

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21,
woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o.

Gemeente Raalte

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21,
woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o.

Gemeente Raalte

Inhoudsopgave

pagina

1. VERSLAG ZIENSWIJZEN

2

2. OVERZICHT VAN ALLE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

29

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleidscirculaire Dalfsen 30 juni 1994 inzake permanente bewoning
recreatiewoningen

Bijlage 2: Aangepaste beleidsregels Dalfsen (bijlage bij BP Twentseweg e.o.)

1. VERSLAG ZIENSWIJZEN

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o.', betreft een bestemmingsplan waarbij de recreatiebestemming van 89 recreatiewoningen met een permanente bewoningstatus wordt omgezet in een woonbestemming.

De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ter inzage gelegen. Ook is een kennisgeving gezonden aan de daartoe aangewezen instanties. Binnen deze termijn zijn er 13 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 zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Om privacy redenen zijn de ingekomen zienswijzen voor zover nodig geanonimiseerd. Elke zienswijze is in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Indieners worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

Zienswijzen

1. Indiener 1 (brief van 28 juni 2018, ontvangen 4 juli 2018, Zaak 15752-2018)

Hieronder is zienswijze 1 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	In de uitspraak van de ABRS van 9 juni 2004 geeft het college aan dat ze heeft vastgesteld dat op de peildatum van 1 juni 1994 er 71 recreatiewoningen permanent bewoond zijn. In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om 89 woningen. Waardoor is dat verschil ontstaan? Het uitgangspunt voor het toekennen van de woonbestemming is volgens de indiener het beëindigen van een lange discussie over handhaving, terwijl de eigenaren die zich aan de wet houden 'gestraft' worden. Door niet alle 106 recreatiewoningen van het park De Stoevinghe een woonbestemming te geven is sprake van willekeur althans van een ongelijke behandeling.	De gemeenteraad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van het bestemmingsplan. Het is een bewuste keuze om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor de opgenomen 89 recreatiewoningen. Dit zijn de woningen waarvan al lange tijd bekend is dat ze permanent bewoond worden en waarvoor in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld waarin een woonbestemming is opgenomen. Na vernietiging van deze woonbestemming is voor deze specifieke recreatiewoningen een recreatiebestemming opgenomen waarbinnen permanente bewoning mogelijk is. Nu wordt, na wijziging van de provinciale verordening een woonbestemming opgenomen voor

	Samenvatting	Reactie
		<p>deze recreatiewoningen. De recreatiewoning van indiener behoort niet tot deze 89 recreatiewoningen en valt niet binnen het bewust gekozen plangebied.</p> <p>We geven echter graag ook een inhoudelijke reactie op de zienswijze. Het omzetten van recreatiewoningen naar 'reguliere' woningen is in beginsel ongewenst. Recreatiewoningen zijn bedoeld voor recreatief gebruik door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Recreatiewoningen liggen vaak in gebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden. Bewoning betekent een grotere belasting en daarmee mogelijke aantasting van deze waarden. Ook kunnen nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied zorgen voor een beperking van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, kan het gebruik van lokale voorzieningen onder druk komen te staan en het huisvestingsbeleid doorkruist worden.</p> <p>Vandaar dat in onze gemeente strikte peildata worden gehanteerd bij de bepaling of permanente bewoning van een recreatiewoning is toegestaan.</p> <p>De ene peildatum die aangehouden wordt is gebaseerd op een circulaire van de gemeente Dalfsen d.d. 30 juni 1994 inzake permanente bewoning zomerhuizen (bijlage 1). Het beleid dat gevoerd is na deze circulaire komt erop neer dat iedereen die op 1 juli 1994 staat ingeschreven of kan aantonen op die datum daadwerkelijk te wonen in een zomerhuis/ recreatiewoning, daar permanent mag blijven wonen en dat de woning ook door anderen permanent bewoond mag worden.</p> <p>De andere peildatum geldt voor het gebied dat tot het voormalig bestemmingsplan buitengebied Heino behoorde en is 17 december 1987.</p> <p>De gemeente Raalte heeft, na de gemeentelijke herindeling, het strikte beleid</p>

	Samenvatting	Reactie
		<p>voortgezet en in 2004 geactualiseerd. De actualisatie hield in dat als bewoning voor een periode van één jaar of langer wordt beëindigd, het recht op permanente bewoning vervalt.</p> <p>Op de bewuste peildatum in de gemeente Dalfsen was het aantal recreatiewoningen waarbij permanente bewoning was aangetoond kleiner, maar in de jaren daarna is dit aantal gegroeid doordat in een aantal procedures door eigenaren is aangetoond dat zij ook voldeden aan de eisen die in het beleid werden gesteld. Tezamen met enkele adressen in de voormalig gemeente Heino heeft dit geleid tot de 89 recreatiewoningen die nu in het plangebied zijn opgenomen.</p> <p>Er is volgens ons dan ook geen sprake van willekeur of ongelijkheid.</p> <p>Ten overvloede wordt opgemerkt dat de recreatiewoningen, die niet over een permanent woonrecht beschikken op grond van provinciaal beleid ook niet naar een woonbestemming kunnen worden omgezet. De overige recreatiewoningen voldoen niet aan de vereisten die de Omgevingsverordening Overijssel daaraan stelt.</p>
b.	Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de omzetting van 89 recreatiewoningen naar woningen en het niet omzetten van de overige recreatiewoningen niet uit te leggen.	Zoals in de reactie onder a wordt aangegeven wordt strikt vastgehouden aan het beleid, waardoor de ongewenste verdere toename van permanente bewoning van recreatiewoningen wordt tegengegaan.
c.	De eigenaren van de recreatiewoningen die niet omgezet worden lijden schade.	Het gebruik van het gebied verandert niet ten opzichte van het huidige, in het bestemmingsplan toegestane, gebruik. Op dit moment is de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie opgenomen, met een functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen - permanente bewoning’ voor de 89 (recreatie)woningen. Dit betekent dat

	Samenvatting	Reactie
		<p>de woningen nu al permanent bewoond mogen worden en dat ook rechtsopvolgers hier mogen wonen. Wij verwachten dan ook niet dat door deze bestemmingsplan-herziening schade ontstaat voor de eigenaren van de recreatiewoningen die niet omgezet worden.</p> <p>Als de indiener verwacht dat sprake is van planschade kan in een later stadium na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een planschadeverzoek worden ingediend. Dit is dubbel.</p>

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Indiener 2 (brief van 6 juli 2018, ontvangen 6 juli 2018, zaak 15751-2018)

Hieronder is zienswijze 2 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	De omzetting van 89 recreatiewoningen naar woningen is in strijd met de vorige omgevingsverordening en de reactieve aanwijzing. In de aanwijzing wordt aangegeven dat alleen medewerking wordt verleend aan het toekennen van een woonbestemming als het gaat om een locatie gelegen in stads- of dorpsrandgebied.	De ontwikkeling was inderdaad in strijd met de vorige omgevingsverordening, vandaar dat een reactieve aanwijzing is gegeven door de provincie. Op 1 mei 2017 is echter de aangepaste omgevingsverordening in werking getreden. Hierin is wederom een mogelijkheid opgenomen om een recreatiewoning een woonbestemming toe te kennen, waarbij de eis van het liggen in een stads- of dorpsrandgebied is geschrapt.
b.	De omzetting van 89 recreatiewoningen naar woningen is ook in strijd met de huidige omgevingsverordening van Overijssel.	In paragraaf 2.2.2 van de toelichting wordt beschreven waarom voldaan is aan de voorwaarden uit de omgevingsverordening. De provincie heeft het bestemmingsplan beoordeeld en alleen gevraagd om een nadere motivering van het kunnen voldoen van de woningen aan het bouwbesluit. De toelichting is daarop aangevuld. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de omgevingsverordening.
c.	Het gebruik van het gebied verandert door het	Het gebruik van het gebied verandert

