

Gespreksverslag van 15 januari 2015

Betreft: Zienswijze over de 6e herziening bestemmingsplan Nieuwleusen 2007, Middeldijk ongenummerd - Westeinde 112,114 en 114a

Aanwezig: namens indieners zienswijzen mevrouw J. Bonen en de heer M. Legtenberg
namens de gemeente: mevr. L. van Dam en mevr. J. Klink

Dit overleg is ingepland om indieners de mogelijkheid te geven de zienswijze mondeling toe te kunnen lichten en een eerste reactie van de gemeente hier op te geven. Dit gespreksverslag wordt bij het voorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden.

Indieners willen de zienswijze graag puntsgewijs doorlopen, maar geven aan eerst iets te willen zeggen over de gang van zaken tot nu toe.

Indieners vragen of het gebruikelijk is dat de initiatiefnemer geïnformeerd wordt over een ingediende zienswijze. Zij hebben op verzoek van initiatiefnemer een gesprek gehad over de zienswijze. Indieners hebben dit gesprek als zeer onprettig ervaren. In het gesprek werden alle punten uit de zienswijze afgedaan door initiatiefnemer als of hij wist waar hij het over had en indieners niet. Indieners konden beter hun zienswijze intrekken, want alles in de zienswijze hield toch geen stand. Tijdens het gesprek heeft initiatiefnemer in de wij-vorm gesproken zodra het beleid van de gemeente aan de orde kwam. Op de vraag van indieners wie met 'wij' werd bedoeld gaf initiatiefnemer aan dat dat initiatiefnemer zelf en de gemeente was.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat de initiatiefnemer op de hoogte wordt gesteld van ingekomen zienswijzen en dat er wordt verzocht om voor dat plannen gepubliceerd worden contact met de buurt op te nemen. Indieners geven aan dat de buurt vooraf niet door initiatiefnemer is geïnformeerd over de plannen voor zijn perceel. Ook wordt aangegeven dat het spijtig is dat het overleg met de initiatiefnemer als onprettig is ervaren en dit in het verslag wordt opgenomen.

Zienswijze:

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat er maatschappelijk draagvlak moet zijn maar de buurt is niet door initiatiefnemer of de gemeente geïnformeerd. Indieners zijn van mening dat de procedure niet goed is gevolgd omdat er maatschappelijk draagvlak moet zijn en dit er volgens indieners niet is. Gemeente: Vanwege wettelijke verplichting is dit initiatief via KernPunten, de Staatscourant en de gemeentelijke website kenbaar gemaakt. Formeel is de procedure juist gevolgd maar hiervoor is al aangegeven dat overleg met de buurt eerder plaats had kunnen vinden.

Waarom wordt de kuilvoerplaat van het naastgelegen perceel niet meegenomen, want bij rood voor rood gaat het toch om verwijdering van landschap ontsierende bebouwing? Juist dit gedeelte is in het zicht en landschapsontsierend en niet de mestsilo. Indieners geven aan dat zij het perceel met o.a. de kuilvoerplaat en het perceel met de mestsilo als één geheel zien.

Gemeente: Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de percelen Middeldijk ongenummerd (met de mestsilo), Westeinde 112, 114 en 114a. Bij de voorgestelde erfinrichting die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt de opslag wel landschappelijk ingepast met een heg. De initiatiefnemer heeft aangegeven op deze plek een deel van de investering in ruimtelijke kwaliteit hier wel toe te willen passen. De eigenaar van het perceel moet hier wel mee in kunnen stemmen. Op dit moment is het plan om alleen de heg te plaatsen.

Indieners gaan er van uit dat er op de locatie van de nieuwe woning minimaal 300 m2 bebouwing gesloopt moet worden volgens de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen.

