
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indiener 1 (kenmerk 12727) -plangebied Bosweg-.....	3
2. Indiener 2 (kenmerk 12781) -plangebied Rosengardeweg-	4
3. Indiener 3 (kenmerk 12777) -plangebied Rosengardeweg-	8
4. Indiener 4 (kenmerk 12766) -plangebied Rosengardeweg-	8
5. Indiener 5 (kenmerk 12782) en indiener 6 (kenmerk 12779) -plangebied Rosengardeweg-.....	11
Kennisgeving	14
1.3. Kennisgeving	14
1. Waterschap Groot Salland	14

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen” heeft van **21 maart 2013 tot en met 2 mei 2013** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn zes er zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1. Indiener 1 (kenmerk 12727) -plangebied Bosweg-

- a. Indiener geeft aan waarom het bouwvlak/perceel nummer 2779 eind jaren 60 – begin jaren 70 niet werd bebouwd. De oorzaak was verschil van inzicht tussen eigenaar en gemeente over het uitwegen van de te bouwen recreatiewoning. De aspirant koper van het perceel 2080 (Bosweg 74) heeft de oplossing van dat “uitwegprobleem” naar de toekomst verschoven door ook perceel 2799 aan te kopen. Deze aankoop was mede te bezien als een belegging. Bij eventuele gewijzigde inzichten bij het gemeentebestuur of de eigenaar zelf met betrekking tot zo’n uitweg kon immers alsnog een recreatiewoning worden gerealiseerd.

Indiener neigt er naar dat het bouwvlak voor het kadastrale perceel 3711 is komen te vervallen als gevolg van een onjuiste codering. Dan is het zaak dat die fout wordt hersteld. Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan, ook toen, niet bekend werd gemaakt op het huisadres van een belanghebbende. Indiener is van mening dat een belanghebbende, zeker als hij zijn hoofdverblijf buiten Dalfsen heeft, in alle redelijkheid niet op de hoogte kon zijn van de herziening van het betreffende bestemmingsplan. Als hij het wel had geweten dan had hij ongetwijfeld beroep ingesteld. De toenmalige eigenaar is kort na de vaststelling van het bestemmingsplan overleden.

- b. Volgens het College van B&W ligt het perceel in de EHS. Ondanks dit waarschijnlijke gegeven gebeuren er binnen het plangebied nog steeds dingen die haaks staan op het belang van de bescherming van de EHS. Indiener heeft het gemeentebestuur al eens een aantal suggesties aan de hand gedaan ter bescherming van de waarden die de EHS dienen. Het bestuur heeft dit voor kennisgeving aangenomen.
- c. De (belasting)rechter heeft een uitspraak gedaan over een WOZ beschikking, waaruit blijkt dat de gemeente gerechtigd is om de waarde van beide percelen 2779 (bos) en 2780 (recreatieterrein met woning) belastingtechnisch in een aanslag te betrekken alsof het een recreatieperceel betreft, waardoor aan het geheel een aanmerkelijk hogere waarde wordt toegekend dan (de som van) de reële waarde van de afzonderlijke kadastrale percelen zou rechtvaardigen. Deze uitleg neigt ook meer naar de aanvaarding van de functie van perceel 2979 in een recreatief bestek dan in bos/natuur beleidsgebied.

Conclusie: er bestaat voldoende aanleiding om het perceel met het kadastrale nummer 2779 van een bouwvlak te voorzien met de bestemming R-RWT.

Reactie gemeente:

Volgens het huidige Bestemmingsplan Hessum-Bosweg heeft het perceel 2799 de bestemming: "natuurgebied". Waarom een eventuele bouwmogelijkheid met de vaststelling van dit bestemmingsplan is komen te vervallen is niet te achterhalen. De toelichting van dit bestemmingsplan vermeldt niets over het vervallen van bouwvlakken. Het is daarom niet bekend of er expliciet een ruimtelijke afweging is gemaakt om dit bouwvlak te laten vervallen, bijvoorbeeld omdat er jarenlang geen gebruik is gemaakt van eventuele bouwrechten. Een zodanige omstandigheid kon er ook toen toe leiden, dat als gevolg van gewijzigde ruimtelijke inzichten, een bouwmogelijkheid niet langer gewenst was en daarom werd ingetrokken. Het is niet bekend of er een dergelijke afweging heeft plaatsgevonden.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan uit 1984 is geen beroep ingesteld. Het bestemmingsplan is vanaf 1984 onherroepelijk. Het perceel heeft daarom vanaf 1984 volgens het huidige bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid..

Nu, bijna 29 jaar later, stellen wij vast dat de mogelijke bouwrechten uit het verleden zijn verwerkt. Bovendien ligt dit gebied in de EHS, waardoor nieuwe bouwmogelijkheden niet kunnen worden toegelaten. Ook als het gebied buiten de EHS zou liggen, zou aan het verzoek niet worden meegewerkt, omdat (mogelijke) bouwrechten uit het verleden zijn verwerkt".

