

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21,
woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o.

ZAAKNUMMER : 19973-2018

B&W VERGADERING : 16 oktober 2018

AGENDACOMMISSIE : 05 november 2018

RAADSVERGADERING : 29 november 2018

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

BEHANDELEND AMBTENAAR : Roelof Ekkelenkamp
telefoon: 0572-347842, e-mail: roelof.ekkelenkamp@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Zienswijze/zienswijzenota
 2. Bestemmingsplan
-

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 29 november 2018

ZAAKNUMMER : 19973-2018

ONDERWERP : vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21,
: woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o.

VOOR INFORMATIE : Roelof Ekkelenkamp
: telefoon: 0572-347842, e-mail: roelof.ekkelenkamp@raalte.nl

SAMENVATTING

In het buitengebied van Heino, het gebied dat bekend staat als 'de Stoevinghe' en in het gebied ten zuiden van camping Heino (Lemelerveldseweg en Schoolbosdwarweg) staan meerdere recreatiewoningen. De woningen zijn eigendom van particuliere eigenaren. 89 van deze recreatiewoningen worden al decennialang permanent bewoond. Andere recreatiewoningen in dit gebied worden nog recreatief gebruikt. In 2012 hebben we getracht om een woonbestemming toe te kennen aan de 89 recreatiewoningen. Deze bestemming haalde de eindstreep niet vanwege strijd met provinciaal beleid. Per 1 mei 2017 is een herziene Omgevingsverordening Overijssel van kracht, waarmee onder strikte voorwaarden aan recreatiewoningen met een langdurige permanente bewoning een woonbestemming toe gekend kan worden. De 89 recreatiewoningen voldoen aan deze voorwaarden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet (wederom) in een woonbestemming voor de 89 recreatiewoningen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals omschreven in de Nota Zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen in toelichting en regels;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o., bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20170007-VG01.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT versie o_NL.IMRO.0177.BP20170007-dxf langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, conform de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlage;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening.

INLEIDING

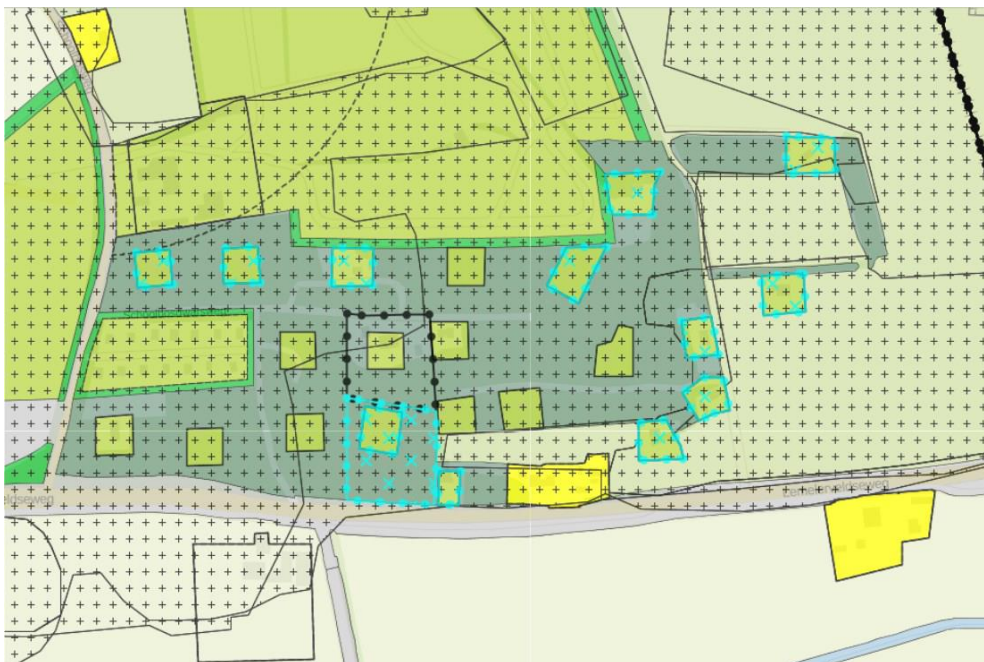
In het buitengebied van Heino, het gebied dat bekend staat als 'de Stoevinghe' en in het gebied ten zuiden van camping Heino (Lemelerveldseweg en Schoolbosdwarweg) staan meerdere recreatiewoningen. De woningen zijn eigendom van particuliere eigenaren. 89 van deze recreatiewoningen worden al decennialang permanent bewoond. Andere recreatiewoningen in dit gebied worden nog recreatief gebruikt.

