
Nota van Zienswijzen en wijzigingen

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1. Indiener 1 (brief van 28 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715375).....	3
2. Indiener 2 (brief van 28 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715376).....	5
3. Indiener 3 (brief van 24 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715190).....	7
4. Indiener 4 (brief van 24 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715188).....	8
Kennisgeving	11
1.3. Kennisgeving	11
1.3.1. Veiligheidsregio IJsselland	11
1.3.2. Waterschap Drents Overijsselse Delta	11
1.3.3. Provincie Overijssel	11
Ambtshalve aanpassingen na ontwerp	12
1.4. Ambtshalve aanpassingen.....	12

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerp 'Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023' heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hierna weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacy redenen 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 (brief van 28 januari 2024, ontvangen 30 januari 2024, kenmerk Z/24/715375).

Indiener maakt bezwaar tegen het ontwerp 'Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023' om de volgende redenen:

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023

Geacht college,

Omdat er aan de Rosengardeweg te Dalfsen nu al decennialang wordt gewoond alsof het een reguliere woonwijk betreft, lijkt het mij tijd om de feitelijke situatie in te bedden in wetgeving. Aan alle randvoorwaarden is al voldaan.

Ik wil u dan ook verzoeken het gebied "Rosengarde" te gaan behandelen alsof het een normale woonwijk betreft.

Subsidiar zou ik u willen verzoeken in ieder geval het toegestane bouwvolume te verhogen en bijgebouwen mogelijk te maken op dezelfde wijze zoals dat in de woonkernen van de gemeente is toegestaan. De huidige beperkingen in het bestemmingsplan dienen geen enkel doel meer.

Hoogachtend,
Indiener

Reactie gemeente:

Om goed voorbereid te zijn op de invoering van de Omgevingswet, wil de gemeente Dalfsen één actualisatie doorvoeren van het geldende bestemmingsplan voor de recreatieterrein en -woningen. Het geldende bestemmingsplan dateert uit 2014 en is daardoor op bepaalde punten verouderd. Tevens is in de tussentijd nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat nog niet is verwerkt in dit bestemmingsplan en zijn er twee herzieningen van dit bestemmingsplan vastge-

steld. Ten slotte zijn er voor meerdere percelen binnen het plangebied waar zaken spelen die dienen te worden gecorrigeerd c.q. verwerkt, zogeheten ambtshalve wijzigingen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader met overwegend conserverend karakter voor de recreatieterreinen/recreatieparken en recreatiewoningen in de gemeente Dalfsen. Hiermee is er geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling of nieuw ruimtelijk beleid en wordt het bestaande beleid voortgezet.

Gemeente Dalfsen heeft, met betrekking tot permanent wonen op recreatieparken of in recreatiewoningen, terughoudend beleid. Voor recreatieparken waar het recreatieve karakter sterk is afgenomen, toetsen wij de recreatieve waarde en onderzoeken wij of en onder welke condities permanent wonen toegestaan kan worden. In het coalitieakkoord is opgenomen dat in de raadsperiode 2022-2026 er duidelijkheid komt of en eventueel onder welke voorwaarden recreatiewoningen een permanente woonbestemming kunnen krijgen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Indiener 2 (brief van 28 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715376).

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp 'Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023' om de volgende redenen:

Geachte leden van de gemeenteraad Dalfsen,
Hierbij, zoals reeds aangegeven in de zienswijze van de vereniging Rosengardeweg van 24 januari 2024, een 10- tal zienswijzen van individuele eigenaren van de Rosengardeweg.

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Dalfsen, 24 januari 2024

Geachte leden van de gemeenteraad Dalfsen,

Onderwerp: zienswijzen ontwerpbestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023

In het ontwerp heeft u de recreatieve bestemming in stand gelaten, en bij de objecten met objectgebonden gedoogbeschikking alleen voor het bouwvlak/gebouw de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen/ permanente bewoning' opgenomen. Dit is ook te zien in de nieuwe site o.b.v. de Omgevingswet. Dit wijkt af van de in bestemmingsplannen gebruikelijke aanduiding voor woningen, daar wordt de bestemming 'wonen' aangeduid voor het gehele perceel inclusief het bouwvlak/gebouw. Deze aanduiding zou naar onze mening ook in de Rosengardeweg moeten worden gebruikt, aangezien zelfs nu na 30 jaar beëindiging (ooit) van de bewoning van meer dan de helft van de objecten als gevolg van de overdraagbare gedoogbeschikkingen niet meer te verwachten is.

Omdat het hier gaat om versnipperde eigendom zonder centrale voorzieningen verzoeken wij ter zake het Expertteam Transformatie Vakantieparken te raadplegen, zodat oplossingen kunnen worden verkend die rekening houden met alle betrokken belangen.

