

INGEKOMEN		
16 JAN. 2014		
Zaak	10607	Stuk 17354 OVB (IN)
Afdeling	Oe G	

Raad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Datum
15 januari 2014

Ons nummer
201307687/1/R1

Uw kenmerk

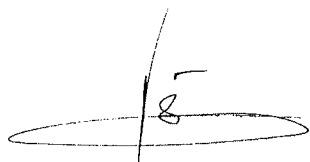
Onderwerp
Dalfsen
Bp. en Beeldkwaliteitplan
recreatieterreinen en recreatiewoningen
gemeente Dalfsen

Behandelend ambtenaar
R. Hamelink
070-4264012

Hierbij ontvangt u kopieën van nadere stukken die in de bovenvermelde zaak zijn ingediend.
Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 12 februari 2014 worden behandeld op een zitting.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

Dalfsen 10 januari 2014

Aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State,
Postbus 20019
2500 EA Den Haag.

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
15 JAN. 2014	
ZAAKNR.	
AAN:	Humelink R1
BEHANDELD DO.	PAR:

Onderwerp: Bp. en beeldkwaliteitplan recreatieterreinen en recreatiewoningen
Gemeente Dalfsen.
Uw nummer 201307687/1/R1

Hoogedelgestreng college,

Bij deze zouden wij graag enkele aanvullingen en verduidelijkingen willen toevoegen aan ons beroepschrift van 19 augustus 2013, inclusief daaraan gerelateerde bijlagen. Hiermee geven wij tevens een reactie op het verweer van de gemeente Dalfsen, welke wij bij brief van 16 oktober j l van u mochten ontvangen.

1 en 2

De Rosengardeweg wordt gedefinieerd als recreatieterrein en als zodanig opgenomen in het totaalplan tezamen o.a. met campings.

Wij hebben ons in onze zienswijze zowel als in ons beroep daartegen verzet aangezien dit niet in overeenstemming is met de werkelijke situatie. Het gaat hier niet om een bestuurlijke c.q. politieke interpretatie maar om de vaststelling van reële feiten en omstandigheden die de basis vormen voor een bestemmingsplan en welke ons standpunt ondersteunen..

Ons mede baserend op de wijze waarop de gemeente Dalfsen eerder zelf, d.m.v. haar vertegenwoordiger, mv. mr. C.M.A. Delissen-Buijnsters in haar pleitnota van 2011, gericht aan uw afdeling, dit gebied kwalificeerde, menen wij te mogen vaststellen dat deze zienswijze tevens door de gemeente wordt gedragen en dat nu sprake is van een ongeloofwaardige ommezwaai in de praktische benadering.

Op blz.8 van deze nota (productie.6) stelt de gemeente Dalfsen hieromtrent het volgende vast:

“Het gebied Rosengardeweg heeft allang geen recreatief karakter meer”

En verder:

“Bovendien zijn de woningen qua omvang niet aan te merken als recreatiewoning”

Hetgeen elke objectieve passant daadwerkelijk zal kunnen waarnemen. Bovendien blijkt dit ook uit de WOZ waarden. Onze woning had in 2010 een WOZ waarde van 343.000 euro, terwijl het gemiddelde van de (reguliere) woonhuizen in deze regio op circa 225.000 euro ligt. Verder merkt de gemeente op:

“Daarnaast zijn de recreatiewoningen niet in een specifiek recreatiegebied gesitueerd”

“Hieruit blijkt dat het gebied niet geschikt is voor recreatie”

In haar recente verweerschrift van 15 oktober reageert gemeente Dalfsen op blz.2 (midden) hier als volgt op:

“ Het bestemmingsplan Rosengardeweg moet daarom worden gezien als een “pilot” voor het maken van een totaalplan voor ALLE recreatieterreinen en woningen DIE GECONCENTREERD BIJ ELKAAR LIGGEN. Het gebied Rosengardeweg maakt daar helemaal geen deel van uit en ligt, blijkens eerder citaat, juist niet in een recreatieve omgeving en heeft geen recreatief karakter. Deze al langer bestaande en door de gemeente als zodanig geconstateerde situatie is door de eerdere uitspraak van uw afdeling o.i. niet veranderd.

In haar verweerschrift van 15 oktober (blz. 2, midden).schrijft de gemeente: *Eén bestemmingsplan is overzichtelijker en efficiënter. Dit geeft meer duidelijkheid, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor burgers...*”

Niet valt in te zien waarom gelijkstelling van een gebied als voorgaand door de gemeente zelf omschreven en welke voldoet aan alle door het Rijk gestelde voorwaarden voor permanente woonbestemming, met recreatieterreinen die niet aan deze voorwaarden voldoen, voor de ingezetenen zou leiden tot meer duidelijkheid, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. De eigenaren/bewoners hier zijn o.i. terecht van mening dat juist het tegengestelde het geval is. Zij laten zich daarbij mede leiden door een uitspraak van de Rb. Zwolle Lelystad (Awb 07/1300-9/5-08 blz.5), waarin vergelijking met de Rosengardeweg door een inwoner van een ander recreatiegebied in Dalfsen werd afgewezen. .