	Samenvatting	Reactie
	<p>toekennen van woonbestemmingen. Tijdelijke zorgwoningen kunnen na toekenning toegestaan worden. Het gebied wordt onaanrekkelijker voor toeristen, omdat meer bomen gekapt gaan worden en de bewoners gaan zorgen voor beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende recreatiewoningen, bijvoorbeeld door te klagen over geluidsoverlast in de nacht. De indiener stelt een garantiestelling over toekomstige beperkingen van de recreatiewoningen voor. Als beperkingen opgelegd worden binnen het recreatiepark de Stoevinghe aan de recreatiewoningen, dienen deze ook opgelegd te worden bij alle andere recreatieparken in de provincie, anders wil de indiener een geldbedrag ontvangen.</p>	<p>niet ten opzichte van het huidige gebruik. Op dit moment is de bestemming recreatie – verblijfsrecreatie opgenomen, met een functieaanduiding specifieke vorm van wonen - permanente bewoning voor de 89 (recreatie)woningen. Dit betekent dat de woningen nu al permanent bewoond mogen worden.</p> <p>Het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg is nu al toegestaan op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit wijzigt niet.</p> <p>In het bestemmingsplan zijn alleen de recreatie – verblijfsrecreatievlakken opgenomen en niet de omliggende natuurbestemming. Het grootste gedeelte van de Stoevinghe bestaat dan ook nog steeds uit gronden met de bestemming natuur, waarbinnen de kap van bomen alleen is toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgewogen of de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Ook is binnen de toegekende woonbestemming, buiten de bestaande bebouwing, de aanduiding 'landschapswaarden' opgenomen. De gronden zijn daarmee bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden.</p> <p>De woningen worden nu ook al permanent bewoond, een toename van klachten over toeristen is dan ook niet te verwachten evenals beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende recreatiewoningen.</p>
d.	<p>Volgens de indiener heeft Enexis gasleidingen ten behoeve van twee percelen, die een woonbestemming gaan krijgen, zonder toestemming over zijn perceel aangelegd. Indiener wil niet dat de</p>	<p>De locatie van de gasleidingen op het perceel van de indiener ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het is voor de toekenning</p>

	Samenvatting	Reactie
	gemeente en/ of de provincie zich mengt in dit conflict. Of de twee percelen krijgen geen woonbestemming, of de gasleidingen moeten weg zijn voordat de woonbestemming wordt toegekend.	van de woonbestemming ook niet relevant of en waar een gasleiding komt te liggen.
e.	De indiener geeft aan dat hij onwil ervaart om rekening te houden met burgers die zich wel aan de wet houden (in tegenstelling tot burgers die woningen illegaal permanent bewonen). De indiener had graag gezien dat de waardevermeerdering van de percelen gebruikt werd om de woningen van het gas af te koppelen en voor andere verduurzamingsmaatregelen. De indiener staat open voor schikkingsvoorstellen	Wij vinden het vervelend dat de indiener onwil ervaart en begrijpen de wens tot verduurzaming. Dit zijn echter geen ruimtelijke relevante zaken die in dit bestemmingplan geregeld kunnen worden. Dit geldt ook voor het schikkingsvoorstel. Als de indiener verwacht dat sprake is van planschade kan in een later stadium een planschadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Indiener 3 (brief ontvangen 4 juli 2018, Zaak 15753-2018)

Hieronder is zienswijze 3 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	<p>De indiener is van mening dat voor zijn woning ook een woonbestemming opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan, vanwege de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In 1968 kochten zijn ouders het pand, waarna zijn vader hier vanaf medio 1998 tot maart 2009 gewoond heeft (ook al stond hij daar niet ingeschreven). - Vanaf 2014 is het bewoond geweest door huurders (die ingeschreven staan en huursubsidie ontvangen). - De toegang naar percelen die wel een woonbestemming krijgen ligt gedeeltelijk op het terrein van indiener. - Het is niet democratisch als aan de Twentseweg een onverklaarbare mix ontstaat van recreatieobjecten met of zonder gedoogbesikking. - Het huis is voorzien van gas, water, elektrici- 	De gemeenteraad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van het bestemmingsplan. Het is een bewuste keuze om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor de opgenomen 89 recreatiewoningen. Dit zijn de woningen waarvan al lange tijd bekend is dat ze permanent bewoond worden en waarvoor in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld waarin een woonbestemming is opgenomen. Na vernietiging van deze woonbestemming is voor deze specifieke recreatiewoningen een recreatiebestemming opgenomen waarbinnen permanente bewoning mogelijk is. Nu wordt, na wijziging van de provinciale verordening, alsnog een woonbestemming opgenomen voor deze recreatiewoningen.

	Samenvatting	Reactie
	<p>teit, cv, telefoonaansluiting en riolering.</p>	<p>De recreatiewoning van indiener behoort niet tot deze 89 recreatiewoningen en valt niet binnen het bewust gekozen plangebied.</p> <p>We geven echter graag ook een inhoudelijke reactie op de zienswijze. Het omzetten van recreatiewoningen naar 'reguliere' woningen is in beginsel ongewenst. Recreatiewoningen zijn bedoeld voor recreatief gebruik door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Recreatiewoningen liggen vaak in gebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden. Bewoning betekent een grotere belasting en daarmee mogelijke aantasting van deze waarden. Ook kunnen nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied zorgen voor een beperking van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, kan het gebruik van lokale voorzieningen onder druk komen te staan en het huisvestingsbeleid doorkruist worden. Vandaar dat in onze gemeente strikte peildata worden gehanteerd bij de bepaling of permanente bewoning van een recreatiewoning is toegestaan. De ene peildatum die aangehouden wordt is gebaseerd op een circulaire van de gemeente Dalfsen d.d. 30 juni 1994 inzake permanente bewoning zomerhuizen (bijlage 1). Het beleid dat gevoerd is na deze circulaire komt erop neer dat iedereen die op 1 juli 1994 staat ingeschreven of kan aantonen op die datum daadwerkelijk te wonen in een zomerhuis/ recreatiewoning, daar permanent mag blijven wonen en dat de woning ook door anderen permanent bewoond mag worden. De andere peildatum geldt voor het gebied dat tot het voormalig bestemmingsplan buitengebied Heino behoorde en is 17 december 1987. De gemeente Raalte heeft, na de gemeentelijke herindeling, het strikte beleid</p>

	Samenvatting	Reactie
		<p>voortgezet en in 2004 geactualiseerd. De actualisatie hield in dat als bewoning voor een periode van één jaar of langer wordt beëindigd, het recht op permanente bewoning vervalt.</p> <p>Op de bewuste peildatum in Dalfsen was het aantal recreatiewoningen waarbij permanente bewoning was aangetoond kleiner, maar in de jaren daarna is dit aantal gegroeid doordat in een aantal procedures door eigenaren is aangetoond dat zij ook voldeden aan de eisen die in het beleid werden gesteld. Tezamen met enkele adressen in de voormalig gemeente Heino heeft dit geleid tot de 89 recreatiewoningen die nu in het plangebied zijn opgenomen.</p> <p>Uit de zienswijze leiden we af dat de recreatiewoning in 1986 wordt gekocht en vanaf 2009 tot 2014 niet permanent bewoond wordt. Er is geen sprake van permanente bewoning sinds de relevante peildata. Vanwege de eerder genoemde keuze voor de planbegrenzing en de beleidsoverwegingen kennen we dan ook geen woonbestemming toe aan de recreatiewoning.</p>

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

- 4. Indiener 4 (brief van 14 juli 2018, ontvangen 17 juli 2018, Zaak 15383-2018)**
Indiener 5 (brief van 14 juli 2018, ontvangen 17 juli 2018, Zaak 15386-2018)
Indiener 7 (brief van 16 juli 2018, ontvangen 18 juli 2018, Zaak 15760-2018)
Indiener 8 (brief van 17 juli 2018, ontvangen 18 juli 2018, Zaak 15763-2018)

Hieronder zijn zienswijzen 4, 5, 7 en 8 samengevat en beantwoord. Deze zijn qua inhoud identiek en hieronder samengevat onder de punten a, b en c.

