

---

# **Nota van Zienswijzen en Kennisgeving**

---

September 2010

# Inhoudsopgave

---

Inhoudsopgave .....	2
Zienswijzen .....	3
1.1.  Algemeen .....	3
1.  Zienswijze 1 (IN10/633) .....	3
2.  Zienswijze 2 (IN10/792) .....	3
3.  Zienswijze 3 (IN10/877) .....	4
4.  Zienswijze 4 (IN10/1139) .....	4
5.  Zienswijze 5 (IN10/1251) .....	5
6.  Zienswijze 6 (IN10/1261) .....	5
7.  Zienswijze 7 (IN10/1312) .....	11
8.  Bewonersvereniging Rosengardeweg, Rosengardeweg 23, 7722 PT Dalfsen.....	13
Kennisgeving ex artikel 3.8 Wro.....	20
1.2.  Kennisgeving.....	20
1.  Veiligheidsregio IJsselland.....	20
2.  VROM-Inspectie.....	20
3.  Provincie Overijssel.....	23

# Zienswijzen

---

## 1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Rosengaardeweg” heeft van **17 februari 2010 tot en met 30 maart 2010** 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.

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is op 16 februari 2010 gepubliceerd op de gemeentelijke informatiepagina van KernPUNTEN in het plaatselijk weekblad De Dalfser Marskramer op de gemeentelijke website [www.dalfsen.nl](http://www.dalfsen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook is het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan op 16 februari 2010 in de Staatscourant gepubliceerd.

In bovengenoemde publicaties is melding gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 schriftelijke zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid tot het inbrengen van een mondelinge zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Om privacyredenen zijn alle ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Ook is aangegeven op welk nummer in deze nota hun zienswijze betrekking heeft.

### Ontvankelijkheid zienswijzen

Zienswijzen 1 t/m 8 zijn tijdig ingediend. Wij stellen dan ook voor deze reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.

### **Schriftelijke zienswijzen:**

In het onderstaande hebben wij de ontvankelijke zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar is het bestemmingsplan zo nodig aangepast.

#### **1. Zienswijze 1 (IN10/633).**

- De indiener is tot de ontdekking gekomen dat in het ontwerp bestemmingsplan zijn bouwblok kleiner is dan in het oude bestemmingsplan en ziet dit graag terug zoals in het oude bestemmingsplan.
- Verder is de aanduiding camping nergens terug te vinden en vraagt dit op te nemen in het bestemmingsplan.
- Als laatste geeft de indiener aan zich het recht voor te houden zijn zienswijze in een later stadium aan te vullen en/of te wijzigen.

#### **Reactie gemeente:**

*Het bouwblok zal worden aangepast overeenkomstig de bestaande bouw mogelijkheden.*

*Bovendien zal aan de plankaart en regels de aanduiding “kampeerterrein” worden toegevoegd (voor 15 campingplaatsen).*

**Conclusie: De zienswijze is gegrond.**

**Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.**

#### **2. Zienswijze 2 (IN10/792).**

- De indieners geven aan dat hun bedrijf aan de Klaverkampsweg ligt op ongeveer 250 meter van de dichtstbijzijnde woning in het recreatiegebied.
- Zij geven verder aan dat als het ontwerp ongewijzigd vastgesteld wordt het gevaar ‘bebouwde kom’ voor hen op de loer ligt. De kans is aanwezig dat alle kavels bebouwd en permanent bewoond gaan worden. Volgens de indieners valt het te betwijfelen of de bestemming “recreatiewoning met de aanduiding wonen” houdbaar blijft zonder bestemming ‘bebouwde kom’. Bij de huidige Geurwet wordt uitbreiding van hun bedrijf met een varkens- pluimvee – en/of vleeskalverentak bij bestemming

'bebouwde kom' onmogelijk. Het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor verruiming van de geurnormen, uitmondend in een verordening, biedt hen vinden zij te weinig zekerheid. Zij geven aan dat wetten en verordeningen vaak worden gewijzigd.

- Verder zijn zij van mening dat de bewoners aan de Rosengaardeweg allen weten welke bestemming hun woning heeft. Jarenlang heeft een aantal eigenaren illegaal permanent gewoond in hun recreatiewoning. Door dit bestemmingsplan zo uit te voeren wordt illegaal gedrag beloond. Zij vinden dit rechtsongelijkheid en wijzen zij op precedentwerking naar andere recreatiegebieden.
- Als laatste verzoeken zij de huidige bestemming te handhaven.

Reactie gemeente:

*In de ontwerp Structuurvisie kernen gemeente Dalfsen wordt het gebied aan de Rosengaardeweg niet als "bestaand woongebied" opgenomen.*

*In de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) wordt over het begrip "bebouwde kom" opgemerkt: de grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Deze uitleg maakt dat de (omgeving) Rosengaardeweg niet als bebouwde kom kan worden beschouwd. De aard van de omgeving is een agrarische. In het gebied komt een aantal perspectiefvolle agrarische bedrijven voor, in combinatie met verspreide bebouwing in de vorm van (recreatie)woningen en andere bedrijvigheid. Ook is geen sprake van "op korte afstand" van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. De percelen aan de Rosengaardeweg liggen op ruime afstand van elkaar; er kan niet worden gesteld dat er een concentratie van bebouwing (zoals dat in een kern of buurtschap te zien is) of een samenhangende structuur. Rosengaarde is eerder een erfknoppunt in een overwegend agrarisch gebied. Op die manier zal dit gebied aan de Rosengaardeweg in de nog vast te stellen structuurvisie voor het buitengebied worden benaderd. Rosengaarde wordt niet beschouwd als een "bebouwde kom"-gebied.*

**Conclusie: De zienswijze is ongegrond.**

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

### 3. Zienswijze 3 (IN10/877)

- Zij geven aan dat hun vleeskalverenbedrijf ongeveer 500 meter van de dichtstbijzijnde woning in het recreatiegebied ligt.
- Zij zijn van mening dat als het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt aangenomen, dit grote gevolgen heeft voor hun bedrijf. Misschien inkrimping, maar zeker geen uitbreiding meer. Als zij niet kunnen uitbreiden, dan betekend dat het einde van het bedrijf. Ook ligt volgens hen het gevaar 'bebouwde kom' op de loer. Dit vanwege het feit dat de kans groot is dat alle kavels bebouwd en permanent bewoond gaan worden.
- Volgens hen kan het niet zo zijn dat het dossier Rosengaardeweg hun hoofdpijndossier wordt. Zij geven aan dat men van tevoren wist bij de aankoop van hun recreatiewoning wat de bestemming was. Er zijn, zo geven zij aan, zeker een aantal mensen die jarenlang hun recreatiewoning illegaal hebben bewoond en dat lijkt nu beloond te gaan worden. Dit vinden zij onvoorstelbaar.
- Zij verzoeken de huidige bestemming te handhaven.

Reactie gemeente:

*Zie zienswijze 2.*

**Conclusie: De zienswijze is ongegrond.**

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

### 4. Zienswijze 4 (IN10/1139)

De indiener maakt bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan om de volgende reden:

- Zijn melkvee- en varkensbedrijf ligt op ± 300 m van de Rosengaardeweg. Als het plan doorgaat zoals nu wordt voorgesteld wordt het risico groter dat het 'bebouwde kom' wordt. Op dit moment worden op onbebouwde kavels al vergunning afgegeven. Deze worden dan ook echt bebouwd. De indiener heeft dan ook ernstige bedenkingen of de

bestemming recreatiewoning met permanent wonen toe worden gestaan zonder bebouwde kom. Mocht dit gebeuren dan zit zijn bedrijf op slot door de Wet geurhinder.

- Het kan toch nooit de bedoeling zijn dat personen die de wet willens en wetens overtreden worden beloond en dat degene die er part noch deel aan heeft de wrange vruchten plukt. Verzocht wordt om de huidige bestemming te handhaven.

Reactie gemeente:

*Zie zienswijze 2.*

**Conclusie: De zienswijze is ongegrond.**

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

#### 5. Zienswijze 5 (IN10/1251)

- De indiener maakt bezwaar tegen het ontwerpplan om de bestemming 'woondoeleinden' te geven aan de recreatiewoningen aan de Rosengardeweg. De kans is groot dat er een bestemming "bebouwde kom" komt, waardoor zijn bedrijf aan de Hessenweg belemmert zal worden in de uitvoering/uitbreiding van het bedrijf. De Plattelandsvisie Dalfsen stelt dat dit gebied geschikt is voor verdere economische ontwikkeling van landbouw en intensieve veehouderij en de bestemming 'woondoeleinden' daarmee in strijd is. Zijn bedrijf heeft de bestemming agrarisch.
- Bewoners van de Rosengardeweg wisten bij aankoop van hun recreatiewoning dat deze niet permanent bewoond mocht worden. Toch hebben sommigen jarenlang deze woning illegaal permanent bewoond. Door het bestemmingsplan te wijzigen wordt illegaal gedrag beloond. Dit lijkt de indiener niet de bedoeling en zal ook gevolgen hebben voor andere recreatiegebieden waar woningen illegaal permanent bewoond worden.

Reactie gemeente:

*Zie zienswijze 2.*

**Conclusie: De zienswijze is ongegrond.**

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

#### 6. Zienswijze 6 (IN10/1261)

Mede namens indienst dient de indiener een zienswijze in m.b.t. de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan Rosengarde.

- Als complex voldoet de Rosengarde aan de voorwaarden voor legalisatie als geheel (positief bestemmen) zoals voorgesteld in de Nota Ruimte:
  - De Rosengarde werd op 31 oktober 2003 in grote mate permanent bewoond (32 woningen hebben dan een objectgebonden gedoogbeschikking, tenminste 10 andere woningen worden daarnaast ook vanaf 31 oktober 2003 onafgebroken permanent bewoond, d.w.z. ruim meer dan de helft is op de peildatum permanent bewoond);
  - De meerderheid van de woningen voldoet aan de normen van het bouwbesluit;
  - Het complex is niet gelegen in een kwetsbaar gebied;
  - Legalisatie is niet in strijd met milieuwetgeving.
- Ondersteunende argumenten:
  - Volgens vaste jurisprudentie dienen gevestigde rechten positief bestemd te worden;
  - Volgens vaste jurisprudentie dienen bestaande situaties waarvan vast staat dat die niet binnen de planperiode worden beëindigd positief bestemd te worden;
  - Er is niet gehandhaafd voor 1994 en evenmin tussen 1994 en 2005;
  - Het handhavingsbeleid zoals uitgevoerd vanaf 1995, resp. 2005 maakt onrechtmatig onderscheid tussen (zie bijlage I, onderzoek en pandendossiers);
  - Het betreft niet een (commercieel) geëxploiteerd complex, d.w.z. geen onttrekking verhuurvoorraad;
  - Het betreft particuliere zomerhuizen die zelden of nooit beschikbaar waren voor verhuur, zodat van verminderde beschikbaarheid voor verhuur geen sprake is;

- Het toestaan van permanente bewoning vermindert de druk op de bestaande woningvoorraad;
- Een beroep op het gelijkheidsbeginsel door eigenaren elders in de gemeente kan niet slagen (zie uitspraak Rb Zwolle 9 mei 2008, AWB 07/1300);
- De gemeenteraad heeft op 14 december 2009 vastgesteld dat de Rosengarde is gelegen in stads- of dorpsrandgebied (dit volgt ook uit het feit dat inmiddels door de gemeente een voorkeursrecht is gevestigd op meerdere percelen agrarische grond gelegen tussen de bebouwde kom van Dalfsen en Ankum, terwijl de ruimte tussen Ankum en de Rosengarde grotendeels zal worden ingevuld met de aanleg van de vernieuwde N 340. Tevens is de historische ontwikkeling van de bebouwing van Dalfsen steeds hoofdzakelijk in Noord-Oostelijke richting geweest).
- Volgens de uitspraak van de Arrondissementsrechtbank Zwolle van 3 september 2007 voldoet de Rosengarde, op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting, als enige gebied aan de eisen voor het toelaten van permanente bewoning zoals – destijds – weergegeven in de brief van de Minister van VROM van 11 november 2003, kenmerk M 207;
- Op 22 juli 1999 heeft de ABRS beslist dat een verstrekkend gedoogbeleid als dat in de gemeente Dalfsen van 1994 in strijd is met het systeem van de WRO, en alleen toelaatbaar zou kunnen zijn vooruitlopend op legalisatie;
- Als gevolg van het gevoerde ‘beleid’ is aan een minderheid resterende eigenaren hun recreatieve omgeving ontnomen, zodat een deugdelijke belangenafweging moet leiden tot het toestaan van permanente bewoning aan de resterende eigenaren, aangezien zij anders worden gedegradeerd tot ‘tweederangs’ eigenaren, hetgeen bovendien een bedreiging kan worden voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het plan;
- Blijkens de inhoud van de relevante stukken zijn er geen belangen van derden in het geding die een belemmering zouden kunnen zijn.

De indiener is van mening dat een en ander leidt tot de conclusie dat het positief bestemmen van de Rosengarde als geheel de voorkeur verdient. Onder verwijzing naar het reeds ingediende verzoek tot afgifte van een objectgebonden gedoogbeschikking dient in elk geval perceel Rosengardeweg 49 positief bestemd te worden.

In de omgevingsvisie Overijssel worden voor het buitengebied drie ontwikkelingsperspectieven geschetst. Deze geven richting aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

#### 1. Realisatie groene en blauwe hoofdstructuur

De EHS en de gebieden waar water de bepalende functie is combineren tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.

- De Rosengarde is volgens het kaartmateriaal niet gelegen in een groene of blauwe hoofdstructuur. Wonen in de Rosengarde conflicteert derhalve niet met de realisatie of bescherming van deze structuren.

#### 2. Buitengebied accent productie

Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen en gebieden waar ruimte is voor intensieve veehouderij (landbouwontwikkelingsgebieden).

- De Rosengarde is een zelfstandig plangebied, hoofdzakelijk gelegen tussen landbouwontwikkelingsgebied. Wonen in de Rosengarde conflicteert blijkens de rapportage m.b.t. de Wet geurhinder en veehouderij niet met het landbouwontwikkelingsgebied, zelfs niet indien wordt uitgegaan van een uitbreidingspercentage van 100%, waarbij het zeer de vraag is of een dergelijke uitbreiding praktisch is te realiseren.

#### 3. Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte

Gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. De ontwikkeling in deze gebieden zijn niet langer gebonden aan strikte regels van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit

betekent dat voor elke ontwikkeling (dus boerenbedrijf, recreatieonderneming, knooperf, paardenhouderij et cetera) de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebrek gelden. De gemeente gebruikt deze criteria als afweging in de bestemmingsplannen.

- De meerderheid van de zomerhuizen (32) in de Rosengarde is reeds – onomkeerbaar – permanent bewoond op basis van een objectgebonden gedoogbeschikking. De ruimtelijke kwaliteit kan daardoor het beste worden verzekerd door een duidelijke keuze te maken voor wonen met voldoende mogelijkheden voor de bewoners. Te weinig ruimte leidt onvermijdelijk tot verrommeling en ongelijke rechten leiden tot tweederangsterreinen met een onverzorgde uitstraling en – opnieuw – risico op permanente bewoning in strijd met de bestemming.

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen. Blijkens de toelichting op de omgevingsverordening van 1 september 2009 bestaat het provinciaal belang ten aanzien van recreatiewoningen uit het beschikbaar blijven van bestaande recreatiewoningen voor een breed publiek, om te voorkomen dat een nieuw beslag op de ruimte ontstaat door de bouw van nieuwe (verhuurbare) recreatiewoningen. Behalve de kampeerboerderij is de Rosengarde niet als gebied of voorziening voor verblijfsrecreatie opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. De indiener is van mening dat de provincie al langer duidelijk is dat de Rosengarde als voorziening voor verblijfsrecreatie niet meer relevant is. In elk geval 42 van de 53 aanwezige woningen zijn nu permanent bewoond. Het betreft particuliere zomerhuizen die voordien al niet of nauwelijks beschikbaar zijn geweest voor verhuur aan een breed publiek. De zomerhuizen in de Rosengarde maken derhalve geen deel uit van de categorie recreatiewoningen waarop de omgevingsverordening blijkens de toelichting betrekking heeft. Ten aanzien van – eventuele legalisatie van – particuliere zomerhuizen zonder publieke functie zoals in de Rosengarde is gezien de inhoud van de toelichting niet vooraf een provinciaal belang geformuleerd. Alleen al op grond daarvan ontbreekt de basis voor een reactie zoals de provincie die eerder heeft ingezonden, hetgeen ook geldt ten aanzien van het geven van een zienswijze of een aanwijzing door de provincie, zo die er mocht komen.

Thans is, zo geeft de indiener aan, onvoldoende voldaan aan het in de omgevingsverordening bepaalde m.b.t. motivering:

De gemeenteraden wordt in deze verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk wordt gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vierlagen benadering en de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009. Daarbij geldt voor de normstellende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken dat deze ertoe leiden dat een bestemmingsregeling wordt toegekend conform deze normstellende uitspraak voor zover deze uitspraken zich lenen voor een vertaling in een bestemmingsplan. In artikel 2.1.5 lid 7 wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van normstellende uitspraken als er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke redenen en wanneer voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor de richtinggevende uitspraken in de catalogus geldt dat een manier van omgang met kenmerken is weergegeven die de provincie zeer wenselijk vindt. Gemeenteraden kunnen hier gemotiveerd van afwijken, mits aannemelijk gemaakt is dat de ruimtelijke kwaliteit door een andere benadering ook versterkt wordt. De inspirerende uitspraken in de catalogus hebben een strekking conform hun benaming: er worden ontwikkelingen vermeld die denkbaar zijn in het betreffende gebiedstype.

- De provinciale beperking t.a.v. legalisering van recreatiewoningen die niet in stads- of dorpsrandgebieden liggen is overigens onrechtmatig omdat deze beoogt een inbreuk te maken op de algemeen geldende landelijke regeling t.a.v. de beleidsvrijheid van gemeenten m.b.t. de legalisatie van complexen die met de brief van november 2003 door de Minister van VROM gegeven is.

Het voorliggende ontwerpbesluit AmvB Ruimte kent volgens indiener slechts de volgende beperking van legalisatie van recreatiewoningen:

Het toelaten van herbestemming van bestaande recreatiewoningen is niet toegestaan in kwetsbare gebieden zoals de EHS.

Volgens indiener kan daarmee geconcludeerd worden dat er geen sprake is van voorgeschreven doorwerking van Rijksbeleid en evenmin van vooraf geformuleerde provinciale belangen die zich tegen legalisatie verzetten. Overigens ontbreekt de weergave van de wijze van doorwerking zoals die blijktens de toelichting op de omgevingsverordening is vereist.

De indiener geeft aan dat uit de toelichting niet duidelijk wordt waarom de Plattelandsvisie een belemmering zou zijn bij statuswijziging van de Rosengarde.

Belangrijk uitgangspunt van de Plattelandsvisie is integratie van bestaand beleid en ruimte voor maatwerk. De Rosengarde, zo vindt indiener, is bij uitstek een dossier waarbij rekening dient te worden gehouden met bestaand beleid en waarbij maatwerk nodig is om een oplossing te bereiken waarmee recht wordt gedaan aan de belangen van de betrokkenen. De Plattelandsvisie is vastgesteld op 23 april 2007 en bedoeld als toetsingskader voor nieuwe initiatieven. In de Rosengarde is echter geen sprake van een nieuw initiatief. In de periode van 1970 – 1994 zijn steeds meer eigenaren in de Rosengarde gaan wonen zonder dat de gemeente feitelijk daartegen optrad. Daarop heeft de gemeente in 1994 32 woningen voorzien van een objectgebonden gedoogbeschikking, waarmee de feitelijke situatie dat 32 woningen permanent werden bewoond voor onbepaalde tijd werd toegestaan.

Ten aanzien van het gebied Dalfserveld-Oudleuserveld waarin de Rosengarde is gelegen luidt de conclusie van de Plattelandsvisie:

De kwaliteiten in het gebied zijn terug te vinden in het verkavelingspatroon (met name in Nieuwleusen). Het relatief kleinschalige landschap in het gebied van de oude ontginningssassen Westeinde en Oosteinde en de openheid van het landschap. Gezien deze beperktere aanwezige kwaliteiten is het mogelijk om bij nieuwe initiatieven te kiezen voor een meer ontwikkelingsgerichte strategie. Deze strategie kan er toe leiden dat nieuwe ontwikkelingen niet zozeer worden ingepast in het bestaande landschap, maar dat deze samen leiden tot het ontstaan van een nieuwe landschapsstructuur.

Over intensieve veehouderij bevat dit deel van de Plattelandsvisie, in tegenstelling tot de mededeling in de toelichting bij het ontwerp volgens indiener geen informatie. Volgens indiener is dit deel van het Dalfser buitengebied in de provinciale omgevingsverordening niet aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied, zodat de vraag dient te worden opgeworpen in hoeverre de plattelandsvisie op dit onderdeel in strijd is met hogere beleidskaders waaraan de gemeente op grond van de Wro gebonden is. Daarbij komt, zo geeft indiener aan, dat de plattelandsvisie spreekt van een mogelijke ontwikkeling in de richting van een nieuwe landschapsstructuur als gevolg van een ontwikkelingsgerichte strategie en niet van een nieuwe landschapsstructuur als beleidsdoel.

Dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven onder voorwaarden kan worden toegestaan is geen belemmering zo geeft indiener aan. De beperkingen voor nieuwvestiging vloeien reeds voort uit de milieuvoorschriften. Ook als recreatiewoning zijn de bestaande opstallen reeds geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij, zodat geen wijziging optreedt als gevolg van een statuswijziging van een deel van de zomerhuizen.

Inmiddels ontstaat bovendien een (kennelijk gewenste) tendens om vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) om te vormen tot wooneenheden voor bijv. starters en senioren.

De Plattelandsvisie bepaalt het volgende over wonen in het agrarisch gebied:

Het beëindigen van agrarische bedrijven betekent dat het wonen in het buitengebied door burgers zal toenemen. Een ontwikkeling die past in het streven naar een leefbaar platteland. Dit wonen vindt plaats in de vrijkomende agrarische woningen door de stoppende agrariër maar in de toekomst ook door andere burgers. Om verrommeling van het landschap tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren is het mogelijk de leegstaande schuren, die geen karakteristieke en/of monumentale waarde hebben, te slopen en hiervoor een nieuwe woning op de kavel terug te bouwen. Onder welke voorwaarden wordt uitgewerkt in de rood voor rood regeling. Indien hiermee andere agrariërs beperkingen krijgen opgelegd of de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast kan overwogen worden deze woning op een andere plek (nabij de kern) terug te bouwen. Daarnaast is het mogelijk om in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) nieuwe mogelijkheden tot wonen toe te staan. Dit wordt verder uitgewerkt in het VAB-beleid. Afhankelijk van de omgevingskwaliteiten van de onderscheiden deelgebieden zal de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit verschillend worden ingevuld.