Bij het debat voorafgaande aan de vaststelling door de raad werd door het college gesteld dat met de integratie van dit gebied in het totaalplan werd voldaan aan het bepaalde in uw uitspraak 201100701 /1/R2 van 18 juli 2012. Naar onze mening komt een dergelijke verplichting hierin niet voor en is de gemeente vrij gelaten dit naar eigen inzicht in te delen. En voorts wordt meermalen gezegd en geschreven dat bewoners daarmee niet in een mindere rechtspositie zouden komen. Onze reactie hierop sluit aan bij wat wij hiervoor reeds hebben opgemerkt maar menen tevens te mogen vaststellen dat over deze rechtspositie de jure wordt beslist door de rechter in geval van een geschil tussen gemeente en appellant en dat de gemeente en i.c. het college, niet kan instaan voor de juistheid van een dergelijke uitspraak. En dat in wezen hier sprake is van het verstrekken van ondeugdelijke informatie. Dat een groter en diverser plan dat digitaal raadpleegbaar wordt aangeboden, met honderden pagina's en tientallen tabellen, overzichtelijker zou zijn lijkt ons zeer twijfelachtig en een onbewezen stelling. Het totaal aan informatie is voor een normaal mens nauwelijks nog in een samenvattend concept te percipiëren. Voor gemeenteraadsleden wordt het veel moeilijker om daar een samenvattend oordeel over te vormen en raadslieden die een appellant moeten bijstaan zullen meer tijd nodig hebben om zich te oriënteren met overeenkomstige gevolgen voor de rekening voor de cliënt. Kennelijk wordt hier een trend ingezet die maatschappelijk al weer op de terugweg lijkt te zijn n l van mega terug naar de menselijke maat, zoals recentelijk ook ombudsman Brenninkmeijer bepleitte. .

3. Permanente woonrechten

Aan onze eerdere overwegingen zouden wij graag het volgen willen toevoegen. Inmiddels hebben wij uit verklaringen van de gemeente kunnen vaststellen dat voor verstrekte gedoogbeschikkingen een planologische oplossing wordt getroffen. Eerder was reeds meegedeeld dat in ambtelijk overleg is besloten om de door de gemeente bij beschikking verleende gedoogrechten in het bestemmingsplan te converteren naar planologische rechten en deze als zodanig daarin op te nemen. En dat Gedeputeerde Staten daarmee hebben ingestemd.

In aanvulling op wat wij eerder hierover hebben geschreven zouden wij het volgende willen opmerken.

Voor het gebied Rosengardeweg, waarop eerder het ontwerp Bestemmingsplan Rosengardeweg betrekking had, maar waarop, ondanks dat dit gebied voldeed aan de door het Rijk gestelde voorwaarden, de uitzondering van artikel 2.12.4 lid 2 van de Provinciale Verordening niet kon gelden c.q. niet mocht worden toegepast vanwege de enige uitsluitende aanvulling daarop, namelijk ligging in het dorpsrandgebied, betekent dit dat voor een aanzienlijk aantal huizen aan de Rosengardeweg ontheffing is verleend voor deze aanvullende beperkende bepaling.

Nu zijn er in werkelijkheid maar twee mogelijkheden: een gebied ligt wel of ligt niet in het dorpsrandgebied. Als deze beperking voor de eerder genoemde woningen niet geldt kan het eigenlijk in redelijkheid niet anders zijn dan dat deze ook voor ons huis, dat naast en tussen deze huizen is gesitueerd, niet zal worden toegepast. En in beginsel geldt dit ook voor de overige recreatiewoningen in dit gebied die aan de bouwvoorschriften (van reguliere woningen) en de overige gestelde voorwaarden voldoen. .

Wij menen u derhalve te mogen verzoeken te willen bepalen dat Rosengardeweg 47 wordt toegevoegd aan de bij dit Bestemmingsplan vermelde lijst van adressen van recreatiewoningen waarvan objectgebonden permanente bewoning nu planologisch is geaccordeerd. . . .

Verzoek Mr. Van der Grinten

In ons eerder beroepschrift hebben wij onder Ad 3 op blz. 3 melding gemaakt van het feit dat, ondanks de belangrijke veranderingen in 1994 en de daaropvolgende jaren en niettegenstaande het gegeven dat uw uitspraak N01.98.0114 van 22.07.1999 daartoe een verplichting inhield, er met de actualisatie van het Bp Rosengardeweg eind 2004, ergo in het 20^{ste} jaar na de vaststelling, nog steeds geen begin was gemaakt.

Namens de eigenaren/bewoners is door de Verenig Rosengardeweg nadrukkelijk gevraagd om het bestemmingsplan daartoe in procedure te brengen, opdat bewoners gebruik zouden kunnen maken van hun democratisch recht op inspraak.

De Vereniging had Mr. J.H.A. v.d. Grinten gevraagd om een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor permanente bewoning op grond van de inmiddels door het Rijk gepubliceerde voorwaarden conform de brief van de Minister van VROM van 14 november 2003.

De conclusie van deze raadsman was dat de situatie aan de Rosengardeweg inderdaad geheel in overeenstemming was met deze bepalingen. Mr van der Grinten diende vervolgens daartoe een aanvraag in, gedateerd 7 oktober 2004 (productie 7). Het antwoord hierop werd door van der Grinten ontvangen op 11 februari 2005, bestond uit een afwijzing van het gevraagde en was getekend door het hoofd van de afd. Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer (productie 8). Bewoners hadden om overleg en inspraak gevraagd maar dit verzoek werd niet gehonoreerd. Onduidelijk was of dit een besluit van het college of van de gemeenteraad was, aangezien over een behandeling door de raad niets was vernomen. Latere navraag bij een raadslid leverde hierover geen uitsluit op.

De raadsman wees de Vereniging erop dat aan de bestaande omstandigheden niets kon worden veranderd zolang de gemeente weigerachtig bleef in de aanpassing van het bestemmingsplan. Deze situatie leidde tot grote teleurstelling en veel onbegrip bij de bewoners, met name ook vanwege de motivering.

Deze bestond uit twee hoofdoverwegingen:

1. Het zou aanleiding geven tot precedentwerking.

Echter, aangezien de voorwaarden van het Rijk eenduidig en uitputtend waren omschreven en provincie en gemeenten werden opgeroepen om hier aan mee te werken en overwegende dat geen enkel ander recreatiegebied in deze gemeente aan deze voorwaarden voldeed, valt niet in te zien waarom hier sprake zou zijn van precedentwerking. De gemeente wist dit en had dit kunnen weten (om haar eigen formulering te gebruiken)...

