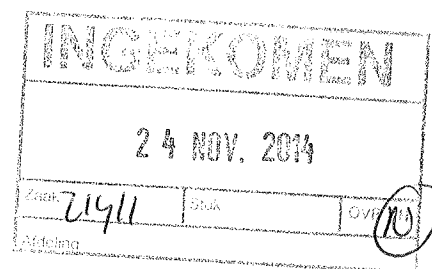


Gemeenteraad van Dalfsen



Datum: 20 november 2014

Betreft: zienswijze 7 omwonenden Middeldijk inzake 6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 Middeldijk ongenummerd- Westeinde112/114 en 114a

Geachte Raad,

Het genoemde herzieningsplan met bijlagen, dat als algeheel hoofddoel heeft het **verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit**, geeft aanleiding tot onze volgende zienswijzen.

#### **Zienswijze 1: Landschapontsiering en m2**

U kent een woonbestemming toe aan het perceel aan de Middeldijk nadat een landschapontsierende mestsilo met een oppervlakte van 113 m2 is gesaneerd. Deze toekenning is hier, volgens u, normatief mogelijk in combinatie met 835m2 sloop van landschapontsierende bedrijfsbebouwing op de percelen Westeinde 112, 114 en 114a.

Wij vinden echter dat u het landschapontsierende deel aansluitend aan de mestsilo ook dient te saneren. Een kuilvoerplek, met verharding en allerlei agrarische opslag, zeker circa 200 m2. Omdat er ruimtelijk sprake is van **één** landschapontsierende plek van circa 300 á 400m2 **is het uitgaande van uw beleidsdoelen onbegrijpelijk, onjuist en ongewenst dat u het ene deel saneert en het andere deel (kuilvoerplek) in stand laat**. Juist dit deel is hier het meest landschapontsierend, doordat de silo ingeplant is, valt deze een groot deel van het jaar nauwelijks op.

1a. In de bijlagen bij deze herziening zijn twee beleidsnota's opgenomen die uw lopende beleid op dit punt weergeven nl: "Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit" en de nota "Beleidsregels Rood voor Rood". In de eerste nota (Ontwikkelen met kwaliteit) stelt u in paragraaf 4.3 dat aanvragen **moeten voldoen** aan onder andere de volgende voorwaarden: **de compensatiewoning wordt gebouwd op de slooplocatie en bij meerdere locaties op een locatie waar minimaal 300m2 wordt gesloopt**.

***Uw herzieningsvoorstel voldoet hier niet aan.***

1b. In de nota Beleidsregels Rood voor Rood staat in de paragraaf Afbakening, regel 35: **een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit veelal slechts mogelijk is als het gehele complex wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals erfverhardingen, mestplaten en.... sleufsilos.** Wij bewoners zijn het hiermee eens, je kunt niet een stukje saneren en de rest maar laten, dat levert geen ruimtelijke kwaliteit op.

***Uw herzieningsvoorstel voldoet hier niet aan.***

*Conclusie zienswijze 1: Nu u een flink deel van de landschapsontsierende situatie in stand laat voldoet u, naar onze mening, niet aan het eigen beleid van minimaal 300m2 sloop én omdat er dus nauwelijks ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald **zijn wij als bewoners tegen het toekennen van een bouwkael aan de Middeldijk.** U past naar onze mening uw beleidsregels willekeurig en niet consistent toe.*

### **Zienswijze 2: Kavel en inrichtingsplan**

In de toelichting wordt meerdere malen gewezen op de sturende advisering over ruimtelijke veranderingen in het buitengebied door de ervenconsulent van Het Oversticht. In de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit, bijlage 3 bij de Toelichting is dit het meest duidelijk. Hier staat dat deze advisering **een voorwaarde en sturing is voor het verder planproces.** De consulent adviseert door middel van een schets op hoofdlijnen, een toelichtende tekst over de erfstructuur én de beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente **Deze sturende schets met toelichting is niet aangetroffen bij de stukken.**

Wel is in de Toelichting aangetroffen het erfinrichtingsplan van Buro Stad en Land. Volgens de genoemde Beleidsregels zou dit de verdere concretisering moeten zijn van het sturende advies op hoofdlijnen van Het Oversticht.

**Uit eigen onderzoek/navraag bij Het Oversticht** blijkt echter dat dit erfinrichtingsplan (Buro Stad en Land) o.a. qua vorm, (niet streekeigen) beplantingskeuze, zichtlijnen en een te magere ruimtelijke afstemming op het Palthebos **niet in overeenstemming is met de hoofdlijnenschets (2007) en randvoorwaarden van Het Oversticht (ervenconsulent).** Het erfinrichtingsplan (Buro Stad en Land) voldoet inhoudelijk en kwalitatief niet, vinden wij, en is niet afgestemd op de hoofdlijnen van de advisering door de ervenconsulent van Het Oversticht.

*Conclusie zienswijze 2: Wij vinden het in de Toelichting opgenomen erfinrichtingsplan qua vorm, vreemde beplantingskeus en aansluiting/afstemming op het Palthebos niet passen in deze landschappelijke setting en daardoor onvoldoende de ruimtelijke kwaliteit verbetert. **EEN GEMISTE KANS!** Wij pleiten eerst voor een actuele advisering door de ervenconsulent van Het Oversticht.*

### Zienswijze 3: Budget voor Ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied geïnvesteerd moet worden is € 96.951,- aldus de Toelichting.