Gemeente: De sloop eis van 300 m2 geldt voor een "lichte aanvraag" rood voor rood. Als niet aan de lichte voorwaarden wordt voldaan worden er meer eisen aan de onderbouw van de investering in ruimtelijke kwaliteit gesteld en is er sprake van een reguliere aanvraag. Het is niet de initiatiefnemer die beslist onder welke procedure de aanvraag valt, maar dit wordt bepaald door de gemeente.

Verder vinden indieners het vreemd dat voor een zwaardere regeling van het rood voor rood beleid er minder eisen qua m2 lijken te zijn dan voor een lichte.

Gemeente: Bij een reguliere aanvraag moet er minimaal 850m2 landschap ontsierende bebouwing gesloopt worden en mag er daarvoor een compensatiewoning gebouwd worden. De te slopen bebouwing kan op verschillende percelen plaatsvinden, zoals in dit geval aan het Westeinde en aan de Middeldijk. Het verschil tussen licht en regulier zit in de onderbouwing die de aanvrager aan moet leveren.

Indieners geven aan dat de bewoners van de Middeldijk in hun woongenot worden aangetast. In korte tijd worden o.a. via rood voor rood verschillende woningen gerealiseerd in de nabije omgeving, zoals aan de Dommelerdijk, Arend Nevenweg, Middeldijk 21. Hoelang duurt het voordat het perceel waar nu de kuilvoerplaat ligt ook een rood voor rood locatie wordt. Volgens de indieners is dit dan toch de volgende stap. Dit terwijl er al generaties lang in volle tevredenheid dezelfde families wonen en er nu in korte tijd zomaar woningen worden gerealiseerd waar nooit eerder een woning heeft gestaan.

Indieners zijn van mening dat dit een onevenredige aantasting is.

Gemeente: Initiatieven worden beoordeeld volgens de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen (hierna: beleidsregels). Als initiatieven aan de gestelde voorwaarden van de beleidsregels voldoen en aan wet- en regelgeving wordt voldaan wordt hieraan meegewerkt. Waar de initiatieven zijn, hangt dus af van de aanvragers daarvan.

Stichtingskosten van de woning worden als aftrekpost opgevoerd, terwijl dit naar mening van de indieners naar de gemeenschappelijke regeling moet.

Zo ook wordt een bruggetje als aftrekpost opgevoerd, hoe kan dit?

Gemeente: 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 staat aangegeven hoe om te gaan met de kosten en investering die betrekking hebben op het perceel. Investering in ruimtelijke kwaliteit vindt in principe op de slooplocatie en/of compensatie bouwkaavel 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 mag volgens de beleidsregels bestaan 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 woningbouwkaavel 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.

Het bruggetje maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van het perceel.

Indieners vinden het puur een upgrade van 800 m2 landbouwgrond naar bouwgrond. Indieners willen dit ook wel.

Hoezo kunnen energiematregelen opgevoerd worden als aftrekpost. Indieners geven aan bij bouw/verbouw van hun woning niet zo lang geleden, zij ook alles zelf moesten bekostigen. Het is dan ook vreemd dan dit hier als aftrekpost opgevoerd kan/mag worden. Hierbij geven indieners aan dat initiatiefnemer aan heeft gegeven de gemeenteraad zelf over het rood voor rood beleid te hebben geadviseerd.

Gemeente: Via een amendement¹ zijn bij de vaststelling van de rood voor rood beleidsregels in 2009 energiematregelen toegevoegd als mogelijke investering in ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemer heeft de raad hooguit kunnen adviseren, maar de gemeenteraad heeft uiteindelijk een besluit genomen over de vaststelling van deze beleidsregels.

