Aan het College van Burgemeester & Wethouders
van de Gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Dalfsen, 31 augustus 2009
Betreft: Reactie op Voorontwerp bestemmingsplan “Rosengaarde” (publicatie volgens bijlage)

Geacht college,

Namens alle bewoners van de Rosengaardeweg te Dalfsen vraag ik als voorzitter van onze bewonersbelangen-vereniging uw aandacht voor het volgende.

Graag reageren wij hierbij op het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan voor de Rosengaardeweg in Dalfsen.

Wij zijn content met het op 20 april 2009 door de gemeenteraad van Dalfsen genomen besluit om alle woningen en percelen in de Rosengaardeweg de een woonstatus te geven, zoals verwerkt in het daartoe vastgestelde amendement. Over de manier waarop dit raadsbesluit in het voorontwerp is opgenomen hebben wij een aantal opmerkingen die in de verwerking tot het ontwerp bestemmingsplan zeker meegenomen dienen te worden.

In grote lijnen bestaat onze reactie uit drie onderwerpen inclusief een nadere onderbouwing daarvan, en enkele bijlagen, met ook daarin specifieke opmerkingen en constateringen.

A. De plantoelichting en het voorontwerp bestemmingplan bevatten onjuistheden
B. Het onttrekken van de bestaande bouwrechten van de onbebouwde percelen is in weerwil van raadsbesluit dat een gelijke status voor alle woningen en percelen eist
C. De voorgestelde bouwregels leiden tot een beperking met 40% van de huidig toegestane woninginhoud, dit terwijl wonen nu juist wel wordt toegestaan

U treft verder de volgende bijlagen aan die onderdeel uitmaken van onze reactie:

- Bijlage 1 Aanvullende reactie op Plantoelichting Voorontwerp bestemmingsplan “Rosengaarde”
- Bijlage 2 Bezwaar eigenaar perceel Rosengaardeweg 59;
  Bezwaar eigenaar percelen Rosengaardeweg 43 en 45;
  Bezwaar eigenaar perceel Rosengaardeweg 52;
  Bezwaar eigenaar perceel Rosengaardeweg 32.
- Bijlage 3 Publicatie Voorontwerp bestemmingsplan “Rosengaarde” op website gemeente Dalfsen
- Bijlage 4 Raadsbesluitenlijst en Amendement Rosengaardeweg 20 april 2009 gemeente Dalfsen

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

A / De plantoelichting en het voorontwerp bestemmingsplan bevatten onjuistheden

In april 2009 heeft de gemeenteraad van Dalfsen een amendement aangenomen op basis van een toen voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing, grotendeels samengesteld door Witpaard & Partners op basis van aan derden uitbesteed onderzoek.

Deze onderzoeken zijn in 2008 uitgevoerd op basis van de vraagstelling of de gebruiksbestemming Woondoeleinden haalbaar, en vervolgens wenselijk is. De onderliggende onderzoeksrapporten maakten geen integraal onderdeel uit van de Ruimtelijke Onderbouwing die in maart ter inzage is gelegd en vervolgens ter behandeling aan de gemeenteraad is aangeboden.

De in maart/april 2009 aan de gemeenteraad voorgestelde conclusie was dat de gebruiksbestemming Woondoeleinden niet haalbaar was. Dit zou gestaafd moeten kunnen worden door de Ruimtelijke Onderbouwing, die was samengesteld uit -delen van- de onderliggende onderzoeksrapporten.

De Vereniging Rosengaardeweg heeft vervolgens op basis van bronnenonderzoek en gespecialiseerde adviezen een zienswijze samengesteld, waarin wordt vastgesteld dat per onderliggend onderzoek de gebruiks-bestemming Woondoeleinden wel degelijk haalbaar is. Of Woondoeleinden wenselijk is, is uiteraard altijd een afweging voor de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft vervolgens vastgesteld dat Woondoeleinden zeker niet onmogelijk zou zijn, maar heeft er toch voor gekozen om middels een Amendement een woonstatus toe te kennen aan alle percelen in de Rosengaardeweg, met behoud van de enigszins beperkende gebruiksbestemming Verblijfsrecreatie. Hierover staat in het amendement het volgende bepaald.