Mede dankzij inspanningen van burgemeester en wethouders én inwoners uit Heino hebben Provinciale Staten in de Omgevingsverordening Overijssel voor zeer specifieke gevallen van langdurige permanente bewoning ruimte gegeven een woonbestemming toe te kennen. De provinciale regeling is bedoeld voor de situatie zoals die zich hier voordoet.

Gelet op de wens van de raad uit 2012 en de inspanningen van het college om de verordening aangepast te krijgen, ligt het voor de hand deze ruimte nu door te vertalen in een bestemmingsplan waarin alsnog woonbestemmingen voor deze 89 recreatiewoningen worden opgenomen.



Ligging de Stoevinghe (omgeving Twentseweg) (lichtblauw omlijnde kavels zijn de permanent bewoonde recreatiewoningen, lichtgroen zonder omlijning zijn de recreatiewoningen die nog recreatief gebruikt worden).



Cluster recreatiewoningen bij Lemelerveldseweg (nabij camping Heino) (lichtblauw omlijnde kavels zijn de permanent bewoonde recreatiewoningen, lichtgroen zonder omlijning zijn de recreatiewoningen die nog recreatief gebruikt worden).

Voor de lange voorgeschiedenis wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van voorliggend ontwerp bestemmingsplan.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor dit bestemmingsplan:

- Beperkt zich tot de 89 recreatiewoningen die al een woonrecht hebben (via een objectgebonden overgangsrecht).
- Recreative bestemming wordt woonbestemming.
- Bouwregels blijven zoals ze nu zijn: woning maximaal 350 m³, bijgebouwen maximaal 50 m² en overkappingen maximaal 25 m².
- Vergunningvrij bouwen zoveel mogelijk uitsluiten.

Voor argumentatie van deze uitgangspunten wordt verwezen naar Argumenten.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Onder de kanttekeningen wordt hier nader op ingegaan.

Volgende stap in de procedure is dat uw raad een standpunt inneemt ten aanzien van de ingediende zienswijzen en een besluit neemt omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

BEOOGD EFFECT

Voorzien in een planologisch juridisch kader voor een woonbestemming voor de 89 permanent bewoonde recreatiewoningen.

ARGUMENTEN

1.1. Met deze planherziening wordt alsnog tegemoetgekomen aan gewekte verwachtingen van eigenaren/bewoners 89 recreatiewoningen in de Stoevinghe e.o.

Twee kaders zijn met name relevant:

- Het raadsbesluit van 7 juni 2012 waarin de raad in eerste instantie een woonbestemming toekende en de in de 2e correctieve herziening toegekende bestemming. Deze besluiten geven de denkrichting van de raad weer, met name ten aanzien van bouwmogelijkheden.
- De per 1 mei 2017 geldende Omgevingsverordening Overijssel en de voorwaarden die daarin gesteld worden aan het toekennen van een woonbestemming aan een recreatiewoning.