2. De provincie zou het niet willen toestaan

Deze motivering werd niet nader gepreciseerd of onderbouwd. Probleem daarbij is, en dat geldt ook bij beschikkingen, dat de burger in zo'n geval geen verweer heeft. Door gebruikmaking hiervan op deze wijze kan elke aanvraag zonder meer worden afgewezen en wordt de motiveringsplicht in wezen een dode letter. Daarom menen wij dat het toepassen ervan stevig gedocumenteerd moet zijn en bij voorkeur moet steunen op concrete regelgeving of jurisprudentie en o.i. was er geen aanleiding om te veronderstellen dat van dit laatste op dat moment effectief sprake was. Was dit wel het geval dan had de gemeente dit o i behoren te vermelden. . Een positieve beslissing had een geheel andere wending aan het verdere verloop van dit dossier kunnen geven en is als zodanig medebepalend voor de thans ontstane situatie. Voor de bewoners was duidelijk geworden dat er van de zijde van het college geen enkele ruimte bestond voor redelijk overleg of voor enige consideratie t a v de door het Rijk geschapen mogelijkheden en dat dit eigenlijk niet te maken had met overwegingen van planologische aard.

Besluitvorming in 2007 en de uitvoering

Door betrokkenen werd besloten om zich, in een uitvoerige notitie waarin o.a. werd getracht bestaande misvattingen en vooroordelen weg te nemen, tot de politieke partijen te richten. Na veel tijd en moeite werd het onderwerp geagendeerd en besproken op de commissie vergadering van 14 mei 2007. waarop, zoals eerder vermeld, met ruime meerderheid werd besloten dat het plan zonder verder uitstel in procedure moest worden gebracht en dat daarin de mogelijkheid voor permanente bewoning zou worden opgenomen.

Uit aangenomen moties (B en C) in de raadsvergadering van 24 september '07 (productie 9 eerste alinea, derde onderdeel) blijkt dat het college opnieuw tracht de aanpassing van het bestemmingsplan op de lange baan te schuiven maar dat de raad gemotiveerd opdracht geeft *'om al datgene te doen wat nodig is om de actualisatie van het bestemmingsplan Rosengardeweg af te ronden in 2008.'*

Uit de stukken blijkt dat het college met allerlei andere voorstellen (second opinion, het al of niet blijven handhaven etc.) is gekomen i.p.v. de actualisatie ter hand te nemen, waaraan deze voorstellen overigens helemaal niet in de weg stonden(!).

De tegenwerping van de gemeente in hun verweer van 15 oktober j l als zou zorgvuldigheid en onderzoek dit onmogelijk hebben gemaakt wordt door de feiten gelogenstraft.

Het aanpassen van een bestaand plan betreffende één straat met ruim vijftig woningen, waarvan de werkelijk bestaande situatie van permanente bewoning, waaraan de gemeente zich zelf sinds 1994 in meerderheid reeds had gecommitteerd en aan deze juridische hoedanigheid door onderzoek derhalve niets zou veranderen, op deze wijze als motivering voor een dergelijke vertraging aan te voeren is ook op zich al niet geloofwaardig. Zelfs al had men voor een onderzoek 25 weken uitgetrokken, dan nog zou het plan vóór medio 2009 afgerond en vastgesteld hebben kunnen zijn. Derhalve ruim voor het van kracht worden van de provinciale verordening.. Dat het voorontwerp pas op 17 juli 2009 ter inzage is gelegd is in dit opzicht o.i. veelzeggend.

De gemeente stelt in haar verweer van 15.10.13 opnieuw en ook deze keer zonder verdere onderbouwing, dat ook bij vaststelling vóór inwerkingtreding van de Verordening, dit plan bij de omzetting naar woonfunctie zou zijn gestrand op grond van provinciaal beleid.

Deze vooronderstelling is nooit in een procedure getoetst en er ligt geen rechterlijke uitspraak aan ten grondslag m.a.w. hier is sprake van door de gemeente zelf gecreëerde jurisprudentie. Bovendien hebben bewoners, om een duidelijker inzicht te krijgen in het beleid van de provincie m.b.t. deze materie, aan een onafhankelijk en zeer ervaren bestuursjurist en ex-bestuurder, Mv. Mr. C.J. Kuijpers gevraagd om hierover met de provincie in contact te treden. Zij heeft de raad van Dalfsen middels bijgaand verslag (productie 10) van haar bevindingen op de hoogte gesteld. Zoals uit de tekst blijkt wijken deze bevindingen af van de beweringen van de gemeente.

Wij menen dat er daarmee ook concrete aanwijzingen zijn dat de in de voorgaande alinea aangehaalde aanvraag van 7 oktober 2004 op onterechte gronden is afgewezen. Als dit laatste niet door een besluit van de raad is gebeurd menen wij dat dit niet overeenkomt met de bepalingen van de WRO (o.a. art.3.1)

De bewoners die, met ons, vanaf 2004 de ontwikkelingen en beraadslagingen nauwkeurig hebben gevolgd, zijn er van overtuigd dat het college steeds de regie heeft gevoerd in deze hele ruimtelijkeordeningsprocedure en ondanks de beleidsopvattingen en de opdracht van de gemeenteraad, er uiteindelijk in is geslaagd om de afronding van Bp Rosengaardeweg zodanig op te rekken dat het onder de bepalingen van de Provinciale Omgevingsverordening van 1 september '09 kon vallen. En dat daarmee uiteindelijk het lot van dit bestemmingsplan is bepaald. En dat dit nu is opgenomen in een planologische omgeving en regelgeving, waar het qua aard niet thuis hoort.

Eveneens is het hen, en ons, duidelijk dat hier overwegingen van morele aard de gang van zaken hebben bepaald en niet de planologische motieven. Diverse uitspraken van bestuurders laten daar geen twijfel over bestaan; er werd ook niet geheimzinnig over gedaan.

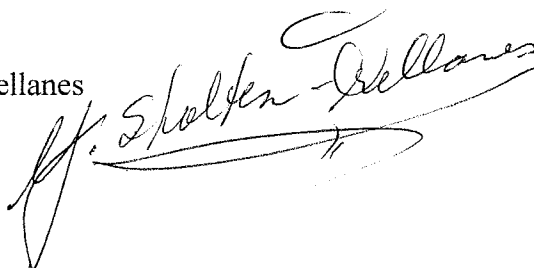
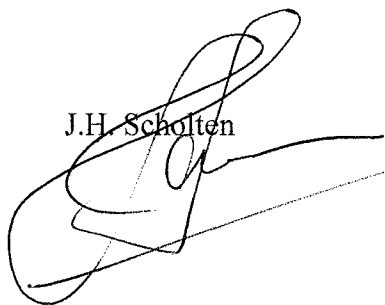
Door de Minister van VROM in een brief van 15 november 2002 aan de Tweede Kamer werd reeds een voorstel gedaan hoe een dergelijke situatie die mogelijk als bezwaarlijk zou kunnen worden ervaren, op een bevredigende manier zou kunnen worden opgelost. Maar de ruimte om hierover tot redelijk overleg te komen is niet geboden.

Wij zijn geneigd ons af te vragen wat de bedoeling en de reikwijdte is van art. 2:4 Awb..

Met de meeste hoogachting,

J.H. Scholten

J. Scholten-Orellanes



C/M/S/ Derks Star Busmann

bestemmingsplan neer te leggen. Dat was ook de doelstelling van het rijksbeleid, om aan deze oneigenlijke situaties ten langen leste een einde te maken. De provincie heeft aan dit Rijksbeleid een onjuiste uitvoering gegeven, door te stellen dat het in de gehele provincie Overijssel alleen stads- en dorpsrandgebieden zou mogen betreffen.

Het in de reactieve aanwijzing aanwezig geachte provinciaal belang is er niet; de motivering van het provinciaal belang ontbreekt en/of is ondeugdelijk. De betreffende bepaling waarop de aanwijzing ziet, raakt het provinciaal belang niet.

Ad 4. Er is sprake van dorpsrandgebied.

Omschrijving van de ligging van het plangebied

De gemeenteraad heeft op 14 december 2009 (productie 10) vastgesteld dat de Rosengarde is gelegen in *een* dorpsrandgebied.

Van belang in deze is de vraag of hier wordt voldaan aan het criterium 'Gelegen in stads- en dorpsrandgebieden.' Dit criterium wordt overigens door GS verkeerd aangehaald in de reactieve aanwijzing, zij spreken van 'aansluitend aan bestaand stads- of dorpsgebied.' De Omgevingsverordening geeft overigens geen definitie van het begrip "dorpsrandgebied."

In de Nota van Inspraak d.d. januari 2010 (productie 11) heeft de gemeenteraad op grond van de verschillende criteria hierover een afgewogen standpunt ingenomen.

Rosengarde ligt in een omgeving die zich enerzijds kenmerkt door agrarische activiteiten en anderzijds door verspreid voorkomende woningen en andere functies aan de rand van de kern Ankum/Dalfsen. Het terrein Rosengardeweg ligt van alle recreatieterrinen het dichtst bij een woonkern (te weten Ankum/Dalfsen), te weten op slechts 500/1000 meter afstand (zie productie 12, situatietekening van plangebied en omgeving).

Het gebied Rosengardeweg heeft al lang geen recreatief karakter meer. Langs de Rosengardeweg staan 53 recreatiewoningen waarvan het merendeel, 32 stuks, permanent bewoond mag worden. Ook de overige woningen worden al lang permanent bewoond en niet recreatief gebruikt. Bovendien zijn de woningen qua omvang niet aan te merken als een recreatiewoning, de kavels aan de Rosengardeweg zijn gemiddeld zo'n 3000 tot 3500 m² groot. Daarnaast zijn de recreatiewoningen niet in een specifiek recreatiegebied gesitueerd. Het terrein ligt direct aan de drukke N340 en is verder omgeven door vlakke landbouwgronden. Bossen en paden om te kunnen fietsen en wandelen (en dus te 'recreëren') ontbreken in de directe omgeving. Dit blijkt ook uit de Plattelandsvisie d.d. 23 april 2007 van de gemeente Dalfsen waarin aangegeven wordt dat de omgeving zich kenmerkt door grootschaligheid en een open karakter en het gebied geschikt is voor verdere economische ontwikkeling van landbouw en intensieve veehouderij. Hieruit blijkt dat het gebied niet geschikt is voor recreatie. Bovendien ligt

C/M/S/ Derks Star Busmann

het terrein Rosengaardeweg verder buiten de invloedssfeer van de Vecht (binnen deze invloedssfeer worden recreatieve functies het meest waardevol geacht) en buiten de Ecologische Hoofdstructuur.

Andere recreatiewoningen liggen wel verder van de kernen en in gebieden met een recreatieve infrastructuur of in gebieden met hoge(re) natuur- en landschapswaarden.³

Ten onrechte gaan GS er in hun reactieve aanwijzing vanuit dat het hier een bosgebied zou betreffen. Er is slechts sprake van een bomensingel direct om de woningen heen.

In de omgevingsvisie 2009 (productie 12) wordt stads- en dorpsranden gedefinieerd als en wel als volgt:

*"in de stads- en dorpsranden komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen als het landschap daaromheen. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur."*⁴

De woningen aan de Rosengaardeweg kenmerken zich als een specifieke woonbebouwing langs het lint van de N340, die overigens niet zichtbaar is omdat de woningen door een groensingel aan het zicht zijn onttrokken. De bebouwing in dit lint manifesteert zich hier overigens in verschillende, te onderscheiden functies. Naast de functie wonen manifesteert de bebouwing aan de zuidzijde van de N340 zich onder andere in de vorm van kassen en aan de noordzijde in de vorm van een horecabedrijf, een landbouwmechanisatiebedrijf en een school. Deze functies zijn kenmerkend voor een dorpsrandgebied. Het landbouwmechanisatiebedrijf heeft met goedkeuring van GS een aantal jaren geleden hier mogen uitbreiden, omdat het bedrijf zich concentreerde in een dorpsrand.

Conclusie appellant: GS hebben het gebied Rosengaardeweg ten onrechte niet als dorpsrandgebied aangemerkt. Er is in casu –zonder reactieve aanwijzing - ook geen sprake van strijd met het provinciale Omgevingsbeleid.

Overigens is de omgevingsvisie vastgesteld, na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Ad 5. Bijzondere omstandigheden

De reactieve aanwijzing van GS is niet concludent. GS zijn (blijkens de Omgevingsverordening pagina 45 titel 2.12 verblijfsrecreatie) van oordeel dat er al kwantitatief voldoende aanbod is, en dat verdere uitbreiding van het aantal recreatiewoningen ongewenst is. Daarmee geven GS impliciet aan dat er zonder de woningen aan de Rosengaardeweg voldoende aanbod is.

Vervolgens stellen zij dat de woningen aan de Rosengaardeweg behouden dienen te blijven voor de recreatieve verhuurmarkt. Het is GS echter bekend dat de woningen in kwestie in overwegende mate al jaren worden gebruikt voor permanente bewoning en in het geheel niet voor de recreatieve verhuurmarkt. Het doel van Provinciale Staten zoals omschreven in de

³ Omgevingsvisie Overijssel 2009, pagina 35 en 36.

⁴ Omgevingsvisie Overijssel 2009, pagina 36.

Productie 7

Aangetekend

College van burgemeester en wethouders en de
Raad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Bijl.: 2

Mr J.H.A. van der Grinten
advocaat

Advocaten en notarissen
Strawinskylaan 2001
Postbus 7564

1070 AP Amsterdam
Nederland

T +31 20 546 03 21

F +31 20 546 07 10

jan.vandergrinten@stibbe.com

www.stibbe.com

Onze ref.

JvdG/bk 1008264-435701

Datum

07 oktober 2004

Bestemmingplangebied De Rosengaerde

Geacht college, geachte raad,

Namens Vereniging De Rosengaerde, gevestigd aan de Rosengaardeweg 29, te (7722 PT) Dalfsen, wend ik mij tot u met betrekking tot het navolgende.

De minister van VROM heeft bij brief van 10 oktober 2003 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer de nieuwe beleidslijn ten aanzien van de problematiek rond permanente bewoning van recreatieverblijven uiteengezet. De leidende gedachte achter die beleidslijn is dat burgers op zo kort mogelijke termijn duidelijkheid dienen te verkrijgen ten aanzien van hun rechtspositie als bewoners van (voormalige) recreatiewoningen. In bedoelde brief stelt de minister dat de daarin vervatte beleidsverruiming aan gemeenten en provincies de mogelijkheid biedt om voor complexen van recreatie woningen waar nu feitelijk in grote mate onrechtmatig wordt gewoond, een bestemmingswijziging door te voeren van "recreatie" naar "wonen". Blijkens de brief van de minister doelt zij daarbij op complexen van recreatiewoningen:

die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig worden bewoond;

die zijn gelegen buiten de in de brief omschreven waardevolle en/of kwetsbare gebieden;

die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;

waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;

en waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

Voor het plangebied De Rosengaerde en de daarin gelegen woningen geldt dat is voldaan aan alle hiervoor genoemde voorwaarden om de thans vigerende recreatieve bestemming van het gebied te wijzigen in een woonbestemming. Dit is zelfs nog in sterker mate het geval dan de situatie waarin

het Rijksbeleid bedoelde bestemmingswijziging toelaat, nu van de permanente bewoning die in het onderhavige plangebied plaatsvindt al geruime tijd vast staat dat die *rechtmatig* is op grond van het in het verleden door uw gemeentebestuur gevoerde gedoogbeleid. Tenminste 60% van de woningen in het plangebied heeft daardoor een zaaksgebonden permanente woonstatus verkregen. Dit brengt mee dat herstel van het recreatieve karakter van het gebied nu noch in de toekomst een reële mogelijkheid is. Voor zover zich in het gebied daarnaast nog andere gevallen van permanente bewoning zouden voordoen, geldt dat daartegen in redelijkheid evenmin handhavend kan worden opgetreden nu het doel van handhaving uitsluitend het herstel van het recreatieve karakter van het gebied kan zijn. Deze eventuele gevallen behoren dan ook net als de ingevolge het gemeentelijk beleid gedoogde gevallen van permanente bewoning, in een bestemmingsplanwijziging van "recreatief naar "wonen" te worden betrokken.

Namens de vereniging verzoek ik u om de hiervoor bedoelde bestemmingswijziging van "recreatief naar "wonen" serieus in overweging te nemen. Zoals uit het voorgaande al blijkt is een dergelijke bestemmingswijziging naar de opvatting van de Vereniging De Rosengarde de enige reële mogelijkheid voor het plangebied De Rosengarde.

De Vereniging De Rosengarde wil u er in verband met het voorgaande op wijzen dat ook de thans door het nieuwe beleid van de minister aanzienlijk verruimde mogelijkheden om eventueel voorkomende illegale bewoning in het plangebied te legaliseren, meebrengen dat in ieder geval op dit moment daartegen in redelijkheid niet handhavend kan worden opgetreden. Eerst zal immers in ogenschouw moeten worden genomen dat het onderhavige plangebied zich in alle opzichten leent voor de door de minister geboden legalisatiemogelijkheid en zal het gemeentebestuur gemotiveerd uiteen moeten zetten of het deze mogelijkheid wenst te benutten. De Vereniging verzoekt u hierbij met klem om te worden betrokken in de gedachtevorming van het gemeentebestuur over deze kwestie.

Het voorgaande brengt mee dat de Vereniging ervan uit gaat dat het college ieder handhavend optreden tegen vermeende gevallen van permanente bewoning in het plangebied achterwege zal laten, zolang nog geen weloverwogen beslissing is genomen op welke wijze het door de minister uitgezette beleid voor permanent bewoonde recreatiewoningen ten aanzien van het onderhavige plangebied tot uitdrukking behoort te worden gebracht. Een weloverwogen beslissing in voornoemde zin brengt mee dat belanghebbenden bij de totstandkoming daarvan worden betrokken.