- Er zijn geen belemmeringen voor een bestemmingsplan dat een gelijk recht op feitelijk wonen voor alle eigenaren van de Rosengaardeweg mogelijk maakt, waarmee de kans op verdere procedures volledig gereduceerd zal worden, zoals de raad ook heeft verzocht;

De letterlijke tekst van dit amendement is aan het voorontwerp toegevoegd, maar nergens in het voorontwerp wordt het raadsbesluit woordelijk benoemd of geciteerd. Wel wordt aangegeven dat Woondoeleinden niet mogelijk is, en dat klopt niet. De bestemming Woondoeleinden is wel degelijk haalbaar gebleken, maar daar is door de raad niet toe besloten. Dit dient juist, en in de volledig context te worden weergegeven.

Doordat de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing nu volledig en zonder verdere uitleg is opgenomen, lijkt het of de negatieve conclusies ten aanzien van het onderzoek naar haalbaarheid en wenselijkheid van Woondoeleinden verband houden met het voorontwerp bestemmingsplan, waarin Wonen binnen de bestemming Verblijfsrecreatie zal worden toegestaan. Zonder opnieuw volledig op iedere alinea in te willen gaan lijkt het ons toch verstandig om bij het opstellen van het Ontwerp Bestemmingsplan Rosengaardeweg van het geheel aan toelichting, amendement en voorontwerp plankaart en planregels een samenhangend en logisch geheel te maken.

Voor behandeling van het oorspronkelijke raadsvoorstel over de bestemming van de Rosengaardeweg in april 2009 hebben wij met een uitgebreide Zienswijze gereageerd op daarvoor samengestelde Ruimtelijke Onderbouwing. Daar verwijzen wij hierbij opnieuw naar, aangezien veel van onze constateringen niet zijn verwerkt in de voorliggende plantoelichting. Het betreft daarbij onder meer ook het aantoonbaar weglaten van wettelijke kaders die als zodanig wel degelijk bestaan. Wij vragen u hierbij opnieuw om op basis van de door ons ook toen ingebrachte argumenten het voorliggende stuk te ontdoen van onjuistheden, onvolledigheid en onjuiste interpretaties.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

Meest in het oog springend is de voetnoot in het -nu wel bijgesloten- rapport van Regio IJssel Vecht over het toepassen van het begrip Bebouwde Kom in het kader van de Wet Geurhinder. Daarbij valt vooral de aangehaalde wettekst op, en de direct aansluitende interpretatie daarvan.

[1] Het begrip 'bebouwde kom' is in de Wgv niet gedefinieerd, evenmin als in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro). In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven dat de grens van de bebouwde kom 'niet wordt 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.' Als bebouwde kom wordt beschouwd: 'het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft' en waarin (dus) veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen of verblijven.
Het ligt dan ook voor de hand voor de grenzen van de bebouwde kom aan te sluiten bij wat in de ruimtelijke ordening (het plaatselijke bestemmingsplan) daaronder wordt verstaan.

Zoals door onze Vereniging al bij herhaling onderbouwd is, is er wettelijk geen verschil te interpreteren tussen de huidige en de toekomstige situatie, zelfs niet ten aanzien van een eventuele bestemming Woondoeleinden. Bovendien verandert er niets in de feitelijke situatie; het aaneengesloten wonen dan wel verblijf aan de Rosengaardeweg blijft onveranderd voortduren. Regio IJssel Vecht spreekt in haar onderzoeksconclusie dan ook terecht over de wenselijkheid, en niet over de haalbaarheid van Woondoeleinden als gebruiksbestemming, want dat laatste staat in het kader van de aangehaalde wetgeving niet ter discussie. Over de wenselijkheid heeft de gemeenteraad zich inmiddels met een helder amendement uitgesproken.

- In de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing voor het nieuwe bestemmingsplan Rosengaardeweg, aangevuld met de nagezonden inspraakreactie van de betrokken bewonersvereniging, worden geen ruimtelijke bezwaren gegeven die het feitelijk permanent wonen, onder een recreatiebestemming, in de Rosengaardeweg in de weg staan.

Daarin heeft de gemeenteraad zich bovendien uitgesproken over het verstrekken van duidelijkheid rond het toekomstig belang van agrarische bedrijven. Juist voor hen is het van belang dat alle wettelijke bepalingen helder en volledig worden betrokken in de afwegingen en de planvorming. De raad heeft zich hierover als volgt uitgesproken, waarbij wij slechts vast kunnen stellen dat het tegenovergestelde in de plantoelichting is opgenomen.

