vestiging van een bouwmarkt in de twee kernen uit te sluiten, gebruikmakend van de voorgestelde definitie. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast.***

7. Dommerholt advocaten, Abe Lenstra Boulevard 44, 8440 AE Heerenveen

namens:

de heer A. Heide te Nieuwleusen.

- In paragraaf 2.5.3. van de toelichting is in de derde alinea het woord 'vooralnog' gebruikt. Waar moet hierbij in objectieve zin aan worden gedacht? Welke beleidsmatige doelstellingen c.q. inzichten liggen hieraan ten grondslag?

Reactie

In het kader van dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van twee gelijkwaardige kernen. Het woordje "vooralnog" duidt er op dat ergens in de toekomst een nieuwe afweging gemaakt zal worden. Omdat niet zeker is of en wanneer een nieuwe afweging wordt gemaakt stellen wij voor het woordje "vooralnog" te schrappen.

- Heide geeft aan dat door de investeringen in 'Zuid' het in 'Noord' moeilijk wordt gemaakt om een bedrijf te drijven. Hij vindt dat het gelijkgewicht tussen 'Zuid' en 'Noord' hersteld moet worden. Faciliteiten creëren voor behoud van het winkelbestand in Noord en daar waar nodig uitbreiden.

Reactie

De gemeente Dalfsen vindt ook dat er sprake is van gelijkwaardigheid van twee winkelkernen en dat er gestreefd moet worden naar een evenwichtsituatie.

- Heide geeft aan nog over twee bouwvergunningen te beschikken die volgens hem onherroepelijk zijn, maar vooralnog niet in uitvoering zijn genomen. Dit betreft een bouwvergunning voor de bouw van een woning en voor het uitbreiden van de bebouwing aan de Burg.Backxlaan 348 te Nieuwleusen (voormalige Doeland Bouwmarkt). De heer Heide is van mening dat beide bouwvolumes in juridische zin gekwalificeerd dienen te worden als 'bestaande bouwmogelijkheden'. Daarom vraagt de heer Heide de raad dit dan ook positief te bestemmen in het bestemmingsplan.

Reactie

Voor één perceel bestond en bestaat een bouwplicht (in totaal voor drie woningen, waarvan er twee zijn gerealiseerd). Met de bouw van de derde woning, die nooit is gerealiseerd, wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

*De andere situatie ziet op een bouwvergunning die in december 2000 is verleend ten behoeve van een uitbreiding van de (voormalige) Doeland. Hiervoor is impliciet vrijstelling verleend. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast. Zie pagina 15.***

- In het andere geval zou in ieder geval één van de bouwmogelijkheden onder het overgangsrecht worden gebracht (art. 39 planregels). Vaste jurisprudentie van de ABRS geeft aan dat dit alleen is toegestaan in situaties waarin het voornemen bestaat om binnen de planperiode over te gaan tot een gedwongen beëindiging van het betreffende – strijdige - gebruik. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake zou zijn van een dergelijk voornemen en de heer Heide zou zich daar met klem tegen verzetten.

Reactie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast. Zie pagina 15.

- De heer Heide is van mening dat een onevenredig deel van het bedrijfsterrein dat bij de voormalige Doeland Bouwmarkt hoort, onbebouwd dient te worden gelaten. Hij vraagt te voorzien in de mogelijkheid tot uitbreiding (en in aanvulling op de reeds vergunde uitbreiding, die alsnog een vertaling dient te krijgen in de vorm van een aanduiding op de plankaart en de daarbij horende regels).

Reactie

Zie pagina 15.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast.

- De bestemming "Centrumdoeleinden" (paragraaf 4.3 van de plantoelichting), toegekend aan diverse winkels en voorzieningen in de twee kernwinkelgebieden biedt de mogelijkheid voor de vestiging van detailhandel, kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. In paragraaf 4.6 staat opnieuw detailhandel als overige functies beschreven. Dit komt de leesbaarheid niet ten goede en kunnen er interpretatiekwesaties ontstaan m.b.t. inhoud en strekking van de verschillende doeleindenomschrijvingen. Deze overlappen elkaar gedeeltelijk en lijkt de uiteindelijke keuze willekeurig gekozen. Kennelijk moet worden gerelateerd aan het historisch gebruik.

Reactie

De term "detailhandel" kan hier inderdaad beter niet worden gebruikt.