Aanvulling naar aanleiding van de zienswijze:

De ingediende zienswijze werpt geen nieuw licht op de zaak. Waarom het bouwvlak is komen te vervallen is niet duidelijk. De verantwoordelijkheid lag bij de toenmalige eigenaar.

De toenmalige eigenaar had de mogelijkheid tegen het bestemmingsplan bezwaar en beroep aan te tekenen. Wij stellen vast dat dit niet is gebeurd en dat daarmee het Bestemmingsplan Hessum-Bosweg onherroepelijk is geworden. Dit bestemmingsplan wordt nu geactualiseerd, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande feitelijke en planologische situatie. Volgens de provinciale Omgevingsverordening Overijssel 2009 is een herbestemming voor dit bouwvlak niet mogelijk, omdat het perceel binnen de EHS ligt.

Het feit dat de (belasting)rechter een recreatief medegebruik van dit perceel mogelijk acht, doet daaraan niet af.

2. Indiener 2 (kenmerk 12781) -plangebied Rosengardeweg-

- a. Indiener is van mening dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met individuele belangen, ook niet naar aanleiding van de ingediende inspraakreactie. Als deze belangenafweging wel was gemaakt, dan was die niet generiek van aard geweest, maar gedifferentieerd op grond van verschillen tussen eigenaren van recreatiewoningen.
- b. Op grond van de uitspraak van de Raad van State moet het Bestemmingsplan Rosengardeweg op onderdelen worden aangepast. Op basis van algemene beginselen van behoorlijk bestuur moet dit bestemmingsplan nader worden ingevuld. De eigenaren aan de Rosengardeweg mogen er op vertrouwen dat het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan rechtskracht heeft en behoudt, ook wanneer een deel van het plan door middel van de reactieve aanwijzing buiten werking is gesteld.
- c. De nota van inspraak stelt: "Er is altijd van uitgegaan dat het Bestemmingsplan Rosengardeweg een pilot is voor het actualiseren van de (verouderde) bestemmingsplannen voor recreatiewoningen". Dit is onjuist. De gemeenteraad heeft uitgebreid en goed beargumenteerd dat wonen aan de Rosengardeweg mogelijk is, dat het plangebied Rosengardeweg aan de voorwaarden voldoet voor het mogelijk maken van wonen in recreatiewonin-

gen, en dat daar invulling aan gegeven dient te worden met het bestemmingsplan Rosengaardeweg. De Rosengaardeweg voldoet, in afwijking van de andere bestemmingsplannen voor recreatiewoningen in Dalfsen, aan de voorwaarden voor legalisering.

- d. Omwille van de uniformiteit is het niet nodig bestemmingsplannen samen te voegen, zeker niet omdat de gemeenteraad aantoonbare verschillen tussen de Rosengaardeweg en de overige recreatieterreinen heeft vastgesteld.
- e. De eigenaren die op het moment van vaststelling van het Bestemmingsplan Rosengaardeweg daar woonachtig waren kunnen persoonsgebonden woonrechten worden gegeven. Het Bestemmingsplan Rosengaardeweg kan verder ongemoeid worden gelaten.
- f. Met het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan Rosengaardeweg wordt geen recht gedaan aan de wens van de gemeenteraad om het woongebruik aan de Rosengaardeweg te legaliseren. Dit gebeurt alleen voor de 32 objectgebonden gedoogsituaties. Voor de overige eigenaren niet. Voor de overige eigenaren kan worden gekozen voor persoonsgebonden woonrechten. Dit kan met het – ook door de provincie Overijssel in haar reactieve aanwijzing genoemde - Persoonsgebonden Overgangsrecht op grond van artikel 3.2.3 Bro.

Reactie gemeente:

Ad a De belangen van belanghebbenden zijn gewogen. De wettelijke ruimte die de gemeente heeft om wonen toe te staan wordt onder andere begrensd door de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Artikel 2.12.3, lid 1 bepaalt: "De regels van bestemmingsplannen sluiten permanente bewoning van recreatiewoningen en recreatieverblijven uit".

Artikel 2.12.4 van deze verordening bepaalt dat bestemmingsplannen niet in een wijziging van geldende bestemmingsplannen voorzien waarbij aan een recreatiewoning die op enig moment als zodanig is gebouwd, een woonbestemming wordt toegekend. Ingevolge het tweede lid van dit artikel kan, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, aan recreatiewoningen een woonbestemming worden toegekend voor zover deze recreatiewoningen al vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond werden en deze permanente bewoning sindsdien onafgebroken is voortgezet voor zover:

- voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 voor (bestaande) reguliere woningen;
- voldaan wordt aan relevante milieuwet- en regelgeving; en
- de recreatiewoningen in stads- en dorpsrandgebieden staan voor zover het niet gaat om gebieden die zijn aangewezen als EHS en Nationaal Landschap.