In tegenstelling tot wonen in de Rosengarde maakt die ontwikkeling volgens indiener zoals opgenomen in de Plattelandsvisie, een directe en nieuwe inbreuk op het bestaande agrarisch



gebied. Ook in dat licht valt niet in te zien welk bezwaar er zou moeten zijn tegen het gelijkgeschakelen van reeds bestaande mogelijkheden voor alle eigenaren in de Rossengaarde. De Rossengaarde is bovendien reeds decennia lang een zelfstandig plangebied dat geen deel uitmaakt van het agrarisch gebied.

Ten aanzien van recreatie bepaalt de plattelandsvisie het volgende:

Naast de landbouw is de recreatie een belangrijk economische pijler in de gemeente Dalfsen. Daarbij hebben we geen grootschalige pretparkachtige ontwikkelingen voor ogen maar kwaliteitsverbetering van het bestaande product en ontwikkelingen passend in de aard, schaal en omgeving van de gemeente Dalfsen. Kwaliteitsverbetering door innovatie met aandacht voor nieuwe doelgroepen zijn daarbij kernwoorden. Gedacht wordt aan verblijfrecreatie in vrijkomende agrarische gebouwen, verbeteren van de routegebonden recreatie en het meer benutten van de ligging aan het water door recreatief medegebruik van de Vecht en het Overijssels kanaal. Waarbij zorgvuldig omgegaan is met de ontsluiting van het waardevolle Vechtdal.

Op grond van de visie van de gemeente op het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor recreatie kan eenvoudig worden voldaan aan de voorwaarde van de omgevingsverordening dat er voldoende mogelijkheden voor verblijfsrecreatie moeten blijven bestaan zonder nieuw beslag op groene ruimte, voor zover een statuswijziging van de Rossengaarde al zou kunnen leiden tot een afname van een enkele eenheid voor verblijfsrecreatie zo geeft indiener aan.

Onderdeel 4.4.7 van de Plattelandsvisie geeft voor deelgebied Dalfserveld waarin de Rossengaarde is gelegen wonen als gewenste ontwikkeling weer en voor zover de Rossengaarde kan worden aangemerkt als bebouwingslint zelfs zeer gewenst.

Percelen met een (objectgebonden) beschikking moeten in elk geval een positieve bestemming krijgen:

- Handhaven is niet meer mogelijk;
- Beëindiging huidig gebruik binnen planperiode niet te voorzien;
- Volgens vaste jurisprudentie dienen gevestigde rechten positief bestemd te worden;
- Een deugdelijke motivering voor het onthouden van een woonbestemming ontbreekt.

Percelen met bewoning vanaf 31 oktober 2003:

- Handhaven is niet meer mogelijk;
- Rechtsverwerking conform besluit gemeente;
- Handelen conform besluit rechtsverwerking (zoals benoemd t.a.v. Oude Oever 4 en 6);
- Gemeente beschikt niet over een administratie m.b.t. feitelijke bewoning (=criterium 4.1.1 Bro).

Resterende percelen (acht):

- De meerderheid is permanent bewoond;
- De recreatieve omgeving is als gevolg van beleid gemeente verloren gegaan;
- Deugdelijke argumenten om de resterende eigenaren wonen te onthouden ontbreken;
- Positief bestemmen voorkomt verrommeling en 'tweederangs' percelen.

Toegestane inhoud/opp is te beperkt indien wonen wordt toegestaan:

- Een te beperkte inhoud vraagt om illegale aan- en bijgebouwen (in strijd met een goede ruimtelijke ordening);
- De toegestane inhoud/opp is die welke voor (uitsluitend) zomerhuizen wordt gebruikt, dit is niet passend indien wonen wordt toegestaan;
- Een deugdelijke motivering ontbreekt voor de beperkte inhoud/opp, het tegengaan versterking is een te algemeen argument en feitelijk nietszeggend voor zo weinig ruimte;
- Gezien de perceelsgrootte (~ 1000 – 400m) is het toegestane bebouwingspercentage < 7%;
- De beperking is in strijd met het gelijkheidsbeginsel aangezien al veel grotere woningen aanwezig zijn;

- De beperkte ruimte is gezien de te verwachten negatieve effecten in strijd met het streven van de provincie naar hogere kwaliteit.

Het is onredelijk en onnodig om geen bijgebouwen toe te staan:

- Bijv. vanuit oogpunt van dierenwelzijn (bescherming en veiligheid van gehouden dieren);
- De bestaande bijgebouwen zijn ten onrechte weg bestemd;
- Een deugdelijke motivering ontbreekt;
- Er dient een bouwblok te worden aangewezen, zodanig dat er mogelijkheden ontstaan voor een garage, hobbyruimte en/of dierenverblijf, aangezien het hier om essentiële voorzieningen gaat.

Een behoorlijke regeling om af te wijken van de opgenomen (te beperkte) normen ontbreekt:

- Onredelijk en onnodig en het maakt maatwerk en aanpassing lastig;
- Een deugdelijke motivering voor een dergelijke beperking ontbreekt.

De bestaande aan- en bijgebouwen zijn wegbestemd:

- Dat is elk geval ten onrechte voor zover niet meer kan worden opgetreden, zoals t.a.v. nr 49;
- Een deugdelijke motivering voor het weg bestemmen van de bijgebouwen ontbreekt.

Wet geurhinder en veehouderij:

Het criterium voor toepassing van de wet is 'verblijfsruimte'. Dit brengt met zich mee dat geen onderscheid bestaat of ontstaat bij permanente bewoning van zomerhuizen. In alle gevallen betreft het geurgevoelige objecten in de zin van deze wet. Het onderzoek komt tot de conclusie dat statuswijziging van de woningen aan de Rosengardeweg niet wenselijk is (politiek standpunt van het college), terwijl uit het onderzoek blijkt, hoewel niet geheel volledig, dat er feitelijk geen belemmeringen zijn.

De motie van 25 januari 2010 m.b.t. het terugdraaien van het verlenen van objectgebonden gedoogbeschikkingen is in strijd met de gerechtvaardigde verwachting op basis van het besluit van de gemeenteraad van 14 december 2009 dat objectgebonden gedoogbeschikkingen zullen worden verleend, vooruitlopend op bestemmingswijziging.

Overigens, zo geeft indiener aan, is het een feit dat het college op basis van de Gemeentewet, de Awb en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, tot taak heeft de besluiten van de gemeenteraad (deugdelijk) voor te bereiden en dat dit niet correct gebeurt door het niet doen van voldoende onderzoek, door het verstrekken van onjuiste en onvolledige informatie aan de raad als bevoegde regelgever en door het achterhouden van relevante informatie.

Op de plankaart is ten onrechte geen locatie opgenomen voor het oprichten van een monument, terwijl de planregels daar wel in voorzien. Op enig moment kan de behoefte bestaan tot het oprichten van een monument. Het is derhalve wenselijk een locatie aan de zuidzijde van het plangebied aan de wijzen (zijde Hessenweg).

Gezien de feitelijke gang van zaken was reeds voor 1980 sprake van onrechtmatige taakverwaarlozing als gevolg van niet handhaven door de gemeente. Daardoor werd het destijds onvermijdelijk om mensen die toen reeds langer dan vijf jaar in een recreatiewoning woonden te gedogen. De gemeente trachtte daarbij ten onrechte de ongewenste gevolgen van het falende beleid door het OM te laten opruimen.

Gezien de vaststelling door de President van de rechtbank in Zwolle op 12 januari 1995 ten aanzien van het op 1 juli 1994 ingevoerde beleid was dit eveneens onrechtmatig als gevolg van het ontbreken van behoorlijk onderzoek en als gevolg van het daardoor gemaakte onderscheid, uitsluitend op basis van het te beperkte inschrijvingscriterium.

Ondanks die uitspraak in 1995 heeft de gemeente blijkens het rapport van de rekenkamercommissie van februari 2010 nog altijd geen begin gemaakt met het doen van deugdelijk onderzoek m.b.t. niet-GBA-ingeschreven bewoners van zomerhuizen. Dit betekent dat het handhavingsbeleid t.a.v. GBA-ingeschrevenen steeds in strijd was en is met het gelijkheidsbeginsel, aangezien niet-GBA-ingeschrevenen, die zich niet in een wezenlijk andere positie bevinden tot op de dag van vandaag ongemoeid worden gelaten.

Reactie gemeente:

Overeenkomstig het raadsamendement van 14 december 2009 en de motie van de gemeenteraad van 25 januari 2010 en het ontwerpbestemmingsplan zullen alle recreatiewoningen naast de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - permanente bewoning" worden voorzien.

Het klopt dat de gemeenteraad in beginsel vrij is om de inhoudsmaat van een recreatiewoning zelf te bepalen. Een grotere inhoudsmaat zal moeten worden gemotiveerd vanuit het thema "ruimtelijke kwaliteit".

Vaststaat dat er aan de Rosengaardeweg recreatiewoningen staan die permanent bewoond mogen worden (objectgebonden gedoogbeleid) en recreatiewoningen die niet permanent bewoond mogen worden. Niettemin worden alle woningen bestemd tot "Recreatie - Verblijfsrecreatie" in combinatie met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - permanente bewoning" toegestaan.

De recreatiewoningen mogen in het nieuwe bestemmingsplan worden gebruikt voor permanente bewoning.

In het bepaalde in de ruimtelijk onderbouwing over "geurhinder en veehouderij" is gesteld, dat het gebied aan de Rosengaardeweg niet wordt beschouwd als een "bebouwde kom" in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), omdat er geen sprake is van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Door grotere bebouwing toe te staan zullen de recreatiewoningen dichter bij elkaar komen te staan, zodat er eerder sprake is van concentratie van bebouwing tot een samenhangende structuur. Om te voorkomen dat het "bebouwde kom begrip" uit de Wgv van toepassing wordt, zal hieraan geen medewerking worden verleend.

Er bestaat daarom geen aanleiding om voor deze recreatiewoningen een grotere inhoudsmaat voor te schrijven.

Ook niet omdat een grotere inhoudsmaat juridische consequenties kan hebben voor andere recreatiewoningen, waarvoor het bestemmingsplan later zal worden geactualiseerd.

Geurhinder: zie de opmerkingen onder zienswijze 2 en 8.

In het kader van de vaststelling van dit bestemmingsplan staat ook het rapport van de Rekenkamercommissie van februari 2010 niet ter discussie.

**Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan voorzagt al in de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" met wonen toegestaan.**

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast. Alleen komt de aanduiding "specifieke vorm van wonen - permanente bewoning" in de plaats van de aanduiding "wonen". Dit is een ambtshalve aanpassing om de terminologie beter te laten aanpassen aan de SVBP2008.**

## 7. Zienswijze 7 (IN10/1312)

Indieners willen attenderen op de onmogelijkheden die zullen voortvloeien uit artikel 4.2.2.lid b van het ontwerp bestemmingsplan. Zij vragen het artikel te verwijderen en de artikelen 4.22 lid c en d leidend te laten zijn in het maximaal toelaatbare bouwvolume.

