Bijlage 1

Aanvullende reactie op Plantoelichting voorontwerp bestemmingsplan "Rosengaarde"

Betreft Inleiding, 1.2 Het plangebied. Voorlaatste zin bladzijde 3.

" hiervan vallen 32 woningen onder het gedoogbeleid van de Gemeente uit 1994. Deze hebben een objectgebonden gedoogbeschikking gekregen en kunnen niet worden aangemerkt als onrechtmatig bewoond"

Dit is een te beperkte weergave en een onnodig negatieve formulering van het bestaande uitgangspunt omdat de bewoning al is gelegaliseerd. Dit blijkt uit hetzelfde rapport van Witpaard onder Beleid hoofdstuk 2 ad 1. bladzijde 5."Recreatiewoningen die onder het gedoogbeleid van de gemeente (uit 1994) vallen, kunnen niet worden aangemerkt als onrechtmatig bewoond. De bewoning is namelijk al gelegaliseerd".

Er had in de Inleiding derhalve moeten staan "hiervan vallen 32 woningen onder het gedoogbeleid van de Gemeente (uit 1994). Deze woningen hebben een objectgebonden gedoogbeschikking gekregen, de bewoning is al gelegaliseerd en kunnen derhalve aangemerkt als rechtmatig bewoond"

Hierdoor is feitelijk juiste en vooral volledige formulering van de Inleiding (het bestaande plangebied) achterwege gebleven
Het voorgaande bevordert een noodzakelijke evenwichtige opbouw van het rapport niet en kan ten koste gaan van de conclusie waarin feitelijke nuances essentieel zijn.

Daarnaast is de benadering van onrechtmatige bewoning, zoals al eerder betoogd, natuurlijk geen rekenkundige exercitie. Waar het de minister om gaat is dat als een meerderheid van de woningen binnen een recreatiebestemming permanent wordt bewoond, er vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar tegen bestaat om het gebied een woonbestemming te geven. Volgens deze benadering voldoet de Rosengaardeweg volledig aan dit criterium. Het zou ronduit bizar zijn als de keuze in 1994 van de gemeente Dalfsen voor een objectgebonden gedoogbeleid in plaats van voor een persoonsgebonden gedoogbeleid nu vervolgens tot resultaat zou hebben dat legalisatie in de vorm van een bestemmingswijziging niet meer toelaatbaar zou zijn.

1.3 Gewenste situatie, bladzijde 4.

Laatste aline, laatste zin

" de Raad heeft overwogen dat er duidelijkheid en een passende oplossing moet komen voor alle woonsituaties op Rosengaarde"

De Raad heeft niet overwogen maar gewogen en besloten.
De Raad heeft het niet over alle woonsituaties maar over betrokken eigenaren en de omwonende.

Het voorgaande conform bladzijde 7 van het rapport Witpaard laatste alinea: "door middel van een aangenomen amendement heeft de Raad het volgende gewogen en besloten. De Raad vindt het wenselijk dat er in een nieuw bestemmingsplan rust en duidelijkheid komt in het langlopende dossier Rosengaarde, zowel politiek als voor de betrokken eigenaren en de omwonenden".

Essentiële nuances met betrekking tot het Raadsamendement ontbreken waardoor verwarring kan ontstaan. Zie ook nadrukkelijk onze opmerkingen bij punt 1.2.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

Witpaard stelt in hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels bladzijde 19 tweede alinea.

> " Sinds de invoering van de nieuwe wet Ruimtelijke ordening moet de uniforme standaard voor het opstellen van –digitale- bestemmingsplannen (SVBP) gehanteerd worden. Binnen deze standaard bestaat de aanduiding permanente bewoning toegestaan niet opgenomen. Om die reden wordt de aanduiding wonen gehanteerd".
>
> Dit illustreert terecht dat het met betrekking tot de betrokken woningen om wonen gaat.

Witpaard trekt eindconclusie op bladzijde 18, laatste alinea.