De Raad van State heeft bepaald dat de recreatiewoningen aan de Rosengaardeweg niet in een dorpsrandgebied zijn gelegen, zodat niet wordt voldaan aan alle voorwaarden genoemd in artikel 2.12.4.

Er is daarom geen wettelijke ruimte om aan de recreatiewoningen een woonbestemming toe te kennen.

Ad b. Het Bestemmingsplan Rosengaardeweg is op een onderdeel door de Raad van State vernietigd, omdat dit in strijd is met de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Hoewel de gemeenteraad heeft geprobeerd voor alle recreatiewoningen aan de Rosengaardeweg permanente bewoning toe te staan, kan dit volgens de uitspraak van de Raad van State van 18 juli 2012 nr. 201100701/1/R1 niet.

In de raadsnotie van 25 januari 2010 is er rekening mee gehouden dat er een situatie kan ontstaan dat permanente bewoning niet voor alle recreatiewoningen kan worden toegestaan. In de motie wordt het College van B&W gevraagd de hiervoor bedoelde bewoners van de Rosengaardeweg tevens te melden dat ingeval het bestemmingsplan zodanig wordt vastgesteld dat permanente bewoning van hun recreatiewoning toch niet mogelijk wordt, een voorziening wordt getroffen in de vorm van een zogenaamde persoonsgebonden ontheffing, zoals bedoeld in artikel 4.1.1 van het Bro.

Het College van B&W heeft hieraan uitvoering gegeven en de betreffende bewoners daarover per brief van 18 februari 2010 geïnformeerd,

Artikel 4.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is komen te vervallen. Dit wettelijke regiem is overgenomen door de Wabo. Op grond van de Wabo is het mogelijk een persoonsgebonden omgevingsvergunning te verlenen aan bewoners die vóór of op 31 oktober 2003 in de recreatiewoning woonden en er sindsdien onafgebroken wonen. Deze restrictie gold ook in artikel 4.1.1. Bro.

Het College van B&W heeft in zijn brief van 18 februari 2010 toegezegd deze persoonsgebonden omgevingsvergunningen te verlenen als dit wettelijk mogelijk is.

Indiener kon en mocht er niet op vertrouwen dat alle recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden, omdat het College van Gedeputeerde Staten vóór de bekendmaking van het bestemmingsplan een reactieve aanwijzing heeft vastgesteld, die gelijktijdig met het bestemmingsplan is bekendgemaakt.

Ad c. De gemeenteraad heeft besloten dat er eerst een bestemmingsplan voor de Rosengardeweg moest worden gemaakt. Dit is ook gebeurd. De ervaringen en juridische conclusies uit dit proces zouden dan worden gebruikt om uiteindelijk één bestemmingsplan te maken voor alle recreatieterreinen. Dit is ook gebeurd. Het College van B&W is er altijd van uitgegaan dat er uiteindelijk één bestemmingsplan voor recreatiewoningen zou gaan gelden. Het College van B&W heeft de raad hier ook steeds over geïnformeerd.

Ad d. Er zijn verschillende redenen die er voor pleiten één bestemmingsplan voor recreatiewoningen vast te stellen. Dit bestemmingsplan, ook die voor de Rosengardeweg, vloeit voort uit de actualiseringplicht die de Wet ruimtelijke ordening kent. Alle bestemmingsplannen moeten vóór 1 juli 2013 zijn geactualiseerd. Met het actualiseren van bestemmingsplannen is gestart in 2005. Toen is er voor gekozen om de verschillende bestemmingsplannen voor recreatieverblijven (campings, zomerhuizen etc) in één bestemmingsplan op te nemen. Op die manier worden uniforme regels voor alle recreatieterreinen vastgesteld.

Bovendien worden op die manier de regels voor recreatiewoningen gelijkgetrokken. Voor de toetsing aan bestemmingsplannen is het functioneel en doelmatig wanneer er meer uniformiteit in de regels is. Omdat bestemmingsplannen digitaal op ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst is het niet nodig dat er een afzonderlijk bestemmingsplan voor de Rosengardeweg zou gelden. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende plancontour wordt immers op de kaart van ruimtelijke plannen weggezet. In dat verband maakt het geen verschil of er een afzonderlijk bestemmingsplan wordt gemaakt.

Eén uniform bestemmingsplan geeft ook meer duidelijkheid, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en voorkomt fouten bij toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan.

Tenslotte wordt ook voldaan aan wettelijk geformuleerde standaarden voor ruimtelijke plannen. Juridisch komen de belanghebbenden aan de Rosengardeweg niet in een nadeliger positie als één totaalplan wordt vastgesteld.

Bij de volgende actualisering ligt het voor de hand dat deze plangebieden alle worden opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

Ad e. Zie ad a en d.