Graag verneem ik uw reactie op deze brief.

Hoogachtend,

J.H.A. van der Grinten

Vereniging Rosengarde
t.a.v. de heer mr. J.H. van der Grinten
Postbus 75640
1070 AP AMSTERDAM

Uw brief/kenmerk:
7 oktober 2004
JvdG/bk 100 8264-435701

Ons kenmerk: 550

Inlichtingen bij:
H. Lammertsen

Doorkiesnummer:
488235

Datum: 10 FEB. 2005

Onderwerp:
Bestemmingsplan Rosengarde

Geachte heer Van der Grinten,

In antwoord op uw bovengenoemde brief delen wij u mede, dat de afdoening van uw brief tot onze spijt onnodig lang heeft geduurd. Hiervoor willen wij onze welgemeende excuses aanbieden. Hieronder zullen wij ingaan op de beantwoording van uw brief.

1. Verzoek om bestemming te wijzigen in woondoeleinden

Namens de Vereniging De Rosengarde vraagt u in uw bovengenoemde brief zowel de gemeenteraad van Dalfsen als ons college de bestemming van de recreatiewoningen binnen het plangebied Rosengarde te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden".

U verwijst in uw brief naar de brief van de Minister van VROM van 10 oktober 2003, gericht aan de Voorzitter van de Tweede Kamer. In deze brief geeft de minister de contouren aan van de nieuwe beleidsmogelijkheden inzake de problematiek rond de permanente bewoning van recreatieverblijven. In dit verband wijst u er op, dat de leidende gedachte in die beleidslijn is dat burgers op zo kort mogelijke termijn duidelijkheid dienen te verkrijgen over hun rechtspositie als bewoners van (voormalige) recreatiewoningen. In de genoemde brief van de minister wordt aangegeven dat de daarin vervatte beleidsverruiming aan gemeenten en provincies de mogelijkheid biedt om voor complexen van recreatiewoningen waar nu feitelijk in grote mate onrechtmatig wordt gewoond, een bestemmingsplanwijziging door te voeren van "recreatie" naar "wonen". De minister doelt op complexen van recreatiewoningen:

- die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig worden bewoond;
- die zijn gelegen buiten de in de brief omschreven waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- en waarvan een bestemmingsplanwijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

In uw brief geeft u ook aan dat het nieuwe beleid van de minister aanzienlijk verruimde mogelijkheden biedt om eventueel voorkomende illegale bewoning in het plangebied te legaliseren, wat met zich meebrengt dat in ieder geval op dit moment daartegen in redelijkheid niet handhavend kan worden opgetreden.

2. Mogelijkheden voor gemeente in reactie brief Minister VROM

In antwoord op uw brief delen wij u mede namens de gemeenteraad van Dalfts en het volgende mede.

De discussie over onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen loopt al jaren. De huidige, scheefgegroeide situatie moet worden opgelost en een toekomstige scheefgroei moet worden voorkomen, aldus de minister.

De minister van VROM heeft in haar brief van 10 oktober 2003 inderdaad de contouren van het beleid met betrekking tot de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen bekend gemaakt. Kern van het probleem is dat het permanent bewonen van recreatieverblijven niet is toegestaan, maar in de praktijk veel voorkomt. In veel gemeenten is voor de bewoners van recreatieparken die permanent worden bewoond een onzekere situatie ontstaan. De minister wil met haar beleid een doorbraak forceren in de oplossing van deze lang slepende kwestie. Doel is dat er zo snel mogelijk duidelijkheid bij de burger ontstaat voor zijn of haar concrete situatie. De minister gaf de gemeenten tot 31 december 2004 de tijd om het beleid op dit terrein vast te stellen en aan haar burgers bekend te maken. Vervolgens hebben de gemeenten tot 31 december 2005 de tijd om dit beleid uit te voeren.

De gemeente heeft in beginsel drie mogelijkheden om duidelijkheid voor de bewoners van recreatiewoningen te scheppen:

1. Ten eerste kunnen gemeenten in bepaalde situatie het bestemmingsplan wijzigen. De bestemming wordt dan omgezet van "recreatie" in "woningen". Voorwaarde is dat het recreatiecomplex niet in een waardevol gebied ligt.
2. Ten tweede kunnen gemeenten een persoonsgebonden beschikking afgeven. De bestemming blijft dan "recreëren". De huidige bewoner mag met deze beschikking in zijn recreatiewoning blijven wonen, totdat hij verhuist of komt te overlijden.
3. Ten derde kunnen gemeenten er voor kiezen het verbod op het onrechtmatig bewonen van de recreatiewoning te handhaven en procedures in gang te zetten, die zullen leiden tot een gebruik overeenkomstig de recreatieve bestemming.

De gemeenteraad is in beginsel bevoegd uit deze drie mogelijkheden een keuze te maken. De beleidsvrijheid van de gemeente voor het maken van een keuze is groot.

3. Huidig beleid gemeente Dalfts en

Met betrekking tot de voor de burger te scheppen duidelijkheid delen wij u het volgende mee.

De gemeente Dalfts en heeft in 1994 beleidsregels vastgesteld voor de permanente bewoning van zomerhuizen. Het gebruik van zomerhuizen is onder het overgangsrecht gebracht. In Dalfts en geldt dat het permanent bewonen van zomerhuizen niet aan een persoon maar aan een object is gebonden (vergelijk de hierboven onder 2 bedoeld mogelijkheid, met dien verstande dat het gaat een objectgebonden beschikking).

Het beleid komt er op neer dat

- a. iedereen die op het adres van de recreatiewoning in het bevolkingsregister van onze gemeente op 1 juli 1994 staat ingeschreven, of;
- b. iedereen die aantoonde de recreatiewoning op 1 juli 1994 daadwerkelijk permanent te bewonen, in het zomerhuis permanent mag blijven wonen.