- De potentiële ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven in de toekomst niet onnodig ter discussie gesteld dient te worden;

Verder valt ons in de voorliggende teksten nog een aantal dingen op die niet onbenoemd mogen blijven. Bijgaand treft u een aantal constateringen aan die ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan en de plantoelichting te maken zijn. Door het herhaald gebruik van verkeerde terminologie, een verkeerde voorstelling van omstandigheden, en het trekken van conclusies op onvolledige informatie wordt voor lezers die niet bekend zijn met de Rosengaardeweg een verkeerd beeld van de werkelijkheid geschetst.

Samenvattend vragen wij u de teksten in de ter inzage liggende stukken voor het voorontwerp bestemmingsplan Rosengaardeweg nog eens te evalueren op juistheid, volledigheid en logica, zodat het aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen ontwerp bestemmingsplan Rosengaardeweg een goed samenhangend geheel is, in lijn met het genomen raadsbesluit.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

B / Het onttrekken van bestaande bouwrechten aan onbebouwde percelen is in weerwil van het raadsbesluit, dat een gelijke status voor alle woningen en percelen eist

In de plantekening ontbreken van ten minste vijf percelen de bestaande bouwrechten voor een recreatiewoning. Dit terwijl de gemeenteraad zich in het amendement helder uit heeft gesproken dat de gebruiksrechten voor alle woningen en percelen aan de Rosengaardeweg gelijk moeten zijn. Daarnaast wordt zonder opgaaf van reden het aantal woningen aan de Rosengaardeweg gemaximeerd op de 53 reeds opgerichte woningen, wat in onze ogen slechts tot doel kan hebben om de resterende 5 percelen uit te sluiten. Hieronder de tekst uit het amendement.

- Er kan eenduidiger richting gegeven worden aan het te actualiseren bestemmingsplan voor de Rosengaardeweg; immers "recreatiewoning" met de aanduiding "permanente bewoning toegestaan" voor alle percelen/recreatiewoningen aan de Rosengaardeweg die binnen het vigerende bestemmingsplan "Recreatieterrein Rosengaarde" vallen schept volledig duidelijkheid en rechtsgelijkheid;

Wij vinden het onbegrijpelijk dat juist in dit voorontwerp bestemmingsplan, waarbij de gemeenteraad met een amendement actief sturing heeft gegeven aan het voornemen van het college om wonen aan de Rosengaardeweg niet toe te staan, en expliciet tot het gelijktrekken van de woonrechten van alle eigenaren heeft besloten, zonder enige verdere onderbouwing de bestaande bouwrechten aan vijf onbebouwde percelen worden onthouden.

Uiteraard kunnen wij ons voorstellen dat de gemeente in het kader van een goede voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan alle opties voor het meest optimale gebruik van het nieuwe bestemmingsplan wil verkennen, en dat het onttrekken van de bouwrechten aan het bestemmingsplan ambtelijk met de beste intenties is gebeurd. In de voorliggende stukken wordt echter met geen woord gesproken over het daadwerkelijk willen onttrekken van deze bouwrechten. Het is daardoor aan de eigenaren overgelaten om zich bij de plankaart af te vragen waarom er geen vierkantje op hun perceel staat. Daar staat tegenover dat de Vereniging Rosengaardeweg mondeling ambtelijk is geïnformeerd, en daarop actie heeft ondernomen richting betrokken eigenaren. In onze ogen is dat niet de juiste weg. Misschien zijn er zoals gezegd redenen te bedenken waarom een gemeente zich afvraagt of bouwrechten voor de toekomst behouden moeten blijven, maar dan is dit niet de manier, en zeker niet in dit dossier, om deze vraag te toetsen.

Twee van de betreffende percelen (aaneengesloten percelen van één eigenaar) betreffen een recente erfenis. Over de mogelijkheid tot het bouwen van een woning op een van deze percelen is op basis van een ingediend schetsplan overleg gevoerd met de gemeente Dalfsen. Een derde perceel heeft kort geleden samen met de naastgelegen woning van de eigenaar, inclusief de bouwrechten te koop gestaan. Op de laatste twee percelen is bouwvergunning afgegeven, en is derhalve binnen de burelen van de gemeente bekend dat er het voornemen is te bouwen. Alle eigenaren hebben afzonderlijk in een reactie bezwaar aangetekend tegen het voornemen om de bouwrechten te schrappen.