Ad f. De reactieve aanwijzing van de provincie vermeldt over persoonsgebonden overgangsrecht het volgende:

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is voor het onderdeel Verblijfsrecreatie (2.12) opgenomen dat bestemmingsplannen permanente bewoning van recreatiewoningen dienen uit te sluiten en dat deze plannen niet kunnen voorzien in toekenning van een woonbestemming aan recreatiewoningen die op enig moment als zodanig zijn gebouwd. Een woonbestemming kan,

*in afwijking van de algemene regel alleen worden toegekend als voldaan wordt aan de in artikel 2.12.4 lid 2 vermelde criteria. Het gaat bij deze criteria om recreatiewoningen die voor of op 31 oktober 2003 permanent bewoond werden en deze permanente bewoning sindsdien onafgebroken is voortgezet en waarbij voldaan is aan de eisen van het Bouwbesluit en de milieuwet- en regelgeving. Tevens moet het gaan om recreatiewoningen die staan in stads- of dorpsrandgebieden, voor zover het niet gaat om gebieden die zijn aangewezen als EHS en Nationaal Landschap. Tegen onrechtmatige bewoningssituaties waarbij legalisatie niet mogelijk is, zal een gemeente of handhavend moeten optreden **of gebruik kunnen maken van de beschikbare (wettelijke) mogelijkheden (het afgeven van een persoonsgebonden gedoogbeschikking, een persoonsgebonden ontheffing of het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht).***

Met de uitvoering van de raadsmotie van 25 januari 2010 heeft het College van B&W per brief van 18 februari 2010 toegezegd persoonsgebonden omgevingsvergunningen te verstrekken aan de bewoner van een recreatiewoning, die daar vóór of op oktober 2003 woonde, en daarin sedertdien onafgebroken heeft gewoond en aan de wettelijke voorwaarden voldoet.

In het bestemmingsplan kan volgens de Omgevingsverordening Overijssel 2009 ook persoonsgebonden overgangsrecht worden opgenomen. Volgens de Omgevingsverordening kan dit persoonsgebonden overgangsrecht worden opgenomen voor de bewoner van een recreatiewoning, die daar op 31 oktober 2003 of eerder woonde en die daar sedertdien onafgebroken heeft gewoond. Gezien de strekking van de motie van 25 januari 2010 is gekozen voor het verstrekken van persoonsgebonden omgevingsvergunningen. Dit heeft de voorkeur boven persoonsgebonden overgangsrecht, omdat dergelijke vergunningen blijven gelden, zolang de betreffende bewoner aan wie de vergunning is verstrekt, aldaar permanent woonachtig blijft.

Persoonsgebonden overgangsrecht is blijkens de wetsgeschiedenis niet direct bedoeld voor een omvangrijke groep (nader aan te wijzen) personen, maar is bedoeld als uitzondering voor een of een aantal natuurlijke personen vanwege onbillijkheid van overwegende aard. Persoonsgebonden overgangsrecht kan daarom in bepaalde, specifieke gevallen worden opgenomen voor concrete personen, met de bedoeling dat de met het bestemmingsplan strijdige situatie binnen die planperiode wordt beëindigd. Indien de met het bestemmingsplan strijdige situatie niet binnen de planperiode zal worden beëindigd, omdat dezelfde bewoner nog permanent woonachtig is, vergt dit bij een volgende planperiode een hernieuwde regeling.

Omdat in dit geval ook voor het van toepassing zijn van het persoonsgebonden overgangsrecht volgens de Omgevingsverordening de eis geldt van permanente bewoning door de betreffende bewoner reeds vóór of op 31 oktober 2003, impliceert dit niet een betere situatie voor de bewoner in kwestie ten opzichte van een persoonsgebonden omgevingsvergunning.

Een persoonsgebonden omgevingsvergunning geeft de belanghebbende uiteindelijk meer rechtszekerheid.

Artikel 3.2.3 Bro luidt als volgt:

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 3.2.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Het overgangsrecht als bedoeld in artikel 3.2.3 Bro is niet van toepassing, omdat artikel 2.12.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 bepaalt dat uitsluitend persoonsgebonden overgangsrecht kan worden opgenomen voor de permanente bewoning van recreatiewoningen,

voor zover de recreatiewoningen vóór of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en dat gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet.

3. Indiener 3 (kenmerk 12777) -plangebied Rosengardeweg-

Indiener is van mening dat ten aanzien van haar perceel onvoldoende rekening is gehouden met alle feiten en omstandigheden, waaronder het jarenlang niet of onvoldoende handhaven, het ontbreken van een recreatieve omgeving, het ten onrechte onthouden van een gedoogbeschikking in 1995 en daarom het handelen in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met de wens van de gemeenteraad om voor de Rosengardeweg tot een definitieve regeling te komen waarbij de eigenaren zoveel mogelijk gelijk zouden worden behandeld, zoals in het actuele plan tot uitdrukking kwam. Kennelijk zijn feiten en omstandigheden onvoldoende onderzocht en afgewogen waardoor ten onrechte aan het perceel van indiener de mogelijkheid tot wonen wordt onthouden.