	Samenvatting	Reactie
a.	De indieners prijzen de inzet van de gemeente en de provincie om te komen tot een woonbestemming voor de recreatiewoningen.	We zijn blij te lezen dat de inspanningen gewaardeerd worden.
b.	De indieners willen graag de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in 'Wonen'. Dan wordt aangesloten op	De enige woning aan de Twentseweg (nr. 58) in omgeving Stoevinghe heeft in

	Samenvatting	Reactie
	<p>de bestemming van andere woningen in het buitengebied en zijn ook de regels voor het gebruik van bijgebouwen en plaatsen van units voor mantelzorg van toepassing. De bestemming 'Wonen' is ook toegekend aan een andere woning aan de Twentseweg in het bestemmingsplan buitengebied.</p>	<p>voorheen geldende bestemmingsplan 'Recreatieterrein Twentseweg e.o (vastgesteld door de gemeenteraad van Dalfsen op 28 augustus 1995) reeds een woonbestemming' gekregen. Deze ontstaansgeschiedenis is niet vergelijkbaar.</p> <p>Eén van de voorwaarden in de omgevingsverordening van de provincie Overijssel voor toekenning van een woonbestemming is dat de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming niet ruimer mogen zijn dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie. Ook gelet op ons restrictieve beleid ten opzichte van (voormalige) recreatiewoningen, de ligging in een gebied met natuur- en landschapswaarden en recreatiewoningen waarvan de bestemming niet wijzigt is het toekennen van de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Raalte niet wenselijk. Met de nadere specificatie van de bestemming (Wonen-1) wordt blijk gegeven dat het hier een apart woningtype betreft met afwijkende regels ten opzichte van de woningen met de bestemming 'Wonen'. Uit oogpunt van duidelijkheid verdient deze systematiek de voorkeur boven aanpassing van de regels binnen de bestemming 'Wonen'. Door het zondermeer opnemen van de 'algemene' woonbestemming ontstaan veel meer bouwmogelijkheden. Deze dienen, gelet op de eis in de omgevingsverordening en de overige eerdergenoemde redenen juist beperkt te blijven. In Bijlage II van het Bor is een regeling opgenomen voor (tijdelijke) woonruimte als er sprake is van een mantelzorgnoodzaak. De gemeente Raalte heeft, voordat de landelijke regels werden ingevoerd, eigen beleid voor mantelzorgwoningen in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen. Dit beleid is nagenoeg gelijk aan de landelijke regels.</p>

	Samenvatting	Reactie
		Met het alsnog opnemen van het bepaalde in artikel 49.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte in dit bestemmingsplan wordt het beleid ongewijzigd gehandhaafd. Het begrip 'mantelzorg' wordt tevens in de regels vastgelegd.
c.	De indieners merken een paar kleine omissies op in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.	De omissies zijn hersteld, zie hiervoor de conclusie van deze reactie.
d.	De indieners van zienswijze 7 en 8 geven aan dat tijdens de informatieavond niet duidelijk was of de kelder tot de inhoud van de woning gerekend dient te worden. De indieners willen graag dat met dezelfde maat als voor de overige woningen in het buitengebied wordt gemeten en dat de kelder voor zover deze onder het maaiveld ligt niet wordt meegerekend bij de inhoud van de woning.	Bij recreatiewoningen wordt, conform het bestemmingsplan buitengebied Raalte, de inhoud van de kelder meegerekend bij de bepaling van de inhoud van de woning. Als de kelder niet meer meegeteld zou worden nemen de bouw mogelijkheden toe. De voorgestelde aanpassing levert naar verwachting nog geen spanning op met de cursief aangehaalde voorwaarde onder a én voor alle woningen in het buitengebied wordt daarmee een gelijke wijze van meten gehanteerd voor wat betreft het berekenen van de inhoud. De regeling wordt aangepast.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De regels zijn als volgt aangepast:

- in artikel 1 is het begrip '**mantelzorg**' opgenomen met de volgende omschrijving:
- *langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;*
- In artikel 2 lid 2.6 is de zinsnede; ' , met dien verstande.....van daken en dakpellen' geschrapt.
- in lid 3.2 onder a is 'word' vervangen door 'wordt' en is 'c' vervangen door 'b';
- de tabel onder 3.2 is aangepast, zodat deze in de digitale versie juist wordt weergegeven;
- in lid 4.2 is '36.1' vervangen door '4.1';
- in artikel 10 wordt een nieuw lid 10.2 toegevoegd met de tekst gelijk luidende aan het bepaalde in artikel 49.1 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte.

5. **Indiener 6 (brief van 15 juli 2018, ontvangen 17 juli 2018, Zaak 15762-2018)**

Hieronder is zienswijze 6 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	De indieners zien graag dat de bestemming 'Wonen' wordt toegekend en niet de bestemming 'Wonen – 1'. De bestemming 'Wonen – 1' is niet in lijn met het collegevoorstel en het amendement van de gemeenteraad van 7 juni 2012. Het maken van een uitzondering voor één woning, past ook niet.	<p>Eén van de voorwaarden in de omgevingsverordening van de provincie Overijssel voor toekenning van een woonbestemming is dat <i>de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming niet ruimer mogen zijn dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie</i>.</p> <p>Ook gelet op ons restrictieve beleid ten opzichte van (voormalige) recreatiewoningen, de ligging in een gebied met natuur- en landschapswaarden en recreatiewoningen waarvan de bestemming niet wijzigt is het toekennen van de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Raalte niet wenselijk.</p> <p>Met de nadere specificatie van de bestemming (Wonen-1) wordt blijk gegeven dat het hier een apart woningtype betreft met afwijkende regels ten opzichte van de woningen met de bestemming 'Wonen'. Uit oogpunt van duidelijkheid verdient deze systematiek de voorkeur boven aanpassing van de regels binnen de bestemming 'Wonen'.</p> <p>Door het zondermeer opnemen van deze 'reguliere' bestemming 'Wonen' ontstaan veel meer bouwmogelijkheden. Deze dienen, gelet op de eis in de omgevingsverordening en de overige eerdergenoemde redenen juist beperkt te blijven. Ook het amendement van de gemeenteraad van 7 juni 2012 gaat uit van beperkte maatvoeringen. Dit is ook zo opgenomen in het collegevoorstel van 29 mei 2018.</p>
b.	Bij de bestemming 'wonen' worden kelders niet meegerekend bij de inhoud.	Bij recreatiewoningen wordt, conform het bestemmingsplan buitengebied Raalte, de inhoud van de kelder mee-

	Samenvatting	Reactie
		<p>gerekend bij de bepaling van de inhoud van de woning. Als de kelder niet meer meegerekend wordt nemen de bouw-mogelijkheden toe. De voorgestelde aanpassing levert naar verwachting nog geen spanning op met de cursief aan gehaalde voorwaarde onder a én voor alle woningen in het buitengebied wordt daarmee een gelijke wijze van meten gehanteerd voor wat betreft het berekenen van de inhoud. De regeling wordt aangepast.</p>
c.	<p>De indieners hebben meerdere opmerkingen op de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Onder andere over figuur 1.1 en 1.2, over de beschreven voorgeschiedenis en over een aantal zinnen bij de beschrijving van het beleid.</p>	<p>Een aantal teksten in de toelichting is aangepast, zoals weergegeven bij de conclusie onder deze zienswijze.</p>
d.	<p>De indieners reageren op de 'gezochte oplossing' om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan de provinciale eis dat de bouwmogelijkheden niet worden vergroot. Volgens de indieners zijn er geen landschapswaarden aanwezig, terwijl die wel aan worden geduid. Als die landschapswaarden wel aanwezig zouden zijn, waren ze als zodanig aangemerkt geweest in het bestemmingsplan buitengebied Raalte.</p> <p>Ook geeft de indiener aan dat de bouwmogelijkheden toch al niet verder worden uitgebreid omdat het bouwvlak gelijk blijft en de maataanduiding van 350 m³ geldt. De eigenaar is verantwoordelijk voor het blijven binnen de maximale maataanduiding, inclusief vergunningvrij bouwen.</p>	<p>Op erven kan bij woningen tegenwoordig vrij veel vergunningsvrij gebouwd worden op basis van artikel 2 uit bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, zeker als het gaat om grote erven. Bij bebouwing die op basis van dit artikel wordt gerealiseerd vindt geen toetsing aan het bestemmingsplan plaats. Het is, gelet op de redenen genoemd onder punt a van deze reactie, onwenselijk dat de bebouwing op deze wijze toeneemt. Om de vergunningsvrije mogelijkheden in te perken is de aanduiding 'landschapswaarde' toegekend aan de bestemmingsvlakken. Ter plaatse van deze aanduiding kan niet (vergunningsvrij) gebouwd worden. De gronden met deze aanduiding vormen daarmee ook een goede overgang tussen het bosgebied/ gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden en het bouwvlak van de woning. Het gaat om een andere aanduiding dan de aanduidingen die gaan over landschapswaarden in het bestemmingsplan buitengebied Raalte. De aanduidingen in het bestemmingsplan zijn oftewel een vertaling van regelgeving uit de provinciale omgevingsveror-</p>