1.2. Beperking tot de 89 recreatiewoningen die al een woonrecht hebben

Dit is in lijn met de eerder ingenomen standpunt van de raad. De provinciale verordening biedt de mogelijkheid om recreatiewoningen, die vóór 31 oktober 2003 bewoond werden en die sindsdien onafgebroken permanent bewoond zijn, een woonbestemming toe te kennen. Buiten de 89 recreatiewoningen zijn er nog een aantal adressen die aan dit criterium kunnen voldoen. Het gemeentelijk beleid hanteert andere peildata voor de permanente bewoning (1 juli 1994 voor de Stoevinghe en 17 december 1987 voor bestemmingsplan Buitengebied Heino). Hieraan kunnen deze adressen niet voldoen. Het huidige gemeentelijk beleid wordt al jaren stringent toegepast. Op grond van dit beleid heeft de gemeente Raalte alle rechtszaken aangaande permanente bewoning met succes kunnen afronden. De laatste jaren zijn er ook geen nieuwe zaken aangekaart. Wij zien geen enkele aanleiding de door de gemeente gehanteerde peildata los te laten. Het bieden van ruimte voor extra recreatiewoningen betekent in feite aanpassing van het stringent gevoerde beleid hetgeen zeker zal leiden tot nieuwe pogingen om een permanente status of een woonstatus te verkrijgen. Elk extra woonbestemming boven het huidige aantal van 89 heeft bovendien gevolgen voor het woningbouwprogramma.

1.3. Bouwregels blijven zoals ze nu zijn; woning maximaal 350 m³, bijgebouwen maximaal 50 m² en overkappingen maximaal 25 m².

Vanuit de bewoners is de wens geventileerd de bebouwingsmogelijkheden te verruimen. Als argument wordt daarbij aangedragen:

- het gegeven dat mensen langer ter plekke (moeten) blijven wonen, en voor de woningen behoefte aan extra ruimte in de maatvoering is in het kader van levensloopbestendigheid;
-

- o het door de raad eerder gemaakte onderscheid in ruimtebehoefte (350 versus 300 m³) tussen de beide soorten panden/bestemmingen te behouden voor het geval voor de recreatiewoning zonder permanente bewoningstatus een extra verruiming van het bouwvolume wordt geboden. Gepleit wordt voor een bouwvolume van 400 m³.

Argumentatie om hier niet in mee te gaan zijn:

- Een verruiming van bouwvolume komt op gespannen voet te staan met punt 5 van de provinciale voorwaarden (*'de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie'*).
- Het raadsbesluit van 2012 en de 2e correctieve herziening geven beide duidelijk aan dat de gemeenteraad deze bewoning permanent wilde regelen, maar vergelijkbare bouwmogelijkheden wilde houden gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en om te voorkomen dat te grote verschillen met de niet-permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied ontstaan. In de 2e correctieve herziening is enige ruimte geboden in de inhoudsmaat van de recreatiewoning en het maximale oppervlak aan bijgebouwen. Er geldt een inhoudsmaat van 350 m³ voor de (recreatie)woning (was: 300 m³) en een oppervlak van 50 m² voor bijgebouwen (was: 6 m²).
- Inmiddels heeft Provinciale Staten op 26 september 2018 de Actualisatie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2017/2018 vastgesteld. Deze treedt met ingang van 1 november 2018 in werking. In de verordening is een aanvulling in de toelichting over woonbestemmingen voor recreatiewoningen opgenomen. Strekking van de aanvulling is dat wanneer de bestemming van een recreatiewoning wordt gewijzigd in een woonbestemming sprake is van een functiewijziging en dus formeel gezien van een nieuwvestiging. Daarop is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Door slechts de bestemming aan te passen, zonder dat bouw- of gebruiksmogelijkheden worden verruimd, is in deze situatie geen sprake van een grootschalige ontwikkeling in het buitengebied en is dus de KGO niet van toepassing. Dat is ook in lijn met de (ambtelijke) toelichting die we hier van de provincie over hebben ontvangen.

1.4. Vergunningvrij bouwen zoveel mogelijk uitsluiten.

Door omzetting naar de bestemming Wonen ontstaat de mogelijkheid vergunningvrij te bouwen. Dat kan tot grote verschillen in bouwvolume leiden. De oplossing is gezocht in het opnemen van de aanduiding 'landschapswaarden' ter plaatse van de gehele woonbestemming, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bestaande woning. Wij denken op die manier te kunnen voldoen aan de eis van de provincie dat de bouwmogelijkheden niet mogen worden vergroot.