Voor alle vijf van deze percelen geldt derhalve dat de eigenaar recent actief bezig is geweest met het direct uitoefenen, en rechtsgeldig beheren van de bouwrechten van de betreffende percelen. Dit mag allemaal als bekend worden verondersteld bij de gemeente Dalfsen. Wij gaan er daarom in deze fase van uit dat hier een vervelende vergissing in het spel is die is ingegeven vanuit motieven op het gebied van ruimtelijke ordening, maar die in het ontwerp bestemmingsplan gecorrigeerd zal worden, zodat een verdere verdieping richting planschadevergoedingen voor de betrokken eigenaren en de gemeente een uit te sluiten weg is.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

In dat licht is de volgende bepaling uit het Amendement nog van belang: verdere procedures dienen voorkomen te worden.

- Er zijn geen belemmeringen voor een bestemmingsplan dat een gelijk recht op feitelijk wonen voor alle eigenaren van de Rosengaardeweg mogelijk maakt, waarmee de kans op verdere procedures volledig gereduceerd zal worden, zoals de raad ook heeft verzocht;

Samenvattend vragen wij u dringend om de bestaande bouwrechten voor alle percelen in stand te houden, ook voor de nog onbebouwde percelen aan de Rosengaardeweg, conform de wens van de gemeenteraad. Verder vragen wij de maximering van het aantal mogelijke woningen aan de Rosengaardeweg geheel uit het bestemmingsplan te halen, zodat hierover in de toekomst geen nieuwe onduidelijkheid over kan ontstaan.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

C / Voorgestelde bouwregels leiden tot beperking van 40% van de huidig toegestane woninginhoud, terwijl wonen nu juist wordt toegestaan

Met de bestemming 'Recreatiewoning waar permanente bewoning is toegestaan' heeft de gemeenteraad in meerderheid besloten tot integraal wonen binnen de door 'Recreatiebestemming' beperkte bouwmogelijkheden. Dit is in hoofdlijnen een bewuste keuze geweest, waarbij verstening van het gebied voorkomen moest worden. Wij hebben dit motief als bewonersvereniging toegejuicht en nooit ter discussie gesteld, aangezien ook wij onze straat graag groen en in alle opzichten bewoonbaar willen houden. Aan de andere kant is er wel een grote behoefte aan een garage/schuur, bij alle eigenaren die er nu en straks mogen wonen en nu eenmaal een groot perceel van gemiddeld 3333m2 te onderhouden hebben.

Wat de gemeenteraad op het moment van besluitvorming niet wist, of zich mogelijk niet heeft gerealiseerd, is dat de provincie Overijssel in 2007 is overgegaan tot het voorschrijven van een maximale woninginhoud van 300m3 om de bewoning van recreatiewoningen tegen te gaan. Deze maximale norm is meer dan 40% kleiner dan de bestaande bouwrechten binnen het bestemmingsplan Rosengaardeweg. Ook binnen vele andere bestemmingsplannen in Dalfsen zijn de bouwregels, zij het overal anders geformuleerd, ruim groter dan de nieuwe norm van maximaal 300m3. Waar dit moet strekken tot het voorkomen van illegale bewoning kan deze nieuwe norm logisch lijken, maar waar beoogd wordt om een bestaande woonsituatie te legaliseren en wonen voor de toekomst mogelijk te maken, staat een beperking van de maximale woninginhoud met meer dan 40% volstrekt haaks op het raadsbesluit.

De nu voorgestelde inhoud van de gemiddelde woning van 300m3 is inclusief het onderbouwen van kelderruimte en de mogelijkheid tot het plaatsen van aangrenzende bijgebouwen als een garage of schuur. In het oude bestemmingsplan mogen kelders onder de woning ook al meegebouwd worden, en is de woning niet in kubieke meters, maar in bouwoppervlak (55m2 woning + 6m2 berging) en nok- en goothoogte beperkt. Dat geeft nu, doorgerekend, het recht op een maximaal volume van 440m3, maar dat dan wel zonder garage/schuur. Het voorontwerp richt zich op 300m3, weliswaar inclusief kelder maar ook inclusief een garage/schuur van stel ca. 50m3 (4x5x2,5m). De woning inclusief kelder wordt dan nog slechts 250m3 en dat is iets meer dan 56% van de huidig toegestane bouwregels.