Basis voor het wijzigen van het bestemmingsplan is het actualiseren. Actualisatie betekent volgens indieners het aanpassen aan de huidige situatie. Zij willen aantonen dat de basis van artikel 4.2.2. lid b verre van actueel is en door andere artikelen in het bestemmingsplan ook overbodig is. Reden voor de zienswijze is dat het beperken van het bouwvolume tot 300 m<sup>3</sup>, garant zal staan voor vele bouwkundige, optische en praktische problemen. Indieners gaan uit van hun persoonlijke situatie aan de Rosengaardeweg 3. De gemeente heeft bij het vaststellen van het maximale bouwvolume het volgende als leidraad genomen:

- De woningen behouden de bestemming "recreatiewoningen". Voor recreatiewoningen geldt volgens het voormalige streekplanbeleid nog steeds als uitgangspunt een inhoudsmaat van 300 m<sup>3</sup> (inclusief aan- en bijgebouwen, kelders). In het belang van de ruimtelijk kwaliteit van de bebouwing wordt het vergroten van de woningen niet wenselijk geacht.

Hoewel er op basis van gebiedskenmerken van de omgeving een uitzondering wordt gemaakt voor de gebruiksfunctie van de recreatiewoning, wordt er geen uitzondering gemaakt voor de omvang van de bebouwing. Rosengarde wordt als een bijzonder woongebied aangemerkt, dat is voortgekomen uit een recreatiegebied. Door verdere versterking zou het gebied steeds meer het karakter van een reguliere woonwijk

*krijgen. In het belang van de handhaving van de huidige gebiedskenmerken (ruimtelijke kwaliteit) is dit een ongewenste situatie.*  
(Nota van Inspraak en Overleg)

Ander uitgangspunt is oppervlakte van de bebouwing, waar wordt uitgegaan van een woning van 7,7 bij 7,7 meter. Als men dan de maximale bouwmaten neemt, komt men op 300 m<sup>3</sup>.

Praktijk volgens indieners:

Indieners hebben in het voorjaar van 2009 de woning aan de Rosengardeweg gekocht. Deze woning is sinds 1984 niet meer aangepast en heeft een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup>, en een inhoud van 230 m<sup>3</sup>. Permanent wonen is in deze woning sinds 1994 toegestaan.

Waar de gemeente uitgaat van een woning van 60 m<sup>2</sup> (7,7 bij 7,7) voor de inhoudsberekening, is de woning van indieners groter. Dit is op dit moment comfortabel maar door artikel 4.2.2. lid b zullen zij in de nabije toekomst voor ondoenlijke keuzes worden gesteld.

De woning van indieners is een van de laatste bungalows. Zij hopen de woning uit te breiden met een extra verdieping om zodoende de woning geschikt te maken voor gezinsuitbreiding. Om binnen de gestelde inhoud van 300 m<sup>2</sup> te blijven, is het resultaat dat de lengte van de bovenverdieping maximaal 3,21 meter lang mag worden. Indieners zijn van mening dat dit praktisch en optisch niet wenselijk is. Daarbij komt ook het bouwkundig bezwaar, dat de gevel op een niet dragende muur moet worden gebouwd. Met deze afmeting loopt de gevel dwars door de woonkamer.

Leidraad voor artikel 4.2.2. lid b is de ruimtelijke kwaliteit, blijkt uit de nota van Inspraak en Overleg:

- *In het belang van de handhaving van de huidige gebiedskenmerken (ruimtelijke kwaliteit) is dit een ongewenste situatie. (Reactie gemeente in nota van Inspraak en Overleg).*

Aldus de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van de bewonersvereniging Rosengarde.

Als men kijkt naar het door VROM geïntroduceerde begrip "ruimtelijke kwaliteit" is het ten eerste al niet mogelijk om hier een aantal kubieke meter aan te koppelen.

In een onderzoek door het habiforum naar invulling van het begrip Ruimtelijke Kwaliteit, mede geïnitieerd door het ministerie van VROM, wordt ruimtelijke kwaliteit beschreven als:

*Ruimtelijke kwaliteit is een containerbegrip met vele betekenissen. Iedereen interpreteert het begrip anders, en daarom heeft het weinig of geen bindende werking meer in gebiedsontwikkelingsprocessen.*

*Habiforum.nl*

Uitgaande van de interpretatie van de gemeente Dalfsen van de ruimtelijke kwaliteit, is het ook niet mogelijk om de ruimtelijke kwaliteit te bepalen door een restrictie op de inhoud van de woning. Vrijwel alle vanuit openbare wegen zichtbare woningen aan de Rosengardeweg, staan met de voorgevel richting het straatbeeld. De diepte van de woning is niet of nauwelijks waar te nemen. De voorgevel is daardoor bepalend voor het straatbeeld. De afmeting van de voorgevel wordt bepaald door artikel 4.2.2. lid c en d. Volgens indieners zal de gewenste ruimtelijke kwaliteit niet worden geschaad door een diepere bovenbouw, welke enkel wordt beperkt door artikel 4.2.2. lid b.

Mocht artikel 4.2.2 lid b worden geschrapt dan is het mogelijk om binnen de maximale afmetingen van artikelen 4.2.2. lid c en d een normale en degelijke bovenbouw te realiseren. Deze zal volgens indieners recht doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie gemeente:

*Reeds in de Nota Inspraak en Overleg zijn wij al ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is:*

- *feitelijk wonen toestaan voor alle recreatiewoningen;*
- *actualisering van de regels, plankaart en toelichting;*
- *standstill, dus geen nieuwe ontwikkelingen, geen toevoeging van rood.*

*De woningen zijn destijds als recreatiewoning gebouwd. Volgens het huidige bestemmingsplan mag de oppervlakte van een recreatiewoonverblijf niet meer bedragen dan 55.00 m<sup>2</sup>.*

*In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor recreatiewoningen staan niet zozeer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen centraal. Het accent ligt enerzijds op een*

*standstill voor wat betreft de bouwmogelijkheden en anderzijds op een actualisering van de gebruiksmogelijkheden voor wonen.*

*Voor alle bestemmingsplannen voor recreatiewoningen zullen uniforme regels worden gehanteerd. De inhoud van recreatiewoningen wordt beperkt tot 300 m<sup>3</sup>, inclusief aan- en bijgebouwen en onderkeldering; deze norm is ontleend aan het voormalige streekplan en wordt in veel gemeenten in Overijssel nog steeds toegepast.*

*Ook wordt verwezen naar de reactie van de gemeente over de zienswijze als bedoeld onder 8 (vergroten van de recreatiewoning vanuit het thema ruimtelijke kwaliteit).*

*Ten slotte wordt verwezen naar hetgeen hierover is vermeld onder punt 6.*

**Conclusie: De zienswijze is ongegrond.**

**Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.**

## **8. Bewonersvereniging Rosengardeweg, Rosengardeweg 23, 7722 PT Dalfsen**

Bewoners van de Rosengardeweg reageren met de volgende zienswijze:

Zij zijn content met het op 20 april 2009 door de gemeenteraad van Dalfsen genomen besluit om voor alle woningen/percelen in de Rosengardeweg het wonen mogelijk te maken, zoals verwerkt in het daartoe vastgestelde amendement. Hieruit volgt voor 58 percelen een zogeheten 'dubbelbestemming' van wonen en recreatie, terwijl voor 3 percelen de oorspronkelijke woonbestemming behouden blijft. Voor 2 percelen (nrs 2 en 6) geldt dat de betreffende eigenaar indertijd heeft ingestemd met het verwijderen van de bouwblokken. Hiermee wordt wonen in alle bestaande en op te richten (recreatie-)woningen aan de Rosengardeweg door het college mogelijk gemaakt, waarmee het huidige beleid van gedogen dan wel inconsequent optreden definitief kan worden verlaten. Daarmee geeft het college invulling aan het VROM Rijksbeleid dat gemeenten de ruimte en verantwoordelijkheid geeft om binnen de gestelde voorwaarden het wonen in recreatiewoningen te legaliseren. De zienswijze van de bewoners is er op gericht het college enerzijds een aantal concrete verzoeken tot aanpassing van het (ontwerp) bestemmingsplan kenbaar te maken, en anderzijds om alle relevante informatie die van invloed is (en is geweest) op de totstandkoming van het (ontwerp) bestemmingsplan aan de bestemmingsplanprocedure toe te voegen.

Aangezien de Provincie Overijssel in haar overlegreactie al heeft laten weten eventueel gebruik te willen maken van procedurele middelen als de aanwijzing, en hier in het ontwerpbestemmingsplan actief naar wordt verwezen, houden zij rekening met de kans op een toetsing door de Raad van State en daarom hechten zij nu aan juiste en volledige informatieverstrekking.

Volgens de bewoners blijft het college zoeken naar wegen om het door de gemeenteraad gewenste wonen aan de Rosengardeweg onmogelijk te maken, heeft dit zijn weerslag gehad op zowel het politieke besluitvormingsproces in de gemeenteraad, als op de voor de bestemmingsplan noodzakelijke informatieverzameling. Veel informatie is onterecht en onvolledig aangevoerd, zo geven de bewoners aan, en blijft onderdeel uitmaken van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. Andere relevante informatie is door het college achterwege gelaten vinden de bewoners. De bewoners kunnen niet anders dan daar in deze zienswijze op terugkomen, waarbij in alle gevallen het verzoek luidt om deze informatiefouten te verhelpen en de niet opgenomen informatie alsnog volledig en correct toe te voegen aan het dossier.

De bewoners vragen het college de door hen ingebrachte verzoeken te honoreren in het definitief vast te stellen bestemmingsplan voor de Rosengardeweg, en de door hen met deze zienswijze ingebrachte informatie onlosmakelijk op te nemen als onderdeel van de voor de bestemmingsplanprocedure verzamelde informatie.

*A. De volgende informatie ontbreekt:*

- raadsbesluit van 14 december 2009 (amendement);
- raadsbesluit van 25 januari 2010 (motie m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan Rosengardeweg);
- raadsbesluit 15 februari 2010 (conclusies/aanbevelingen rapport Rekenkamer).

### *B. Nieuwe feiten*

Bovendien ontbreken er nieuwe feiten die waarschijnlijk van grote invloed zouden zijn geweest op de gevoerde handhavingprocedures, indien deze eerder door de gemeente openbaar zouden zijn gemaakt. In dit verband wordt verwezen naar het onderzoek van de heer G.J. van der Koogh. Korthedshalve wordt verwezen naar de zienswijze als bedoeld onder 6.

### *C. Reactie op structuur en inhoud ontwerpbestemmingsplan:*

De indieners van de zienswijze hebben een aantal inhoudelijke opmerkingen over de inhoud van de plantoelichting en regels op de volgende onderdelen

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Het plangebied
- 1.3. Gewenste situatie
  - 2.1 Rijksbeleid
  - 2.2 Provinciaal beleid
  - 2.3 Gemeentelijk beleid
  - 2.4 Conclusies

Geurhinder en Veehouderij

Geluidhinder

Ecologie

Archeologie

Water

Externe veiligheid

Luchtkwaliteit

Verkeer

H4 Afweging

H5 Planregels (toelichting)

H6 Inspraak en overleg

De tekstvoorstellen die door de indieners van zienswijzen worden voorgesteld worden hier gelet op de omvang van de tekst niet herhaald. Verwezen wordt naar de zienswijzen die integraal aan deze Nota van zienswijzen worden toegevoegd.