Initiatiefnemer had eerst het voornemen een woning te realiseren aan het Oosteinde, maar dit kon niet en nu staat de gemeente dit wel aan de Middeldijk toe. Waarom niet terugbouwen op de slooplocatie aan het Westeinde en wel naast het Palthebos. Dit is een beperking van het woongenot menen indieners, want het Palthebos geeft veel beleving voor o.a. buurtbewoners en andere bewoners van Nieuwleusen als stukje natuur. Indieners zijn van mening dat dit bos veel oudheidskundige waarde heeft. Doordat het Palthebos al ingeklemd ligt tussen verschillende wegen en de eventuele nieuwe woning is uitbreiding van het bos niet meer mogelijk. Dit is naar mening van indieners niet wenselijk. Indieners geven aan dat er in het verleden plannen zijn geweest het bos uit te breiden maar door dit plan niet meer mogelijk is.

Gemeente: Bij de beoordeling van het plan heeft het Oversticht positief geadviseerd over het aanwijzen van de locatie aan de Middeldijk als locatie waarop de compensatiewoning gebouwd kan worden. Het college heeft zodoende aangegeven mee te willen werken aan deze locatie. Bovendien wordt op deze locatie ook gesloopt en past dit hierdoor binnen het beleid. In het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom het niet aan het Westeinde kan.

Indieners missen de inrichtingsschets waarover in de toelichting wordt gesproken van Greet Bierema. Indieners hebben Greet Bierema gesproken en zij heeft aangegeven dat de huidige uitwerking niet in lijn met haar visie is.

Gemeente: Zowel in de toelichting van het bestemmingsplan als in het Plan rood voor rood wordt niet over een inrichtingsschets gesproken, maar over een idee van buro Greet Bierema. Zij heeft dit in opdracht van initiatiefnemer opgezet en niet als medewerker van het Oversticht. Het klopt dat de inrichting gewijzigd is en afwijkt van haar oorspronkelijke opzet voor het perceel. Dit komt omdat bij toetsing bleek dat de watergang van het waterschap Groot Salland tussen de beide percelen gebruikt wordt voor afvoer van stedelijk afvalwater en voor onderhoud. De plannen zijn hierdoor deels gewijzigd en opnieuw voorgelegd aan het Oversticht. Na akkoord van het Oversticht en de gemeente is dit als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Het kan zijn dat in een bijlage de schets nog wordt benoemd, maar deze schets maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is daarom ook niet opgenomen als een zelfstandige bijlage van het bestemmingsplan. De schetsen van buro Greet Bierema worden als bijlage bij dit gespreksverslag gevoegd.