- Bij dit alles valt niet in te zien waarom de specifiek bestemde gronden en panden niet tevens onder de werking van de algemene bestemming "Centrumdoeleinden" worden gebracht. Onder de vigeur van die bestemmingsplanregeling kan het huidige gebruik ongehinderd worden voortgezet en wordt de innerlijke consistentie van het plan in belangrijke mate verhoogd. Heide pleit op dit onderdeel dan ook een consistente en heldere bestemmingsplansystematiek op na te volgen.

Reactie

Met de bestemming "Centrumdoeleinden" heeft het gemeentebestuur een flexibel instrument geïntroduceerd voor het gebruik van gronden en gebouwen in de beide winkelkernen. Uiteraard worden er ruimtelijke grenzen gesteld aan deze definitie. Die

begrenzing volgt uit de in de artikel 16 genoemde bestemmingsomschrijving. Het gemeentebestuur heeft hierin alleen die functies opgenomen die primair in dit gebied thuishoren. Voor andere functies zal maatwerk kunnen worden verricht door middel van de ontheffingsmogelijkheden als bedoeld in artikel 16.4 van de planregels en het Besluit ruimtelijke ordening alsmede via de ontwikkelingsregeling als bedoeld in artikel 16.5 van de planregels. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.

- De heer Heide is eigenaar van een gedeelte van het bedrijfsterrein van "Bos Bedden", met de bestemming 'detailhandel', Op grond van het bepaalde in art. 20 van de planregels mag daarop niet gebouwd worden, omdat volgens de heer Heide geen bouwvlak is aangegeven. Graag zou de heer Heide zien dat hier alsnog de mogelijkheid komt om één of meer bedrijfsgebouwen op te richten. De mogelijkheid voor het verlenen van ontheffing is ook een mogelijkheid maar heeft niet de voorkeur.

Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan ziet uitsluitend op het actualiseren van het Bestemmingsplan Nieuwleusen en ziet niet op nieuwe ontwikkelingen, tenzij die ontwikkelingen ruimtelijk zodanig ver zijn gevorderd dat er geen bezwaar tegen bestaat ze in dit (actuele) bestemmingsplan mee te nemen. De door appellant hier gestelde vraag heeft betrekking op het oprichten van nieuwe bouwwerken waarvan de ruimtelijke consequenties niet zijn te overzien. Appellant kan daarover met de gemeente nadere afspraken maken zodat er mogelijk maatwerk kan worden verricht. Wel zal op een deel van dit perceel de bestemming "verkeersdoeleinden" worden toegekend (parkeerplaatsen). Voor de volledigheid wordt er hier nog op gewezen dat deze gronden niet de bestemming "detailhandel" maar "toonzaal" hebben. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze gedeeltelijk aangepast.

8. J. Jonkman, Prinses Beatrixlaan 44, 7711 KH Nieuwleusen

E. Meijer, Prinses Beatrixlaan 28, te Nieuwleusen

A. Vermey, Prinses Beatrixlaan 32, te Nieuwleusen

K. Krul, Prinses Beatrixlaan 38, te Nieuwleusen

H. Blanket, Prinses Beatrixlaan 40, te Nieuwleusen

J.B. Lammers, Prinses Beatrixlaan 42, te Nieuwleusen

J. Bouwman, Prinses Beatrixlaan 46, te Nieuwleusen

J.H.P. Muller, Prinses Beatrixlaan 48, te Nieuwleusen

R. Visscher, Prins Clausstraat 25, te Nieuwleusen

H. Bredewold, Prins Clausstraat 29, te Nieuwleusen

J. Schoemaker, Kon. Julianalaan 85, te Nieuwleusen

Mede namens de bewoners van de Prinses Beatrixlaan nummers 28, 32, 38, 40 t/m 48. Prins Clauslaan 25 en 29 en Koningin Julianalaan 85 maakt de heer Jonkman zienswijzen kenbaar ten aanzien van de voorgestelde wijziging omtrent de bebouwing en gebruik in het "Middengebied" in het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007".

- Volgens de heer Jonkman is het ontwerp bestemmingsplan t.a.v. 'sportdoeleinden' in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan veranderd omdat de bestemming globaal blijft in de uitwerking. Bijvoorbeeld, waar komen de parkeervoorzieningen en hoe gaat het met de overige infrastructuur in het gebied? Door de functie-uitbreiding in

het Middengebied (ev) kan sprake zijn van ongewenste ontwikkelingen voor de aanwonenden en ten gunste van verenigingen en overige gebruikers/eigenaren.

Reactie

*Er is inderdaad sprake van een globaal bestemmingplan. In de doeleindenomschrijving van de bestemming "sportdoeleinden" wordt de aanleg en het gebruik van de daaraan gerelateerde bouwwerken, andere werken etc. mogelijk. In het middengebied zal "maatwerk" moeten worden verricht. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- De uitbreiding van het gebruik van het Middengebied is vanwege nieuwe woningbouwontwikkeling (Westerbouwlonden Noord) niet meer beschikbaar en is een oplossing gevonden door het 'in te passen' in het ontwerp bestemmingsplan. Omwonenden hebben eerder bezwaar gemaakt tegen deze inpassing vooral nu niet expliciet is opgenomen dat het gebruik van dit terrein niet aan een maximum van het aantal te houden evenementen is gebonden. Ook niet eerder genoemde evenementen als (jaar)markten en tentoonstellingen zijn opgenomen in artikel 12. In eerdere presentaties van de gemeente is gesproken over een maximum van vijf evenementen. Verder is de ijsbaan ook ingekaderd als evenementengebied terwijl in de voortgangsrapportage uitdrukkelijk gemeld en vastgelegd is dat de ijsbaan geen evenemententerrein wordt.

Reactie

Door de gemeente is eerder aangegeven dat het aantal jaarlijks te houden evenementen afzonderlijk zou worden vastgelegd in beleidsregels. Na heroverweging van dit onderdeel (zie hiervoor onder de zienswijze van de heer Schoemaker) stellen wij voor het aantal jaarlijks te houden evenementen te reguleren in het bestemmingsplan.

- De omwonenden geven aan bezwaar te maken tegen het in het ontwerp aangegeven bouwvlak van 2.600 m² dat grenst aan het gebied (ev). Hierin zijn niet begrepen de al aanwezige gebouwen en bouwwerken van de sportverenigingen en/of sporthal. Men gaat ervan uit dat ook niet sportgerelateerde evenementen hier gebruik van gaan maken met de bijbehorende parkeervoorzieningen en overige infrastructuur.

Reactie

*Het bouwvlak is bedoeld voor het oprichten van de clubgebouwen en kleedkamers voor de Korfbalvereniging, de hippische sport, de ijsclub en de motorsportclub Nieuwleusen. De bestaande clubgebouwen zullen verdwijnen. Per saldo zal er sprake zijn van een geringe toename van bebouwing. Die bebouwing wordt echter meer geconcentreerd. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.***

- De inrichting van een skatebaan e/o een bouwwerk dat gebruikt wordt als jongeren ontmoetingsplek (JOP) valt niet onder sportdoeleinden zie motivatie in de brief van de gemeente van 25 januari 2008.
- Op de plankaart is een groenstrook opgenomen als begrenzing van het Middengebied met de aanliggende (woon)bebouwing. De omwonenden maken bezwaar tegen de verruiming van het gebruik, zoals in artikel 23 van de regels. Gelet op de mogelijkheden die in het ontwerpplan ontstaan, is het voorstelbaar dat de natuurlijke buffer komt te vervallen. De hinder die ontstaat vanwege het uitoefenen van sport- en sportgerelateerde activiteiten neemt hierdoor toe (parkeren). Tijdens de inloopavond is van gemeentewege gesteld dat de groenvoorziening blijft gehandhaafd en/of soortgelijk opnieuw wordt ingericht.

Reactie

Voor de JOP is een afzonderlijke bestemming opgenomen in de nabijheid van de sporthal. Volgens artikel 23 van de planvoorschriften zijn groenvoorzieningen bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er is geen specifieke verruiming van de gebruiksmogelijkheden opgenomen voor het middengebied. De bestemmingsregeling geldt immers voor alle sportvoorzieningen met het oog op een zo doelmatig mogelijk gebruik van de gronden. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.**

- Er is commotie ontstaan in Nieuwleusen over de financiële haalbaarheid van de herstructurering van het Middengebied. Van verenigingen en of gebruikers werden substantiële financiële bijdragen of zelfwerkzaamheid verwacht, hierbij hebben ze aangegeven dat deze opgave te groot is. Het College heeft daarom aangegeven de gemeentelijke belasting te verhogen. Daarom maken de omwonenden bezwaar tegen het feit dat een financiële paragraaf ontbreekt, zij hebben alternatieven aangereikt.

