

SPOED: Verspreiden onder raadsleden voor commissie 13 september 2010

Gemeente Dalfsen
Leden van de gemeenteraad
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

datum	onderwerp
Dalfsen, 11 september 2010	Structuurvisie hotel aan Koesteeg!

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij verzoeken u dringend in de Structuurvisie van de kernen geen ontwikkelingslocatie voor verblijfsrecreatie op te nemen voor de locatie aan de Koesteeg tussen de Haersolteweg en de Gerner Es. De aanleiding om dit gebied aan te wijzen als ontwikkelingslocatie komt voort uit een particulier initiatief om daar een hotel te vestigen. Er ligt geen ruimtelijke afweging aan ten grondslag! Sterker nog: in eerder visies, zoals het Groenstructuurplan uit 2001 wordt dit gebied als waardevol beschouwd waar uitzicht op het bos behouden moet blijven.

Wij vinden het onbegrijpelijk dat het college zich in de ruimtelijke Structuurvisie laat leiden door één initiatief waarvan de haalbaarheid nog geheel onzeker is. Er heeft nog geen algemene belangenafweging en ruimtelijk onderzoek plaatsgevonden of deze locatie wel geschikt is voor verblijfsrecreatie, zoals een hotel. Het Groenstructuurplan vermeldt niet voor niets dat juist in deze omgeving het open karakter van belang is zodat het uitzicht op het bos gewaarborgd kan worden. Daarnaast wordt vermeld dat langs de Koesteeg een brede groenstrook moet worden aangelegd. In deze groenstrook past geen hotel!

De Structuurvisie dient een ruimtelijke visie te geven voor de komende 10 jaar. Daarin worden richtingen vastgelegd op welke wijze de kernen (waaronder Dalfsen) zich de komende tijd kunnen ontwikkelen. Mogelijke ontwikkelingsgebieden worden uitgebreid afgewogen en alternatieven worden in kaart gebracht. Dit is helaas niet gebeurd voor de ontwikkelingslocatie aan de Koesteeg. De betrokken ambtelijke medewerker heeft letterlijk aangegeven dat de aanleiding om deze locatie aan te wijzen, gestoeld is op het particuliere initiatief om daar een hotel mogelijk te maken. Wij vinden dit een omgekeerde volgorde! Let wel het is de gemeenteraad die beslissingsbevoegd is en niet een lokale ambtenaar of een particulier.

De gemeente behoort eerst ruimtelijke kaders te scheppen waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Op die manier kan antwoord gegeven worden op particuliere initiatieven. In deze situatie is het echter andersom gegaan: eerst was er een particulier initiatief, waarna vervolgens het college via de structuurvisie die ontwikkeling mogelijk wil maken. Dit is absoluut niet de bedoeling van de wetgeving. Wij zijn van mening dat dit geen goede ruimtelijke ordening is. Uw college moet eerst ruimtelijk afwegen of überhaupt de locatie wel geschikt is voor verblijfsrecreatie. In de structuurvisie wordt zelfs genoemd dat ten zuiden van de Haersolteweg een waardevol boscomplex ligt en een kinderboerderij. Deze functies zijn van belang voor het hele dorp.

Wij menen dat zodra een hotel in de directe nabijheid van de kinderboerderij wordt gebouwd de functie als natuurboerderij beperkt moet gaan worden in verband met hinder- en geurcirkels van de boerderij. De stichting van de natuurboerderij heeft ook een zienswijze ingediend tegen de ontwikkelingslocatie in de structuurvisie.

Wij willen u tevens wijzen op het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (door u vastgesteld in 2009). Dit plan geeft het beleid weer ten aanzien van onder andere de wegen in de gemeente Dalfsen. In het beleid wordt aangegeven dat op gebiedsontsluitingswegen geen erf-aansluitingen zijn toegestaan. Op gebiedsontsluitingswegen is een goede doorstroming van verkeer en hulpdiensten op de wegvakken vereist. De Koesteeg is een gebiedsontsluitingsweg, dit wordt bevestigd door de ambtelijke medewerkers. Dit betekent dat de locatie aan de Koesteeg niet op de Koesteeg ontsloten kan en mag worden. Een andere ontsluiting is niet mogelijk, omdat het omringd wordt door privé eigendommen. Met andere woorden: de locatie is niet geschikt voor een hotel, omdat deze locatie niet adequaat ontsloten kan worden. Ontsluiting naar de Hearsolterweg of de Gerner es is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De gemeente is hiervoor niet verantwoordelijk is hierin derhalve ook geen partij. De haalbaarheid hiervan kan dus ook niet zeker worden gesteld. Dit is een zeer belangrijk ruimtelijk afwegingscriterium. Het beleid is juist opgesteld om incidenten, zoals deze particuliere aanvraag voor een hotel, te voorkomen.