Met vriendelijke groet

Indiener

En namens 10 individuele eigenaren.

Reactie gemeente:

Om goed voorbereid te zijn op de invoering van de Omgevingswet, wil de gemeente Dalfsen één actualisatie doorvoeren van het geldende bestemmingsplan voor de recreatieterrein en -woningen. Het geldende bestemmingsplan dateert uit 2014 en is daardoor op bepaalde punten verouderd. Tevens is in de tussentijd nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat nog niet is verwerkt in dit bestemmingsplan en zijn er twee herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld. Ten slotte zijn er voor meerdere percelen binnen het plangebied waar zaken spelen die dienen te worden gecorrigeerd c.q. verwerkt, zogeheten ambtshalve wijzigingen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader met overwegend conserverend karakter voor de recreatieterreinen/recreatieparken en recreatiewoningen in

de gemeente Dalfsen. Hiermee is er geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling of nieuw ruimtelijk beleid en wordt het bestaande beleid voortgezet.

Gemeente Dalfsen heeft, met betrekking tot permanent wonen op recreatieparken of in recreatiewoningen, terughoudend beleid. Voor recreatieparken waar het recreatieve karakter sterk is afgenomen, toetsen wij de recreatieve waarde en onderzoeken wij of en onder welke condities permanent wonen toegestaan kan worden. In het coalitieakkoord is opgenomen dat in de raadsperiode 2022-2026 er duidelijkheid komt of en eventueel onder welke voorwaarden recreatiewoningen een permanente woonbestemming kunnen krijgen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Indiener 3 (brief van 24 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715190).

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp 'Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023' om de volgende redenen:

Onderwerp: zienswijzen ontwerpbestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023

In het ontwerp heeft u de recreatieve bestemming in stand gelaten, en bij de objecten met objectgebonden gedoogbeschikking alleen voor het bouwvlak/gebouw de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen / permanente bewoning' opgenomen. Dit is ook te zien in de nieuwe site o.b.v. de Omgevingswet. Dit wijkt af van de in bestemmingsplannen gebruikelijke aanduiding voor woningen, daar wordt de bestemming 'wonen' aangeduid voor het gehele perceel inclusief het bouwvlak/gebouw. Deze aanduiding zou naar onze mening ook in de Rosengardeweg moeten worden gebruikt, aangezien zelfs nu na 30 jaar beëindiging (ooit) van de bewoning van meer dan de helft van de objecten als gevolg van de overdraagbare gedoogbeschikkingen niet meer te verwachten is.

Omdat het hier gaat om versnipperde eigendom zonder centrale voorzieningen verzoeken wij ter zake het Expertteam Transformatie Vakantieparken te raadplegen, zodat oplossingen kunnen worden verkend die rekening houden met alle betrokken belangen.

Met vriendelijke groet,
Indiener

Reactie gemeente:

Om goed voorbereid te zijn op de invoering van de Omgevingswet, wil de gemeente Dalfsen één actualisatie doorvoeren van het geldende bestemmingsplan voor de recreatieterrein en -woningen. Het geldende bestemmingsplan dateert uit 2014 en is daardoor op bepaalde punten verouderd. Tevens is in de tussentijd nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat nog niet is verwerkt in dit bestemmingsplan en zijn er twee herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld. Ten slotte zijn er voor meerdere percelen binnen het plangebied waar zaken spelen die dienen te worden gecorrigeerd c.q. verwerkt, zogeheten ambtshalve wijzigingen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader met overwegend conserverend karakter voor de recreatieterreinen/recreatieparken en recreatiewoningen in de gemeente Dalfsen. Hiermee is er geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling of nieuw ruimtelijk beleid en wordt het bestaande beleid voortgezet.

Gemeente Dalfsen heeft, met betrekking tot permanent wonen op recreatieparken of in recreatiewoningen, terughoudend beleid. Voor recreatieparken waar het recreatieve karakter sterk is afgenomen, toetsen wij de recreatieve waarde en onderzoeken wij of en onder welke condities permanent wonen toegestaan kan worden. In het coalitieakkoord is opgenomen dat in de raadsperiode 2022-2026 er duidelijkheid komt of en eventueel onder welke voorwaarden recreatiewoningen een permanente woonbestemming kunnen krijgen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Indiener 4 (brief van 24 januari 2024, ontvangen 29 januari 2024, kenmerk Z/24/715188).

Indieneren maken bezwaar tegen het ontwerp 'Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023' om de volgende redenen:

Dalfsen, 24 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan recreatieterreinen en -recreatiewoningen, actualisering 2023

Geachte leden van de gemeenteraad van Dalfsen,

Graag leggen wij hierbij onze zienswijze aan u voor. Wij vragen u hiermee om het op 19 december jl. ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan recreatieterreinen en -recreatiewoningen op enkele punten aan te passen.

