

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan Buitengebied Raalte,
2^e correctieve herziening

19 februari 2015

Zienswijzen

1. Inleiding en leeswijzer

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Een aantal onderwerpen komt in meerdere zienswijzen terug en is voorzien van een algemene reactie. Onder het kopje 'conclusie' wordt steeds aangegeven welke aanpassing wordt doorgevoerd in de planregels of op de verbeelding. De toelichting van het bestemmingsplan wordt in dat geval (indien nodig) in overeenstemming gebracht met de aangepaste regeling.

2. Algemene beantwoording

2.1 Bouwmogelijkheden permanent bewoonde recreatiewoningen

Samenvatting

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op de bouwmogelijkheden bij permanent bewoonde recreatiewoningen. Verzocht wordt om:

- de inhoud van recreatiewoningen en bijgebouwen verder te verruimen dan de nu opgenomen 350m^3 zodat meer uitbreidingsruimte ontstaat. Voor bijgebouwen wordt verzocht het oppervlak te verruimen naar 75m^2 . Deze extra ruimte komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede volgens reclamanten;
- bergingen/bijgebouwen niet langer mee te tellen bij de berekening van de inhoud van recreatiewoningen;
- de wijze van meten aan te passen zodat bij het bepalen van de inhoudsmaat (artikel 2.8) niet wordt gemeten tussen de buitenzijde van de gevels, maar tussen de binnenzijde van de gevels, op grond van het zelfde argument op basis waarvan tussen binnenzijde van daken en vanaf peil wordt gemeten (namelijk: stimuleren van optimaal en duurzaam isoleren);
- bouwvlakken te verruimen zodat meer ruimte ontstaat om de verruimde bouwmogelijkheden te realiseren.

Reactie

Het bouwvlak, de bouwregels en de wijze van meten bepalen gezamenlijk wat kan worden gebouwd. Wij hebben deze zienswijzen daarom in samenhang bekeken:

Raadsbesluit 8 juni 2012

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied (het basisplan) op 8 juni 2012 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waardoor een woonbestemming werd toegekend aan 89 permanent bewoonde recreatiewoningen. De raad heeft daarbij een inhoudsmaat toegekend van 350m^3 in plaats van de standaard 300m^3 . De ratio achter deze verruiming is onder meer dat hierdoor tegemoet wordt gekomen aan de behoefte aan meer ruimte bij permanente bewoning. Uit de toelichting op het amendement blijkt echter ook dat, gelet op de ligging in een kwetsbaar gebied en het voorkomen van 'verstening', een groei naar de voor woningen gebruikelijke inhoudsmaat van 750m^3 ongewenst is. De raad heeft daarom gekozen voor een beperktere inhoudsmaat, die evenwel ruimer is dan bij een reguliere recreatiewoning. Wij hebben deze gedachtegang in voorliggend plan voortgezet en het amendement als uitgangspunt gehanteerd.

Aanpassing bouwregels en wijze van meten

Wij zijn het met reclamanten eens dat een correcte aansluiting op het raadsamendement van 8 juni 2012 betekent dat bijgebouwen/bergingen niet ten koste moeten gaan van de maximale inhoud van recreatiewoningen. Wij passen de regeling op dit punt aan. De verplichte dakhelling voor bergingen in artikel 20.2 onder c. punt 3 vervalt omdat deze ook niet geldt bij de recreatiewoning zelf. Zo kan een platte berging worden gerealiseerd bij een platte recreatiewoning, hetgeen esthetisch fraaier is.

Verder kunnen wij ons vinden in de redenering van reclamanten wat betreft de voorgestelde aanpassing van de wijze van meten. Het meten vanaf de binnenzijde van de muur stimuleert het maximaal isoleren van woningen, hetgeen uit oogpunt van duurzaamheid gewenst is. De wijze van meten wordt bovendien eenvoudiger indien aan alle zijden vanaf de binnenkant wordt gemeten. Om een eenduidige wijze van meten te houden passen wij ook artikel 2.7 aan. Het meten vanaf de binnenzijde van de gevels levert in de praktijk een kleine verruiming van de inhoudsmaat van recreatiewoningen en reguliere woningen op die gelet op de ruimte die rondom (recreatie)woningen in het buitengebied aanwezig is aanvaardbaar is.

Ten opzichte van de bouwmogelijkheden voor reguliere recreatiewoningen en met in acht name van de hiervoor genoemde aanpassingen ontstaat dan de volgende verruiming:

- Verruiming inhoudsmaat van 300m^3 naar 350m^3 ;
- Verruiming oppervlak bijgebouwen van 6m^2 naar 50m^2 ;
- Bijgebouwen gaan niet langer ten koste van de inhoud van de recreatiewoning (netto-verruiming van ca. 20 tot 25m^3);
- Door de aangepaste wijze van meten neemt de effectief bruikbare (netto) inhoud van recreatiewoningen toe.

Een verdere verruiming van de bouwmogelijkheden in de zin van de door reclamanten voorgestelde vergroting van de inhoudsmaat van recreatiewoningen is stedenbouwkundig en ruimtelijk ongewenst. Dit zou leiden tot een te grote verstening van dit (bos)gebied en te grote verschillen in bouwmogelijkheden ten opzichte van de niet-bewoonde recreatiewoningen in het zelfde gebied. Over het door reclamanten voorgestelde oppervlak voor bijgebouwen van 75m^2 merken wij op dat een bijgebouw met een dergelijk oppervlak een inhoudsmaat heeft die de 300m^3 nadert. Bijgebouwen die vrijwel even groot zijn als het hoofdgebouw (de recreatiewoning) zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maat van 30m^2 voor bijgebouwen wordt wel verruimd naar 50m^2 . Hiermee is de verhouding tussen de oppervlakte van de woning en het bijgebouw vergelijkbaar met die van overige woningen in het buitengebied (750m^3 en 100m^2).

Vergroting bouwvlakken

Gelet op de ligging in het bos is het niet gewenst om bouwvlakken zondermeer te vergroten. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig naar de bouwvlakken gekeken. Geconstateerd is dat enkele bouwvlakken van recreatiewoningen kleiner zijn dan anderen (het betreft recreatiewoningen die buiten het bosgebied liggen en waarvan de omliggende gronden al recreatief bestemd waren). Gelet op de extra bouwmogelijkheden die dit plan biedt zijn aan die bouwvlakken een omvang gegeven die gelijk is aan wat gebruikelijk is bij andere solitair gelegen recreatiewoningen in het plangebied. In die gevallen was uitbreiding van het bouwvlak niet bezwaarlijk, doordat de omliggende gronden al een recreatieve bestemming hebben en buiten het bos liggen. Bouwvlakken die in het bos liggen hebben al een omvang die gebruikelijk is voor solitaire recreatiewoningen. In die gevallen gaat uitbreiding van het bouwvlak ten koste van het omliggende bos cq. de omliggende natuurbestemming. Dat is ongewenst.

Om in voorkomende gevallen, waarin onvoldoende ruimte is binnen het bouwvlak, maatwerk te kunnen leveren, wordt een afwijkingsregel aan het plan toegevoegd waarmee bergingen en overkappingen onder voorwaarden binnen een zone van 10m buiten het bouwvlak kunnen worden gebouwd. Voor een toelichting op deze regeling wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van deze nota.