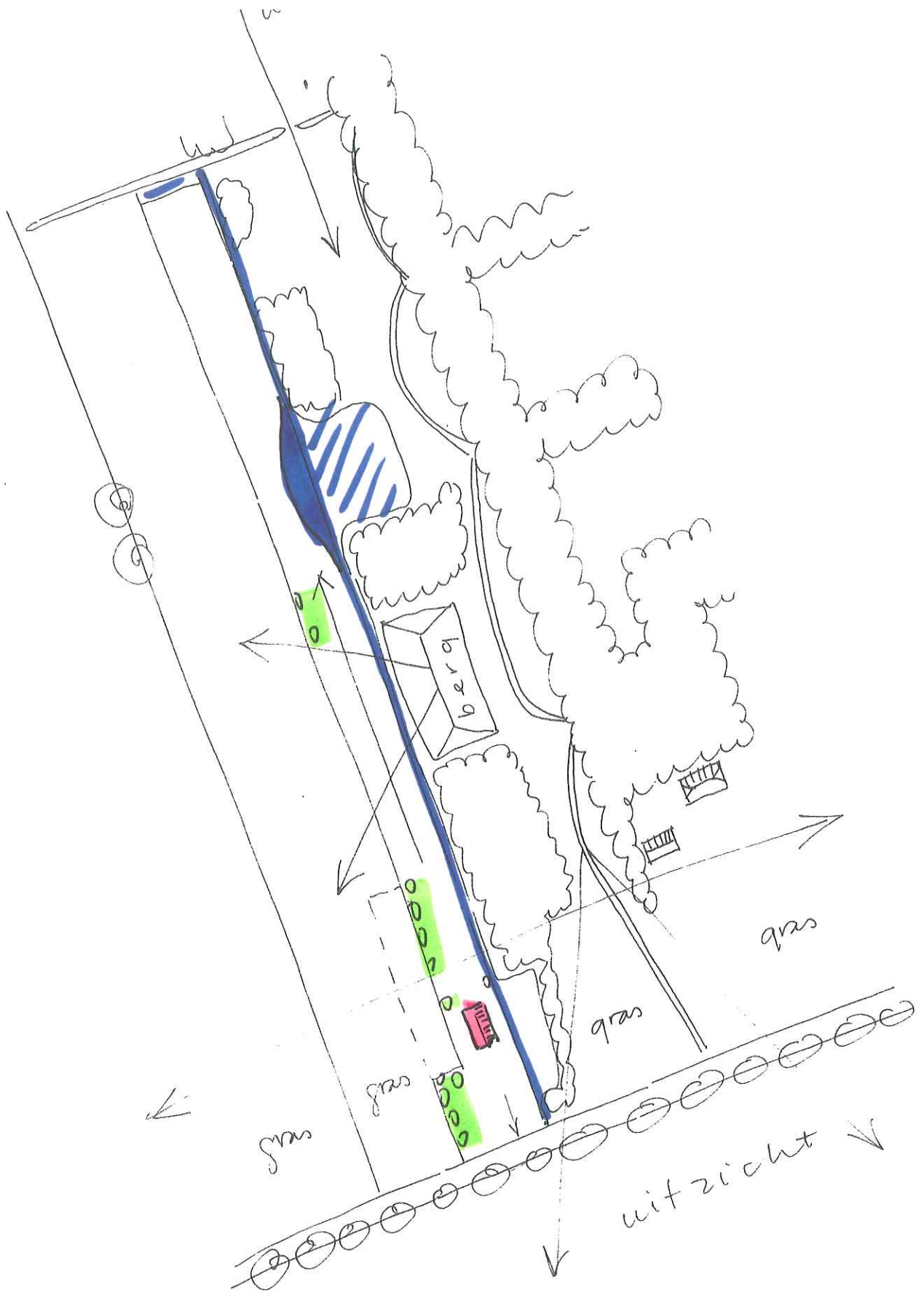
Indieners vragen de initiatiefnemer niet eerder op de hoogte te brengen van de inhoud van dit gesprek dan nadat de gemeenteraad alles heeft ontvangen.

De indieners worden als laatste tijdens dit gesprek op de hoogte gebracht van de procedure die volgt om het bestemmingsplan voor vaststelling naar de gemeenteraad te sturen. Afgesproken wordt om indieners via e-mail op de hoogte te houden van het vervolg van de procedure.

¹) Tijdens het gesprek is aangegeven dat bij de gewijzigde vaststelling van de Rood voor Rood beleidsregels in 2009 energiematregelen als mogelijke investering in ruimtelijke kwaliteit toegevoegd zijn via een amendement. Dit moet zijn: Op basis van vragen vanuit de gemeenteraad die zijn meegenomen bij de evaluatie van de beleidsregels Rood voor Rood in 2009.

