copie raad

DOMMERHOLT
ADVOCATEN

Ingekomen gemeente Dalfsen
Datum: - 4 NOV 2008
3420 Ontvangstbev. ja
Afd. hoofd ROB/Oerg
Wethouder:

AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR
ALSMEDE PER FAXBERICHT: 0529 – 488 222
Gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Datum	4 november 2008
Inzake	**ontwerp bestemmingsplan "Nieuwleusen 2007"; zienswijze**
Onze ref	mk/xm
Uw ref	--
Advocaat	mr. S. Maakal
E-mail	s.maakal@dommerholt.nl
Doorkiesnr	0513 – 433 451 (secr.)

Geachte dames en heren,

Namens de heer A. Heide te Nieuwleusen, in dezen zowel handelende voor zich in privé als ook in de hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap A. Heide B.V., gevestigd te Nieuwleusen, wordt hierdoor gebruik gemaakt van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen naar aanleiding van de ter visie legging van het in de aanhef genoemde (ontwerp) bestemmingsplan.

1.
In paragraaf 2.5.3 van de toelichting – betrekking hebbende op de inhoud van het Structuurplan Nieuwleusen – wordt het volgende gesteld (voor zover hier van belang):

"Doordat beide winkelcentra door verbouwing en uitbreiding zijn versterkt en geoptimaliseerd zullen vooralsnog beide winkelgebieden blijven bestaan".

Dit roept in de eerste plaats de vraag op wat in objectieve zin gedacht moet worden van het gebruik van het woord "vooralsnog". Welke beleidsmatige doelstellingen c.q. inzichten liggen daaraan ten grondslag?

Heide maakt van de gelegenheid gebruik om nogmaals te benadrukken dat de investeringen die onlangs – voor een niet onaanzienlijk deel met gemeenschapsgeld – in "Zuid" zijn gepleegd het in "Noord" wel erg moeilijk maken om nog op een bedrijfseconomisch verantwoorde manier een onderneming te drijven. Het zou dus thans een doelstelling van gemeentelijk beleid moeten zijn om het gelijkgewicht tussen "Noord" en "Zuid" te herstellen, door thans opnieuw – en wel op kort mogelijke termijn – de faciliteiten te creëren voor het behoud van het bestaande winkelbestand in "Noord". Daar waar mogelijk dient dat bovendien nog verder uitgebreid te kunnen worden. Ik kom daar hieronder dan ook nog op terug.

DOMMERHOLT ADVOCATEN
Heerenveen | Zwolle | Apeldoorn
www.dommerholt.nl
Abe Lenstra Boulevard 44
Postbus 225
8440 AE Heerenveen
Stichting Derdengelden
Dommerholt Advocaten
ABN•AMRO 46.14.81.219
T: (0513) 433 433
F: (0513) 433 421
E: heerenveen@dommerholt.

De praktijk wordt gevoerd door Dommerholt Advocaten N.V. (KvK nr. 05081795). De algemene voorwaarden, te vinden op de website en deels afgedrukt op de achterzijde, zijn van toepassing op alle werkzaamheden.

2.
Als algemeen uitgangspunt bij de opstelling van het onderhavige plan geldt, blijkens het gestelde in de inleidende toelichting (pagina 2/49), dat de huidige juridische status van de gronden met name bepalend is geweest bij de functietoekenning in het onderhavige plangebied. Voorts is gesteld dat het plan (in hoofdzaak) consoliderend van aard is.

Ten aanzien van bestaande woningen is in paragraaf 4.2 nog in het bijzonder bepaald (voor zover hier van belang):

"Wanneer panden in de huidige situatie wel een legale juridische status hebben, is als uitgangspunt genomen dat zij ook in het onderhavige plan een positieve bestemming hebben gekregen".

2a.
Heide beschikt, zoals bekend mag worden verondersteld, nog over twee bouwvergunningen, welke inmiddels onherroepelijk zijn geworden, maar vooralsnog niet in uitvoering zijn genomen. Dit betreft in de eerste plaats een bouwvergunning voor de bouw van een vrijstaande woning gelegen in het gebied tussen het winkelbedrijf van Bos Bedden en de daaraan grenzende bebouwing van de Burgemeester Backxlaan en in de tweede plaats een bouwvergunning voor het uitbreiden van de bebouwing, gelegen aan de Burgemeester Backxlaan nr. 348 te Nieuwleusen (= de voormalige locatie van de Doeland Bouwmarkt).

Op deze plaats verwijs ik naar het fragment van de plankaart dat is bijgevoegd als **bijlage** bij deze zienswijze. De locatie, bestemd voor de bouw van een (vrijstaande) woning is hierop aangeduid met de letter "A" en het terrein waarop de vergunde uitbreiding van de voormalige Doeland Bouwmarkt betrekking heeft, is aangeduid met de letter "B".