Resumé

Met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling en met in acht name van de hier voorgestelde aanpassingen zijn wij van mening dat een evenwicht is gevonden tussen de behoefte aan uitbreidingsruimte enerzijds en het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit en voorkomen van te grote verschillen in het gebied anderzijds. De analyse van een aantal reclamanten dat de geboden ruimte te beperkt is om verrommeling te voorkomen delen wij niet. Het oppervlak aan bijgebouwen wordt met de in het ontwerpplan voorgestelde regeling vervienvoudigd ten opzichte van het voorheen geldende plan, het oppervlak voor bergingen wordt bij vaststelling van het plan naar 50m^2 verruimd en het plan biedt daarnaast de mogelijkheid een overkapping van 25m^2 te realiseren. Wij zijn van mening

dat hiermee bouw mogelijkheden worden geboden waarbinnen fatsoenlijk gewoond kan worden en waarbij voldoende bergruimte kan worden gerealiseerd.

Conclusie

- Zienswijzen waarin wordt verzocht om bijgebouwen niet langer mee te tellen bij de berekening van de inhoud van recreatiewoningen zijn gegrond.
- Zienswijzen waarin wordt verzocht de wijze van meten aan te passen zijn gegrond.
- Zienswijzen waarin wordt verzocht om andere onderdelen van bouwregels of bouwvlakken met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 2' aan te passen zijn ongegrond.

De regels worden als volgt aangepast:

- In artikel 20.2 wordt in de bouwtabel voor bergingen een aparte regel opgenomen. Het oppervlak van bergingen bedraagt 6 m² met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m. In de regel van de recreatiewoningen wordt de tekst over bergingen verwijderd.
- Punt 3 in artikel 20.2 onder c (de verplichte dakhelling) vervalt.
- In artikel 2.7 en 2.8 wordt de tekst 'de buitenzijde van de gevels' vervangen door 'de binnenzijde van de buitenmuren'. Als ambtshalve wijziging wordt het woord 'bestaande' uit artikel 2.8 verwijderd. Dit woord kan onbedoeld de indruk wekken dat een onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe kelders. Bedoeld is echter te regelen dat in alle gevallen een kelder wordt meegerekend bij het bepalen van de inhoud van een recreatiewoning.

2.2 Borging permanente bewoning recreatiewoningen

Samenvatting

In een aantal zienswijzen wordt vragen gesteld over de wijze waarop het recht op permanente bewoning in het bestemmingsplan is verankerd. Reclamanten vragen of de specifieke gebruiksregel in artikel 20.3 onder b. als overgangsrecht moet worden gelezen en vragen hoe deze gebruiksregel zich verhoudt tot het objectgebonden overgangsrecht in artikel 52.3 van het plan. In één van de zienswijzen wordt de suggestie gedaan de tekst 'op grond van een objectgebonden overgangsrecht' in artikel 20.3 onder b. achterwege te laten. Tot slot wordt de suggestie gedaan aan te sluiten bij de regeling van de gemeente Dalfsen.

Reactie

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan uiteen is gezet is er in onderhavige situatie sprake van een recht om 89 recreatiewoningen in het plangebied permanent te bewonen op grond van een objectgebonden overgangsrecht. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit recht in haar uitspraak van 17 juli 2013 (nummer 201208551/1/R1) nogmaals bevestigd: *"Vast staat dat het gebruik van de 89 recreatiewoningen voor permanente bewoning is toegestaan op grond van objectgebonden gebruiksovergangsrecht in de tot dusver geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Heino" uit 1987 en "Recreatieterrein Twentseweg e.o." uit 1995."* (rechtsoverweging 3)

Dit bestaande recht op permanente bewoning is in het ontwerpbestemmingsplan verankerd in artikel 20.3 onder b. Dit artikel luidt:

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de recreatiewoningen voor permanente bewoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning', permanente bewoning van de recreatiewoning is toegestaan op grond van een objectgebonden overgangsrecht.

De redactie van deze bepaling sluit aan bij de eerder door de provincie Overijssel geaccepteerde regeling in het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen' van de gemeente Dalfsen. De situatie in Dalfsen heeft een grotendeels gelijke ontstaansgeschiedenis en is goed vergelijkbaar met de Raalter situatie. De zinsnede "op grond van een objectgebonden overgangsrecht" in artikel 20.3 is bedoeld om de ontstaansgeschiedenis van dit recht aan te duiden en om de Omgevingsverordening Overijssel in acht te nemen.

Uit de zienswijzen blijkt dat er vragen bestaan over de uitleg van deze regeling. Om die reden wordt hoofdstuk 3 van de toelichting aangevuld met een nadere uitleg van artikel 20.3. Duidelijk is dat de regeling een positieve gebruiksregel betreft en (analoog aan de regeling van Dalfsen) niet valt onder overgangsrecht. Artikel 52.3 is op één object van toepassing en staat los van de regeling die is opgenomen voor permanente bewoning van de 89 recreatiewoningen in het plangebied. Ten behoeve van de leesbaarheid zal de redactie van art. 52.3 worden aangepast.

Conclusie

Zienswijzen waarin verzocht wordt om aanpassing van artikel 20.3 onder b. zijn ongegrond.
Zienswijzen waarin verzocht wordt om verduidelijking van artikel 52.3 zijn gegrond.

Artikel 52.3 wordt als volgt aangepast:

52.3 Objectgebonden overgangsrecht

In afwijking van het bepaalde in artikel 47 onder c is permanente bewoning van het object dat is opgenomen in Bijlage 3 (Inventarisatie permanente bewoning -objectgebonden) wel toegestaan met inachtneming van het volgende:

a. Het objectgebonden overgangsrecht is uitsluitend van toepassing op de locatie in bijlage 3.

b. Indien langer dan 1 jaar aaneengesloten geen gebruik wordt gemaakt van het recht om het object permanent te bewonen, vervalt dit recht.

Hoofdstuk 3 van de toelichting wordt aangevuld met een uitleg van de regeling voor permanente bewoning.

2.3 Oproep om met provincie te overleggen over aanpassing Omgevingsverordening

Samenvatting

In een aantal zienswijzen wordt voorgesteld met de provincie (via politieke weg) in overleg te treden teneinde de Omgevingsverordening Overijssel aan te passen zodat alsnog woonbestemmingen kunnen worden toegekend aan permanent bewoonde recreatiewoningen. In een enkele zienswijze wordt verzocht te wachten met vaststelling van voorliggend bestemmingsplan tot dit overleg met de provincie heeft plaatsgevonden.

Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan moet voldoen aan de Omgevingsverordening Overijssel zoals die geldt op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan. Uiteraard is het mogelijk met de provincie in overleg te treden over aanpassing van provinciale regels en het beleid. Of de provincie bereid is de Omgevingsverordening zo aan te passen dat het in de specifieke situatie die zich hier voordoet mogelijk wordt alsnog een woonbestemming toe te kennen is onzeker. Wij vinden het niet wenselijk om met de vaststelling van dit bestemmingsplan te wachten op een eventuele aanpassing van provinciale regels (dergelijke trajecten kunnen lang duren). Binnen de grenzen van de huidige provinciale regels wordt zo veel mogelijk rechtszekerheid geven aan de eigenaren van deze recreatiewoningen. De voordoende problematiek wordt aangekaart bij de provincie, maar de uitkomst daarvan wordt niet afgewacht omdat daarmee de onzekerheid over de precieze status van deze recreatiewoningen voort zou duren en omdat wij wettelijk verplicht zijn om bestemmingsplannen actueel te houden.

Conclusie

Wij nemen kennis van deze oproep. Zienswijzen waarin wordt verzocht te wachten met vaststelling van dit bestemmingsplan zijn ongegrond.

3. Individuele beantwoording

3.1

Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de regeling voor de permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied De Stoevinghe en omgeving van de Lemelerveldseweg:

1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een verruiming van recreatiewoningen met de aanduiding 'permanente bewoning' naar 350m³ mogelijk. Reclamant is van mening dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de vraag of dit werkelijk uitbreidingsruimte geeft en of deze inhoudsmaat voldoende is om (recreatie)woningen aan te kunnen passen aan de 'eisen van deze tijd'. Er zijn volgens reclamant al veel panden aanwezig die al een inhoudsmaat van 350m³ hebben. Dit onderzoek zou alsnog moeten worden uitgevoerd, aldus reclamant.
2. Het volume van 350m³ is gevonden door aan te sluiten bij het raadsbesluit van 8 juli 2012. Toen was echter sprake van 350m³ voor de woning, exclusief bijgebouwen e.d. Er is dus niet goed aangesloten bij genoemd raadsbesluit.
3. Reclamant wijst erop dat bij diverse raadsleden nog steeds de wens bestaat een woonbestemming op te nemen voor de permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied De Stoevinghe en omgeving Lemelerveldseweg. Reclamant roept het gemeentebestuur op om zich samen met andere gemeenten in te spannen om het verbod op toekennen van woonbestemmingen aan recreatiewoningen, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Overijssel, te laten vervallen. Hiertoe zou de gemeente in overleg moeten treden met de provincie Overijssel.
4. Reclamant constateert dat bijgebouwen/bergingen meetellen bij het bepalen van de maximale inhoud van recreatiewoningen en rekent voor dat dit tot gevolg heeft dat in de praktijk geen verruiming van de inhoudsmaat wordt bereikt. Reclamant pleit voor een regeling waarbij het oppervlak aan bijgebouwen niet wordt meegerekend bij de inhoudsmaat van de recreatiewoning zodat daadwerkelijk een verruiming ten opzichte van de huidige situatie ontstaat.
5. Reclamant geeft aan dat een verruiming boven de 350m³ nodig is, willen alle bewoners tevreden zijn met het toegestane bouwvolume.
6. Het vigerende bestemmingsplan bepaalt in artikel 8 onder andere: *"indien de oppervlakte van bestaande recreatiewoonverblijven de maximum maat overschrijdt of indien de inhoud van die recreatiewoonverblijven de eerder genoemde maat overschrijdt, mag de bestaande maatvoering worden aangehouden"*. Reclamant constateert dat een dergelijke regeling niet in voorliggend plan is opgenomen en verzoekt dit alsnog te doen, teneinde bestaande rechten te waarborgen.
7. Reclamant verzoekt in artikel 20.3 onder b. de woorden "op grond van een objectgebonden overgangsrecht" te laten vervallen. De reden hiervoor is dat dit een geheel overbodige en ongewenste relatie met het overgangsrecht legt.

Reactie

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1. In aanvulling daarop: Dat er situaties zijn die al groter dan 300m³ zijn vormt voor ons geen reden om de bouwregels aan te passen. Recreatiewoningen die nu al groter zijn hebben kennelijk al eerder een uitbreidingsmogelijkheid gehad of zijn zonder vergunning uitgebreid. Niet-vergunde uitbreidingen vormen geen reden om ruimere bouwmaten op te nemen. Dat enkele recreatiewoningen kennelijk al eerder de mogelijkheid hebben gehad groter te bouwen maakt niet dat de maximaal wenselijke omvang in zijn algemeenheid anders wordt. Volledigheidshalve merken wij op dat op grond van artikel 45.1 voor bestaande (legale) bouwwerken met grotere afmetingen die afmetingen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden. Bestaande rechten blijven dus behouden. Gelet op het voorgaande heeft een onderzoek naar de huidige bebouwingsomvang in dit gebied dan ook geen meerwaarde.
2. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.3.
4. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1.
5. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1.

6. Een artikel van vergelijkbare strekking is in het basisplan opgenomen in artikel 45.1. Wel zien wij reden een artikel toe te voegen waaruit duidelijk blijkt dat algemene bepalingen zoals deze van toepassing zijn op deze 2^e correctieve herziening, zodat eventuele tussen de vaststelling van het basisplan en deze herziening opgerichte (legale) bebouwing ook door dit artikel wordt beschermd.
7. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.

Conclusie

1. Zie algemene beantwoording onder 2.1.
2. Zie algemene beantwoording onder 2.1.
3. Zie algemene beantwoording onder 2.3.
4. Zie algemene beantwoording onder 2.1.
5. Zie algemene beantwoording onder 2.1.
6. Dit onderdeel van de zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Alle algemene bepalingen (hoofdstuk 1, 3 en 4) maken deel uit van de 2^e correctieve herziening, zodat de peildatum benoemd in artikel 45 lid 1 voor de plandelen die in de 2^e correctieve herziening zijn opgenomen aansluit bij de datum waarop die herziening wordt vastgesteld. Zie ook het hoofdstuk 'ambtshalve wijzigingen' in deze Nota voor de wijze waarop dit wordt geregeld.
7. Zie algemene beantwoording onder 2.2.

3.2

Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de regeling voor de permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied De Stoevinghe en omgeving van de Lemelerveldseweg:

1. Reclamant geeft aan dat de uitspraak van de Raad van State (waarbij de reactieve aanwijzing tegen de woonbestemming voor permanent bewoonde recreatiewoningen in stand bleef) duidelijk maar teleurstellend is. Een recreatieve bestemming blijft een bestemming die niet gerealiseerd gaat worden, aldus reclamant. Reclamant pleit daarom voor een oplossing via politieke weg. De raad zou het voortouw moeten nemen richting provincie om het provinciale beleid aangepast te krijgen zodat alsnog een woonbestemming kan worden opgenomen.
2. In de brief van 10 juli 2014 (na de informatiebijeenkomst op 27 mei) staat dat burgemeester en wethouders hebben besloten een vervaltermijn bij beëindiging van bewoning niet op te nemen. Reclamant ziet dit in de toelichting van het bestemmingsplan niet terug.
3. Reclamant gaat er vanuit dat de inhoud van bijgebouwen niet ten koste gaat van de inhoud van de woning. In de toelichting staat dat niet vermeld. Duidelijkheid op dit punt is gewenst.
4. De verruiming van de inhoud van de woning en het oppervlakte van bijgebouwen is volgens reclamant minimaal. Het door de gemeente beoogde doel: waarborgen van ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt hiermee niet gehaald. Het gevolg hiervan zal een rommelig gebied zijn met afdakjes, zeilen en golfplaten. Het gebruik als permanente woonruimte is immers een feit en dit leidt tot een grotere ruimtebehoefte dan bij recreatief gebruik.