#### *1.1 Aanleiding*

De indieners van de zienswijze doen een aantal voorstellen die meer recht doen aan de aanleiding om te komen tot een actualisering van het bestemmingsplan. Het gaat met name om de discussie die binnen de raad en raadscommissie vanaf 2006 is gevoerd over de toekomst van de Rosengardeweg. Daartoe doet men een tekstvoorstel.

#### *1.2 Het plangebied*

De opgenomen tekst miskent een aantal omstandigheden die later in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte overbelicht worden. Een nadere duiding onder de noemer plangebied brengt het geheel direct in de juiste proporties. Daartoe doet men een tekstvoorstel.

#### *1.3 Gewenste situatie*

Deze gehele tekst is achterhaald door de besluiten die op 20 april 2009, 14 december 2010 en 5 januari 2010 zijn opgenomen. Daartoe doet men een tekstvoorstel.

#### *2.1 Rijksbeleid*

Verwezen wordt naar de bestaande tekst waarvan het volgende wordt vermeld en aangevuld. Als complex voldoet de Rosengarde aan de voorwaarden voor legalisatie als geheel zoals vermeld in de Nota Ruimte:

- a. de woningen op de Rosengarde werden op 31 oktober 2004 in grote mate permanent bewoond (32 recreatiewoningen hebben een objectgebonden gedoogbeschikking, tenminste 10 andere woningen worden ook nog vanaf 31 oktober 2003 onafgebroken permanent bewoond, d.w.z. ruim meer dan de helft is op de peildatum permanent bewoond);
- b. de meerderheid van de woningen voldoet aan de normen van het Bouwbesluit;

- c. het complex is niet gelegen in een kwetsbaar gebied;
- d. legalisatie is niet in strijd met de milieuwetgeving.

Er wordt bovendien een aantal ondersteunende argumenten genoemd. In het kort verwijzen wij naar de zienswijze (bijlage).

Geconcludeerd wordt dat het positief bestemmen van Rosengarde als geheel de voorkeur verdient.

## *2.2 Provinciaal beleid*

In de omgevingsvisie worden voor het buitengebied drie ontwikkelingsperspectieven geschetst. Deze geven richting aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven:

1. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur
2. Buitengebied accent productie
3. Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte

De ontwikkeling in deze gebieden zijn niet langer gevonden aan strikte regels van welke functie op welke plek plaatsvindt. Er wordt ruimte geboden aan economische dynamiek en de ruimtelijke kwaliteit.

Behalve de kampeerboerderij van de familie Van Veen is Rosengarde niet als verblijfsrecreatie opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. De meerderheid van de woningen is permanent bewoond op basis van een objectgebonden gedoogbeschikking.

De Rechtbank Zwolle-Lelystad heeft in haar uitspraak van 7 december 2007 al vastgesteld dat Rosengarde voldoet aan de gestelde voorwaarden voor legalisatie van het wonen in recreatiewoningen.

De provincie Overijssel bevestigt dit in haar reactie van 28 oktober 2009; zij geeft aan dat de recreatiewoningen aan de Rosengardeweg op slechts één punt niet aan de legaliseringsvoorwaarden voldoen. Op dit punt was de eigen Omgevingsvisie onjuist geciteerd, zoals de gemeenteraad op 14 december 2009 heeft vastgesteld.

Ten aanzien van de Omgevingsverordening is nog het volgende van belang. De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen. Blijkens de toelichting op de Omgevingsverordening bestaat het provinciaal belang ten aanzien van recreatiewoningen uit het beschikbaar blijven van de bestaande recreatiewoningen voor een breed publiek, om te voorkomen dat een nieuw beslag op ruimte ontstaat voor de bouw van nieuwe (verhuurbare) recreatiewoningen. Behalve de genoemde kampeerboerderij is Rosengarde niet als gebied of voorziening voor verblijfsrecreatie opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

In elk geval 42 van de 53 aanwezige woningen worden nu permanent bewoond. Het betreft particuliere zomerhuizen die voorzien nauwelijks beschikbaar zijn geweest voor een breed publiek. De zomerhuizen Rosengarde maken derhalve geen deel uit van de categorie recreatiewoningen waarop de Omgevingsverordening blijkens de toelichting betrekking heeft. Ten aanzien van eventuele legalisatie van particuliere zomerhuizen zonder publieke functie aan de Rosengardeweg is gezien de inhoud van de toelichting niet vooraf een provinciaal belang geformuleerd. Alleen al op grond daarvan ontbreekt de basis voor een reactie zoals de provincie eerder heeft ingezonden, hetgeen ook geldt ten aanzien van het geven van een aanwijzing door de provincie, zo die er al mocht komen.

De provinciale beperking ten aanzien van legalisering van recreatiewoningen die niet in stads- of dorpsrandgebieden liggen is overigens onrechtmatig omdat deze beoogt een inbreuk te maken op de algemeen geldende regeling ten aanzien van de beleidsvrijheid van gemeenten ten aanzien van de legalisatie van complexen die met de brief van 23 november 2003 door de Minister van VROM is gegeven.

## *2.3 Gemeentelijk beleid*

De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de plattelandsvisie is bedoeld als een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en dat het uitgangspunt is integratie van bestaand beleid en ruimte voor maatwerk. In het doossier Rosengarde is echter geen sprake van een

nieuw initiatief. In de periode van 1970 – 1994 zijn steeds meer eigenaren hier gaan wonen zonder dat de gemeente feitelijk daartegen optrad. Daarop heeft de gemeente in 1994 32 woningen voorzien van een objectgebonden gedoogbeschikking, waarmee de feitelijke situatie dat 32 woningen permanent werden bewoond voor onbepaalde tijd werd toegestaan.

Vervolgens wordt aantal onderdelen uit de plattelandsvisie geciteerd. De volgende opmerkingen worden genoemd:

- het gebied aansluitend aan de Rosengardeweg is niet aangewezen als een landbouwontwikkelingsgebied zodat de vraag dient te worden opgeworpen in hoeverre de plattelandsvisie op dit onderdeel in strijd is met hogere beleidskaders;
- de plattelandsvisie spreekt van een mogelijke ontwikkeling van een nieuwe landschapsstructuur als geval van een ontwikkelingsgerichte strategie, en niet van een nieuwe landschapsstructuur als beleidsdoel;
- nieuwvestiging van agrarische bedrijven onder voorwaarden is geen belemmering. De beperkingen voor nieuwvestiging vloeien voort uit de milieuvoorschriften. Ook als recreatiewoning zijn de bestaande opstallen reeds geurgevoelig in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

In tegenstelling tot wonen in de Rosengarde maakt die ontwikkeling zoals opgenomen in de Plattelandsvisie, een directe en nieuwe inbreuk op het bestaande agrarisch gebied. Ook in dat licht valt niet in te zien welk bezwaar er bestaat tegen het gelijkschakelen van reeds bestaande mogelijkheden voor de eigenaren in Rosengarde. Rosengarde is bovendien reeds decennia lang een zelfstandig plangebied dat geen deel uitmaakt van het agrarisch gebied.

Op grond van de visie van de gemeente op het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor recreatie kan eenvoudig worden voldaan aan de voorwaarde van de Omgevingsverordening dat er voldoende mogelijkheden voor verblijfsrecreatie moeten blijven bestaan zonder nieuw beslag op groene ruimte, voor zover een statuswijziging van Rosengarde al zou kunnen leiden tot een afname van een enkele eenheid voor verblijfsrecreatie.

#### *2.4 Conclusies*

- de conclusies is juist en in de lijn met wat de gemeenteraad besloten heeft op 20 april 2009 en 14 december 2009, waarin onder meer is opgenomen dat wonen mogelijk gemaakt moet worden, dat de Rosengardeweg gelegen is in dorpsrandgebied en dat Rosengarde daarom voldoet aan de gestelde eisen voor positief bestemmen;
- gezien de uitspraak van de Rb Zwolle heeft een beroep op het gelijkheidsbeginsel door eigenaren van recreatiewoningen elders in Dalfsen geen kans van slagen;
- drie wijzigen in twee.

#### *3.2 Geurhinder en veehouderij*

Terecht wordt bevestigd dat de mogelijkheden voor uitbreiding van de omliggende agrarische bedrijven niet verder worden beperkt dan nu het geval is (zie ook uitspraak RvSt 200900791, 23 september 2009).

#### *3.3 Geluidhinder*

Gevraagd wordt of het onderzoek “Nulmeting N340, Geluidscontouren Net80, 2009” voldoet aan de procedurele voorwaarden voor het vaststellen van een bestemmingsplan Rosengardeweg en zo nodig dit onderzoek daartoe te actualiseren. Er wordt een tekstvoorstel gedaan.

#### *Ecologie*

Geen punten

#### *Archeologie*

Geen Punten

#### *3.6. Water*

Geen punten



### *3.7. Externe veiligheid*

Geen punten.

### *3.8. Luchtkwaliteit*

Geen punten

### *3.9. Verkeer*

Voorgesteld wordt dat de opwaardering van het tracé geen gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan: het bestemmingsplan wordt ruimschoots vóór het gereedkomen van de planvorming N340 vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is de huidige situatie (een tweebaansweg met een maximumsnelheid van 80 km per uur) dus nog van toepassing. Er wordt tekstwijziging in de plantoelichting voorgesteld.

### *H4 Afweging*

De onderbouwing gaat op onderdelen mank. Er wordt een tekstvoorstel gedaan. In het kort verwijzen wij naar de zienswijze (bijlage) op pagina 36 en 37.

### *H5 planregels (toelichting)*

Er worden drie onderdelen genoemd:

1. Volgens het gerenommeerde bureau IAA Architecten Stedenbouw & Landschap uit Enschede, is het niet realistisch vast te houden aan de 300 m<sup>3</sup> norm. Men vraagt het advies van IAA Architecten te volgen;
2. Door een beperking op te leggen op zowel goothoogte als de dakhelling worden de eigenaren van de Rosengardeweg gedwongen tot een vlakke dakconstructie. Deze beperkingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en dienden juist om permanente bewoning te ontmoedigen. Omwille van een kwalitatief betere invulling van de voor te schrijven inhoudsmaat is het aan te bevelen om de beperkingen van goothoogte en dakhelling te laten vervallen, waardoor een gevarieerd bouwtype gangbaar wordt.
3. Het niet toestaan van een bijgebouw is onredelijk vanuit een oogpunt van dierenwelzijn en het realiseren van hobbyruimten of opslagruimte. Dit staat ook haaks op de doelstelling van het bestemmingsplan om ook wonen mogelijk te maken. De bestaande aan- en bijgebouwen zijn ten onrechte wegbestemd.

### *H6 Inspraak en overleg*

1. de gemeente Dalfsen heeft geen aanpassing willen doorvoeren in de planregels ten aanzien van de aard en omvang van de maximale bouwmaat 300 m<sup>3</sup>. Hierdoor worden de bouwrechten met 40% verkleind te opzichte van het vigerende bestemmingsplan.
2. Er is sprake van tegenstrijdigheden in de toelichting door de gemeente (onderstreepte tekst) en getuigen niet van een samenhangende planologische afweging. Bureau IAA Stedenbouw en Landschap te Enschede is daarom advies gevraagd. Verwezen wordt naar het advies van IAA (bijlage 11).