	Samenvatting	Reactie
		dening of staan voor specifieke kenmerken, zoals openheid en reliëf.
e.	Het is de indieners onduidelijk of de aanduiding 'landschapswaarde' geldt voor het gehele gebied of alleen voor de bestemming 'Natuur'. De aanduiding is niet nodig, omdat het bestemmingsplan Buitengebied Raalte voldoende waarborgen kent.	De aanduiding geldt ter plaatse van het gehele bestemmingsvlak 'Wonen – 1', met uitzondering van de bestaande gebouwen. De bestemming 'Natuur', zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, valt buiten dit bestemmingsplan en biedt dan ook geen bescherming (alleen de recreatiewoningen zijn opgenomen).
f.	De indieners hadden graag gehad dat bij de beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid de uitkomsten van het vooroverleg en consequenties voor het bestemmingsplan meegenomen waren. Het is jammer dat er geen inspraakmogelijkheid is geweest, de informatiebijeenkomst is iets anders.	Gezien de beperkte ruimtelijke consequenties is ervoor gekozen geen inspraakprocedure op basis van de gemeentelijke inspraakverordening te laten plaatsvinden. In het kader van het overleg ex artikel 3.3.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan wel opgestuurd naar de provincie Overijssel.
g.	De indieners maken enkele opmerkingen over de regels van het ontwerpbestemmingsplan. <ol style="list-style-type: none"> 1. Waarom verschillen de begrippen 'bestemmingsvlak' en 'hoofdgebouw' met de begrippen in het bestemmingsplan buitengebied Raalte? 2. De tekst van lid 2.6 van het ontwerpbestemmingsplan dient vervangen te worden door 2.7 van het bestemmingsplan buitengebied Raalte. 3. Bij 3.1 dient 'Wonen – 1 in plaats van 'Wonen' te staan. 4. Er is ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied Raalte wat tekst weggelaten, zoals j. Is dit bewust en terecht gedaan? De indieners missen de motivatie voor de aanpassingen ten opzichte van het vorige plan. 5. De tabel onder 3.2 b is slordig. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De inhoud van de begrippen 'bestemmingsvlak' en 'hoofdgebouw' dient te voldoen aan de landelijke standaard (SVBP 2012). Daarom zijn ze aangepast. 2. Hiervoor verwijzen we naar de reactie op b. 3. Dat klopt, dit is aangepast. 4. De verwijzing naar de nevenfuncties in de tabel is toegevoegd en Bed & Breakfast wordt toegevoegd. Evenementen zijn bewust niet overgenomen uit de woonbestemming in het bestemmingsplan buitengebied Raalte. 5. De tabel is (digitaal) aangepast, zodat deze juist wordt weergegeven.
h.	De indieners zien de mogelijkheden voor mantelzorg, zoals deze opgenomen zijn in het bestemmingsplan buitengebied Raalte, graag overgenomen worden in het bestemmingsplan voor de 89	In Bijlage II van het Bor is een regeling opgenomen voor (tijdelijke) woonruimte als er sprake is van een mantelzorgnoodzaak. De gemeente Raalte heeft,

	Samenvatting	Reactie
	recreatiewoningen, omdat een groot gedeelte van de eigenaren al wat ouder zijn.	voordat de landelijke regels werden ingevoerd, eigen beleid voor mantelzorgwoningen in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen. Dit beleid is nagenoeg gelijk aan de landelijke regels. Met het alsnog opnemen van het bepaalde in artikel 49.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte in dit bestemmingsplan wordt het beleid ongewijzigd gehandhaafd. Het begrip 'mantelzorg' wordt tevens in de regels vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard en leidt tot de volgende aanpassingen:

Regels

- In artikel 1 is het begrip ‘mantelzorg’ opgenomen met de volgende omschrijving: ‘langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.’
- In artikel 2 lid 2.6 is de zinsnede; ‘ , met dien verstande.....van daken en dakpellen’ geschrapt.
- Onder 3.1 is ‘Wonen’ vervangen door ‘Wonen – 1’.
- Onder 3.1 is ‘d’ toegevoegd dat luidt als volgt: de in tabel 3.1 vermelde nevenfuncties.
- Onder 3.1 is ‘met daaraan ondergeschikt: bed & breakfast;’ toegevoegd.
- De tabel onder 3.2 is (digitaal) aangepast, zodat deze juist wordt weergegeven.
- In artikel 10 is een nieuw lid 10.2 toegevoegd met de tekst gelijk luidende aan het paalde in artikel 49.1 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte.

Toelichting

- Onder figuur 1.1 en 1.2 is ‘kavels’ vervangen door ‘vlakken’.
- Bij de beschrijving van de voorgeschiedenis onder 1.1 is de zin ‘Vanwege strijd met Raad van State.’ aangepast: *Vanwege strijd met provinciaal beleid, dat het toekennen van woonbestemmingen aan recreatiewoningen buiten het stads- of dorpsrandgebied verbiedt, gaf de provincie een reactieve aanwijzing die ondanks beroep van de gemeenteraad standhield bij de Raad van State.*
- Bij de beschrijving van de aanpassing omgevingsverordening, onder 1.1 zijn de twee zinnen ‘In deze omgevingsverordening.....dit toegelicht’ aangepast: *In deze Omgevingsverordening wordt het wederom mogelijk gemaakt onder strikte voorwaarden een woonbestemming aan een recreatiewoning toe te kennen, waarbij de voorwaarde dat het moet gaan om 'een locatie aansluitend aan bestaand stads- of dorpsgebied' wordt geschrapt.*

6. Indiener 9 (brief van 17 juli 2018, ontvangen 17 juli 2018, Zaak 15757-2018).

Hieronder is zienswijze 9 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	De indieners vinden het niet eerlijk dat voor de 89 recreatiewoningen, waar gewoond is in strijd met de regels, een woonbestemming wordt toegekend en niet voor de overige woningen in het gebied.	De gemeenteraad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van het bestemmingsplan. Het is een bewuste keuze om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor de opgenomen 89 recreatiewoningen. Dit zijn de woningen waarvan al lange tijd bekend is dat ze permanent bewoond worden en waarvoor in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld waarin een woonbestemming is opgenomen. Na vernietiging van deze

	Samenvatting	Reactie
		<p>woonbestemming is voor deze specifieke recreatiewoningen een recreatiebestemming opgenomen waarbinnen permanente bewoning mogelijk is. Nu wordt, na wijziging van de provinciale verordening, alsnog een woonbestemming opgenomen voor deze recreatiewoningen.</p> <p>De recreatiewoning van indiener behoort niet tot deze 89 recreatiewoningen en valt niet binnen het bewust gekozen plangebied.</p> <p>We geven echter graag ook een inhoudelijke reactie op de zienswijze. Het omzetten van recreatiewoningen naar 'reguliere' woningen is in beginsel ongewenst. Recreatiewoningen zijn bedoeld voor recreatief gebruik door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Recreatiewoningen liggen vaak in gebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden. Bewoning betekent een grotere belasting en daarmee mogelijke aantasting van deze waarden. Ook kunnen nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied zorgen voor een beperking van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, kan het gebruik van lokale voorzieningen onder druk komen te staan en het huisvestingsbeleid doorkruist worden.</p> <p>Vandaar dat in onze gemeente strikte peildata worden gehanteerd bij de bepaling of permanente bewoning van een recreatiewoning is toegestaan.</p> <p>Voor de bedoelde recreatiewoning van indiener gelegen in het voormalige bestemmingsplan buitengebied Heino is de peildatum van 17 december 1987 van toepassing. Dit beleid komt erop neer dat iedereen die op 17 december 1987 staat ingeschreven of kan aantonen op die datum daadwerkelijk te wonen in een zomerhuis/ recreatiewoning, daar permanent mag blijven wonen en</p>

	Samenvatting	Reactie
		<p>dat de woning ook door anderen permanent bewoond mag worden</p> <p>Voor het voormalige grondgebied van de gemeente Dalfsen geldt een andere peildatum. Op deze peildatum was het aantal recreatiewoningen waarbij permanente bewoning was aangetoond kleiner, maar in de jaren daarna is dit aantal gegroeid doordat in een aantal procedures door eigenaren is aangetoond dat zij ook voldeden aan de eisen die in het beleid werden gesteld. Tezamen met enkele adressen in de voormalig gemeente Heino heeft dit geleid tot de 89 recreatiewoningen die nu in het plangebied zijn opgenomen.</p>
b.	De indieners willen graag een gesprek hebben met de gemeenteraad over hun zienswijze.	Voorafgaand aan de start van de procedure van dit bestemmingsplan heeft indiener al een onderhoud gehad met de portefeuillehouder. Voor een gesprek met de gemeenteraad verwijzen wij naar de inspraakmogelijkheid tijdens het ronde-tafel-gesprek waarin dit onderwerp wordt behandeld.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