Reactie

1. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.3.
2. In de toelichting wordt de regeling zoals die in het plan is opgenomen, toegelicht en onderbouwd. Het ligt niet voor de hand om een regel toe te lichten die niet in het plan is opgenomen.
3. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1.
4. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1.

Conclusie

1. Zie algemene beantwoording onder 2.3.
2. Zie algemene beantwoording onder 2.2.
3. Zie algemene beantwoording onder 2.1.
4. Zie algemene beantwoording onder 2.1.

3.3

Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de regeling voor de permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied De Stoevinghe en omgeving van de Lemelerveldseweg:

1. Reclamant schetst de voorgeschiedenis van dit gebied sinds 1995.
2. Reclamant vraagt zich af waarom met voorliggende correctieve herziening begonnen is zonder de gemeenteraad te verzoeken zijn uitgangspunten te actualiseren. De herziening krijgt hierdoor het karakter van 'trial and error'.
3. Gelet op het amendement van de gemeenteraad en de in 2004 geldende regels verzoekt reclamant alsnog een woonbestemming toe te kennen.
4. Reclamant noemt een aantal mogelijkheden om tot een woonbestemming te komen die niet zouden zijn onderzocht. Genoemd worden binnenplanse en buitenplanse afwijkings/ontheffingsmogelijkheden, overleg met de provincie, compensatieregeling (meerwaarde gebruiken ter verbetering van de natuur) en afwachten tot (politiek) betere tijden.
5. De gemeente heeft de mogelijkheid om de situatie van permanente bewoning terug te draaien niet onderzocht. Reclamant geeft als mogelijkheden de koop van de recreatiewoningen door de gemeente of het afkopen van het recht op permanente bewoning.
6. De gemeente brengt het permanent wonen in de correctieve herziening opnieuw onder het overgangsrecht, zonder dat dit juridisch wordt onderbouwd.
7. Volgens reclamant is onduidelijk of de provincie akkoord is met het weglaten van de regel dat het recht op permanente bewoning na 1 jaar onderbroken te zijn geweest vervalt.
8. Ook is onduidelijk of hiermee wel of niet voldaan is aan de wettelijke verplichting.
9. Reclamant is van mening dat de toelichting moet worden aangevuld met tekst waaruit blijkt dat er bij het opstellen van dit plan ook rekening is gehouden met het oorspronkelijke basisplan, de Nota van Zienswijzen van het basisplan en het amendement van de gemeenteraad van 8 juni 2012. Dit amendement zou als bijlage moeten worden opgenomen.
10. Reclamant stelt voor om in de toelichting van het bestemmingsplan de letterlijke tekst van de specifieke gebruiksregel uit de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie – 2' op te nemen zodat voor iedereen duidelijk is wat deze essentiële formulering inhoudt.
11. Reclamant verzoekt de bouwmogelijkheden aan te passen conform het amendement van de gemeenteraad (amendement van 8 juni 2012).
12. Volgens reclamant bevat de toelichting geen informatie/motivatie waarom bijlage 3 en het daarbij horende artikel 52.3 is aangepast ten opzichte van het basisplan.
13. Reclamant is van mening dat ook met een specifieke gebruiksregel op grond van artikel 2.12.3 van de Omgevingsverordening Overijssel het object onder het objectgebonden overgangsrecht valt. Een specifieke gebruiksregel heeft volgens reclamant daarom geen toegevoegde waarde: het blijft een objectgebonden overgangsrecht. Voorts neemt reclamant aan dat niet wordt bedoeld dat er voldaan wordt aan sub 1 of sub 2 van genoemd artikel van de Omgevingsverordening.
14. De nieuwe regeling voor permanente bewoning zijn in hun formulering uniek te noemen. De effecten van de juridische vertaling van de regeling voor permanente bewoning dient door onafhankelijk onderzoek te worden vastgesteld, bijvoorbeeld door de StAB.
15. Verzocht wordt de provinciale vooroverlegreactie bij het bestemmingsplan te voegen.
16. In bijlage 3 van het bestemmingsplan zijn alle percelen op één na geschrapt. Voor deze percelen blijft volgens reclamant het objectgebonden permanent wonen van toepassing. De oorspronkelijke bijlage 3 moet weer worden opgenomen en daarom moeten onder meer de artikelen 20.2, 20.3, 47 en 52.3 worden aangepast.
17. De maatvoering etc. dient overeenkomstig het amendement van de gemeenteraad te worden aangepast.
18. Zonder aanpassing van het bouwvlak was het amendement van de raad ruimtelijk gezien qua bouwmogelijkheden beperkter dan gedacht.
19. De correctieve herziening biedt ruimere bouwmogelijkheden. Zonder vergroting van het bouwvlak kan hier echter geen gebruik van worden gemaakt. Reclamant verzoekt daarom het bouwvlak met 50m² te vergroten.

20. Volgens reclamant ligt het maken van een afzonderlijk bestemmingsplan voor de 89 percelen met permanent bewoonde recreatiewoningen meer voor de hand. Verzocht wordt een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen.