Deze wurgende benadering van de maximale bouwvorm wordt nog vervelender wanneer de bestaande bebouwing aan de Rosengaardeweg in ogenschouw wordt genomen. Veel woningen zijn met instemming van de gemeente door de jaren heen groter gebouwd dan de toegestane normen. Woningen aan de Rosengaardeweg met een inhoud van 500m3 en meer zijn vermoedelijk eenvoudig te vinden in de administratie, waarop uw WOZ-beschikkingen zijn gebaseerd. Deze omvang is uiteraard ook bepalend als basis voor de Onroerende Zaak Belasting, en aanverwante regelingen. In onderstaand overzicht proberen wij de situatie te duiden, rekening houdend met andere woningformaten, zoals deze elders in Dalfsen worden toegestaan op veel kleinere grondoppervlakten.

	Huidig bestemmingsplan	Voorontwerp
Wonen/recreatie?	Recreatie en wonen	Wonen
Garage/schuur toegestaan?	Nee	Ja
Kelder toegestaan?	Ja	Ja
Voorontwerp excl. Garage		250m3
Huidig toegestaan excl. garage	440m3	
Inhoud van gemiddelde woningformaten in Dalfsen		
Bestaande woningen Rosengaarde	Met toestemming gerealiseerd	550m3
Vrijstaande woning in dorp	Gemiddeld volume	650m3
Maximaal volume buitengebied	Geldt geheel rondom R'weg	750m3
Volume nieuwbouw vrijstaand	Zie uitbreidingsgebieden Dalfsen	Tot 1000m3

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

Door de jaren heen zijn met toestemming van de gemeente in de Rosengaardeweg woningen gebouwd die tot 550m3 en tot 100m2 meten. Hierbij is van verstening op een gemiddeld oppervlak van 3333m2 geen enkele sprake. Woningen die nu in de nieuwbouw van Dalfsen worden gebouwd meten soms al tot 1000m3 of meer op kavels van minder dan 1000m2. Een tussenwoning in Dalfsen meet al gauw 300 tot 400m3 en een vrijstaande woning in het dorp meet zonder kelder en bijgebouwen gemiddeld 650m3. In het buitengebied is bouwen mogelijk tot 750m3. Grafisch zien de verhoudingen er als volgt uit, zeker wanneer een garage/schuur als basisvoorwaarde wordt opgenomen en de netto woningmaat in het voorontwerp dus slechts 250m3 kan zijn.

NIEUWBOUW IN NIEUWE WOONWIJKEN VAN DORP DALFSEN	MAXIMAAL BOUWEN BUITENGEBIED GEMEENTE DALFSEN	HUIDIG VOLUME ROSENGAARDEWEG, MET TOESTEMMING GROTER GEBOUWD DAN BOUWREGELS	TOEGESTAAN IN HUIDIGE BOUWREGELS, WONEN/SCHUREN NIET TOEGESTAAN	VOORSTEL VOORONTWERP, WONEN EN GARAGES/SCHUREN WEL TOEGESTAAN (?)
Ca. 1000m3	Max. 750m3	Ca. 550m3	Ca. 440m3	Max. 250m3

Het is onbegrijpelijk dat het instemmen met wonen aan de Rosengaardeweg zou moeten leiden tot bijna een halvering van het woningformaat, terwijl deze nieuwe norm door de provincie juist is gebaseerd op normen die het wonen moeten voorkomen.

Een maximaal inhoudsmaat van 300m3, waaruit ook een kelder en garage/schuur gehaald zou moeten worden om uiteindelijk het beoogde groene wonen mogelijk te maken, staat in contrast met de huidig toegestane 440m3 exclusief bijgebouwen. Wij pleiten voor een woninginhoud die recht doet aan de bestaande bouwregels, aan het besluit van de gemeenteraad en aan de grootte en omvang van de percelen van gemiddeld 3333m3. Dat dit niet raar is blijkt uit de benadering van andere provincies zoals Drente, die wel ruimte geven aan recreatief te gebruiken woningen. Daar mag dan niet gewoond worden, zoals in de Rosengaardeweg straks wel het geval is.