In de toelichting in de begeleidende raadsmemo (voor raadsbehandeling op 22 januari 2024 geagendeerd) lezen wij het volgende.

Het gaat hierbij vooral om het herstellen van enkele omissies of fouten in het bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of nieuw beleid in dit bestemmingsplan meegenomen. Dit betekent dus ook dat bijvoorbeeld het toestaan van permanente bewoning of het omzetten van recreatiewoningen naar een reguliere woonbestemming geen onderdeel is van dit bestemmingsplan. Dit loopt via een apart traject.

Wij vinden het positief dat u een apart traject in gang heeft gezet waarin het omzetten van recreatiewoningen naar een reguliere woonbestemming mogelijk wordt gemaakt. U heeft als gemeenteraad het legaal kunnen wonen aan de Rosengardeweg al in 2010 bij het vaststellen van het voorgaande bestemmingsplan als ruimtelijk aanvaardbaar beargumenteerd en gekwalificeerd.

Wij dringen er sindsdien namens alle eigenaren en bewoners op aan om dit ruimtelijk gebruik in het bestemmingsplan positief te bestemmen en de bestemming voor alle eigenaren definitief gelijk te trekken zodat een einde komt aan de ongelijkheid en onzekerheid.

Voor meer dan de helft van de percelen geldt sinds 1994, inmiddels 30 jaar, dat het recht om te wonen (ad infinitum) kan worden overgedragen aan opvolgende eigenaren, zodat in de Rosengarde terugkeer naar overwegend recreatie c.q. een recreatieve omgeving niet meer te verwachten is. Ook de Provincie Overijssel heeft in 2020 haar beleidsregels aangepast, waarmee het uitzicht op een woonfunctie logisch is geworden. Dit perspectief blijkt ook uit overleg tussen de toenmalig voorzitter van onze eigenarenvereniging en wethouder Schuurman (zie bijgaand e-mail).

Wij hopen dat met alle recente signalen de door de eigenaren van de woningen aan de Rosengardeweg sinds tientallen jaren gevraagde omzetting naar een woonbestemming (of dubbelbestemming) voor de gehele Rosengardeweg nu binnen afzienbare tijd onder de nieuwe omgevingswet zal worden gerealiseerd.

Zoals hierboven al vermeld heeft u als gemeenteraad het legaal kunnen wonen aan de Rosengardeweg al in 2010 bij het vaststellen van het voorgaande bestemmingsplan als ruimtelijk aanvaardbaar beargumenteerd en gekwalificeerd. Dat neemt niet weg dat de bedrijven in onze omgeving door de jaren heen als gevolg van landelijke ontwikkelingen regelmatig verrast zijn met voor hen negatieve tussentijdse wijzigingen in ontwikkelingsperspectief of regelgeving. In onze straat leeft het besef dat perspectief voor ondernemers belangrijk is voor de toekomst van het gebied. Ontwikkelingen in het buitengebied dienen in de toekomst ook in onze ogen geen belemmering te vormen voor o.a. de omliggende agrarische bedrijven. Wat nu toegestaan is voor omliggende bedrijven dient zeker gesteld te worden voor de toekomst. Daar denken wij graag in mee.

In de Rosengarde zijn er zoals gemeld 32 woningen met objectgebonden overdraagbare woonstatus. In het ontwerp is de recreatieve bestemming in stand gelaten, en bij de 32 percelen met een objectgebonden gedoogbeschikking is alleen voor het bouwvlak/gebouw de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen / permanente bewoning' opgenomen. Dit wijkt af van de in bestemmingsplannen gebruikelijke aanduiding voor woningen, daar wordt de bestemming 'wonen' aangeduid voor het gehele perceel inclusief het bouwvlak/gebouw. Deze aanduiding zou naar onze mening ook in de Rosengardeweg moeten worden gebruikt, aangezien zelfs nu na 30 jaar beëindiging van de bewoning (ooit) als gevolg van de overdraagbare gedoogbeschikkingen niet meer te verwachten is.

Omdat het hier gaat om versnipperde eigendom zonder centrale voorzieningen verzoeken wij het Expertteam Transformatie Vakantieparken te raadplegen, zodat oplossingen kunnen worden verkend die rekening houden met alle betrokken belangen.

Wij hebben begrepen dat ook enkele van deze 32 eigenaren een eigen zienswijze aan u voorleggen, en ook deze zienswijze steunen wij als verenigingsbestuur namens al onze leden van harte.