Reactie

Over de investeringen heeft de gemeente afspraken gemaakt met de gebruikers, waarover tot nog toe geen overeenstemming is bereikt. Uiteindelijk zal de gemeenteraad moeten beslissen welk bedrag de gemeente bijdraagt en welke bedrag de gebruikers bijdragen. De verhoging van de gemeentelijke belasting heeft hier geen relatie mee. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.**

- Ook tegen ambtelijke aanpassingen hebben de omwonenden bezwaar. Voor wat betreft het volume van het gebouw als waar het gaat om erfafscheidingen tot 6 m¹, zonder dat er gebruiksbependingen zijn aangegeven en/of zonder verdere duiding hiervan in de plantekening.

Reactie

Bedoeld zal zijn de op te richten bebouwing (clubgebouwen en kleedkamers) alsmede de bouwhoogte van andere bouwwerken (maximaal 6 meter). Dit zijn geen ambtelijke aanpassingen. De bouwvolumes van de clubgebouwen zijn nog niet bekend. Onder een "ander bouwwerk" wordt verstaan: een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Het is niet de bedoeling van de gemeente om hekwerken van 6 meter rondom het middengebied te plaatsen. De intentie is juist meer om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te versterken. **Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze niet aangepast.**

1.3. Ambtshalve Wijzigingen

1. Aan artikel 3.4.1 van de planregels toevoegen:
e. artikel 3.2.2. onder a en toestaan dat ontheffing wordt verleend tot ten hoogste 1 m uit de voorgevel.
2. Het bouwvlak van Wildeboer Plastichandel, Evenboersweg 14 wordt aangepast aan het bestemmingsvlak Bedrijventerrein (uitbreiding bouwvlak aan zuidzijde tot aan de perceelsgrens).
3. Het bouwvlak van het perceel Burg. Backxlaan 339 is aangepast om een geprojecteerde uitbreiding van het winkelpand te kunnen realiseren (vergroten bouwvlak aan de oostzijde van het perceel inclusief de bouw van 2 appartementen op de bovenverdieping).

4. Het bouwvlak van het perceel Burg. Backxlaan 58 wordt gekanteld om de geprojecteerde bouw van een woning mogelijk te maken.
5. Het bouwvlak van het perceel Zandspeur 15 wordt aangepast waardoor de inbreiding van drie vrijstaande woningen mogelijk worden (inbreiding). Hiervoor is een voorontwerp-bestemmingsplan beschikbaar.
6. Op een drietal parkeerplaatsen aan de zuidwestzijde van sporthal De Schakel (hal 1) wordt een JOP geprojecteerd;
7. Aanpassen van de doeleindenomschrijving van artikel 12 (sportdoeleinden) ten behoeve van maximaal vijf evenementen per jaar;
8. Het alsnog toekennen van de bestemming detailhandel aan een gedeelten van het perceel Den Hulst 58 te Nieuwleusen (verkoopruimte van de bakkerij);
9. De bouwvoorschriften en de plankaart van het Bestemmingsplan De Keijzer Kaas volledig laten doorwerken in het Bestemmingsplan Nieuwleusen (woondoeleinden);
10. Aan artikel 3.2.1, onder c van de planvoorschriften toe te voegen:
 - Vijverlaan 2: kantoor (maximaal 250 m²)
11. Artikel 1, onder 28 (carport) van de planregels (Begrippen) als volgt te wijzigen: "een ander-bouwwerk, dat plat is afgedekt en voorzien van maximaal 2 wanden met een maximale hoogte van 4 meter".
12. Aan artikel 36.1 (Ontheffingsbevoegdheid) van de planregels toe te voegen: "onder j: de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een carport wordt gebouwd".
13. Het aanpassen van het bouwblok van de woning Burg. Backxlaan 337 te Nieuwleusen overeenkomstig de huidige bouwmogelijkheden in het Bestemmingsplan Nieuwleusen 1976;
14. Het aanpassen van de bouwhoogte van het sportcomplex De Schakel aan de feitelijke bouwhoogte van 8.7 meter.

