
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Februari 2015

Inhoudsopgave

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Zienswijzen | 3 |
| 1.1 Algemeen | 3 |
| 1.2 Zienswijzen..... | 3 |
| 1.2.1 Indieners 1 | 3 |
| Kennisgeving | 9 |
| 1. Provincie Overijssel..... | 9 |
| 2. Waterschap Groot Salland | 9 |

Zienswijzen

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan '6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd, Westeinde 112, 114 en 114a' heeft van 16 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één gezamenlijke zienswijze ingediend door 7 buurtbewoners. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en is ontvankelijk. Hierna is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

1.2.1 Indieners 1

Landschapontsiering en oppervlakte

A. Indieners geven aan dat een woonbestemming toe wordt gekend aan het perceel aan de Middeldijk nadat een landschapontsierende mestsilo met een oppervlakte van 113 m² gesaneerd is. Deze toekenning is mogelijk vanwege de sloop van 835 m² landschapontsierende bedrijfsbebouwing op de percelen Westeinde 112/114 en 114a.

Indieners zijn van mening dat het landschap ontsierende deel: de kuilvoerplek met verharding en allerlei agrarische opslag van circa 200m² aansluitend aan de mestsilo, ook gesaneerd moet worden. Omdat er ruimtelijk sprake is van één landschapontsierende plek van circa 300 á 400 m² is het uitgaande van de gemeentelijke beleidsdoelen volgens indieners onbegrijpelijk, onjuist en ongewenst dat het ene deel wordt gesaneerd en het andere deel (kuilvoerplek) in stand blijft. Indieners zijn van mening dat juist dit deel het meest landschapontsierend is want de silo is ingeplant en valt een groot deel van het jaar nauwelijks op.

B. In de bijlage "Ontwikkelen met kwaliteit" bij het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 4.3 dat aanvragen moeten voldoen aan onder andere de volgende voorwaarde: de compensatiewoning wordt gebouwd op de slooplocatie en bij meerdere locaties op een locatie waar minimaal 300 m² wordt gesloopt. Volgens de indieners voldoet het ontwerpbestemmingsplan hier niet aan.

C. In de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan "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. De indieners zijn het hiermee eens en geven aan dat er niet een deel gesaneerd kan worden en de rest laten staan. Dat levert volgens de indieners geen ruimtelijke kwaliteit op. Daardoor zijn de indieners van mening dat het ontwerpbestemmingsplan hier niet aan voldoet.

De indieners zijn van mening dat door het in stand laten van een flink deel van de landschapontsierende situatie niet voldoet aan het eigen beleid en daarom zijn de indieners tegen het toekennen van een bouwkaavel aan de Middeldijk. In de ogen van de indieners past de gemeente de beleidsregels willekeurig en niet consistent toe.

Reactie gemeente:

A. De 6^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a heeft betrekking op de percelen Westeinde 112, 114, 114a en Middeldijk ongenummerd. De kuilvoerplaat en andere verharding die agrarisch in gebruik is op het naastliggende perceel aan de Middeldijk ongenummerd waar indieners naar verwijzen maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Op de erfinrichtingstekening van het Plan Rood voor Rood die onderdeel uitmaakt van het (voor)ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de kuilvoerplaat en andere verharding landschappelijk wordt ingepast zodat het zicht hierop minder wordt of helemaal verdwijnt. De eigenaar van het perceel Middeldijk ongenummerd heeft in een eerder gesprek met indieners aangegeven, dat hij een deel van de investering voor ruimtelijke kwaliteit hier wel wil toepassen. Dit moet uiteraard in overleg met de eigenaar van het betreffende perceel.

B. In de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' staat aangegeven dat een compensatiewoning teruggebouwd wordt op de locatie waar het meeste gesloopt wordt. Als terugbouwen op deze locatie niet mogelijk is kan de compensatiewoning op een andere slooplocatie teruggebouwd worden. In de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.5.3 zijn argumenten opgenomen waarom het bouwen van een compensatiewoning op de percelen Westeinde 112/114 en 114a niet mogelijk is. Wij verwijzen hier dan ook naar.

Het Oversticht heeft ook positief geadviseerd over het aanwijzen van de locatie aan de Middeldijk als locatie waarop de compensatiewoning gebouwd kan worden. Dit is in overeenstemming met het rood voor rood beleid dat aangeeft dat op de slooplocatie (mestsilo) teruggebouwd moet worden. Verder is het gunstig dat er aan de Middeldijk de mestloze verdwijnt die als zodanig gebruikt kan worden. De milieumelding wordt dan ingetrokken. Milieutechnisch en landschappelijk wordt hiermee kwaliteitswinst gehaald. Het college heeft zodoende op 9 juli 2013 aangegeven mee te willen werken aan een compensatiewoning op het perceel aan de Middeldijk.