Reactie

1. Wij nemen dit voor kennisgeving aan.
2. De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. Burgemeester en wethouders zijn belast met de voorbereiding van het plan. In voorliggend plan wordt geen wezenlijk nieuw beleid geïntroduceerd. Hetgeen in dit plan wordt geregeld is niet dusdanig van inhoud dat wij het nodig achten eerst met de gemeenteraad te overleggen over uitgangspunten. Er is ook geen wet die de raad ertoe verplicht eerst uitgangspunten te formuleren, alvorens een bestemmingsplan vast te stellen.
Specifiek voor het onderwerp waarop deze zienswijze betrekking heeft (permanente bewoning van recreatiewoningen) geldt dat al bekend is welk beleid de raad wenst te voeren. Dit heeft de raad op 8 juni 2012 in een amendement helder geformuleerd. Ook is bekend dat de beleidsruimte die de raad heeft marginaal is, gelet op de Omgevingsverordening Overijssel en op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juli 2013. Dit heeft er toe geleid dat wij een regeling hebben opgesteld die zo veel mogelijk recht doet aan hetgeen de gemeenteraad beoogde te regelen, maar die binnen de kaders van de Omgevingsverordening en de uitspraak van de Afdeling blijft. De raad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan de mogelijkheid wijzigingen aan te brengen en af te wijken van het voorstel van burgemeester en wethouders binnen genoemde kaders. Van 'trial and error' is dan ook geen sprake.
3. In 2012 heeft de raad geprobeerd een woonbestemming toe te kennen. Dit is niet gelukt vanwege strijdigheid met provinciale regels. Het provinciale beleid is op dit punt niet gewijzigd. Wij zien niet waarom het toekennen van een woonbestemming nu wel zou slagen.
4. Wij zien niet waarom een woonbestemming via een afwijkingsbesluit, ontheffing o.i.d. wel in het provinciale beleid zou passen dan wel hoe hier in materiële zin iets anders mee zou worden bereikt dan via de regeling in voorliggend bestemmingsplan. Overleg met de provincie heeft al plaatsgevonden en dat heeft tot deze regeling geleid. Een woonbestemming met natuurcompensatie is evengoed in strijd met de Omgevingsverordening. Voorts is wachten op (politiek) betere tijden ongewenst. De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht actuele bestemmingsplannen te hebben. Bovendien willen wij de eigenaren van deze recreatiewoningen binnen de mogelijkheden die wij hebben zo veel mogelijk rechtszekerheid bieden. Tot op heden bestond het recht op permanente bewoning immers 'slechts' uit een rechterlijke interpretatie van overgangsrecht uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Het lijkt ons juist in het belang van de eigenaren van de betreffende recreatiewoningen om dit bestemmingsplan vast te stellen. Wij verwijzen verder naar de algemene beantwoording onder 2.3.
5. Het kopen van deze recreatiewoningen of het 'afkopen' van het recht op bewoning vinden wij ongewenst en niet realistisch. Voor zover wij weten bestaat hier onder de bewoners ook geen draagvlak voor. Op de informatieavond van 27 mei 2014 kregen wij de indruk dat eigenaren juist de bewoning wensen voort te zetten en dit recht graag verankerd zien in het bestemmingsplan. Dat is wat wij hebben gedaan in voorliggend plan.
6. De permanente bewoning wordt niet onder het overgangsrecht gebracht. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.
7. De provincie heeft in het vooroverleg ingestemd met de in dit plan opgenomen regeling en is dus akkoord met het achterwege laten van een vervaltermijn.
8. De provincie heeft geconstateerd dat deze regeling in overeenstemming is met provinciale regels. Het bestemmingsplan is ook in overeenstemming met andere wet- en regelgeving.
9. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt al voldoende dat het raadsbesluit van 8 juni 2012 waarmee het basisplan (gewijzigd) is vastgesteld - in het bijzonder het amendement dat betrekking had op de recreatiewoningen in dit gebied - ten grondslag ligt aan de regeling in dit bestemmingsplan. Het opnemen van een amendement als bijlage voegt niets toe nu de relevante inhoud van dat amendement al verkort in de toelichting is weergegeven.
10. De aangehaalde gebruiksregel is al letterlijk in de toelichting opgenomen op pagina 8/9.

11. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1.
12. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.
13. Wij doelen op lid 3 van artikel 2.12.3 van de Omgevingsverordening. Wij verwijzen verder naar de algemene beantwoording onder 2.2.
14. Voorliggende regeling is in materiële zin gelijk aan de regeling die de gemeente Dalfsen heeft opgenomen in het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen en recreatiewoningen' en is dus niet uniek. Die regeling is door de provincie Overijssel geaccepteerd. Wij zien niet welke 'effecten' verder onderzocht zouden moeten worden. Jarenlang bestaand gebruik wordt in dit plan verankerd: het gebruik van dit gebied zal daarom niet wezenlijk veranderen door dit bestemmingsplan. De effecten van de verruiming die wordt geboden (350m³ en 50m²) zijn goed te overzien. Hier is geen nader onderzoek voor nodig.
15. De vooroverlegreactie van de provincie wordt bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.
16. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.2.
17. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1.
18. De constatering van reclamant is correct. Het amendement verruimde de bouw mogelijkheden naar 350m³, maar daarbij werden geen aanpassingen gedaan aan de bouwvlakken. Gelet op de toelichting bij het amendement is dit ook verklaarbaar: de raad wilde geen ongebreidelde uitbreiding van bebouwing toestaan in dit bosgebied en heeft daarom geen bouwvlakken aangepast. Bebouwing moet daarom binnen het bouwvlak worden opgericht.
19. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 2.1.
20. Wij zien niet waarom een afzonderlijk bestemmingsplan meer voor de hand ligt. Door na afronding van deze procedure een geconsolideerde versie beschikbaar te stellen waarin het basisplan is samengevoegd met de twee correctieve herzieningen ontstaat juist één overzichtelijke regeling voor het buitengebied van de gemeente Raalte.

Conclusie

1. N.v.t.
2. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
3. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
4. Zie algemene beantwoording onder 2.3.
5. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
6. Zie algemene beantwoording onder 2.2.
7. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
8. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
9. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
10. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
11. Zie algemene beantwoording onder 2.1.
12. Zie algemene beantwoording onder 2.2.
13. Zie algemene beantwoording onder 2.2.
14. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
15. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De toelichting wordt aangevuld met een bijlage waarin de vooroverlegreactie van de provincie Overijssel is opgenomen.
16. Zie algemene beantwoording onder 2.2.
17. Zie algemene beantwoording onder 2.1.
18. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
19. Zie algemene beantwoording onder 2.1.
20. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

3.4

Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de regeling voor de permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied De Stoevinghe en omgeving van de Lemelerveldseweg:

1. Reclamant spreekt zijn dank uit aan college en raad voor alle inspanningen die zijn gedaan om tot een positieve bestemming 'Wonen' te komen voor zijn bungalow gelegen aan de Veldhoekerweg. Verder schetst reclamant de besluitvorming tot nu toe die heeft geleid tot voorliggende correctieve herziening.
2. Reclamant stelt voor om niet te snel over te gaan tot een besluit en de regeling zoals die voor de gemeente Dalfsen geldt over te nemen en voorlopig het oude bestemmingsplan in stand te laten.
3. Het tweede voorstel van reclamant is om vanuit de gemeenteraad een commissie te formeren die in gesprek gaat met de beleidsmakers en politiek van de provincie Overijssel.
4. Voorts stelt reclamant voor om in overleg met de provincie Overijssel een onafhankelijk bureau in te schakelen om een onderzoek te laten doen naar de aannames die hebben geleid tot de reactieve aanwijzing van de provincie. Dit onderzoek zou deel uit kunnen maken van de procedure van de herziening van de omgevingsvisie en –verordening.
5. Reclamant verzoekt een onderzoek te starten onder bewoners van de 89 recreatiewoningen om duidelijkheid te krijgen over de wensen ten aanzien van verruiming van woningen. Op de informatieavond bleek al dat de wens tot een verruiming groter dan 350m³ bestaat. De wens van reclamant is om minimaal 100m³ bij te kunnen bouwen. Dit vloeit voort uit de wens om zo lang mogelijk op deze plek te kunnen blijven wonen.
6. Reclamant vraagt of de nieuwe mogelijkheden om in het kader van mantelzorg vergunningvrij bij te bouwen ook met de voorgestelde recreatieve bestemming gelden.
7. Reclamant stelt voor om de bestemming te wijzigen in 'Wonen – specifieke vorm van wonen permanente bewoning'. De toevoeging 'Recreatie – verblijfsrecreatie – 2' is volgens reclamant niet ter zake doende.