Indiener acht het als gevolg van de verschillen tussen de gebieden en de bijzondere omstandigheden dat zij er op basis van het vastgestelde Bestemmingsplan Rosengardeweg er op mocht vertrouwen dat ze de recreatiewoning (permanent) mag bewonen. Die mogelijkheid wordt haar nu onthouden. Indiener vindt het onredelijk om alle gebieden nu te vatten in één bestemmingsplan, omdat de Rosengardeweg op die manier opnieuw in een planprocedure wordt betrokken.

Reactie gemeente:

Het Bestemmingsplan Rosengardeweg is op een onderdeel vernietigd, omdat dit in strijd is met de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Hoewel de gemeenteraad heeft geprobeerd voor alle recreatiewoningen aan de Rosengardeweg permanente bewoning toe te staan, kan dit volgens de uitspraak van de Raad van State niet. In de raadsnotie van 25 januari 2010 is er rekening mee gehouden dat er een situatie kan ontstaan dat permanente bewoning niet voor alle recreatiewoningen kan worden toegestaan. In de motie wordt het College van B&W gevraagd de hiervoor bedoelde bewoners van de Rosengardeweg tevens te melden dat ingeval het bestemmingsplan zodanig wordt vastgesteld dat permanente bewoning van hun recreatiewoning toch niet mogelijk wordt, een voorziening wordt getroffen in de vorm van een zogenaamde persoonsgebonden ontheffing, zoals bedoeld in artikel 4.1.1 van het Bro.

Het College van B&W heeft hieraan uitvoering gegeven en de betreffende bewoners daarover per brief van 18 februari 2010 geïnformeerd. Indiener kon en mocht er daarom niet op vertrouwen dat de recreatiewoning permanent bewoond mocht worden, ook omdat het College van Gedeputeerde Staten vóór de bekendmaking van het bestemmingsplan een reactieve aanwijzing heeft vastgesteld, die gelijktijdig met het bestemmingsplan is bekendgemaakt.

Omdat de Rosengardeweg niet wordt aangemerkt als een dorpsrandgebied zijn er ruimtelijk geen argumenten om de Rosengardeweg als een zelfstandig plangebied aan te merken. De uitspraak van de Raad van State over de reactieve aanwijzing heeft consequenties voor alle recreatiewoningen. In het belang van uniforme regels voor recreatiewoningen is er daarom één bestemmingsplan opgesteld. Op die manier worden alle recreatiewoningen op gelijke wijze behandeld. Het uiteindelijke doel is één actueel bestemmingsplan voor alle recreatiewoningen (en terreinen).

4. Indiener 4 (kenmerk 12766) -plangebied Rosengardeweg-

- a. Het bestemmingsplan bestaat uit twee categorieën: recreatieterreinen en recreatiewoningen. Nergens komt in het plan een geloofwaardige onderbouwing voor waarom dit onderscheid wenselijk en bestuurlijk efficiënt is om in één bestemmingsplan onder te brengen.
- b. Er kunnen om principiële redenen vraagtekens worden gezet bij de consequenties ten aanzien van de gevolgen van de door de provincie Overijssel vastgestelde reactieve aanwijzing te regelen in een totaalplan. De onderliggende argumenten heeft indiener genoemd

in zijn reactie van 29 januari 2013. Hij verzoekt de tekst hier als herhaald en ingelast te beschouwen. Indiener kan nergens uit de stukken of uit verslagen van zittingen opmaken dat een zelfstandig plan voor de Rosengardeweg niet mogelijk zou zijn. In het oog springt de neiging van het college om de rechter(s) tot goedkeurend medebestuurslid van gemeentebestuur te maken.

In verband met de reactieve aanwijzing ging de discussie om het begrip “dorpsrandgebied”. De Omgevingsverordening kent hiervoor niet een duidelijke definitie. Indiener constateert dat de regels in het bestuursrecht steeds meer lijken te gaan om “kapstokartikelen”, die het in de rechtspraak doorgaans niet haalden. Daarbij komt dat er met een dergelijke “vage norm” als het ware een omgekeerde bewijslast wordt geïntroduceerd.

Concluderend kan men stellen dat G.S. op het allesbeslissende punt het voordeel van de twijfel heeft gekregen op een wijze die menigeen heeft verbaasd, aldus de indiener.

De feitelijke situatie is niet veranderd. Waarom bestaat nu de hardnekkige neiging dit plan weg te stoppen in een groter geheel waar het niet meer is terug te vinden. Wiens belang is daarmee gediend?

- c. In 1995 is aan een aantal bewoners van recreatiewoningen een objectgebonden gedoogbeschikking afgegeven. Dit is als het ware een toezegging van het gemeentebestuur om in die individuele situatie niet handhavend op te treden, inclusief toekomstige bewoners. Wilde men deze omzetten in planologisch rechten dan moest de gangbare WRO procedure worden doorlopen. Bestaande rechten zouden op die manier via de WRO kunnen worden omgezet in planologische rechten. G.S. hebben dit tegengehouden. De mogelijkheid tot permanente bewoning werd voor alle bewoners geschrapt. Had de provincie geen reactieve aanwijzing gegeven, dan was haar positie verzwakt. Op de zitting bij de Raad van State over de reactieve aanwijzing werd door de raadvrouw van Gedeputeerde Staten meege-deeld, dat de betreffende bewoners hun eertijds verworven rechten mochten behouden, hetgeen door de Raad van State in zijn uitspraak in 2.15 onder “Ten overvloede” nader is omschreven.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt door middel van de aanduiding “specifieke vorm van wonen – permanente bewoning” de objectgebonden gedoogbeschikking planologisch gere-geld. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Wat is er met de provincie besproken en wat is de aard c.q. de wettelijke basis om deze in het plan op te nemen?. En als dit gedoogrechten zijn, is dit wel in overeenstemming met de jurisprudentie van de Raad van State.

- d. Gemeente Dalfsen wil actief ingezetenen bij haar beleid betrekken. Indiener wijst er op dat het hiervoor belangrijk is dat het uitgangspunt voor een beleidsvoornemen (de premisse) juist is. Het valt indiener op dat zodra het over recreatiewoningen en recreatieterreinen gaat uitgegaan wordt van het beginsel dat hier uitsluitend recreatiewoningen mogelijk zijn. Er is blijkbaar geen discussie mogelijk over de vraag of er aan de Rosengardeweg recrea-tiewoningen staan of dat hier sprake is van een gewone woonbuurt. Omdat in dit geval een uitgangspunt is gekozen dat er op neer komt dat hier sprake is van recreatiewoningen, stelt inspraak eigenlijk niets meer voor.
- Indiener vraagt zich af wat de (maatschappelijke) gevolgen zullen zijn van het beleid, in de context van de nog vast te stellen handhavingsnota. Het simpele gevolg is dat de huizen minder aantrekkelijk worden voor potentiële kopers. Dit heeft grote gevolgen voor eigena-ren.
- e. Indiener heeft gevraagd het omschreven uitgangspunt in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen, maar stelt vast dat dit niet is gebeurd.

Reactie gemeente:

Ad a. Er zijn verschillende redenen die er voor pleiten één bestemmingsplan voor recreatiewoningen vast te stellen. Dit bestemmingsplan, ook die voor de Rosengardeweg, vloeit voort uit de actualiseringplicht die de Wet ruimtelijke ordening kent. Alle bestemmingsplannen moeten vóór 1 juli 2013 zijn geactualiseerd. Met het actualiseren van bestemmingsplannen is gestart in 2005. Toen is er voor gekozen om de verschillende bestemmingsplannen voor recreatieverblijven (campings, zomerhuizen etc) in één bestemmingsplan op te nemen. Op die manier worden uniforme regels voor alle recreatieterreinen vastgesteld.

Bovendien worden op die manier de regels voor recreatiewoningen gelijkgetrokken. Voor de toetsing aan bestemmingsplannen is het functioneel en doelmatig wanneer er meer uniformiteit in de regels is. Omdat bestemmingsplannen digitaal op ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst is het niet nodig dat er een afzonderlijk bestemmingsplan voor de Rosengardeweg zou gelden. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende plancontour wordt immers op de kaart van ruimtelijke plannen weggezet. In dat verband maakt het geen verschil of er een afzonderlijk bestemmingsplan wordt gemaakt.

Eén uniform bestemmingsplan geeft ook meer duidelijkheid, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en voorkomt fouten bij toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan.

Tenslotte wordt ook voldaan aan wettelijk geformuleerde standaarden voor ruimtelijke plannen. Juridisch komen de belanghebbenden aan de Rosengardeweg niet in een nadeliger positie als één totaalplan wordt vastgesteld.

Bij de volgende actualisering ligt het voor de hand dat deze plangebieden alle worden opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

Ad b. Buiten de termijn om heeft indiener een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is beantwoord en de raad is hierover geïnformeerd.

De uitspraak van de Raad van State over de reactieve aanwijzing heeft consequenties voor alle recreatiewoningen. In het belang van uniforme regels voor recreatiewoningen is er daarom één bestemmingsplan opgesteld. Een afzonderlijk bestemmingsplan voor de Rosengardeweg heeft voor de belanghebbende bewoners aan de Rosengardeweg geen meerwaarde, omdat in dit bestemmingsplan dezelfde systematiek gevolgd wordt als in het Bestemmingsplan Rosengardeweg.

De Raad van State heeft uitspraak gedaan over de reikwijdte van het provinciaal belang.