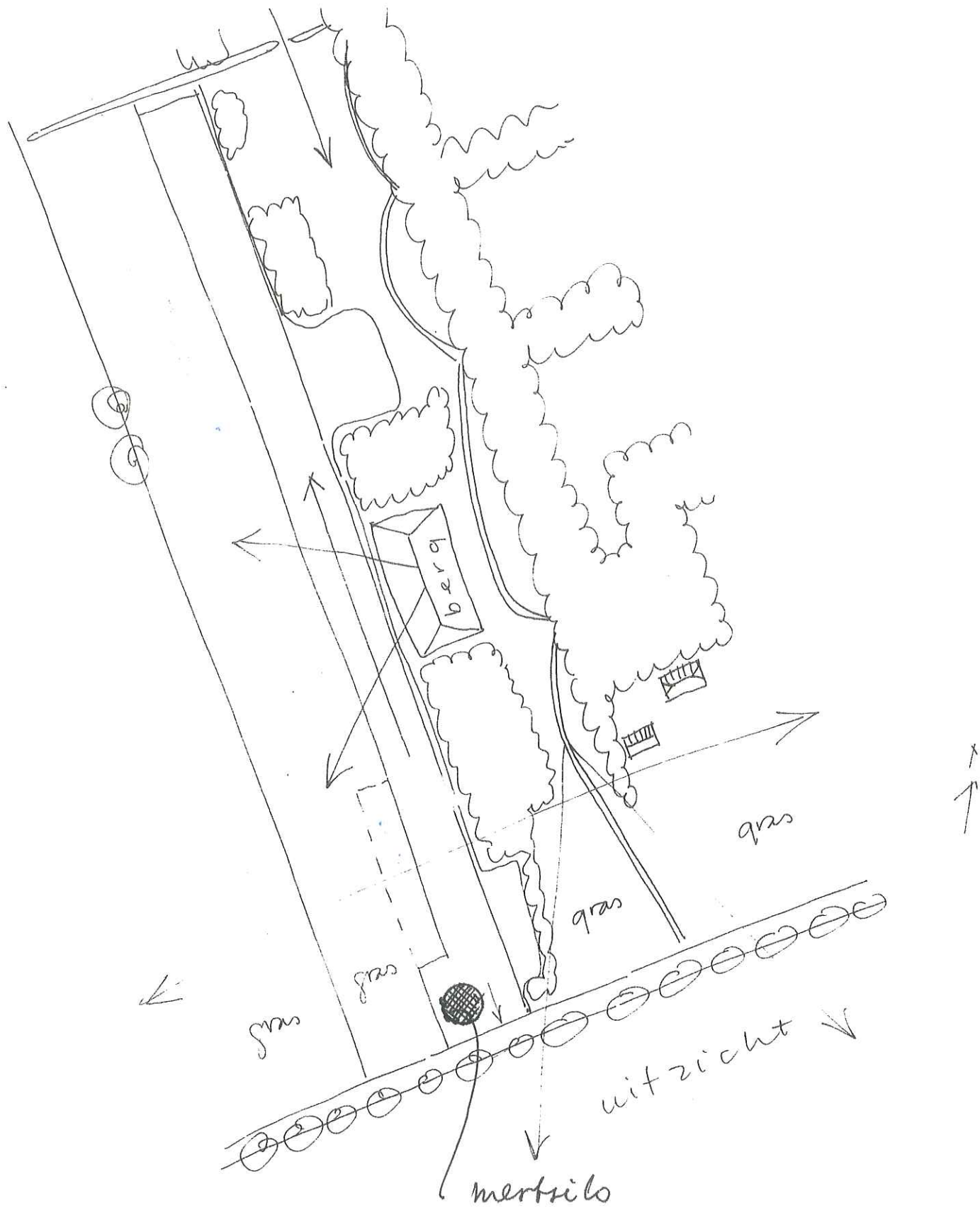
Hierdoor is het volgende voorstel tot wijziging van het beleid gekomen: *De investeringskosten voor het duurzaam opwekken van energie op een locatie waar rood voor rood wordt toegepast kunnen voor 50% ten laste worden gebracht van het budget voor investering in ruimtelijke kwaliteit.*

Dit is als wijziging in het Rood voor rood beleid opgenomen en in januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de aanpassing van het beleid in 2014 naar de beleidsregels “Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de Gemeente Dalfsen” is dit weer zo vastgesteld door de gemeenteraad.



locatie van de woning





locatie van de woning



De mestilo gezien vanaf de "berg" in het Palthebos



De mestilo aan de Middeldijk



Het perceel tussen de mestilo en het Palthebos