Als dit het geval was, dan heeft de recreatiewoning van deze eigenaren/gebruikers de status "recreatiewoning waar permanente bewoning is toegestaan" gekregen. Dit betekent dat ook rechtsopvolgers ten aanzien van de onder 1 genoemde recreatiewoningen, die hetzij door eigendomsoverdracht, hetzij door opvolgende huur de eigendoms- c.q. gebruiksrechten verkrijgen, de recreatiewoning permanent mogen bewonen.

Alle eigenaren en gebruikers zijn door middel van toezending van dit gedoogbeleid en diverse publicaties in diverse kranten van dit beleid op de hoogte gebracht.

Ook de eigenaren en/of de gebruikers van recreatiewoningen, die niet voor deze status in aanmerking kwamen, zijn hier schriftelijk over geïnformeerd.
Wij zijn dan ook van mening dat de verelste duidelijkheid voor de burger binnen de gemeente Dalfts, sinds de inwerkingtreding van dit gedoogbeleid, reeds bestaat.

Uit het vorenstaande volgt dat het vastgestelde gemeentelijke beleid voldoende zekerheid biedt voor eigenaren/bewoners van recreatiewoningen in de gemeente Dalfts, in dit geval in het plangebied Rosengaerde. Immers elke eigenaar/bewoner weet precies of hij de woning wel of niet permanent mag bewonen. Dit volgt expliciet uit het in 1994 vastgestelde gedoogbeleid. Voor zover het recreatiewoningen betreft die permanent mogen worden bewoond en die overeenkomstig de eerder genoemde beleidsregels worden bewoond, zal beslist niet handhavend worden opgetreden.

Een herziening van het bestemmingsplan behoort wat ons betreft wegens verschillende redenen niet tot de mogelijkheden, omdat

- dit in strijd is met provinciaal beleid;
- een bestemmingsplanherziening zou leiden tot onaanvaardbare precedënten. Immers ook andere eigenaren van recreatiewoningen zouden daaraan rechten kunnen ontleen waardoor het gemeentelijke beleid op losse schroeven zou komen te staan.

4. Conclusie

Samenvattend delen wij u mede dat:

- de rechtszekerheid van eigenaren/bewoners van recreatiewoningen binnen het plangebied Rosengaerde voldoende is gewaarborgd;
- dat het gemeentebestuur van Dalfts geen medewerking verleent aan een herziening van het bestemmingsplan zoals door u is gevraagd.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Dalfts,
Namens hen

De directeur van de hoofdafdeling Ruimtelijke
Ontwikkeling en Beheer.

Mr. A. Goeres

int. 004
24 september 2007

Mehr B

Motie Rosengaerdeweg

Gelet op het gegeven:

- dat het college van mening is dat het huidige beleid met betrekking tot het gebruik van recreatiewoningen ongewijzigd dient te blijven;
- dat in die gevallen waarin naar de mening van het college sprake is illegale permanente bewoning, handhavend dient te worden opgetreden;
- dat actualisering van het bestemmingsplan Rosengaerdeweg niet op korte termijn en als eerste valt te verwachten

Overwegende

- dat het huidige bestemmingsplan Rosengaerdeweg meer dan 20 jaar geleden is vastgesteld;
- de raad in meerdere instanties heeft aangegeven het wenselijk te achten dat het bestemmingsplan geactualiseerd dient te worden

Spreekt uit dat

- het wenselijk is dat het bestemmingsplan Rosengaerdeweg met spoed wordt geactualiseerd;
- dat de actualisatie ultimo 2008 afgerond dient te zijn;


Verzoekt het college

- al datgene te doen wat nodig is om de actualisatie van het bestemmingsplan Rosengaerdeweg af te ronden in 2008.

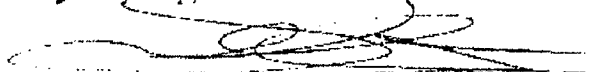
Toelichting

De ondergetekende(n) achten het niet langer wenselijk dat in het gebied Rosengaerdeweg nog veel langer gewerkt wordt op basis van een sterk verouderd bestemmingsplan. De actualisatie dient zodanig te geschieden dat, niet alleen het plan wordt opgewaardeerd op basis van de nieuwe regelgeving op het terrein van bestemmingsplannen, maar dat vooral bewoners en ook de raad, in het proces worden betrokken. Dit laatste om te bewerkstelligen dat nadien de aanleiding tot mogelijke procedures geminimaliseerd is en handhaving effectief en efficiënt kan plaatsvinden.


Arno van Dijk, namens de fractie van het CDA



Luce Nijkamp, namens de fractie van de CU

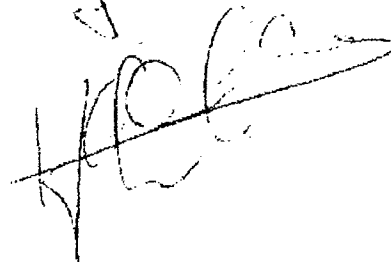


Johan Wiltvank, namens de fractie van de PvdA



✓ | 4H 1H 1H 1H
+ |

Aangefloten



24 september 2007

nr: 005 uit
Molles C.

Motie Rosengaerdeweg II

Gelet op het gegeven:

- dat het college van mening is dat het huidige beleid met betrekking tot het gebruik van recreatiewoningen ongewijzigd dient te blijven;
- dat in die gevallen waarin naar de mening van het college sprake is illegale permanente bewoning, handhavend dient te worden opgetreden;
- dat actualisering van het bestemmingsplan Rosengaerdeweg niet op korte termijn en als eerste valt te verwachten

Overwegende

- dat het huidige bestemmingsplan Rosengaerdeweg meer dan 20 jaar geleden is vastgesteld;
- de raad in meerdere instanties heeft aangegeven het wenselijk te achten dat het bestemmingsplan geactualiseerd dient te worden
- dat het door de indiener(s) niet wenselijk wordt geacht dat gedurende het proces van actualisatie handhaving procedures worden voortgezet.