7. Indiener 10 (brief van 17 juli 2018, ontvangen 18 juli 2018, Zaak 15755)

Hieronder is zienswijze 10 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	De indiener vindt dat alle recreatiewoningen gelijk behandeld dienen te worden, of allemaal een recreatiebestemming of allemaal een woonbestemming.	De gemeenteraad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van het bestemmingsplan. Het is een bewuste keuze om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor de opgenomen 89 recreatiewoningen. Dit zijn de woningen waarvan al lange tijd bekend is dat ze permanent bewoond worden en waarvoor in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld waarin een woonbestemming is opgenomen. Na vernietiging van deze

	Samenvatting	Reactie
		<p>woonbestemming is voor deze specifieke recreatiewoningen een recreatiebestemming opgenomen waarbinnen permanente bewoning mogelijk is. Nu wordt, na wijziging van de provinciale verordening, alsnog een woonbestemming opgenomen voor deze recreatiewoningen.</p> <p>De recreatiewoning van indiener behoort niet tot deze 89 recreatiewoningen en valt niet binnen het bewust gekozen plangebied.</p> <p>We geven echter graag ook een inhoudelijke reactie op de zienswijze. Het omzetten van recreatiewoningen naar 'reguliere' woningen is in beginsel ongewenst. Recreatiewoningen zijn bedoeld voor recreatief gebruik door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Recreatiewoningen liggen vaak in gebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden. Bewoning betekent een grotere belasting en daarmee mogelijke aantasting van deze waarden. Ook kunnen nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied zorgen voor een beperking van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, kan het gebruik van lokale voorzieningen onder druk komen te staan en het huisvestingsbeleid doorkruist worden. Vandaar dat in onze gemeente strikte peildata worden gehanteerd bij de bepaling of permanente bewoning van een recreatiewoning is toegestaan.</p> <p>De ene peildatum die aangehouden wordt is gebaseerd op een circulaire van de gemeente Dalfsen d.d. 30 juni 1994 inzake permanente bewoning zomerhuizen (bijlage 1). Het beleid dat gevoerd is na deze circulaire komt erop neer dat iedereen die op 1 juli 1994 staat ingeschreven of kan aantonen op die datum daadwerkelijk te wonen in een zomerhuis/ recreatiewoning, daar</p>

	Samenvatting	Reactie
		<p>permanent mag blijven wonen en dat de woning ook door anderen permanent bewoond mag worden.</p> <p>De andere peildatum geldt voor het gebied dat tot het voormalig bestemmingsplan buitengebied Heino behoorde en is 17 december 1987.</p> <p>De gemeente Raalte heeft, na de gemeentelijke herindeling, het strikte beleid voortgezet en in 2004 geactualiseerd. De actualisatie hield in dat als bewoning voor een periode van één jaar of langer wordt beëindigd, het recht op permanente bewoning vervalt.</p> <p>Op de bewuste peildatum in de gemeente Dalfsen was het aantal recreatiewoningen waarbij permanente bewoning was aangetoond kleiner, maar in de jaren daarna is dit aantal gegroeid doordat in een aantal procedures door eigenaren is aangetoond dat zij ook voldeden aan de eisen die in het beleid werden gesteld. Tezamen met enkele adressen in de voormalig gemeente Heino heeft dit geleid tot de 89 recreatiewoningen die nu in het plangebied zijn opgenomen.</p>
b.	De indiener wil graag een woonbestemming op zijn recreatiewoning krijgen, omdat verhuur als recreatiewoning in een bewoonde omgeving niet aantrekkelijk is voor vakantiegangers.	Voor de reactie verwijzen wij graag naar de reactie onder a. Op dit moment worden de recreatiewoningen ook al permanent bewoond, wat dat betreft verandert er niets.
c.	De recreatiewoning is vanaf 1993 altijd bewoond geweest, maar er stond niet altijd iemand ingeschreven omdat dit tot 2014 niet of maar tijdelijk werd toegestaan.	Volgens de gemeentelijke basisadministratie heeft in 1997 eerste permanente bewoning van de recreatiewoning Haarweg 10 plaatsgevonden. De indiener heeft destijds door middel van een procedure geprobeerd in aanmerking te komen voor een permanente woonstatus. Op 24 december 1997 heeft de Arrondissementsrechtbank te Zwolle bepaald dat de status van de recreatiewoning Haarweg 10 'Zomerhuisje onbewoond' is. De rechtbank

	Samenvatting	Reactie
		was van oordeel dat betrokkene niet heeft aangetoond dat hij de recreatiewoning per 1 juli 1994 permanent bewoonde. Nadien is tijdelijke of permanente bewoning aan dit adres meerdere keren aan de orde geweest. Telkenmale is daarbij de bewoner en/of de indiener, als eigenaar, medegedeeld dat (tijdelijke) permanente bewoning niet is toegestaan.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

8. Indiener 11 (brief van 18 juli 2018, ontvangen 18 juli 2018, Zaak 15764-2018)

Hieronder is zienswijze 11 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	De indiener geeft aan dat de recreatiewoning sinds 1974 permanent bewoond is geweest. Eerst door zijn rechtsvoorganger en sindsdien door hemzelf. Hij stond echter niet op dit adres ingeschreven, omdat het niet toegestaan was om hier permanent te wonen. Buren kunnen echter verklaren dat de recreatiewoning wel al die tijd permanent is bewoond. Omdat Door de permanente bewoning wordt voldaan aan de eisen die in de provinciale omgevingsverordening worden genoemd voor de omzetting naar een woonbestemming verzoekt de indiener om een woonbestemming voor zijn recreatiewoning.	De gemeenteraad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van het bestemmingsplan. Het is een bewuste keuze om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor de opgenomen 89 recreatiewoningen. Dit zijn de woningen waarvan al lange tijd bekend is dat ze permanent bewoond worden en waarvoor in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld waarin een woonbestemming is opgenomen. Na vernietiging van deze woonbestemming is voor deze specifieke recreatiewoningen een recreatiebestemming opgenomen waarbinnen permanente bewoning mogelijk is. Nu wordt, na wijziging van de provinciale verordening, alsnog een woonbestemming opgenomen voor deze recreatiewoningen. De permanente bewoning van de betreffende 89 recreatiewoningen is na diverse juridische procedures vast komen te staan. De recreatiewoning van indiener behoort niet tot deze 89 recreatiewoningen en valt niet binnen het bewust gekozen plangebied. We geven echter graag ook een inhoudelijke reactie op de zienswijze. Het

	Samenvatting	Reactie
		<p>omzetten van recreatiewoningen naar 'reguliere' woningen is in beginsel ongewenst. Recreatiewoningen zijn bedoeld voor recreatief gebruik door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Recreatiewoningen liggen vaak in gebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden. Bewoning betekent een grotere belasting en daarmee mogelijke aantasting van deze waarden. Ook kunnen nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied zorgen voor een beperking van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, kan het gebruik van lokale voorzieningen onder druk komen te staan en het huisvestingsbeleid doorkruist worden.</p> <p>Vandaar dat in onze gemeente strikte peildata worden gehanteerd bij de bepaling of permanente bewoning van een recreatiewoning is toegestaan.</p> <p>In 1994 werd het permanent bewonen van een zomerverblijf/ recreatiewoning ook als ongewenst gezien, maar was niet altijd even duidelijk of het permanente wonen toegestaan was of niet.</p> <p>Uit jurisprudentie bleek toen dat sommige recreatiewoningen wel permanent bewoond mochten worden (zie hiervoor bijlage 1, de beleidscirculaire van de gemeente Dalfsen). Toen daarover duidelijkheid bestond heeft de gemeente in het beleid opgenomen dat een aantal woningen permanent bewoond mag worden, maar dat dit aantal niet mag groeien. Vandaar dat in de circulaire een peildatum is opgenomen (1 juli 1994). Deze beleidsregels zijn bij brief van 30 januari 1995 nog iets aangepast naar aanleiding van een uitspraak van de president van de arrondissementsrechtbank in Zwolle (bijlage 2).</p>