Advies IAA:

- de gemeente Dalfsen is niet gehouden aan de 300 m<sup>3</sup> norm en mag haar zelf bepalen
- rekening houdende met ontwikkelingen in de recreatiebranche, zoals bijvoorbeeld (voor het vieren van vakantie) met meerdere gezinnen gebruik maken van een recreatiewoning, geeft de provincie de Overijsselse gemeenten de mogelijkheid om in hun bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 Wro op te nemen waarmee, met behoud van ruimtelijke kwaliteit, grotere recreatiewoningen kunnen worden toegestaan (argumenten moeten liggen in de doelgroep en ruimtelijke kwaliteit).
- IAA levert in haar onderbouwing diverse redenen waarom een norm van 300 m<sup>3</sup> niet gangbaar is voor recreatiewoningen aan de Rosengardeweg, zelfs als deze niet bewoond zouden worden. De kavelgrootte is een wezenlijk onderdeel daarvan en werkt in verhouding tot een wat ruimte inhoudsmaat

juist in het voordeel van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien ligt de landelijke norm hoger. Onderzoek van IAA wijst uit dat recreatiewoningen in deze categorie op vergelijkbare kavels een gemiddeld volume hebben die tussen de 500 m<sup>3</sup> en 650 m<sup>3</sup> ligt.

- Voor wonen is een volume van 650 m<sup>3</sup> tot 750 m<sup>3</sup> een actuele norm. De gemeenteraad heeft toegezegd dat hier gewoond moet kunnen worden;
- De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij voldoende en passend bouwvolume. Ruimtelijke kwaliteit is de rode draad in de omgevingsvisie. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Ingeval de Rosengardeweg maakt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gebruik van de mogelijkheden die er op dit gebied liggen, op basis van de door de provincie uitgezette beleidslijn.
- Verrommeling en verstening kan worden tegengegaan door goed vast te leggen wat wel en wat niet kan, maar ook door voldoende ruimte te bieden binnen het bestemmingsplan. Juist het kwaliteitskarakter van de Rosengardeweg kan in stand worden vergroot door ook het bijbehorende volume van de woningen te waarborgen.

**Conclusie:**

De gemeenteraad van Dalfsen is vrij om bijzondere omstandigheden af te wijken van de 300 m<sup>3</sup> voor een standaard (verhuurbare) recreatiewoning. Een moderne recreatiewoning in Nederland meet 550 m<sup>3</sup> – 650 m<sup>3</sup>. Daarnaast is ook een permanent bewoonde woning aanzienlijk groter dan 300 m<sup>3</sup>. Omdat permanent wonen in de Rosengardeweg is toegestaan is het gerechtvaardigd om de inhoud van een woning aan de Rosengardeweg te vergelijken met een normale woning in het buitengebied van Dalfsen. In Overijssel tenderen nieuwe vrije sector woningen (gemiddeld) naar 550 – 650 m<sup>3</sup>, in het buitengebied van Dalfsen 750 m<sup>3</sup>. Het is dan ook reëel van deze laatstgenoemde norm uit te gaan. Uiteindelijk leidt dit tot een goede ruimtelijke kwaliteit in een parkachtige omgeving.

Reactie gemeente:

- A. *In de plantoelichting worden de raadsbesluiten van 14 december 2009, 25 januari 2010 benoemd. Het is niet strikt noodzakelijk de raadsbesluiten in hun geheel als bijlage op te nemen. Het raadsbesluit van 15 februari 2010 (conclusies/aanbevelingen rapport Rekenkamer) valt buiten de context van dit bestemmingsplan.*
- B. *Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder punt 6.*
- C.
  - 1.1. *In de plantoelichting zullen de betreffende raadsbesluiten worden benoemd en voor zover ruimtelijk relevant toegelicht.*
  - 1.2. *Voor zover het tekstvoorstel ruimtelijke relevante belangen bevat die niet eerder aan de orde zijn gekomen zullen deze alsnog worden meegenomen.*
  - 1.3. *Zie 1.2*
  - 2.1 *Uitgangspunt van het raadsamendement van 14 december 2009 en de motie van 25 januari 2010 is de recreatiewoningen op Rosengarde te voorzien van de bestemming "verblijfsrecreatie" en "wonen" toegestaan. Het gaat daarbij met name om de functie met betrekking tot het gebruik als wonen.*
  - 2.2 *Zie de beantwoording van de zienswijze onder 6*
  - 2.3 *De plattelandsvisie is geschreven als een referentiekader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied (strategische beleidsregels). Rosengarde is een bestaand gebied. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Vastgesteld moet worden dat het terrein aan de Rosengardeweg in het buitengebied van de gemeente Dalfsen ligt. De plattelandsvisie zal in de plantoelichting worden aangehaald. Het gegeven dat VAB's (vrijkomende agrarische bebouwing) kunnen voorzien in de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie, is ruimtelijk niet relevant om te voldoen aan de voorwaarde uit de Omgevingsverordening dat er voldoende mogelijkheden voor verblijfsrecreatie moeten blijven bestaan.*
  - 2.4 *Op pagina 9 wordt "drie" gewijzigd in "twee".*
  - 3.1 en 3.2 *Geen punten.*

### 3.3 Geluidhinder

Het klopt dat de huidige verkeerssituatie langs de N340 bepalend is voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit wordt in de plantoelichting ook vermeld.

### 3.4 t/m 3.8 Geen punten

3.9 Als 3.3 De plantoelichting zal worden aangepast aan de huidige stand van zaken.

H4 Afweging. Het amendement van 14 december 2009 zal worden toegevoegd. De uiteindelijke plantoelichting fungeert ter toelichting op de planologische keuze die de gemeenteraad zal innemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De uiteindelijke plantoelichting zal bij die planologische keuze aansluiten.

In het akoestisch rapport is geanticipeerd op het feit dat de N340 in toekomst een 100km-stroomweg wordt. De zonebreedte zal volgens het rapport 400 m bedragen. Op het moment waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld) gaat het hier om een 80km-weg met een zonebreedte van 250 meter. Hoe het definitieve tracé er uit zal gaan zien is nog niet bekend.

De plantoelichting zal worden aangepast.

### H5 Planregels.

Het klopt dat de gemeenteraad in beginsel vrij is de inhoudsmaat van een recreatiewoning zelf te bepalen. Een grotere inhoudsmaat zal moeten worden gemotiveerd vanuit het thema "ruimtelijke kwaliteit".

De inhoudsmaat uit het Bestemmingsplan Buitengebied van 750 m<sup>3</sup> is niet van toepassing omdat het hier gaat om "recreatiewoningen" en niet om "reguliere" woningen. Aan de andere kan moet worden vastgesteld dat het accent van de bewoning niet ligt op recreatie. Omdat de woningen in hoofdzaak niet zijn bedoeld voor recreatie en niet verhuurd worden, worden de recreatiewoningen niet aangepast voor de recreatiemarkt.

Vaststaat dat er aan de Rosengaardeweg recreatiewoningen staan die permanent bewoond mogen worden (objectgebonden gedoogbeleid) en recreatiewoningen die niet permanent bewoond mogen worden. Niettemin krijgen alle woningen binnen de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" de aanduiding "specifieke vorm van wonen - permanente bewoning".

In het bepaalde in de ruimtelijke onderbouwing over "geurhinder en veehouderij" is gesteld, dat het gebied aan de Rosengaardeweg niet wordt beschouwd als een "bebouwde kom" in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), omdat er geen sprake is van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Door extra bebouwing toe te staan zullen de woningen dichter bij elkaar komen te staan, zodat er eerder sprake is van concentratie van bebouwing tot een samenhangende structuur. Om te voorkomen dat het "bebouwde kom begrip" uit de Wgv van toepassing wordt, zal hieraan geen medewerking worden verleend.

Er bestaat daarom geen aanleiding voor deze recreatiewoningen een grotere inhoudsmaat voor te schrijven.

Ook niet omdat een grotere inhoudsmaat juridische consequenties kan hebben voor andere recreatiewoningen, waarvoor het bestemmingsplan later zal worden geactualiseerd.

**Conclusie: De zienswijze is voor de onderdelen A, B, C 2.1, C 2.2, C 2.3, C 3.3, H5 ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.**

**De zienswijze is voor de onderdelen C 1.1, C 1.2, C 1.3, C 2.4, C 3.9, H4 gegrond. De bestemmingsplantoelichting wordt op deze onderdelen aangepast.**

# Kennisgeving ex artikel 3.8 Wro

---

## 1.2. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan “Rosengardeweg” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland (brief d.d. 24 februari 2010, kenmerk V10.000234 SC J. Kromhof en ingekomen d.d. 25 februari 2010, nummer 679).
2. VROM-Inspectie (brief d.d. 24 maart 2010, kenmerk 20100018482-ACO-O mr. A. de Cock en ingekomen d.d. 25 maart 2010, nummer 1197).
3. Provincie Overijssel (brief d.d. 23 maart 2010, kenmerk 2010/0050456 mw. U. Linthorst en mw. N. Visschers en ingekomen d.d. 29 maart, nummer 1230).

De reacties worden hierna kort samengevat en van de gemeentelijke reactie voorzien.

### 1. Veiligheidsregio IJsselland

Het geldende bestemmingsplan “Rekreatieterrein Rosengarde” dateert uit 1984 daarom heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan te actualiseren. Uitgangspunt van de actualisatie is dat het bestemmingsplan, in overeenstemming met de huidige wet- en regelgeving, wordt opgewaardeerd naar de ruimtelijke inzichten van deze tijd. De Rosengarde is een terrein met een oppervlakte van circa 21 hectare, gelegen aan de Hessenweg (N340) ten noordwesten van de bebouwde kom van Dalfsen.

De N340<sup>1</sup> (Hessenweg) is aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen. Ter hoogte van Rosengarde zijn risicoberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het Plaatsgebonden Risicocontour 10<sup>-6</sup> niet wordt overschreden en dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

De Veiligheidsregio adviseert het volgende:

- Op basis van bovenstaande informatie wordt geconcludeerd dat er geen relevante veiligheidsaspecten zijn. Wel adviseert de Veiligheidsregio om, in overleg met de gemeentelijke brandweer, de capaciteit van het bluswater te optimaliseren. Op het plangebied zijn slechts twee brandkranen voorhanden.

Reactie gemeente:

*In overleg met de plaatselijke brandweer zal de bluswatercapaciteit worden beoordeeld en zo nodig worden uitgebreid.*

De Veiligheidsregio geeft verder aan dat zij zich bij het uitbrengen van advies heeft beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Aan de overige milieuonderwerpen is geen aandacht geschonken. Het advies is afgestemd met de politie IJsselland, GHOR Veiligheidsregio IJsselland en brandweer Dalfsen.