NB. Deze verbetering is immers het hoofddoel van de gehele Rood voor Roodregeling; hier gaat het uiteindelijk om. Het landschap rond Nieuwleusen moet mooier, natuurlijker en toegankelijker worden. Een algemeen belang dus!

In bijlage 1 bij de Toelichting is de besteding van dit budget opgenomen waaruit blijkt dat niet bijna € 97000,- aan algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt besteedt maar slechts circa € 25000,- op de beide locaties Westeinde en Middeldijk voor de erfaankleding. Bezien we de overige posten voor **ruimtelijke verbeteringen** dan zien we dat circa € 8500,- gaat naar asbestsanering, circa € 5000,- aan privé zaken op de eigen kavel voor een hekwerk, een bruggetje en een afrastering. **Daarnaast gaat circa € 20.000,- , een stelpost** (kan dus meer worden) naar **duurzame energievoorziening in en aan de te bouwen woning**. Wie wil dat niet, op deze wijze gemeenschappelijke budgetten gebruiken voor privédoeleinden in een te bouwen woning. Voorzieningen die heden ten dage tot de normale stichtingskosten horen van een woning.

**Ruimtelijke kwaliteit blijkt in de aanvraag een containerbegrip te zijn waar veel NIET RUIMTELIJKE ZAKEN onder vallen ten koste van de echte ruimtelijke kwaliteit.**

Wij vinden dit verhullend, niet transparant beleid en ten principale **een oneigenlijk gebruik van deze budgetten**. Wij zijn het niet eens met deze vorm van 'privé-subsidiering', het geld dient besteed te worden aan ruimtelijke knelpunten in de omgeving van de locaties.

**Wij stellen daarom de volgende ruimtelijke knelpunten voor die wij willen aanpakken:**

1. Herstel van de bomenrij beplanting langs de Middeldijk.
2. Het grootste ruimtelijke knelpunt; namelijk het aanliggende Palthebos en dan vooral het nieuwe deel. Dit gedeelte heeft een slechte ruimtelijke indeling met een vreemde onlogische padenloop met allerlei slijtsporen tot gevolg.

Op allerlei fronten is in dit parkdeel en aan de landschapsrand een kwaliteitsverbetering te behalen die volledig past in het gemeentelijke beleid, zie het beleid 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied dat weer refereert aan het Landschapsontwikkelingsplan.

Verbeter/ontwikkelpunten zijn:

- de niet functionele padenloop waardoor het park niet goed is ontsloten en slecht beleefbaar is voor o.a. oudere gebruikers,
- de relatie(+beleving) met/van het landschap is slecht,
- de dichtgegroeide 'water'partijen,
- de dichtgegroeide zichtlijnen waardoor bv. bankjes onlogisch staan,
- veel oevers zijn niet ecologisch en daarmee een obstakel voor plant en dier.

NB. Zie ook adviseringschets ervenconsulent -Schets op hoofdlijnen (2007) en onze Zienswijze 2.

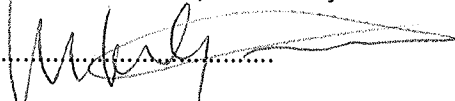
*Conclusie Zienswijze 3: De omwonenden zijn het niet eens met de grotendeels oneigenlijke besteding van het budget voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.*

*Wij willen dit budget (oneigenlijk deel) besteden aan de ruimtelijke verbetering van het nieuwe gedeelte van het Palthebos en het herstel van de rijbeplanting van eiken langs de Middeldijk.*


Wij vinden de bestemmingsplan herziening met argumentatie niet/onvoldoende gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en verzoeken uw Raad dit voornemen conform het beleid elders te compenseren (voorkeur omwonenden) dan wel aan te passen. Zie onze voorstellen en zienswijzen.

Bewoners Middeldijk,

Familie H.J. Hekman, Middeldijk 8-1-a

.....  


Familie H.J. Hekman, Middeldijk 8a

.....  


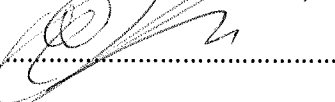
Familie M. Legtenberg, Middeldijk 8

.....  

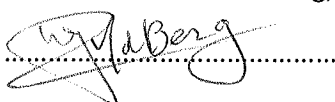

Dhr. A. Gerritsen, Middeldijk 39

.....  

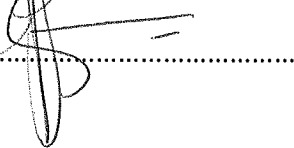

Familie G. van der Kolk, Middeldijk 41

.....  


Familie E.J. van den Berg, Middeldijk 43

.....  


Dhr. A. Westerman en mevr. A.J.T. Bonen, Middeldijk 45

.....  


Contactpersoon: dhr. M. Legtenberg, Middeldijk 8 7711-CB telefoon: 0646288182

**ONTVANGSTBEVESTIGING**

Ondergetekende..... *Janny Wink* .....

heeft ontvangen op..... *24/11* ..... om *12.50* ..... uur

afkomstig van..... *Gemeenschap Middeldijk* .....

bestemd voor..... *Raad* .....

Handtekening:

*J. Wink*