Daarnaast heeft de provincie Overijssel in haar benadering van het buitengebied de Ruimtelijke Kwaliteit hoog in het vaandel staan. Huishoudelijke apparaten zoals een wasmachine, droger, vaatwasser moeten een veilige en toegankelijke plaats hebben. Zaken als gereedschap, fietsen, tuingereedschap, tuinmeubelen en vervoermiddelen moet separaat van de woning kunnen worden opgeborgen. Daarnaast moet conform het nieuwe Bouwbesluit gebouwd en gewoond kunnen worden. Wij zien niet in welk doel er mee gediend is wanneer woningen aan de Rosengaardeweg in de toekomst zo klein worden gemaakt dat de eigenaren niet in staat zullen zijn er op normale wijze te wonen, en opnieuw naar alle mogelijke oplossingen moeten gaan zoeken om de toegestane woonrechten nog enigszins te kunnen genieten. Waarom niet gekozen voor een duidelijke norm, waarmee verdere verstening van het gebied wordt voorkomen, maar waarmee het wonen op een passende maar beperkte manier mogelijk wordt gemaakt?

Een bouwvlak van 120m2 (dat is slechts 4% van de gemiddelde kavelgrootte van 3333m2) en een inhoud van de gemiddelde woning van 550m3 inclusief kelder en garage/schuur biedt op deze perceelgrootte een beperkte bebouwingsmogelijkheid, en is gezien de met gemeentelijke toestemming reeds gerealiseerde woningen aan de Rosengaardeweg in lijn met de huidige bouwrechten. Bovendien doet dit op de door de gemeenteraad bedoelde manier recht aan de wijziging van de gebruiksbestemming, van recreatie naar wonen, zonder dat er sprake is van verstening of verdere verrommeling van het gebied.

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen

De percelen aan de Rosengaardeweg zijn gemiddeld 3333m2 groot. Ze zijn gemiddeld 33,33 meter breed en 100 meter lang (het perceel loopt van de middellijn van de Rosengaardeweg tot aan de achterliggende sloot). De meeste percelen hebben door de jaren heen ongeveer deze afmetingen behouden, enkele zijn in samenhang groter of kleiner, of anders van vorm geworden. Er zijn door de jaren heen niet meer of minder kavels ontstaan. De oorspronkelijke zigzag bebouwing is altijd behouden gebleven en is kenmerkend voor de ruimtelijke indeling van het gebied. In de percelen waar geen vakjes zijn ingetekend, zijn die zonder opgaaf van reden of verdere vermelding in de tekst van dit voorontwerp verwijderd; daar liggen momenteel gewoon bouwrechten. (*Zie B, blz 4 van deze reactie*)

Van verstening van het gebied zal bij een lichte verruiming van de huidige bouwregels overigens helemaal geen sprake kunnen zijn. Hieronder treft u het bovenaanzicht van een deel van de Rosengaardeweg, zoals zichtbaar gemaakt in de plankaart die onderdeel uitmaakt van het voorontwerp. Een vierkantje is een bouwvlak van 100m2. De dikte van de vierkante omlijning in ogenschouw nemend, kijkt u waarschijnlijk nu al naar een grafische weergave van 120m2. Op een gemiddeld perceel van 3333m2 is het verschil in bebouwing tussen 100m2 en 120m2 zonder bouwtekening en nametingen niet eens met het blote oog te constateren.

Samenvattend vragen wij u om, in afwijking van de door de provincie ter voorkoming van illegale bewoning opgelegde norm van 300m3 en een bouwvlak van 100m2 (wat een feitelijke beperking van de bestaande bouwregels inhoudt met meer dan 40%), in het ontwerp bestemmingsplan een maximale woninginhoud op te nemen van 550m3 op een bouwvlak van 120m2 onder medeneming van kelders en eventuele bijgebouwen, zodat naar vorm en inhoud van bestaande bouw aan de Rosengaardeweg én in de geest van het raadsbesluit én met oog voor Ruimtelijke Kwaliteit in het buitengebied, een passende invulling wordt gegeven aan het begrip 'Recreatiewoning waar permanente bewoning is toegestaan'.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze reactie, dan horen wij dit graag.

Hoogachtend,

André Bruins,
Voorzitter

rosengaardeweg@gmail.com
Rosengaardeweg 23
7722 PT Dalfsen