DUURZAAMHEID

Het voorgenomen besluit heeft nauwelijks gevolgen en/of effecten op de duurzaamheid. Mogelijk kan het op de indicator energie wat opleveren. Een woonbestemming geeft wellicht meer aanleiding tot toepassing van energiebesparende maatregelen. De omzetting naar woonbestemming biedt geen extra ruimtebeslag. De bebouwingmogelijkheden worden niet vergroot. De voor het gebied kenmerkende landschapsstructuren en landschapskwaliteiten blijven in stand.

KANTTEKENINGEN

Er zijn 13 zienswijzen ingediend, waaronder door de provincie. De zienswijzen geven aanleiding tot een beperkt aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Ter verduidelijking vindt u hieronder een overzicht, waarin de zienswijzen op hoofdlijnen worden beschreven met de gemeentelijke reactie hierop.

Beknopte samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
Het uitgangspunt voor het toekennen van de woonbestemming is het beëindigen van een lange discussie over handhaving, terwijl de eigenaren die zich aan de wet houden 'gestraft' worden. Door niet alle recreatiewoningen in De Stoevinghe een woonbestemming te geven is sprake van willekeur althans van een ongelijke	Het betreft 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

<p>behandeling. 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</p>	<p>opgenomen waarbinnen permanente bewoning mogelijk is. Nu wordt, na wijziging van de provinciale verordening een woonbestemming opgenomen voor deze recreatiewoningen. De recreatiewoning van indiener behoort niet tot deze 89 recreatiewoningen en valt niet binnen het bewust gekozen plangebied. De recreatiewoningen, die niet over een permanent woonrecht beschikken op grond van provinciaal beleid kunnen ook niet naar een woonbestemming worden omgezet. De gemeente Raalte hanteert strikte peildata 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 van Nota zienswijzen). De andere peildatum geldt voor het gebied dat tot het voormalig bestemmingsplan buitengebied Heino behoorde en is 17 december 1987. Geen sprake van willekeur of ongelijkheid. Conclusie: ongegrond</p>
<p>Een aantal indieners doen beroep op een woonbestemming vanwege permanente bewoning van de recreatiewoning met of zonder (tijdelijke) inschrijving op dit adres.</p>	<p>De gemeente Raalte heeft, na de gemeentelijke herindeling, het beleid ten aanzien van permanente bewoning voortgezet en in 2004 geactualiseerd. De permanente bewoning is na diverse procedures vast komen te staan. De gemeente beschouwt het objectgebonden overgangsrecht dat in de procedures rond de voorheen vastgestelde bestemmingsplannen is vast komen te staan (periode 1995- 2004) als vaststaand feit. De recreatiewoning van indiener behoort niet tot deze 89 recreatiewoningen en valt niet binnen het bewust gekozen plangebied. Eén recreatiewoning valt bestemming 'Natuur' en heeft dus geen positieve bestemming. Over gebruik zijn in het verleden afspraken gemaakt. Dit is door permanente bewoning geschonden. Conclusie: ongegrond</p>
<p>Bestemming 'Wonen-1' wijzigen in 'Wonen'. Dan wordt aangesloten op de bestemming van andere woningen in het buitengebied.</p>	<p>Gelet op ligging in gebied met landschapswaarde en bijzonder karakter is zondermeer toekennen van bestemming 'Wonen' 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'. Conclusie: ongegrond</p>
<p>De mogelijkheden voor mantelzorg, zoals deze opgenomen zijn in het bestemmingsplan buitengebied Raalte, overnemen.</p>	<p>In Bijlage II van het Bor is een regeling opgenomen voor (tijdelijke) woonruimte als er sprake is van een mantelzorg-noodzaak. De</p>