Reactie

1. Wij nemen dit voor kennisgeving aan.
2. Wij zijn het met reclamant eens dat gelet op de voorgeschiedenis geen overhaaste besluiten moeten worden genomen. Voorliggende regeling is gebaseerd op de regeling van de gemeente Dalfsen. Wij zijn het planproces gestart met een bijeenkomst met de eigenaren van de permanent bewoonde recreatiewoningen en hebben daar getoetst of er draagvlak is voor de nu voorgestelde regeling en uitgelegd welke mogelijkheden en onmogelijkheden er op dit punt zijn. Vervolgens heeft gedurende de zomer overleg met de provincie plaatsgevonden. Dat proces heeft geleid tot voorliggend bestemmingsplan dat enerzijds rechtszekerheid biedt en anderzijds de goedkeuring van de provincie heeft. Wij zien geen reden om te wachten met de vaststelling van dit plan.
3. Wij verwijzen naar de algemene beantwoording onder 2.3.
4. Wij verwijzen naar de algemene beantwoording onder 2.3.
5. Wij verwijzen naar de algemene beantwoording onder 2.1.
6. De mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen ten behoeve van mantelzorg geldt op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor huisvesting van een persoon die mantelzorg verleend 'bij een woning'. Wij leggen deze wet zo uit dat hiermee een reguliere woning wordt bedoeld en dus niet een recreatiewoning. Met de nu opgenomen recreatieve bestemming is het naar onze mening niet mogelijk om van deze vergunningvrije mogelijkheid gebruik te maken.
7. Het toekennen van een woonbestemming aan een recreatiewoningen is niet mogelijk op grond van de Omgevingsverordening Overijssel. De gemeenteraad heeft dit reeds geprobeerd in zijn raadsbesluit van 8 juni 2012 en met de uitspraak van 17 juli 2013 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vast te komen staan dat een woonbestemming inderdaad in strijd is met de Omgevingsverordening. Een nieuwe poging een woonbestemming toe te kennen is niet zinvol.

Conclusie

1. N.v.t.
2. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.
3. Zie de algemene beantwoording onder 2.3.
4. Zie de algemene beantwoording onder 2.3.
5. Zie de algemene beantwoording onder 2.1.
6. N.v.t.
7. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.

3.5

Samenvatting

De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de regeling voor de permanent bewoonde recreatiewoningen in het gebied De Stoevinghe en omgeving van de Lemelerveldseweg. Reclamanten zijn het in de basis eens met het bestemmingsplan, maar zien graag 2 punten uit het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

1. Reclamanten verzoeken bij het bepalen van de inhoudsmaat (artikel 2.8) niet te meten tussen de buitenzijde van de gevels, maar tussen de binnenzijde van de gevels, op grond van het zelfde argument op basis waarvan tussen binnenzijde van daken en vanaf peil wordt gemeten (namelijk: stimuleren van optimaal en duurzaam isoleren).
2. Reclamanten verzoeken de maximale omvang van bergingen te vergroten naar 75m². In het oorspronkelijke plan was de gemeente akkoord met een woonbestemming en daarmee ook met het daarbij horende oppervlak voor bijgebouwen van 100m². 30m², zoals nu wordt voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan, is wel een ander uiterste, aldus reclamanten. Verder voeren reclamanten aan dat deze woningen hetzelfde worden gebruikt als bij een normale woonbestemming. Omdat de woning zelf een beperktere inhoud heeft is 30m² ruimte voor opslag wel erg beperkt. Het door de gemeente beoogde doel van de ruimere oppervlakte: voorkoming van verrommeling, wordt hiermee niet behaald.

Reactie

1. Wij verwijzen naar de algemene beantwoording onder 2.1.
2. Wij verwijzen naar de algemene beantwoording onder 2.1. In aanvulling daarop: Dat de gemeenteraad in het amendement van 8 juni 2012 geen oppervlak heeft opgenomen voor bijgebouwen lijkt ons een omissie. Een bijgebouw van 100m² heeft immers een grotere inhoudsmaat dan 350m³. Uit de strekking van het amendement blijkt duidelijk dat de raad niet onverkort de bouwmogelijkheden van een reguliere woonbestemming wilde toepassen.

Conclusie

1. Zie de algemene beantwoording onder 2.1.
2. Zie de algemene beantwoording onder 2.1.

3.6

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de manage aan de Heinoseweg 10 te Raalte. Reclamant is het niet eens met artikel 24.2 onder c. van het plan waar staat dat nieuwbouw in geen geval is toegestaan, tenzij bestaande bebouwing wordt gesloopt. Reclamant stelt dat het bedrijf door deze bepaling eigenlijk onder het overgangsrecht wordt gebracht. Bedrijven die onder het overgangsrecht vallen mogen immers ook geen nieuwbouw plegen. De bepaling dat tot 50% van de bestaande bebouwing nieuwbouw mogelijk is biedt geen soelaas omdat het niet mogelijk is de bedrijfsvoering uit te oefenen in de helft van de thans aanwezige bebouwing. De wethouder heeft toegezegd naar dit probleem te kijken en daarover een standpunt in te nemen. Reclamant voert verder de volgende argumenten aan:

- Een bestaand gezond bedrijf zou niet in haar normale bedrijfsontwikkeling moeten worden belemmerd zonder dat daad duidelijke redenen voor bestaan. Normaal gesproken biedt een bestemmingsplan ook uitbreidingsmogelijkheden aan bestaande legale bedrijven zoals het bedrijf van reclamant.
- Reclamant meent dat het niet is toegestaan om een bedrijf feitelijk onder het overgangsrecht te brengen. De Afdeling bestuursrechtspraak staat dat niet toe, tenzij de gemeente aantoont dat het bedrijf binnen de planperiode zal worden beëindigd. Dat is niet het geval.
- Tenslotte wijst reclamant op de afspraak in mediation dat het bedrijf positief zou worden bestemd. Reclamant is van mening dat bij een positieve bestemming een bestemming hoort die elk normaal positief bestemd bedrijf ook heeft.

Reactie

Het bedrijf van reclamant is tot op heden benaderd als een nieuwe functie in vrijkomende agrarische bebouwing. Dit blijkt ook uit de reactie op de zienswijze die reclamant indiende op het basisplan. In die reactie hebben wij gesteld: *“De manege wordt hiermee beschouwd als een vervolgfunctie in voormalige agrarische bebouwing. Conform het beleid voor vervolgfuncties in dit bestemmingsplan betekent dit dat uitbreiding van bebouwing of nieuwbouw niet mogelijk is.”*

Met de nu ingediende zienswijze vraagt reclamant om een heroverweging van de benadering zoals die bij vaststelling van het basisplan is gekozen. Voor beantwoording van deze vraag schetsen wij eerst kort het beleid dat voor maneges geldt:

Uit de Nota van Uitgangspunten (NvU) die ten grondslag ligt aan het basisplan en de tekst in de toelichting van het basisplan over maneges valt op te maken dat een manege een functie is die gebonden is aan het buitengebied, maar vanwege de verkeersaantrekkende werking niet zondermeer overal is toegestaan. Dit betekent dat voor nieuwe maneges per geval moet worden overwogen of de beoogde locatie geschikt is. Locaties dicht bij de kern hebben daarbij de voorkeur. De NvU stelt verder dat maneges zich kunnen vestigen in vrijkomende agrarische bedrijven. Voorts wordt in de toelichting van het basisplan gesteld dat bestaande maneges positief worden bestemd. Stal 't Reelaer was in het voorheen geldende bestemmingsplan niet positief bestemd en is om die reden als nieuwe functie in vrijkomende agrarische bebouwing benaderd en niet als 'bestaande manege'. Duidelijk is dat Stal 't Reelaer zich sinds zijn vestiging in de jaren '90 tot volwaardige manege heeft ontwikkeld.