Met inachtneming van de hiervoor geciteerde uitgangspunten van beleid meent de heer Heide dat beide bouwvolumes in juridische zin in redelijkheid dienen te worden gekwalificeerd als "bestaande bouwmogelijkheid". Dientengevolge dient een en ander dan ook alsnog positief bestemd te worden, waartoe ik uw Raad hierbij dan ook oproep in het kader van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

In het andere geval zou in ieder geval één van de betreffende bouwmogelijkheden onder de werking worden gebracht van het zogeheten overgangsrecht (artikel 39 van de planregels). Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat echter alleen toegestaan in situaties waarin het voornemen bestaat om binnen de planperiode (van in algemene zin tien jaren) over te gaan tot een gedwongen beëindiging van het betreffende - strijdige - gebruik. In objectieve zin bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat sprake zou zijn van een dergelijk voornemen en overigens zou de heer Heide zich daar uiteraard ook met klem tegen willen verzetten.

2b.
Heide is van mening dat een onevenredig gedeelte van het bedrijfsterrein dat behoort bij de voormalige Doeland Bouwmarkt (zoals op de bijlage aangeduid met de letter "B") onbebouwd dient te worden gelaten. Hij verzoekt dan ook om in het kader van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan te voorzien in – verdergaande – mogelijkheden tot uitbreiding (en zulks dus nog 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 behorende regels).

3.
De bestemming "Centrumdoeleinden" is toegekend aan de diverse winkels en voorzieningen in de twee kernwinkelgebieden van Nieuwleusen (zie: paragraaf 4.3 van de plantoelichting).

Deze bestemming biedt, blijkens de toelichting (en de in het ontwerp plan opgenomen regels) mogelijkheden voor de vestiging van: "detailhandel, kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen".

In paragraaf 4.6 (van de plantoelichting) staat (echter):

"Met betrekking tot de overige functies kan worden opgemerkt dat deze als zodanig zijn geaccepteerd. In veel gevallen heeft dit geleid tot een specifieke bestemming, die geen nadere motivering behoeft. Zo zijn verschillende gronden bestemd tot "detailhandel", "horecadoeleinden", "bedrijfsdoeleinden", "begraafplaats", "sportdoeleinden", "agrarische doeleinden", "groenvoorzieningen", "water", "verkeers- en verblijfsdoeleinden" en dergelijke.

Dit komt de "leesbaarheid" van het bestemmingsplan echter niet ten goede. Bovendien roept het gemeentebestuur hiermee over zichzelf af dat er interpretatiekwesties ontstaan met betrekking tot de inhoud en strekking van de verschillende doeleindenomschrijvingen waarvoor is gekozen. Deze overlappen elkaar immers gedeeltelijk, waarbij de uiteindelijke keus voor de ene of juist de andere bestemming in ieder geval op het oog volstrekt willekeurig is gekozen en kennelijk telkens moet worden gerelateerd aan het historische gebruik.

Bij dit alles valt niet in te zien waarom ook de specifiek bestemde gronden en panden niet tevens onder de werking van de algemene bestemming "Centrumdoeleinden" zou kunnen worden gebracht. Ook onder de vigeur van die bestemmingsplanregeling kan immers het huidige gebruik (d.w.z. op de peildatum) ongehinderd worden voortgezet en bovendien wordt de innerlijke consistentie van het plan daardoor dus in belangrijke mate verhoogd.

Heide pleit er op dit onderdeel samenvattend dan ook een meer consistente – en daardoor: heldere – bestemmingsplansystematiek na te volgen.

4.
Een gedeelte van het bedrijfsterrein van "Bos Bedden" behoort aan de heer Heide in eigendom toe. Het betreft hier het gedeelte met daarin geplaatst de letter "C" op de bijlage bij deze zienswijze.

Het betreffende perceelsgedeelte is op dit moment voorzien van de bestemming "Detailhandel". Op grond van het bepaalde in artikel 20 van de planregels mag daarop niet gebouwd worden, nu op de plankaart – althans naar de indruk van de heer Heide – geen bouwvlak is aangegeven.

Graag zou de heer Heide zien dat ter plaatse alsnog wordt voorzien in de mogelijkheden om één of meer bedrijfsgebouwen op te richten. De betreffende mogelijkheden zouden eventueel gekoppeld kunnen worden aan het verlenen van een ontheffing (maar daar gaat de voorkeur van de heer Heide uiteraard niet naar uit).

MET CONCLUSIE:

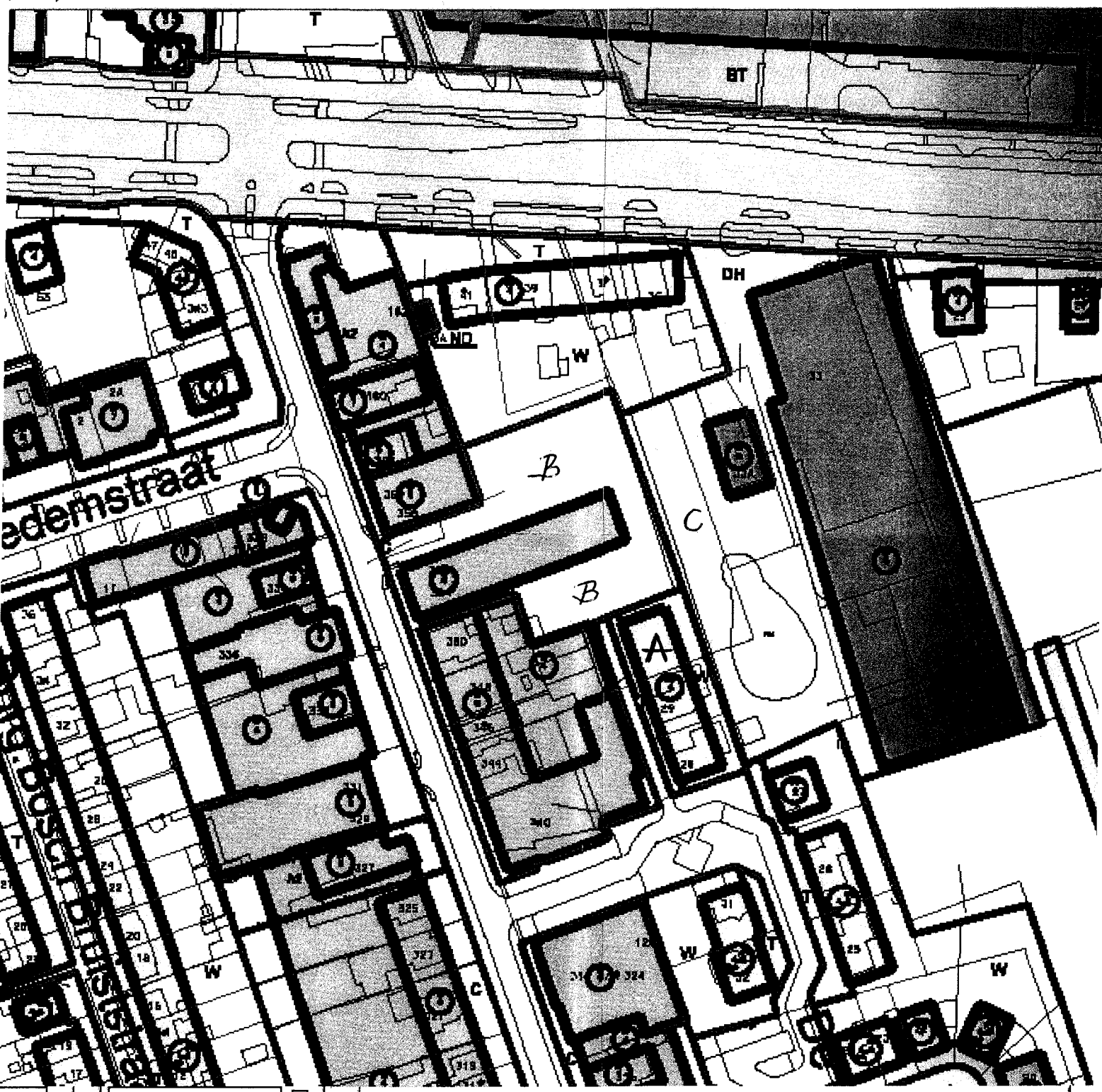
Namens de heer Heide verzoek ik uw Raad om bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan rekening te houden met de inhoud van de onderhavige zienswijze, waarbij wordt besloten de voorgestelde wijzigingen integraal over te nemen in het definitieve plan.

Hoogachtend,

S. Maakal

0076totPLAN5000+strnamen[1].pdf]

cument Beeld Venster Help



an 1 1188,9 x 841 mm

Website gemeente D... Acrobat Reader - [DA...

met Handtekening Retour

TNT post

Verzender (in blokletters)

Straat en huisnummer

Postcode en woonplaats

Binnenland

Aan

Keuze 1

- [ ] **Aangetekend met Handtekening Retour**
- [ ] **GarantiePost met Handtekening Retour**

Keuze 2 Verzekerd vervoer

Gewicht in grammen _____

R-nummer 3SRGHR3970441

Verzending vindt plaats onder de geldende algemene voorwaarden.

P 2226 (versie 0700) 976070