Verzoekt het college

- De handhavingprocedures met betrekking tot het gebied aan de Rosengaerdeweg op te schorten tot het moment waarop het bestemmingsplan voor dat gebied is geactualiseerd en door de raad is vastgesteld.

Toelichting

De ondergetekende(n) achten het niet langer wenselijk dat in het gebied Rosengaerdeweg nog veel langer gewerkt wordt op basis van een sterk verouderd bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient dan ook op korte termijn te worden geactualiseerd (zie vorige motie). O.r: tijdens het proces van actualisatie te blijven handhaven achten ondergetekenden eveneens niet gewenst. Omdat de kans niet uitgesloten kan worden dat permanente bewoning na actualisatie wel wordt toegestaan, is het thans niet gewenst voor dit betreffende gebied de lopende procedures door te zetten dan wel nieuwe te starten.

Arno van Dijk, namens de fractie van het CDA

Johan Wiltvank, namens de fractie van de PvdA

V | III III III II
+ | III

Gegevens
Molles C.

----- Forwarded message -----

BIJLAGE 1 A

From: **Carla Kuijpers** <ckuijpers@lunos.nl>

Date: 2009/2/5

Subject: Terugkoppeling overleg Provincie Overijssel inzake Rosengardeweg

To: Raad@gemeenteraaddalfts.nlCc: Andre Bruins <andrebruins@isdenaam.nl>

Geachte raadsleden,

Graag informeer ik u namens het bestuur van Vereniging Rosengardeweg over de contacten die wij op verzoek van wethouder Goldsteen met de Provincie Overijssel hebben gelegd over de ter inzage liggende nieuwe Omgevingsvisie, en de daarin opgenomen tekst over het '*niet mee willen werken*' aan het omvormen van bestemmingsplannen van recreatie naar wonen.

Na een aanvankelijk al positief stemmend bezoek aan een voorlichtingsbijeenkomst over de omgevingsvisie in Kampen eerder deze maand, heb ik vorige week overleg kunnen voeren met de provinciaal ambtenaar die verantwoordelijk is voor de in de Omgevingsvisie opgenomen concepttekst over recreatiewoningen. Ik heb de wethouder, de werkgroep en het bestuur van de Vereniging Rosengardeweg direct inhoudelijk geïnformeerd over

mijn bevindingen.

In het overleg gaf de betreffende ambtenaar aan dat het thans een directe verantwoordelijkheid is van de gemeente om te besluiten een nieuw bestemmingsplan te maken, en ook welke bestemmingen men hier in opneemt. Zoals u wellicht bekend is, zijn met de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2008 de bestuurlijke verhoudingen gewijzigd. De provincie hoeft het bestemmingsplan niet meer goed te keuren, maar kan wel een (afwijkende) zienswijze indienen. Het blijft natuurlijk altijd verstandig om de argumentatie voor het bestemmingsplan van te voren even kort te sluiten door middel van vooroverleg, maar de tekst van de Omgevingsvisie is volgens de verantwoordelijk ambtenaar zeker niet leidend.

De tekst in de Omgevingsvisie is opgenomen naar aanleiding van een eerdere inventarisatie door het ministerie van VROM (van ruim voor uw besluitvorming over de Rosengardeweg) onder alle betrokken gemeenten in Nederland, waarin gevraagd werd naar bestemmingsplannen die mogelijk voor omvorming van recreatie naar wonen in aanmerking kwamen. Het ministerie van VROM heeft de provincie nadrukkelijk om opname van een dergelijke paragraaf in de Omgevingsvisie gevraagd, maar ook in het bestaande streekplan is een dergelijke paragraaf al opgenomen. In dit licht bezien, klinkt de tekst in de Omgevingsvisie al heel anders en is het vaststellen van de nieuwe Omgevingsvisie geenszins maatgevend voor het mogelijk maken van wonen aan de Rosengardeweg.

Ik kreeg aanvullend uitgelegd dat de provincie in de omgevingsvisie bewust gekozen heeft voor een korte tekst en niet voor een uitgebreide omschrijving wanneer wel of niet meegewerkt zou kunnen worden, ook al omdat dit tegenwoordig immers een verantwoordelijkheid van de gemeenten is. Wel heeft de provincie met deze tekst beoogd een duidelijk kader neer te zetten. De tekst als zodanig moet derhalve gelezen worden als een 'in principe' verklaring. Mits goed onderbouwd mag de gemeente Dalfsen geheel zelfstandig besluiten het bestemmingsplan Rosengardeweg een nieuwe bestemming te geven. Het is dus helemaal aan U als gemeenteraad om te besluiten om de Rosengardeweg positief (als woongebied) te bestemmen.

Ik heb vervolgens gesteld dat de gemeente Dalfsen zorgvuldig bezig is met het uitvoeren van een *Onderzoek actualisatie bestemmingsplannen recreatiewoningen* en dat dit onderzoeksresultaat een goede basis zal bieden voor eventuele nieuwe bestemmingsplannen, c.q. de wijziging van bestemmingsplannen voor de recreatiegebieden. Mijn conclusie is dat het goed lijkt om, zodra het onderzoek gereed is en verdere conclusies kunnen worden getrokken, nader met de provincie te overleggen. Dit heb ik ook geadviseerd aan wethouder Goldsteen en de projectgroep, met in afschrift een bericht aan het bestuur van Vereniging Rosengardeweg.

Momenteel wacht de Vereniging Rosengardeweg de uitnodiging voor af voor de bijeenkomst welke binnenkort gepland wordt over de eerste onderzoeksresultaten.

Ik hoop u hiermee naar tevredenheid te hebben geïnformeerd, en ben uiteraard beschikbaar voor eventuele vragen.

Met vriendelijke groet,

Mr. C.J. Kuijpers,

Lunos Management B.V.

Plaggeweg 26

8076 PM Vierhouten

0577-410234