
Agendapunt:	4
Onderwerp:	Advies Gedeputeerde Staten van Overijssel inzake voorontwerpbestemmingsplan Rosengarde
Commissie:	07-12-2009, nr. 4
Raadsvoorstel:	17-11-2009, nr. 189
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidssterrein:	ruimtelijke ordening en bouwzaken
Programma:	ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Ter inzage (o.m.) :	<ul style="list-style-type: none">- Voorontwerpbestemmingsplan Rosengarde- Advies van Gedeputeerde Staten van 27 oktober 2009- De betreffende onderdelen van de Omgevingsvisie Overijssel en de Provinciale Omgevingsverordening Overijssel 2009- Inspraakreacties
Informant:	H. Lammertsen E. h.lammertsen@dalfsen.nl T. (0529) 48 82 35

Voorstel:

1. artikel 4.1, sub b van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan Rosengarde door te halen
 2. overgangsrecht toe te passen op de huidige 32 permanente woonsituaties
-

Inleiding:

Op 24 september 2007 heeft uw raad in een motie besloten het Bestemmingsplan Rosengardeweg met spoed te actualiseren.

Op 20 april 2009 besloot u door middel van een motie de ruimtelijke onderbouw voor het voorontwerpbestemmingsplan Rosengarde aan te passen. Naast de bestemming recreatiewoning moet de aanduiding "permanente bewoning toegestaan" worden opgenomen.

Beleidskader en rol gemeente:

Wij hebben uitvoering gegeven aan beide moties. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juli gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn twaalf inspraakreacties ingekomen en twee overlegreacties, namelijk van Waterschap Groot Salland en van Gedeputeerde Staten van Overijssel (GS). Het laatste advies hebben wij op 29 oktober ontvangen.

Gezien de inhoud van het advies van GS willen wij dit advies eerst aan u voorleggen voordat een standpunt kan worden ingenomen over de overige inspraakreacties en de verdere ruimtelijke procedure. GS hebben het voorontwerp getoetst aan de op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie en aan de Omgevingsverordening die op 1 september 2009 in werking is getreden.

GS overwegen het volgende. Wij citeren:

"Het provinciale omgevingsbeleid voor verblijfsrecreatie gaat er van uit dat (onrechtmatig 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 dorpsgezicht**. Dat laatste criterium is bedoeld om verdergaande versnippering en verstening van de Groene ruimte en het landschap tegen te gaan.

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is voor het onderdeel Verblifsrecreatie (2.12) opgenomen dat bestemmingsplannen permanente bewoning 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 kan er een overgangsrechtelijke regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen).

Wij constateren dat de bestemmingsregeling voor de aanwezige recreatiewoningen in het plangebied met de aanduiding "Wonen" (W) ook het wonen van (permanente bewoning) toelaat. Met deze aanduiding "Wonen", als onderdeel van de bestemmingsomschrijving, is een regeling gegeven die zich in feite niet onderscheidt van een (formele) woonbestemming. Omdat bij deze plansituatie in het Buitengebied/Groene Ruimte niet voldaan wordt aan de criteria voor een eventuele legalisering is de regeling in strijd met provinciaal beleid/belang.

De gemeente wordt verzocht de bestemmingsregeling aan te passen en gebruik te maken van de bovenvermelde mogelijkheden voor het toestaan/gedogen van het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning".

Conclusie m.b.t. uitvoeren motie 20 april 2009

Op grond van het advies van GS vinden wij dat uw motie van 20 april niet (verder) is uit te voeren. Als wij de ruimtelijke procedure zonder aanpassingen vervolgen, dan zullen GS vrijwel zeker een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij moet er van worden uitgegaan dat dit uiteindelijk zal leiden tot een aanwijzing op grond van artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening, waardoor een deel van het bestemmingsplan niet in werking treedt. In plaats van een aanwijzing te geven kunnen GS ook beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Situatie op Rosengarde

Rosengarde is een terrein met een oppervlakte van circa 21 hectare, gelegen aan de Hessenweg (N340) op ca. 1 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Dalfsen.

In het plangebied bevinden zich in totaal 52 recreatiewoningen, 3 burgerwoningen en een hoveniersbedrijf. Van het totale aantal recreatiewoningen zijn er 42 permanent bewoond. Hiervan vallen er 32 onder het op 1 juli 1994 vastgestelde (gedoog/handhavings)beleid omtrent permanente bewoning van zomerhuizen in de gemeente Dalfsen. 10 recreatie-woningen worden onrechtmatig bewoond. Voor de bewoning van deze panden is een handhavingsactie gestart.

Alternatieven:

Een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen overeenkomstig het voorontwerp. Zeer waarschijnlijk zullen GS daartegen een zienswijze indienen en vervolgens beroep instellen of een aanwijzing geven.

Financieel kader

N.v.t.

Communicatie:

Op grond van uw beslissing zal er een Nota van inspraak en kennisgeving worden opgesteld. De Nota zal aan alle belanghebbenden worden toegezonden. Bovendien zal er een ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld, dat gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. Tegen dit ontwerp kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,
de burgemeester, de secretaris-directeur,
L.V. Elfers drs. H. Zwart