"1. Toekennen van een woonbestemming is niet mogelijk, 2. De recreatiewoningen met de aanduiding wonen (daartoe heeft de gemeenteraad van Dalfsen op 20 april 2009 een amendement aangenomen. Dit amendement is in de bijlage opgenomen)"

> In bijlage 5 bladzijde 17 laatste alinea (toelichting) staat vermeld "met de aanduiding permanente bewoning toegestaan voor alle percelen/recreatiewoningen aan de Rosengaardeweg etc. "
>
> Bovendien heeft de Gemeenteraad niet gevraagd te onderzoeken of toekennen van een woonbestemming al of niet mogelijk is.
>
> Het amendement van de Gemeenteraad had door Witpaard niet alleen als strikt uitgangspunt moeten worden gehanteerd maar had ook zichtbaar verwerkt moeten zijn in de conclusies, met betrekking tot alle relevante nuances, in dit geval alle percelen.

2.1 ad 1 eerste zin bladzijde 5.

" Onder overwegende mate wordt door de gemeente Dalfsen verstaan dat op een **park** minimaal, etc"

De Rosengaardeweg is geen park maar een **woonstraat** met woningen en recreatiewoningen (zie hierboven).

> Een eenduidig en zuiver vocabulaire dat recht doet aan de feitelijke situatie is noodzakelijk voor een zuivere beeldvorming gelet op het grote belang van de betrokkenen en mogelijk vanwege het feit dat eventuele beslissers het gebied niet kennen.
> Er is reeds feitelijk sprake van een woonstraat te weten de Rosengaardeweg. Niet minder dan 32 van 53 woningen worden al jaren legaal en permanent bewoond. De raad heeft besloten dat dit voor de hele straat moet gaan gelden.
> Andere aanduidingen dan woonstraat scheppen onnodig verwarring.

2.2 Provinciaal beleid bladzijde 6 en 7.

> Het gaat niet om het toekennen van een woonbestemming. Volgens de Minister is het onderwerp primair een aangelegenheid voor gemeentelijke besluitvorming.
>
> *Plattelandsvisie Dalfsen bladzijde 6 laatste zin:*
>
> "Dit beleid is in strijd met de optie de status van de recreatiewoningen aan de Rosengaardeweg te wijzigen naar de bestemming woondoeleinden"
>
> Deze paragraaf is gelet op het amendement van de Gemeenteraad achterhaald.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

Reacties op de in de Plantoelichting opgenomen bijlagen.

Bijlage 1 Toetsing Wet geurhinder en veehouderij

In de conclusie punt 7 eerste alinea wordt de conclusie gekoppeld aan het al of niet toekennen van een woonbestemming waarbij het toekennen van de status woonbestemming uitdrukkelijk afhangt van de toekenning van de status bebouwde kom.

In de voetnoot onderbouwt Regio IJssel Vecht dat er voor het begrip bebouwde kom geen verschil is tussen de huidige en de toekomstige situatie. Dit rapport (en deze voetnoot) maakte helaas niet integraal onderdeel uit van de Ruimtelijke Onderbouwing die aan de gemeenteraad werd voorgelegd.

Verder wordt met geen woord gerept over de inmiddels 32 gelegaliseerde woningen, waarvan de massa toch veel kritischer zou moeten zijn dan de paar recreatiewoningen die nog gelegaliseerd zouden moeten worden. Het rapport volgens bijlage 2 komt daardoor onevenwichtig over.

Het al of niet toekennen van een woonbestemming is niet conform het amendement van de Gemeenteraad. Het voorontwerp is hier wel volledig op gebaseerd. Het rapport volgens de bijlage was meer evenwichtig geweest als minimaal rekening was gehouden met de aanwezigheid van de reeds gelegaliseerde woningen.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek, bladzijde 8,

De woningen vallende in de categorieën 54-63 dB zijn reeds bestaande woningen met bestaande woonrechten. Rosengaardeweg 1, de enige boven de kritische 63 dB, is bovendien helemaal geen recreatiewoning. De overige percelen/woningen vallen onder 48 dB.

Er verandert niets aan de bestaande situatie, de woningen staan er al, ongeacht de toekenning van welke bestemmingsplantitel dan ook. De nog te bebouwen percelen vallen beneden 48dB.

Bijlage 3. Quickscan natuurtoets

Bestaande situatie verandert niet, geen opmerkingen.

Bijlage 4. Risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen

Bestaande situatie verandert niet, geen opmerkingen.

Hoofdstuk 5 toelichting op de planregels bladzijde 19.

De maximale inhoud van de recreatiewoningen is conform het provinciale beleid inzake recreatiewoningen, gesteld op 300 kubieke vierkante meter etc.

De invulling van de regels is een bevoegdheid van de Gemeenteraad. De voorgestelde 300m3 is ruim minder dan de bouwregels die in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen