Gemeente Westerveld

Memo

Aan : Gemeenteraad
Van : Wethouder Smidt
Datum : 23 maart 2021
Betreft : toezegging december 2020

Geachte leden van de raad,

Op 8 december 2020 is het voorstel coördinatieregeling Aldi besproken en vastgesteld. Fractie PW had hierover vragen gesteld. Kennelijk was de behandeling van het voorstel niet afdoende om de vragen te beantwoorden. PW heeft op 23 maart 2021 verzocht om schriftelijke beantwoording voorafgaand aan de behandeling van het voorstel om de volgende stap in de bestemmingsplanprocedure te zetten door het ontwerpbestemmingsplan voor verplaatsing van de Aldi ter inzage te leggen.

In het groen de antwoorden op de vragen:

1. In de beknopte samenvatting van het voorstel voor het toepassen gemeentelijke coördinatieregeling verplaatsing Aldi Dwingeloo staat te lezen: "*De bestemming van de huidige en nieuwe locatie wordt in één bestemmingsplan meegenomen.*"
   In Besluitpunt 2 staat echter te lezen dat het project bestaat uit het bestemmingsplan "Dwingeloo, Aldi Valderseweg". Dit bestemmingsplan, dat op 6 juni 2017 ter kennisname van de raad is gebracht en dat in de zomer van 2017 voor inspraak ter inzage heeft gelegen, geeft enkel regels voor de beoogde nieuwbouwlocatie aan de Valderseweg en regelt niets voor de locatie waar de Aldi nu is gevestigd. Is het college nu wel of niet van plan om de bestemming van de huidige locatie aan de Heuvelenweg 34 te wijzigen? Ja, met de bestemmingsplanherziening voor verplaatsing van de Aldi wordt aan Heuvelenweg 34 een supermarkt planologisch uitgesloten. Op deze manier kan geen nieuwe supermarkt zich vestigen aan Heuvelenweg 34. De huidige detailhandelsbestemming voor het huidige gebouw blijft in deze procedure bestaan.

2. Die vraag komt voort uit de beantwoording door het college van vragen die de VVD-fractie op 31 januari 2019 over de verplaatsing van de Aldi heeft gesteld. Het college deelt daarin mee dat zij, naar aanleiding van de inspraakreacties, besloten heeft een Ruimtelijk Economische Impact Analyse te maken. Hieruit blijkt, aldus het college, "*dat de verplaatsing en uitbreiding van de Aldi te motiveren is mits de detailhandelsbestemming van Heuvelenweg 34 wordt gewijzigd in die zin, dat een winkel in de levensmiddelenbranche zich niet meer kan vestigen*".
   Mijn fractie wil graag weten hoe het college dat laatste denkt te realiseren. In het op 3 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan Dwingeloo heeft de huidige Aldi-locatie de bestemming "detailhandel" met de specifieke aanduiding "supermarkt". Heeft het college overeenstemming met de huidige eigenaar van het pand waar de Aldi in is gevestigd over een andere invulling van het gebied? Zie antwoord bij vraag 1. Bestemmingsplantechnisch wordt een supermarkt uitgesloten aan Heuvelenweg 34. Hoe e.e.a. geregeld wordt tussen de eigenaar

en de Aldi is niet aan het college. Dit is privaatrecht. Er is een principebesluit genomen door het college om mee te werken aan een herinvulling van de gehele locatie. Dat staat los van deze procedure want dat vergt aan de hand van mogelijke planvorming een nadere afweging. Dat is een apart traject.

3. Wil het college het Ruimtelijk Economische Impact Analyse ter kennis brengen van de raad en belanghebbenden? Zodra de bestemmingsplanprocedure vervolgd kan worden, worden de onderzoeken zichtbaar bij het ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad kan volgens de afgesproken werkwijze het collegevoorstel met het ontwerpbestemmingsplan zien op IBABS.

4. Als het college overeenstemming heeft bereikt over een andere invulling, leidt die andere invulling dan tot een wijziging van de bestemming? Zo ja, dient die bestemmingswijziging dan niet in de coördinatieregeling te worden opgenomen? Een mogelijk andere invulling voor de locatie aan Heuvelenweg staat los van deze bestemmingsplanherziening voor verplaatsing van de Aldi. Aldi is opdrachtgever van dit bestemmingsplan, zie ook bij 2.

5. Op welke wijze is de sanering van de bodemverontreiniging van de beoogde nieuwe locatie van de Aldi van invloed geweest op de beslissing om mee te werken aan de verhuisplannen? Dat staat los van een planologisch besluit. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is naar onze mening sprake. Het restant van de bodemverontreiniging voor dit gedeelte zal gesaneerd worden.

6. Is het college bereid om (vertrouwelijk) inzicht te geven in de financiële gevolgen van de verhuizing voor de gemeente? Daarbij denken wij onder meer aan grondopbrengst nieuwe locatie, kosten bodemsanering, gemeentelijke kosten nieuwe locatie en geschatte kosten wijzigingen Heuvelenweg 34. Er is een concept kosten/ baten overzicht. Er komt een grondexploitatie die door de raad moet worden vastgesteld. Op dat moment kan de raad de vertrouwelijke stukken raadplegen. We verwachten dat de opbrengsten van de ontwikkeling van deze locatie boven de kosten zullen liggen.

7. Tegen een coördinatiebesluit van de raad is geen bezwaar of beroep mogelijk. Daarom benadrukt de Raad van State dat het aan de gemeenteraad is om de verschillende belangen die bij het nemen van een besluit zijn betrokken, tegen elkaar af te wegen. Dit houdt onder meer in dat het coördinatiebesluit niet genomen wordt indien het besluit in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel. De fractie van Progressief Westerveld is in dit geval vooral benieuwd naar de mening van het college over het vertrouwensbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.
   a. Het vertrouwensbeginsel beoogt gerechtvaardigde verwachtingen over toekomstige rechtsposities te beschermen. Hoe ziet het college het voorgenomen besluit tot verhuizing van de Aldi en de wijziging van de detailhandelsbestemming van de Heuvelenweg 34 in relatie tot de verwachtingen van de detailhandel op en rond die locatie, mede gezien de recente vaststelling van het bestemmingsplan Dwingeloo, waarin op de Heuvelenweg 34 een supermarkt is bestemd? Het mogelijk inzetten van een coördinatieregeling geldt alleen voor de nieuwe locatie. Belangen van inwoners, eigenaren worden afgewogen. De rechtspositie wordt door deze regeling niet aangetast. Een ieder kan een zienswijze indienen op zowel het ontwerpbestemmingsplan als de ontwerp vergunning/bouwplan.
   b. Het evenredigheidsbeginsel houdt in dat nadelige gevolgen van een regeling voor belanghebbenden niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de doelen van de regeling. Hoe ziet het college de nadelige gevolgen voor de detailhandel op en rond de Heuvelenweg 34 en de eigenaar van het pand dat nu door de Aldi wordt gehuurd in relatie tot het doel van de regeling: het tegemoet komen aan de wensen van de Aldi?

Er zijn afspraken tussen verhuurder en huurder. Dit zijn privaatrechtelijke afspraken. Er kan binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is planschade ingediend worden. Met de initiatiefnemer, in dit geval Aldi, wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Een mogelijke aanvraag wordt beoordeeld door het college. Indien er sprake is van andere nadeelcompensatie wordt dat meegenomen in de beoordeling.

8. De wetgever heeft bepaald dat de omgevingsvergunning voor een bouwplan dat met een coördinatieregeling is voorbereid, verleend kan worden voordat het bestemmingsplan in werking treedt. Als er geen coördinatieregeling wordt toegepast, dan kan de omgevingsvergunning pas worden verleend als het bestemmingsplan in werking is getreden. Het college lijkt, met het verzoek aan de raad om de coördinatieregeling toe te passen voor het project verplaatsing van de Aldi, uit te gaan van instemming van de raad met het bestemmingsplan. Onze fractie heeft echter grote aarzelingen bij het toestaan van een supermarkt buiten het centrum van Dwingeloo. Het college heeft eerder gezegd dat er na vertrek van de Aldi geen supermarkt meer gevestigd mag worden aan de Heuvelenweg 34. Een supermarkt op die plaats is echter een publiekstrekker, waar omliggende winkels profijt van hebben. Ondervinden die winkels door het verbieden van een supermarkt aan de Heuvelenweg 34 geen onevenredig groot nadeel? De aanwezigheid van een supermarkt op deze locatie heeft leegstand niet kunnen voorkomen. Leegstand heeft vaak een andere oorzaak, bijvoorbeeld een niet aantrekkelijke plek, huurprijs, geen opvolger, toenemend internetaankoop etc. De mogelijke aanwezigheid van een supermarkt in de directe omgeving is vaak niet van doorslaggevende betekenis voor het kunnen behouden van een winkelbestand. De leegstand onder winkelpanden neemt steeds grotere proporties aan en de vraag is of het toestaan van een supermarkt buiten het centrum het huidige kernwinkelgebied geen grote schade zal toebrengen. Wij zouden graag zien dat de raad eerst hierover in gesprek gaat. Daarom willen wij het college verzoeken om het voorstel voor de coördinatieregeling in te trekken, totdat er een informatie- en debatblok heeft plaatsgevonden waarin de wenselijkheid van verhuizing van de Aldi naar een terrein buiten het winkelgebied aan de orde komt. Daarbij kan de raad tevens belanghebbenden de gelegenheid bieden zich over de verhuisplannen uit te laten. Zij lijken in de hele planvorming een beetje vergeten te zijn. Is het college bereid het verzoek tot toepassing van de coördinatieregeling aan te houden tot de genoemde behandeling heeft plaatsgevonden? In 2017 is reeds besloten mee te werken aan de verplaatsing van de Aldi naar Valderseweg. Het bestemmingsplan daarvoor is in procedure gebracht. Dat er erg lang tussen het voorontwerp en nu de ontwerpfase zit, heeft met name te maken met het uitvoeren van onderzoeken, de onderhandelingen/gesprekken tussen o.a. Aldi-eigenaar en Aldi-gemeente. Neemt niet weg dat de wens van de Aldi nog steeds is: verhuizen naar Valderseweg. De volgende fase is de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dan kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Het voordeel van de coördinatieregeling biedt ook inzicht in het bouwplan zelf. De rechtsbescherming van inwoners en andere belanghebbenden wordt niet aangetast door deze regeling. Doordat ook het ontwerp van de van de omgevingsvergunning met het bouwplan ter visie wordt gelegd, kan men ook zien hoe het er uit komt te zien. Er wordt niet eerder gebouwd totdat en het bestemmingsplan in werking is getreden en daarmee de vergunning verleend kan worden. Dit proces loopt door de coördinatieregeling gelijk op. Het voordeel voor zowel initiatiefnemer als omgeving is dat in het project in 1 keer beoordeeld wordt in 1 rechtsgang, namelijk beroep bij de Raad van State. En de Raad van State dient binnen een bepaalde termijn te beslissen. Als het alleen het bestemmingsplan zou zijn, dan kan er soms meer dan een jaar op een besluit gewacht worden. Een verzoek om voorlopige voorziening is altijd mogelijk.

Ik vertrouw er op uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet



K.Smidt,
wethouder