C. Er wordt verder door indieners verwezen naar de paragraaf afbakening van artikel 35 van de beleidsregels 'rood voor rood'. Deze beleidsregels zijn op 18 juli 2014 vervallen en vervangen door de 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' die op 23 juni 2014 door de gemeenteraad zijn vastgesteld en op 19 juli 2014 in werking zijn getreden. Deze beleidsregels zijn als bijlage opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. De verwijzing naar oude beleidsregels is daarom niet meegenomen in de beantwoording van deze Nota. Omdat de agrarische opslag en de mestloze samen niet een erf vormen en ook bij verschillende mensen in eigendom is, is sanering van de opslag in dit plan niet aan de orde.

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 volgens de indieners het meest duidelijk. Hier staat dat deze advisering een voorwaarde en sturing is voor het verdere planproces. De consulent adviseert door middel van een schets op hoofdlijnen, een toelichtende tekst over de erfstructuur en 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 hoofdlijnschets (2007) en randvoorwaarden van Het Oversticht (ervenconsulent). Het erfinrichtingsplan (Buro Stad en Land) voldoet inhoudelijk en kwalitatief niet, vinden indieners en is niet afgestemd op de hoofdlijnen van de advisering door de ervenconsulent van Het Oversticht.

De indieners zijn van mening dat in de Toelichting opgenomen erfinrichtingsplan qua vorm vreemde beplantingskeus en aansluiting /afstemming op het Palthebos niet passen in deze landschappelijke setting en zijn daarom van mening dat dat onvoldoende de ruimtelijke kwaliteit verbetert. De indieners pleiten daarom eerst voor een actuele advisering door de ervenconsulent van het Oversticht.

Reactie gemeente

In 2007 heeft de ervenconsulent een advies gemaakt die gebaseerd was op schetsen gemaakt door buro Greet Bierema. Hierbij was men er van uitgegaan dat de inrichting van het perceel Middeldijk ongenummerd een aanvulling zou zijn op het naastgelegen perceel waar zich het Palthebos bevindt. De aanvulling was er voornamelijk op gericht de bestaande waterpartij uit te breiden. Na ambtelijke toetsing bleek dat de voorgestelde aanvulling niet mogelijk was omdat het waterschap de watergang tussen beide percelen gebruikt voor afvoer van stedelijk water (Nieuwleusen) en onderhoud. Het was daarom niet mogelijk de oorspronkelijke schetsen verder uit te werken, omdat daar een waterpartij was ingetekend die beide percelen met elkaar zou verbinden. Hierdoor hebben de ervenconsulent van het Oversticht, de gemeente en initiatiefnemer overleg gehad om tot een andere geschikte oplossing te komen. Het resultaat van het overleg is een aangepaste erfinrichtingsschets (d.d. 3 augustus 2014) die is afgestemd op het oorspronkelijke idee van Greet Bierema en is opgenomen in het Plan Rood voor Rood (bijlage 1 van de regels). Afwijkend van het oorspronkelijke plan is de plek van de poel. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met de belevingswaarde en daardoor is de poel geprojecteerd tegenover de heuvel in het Palthebos. De ervenconsulent van het Oversticht heeft net als de gemeente goedkeuring gegeven aan de nieuwe erfinrichting inclusief beplanting.

Het perceel ligt volgens het door de gemeenteraad op 15 februari 2010 vastgestelde Landschapontwikkelingsplan (hierna te noemen: LOP) binnen het landschapstype 'Veenontginning'. Kavels met onder andere elzensingels, beukenhagen en lindes zijn hier typerend. De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de mening van indieners dat er op het perceel een vreemde beplantingskeuze wordt gemaakt.

Budget voor ruimtelijke kwaliteit

A. Het bedrag dat in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied geïnvesteerd moet worden is € 96.951, aldus de Toelichting. Volgens indieners is deze verbetering immers het hoofddoel van de gehele Rood voor Roodregeling; hier gaat het uiteindelijk om. Het landschap rond Nieuwleusen moet mooier, natuurlijker en toegankelijker worden.

In bijlage1 bij de Toelichting is de besteding van dit budget op genomen 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 privézaken 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.

De indieners zijn van mening dat dit oneigenlijk gebruik van de budgetten is. De indieners zijn niet eens met de vorm van "privé-subsidiering". Het geld dient besteed te worden aan ruimtelijke knelpunten in de omgeving van de locaties.

B. De indieners stellen voor de volgende ruimtelijke knelpunten aan te pakken:

1. Herstel van de bomenrij beplanting langs de Middeldijk;
2. Het grootste ruimtelijk 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 slijtsproen tot gevolg.

Op allerlei fronten is in de dit parkdeel en aan de landschapsrand volgens indieners van de zienswijze een kwaliteitsverbetering te behalen die volledig past in het gemeentelijk beleid, zie het beleid 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied dat weer refereert aan het Landschapsonwikkelingsplan.

Verbeter/ontwikkelpunten volgens de indieners 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 dicht gegroeide zichtlijnen waardoor bv. bankjes onlogisch staan;
- Veel oevers zijn niet ecologisch en daarmee een obstakel voor plant en dier.

Zie volgens indieners ook adviseringschets ervenconsulent- Schets op hoofdlijnen (2007) en hun argumenten bij Kavel en inrichtingsplan.