### 2. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie brengt een zienswijze naar voren die is gebaseerd op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 31500 nr. 1). Het ontwerp bestemmingsplan is niet in overeenstemming met:

**Nationaal belang (21): Toeristisch-recreatieve voorzieningen**

*Aanpassing toeristische-recreatieve voorzieningen in het landschap aan veranderende behoefte en vergroting toeristisch-recreatieve mogelijkheden in het landschap.*

Het ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisering van het bestemmingsplan “Rosengardeweg” en heeft betrekking op een in het buitengebied van de gemeente gelegen recreatieterrein met een omvang van ca. 21 hectare. In het plangebied bevinden zich in totaal 58 recreatiewoningen, 2 burgerwoningen en een hoveniersbedrijf. Van het totale aantal

---

<sup>1</sup> Provincie Overijssel is op dit moment bezig met de ontwikkeling en uitbreiding van de N340

recreatiewoningen zijn er 42 permanent bewoond. Hiervan vallen er 32 onder het gedoogbeleid van de gemeente uit 1994. Voor deze panden is een objectgebonden beschikking afgegeven. Tien recreatiewoningen zijn onrechtmatig bewoond. Voor de bewoning van deze panden is een handhavingprocedure in gang gezet. Een niet nader gespecificeerd klein aantal recreatiewoningen wordt nog gebouwd. Een eveneens niet nader gespecificeerd aantal bouwaanvragen is ingediend.

Alle recreatiewoningen in het plangebied hebben de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" (R-VR) met de aanduiding "Wonen"(W) gekregen. De VROM-Inspectie is van mening dat ondanks de door de gemeente gehanteerde terminologie hiermee in feite invulling wordt gegeven aan de in het rijksbeleid opgenomen mogelijkheid om onder voorwaarden de recreatiefunctie in een woonfunctie te wijzigen. Voor de twee aanwezige woningen is de bestemming "Wonen"(W) opgenomen.

Uit de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan bleek, dat niet aan alle in het rijksbeleid gestelde voorwaarden voor het omzetten van de recreatieve- in een woonbestemming werd voldaan. Dit werd ook met zoveel woorden in de plantoelichting (pagina 18 "toekennen van een woonbestemming is niet mogelijk") geconcludeerd. Om deze reden heeft de VROM-Inspectie dan ook geadviseerd het bestemmingsplan niet in deze vorm verder te brengen.

Het ontwerp bestemmingsplan handhaaft de met het voorontwerpbestemmingsplan ingezette lijn om de in het plangebied gelegen recreatiewoningen (waaronder de tevens nog niet gerealiseerde/vergunde recreatiewoningen lijken te zijn begrepen) de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie" (R-VR) met de aanduiding "Wonen"(W) toe te kennen. Anders echter dan bij het voorontwerp concludeert de gemeente ditmaal niet dat niet aan alle in het rijksbeleid gestelde voorwaarden voor het omzetten van de recreatieve- in een woonbestemming wordt voldaan.

Het rijksbeleid vermeldt de volgende voorwaarden:

1. De woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond, voor complexen geldt dat die in grote mate onrechtmatig moeten worden bewoond.
2. De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden die als zodanig door Rijk, provincie of gemeente zijn aangewezen.
3. De woning moet voldoen aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen.
4. De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving.

De VROM-Inspectie merkt hierbij op dat zij zich beperken tot de voorwaarden waaraan volgens hen moet worden voldaan.

Ad 3.

Naar wettelijke maatstaven vertaald, houden deze voorwaarden in dat de in het plangebied aanwezige woningen moeten voldoen aan de vereisten, zoals die in het Bouwbesluit 2003 bestaande bouw zijn opgenomen voor woningen niet zijnde recreatiewoningen. In de plantoelichting beperkt de gemeente zich echter tot de vermelding dat aan de eisen van het Bouwbesluit kan worden voldaan. Van een onderbouwing dat aan deze voorwaarde is voldaan, is geen sprake.

Ad. 4.

Anders dan in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld, blijkt uit de bij het bestemmingsplan gevoegde bijlagen dat niet geheel aan de milieuvorwaarden wordt voldaan.

Uit het "akoestisch onderzoek Wet geluidhinder en Wet milieubeheer recreatiewoningen" blijkt dat hetzij een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld, hetzij aanvullende maatregelen genomen dienen te worden, alvorens aan het gestelde in de Wet geluidhinder kan worden voldaan. Aan de VROM-Inspectie is niet gebleken dat inmiddels een hogere grenswaarde is vastgesteld, dan wel aanvullende maatregel, zoals geluidswal, is gerealiseerd. De bijlage "Toetsing van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) voor de recreatiewoningen aan de Rosengardeweg in Dalfsen bij wijziging van het bestemmingsplan" komt op basis van onderzoek tot de conclusie dat de statuswijziging van de woningen op grond van de Wgv niet wenselijk is. Het is de VROM-Inspectie niet gebleken dat aan de in het toetsingsrapport verwoorde suggestie om de geurnormen door middel van een verordening te verruimen, inmiddels invulling is gegeven.

De VROM-Inspectie constateert, dat aan de in de Nota Ruimte geschetste voorwaarden aan omzetting van de recreatieve- in een woonbestemming, niet geheel wordt voldaan. De in de toelichting bij het bestemmingsplan en in de raadsnotie verwoorde overwegingen op grond waarvan de gemeente van mening is dat permanent bewonen van de recreatiewoningen alsnog mogelijk gemaakt moet worden heeft de VROM-Inspectie niet overtuigd. Zij verzoeken dan ook dringend het bestemmingsplan niet in deze vorm verder te brengen.

Als laatste wordt opgemerkt.

De minister van VROM heeft zich in het voorjaar van 2006, in het kader van de beantwoording van een burgerbrief, uitgesproken over het uit 1994 stammende gedoogbeleid in relatie tot het rijksbeleid zoals thans verwoord in de Nota Ruimte. Bij brief van 31 maart 2006 is de gemeente van deze zienswijze van de minister op de hoogte gebracht. In essentie kwam en komt deze erop neer dat, gezien ondermeer de uitspraak van de Raad van State van 9 juni 2004, de recreatiewoningen die nu nog onder het objectgebonden gedoogbeleid vallen, bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening onder het objectgebonden overgangsrecht zullen worden gebracht. Het intrekken van het objectgebonden gedoogbeleid ligt daarbij in de rede.

Voor wat betreft de recreatiewoningen in het plangebied die niet onder het objectgebonden gedoogbeleid vallen, maar die volgens de gemeentelijke informatie op 31 oktober 2003 al onrechtmatig werden bewoond, wijst de VROM-Inspectie op de brief van 23 december 2003 van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan gemeenten, waarin zij nader ingaat op de komende Wet ontheffing onrechtmatige bewoning recreatiewoningen.

Voor wat betreft de nog niet gerealiseerde, alsmede de nog niet vergunde recreatiewoningen, merkt de VROM-Inspectie op dat hiervoor enkel het gebruik als recreatiewoning in de rede ligt. De in de raadsnotie verwoorde optie om, in geval het bestemmingsplan zodanig wordt vastgesteld dat permanente bewoning toch niet mogelijk wordt, een voorziening te treffen in de vorm van een zogenaamde persoonsgebonden ontheffing zoals bedoeld in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt geen soulaas. De in genoemd artikel opgenomen voorwaarden om een persoonsgebonden ontheffing te kunnen verlenen, stemmen namelijk (deels) overeen met de voorwaarden die de Nota Ruimte verbindt aan het kunnen wijzigen van een recreatieve- in een woonbestemming. Hierboven is reeds gebleken dat hieraan niet wordt voldaan.

Reactie gemeente:

*Op pagina 5 en 6 van de plandoelichting wordt een afweging gemaakt in hoeverre de woonsituaties voldoen aan de Nota Ruimte en de brief van de Minister van VROM van 11 november 2003. De mogelijkheid bestaat de bewoning van een recreatiewoning positief te bestemmen, mits aan de bedoelde criteria wordt voldaan.*

*In de toelichting wordt geconcludeerd, dat de woonsituatie van 32 recreatiewoningen voldoen aan de door de Minister gestelde criteria. 10 recreatiewoningen zijn onrechtmatig bewoond.*

*Degenen die in aanmerking komen voor een persoonsgebonden ontheffing op grond van artikel 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn hierover in februari 2010 afzonderlijk geïnformeerd.*

*Voor de bewoners die volgens onze administratie daarvoor niet in aanmerking komen, zal de begunstigingstermijn van de opgelegde dwangsom nogmaals worden opgeschort in verband met de procedure voor het bestemmingsplan. Ook zij hebben hierover in februari 2010 afzonderlijk bericht gekregen.*

*Met betrekking tot het Bouwbesluit kan worden opgemerkt, dat nog niet alle woningen eraan voldoen, maar dat van gemeentewege actie zal worden ondernemen richting eigenaren, zodat ze binnen de dan aangegeven termijn eraan zullen voldoen.*

*In het akoestisch rapport is geanticipeerd op het feit dat de N340 in toekomst een 100km-stroomweg wordt. De zonebreedte zal volgens het rapport 400 meter bedragen.*

*Op het moment waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld gaat het hier om een 80km-weg met een zonebreedte van 250 meter. Hoe het definitieve tracé eruit zal gaan zien is nog niet bekend.*

*De woningen aan de Rosengaardeweg voldoen aan de Wet geluidhinder.*

*De mogelijkheden volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vallen en staan met het begrip "bebouwde kom" Buiten de bebouwde kom mag de geurbelasting op geurgevoelige*

objecten maximaal 8 odeureenheden bedragen. Binnen de bebouwde kom mag de geurbelasting maximaal 2 odeureenheden zijn.

In de context van deze nota hebben wij vastgesteld dat het gebied aan de Rosengardeweg niet kan worden betiteld als "bebouwde kom". Het vaststellen van dit bestemmingsplan heeft daarom geen ruimtelijke consequenties voor de agrarische bedrijven in de omgeving van de Rosengardeweg.

Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording van de onder 3 bedoelde zienswijze.

#### Brief van 4 mei 2010

Bij brief van 4 mei 2010, nummer 20100026454-ACO-O komt de directeur-inspecteur regio Oost terug op zijn zienswijze van 24 maart 2010. In deze brief wordt aangegeven dat het gestelde van de Minister (dat de recreatiewoningen die nu nog onder het objectgebonden gedoogbeleid vallen, bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening onder het objectgebonden overgangsrecht zullen worden gebracht) nog gestoeld is op de WRO en het BRO 1985. In de brief wordt de conclusie getrokken dat volgens de VROM-Inspectie het nu geldende Bro geen juridische basis biedt om de recreatiewoningen die onder het objectgebonden gedoogbeleid vallen, onder het objectgebonden overgangsrecht te brengen. Hij verwijst daarbij naar het bepaalde in artikel 3.2.2, lid 4 Bro.

#### Reactie gemeente

De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie: De zienswijze is ongegrond.**

**Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet worden aangepast.**

### **3. Provincie Overijssel**

Het ontwerpbestemmingplan geeft GS van Overijssel aanleiding tot het indienen van een zienswijze, vanwege strijd met het provinciale belang, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel 2009.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is in kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provinciale diensten. De eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid heeft namens de andere provinciale eenheden advies uitgebracht. In dit advies is opgemerkt dat het plan, waarin legalisering van recreatiewoningen gerealiseerd wordt, in strijd is met het provinciaal beleid/belang.

Op verzoek van de gemeente is op 5 november 2009 een aanvullende mail uitgedaan, waarin GS het volgende heeft aangegeven: "Gelet op de duidelijke aanwezige strijdigheid met het provinciale beleid zullen Gedeputeerde Staten naar verwachting bij het ongewijzigd ter inzage leggen van het ontwerpplan een zienswijze indienen".

Het ontwerpplan is wel gewijzigd ter inzage gelegd, maar daarbij is geen rekening gehouden met de vooroverlegreactie van de provincie.