De vraag is of op het op basis van bovenstaand beleid en feiten gerechtvaardigd is om deze manege nu als 'bestaande manege' te benaderen. Wij constateren dat dit de enige manege in de gemeente is die voorzien is van de aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing'. De ontstaansgeschiedenis van maneges in de gemeente Raalte verschilt per geval. In veel situaties is echter sprake geweest van een ontwikkeling vanuit een agrarisch bedrijf die uiteindelijk tot een wijziging van de bestemming heeft geleid waarmee de omschakeling naar een manege mogelijk werd gemaakt. Bij Stal 't Reelaer heeft deze wijziging in eerste instantie zonder toestemming van de gemeente plaatsgevonden. Het bedrijf is inmiddels ca. 20 jaar op deze locatie actief. Hoewel deze situatie verschilt van andere maneges, zien wij wel gelijkenissen in de (agrarische) oorsprong. Omdat maneges aan het buitengebied gebonden zijn, wij de vestiging van deze manege op deze locatie geaccepteerd hebben en omdat dit de enige manege is die nog als vervolgfunctie wordt benaderd vinden wij het gerechtvaardigd de vervolgfunctie-benadering los te laten en het bedrijf als volwaardige manege te beschouwen. Concreet betekent dit dat de aanduiding 'specifieke vorm van sport – voormalige bedrijfsbebouwing'

komt te vervallen. Hierdoor is het mogelijk te slopen en nieuw te bouwen en mag het bebouwde oppervlak onder voorwaarden met ten hoogste 15% worden vergroot.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De aanduiding 'specifieke vorm van sport – voormalige bedrijfsbebouwing' komt ter plaatse van de Heinoeseweg 10 te Raalte te vervallen.

3.7

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van het perceel Woolthuisweg 45 te Heino. In de 2^e correctieve herziening worden – onder meer – de regels voor bijgebouwen bij de woning Woolthuisweg 45 te Heino aangepast. De planregels bepalen dat 100m² aan bijgebouwen is toegestaan. Cliënt heeft echter op 4 september 2013 vergunning gekregen voor 150m² aan bijgebouwen (ter vervanging van oude ontsierende bebouwing). Bij de aanpassing van het betreffende artikel is verzuimd om de bepaling met betrekking tot de oppervlakte aan bijgebouwen aan te passen aan de inmiddels ter plaatse vergunde situatie. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op te nemen dat 150m² aan bijgebouwen bij de woning aan de Woolthuisweg 45 is toegestaan.

Reactie

De stelling van reclamant dat op 4 september 2013 een bijgebouw van 150m² is vergund is correct. Per abuis is alleen de maximale goothoogte in overeenstemming gebracht met deze vergunning. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Artikel 18.2.5 onder f. wordt als volgt aangepast: 'de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt ten hoogste 150m²'.

3.8

Samenvatting

De zienswijze is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft de zienswijze ter behandeling aan de raad van de gemeente Raalte doorgestuurd. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Stoevenweg 54 te Heino, kadastraal bekend als Heino, sectie I, nummer 336 (perceel gelegen ten oosten van Twentseweg 122).

1. Reclamant constateert dat het perceel uitsluitend de bestemming Dagrecreatie heeft en dat voor sanitaire voorzieningen niets in het bestemmingsplan is opgenomen. Reclamant geeft aan hierdoor niets met het stuk grond te kunnen doen.
2. Er is geen mogelijkheid opgenomen om gereedschappen en dergelijke op te slaan in een schuur. Dit zou gewenst zijn in het kader van het beheer van de grond.

Reactie

In voorliggend bestemmingsplan wordt slechts geregeld dat de evenementen die op grond van het basisplan waren toegestaan niet langer mogelijk zijn op dit perceel. De aanleiding hiervoor vormt de gegrondverklaring van een beroepschrift van enkele omwonenden van het perceel en het feit dat de reclamanten hebben verklaard de gronden ook niet voor het houden van evenementen te willen gebruiken. Voor het overige zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden op dit perceel ongewijzigd ten opzichte van het basisplan.

De wens die reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt (ruimere bouw mogelijkheden, in het bijzonder voor opslag van gereedschap) is reeds door hem in de beroepsprocedure tegen het basisplan aan de orde geweest. Dit beroep is ongegrond verklaard. Er worden geen nieuwe feiten of omstandigheden aangevoerd. Wij zien dan ook geen reden voor een heroverweging van ons standpunt in deze. Wij verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 (201207782/1/R1), in het bijzonder naar rechtsoverweging 24 t/m 24.4 en hetgeen daar door de raad is aangevoerd en door de Afdeling is overwogen.

De wens om een sanitaire voorziening te realiseren is niet expliciet in het beroepschrift naar voren gebracht. Op dat onderdeel van de zienswijze gaan daarom nader in:

1. Reclamant kan het perceel dagrecreatief gebruiken. Gelet op de beperkte omvang van het perceel en het feit dat dit uitsluitend door de eigenaar zelf wordt gebruikt (d.w.z.: er is geen duidelijk algemeen belang gediend bij het recreatief gebruik van dit perceel) vinden wij het niet wenselijk hier een sanitair voorziening toe te staan. Het toestaan van dergelijke gebouwtjes op particulier terrein in het buitengebied leidt tot verrommeling en verstening van het buitengebied. Dit is landschappelijk ongewenst.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Woningen Zwolseweg 42, 44, 46 te Heino

De woningen Zwolseweg 42, 44 en 46 liggen in het basisplan in één bouwvlak met de bestemming Wonen en de aanduiding '2 wooneenheden toegestaan'. Feitelijk zijn hier echter 3 woningen aanwezig, waarvan 2 aaneengebouwd. Dit is ook planologisch geregeld in het voorheen geldende bestemmingsplan 'partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, nr. 16 omgeving Zwolseweg 42/44', dat is vastgesteld bij besluit van 18 mei 1993 van de raad van de gemeente Heino en goedgekeurd door G.S. op 1 september 1993. Deze partiële herziening is niet correct in het basisplan opgenomen en dit is niet eerder opgemerkt. Het is wenselijk deze omissie te herstellen.

Aanpassing verbeelding:

- Op de percelen Zwolseweg 42, 44 en 46 wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden = 3' opgenomen.
- Op de percelen Zwolseweg 42 en 44 wordt de bouwaanduiding "aaneengebouwd" opgenomen.

4.2 Aanvullende onderbouwing permanente bewoning

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft (ambtelijk) overleg met de provincie Overijssel plaatsgevonden. De provincie heeft verzocht de toelichting aan te vullen zodat daaruit duidelijker blijkt dat de betreffende recreatiewoningen vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond werden (dit is een criterium uit de omgevingsverordening voor toestaan van permanente bewoning). Als de toelichting in die zin wordt aangepast dan is de provincie akkoord met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling. De provincie heeft aangegeven dat deze reactie niet als zienswijze hoeft te worden opgevat.