De indieners zijn van mening dat de besteding van het budget voor ruimtelijke kwaliteit grotendeels oneigenlijk besteed wordt. Ze willen dit deel van het budget besteden aan de ruimtelijke verbetering van het nieuwe gedeelte van het Palthebos en het herstel van de rijbeplanting van eiken langs de Middeldijk.

De indieners zijn tenslotte van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende gericht is op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en verzoeken de gemeenteraad dit voor nemen in hun ogen volgens het beleid elders te compenseren (voorkeur omwonenden) dan wel aan te passen.

Reactie gemeente:

A. Het rood voor rood beleid houdt in dat voor de sloop van minimaal 850 m2 landschap ontsierende bebouwing er een extra woning gebouwd mag worden. De aanvrager moet hiervoor vooraf investeringen doen in geld en tijd.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' staat aangegeven hoe om te gaan met de kosten en investering die betrekking hebben op het perceel. Investering in ruimtelijke kwaliteit vindt in prin-

cipe op de slooplocatie en/of compensatie bouwka­vel plaats. Eventueel kan inzet hiervan ook elders op het perceel of in de gemeente plaatsvinden. Als de investering in ruimtelijke kwaliteit niet wordt ingezet door de aanvrager dan kan dit restant gestort worden in de door de gemeente ingestelde Reserve Ruimtelijke kwaliteit.

Investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat uit o.a.:

- Het landschappelijk inpassen van het nieuwe erf en realisatie van landschapselementen, natuur of waterdoelen op eigen perceel of elders in de gemeente Dalfsen.*
- Het duurzaam opwekken van energie waarbij investeringen voor 50% ten laste kunnen worden gebracht van het budget voor investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit is maximaal het bedrag zoals is aangegeven. Als blijkt dat het bedrag groter is dan de stel­post, zijn deze meerkosten voor de aanvrager en worden niet meegenomen als investering in ruimtelijke kwaliteit.. Het opnemen van deze regeling is een stimulering om ook duurzame energie op te gaan wekken en duurzaam te bouwen.*
- De kosten voor asbestsanering op basis van twee offertes van gecertificeerde bedrijven. Asbestsanering is een verbetering van de milieukwaliteit, ook voor het omliggende gebied.*
- De advieskosten van het opstellen van de noodzakelijke plannen, de kosten van het advies van de ervenconsulent, de (leges) kosten voor de planologische procedure en de kosten voor ruimtelijk onderzoek kunnen ten laste komen van het bedrag aan meer­waarde dat ingezet moet worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De kosten voor rood voor rood zijn behoorlijk hoog, dus deze mogen worden verrekend met de opbrengsten, net als de kosten voor de sloop van de gebouwen. Dit om voor een aanvrager de kosten niet hoger te maken dan de opbrengsten en daarmee het slo­pen van landschap ontsierende gebouwen en het landschappelijk goed inrichten van percelen te stimuleren.*

Het is dan ook geen oneigenlijk gebruik van de opbrengsten van de woningbouwka­vel maar het inzetten van deze opbrengst voor het algemeen belang. Het slopen van landschap ontsierende gebouwen en goed inrichten van percelen in het buitengebied. Overigens is de gemeente finan­cieel gezien geen partij in de rood voor rood, anders dan de storting in de reserve ruimtelijke kwaliteit. We faciliteren enkel de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bedrag dat aan de gemeente wordt gestort wordt ingezet voor onder ander uitvoering van het Landschapsontwikkelingsplan. Eventueel kunnen voor dit plan wel specifieke afspraken gemaakt worden voor inzet van dit budget in de directe omgeving.

B.1. *In het LOP staat aangegeven dat het hoogveenontginningsgebied in het zuiden over loopt in het heideontginningsgebied. Het ontginningsgebied heeft een duidelijke open en grootschalige structuur met zichtlijnen naar het achter gelegen open landschap. Dit gebied is gericht op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen). Een herstel van een bo­menrij langs de Middeldijk (oost- westgericht) is dan ook niet wenselijk.*

B.2. *Er is een landinrichtingsplan gemaakt in het kader van ruilverkaveling met administratief karakter (RAK) Nieuwleusen – Ruitenveen. Het nieuwe gedeelte van het Palthebos is een on­derdeel van dit landinrichtingsplan en daardoor door deskundigen vormgegeven. Verder is in de actualisatie van het (groen)beheerplan het Palthebos opgenomen. De dichtbe­groeide waterpartijen waar indieners op duiden wordt dan ook nog aangepakt.*

Indieners zijn verder van mening dat de oevers niet ecologisch zijn en een obstakel vormen voor plant en dier. Terwijl de oevers van de poel juist natuurlijk aangelegd zijn en naast een waterkerende functie ook nadrukkelijk rekening houden met natuur en landschap.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp bestemmingsplan '6^e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112/114 en 114a' aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Provincie Overijssel.
2. Waterschap Groot Salland

1. Provincie Overijssel

Op 16 oktober 2014 heeft de provincie Overijssel aangegeven dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Groot Salland

Het waterschap Groot Salland heeft op 27 oktober schriftelijk gereageerd. In de reactie wordt aangegeven dat het bestemmingsplan geen reden geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.