	Samenvatting	Reactie
		<p>Dit beleid komt erop neer dat iedereen die op 1 juli 1994 staat ingeschreven of kan aantonen op die datum daadwerkelijk te wonen in een zomerhuis/ recreatiewoning, daar permanent mag blijven wonen en dat de woning ook door anderen permanent bewoond mag worden.</p> <p>De gemeente Raalte heeft, na de gemeentelijke herindeling, dit beleid voortgezet en in 2004 geactualiseerd. De actualisatie hield in dat als bewoning voor een periode van één jaar of langer wordt beëindigd, het recht op permanente bewoning vervalt.</p> <p>De ene peildatum die aangehouden wordt is gebaseerd op een circulaire van de gemeente Dalfsen d.d. 30 juni 1994 inzake permanente bewoning zomerhuizen (bijlage 1). Het beleid dat gevoerd is na deze circulaire komt erop neer dat iedereen die op 1 juli 1994 staat ingeschreven of kan aantonen op die datum daadwerkelijk te wonen in een zomerhuis/ recreatiewoning, daar permanent mag blijven wonen en dat de woning ook door anderen permanent bewoond mag worden.</p> <p>De andere peildatum geldt voor het gebied dat tot het voormalig bestemmingsplan buitengebied Heino behoorde en is 17 december 1987.</p> <p>De gemeente Raalte heeft, na de gemeentelijke herindeling, het strikte beleid voortgezet en in 2004 geactualiseerd. De actualisatie hield in dat als bewoning voor een periode van één jaar of langer wordt beëindigd, het recht op permanente bewoning vervalt. Op de bewuste peildatum in de gemeente Dalfsen was het aantal recreatiewoningen waarbij permanente be-</p>

	Samenvatting	Reactie
		woning was aangetoond kleiner, maar in de jaren daarna is dit aantal gegroeid doordat in een aantal procedures door eigenaren is aangetoond dat zij ook voldeden aan de eisen die in het beleid werden gesteld. Tezamen met enkele adressen in de voormalig gemeente Heino heeft dit geleid tot de 89 recreatiewoningen die nu in het plangebied zijn opgenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

9. Indiener 12 (brief 17 juli 2018, ontvangen 18 juli 2018, Zaak 15754-2018)

Hieronder is zienswijze 12 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	De Provincie Overijssel vraagt om de motivering, dat de recreatiewoningen kunnen voldoen aan de landelijke bouwregels voor bestaande woningen (en daarmee aan artikel 2.12.4 van de Omgevingsverordening Overijssel), aan te vullen.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden in paragraaf 2.2.2 de voorwaarden uit artikel 2.12.4 van de Omgevingsverordening Overijssel besproken. Deze tekst wordt aangevuld zodat duidelijker blijkt waarom het aannemelijk is dat de betreffende woningen aan de landelijke bouwregels kunnen voldoen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De tekst in de toelichting onder 'Ad 3' in paragraaf 2.2.2 wordt vervangen door de volgende tekst:

Ad 3.

De eisen die voor bestaande reguliere woningen gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 zijn zeer summier. Grote delen van het Bouwbesluit blijven bij bestaande bouw buiten toepassing. Zo gelden er voor bestaande bouw geen eisen op gebied van energiezuinigheid en milieu en zijn de eisen die wel gelden zeer minimaal. De bouwregels die voorliggend bestemmingsplan bevat zijn dusdanig dat eigenaren hun woningen (zo nodig) kunnen aanpassen zodat aan de regels van het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw wordt voldaan. Het bestemmingsplan bevat geen regels (bijv. zeer beperkende bouwmaten) die dit in de weg staan.

Om een beeld te krijgen in welke mate de woningen nu al aan het Bouwbesluit voldoen is een kleine steekproef uitgevoerd. Twee woningen die recent zijn gebouwd (vergund in 2013 en 2016) en twee oudere woningen (vergund in 1981 en 1977, laatste verbouwing

in 1993) zijn op grond van de verleende vergunningen getoetst aan het Bouwbesluit 2012 voor bestaande reguliere woningen. De nieuwere woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Van de twee oudere woningen voldoet één woning niet aan één onderdeel van het Bouwbesluit: bij functiewijziging naar wonen zijn rookmelders aangesloten op het elektriciteitsnet vereist en één van de twee oudere woningen is niet voorzien van rookmelders. Deskundigen van het team Vergunningen & Handhaving schatten in dat deze steekproef representatief is voor de situatie van deze 89 woningen. Het is aannemelijk dat het leeuwendeel van de woningen nu al voldoet aan de (zeer minimale) eisen die het bouwbesluit stelt aan bestaande woningen. Als niet aan het Bouwbesluit wordt voldaan, dan zal dat in de meeste gevallen om rookmelders gaan (die overigens op grond van het bouwbesluit bij bestaande bouw alleen verplicht zijn in situaties van functiewijziging naar een woonfunctie). Eigenaren kunnen eenvoudig aan deze eis van het bouwbesluit voldoen door rookmelders te installeren. Nu de recreatiewoningen voldoen of kunnen voldoen aan het Bouwbesluit is de uitvoerbaarheid van het plan en het voldoen aan de Omgevingsverordening Overijssel in voldoende mate aangetoond.

Tot slot wordt opgemerkt dat met een bestemmingsplan niet kan worden afgedwongen dat voldaan wordt of moet worden aan het Bouwbesluit. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zullen wij de betreffende eigenaren erop wijzen dat woningen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor bestaande woningen. In het bijzonder zullen wij aandacht vragen voor rookmelders die bij functiewijziging naar wonen verplicht zijn (en ook los van een wettelijke plicht gewenst zijn i.v.m. brandveiligheid). Indien niet aan de eisen wordt voldaan, dan kan handhavend worden opgetreden.

10. Indiener 13 (brief van 18 juli 2018, ontvangen 19 juli 2018, aangevuld 1 augustus 2018, Zaak 15756-2018)

Hieronder is zienswijze 13 samengevat en beantwoord.

	Samenvatting	Reactie
a.	De indiener vraagt zich af waar de peildatum 1-7-1994 vandaan komt en wie deze heeft bepaald.	De gemeenteraad komt beleidsruimte toe bij het bepalen van de begrenzingen van het bestemmingsplan. Het is een bewuste keuze om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen voor de opgenomen 89 recreatiewoningen. Dit zijn de woningen waarvan al lange tijd bekend is dat ze permanent bewoond worden en waarvoor in 2012 een bestemmingsplan is vastgesteld waarin een woonbestemming is opgenomen. Na vernietiging van deze woonbestemming is voor deze specifieke recreatiewoningen een recreatiebestemming opgenomen waarbinnen permanente bewoning mogelijk is. Nu wordt, na wijziging van de provinciale

	Samenvatting	Reactie
		<p>verordening, alsnog een woonbestemming opgenomen voor deze recreatiewoningen.</p> <p>De recreatiewoning van indiener behoort niet tot deze 89 recreatiewoningen en valt niet binnen het bewust gekozen plangebied.</p> <p>We geven echter graag ook een inhoudelijke reactie op de zienswijze. Het omzetten van recreatiewoningen naar 'reguliere' woningen is in beginsel ongewenst. Recreatiewoningen zijn bedoeld voor recreatief gebruik door personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Recreatiewoningen liggen vaak in gebieden met landschappelijke of natuurlijke waarden. Bewoning betekent een grotere belasting en daarmee mogelijke aantasting van deze waarden. Ook kunnen nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied zorgen voor een beperking van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, kan het gebruik van lokale voorzieningen onder druk komen te staan en het huisvestingsbeleid doorkruist worden.</p> <p>Vandaar dat in onze gemeente strikte peildata worden gehanteerd bij de bepaling of permanente bewoning van een recreatiewoning is toegestaan.</p> <p>De ene peildatum die aangehouden wordt is gebaseerd op een circulaire van de gemeente Dalfsen d.d. 30 juni 1994 inzake permanente bewoning zomerhuizen (bijlage 1). Het beleid dat gevoerd is na deze circulaire komt erop neer dat iedereen die op 1 juli 1994 staat ingeschreven of kan aantonen op die datum daadwerkelijk te wonen in een zomerhuis/ recreatiewoning, daar permanent mag blijven wonen en dat de woning ook door anderen permanent bewoond mag worden.</p> <p>De andere peildatum geldt voor het</p>