Daarmee is duidelijk geworden wat de wettelijke ruimte is om aan recreatiewoningen de bestemming woondoeleinden te geven. Vanzelfsprekend is die uitspraak van belang voor de uitleg van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en daarmee de ruimtelijke mogelijkheden voor recreatiewoningen.

Ad c. In punt 2.15 van de uitspraak van de Raad van State wordt het volgende overwogen door de Raad van State:

Ten overvloede wijst de Afdeling er op dat het college ter zitting heeft gesteld dat het feit dat de recreatiewoningen in strijd met de geldende bestemming worden bewoond, geen reden kan zijn een woonbestemming toe te kennen. Het college heeft daarbij gesteld dat, waar gemeentebesturen op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingsverordening een objectgebonden gedoogbeschikking hebben toegekend, dit als een te respecteren bestaand recht kan worden aangemerkt, hetgeen naar het oordeel van het college door middel van een daarop toegesneden aanduiding en gebruiksvoorschrift in het plan kan worden opgenomen.

Vanzelfsprekend vloeit deze toevoeging voort uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Verkregen rechten moeten worden geëerbiedigd. De gebruiksregeling (op de verbeelding en in de regels) komt tegemoet aan datgene wat de provincie heeft toegezegd en de Raad van State heeft overwogen. In 6.5, onder a van de regels is het volgende bepaald:

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend: a. het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, met dien verstande dat permanente bewoning op grond van een objectgebonden gedoogbeschikking zoals die zijn opgenomen in Bij-

lage 3 Lijst van permanente bewoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – permanente bewoning".

Deze regel is door de gemeente opgesteld en is besproken in het Ambtelijke Overleg Ruimtelijke Ordening van gemeente en provincie. Ambtelijk is ingestemd met deze regeling. GS hebben geen reactie ingediend tegen het voorontwerp en geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Ad d. Het klopt dat de gemeente Dalfsen burgers wil betrekken bij nieuwe beleidsontwikkelingen. Ook in het kader van dit bestemmingsplan is er een inloopmiddag georganiseerd en kon er schriftelijk een inspraakreactie worden ingediend.

Een bestemmingsplanregeling moet wel passen in de context van de wettelijke mogelijkheden, onder andere van de provincie. Daardoor is de beleidsvrijheid om zaken naar eigen inzicht van gemeente te regelen beperkt. De gemeente moet altijd rekening houden met "hogere wetgeving" van rijksoverheid en de provincie.

De handhavingsnota wordt afzonderlijk vastgesteld. De belangen die indiener aanhaalt worden in dat verband gewogen.

Ad e. In de bedoelde brief is de inspraakreactie, die buiten de termijn is ingediend, beantwoord. Naar aanleiding van deze reactie is het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast.

5. Indiener 5 (kenmerk 12782) en indiener 6 (kenmerk 12779) -plangebied Rosengardeweg-

Indieners zijn van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de voor hun relevante feiten en omstandigheden, waaronder de wens van de gemeenteraad om voor de Rosengardeweg tot een definitieve regeling te komen waarin wonen mogelijk is. Daarbij zouden de eigenaren gelijk worden behandeld, zoals de raad dit bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Rosengardeweg heeft geregeld. Na de uitspraak van de Raad van State is het mogelijk dat de gemeente komt met een persoonsgebonden overgangsrecht of een ander passend woonrecht. De gemeenteraad heeft beoogd om een zelfstandig bestemmingsplan voor de Rosengardeweg vast te stellen, omdat de Rosengardeweg in afwijking van de overige gebieden aan de door het rijk gestelde eisen voor legalisering voldoet. Waar het permanent wonen niet objectgebonden geregeld kan worden, kan dit met individuele woonrechten ook anders worden ingevuld, zoals benoemd in de reactieve aanwijzing van de provincie. Indieners vinden het onredelijk om alle gebieden samen te voegen in een totaalplan, omdat daardoor eigenaren van de Rosengardeweg opnieuw in een volledige bestemmingsplanprocedure worden betrokken, terwijl die voor de Rosengardeweg juist is afgerond.

Reactie gemeente:

De wettelijke ruimte die de gemeente heeft om wonen toe te staan wordt onder andere begrensd door de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Artikel 2.12.4 van deze verordening bepaalt dat bestemmingsplannen niet in een wijziging van geldende bestemmingsplannen voorzien waarbij aan een recreatiewoning die op enig moment als zodanig is gebouwd, een woonbestemming wordt toegekend. Ingevolge het tweede lid van dit artikel kan, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, aan recreatiewoningen een woonbestemming worden toegekend voor zover deze recreatiewoningen al vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond werden en deze permanente bewoning sindsdien onafgebroken is voortgezet voor zover:

- voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 voor (bestaande) reguliere woningen;*
- voldaan wordt aan relevante milieuwet- en regelgeving; en*
- de recreatiewoningen in stads- en dorpsrandgebieden staan voor zover het niet gaat om gebieden die zijn aangewezen als EHS en Nationaal Landschap.*

De Raad van State heeft bepaald dat de recreatiewoningen aan de Rosengardeweg niet in een dorpsrandgebied zijn gelegen, zodat niet wordt voldaan aan alle voorwaarden in artikel 2.12.4 van de Omgevingsverordening.