Op 7 januari 2010 is er een bestuurlijk overleg geweest tussen wethouder Goldsteen en gedeputeerde Ranter waarin het voorontwerp bestemmingsplan onderwerp van bespreking is geweest.

De raad van de gemeente Dalfsen heeft op 14 december 2009 een amendement aangenomen waarin is besloten het advies van de provincie ter zijde te leggen, omdat de raad van mening is dat er in het geval van recreatiepark Rosengarde sprake is van dorpsrandgebied en daardoor in aanmerking komt voor legalisering van het wonen. Uiterlijk op 31 december 2009 zou daartoe aan alle eigenaren van (percelen voor) recreatiewoningen gelegen in het bestemmingsplan een objectgebonden gedoogbeschikking moeten worden verstrekt.

Het college van GS van Overijssel wijst er met deze zienswijze op dat het bestemmingsplan "Rosengardeweg" in strijd is met het provinciaal beleid/belang en dat wijziging van het plan conform het provinciaal beleid noodzakelijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een in het buitengebied van de gemeente gelegen recreatieterrein met een omvang van circa 21 ha. In het plangebied bevinden zich in totaal 58 recreatiewoningen, 3 burgerwoningen en een hoveniersbedrijf. Dat is een toename van

vijf recreatiewoningen t.o.v. het voorontwerpbestemmingsplan. Deze vijf recreatiewoningen zijn nog niet gerealiseerd, voor vier is inmiddels bouwvergunning verleend. Van het totale aantal recreatiewoningen zijn er 42 permanent bewoond. Hiervan vallen 32 onder het gedoogbeleid van de gemeente uit 1994. Voor deze panden is een objectgebonden beschikking afgegeven. Tien recreatiewoningen zijn onrechtmatig bewoond. Voor de bewoning van deze panden is een handhavingprocedure in gang gezet. Alle recreatiewoningen in het plangebied hebben de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie"(R-VR) met de aanduiding "Wonen"(W) gekregen. Met deze aanduiding "Wonen", als onderdeel van bestemmingsomschrijving, is een regeling gegeven die zich in feite niet onderscheidt van een (formele) woonbestemming. Voor de drie aanwezige woningen is de bestemming "Wonen"(W) opgenomen.

Het provinciale omgevingsbeleid voor verblijfsrecreatie, vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, gaat ervan uit dat (onrechtmatige bewoonde) recreatiewoningen in principe beschikbaar moeten blijven voor recreatief gebruik. In de Omgevingsvisie (Toerisme en vrije tijd, 4.2.3) is aangegeven dat permanente (onrechtmatige) bewoning van recreatiewoningen/-verblijven niet is toegestaan en dat deze vorm van bewoning in een bestemmingsplan dient te worden uitgesloten. **Aan het toekennen van een woonbestemming (legaliseren) aan permanent bewoonde recreatiewoningen zal alleen medewerking worden verleend als wordt voldaan aan de rijkscriteria in de Nota Ruimte en als het gaat om een locatie aansluitend aan bestaand stads- of dorpsgebied.** Dit laatste criterium is bedoeld om verdergaande versnippering en verstening van de Groene ruimte en het landschap tegen te gaan. GS is van mening dat er in dit geval geen sprake is van een dorpsrandgebied, maar dat het recreatiepark Rosengarde in het buitengebied van de gemeente Dalfsen is gelegen.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is voor het onderdeel Verblijfsrecreatie (2.12) opgenomen dat bestemmingsplannen permanente bewoning van recreatiewoningen dienen uit te sluiten en dat deze plannen niet kunnen voorzien in toekenning van een woonbestemming aan recreatiewoningen die op enig moment als zodanig zijn gebouwd. Tegen onrechtmatige bewoningssituaties waarbij legalisatie niet mogelijk is, zal een gemeente of handhavend moeten optreden of gebruik kunnen maken van de beschikbare (wettelijke) mogelijkheden (het afgeven van een gedoogbeschikking of het verlenen van een ontheffing op grond van het Besluit ruimtelijke ordening of er kan een overgangsrechtelijke regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen).

GS concludeert dat de bestemmingsregeling voor de aanwezige recreatiewoningen in het plangebied met de aanduiding "Wonen" (W) in strijd is met het Omgevingsbeleid (Omgevingsvisie/Omgevingsverordening). Er wordt niet voldaan aan de criteria voor een eventuele legalisering. Dit is voor GS aanleiding om tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. GS verzoekt de gemeente Dalfsen de bestemmingsregeling aan te passen in lijn met het provinciaal beleid en gebruik te maken van de bovenvermelde mogelijkheden voor het toestaan/gedogen van het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Reactie gemeente:

*In de eerste plaats wordt gewezen op het feit dat Rosengarde voldoet aan de criteria die Minister Dekker van VROM in haar brief van 11 november 2003 heeft gesteld. Volgens deze brief komt dit complex recreatiewoningen in aanmerking voor een bestemmingswijziging van "recreatiewoningen" naar "wonen".*

*Van cruciaal belang in deze is de vraag of hier wordt voldaan aan het criterium: "aansluitend aan bestaand stads- of dorpsgebied". Dit criterium wordt overigens door de Provincie verkeerd aangehaald, want de letterlijke tekst in de Omgevingsverordening Overijssel is: **gelegen in dorpsrandgebied**. De Omgevingsverordening geeft overigens geen definitie van het begrip "dorpsrandgebied" wat ruimte laat voor een eigen gemeentelijke interpretatie.*

*In de Nota van Inspraak heeft de gemeenteraad op grond van verschillende criteria hierover een afgewogen standpunt ingenomen. De raad stelt hierin het volgende.*

"Vastgesteld is dat het gebied Rosengardeweg al langere tijd geen recreatief karakter heeft. Bovendien zijn de woningen qua omvang niet aan te merken als een "recreatiewoning, te meer omdat de recreatiewoningen niet in een specifiek "recreatiegebied zijn gesitueerd. Vanwege de volgende specifieke omstandigheden is "naar het oordeel van de gemeenteraad een afwijking van het beleid gerechtvaardigd, "zonder dat dit gevolgen heeft voor andere recreatiewoningen in de gemeente Dalfsen:



“- Langs de Rosengaardeweg staan 53 recreatiewoningen waarvan het merendeel, 32  
 “stuks, reeds permanent bewoond mag worden.  
 “- Het terrein ligt direct aan de drukke N340 en is verder omgeven door vlakke  
 “landbouwgronden. Bossen en paden om te kunnen fietsen en wandelen (en dus te  
 “recreëren) ontbreken in de directe omgeving. Dit blijkt ook uit de Plattelandsvisie  
 “van de gemeente Dalfsen, waarin aangegeven wordt dat de omgeving zich  
 “kenmerkt door grootschaligheid en een open karakter en het gebied geschikt is  
 “voor verdere economische ontwikkeling van landbouw en intensieve veehouderij.  
 “Dit zijn geen kenmerken die passen bij een recreatieve functie.  
 “- Ook uit de gebiedskenmerkencatalogus van de provincie Overijssel blijkt, dat het  
 “gebied Rosengarde zich onderscheidt van gebieden in Dalfsen waarin andere  
 “recreatiewoningen zijn gesitueerd. Het gebied Rosengaardeweg kan worden  
 “aangemerkt als een jong heide- en broekontginningslandschap. De kavelstructuur  
 “past in dit landschapstype.  
 “- Het terrein Rosengaardeweg ligt van alle recreatieterreinen het dichtst bij een  
 “woonkern (te weten Ankum/Dalfsen).  
 “- Het terrein Rosengaardeweg ligt ver buiten de invloedssfeer van de Vecht (binnen  
 “deze invloedssfeer worden recreatieve functies het meest waardevol geacht).  
 “- De kavels aan de Rosengaardeweg zijn gemiddeld zo'n 3000 tot 3500 m<sup>2</sup> groot.  
 “Ook laten deze woningen zich op het eerste aanzicht niet aanzien als een  
 “doorsnee recreatiewoning.  
 “Op basis van deze feiten en omstandigheden heeft de gemeenteraad vastgesteld dat  
 “de woningen aan de Rosengaardeweg blijvend hun specifieke recreatieve functie  
 “hebben verloren en dat daarom tegen permanente bewoning geen bezwaar bestaat.  
 “Op basis van dit gegeven wordt hier nogmaals herhaald dat Rosengarde een  
 “uitzonderingspositie inneemt en dat deze wijze van bestemmen geen gevolgen heeft  
 “en zal hebben voor andere recreatiewoningen in de gemeente Dalfsen.

*Gedeputeerde Staten van Overijssel zijn van oordeel dat in dit geval geen sprake is van een dorpsrandgebied, maar dat het recreatiepark Rosengarde in het buitengebied van de gemeente Dalfsen is gelegen. Het provinciaal criterium is bedoeld om verdergaande versnippering en verstening van de Groene ruimte en het landschap tegen te gaan. En omdat het in de lijn van de verwachting ligt dat binnen afzienbare tijd deze recreatiewoningen toch gaan vallen binnen bestaand dorpsgebied.*

*De gemeente is van mening dat het terrein in de directe nabijheid van de kernen Dalfsen en Ankum ligt en door haar specifieke ligging een uitzonderingspositie heeft ten opzichte van de andere recreatieparken in de gemeente en het als zodanig beschouwd kan worden als liggende in het dorpsrandgebied en dat de betreffende recreatiewoningen daarom voor legalisering in aanmerking komen volgens de brief van de Minister van VROM van 11 november 2003. Rosengarde heeft feitelijk niet (meer) het karakter van een recreatiepark. De recreatiewoningen hebben in overwegende mate een woonfunctie. Slechts in incidentele gevallen gaat het om verhuurbare recreatiewoningen.*

*Het gebied aan de Rosengaardeweg is weliswaar geen “bebouwde kom” maar ligt net aan de rand van het dorp aan de noordzijde van de N340, juist waar het bebouwingslint zich manifesteert door bebouwing in verschillende vormen. De omgeving nabij Rosengarde wordt ook gekenmerkt door vlakke landbouwgronden. Ook liggen er geen of nauwelijks natuurgebieden en recreatieve voorzieningen of infrastructuur in de directe omgeving van het park. Rosengarde ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur.*

*Rosengarde ligt in een omgeving die zich enerzijds kenmerkt door agrarische activiteiten en anderzijds door verspreid voorkomende woningen en andere functies aan de rand van de kern. In die zin onderscheidt Rosengarde zich van andere recreatiewoningen in de gemeente Dalfsen. Andere recreatieterreinen liggen ver van de kernen en in gebieden met een recreatieve infrastructuur of in gebieden met hoge(re) natuur- en landschapswaarden. Op basis van deze feiten en omstandigheden heeft de gemeenteraad vastgesteld dat de woningen aan de Rosengaardeweg blijvend hun specifieke recreatieve functie hebben verloren en dat daarom geen overwegende bezwaren bestaan tegen de permanente bewoning. Samenvattend wordt gesteld dat Rosengarde in een dorpsrandgebied ligt en dat voldaan wordt aan de specifieke voorwaarden die zijn opgenomen in de brief van de Minister van VROM van 11 november 2003.*

**Conclusie: De zienswijze is ongegrond.**

**Het bestemmingsplan zal wat betreft de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" niet worden aangepast. Alleen komt de aanduiding "specifieke vorm van wonen - permanente bewoning" in de plaats van de aanduiding "wonen". Dit is een ambtshalve aanpassing om de terminologie beter te laten aanpassen aan de SVBP2008.**