	Samenvatting	Reactie
		<p>gebied dat tot het voormalig bestemmingsplan buitengebied Heino behoorde en is 17 december 1987.</p> <p>De gemeente Raalte heeft, na de gemeentelijke herindeling, het strikte beleid voortgezet en in 2004 geactualiseerd. De actualisatie hield in dat als bewoning voor een periode van één jaar of langer wordt beëindigd, het recht op permanente bewoning vervalt. Op de bewuste peildatum in de gemeente Dalfsen was het aantal recreatiewoningen waarbij permanente bewoning was aangetoond kleiner, maar in de jaren daarna is dit aantal gegroeid doordat in een aantal procedures door eigenaren is aangetoond dat zij ook voldeden aan de eisen die in het beleid werden gesteld. Tezamen met enkele adressen in de voormalig gemeente Heino heeft dit geleid tot de 89 recreatiewoningen die nu in het plangebied zijn opgenomen.</p>
b.	<p>De recreatiewoning is door de broer van de indiener in 1999 gekocht. In 2000 heeft hij een (tweede) woning gekocht, omdat dit volgens een baliemedewerker van de gemeente zou moeten in verband met toekomstige permanente bewoning van de recreatiewoning. Vanaf 1999 heeft de broer altijd permanent in de recreatiewoning gewoond. Daarmee wordt voldaan aan de eis in de provinciale omgevingsverordening van permanente bewoning sinds 31 oktober 2003. Daarom wordt door indiener verzocht de recreatiewoning toe te voegen aan de 89 recreatiewoningen die een woonbestemming krijgen, waarmee deze gelijk behandeld wordt.</p>	<p>De recreatiewoning ligt binnen de bestemming 'Natuur' in het bestemmingsplan buitengebied Raalte. Binnen deze bestemming zijn geen recreatiewoningen toegestaan. In het verleden is de woning onder het overgangsrecht gebracht, waarna het gebruik niet mocht intensiveren. Dit is door de permanente bewoning (na 3 augustus 1999) toch gebeurd. Daar komt bij dat de permanente bewoning niet vanaf 1 juli 1994 plaats heeft gevonden. Alleen al gelet op de termijn van de bewoning is het niet in overeenstemming met het beleid om een woonbestemming toe te kennen. De recreatiewoning wordt dan ook niet toegevoegd aan het plangebied en krijgt geen woonbestemming.</p>
c.	<p>Als de zienswijze niet wordt overgenomen ontvangt indiener graag een voor beroep vatbare beslissing.</p>	<p>De vaststelling van het bestemmingsplan is een besluit dat voor beroep vatbaar is. De indiener krijgt een brief met informatie over de vervolprocedure en de mogelijkheid om beroep in te</p>

	Samenvatting	Reactie
		dienen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2. OVERZICHT VAN ALLE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn alleen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Regels

Het volgende is aangepast in de regels:

- in artikel 1 is het begrip '**mantelzorg**' opgenomen met de volgende omschrijving:
- *langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.*
- In artikel 2 lid 2.6 is de zinsnede; ' , met dien verstande.....van daken en dakpellen' geschrapt.
- in lid 3.2 onder a is 'word' vervangen door 'wordt' en is 'c' vervangen door 'b';
- in lid 4.2 is '36.1' vervangen door '4.1';
- onder 3.1 is 'Wonen' vervangen door 'Wonen – 1';
- Onder 3.1 is 'met daaraan ondergeschikt: e bed & breakfast;' toegevoegd;
- onder 3.1 is 'd' toegevoegd dat luidt als volgt: de in tabel 3.1 vermelde nevenfuncties;
- de tabel onder 3.2 is (digitaal) aangepast, zodat deze juist wordt weergegeven;
- in artikel 10 wordt een nieuw lid 10.2 toegevoegd met de tekst gelijk luidende aan het paalde in artikel 49.1 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Raalte.

Toelichting

Het volgende is aangepast in de toelichting:

- Onder figuur 1.1 en 1.2 is 'kavels' vervangen door 'vlakken'.
- Bij de beschrijving van de voorgeschiedenis onder 1.1 is de zin 'Vanwege strijd met.....Raad van State.' aangepast: *Vanwege strijd met provinciaal beleid, dat het toekennen van woonbestemmingen aan recreatiewoningen buiten het stads- of dorpsrandgebied verbiedt, gaf de provincie een reactieve aanwijzing die ondanks beroep van de gemeenteraad stand hield bij de Raad van State.*
- Bij de beschrijving van de aanpassing omgevingsverordening, onder 1.1 zijn de twee zinnen 'In deze omgevingsverordening.....dit toegelicht' aangepast: *In deze Omgevingsverordening wordt het wederom mogelijk gemaakt onder strikte voorwaarden een woonbestemming aan een recreatiewoning toe te kennen, waarbij de voorwaarde dat het moet gaan om 'een locatie aansluitend aan bestaand stads- of dorpsgebied' wordt geschrapt.*
- De tekst in de toelichting onder 'Ad 3' in paragraaf 2.2.2 wordt vervangen door de volgende tekst:
Ad 3.

De eisen die voor bestaande reguliere woningen gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 zijn zeer summier. Grote delen van het Bouwbesluit blijven bij bestaande bouw buiten toepassing. Zo gelden er voor bestaande bouw geen eisen op gebied van energiezuinigheid en milieu en zijn de eisen die wel gelden zeer minimaal. De bouwregels die voorliggend bestemmingsplan bevat zijn dusdanig dat eigenaren hun woningen (zo nodig) kunnen aanpassen zodat aan de regels van het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw wordt voldaan. Het bestemmingsplan bevat geen regels (bijv. zeer beperkende bouwmaten) die dit in de weg staan.

Om een beeld te krijgen in welke mate de woningen nu al aan het Bouwbesluit voldoen is een kleine steekproef uitgevoerd. Twee woningen die recent zijn gebouwd (vergund in 2013 en 2016) en twee oudere woningen (vergund in 1981 en 1977, laatste verbouwing in 1993) zijn op grond van de verleende vergunningen getoetst aan het Bouwbesluit 2012 voor bestaande reguliere woningen. De nieuwere woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Van de twee oudere woningen voldoet één woning niet aan één onderdeel van het Bouwbesluit: bij functiewijziging naar wonen zijn rookmelders aangesloten op het elektriciteitsnet vereist en één van de twee oudere woningen is niet voorzien van rookmelders.

Deskundigen van het team Vergunningen & Handhaving schatten in dat deze steekproef representatief is voor de situatie van deze 89 woningen. Het is aannemelijk dat het leeuwendeel van de woningen nu al voldoet aan de (zeer minimale) eisen die het bouwbesluit stelt aan bestaande woningen. Als niet aan het Bouwbesluit wordt voldaan, dan zal dat in de meeste gevallen om rookmelders gaan (die overigens op grond van het bouwbesluit bij bestaande bouw alleen verplicht zijn in situaties van functiewijziging naar een woonfunctie). Eigenaren kunnen eenvoudig aan deze eis van het bouwbesluit voldoen door rookmelders te installeren. Nu de recreatiewoningen voldoen of kunnen voldoen aan het Bouwbesluit is de uitvoerbaarheid van het plan en het voldoen aan de Omgevingsverordening Overijssel in voldoende mate aangetoond.

Tot slot wordt opgemerkt dat met een bestemmingsplan niet kan worden afgedwongen dat voldaan wordt of moet worden aan het Bouwbesluit. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zullen wij de betreffende eigenaren er op wijzen dat woningen moeten voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor bestaande woningen. In het bijzonder zullen wij aandacht vragen voor rookmelders die bij functiewijziging naar wonen verplicht zijn (en ook los van een wettelijke plicht gewenst zijn i.v.m. brandveiligheid). Indien niet aan de eisen wordt voldaan, dan kan handhavend worden opgetreden.

BIJLAGEN

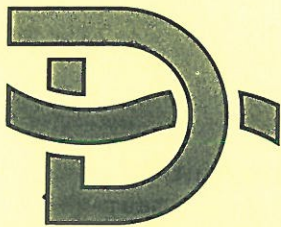
Bijlage 1:

Beleidscirculaire Dalfsen 30 juni 1994 inzake permanente bewoning recreatiewoningen

A

Bijlage 2

Circulaire d.d. 30 juni 1994 inzake permanente
bewoning zomerhuizen (nieuw beleid)



GEMEENTE
DALFSEN

Aan
geadresseerde

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons nummer:

Datum: 30 juni 1994

Inl. hr./mw.: Volkerink

Toestel nr.: 240

Bijl.:

Onderwerp: permanente bewoning zomerhuizen (nieuw beleid)

Geachte heer/mevrouw,

Uit diverse reacties hebben we vernomen dat er veel onduidelijkheid bestaat over het gebruik van zomerhuizen. Een veel gestelde vraag was en is of een zomerhuis wel of niet permanent bewoond mag worden. Onder zomerhuis verstaan wij tevens een recreatiewoning.

Wij vinden het belangrijk dat de recreatiegebieden in onze gemeente een recreatief karakter blijven behouden. Vandaar dat ons beleid altijd op behoud en herstel van deze gebieden is gericht. Voor de bewoning van de in deze gebieden aanwezige zomerhuizen geldt al geruime tijd een aantal regels, vastgelegd in de Verordening op de zomerhuizen of een bestemmingsplan. Deze regels zijn nog steeds van kracht.