	<p>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. Met het alsnog opnemen van de mantelzorgregeling in dit bestemmingsplan wordt het beleid ongewijzigd gehandhaafd.</p> <p>Conclusie: gegrond, regeling 'mantelzorg' wordt alsnog opgenomen.</p>
<p>Toekennen landschapswaarden is '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. De bouwmogelijkheden toch al niet verder worden uitgebreid omdat het bouwvlak gelijk blijft en de maataanduiding van 350 m3 geldt.</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. 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. Het gaat om een andere aanduiding dan de gebiedsaanduidingen die gaan over landschapswaarden in het bestemmingsplan buitengebied Raalte.</p> <p>Conclusie: ongegrond.</p>
<p>Voor de woningen moet dezelfde inhoudsmaat als voor overige woningen in het buitengebied worden gehanteerd, en dus moet de kelder niet worden meegerekend</p>	<p>Als de kelder niet meer wordt meegerekend nemen de bouwmogelijkheden toe. Dit levert naar verwachting nog geen spanning op met de provinciale omgevingsverordening en voor alle woningen in het buitengebied wordt daarmee een gelijke wijze van meten gehanteerd.</p> <p>Conclusie: Gegrond, de regeling wordt aangepast.</p>
<p>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 Omgevings-verordening Overijssel), aan te vullen.</p>	<p>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.</p> <p>Conclusie: gegrond, tekst wordt aangepast (zie blz. 24 en 25 Nota zienswijzen).</p>

In hoofdstuk 2 van de Nota Zienswijzen vindt u het volledige overzicht van de voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

FINANCIËN

De aan de planprocedure verbonden kosten komen geheel voor rekening van de gemeente. Het bestemmingsplan budget voor 2017/2018 is toereikend om deze kosten te dekken. Een planschaderisico lijkt hier nauwelijks aanwezig aangezien bouw- en gebruiksmogelijkheden nauwelijks wijzigen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

VERVOLG

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen en belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen die de gemeenteraad ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Verder kan er een schorsing worden gevraagd door degenen die beroep instellen. Na een ongebruikte beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

COMMUNICATIE

Gelet op de voorgeschiedenis is voorafgaand aan het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan een informatiebijeenkomst voor de eigenaren/bewoners gehouden. Ook de eigenaren van niet-permanent bewoonde recreatiewoningen uit dit gebied zijn gezien de vragen die bij die eigenaren leven voor deze bijeenkomst uitgenodigd. In de uitnodigingsbrief is uitdrukkelijk gesteld dat voor niet-permanent bewoonde recreatiewoningen in dit gebied geen mogelijkheid bestaat tot omzetting naar een woonbestemming. Het provinciaal en gemeentelijk beleid staat dit niet toe. Voor de eigenaren/bewoners van deze recreatiewoningen is op deze wijze de mogelijkheid gegeven om kennis te nemen van de ontwikkelingen in de directe omgeving.


Wij hebben de indieners van een zienswijze aangaande het nu voorliggende bestemmingsplan bericht gezonden over de behandeling van dit voorstel alsmede van de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze, in te spreken in het ronde-tafel-gesprek.

De indieners van de zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan met een uitleg over het vervolg.

BIJLAGEN

1. Zienswijze/zienswijzenota
2. Bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER : 19973-2018

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2018;

dat het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o. van 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn 13 zienswijzen zijn ingediend;

dat ten aanzien van de ingediende zienswijzen, de beslissing daar op en de daarvoor aan te voeren motivering zoals is neergelegd in de Nota Zienswijzen wordt overgenomen;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening;

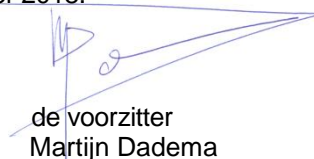
Besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals omschreven in de Nota Zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen in toelichting en regels;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 21, woonbestemming 89 recreatiewoningen de Stoevinghe e.o., bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0177.BP20170007-VG01.GML met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT versie o_NL.IMRO.0177.BP20170007-dxf langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, conform de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bijlage;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de vergadering van 29 november 2018.



de griffier
Jan Bouke Zijlstra



de voorzitter
Martijn Dadema