Wij verzoeken u gezien het voorgaande de functieduiding van de woningen van de 32 eigenaren in de Rosengardeweg met de bestemming 'specifieke vorm van wonen / permanente bewoning' te wijzigen in 'wonen' zoals dat in bestemmingsplannen gebruikelijk is indien de feitelijke functie wonen is en blijft.

Wij zien uw besluit graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Indiener voorzitter Vereniging Rosengardeweg

Bijlage: E-mail inzake overleg Vereniging Rosengardeweg met Wethouder A. Schuurman 18.06.2020

E-mail van: gemeente
Datum: donderdag 18 juni 2020 10:20
Aan: Vereniging Rosengardeweg
Onderwerp: RE: Omgevingsverordening Overijssel 2017

Geachte heer indiener,

Wethouder van de gemeente Dalfsen is van mening dat de huidige recreatiewoningen aan de Rosengardeweg geen duurzaam recreatief toekomstperspectief hebben. Artikel X.11.8 van de op 3 juni door PS vastgestelde beleidsregels zijn van toepassing (deze zijn in uw bezit).

Daarmee kan in het kader van transformatie aan deze “recreatiewoningen” een andere, passende functie worden toegekend. Een woonfunctie ligt dan het meest voor de hand.

Dit uitgangspunt wordt meegenomen in de Omgevingsvisie die in 2021 wordt vastgesteld. Daarmee komt er zicht op een woonbestemming voor alle recreatiewoningen aan de Rosengardeweg. Vanzelfsprekend zal zowel het Collega van B&W als de gemeenteraad hiermee moeten instemmen (disclaimer); aan deze mededeling kunt u geen rechten ontleen.

Als u nog vragen heeft kunt u me bellen.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Dalfsen.

Reactie gemeente:

Om goed voorbereid te zijn op de invoering van de Omgevingswet, wil de gemeente Dalfsen één actualisatie doorvoeren van het geldende bestemmingsplan voor de recreatieterrein en -woningen. Het geldende bestemmingsplan dateert uit 2014 en is daardoor op bepaalde punten verouderd. Tevens is in de tussentijd nieuw archeologiebeleid vastgesteld dat nog niet is verwerkt in dit bestemmingsplan en zijn er twee herzieningen van dit bestemmingsplan vastgesteld. Ten slotte zijn er voor meerdere percelen binnen het plangebied waar zaken spelen die dienen te worden gecorrigeerd c.q. verwerkt, zogeheten ambtshalve wijzigingen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader met overwegend conserverend karakter voor de recreatieterreinen/recreatieparken en recreatiewoningen in de gemeente Dalfsen. Hiermee is er geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling of nieuw ruimtelijk beleid en wordt het bestaande beleid voortgezet.

Gemeente Dalfsen heeft, met betrekking tot permanent wonen op recreatieparken of in recreatiewoningen, terughoudend beleid. Voor recreatieparken waar het recreatieve karakter sterk is afgenomen, toetsen wij de recreatieve waarde en onderzoeken wij of en onder welke condities permanent wonen toegestaan kan worden. In het coalitieakkoord is opgenomen dat in de raadsperiode 2022-2026 er duidelijkheid komt of en eventueel onder welke voorwaarden recreatiewoningen een permanente woonbestemming kunnen krijgen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerp herziening bestemmingsplan 'Chw Bestemmingsplan recreatieterreinen en recreatiewoningen, actualisering 2023' aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland
2. Waterschap Drents Overijsselse Delta
3. Provincie Overijssel

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

1.3.1. Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft op 17 januari 2024 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3.2. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op 4 januari 2024 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3.3. Provincie Overijssel

Provincie Overijssel heeft op 2 januari 2024 aangegeven dat het ontwerpplan past in provinciaal ruimtelijk beleid. Er is dan ook geen aanleiding voor een zienswijze.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen na ontwerp

1.4. Ambtshalve aanpassingen

Tussen ontwerp en vaststelling is nog het volgende gewijzigd:

Verbeelding

- De functieaanduiding 'bedrijfswoning' ter plaatse van Bosweg 1 in Dalfsen is van de verbeelding verwijderd.
- Ter plaatse van de Rosengardeweg 47 is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' op de verbeelding opgenomen.
- De functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – padel' ter plaatse van de locatie Haersolteweg 19-23 is van de verbeelding verwijderd.

Toelichting

- De tekst bij paragraaf 3.2.1 bij Haersolteweg 9/15 is aangevuld.

Regels

- Artikel 9.4 is vanwege het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – padel' aangepast.
- Artikel 32.2.5 is aangepast.
- Bijlage 3 'Lijst van permanente bewoning', behorende als bijlage bij de regels, is vanwege vernumming van een tweetal adressen aangepast.

Kleine tekstuele aanpassingen

Er zijn enkele tekstuele en grammaticale verbeteringen doorgevoerd.