Aanpassing toelichting:

De toelichting wordt aangevuld conform het verzoek van de provincie.

Ten slotte worden enkele redactionele aanpassingen gedaan in de toelichting om de regeling omtrent de permanent bewoonde recreatiewoningen te verduidelijken en waar nodig nader te onderbouwen.

4.3 Toepassingsbereik bestemmingsplan

In hoofdstuk 1 van de toelichting is de systematiek van deze 2^e correctieve herziening uiteengezet: het betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte (het basisplan). Deze herziening moet dan ook in samenhang met het basisplan worden gelezen. Om te voorkomen dat bij de toepassing van dit bestemmingsplan steeds naar de toelichting of het vaststellingsbesluit moet worden teruggegrepen om de plansystematiek te doorgronden, wordt een artikel in de planregels toegevoegd waarin het toepassingsbereik van dit bestemmingsplan is geregeld.

De strekking van de toegevoegde bepaling is dat de regels van het basisplan zoals die gelden na de (1^e) correctieve herziening en na de uitspraken van de Raad van State onverkort van toepassing blijven op de gronden in het plangebied van deze 2^e correctieve herziening. Voor de delen van het plangebied die na de twee rechterlijke uitspraken geen onderdeel meer uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte geldt dat de regels uit het basisplan van toepassing worden verklaard, met inachtnaam van de wijzigingen in de twee correctieve herzieningen.

4.4 Bouwverordening en parkeernormen

Vanwege een wetwijziging (reparatiewet BZK 2014) hebben stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening per 29 november 2014 geen aanvullende werking meer. Artikel 46 wordt daarom vervangen door een nieuw artikel 45.5, waarin een regeling wordt opgenomen die inhoudelijk vergelijkbaar is met de regeling in de bouwverordening.

5. Wijzigingen naar aanleiding van gemeenteraadsbehandeling 19 februari 2015

Op 19 februari 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 2e correctieve herziening gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen worden in de volgende paragrafen beschreven.

5.1 Vergroten oppervlak bijgebouwen bij permanent bewoonde recreatiewoningen **Omschrijving wijziging**

De oppervlakte van bijgebouwen is op verzoek van de gemeenteraad verruimd naar 50 m². Met deze maatvoering wordt tussen de oppervlakte van de woning en de oppervlakte van het bijgebouw een vergelijkbare verhouding gehanteerd als bij een reguliere woonbestemming. Deze beperkte verruiming van bijgebouwen vermindert de kans op buitenopslag, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt. Permanent bewoonde recreatiewoningen kunnen immers ook geen gebruik maken van de wetgeving voor vergunningvrij bouwen.

Juridische vertaling

In lid 20.2 wordt een nieuw sub c opgenomen, luidende:

met dien verstande dat: in afwijking van het bepaalde onder b de oppervlakte van bergingen bij recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - permanente bewoning' 50 m² per recreatiewoning bedraagt en tevens het volgende geldt:

- de goothoogte van de berging bedraagt ten hoogste 3 m;
- de bouwhoogte van de berging bedraagt ten hoogste 6 m.

5.2 Afwijkingsregeling oprichten bergingen buiten bouwvlak binnen de bestemming **Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2**

Omschrijving wijziging

Doordat de bestemmings- en bouwvlakken bij de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2 (R-VR-2) beperkt van omvang zijn (in een aantal gevallen slechts 20 x 20 meter) is realisatie van bijgebouwen binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak niet altijd mogelijk. De geboden uitbreidingsmogelijkheden worden dan denkbeeldig. De gemeenteraad heeft besloten een regeling aan het plan toe te voegen waarmee het college in voorkomende gevallen bergingen buiten het bouwvlak kan toestaan.

In de regels moet deze afwijkingsregeling op twee plaatsen worden geregeld:

- een afwijkingsbepaling bij de bestemming R-VR-2 voor de verruiming die wel binnen het bestemmingsvlak past, maar niet binnen het bouwvlak;
- een afwijkingsbepaling bij de aangrenzende bestemming Natuur voor overschrijding van de bestemmingsgrenzen R-VR-2 in combinatie met een aanpassing van de bestemmingsomschrijving binnen de bestemming Natuur (zodat de gronden rond/bij de berging of de overkapping ten behoeve van de recreatiewoning gebruikt mogen worden zoals bijvoorbeeld voor een toegangspad).

Juridische vertaling

Binnen artikel 20, Recreatie-Verblijfsrecreatie-2, wordt een nieuw lid opgenomen, luidende:

20.3 Ten behoeve van het overschrijden van een bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 onder a teneinde bergingen en overkappingen zoals bedoeld in lid 20.2 onder b en onder c buiten het bouwvlak te realiseren met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar voor zover binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte te vinden is voor de berging of de overkapping of indien realisatie binnen het bouwvlak tot een onmogelijke of ongewenste erfinrichting leidt;
- b. bergingen en overkappingen mogen uitsluitend in een zone van 10 meter rond het bouwvlak worden gerealiseerd;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de omliggende percelen niet onevenredig in hun gebruik worden beperkt.

Het huidige artikel 20.3, Specifieke gebruiksregel, wordt vernummerd in 20.4.

Binnen artikel 16, Natuur, wordt onder lid 16.1 een nieuw sub k toegevoegd, luidende:

- k verblijfsrecreatief gebruik van de gronden direct grenzend aan de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie - 2 indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 16.3.2.

Het huidige artikel 16.1 sub k wordt vernummerd in sub l.

Artikel 16.3 wordt vernummerd naar artikel 16.3.1. Voor de afwijkingsbevoegdheid voor bouwen wordt een nieuw lid opgenomen, luidende:

16.3.2 Ten behoeve van het overschrijden van een bestemmingsvlak Recreatie –Verblijfsrecreatie – 2

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van de realisering van een berging en/of overkapping ten behoeve van de bestemming Recreatie –

Verblijfsrecreatie - 2 op de gronden met de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale oppervlaktematen zoals bepaald in artikel 20.2 onder b of c zijn van toepassing;
- b. overschrijding van het bestemmingsvlak is alleen toelaatbaar voor zover binnen het bestemmingsvlak redelijkerwijs geen ruimte te vinden is voor de berging of de overkapping, of indien realisatie binnen het bestemmingsvlak tot een onmogelijke of ongewenste erfinrichting leidt;
- c. bergingen en overkappingen mogen uitsluitend in een zone van 10 meter rond het bestemmingsvlak Recreatie –Verblijfsrecreatie - 2 worden gerealiseerd;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de omliggende percelen niet onevenredig in hun gebruik worden beperkt;
- e. de ruimtelijke kwaliteit van het perceel moet per saldo gelijk blijven of toenemen;
- f. medewerking aan een berging of overkapping binnen de bestemming Natuur wordt uitsluitend verleend indien eventueel te kappen bomen elders op het perceel worden gecompenseerd door middel van herplant.