Door een ambtelijk medewerker is aangegeven dat ontsluiting op de Koesteeg het minst kostbaar is. Verkeersveiligheid en mensenlevens mogen nimmer als wisselgeld aangeduid worden omwille van enkel particulier gewin. Wij vragen u ook voor deze locatie het beleid correct te hanteren.

Kortom: wij zijn van mening dat de beoogde locatie aan de Koesteeg niet geschikt is voor verblijfsrecreatie. Uw college heeft de ontwikkelingsmogelijkheden ruimtelijk niet zorgvuldig afgewogen. Er zijn ernstige tekortkomingen geconstateerd welke tegenstrijdig zijn met geldende wet- en regelgeving . Het particuliere initiatief geeft geen aanleiding om de genoemde locatie aan te wijzen als mogelijke ontwikkelingslocatie voor verblijfsrecreatie. De particulier heeft de kavel op eigen risico gekocht met een duidelijke agrarische bestemming! Wij verzoeken u nogmaals de locatie niet aan te wijzen als mogelijke ontwikkelingslocatie voor verblijfsrecreatie.

Met vriendelijke groet namens de bewoners aan de Koesteeg en de Gerner Es,

fam Nijeboer
fam Jutten
fam Paarhuis

**Bijlage: Enkele citaten uit de structuur visie met betrekking op gebied I.
En een citaat uit het GVVP.**

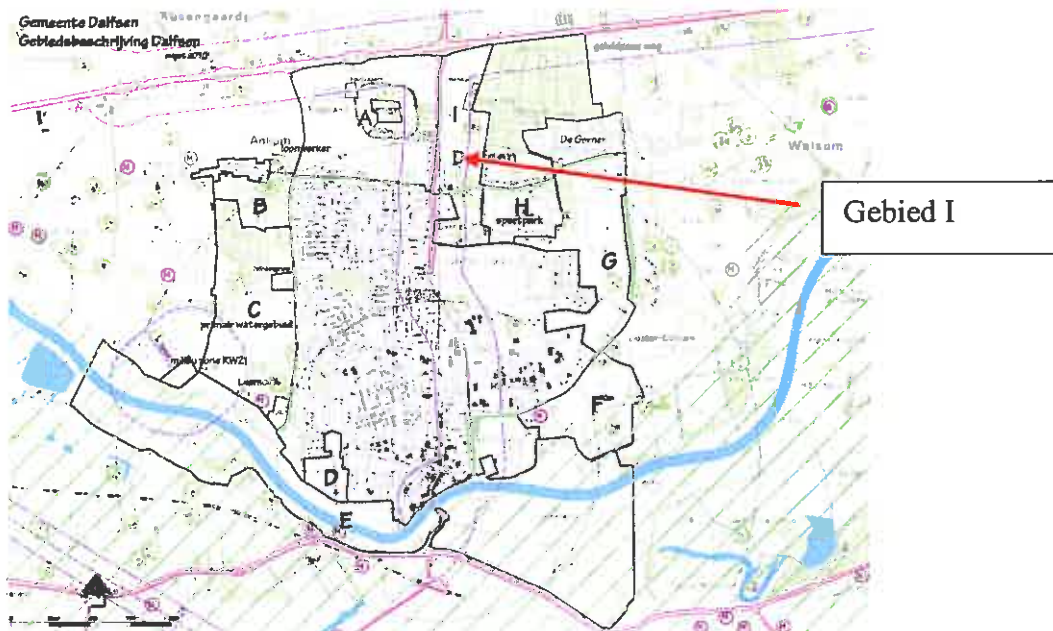
1.1 Waarom een structuurvisie

Waar gaan we de komende 10-15 jaar wonen, werken en recreëren in de gemeente Dalfsen? Die vraag heeft de gemeente zichzelf gesteld. De gemeente Dalfsen heeft stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard gevraagd mét haar na te denken en te discussiëren over deze vraag voor haar kernen, zijnde Dalfsen, Nieuwleusen, Oudleusen, Hoonhorst en Lemelerveld. Het resultaat is voorliggende structuurvisie.

Aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie is de wens vanuit de gemeente om een actuele heldere toekomstvisie te hebben voor de kernen. De huidige structuurplannen voor de kernen zijn sterk verouderd, maar vormen wel samen met bestaand gemeentelijk beleid de basis voor de nieuwe structuurvisie. De structuurvisie spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Doel is om de verschillende belangen af te wegen en overeenstemming te bereiken over de te volgen koers voor de komende 10-20 jaar. De structuurvisie is richtinggevend en vormt de basis voor toekomstig ruimtelijk beleid.

Een tweede aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie voor de kernen is de verplichting vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) om één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid (artikel 2.1 Wro).

Met een structuurvisie waar overeenstemming over is met de provincie kan een snellere medewerking van de provincie worden verkregen bij de uitvoering van genoemde ontwikkelingen.



In gebied I komen de volgende elementen voor die van invloed zijn bij een nadere invulling van het gebied:

- in de zone gelegen tussen het bosgebied, de Koesteeg en de N340 is aan de noordzijde een manege gelegen.
- het gebied ligt binnen de invloedssfeer van de N340 en zal voor een deel worden aangetast door de nieuwe aansluiting Koesteeg-N340;
- de Koesteeg heeft een geluidscontour;
- ten zuiden van de Haersolteweg ligt een waardevol boscomplex en een kinderboerderij, functies die van belang zijn als voorzieningen voor het hele dorp.
- aan de noordkant van de Haersolteweg ligt het hotel.

Het resterend deel van **gebied I** is in gebruik als agrarisch gebied. Het gebied is nauwelijks geschikt voor invulling als grootschalig woongebied door de aanwezigheid van al deze verspreid voorkomende elementen en belemmeringen. Mogelijk kan er plaatselijk wel een invulling komen in de vorm van boerenerfwonen.

c Boerenerfwonen

In de randen van de kern wil de gemeente meewerken aan initiatieven van agrarische bedrijven om bij sanering van het huidig gebruik van de locatie, kleinschalige woonvormen toe te staan. Hierbij geldt als uitgangspunt het handhaven van de waardevolle oorspronkelijke bestaande gebouwen, cq. de compositie van de bestaande bebouwing indien ter plaatse nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bestaande erfqualiteiten dienen te worden gerespecteerd en als basis dienen bij nieuwbouw.

Een citaat uit het GVVP met betrekking op erfontsluitingen Koesteeg/rondweg

Inrichting verkeersaders binnen de bebouwde kom: Gebiedsontsluitingswegen

De gebiedsontsluitingswegen binnen de kom vormen veelal de schakel tussen het wegennet buiten de kom en de erftoegangswegen binnen de kom.

Op gebiedsontsluitingswegen is een goede doorstroming op de wegvakken vereist, maar op kruispunten heeft een vlotte uitwisseling van verkeer de prioriteit. Om dit op een duurzaam veilige manier te kunnen realiseren is het van belang dat op de wegvakken scheiding van verkeersstromen plaatsvindt en dat op de kruispunten de snelheid van het verkeer laag ligt. De inrichtingskenmerken van gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom zijn weergegeven in tabel 4.

- Criterium Operationele eis
- Maximumsnelheid 50 / 70 km/uur
- Markering in lengterichting
- Asbelijning en onderbroken kantstreep (niet bij rijbaan in de banden)

Inrichting kruispunten: Gelijkvloers met voorrang en snelheidsbeperkende maatregelen

Rijbaanindeling: 2*1 (of meer)

Obstakelvrije: afstand 2 meter

Erfaansluitingen: **Nee**

Oversteken: Ongelijkvloers of bij kruispunten

Openbaarvervoerhalten: In havens, niet op rijbaan

Parkeren: Niet op rijbaan of aanliggend

Fietsers: Niet op de rijbaan, gescheiden

Bromfietsers: langzaam

gemotoriseerd verkeer: op de rijbaan (bij 50 km/uur)