Er is daarom geen ruimte om aan de recreatiewoningen een woonbestemming toe te kennen.

Er zijn verschillende redenen die er voor pleiten één bestemmingsplan voor recreatiewoningen vast te stellen. Dit bestemmingsplan, ook die voor de Rosengardeweg, vloeit voort uit de actualiseringplicht die de Wet ruimtelijke ordening kent. Alle bestemmingsplannen moeten vóór 1 juli 2013 zijn geactualiseerd. Met het actualiseren van bestemmingsplannen is gestart in 2005. Toen is er voor gekozen om de verschillende bestemmingsplannen voor recreatieverblijven (campings, zomerhuizen etc) in één bestemmingsplan op te nemen. Op die manier worden uniforme regels voor alle recreatieterreinen vastgesteld.

Bovendien worden op die manier de regels voor recreatiewoningen gelijkgetrokken. Voor de toetsing aan bestemmingsplannen is het functioneel en doelmatig wanneer er meer uniformiteit in de regels is. Omdat bestemmingsplannen digitaal op ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst is het niet nodig dat er een afzonderlijk bestemmingsplan voor de Rosengardeweg zou gelden. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende plancontour wordt immers op de kaart van ruimtelijke plannen weggezet. In dat verband maakt het geen verschil of er een afzonderlijk bestemmingsplan wordt gemaakt.

Eén uniform bestemmingsplan geeft ook meer duidelijkheid, rechtsgelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en voorkomt fouten bij toetsing van aanvragen om omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan.

Tenslotte wordt ook voldaan aan wettelijk geformuleerde standaarden voor ruimtelijke plannen. Juridisch komen de belanghebbenden aan de Rosengardeweg niet in een nadeliger positie als één totaalplan wordt vastgesteld.

Bij de volgende actualisering ligt het voor de hand dat deze plangebieden alle worden opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen.

Voor de bewoners die kunnen aantonen dat ze vóór of op 31 oktober 2003 in een recreatiewoning woonden en sindsdien onafgebroken in deze recreatiewoning wonen kan worden gekozen uit persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan of het verlenen van persoonsgebonden omgevingsvergunningen.

Het overgangsrecht als bedoeld in artikel 3.2.3 Bro is niet van toepassing, omdat artikel 2.12.3 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009 bepaalt dat uitsluitend persoonsgebonden overgangsrecht kan worden opgenomen voor de permanente bewoning van recreatiewoningen, voor zover de recreatiewoningen vóór of op 31 oktober 2003 permanent werden bewoond en dat gebruik sindsdien onafgebroken is voortgezet.

Gezien de strekking van de motie van 25 januari 2010 is gekozen voor het verstrekken van persoonsgebonden omgevingsvergunningen. Dit heeft de voorkeur boven persoonsgebonden overgangsrecht, omdat dergelijke vergunningen blijven gelden, zolang de betreffende bewoner aan wie de vergunning is verstrekt, aldaar permanent woonachtig blijft.

Persoonsgebonden overgangsrecht is blijkens de wetsgeschiedenis niet direct bedoeld voor een omvangrijke groep (nader aan te wijzen) personen, maar is bedoeld als uitzondering voor een of een aantal natuurlijke personen vanwege onbillijkheid van overwegende aard. Persoonsgebonden overgangsrecht kan daarom in bepaalde, specifieke gevallen worden opgenomen voor concrete personen, met de bedoeling dat de met het bestemmingsplan strijdige situatie binnen die planperiode wordt beëindigd. Indien de met het bestemmingsplan strijdige situatie niet binnen de planperiode zal worden beëindigd, omdat dezelfde bewoner nog permanent woonachtig is, vergt dit bij een volgende planperiode een hernieuwde regeling.

Omdat in dit geval ook voor het van toepassing zijn van het persoonsgebonden overgangsrecht volgens de Omgevingsverordening de eis geldt van permanente bewoning door de betreffende

bewoner reeds vóór of op 31 oktober 2003, impliceert dit niet een betere situatie voor de bewoner in kwestie ten opzichte van een persoonsgebonden omgevingsvergunning.

Een persoonsgebonden omgevingsvergunning geeft de belanghebbende uiteindelijk meer rechtszekerheid.

Conclusie

De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instantie heeft schriftelijk gereageerd:

1. Waterschap Groot Salland (per brief van 3 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013, kenmerk 4305)

1. Waterschap Groot Salland

Het Waterschap Groot Salland stemt met het ontwerpbestemmingsplan in.

Reactie gemeente:

Deze brief wordt voor kennisgeving aangenomen.