Dit betekent dat het verboden is een zomerhuis te gebruiken of te laten gebruiken anders dan als zomerhuis.

In een aantal gevallen was het echter toch niet altijd even duidelijk of in een zomerhuis wel of niet permanent gewoond mocht worden. De jurisprudentie heeft hierover duidelijkheid geschapen. De kroonprocedure na vaststelling door onze gemeenteraad van het bestemmingsplan "Recreatieterrein Hessum-Bosweg e.o.", die naar aanleiding van een aantal bezwaarschriften is gevoerd, heeft duidelijkheid opgeleverd inzake de permanente bewoning van zomerhuizen en de onderliggende bestemming zomerhuis c.q. recreatiewoning.

Deze uitspraak betekent voor de gemeente Dalfts en dat het permanent bewonen van zomerhuizen niet aan een persoon kan worden gebonden, maar aan het object is gekoppeld. Anders gezegd: Zomerhuizen waarvan de permanente bewoning al dan niet uitdrukkelijk is gedoogd en inmiddels als permanent bewoonde zomerhuizen worden aangemerkt en waarvan rechtsopvolgers hetzij door eigendoms- overdracht hetzij door opvolgende huur de eigendoms- c.q gebruiksrechten verkrijgen, blijven in de jurisprudentie aangemerkt als permanent bewoonde zomerhuizen.

De bestemming "recreatiewoning" blijft gehandhaafd. Dit betekent, dat de huidige bebouwingsvoorschriften van het "Uitbreidingsplan in Hoofdzaak" of de diverse bestemmingsplannen blijven gelden. Ook in de toekomstige bestemmingsplannen voor de recreatiegebieden zal dit gelden. Deze visie wordt, zoals blijkt uit de uitspraak "recreatie-terrein Hessum Bosweg", ook ondersteund door de Raad van State.

Nu deze duidelijkheid er is, willen we het aantal zomerhuizen dat permanent bewoond wordt niet verder laten groeien. Daarom hebben wij nieuw beleid ontwikkeld. Dit beleid is ook voor u als eigenaar en/of gebruiker van een zomerhuis van belang.

Nieuw beleid

1. Iedereen die op 1 juli 1994 een zomerhuis bewoont en staat ingeschreven in ons bevolkingsregister mag permanent in het zomerhuis blijven wonen.
2. Is dit het geval dan verkrijgt het zomerhuis van deze eigenaren/gebruikers de status "zomerhuis waar permanente bewoning is toegestaan".
Dit betekent dat ook rechtsopvolgers ten aanzien van de onder 1 genoemde zomerhuizen, die hetzij door eigendomsoverdracht, hetzij door opvolgende huur de eigendoms- c.q gebruiksrechten verkrijgen, het zomerhuis permanent mogen bewonen.
3. Vanaf 1 juli 1994 zullen wij geen nieuwe gevallen van permanente bewoning van zomerhuizen toestaan. Een eigenaar/gebruiker van een zomerhuis die zich na 1 juli 1994 inschrijft in ons bevolkingsregister wordt door ons onmiddellijk aangeschreven het zomerhuis te verlaten en krijgt voor elke dag dat hij/zij langer in het zomerhuis woont een dwangsom opgelegd.
4. Voor de zomerhuizen waar permanente bewoning is toegestaan blijven dezelfde bouwtechnische en planologische voorschriften voor zomerhuizen van kracht die ook voor de overige zomerhuizen van kracht zijn.

Nadere informatie over dit nieuwe beleid kan u worden verstrekt door de afdeling Algemeen Bestuurlijke Zaken.

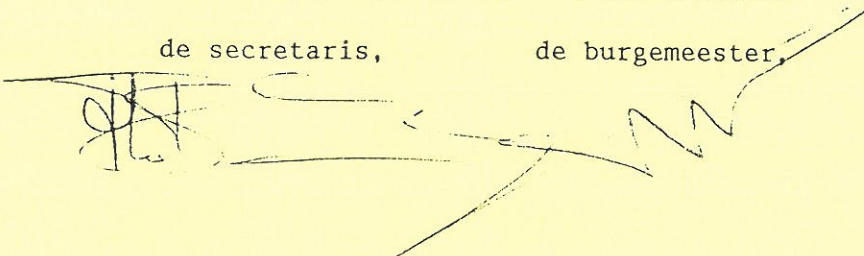
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Dalfts en,

de secretaris,

de burgemeester,



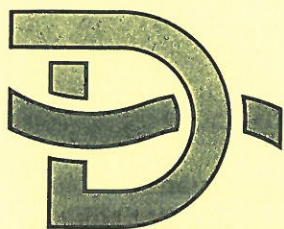
Bijlage 2:

**Aangepaste beleidsregels Dalfsen (bijlage bij BP Twentseweg
e.o.)**

A

Bijlage 6

Aangepaste beleidsregels permanente bewo-
ning van recreatiewoningen (daaronder begre-
pen zomerhuizen)



**GEMEENTE
DALFSEN**

Aan
geadresseerde

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons nummer:

Datum: 30 januari 1995

Inl. hr./mw.: Volkerink

Toestel nr.: 240

Bijl.:

Onderwerp:

aangepaste beleidsregels permanente bewoning van
recreatiewoningen (daaronder begrepen zomerhuizen).

Geachte heer/mevrouw,

Zoals u wellicht via perspublicaties vernomen hebt is onlangs, om precies te zijn op 12 januari jl., door de president van de arrondissementsrechtbank te Zwolle in kort geding een uitspraak gedaan in een geschil tussen 23 eigenaren/gebruikers van recreatiewoningen en de gemeente over de permanente bewoning van recreatiewoningen. Onder een recreatiewoning verstaan wij tevens een zomerhuis.

Wat die uitspraak betreft merken wij op dat de president van de arrondissementsrechtbank evenals ons van oordeel is dat bij de beoordeling of een recreatiewoning permanent bewoond mag worden een bepalend criterium is dat men op het adres van een recreatiewoning in het bevolkingsregister staat ingeschreven.

Ook met de datum van invoering van het nieuwe beleid met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen, te weten 1 juli 1994 en de wijze waarop dit bekend is gemaakt, namelijk bij brief van 30 juni 1994, stemt de president van de arrondissementsrechtbank in.

Verder heeft hij uitgesproken dat mensen die op 1 juli 1994 permanent in een recreatiewoning wonen maar zich niet hebben laten inschrijven in het bevolkingsregister, toch permanent in die recreatiewoning mogen blijven wonen.

Deze mensen moeten wel kunnen aantonen dat zij daar op 1 juli 1994 permanent wonen.



Naar aanleiding van de vorenvermelde uitspraak van de president van de arrondissementsrechtbank hebben wij besloten de beleidsregels met betrekking tot de permanente bewoning van recreatiewoningen enigszins aan te passen. Deze beleidsregels luiden thans als volgt.

Beleid

1. a. Iedereen die op het adres van een 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, mag permanent in het zomerhuis blijven wonen.
2. Is dit het geval dan verkrijgt de recreatiewoning van deze eigenaren/gebruikers de status "recreatiewoning waar permanente bewoning is toegestaan".
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.
3. Vanaf 1 juli 1994 zullen wij geen nieuwe gevallen van permanente bewoning van recreatiewoningen toestaan. Een eigenaar/gebruiker van een recreatiewoning die zich na 1 juli 1994 inschrijft in ons bevolkingsregister wordt door ons onmiddellijk aangeschreven de recreatiewoning te verlaten en krijgt voor elke dag dat hij/zij langer in de recreatiewoning woont een dwangsom opgelegd.
4. Voor de recreatiewoningen waar permanente bewoning is toegestaan blijven dezelfde bouwtechnische en planologische voorschriften voor recreatiewoningen van kracht die ook voor de overige recreatiewoningen van kracht zijn.

Voor het overige blijft ons beleid verwoord in onze circulaire van 30 juni 1994 onverkort van kracht. Toetsing vindt vanaf 12 januari jl. voor elke recreatiewoning (eigenaar/gebruiker) plaats met inachtneming van het door ons hierboven vermelde aangepaste beleid.

Ten slotte willen wij nog eens benadrukken dat de eigenaar/gebruiker van een recreatiewoning dient aan te tonen dat hij/zij de recreatiewoning op 1 juli 1994 permanent bewoont. De bewijslast ligt derhalve bij de eigenaar/gebruiker van een recreatiewoning.

Voor vragen over dit beleid kunt u contact opnemen met de afdeling Algemeen Bestuurlijke Zaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Dalftsen,

de secretaris,

de burgemeester,

C.C.: A.B.Z.
G.W.
Fin.

