
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Augustus 2015

Inhoudsopgave

Zienswijzen 3

1.1.	Algemeen.....	3
1.2.	Zienswijzen	3
1.2.1.	Indiener 1 (Zaaknummer Z27761).....	3

Kennisgeving 6

1.3.	Algemeen.....	6
1.4.	Kennisgevingspartners	6
1.4.1.	Provincie Overijssel.....	6

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "1^e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen" heeft van **25 juni 2015 tot en met 5 augustus 2015** voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is in deze nota weergegeven en voorzien van een reactie door de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1.2.1. Indiener 1 (Zaaknummer Z27761)

Inhoud zienswijze:

Voorgeschiedenis

Gebiedsanalyse

Onze woning en perceel Fazantenbosweg 19 is gelegen op landgoed de Witte Belten in de bij u bekende buitenplaats Hessum. De toegang tot de Fazantenbosweg 19 loopt via de Bosweg. De Bosweg sluit weer aan op de Tolhuisweg. De Tolhuisweg is de doorgaande weg ten zuiden van de Vecht tussen Ommen en Dalfsen. Deze buitenplaats ligt direct ten noorden van de Tolhuisweg.

De buitenplaats is rond 1974 ontwikkeld door de familie von Martels. Er staan 13 woningen op deze buitenplaats die in eerste instantie allen bedoeld waren voor recreatief gebruik. Inmiddels zijn de woningen door de jaren heen veranderd qua bouwstijl en gebruik. Er is een diversiteit aan bouwstijlen; de ene woning is uitgevoerd met een zadeldak, de ander met een plat dak. Er zijn woningen met garage en/of opstallen, de ander zonder garage en/of opstallen. De woningen worden verschillend gebruikt; op de één rust een (permanente) woonbestemming, de ander bezit een recreatieve bestemming met al dan niet een objectgebonden gedoogbeschikking. De woningen waar een objectgebonden gedoogbeschikking op rust, worden in de praktijk eigenlijk permanent recreatief gedoogd. Ook zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven. Fazantenbosweg nr. 19 heeft als uitzondering alleen een recreatieve bestemming.

Aankoop

Op 29 oktober 2014, vooruitlopend op een definitieve aankoop van de woning Fazantenbosweg 19, hebben wij een gesprek gehad met een ambtenaar van de gemeente Dalfsen met het verzoek ons op dit adres te mogen inschrijven in het bevolkingsregister. Ook is door ons uitleg gegeven op de wijze waarop wij de woning willen gebruiken; namelijk het altijd (volledige jaar) kunnen verblijven in dit object op die momenten dat wij dat wensen. Wij hebben tevens aangegeven dat wij ook op andere plekken in Nederland en in het buitenland verblijven, ook op die momenten dat wij dat wensen. Op basis van dit gesprek is door de gemeente Dalfsen een brief opgesteld dd. 10 december 2014 (uw kenmerk: Z09134) waarin wordt bevestigd dat wij staan ingeschreven op dit adres. Tijdens het gesprek in

oktober 2014 is niet door uw gemeente aan ons kenbaar gemaakt dat inschrijven in de Gemeente Dalfsen niet wenselijk zou zijn.

In december 2014 hebben wij de woning Fazantenbosweg 19 Dalfsen aangekocht. Deze woning is gekocht met de insteek als recreatieve woning waar het volledige jaar gerecreëerd kan worden. Bij de aankoop van deze woning is contact geweest met de ambtenaar van de gemeente Dalfsen. Het was de gemeente Dalfsen dus bekend wat de insteek is: namelijk het in vrijheid kunnen verblijven in dit object en het ingeschreven staan op dit adres.

De gemeente Dalfsen heeft ingestemd met het inschrijven op het adres Fazantenbosweg 19, een voor ons zeer belangrijke reden om de aankoop van het object verder te bewerkstelligen. Wij hebben immers bewust gekozen om deze woning in de prachtige bosrijke gemeente Dalfsen te kopen om daar naar alle rust en vrijheid te kunnen verblijven.

Huidige situatie

Gebleken is dat de gemeente de (gewenste) verblijfssituatie niet honoreert. Dat is gebleken uit correspondentie en gesprekken die hebben plaatsgevonden tussen eind 2014 en medio 2015, met een ambtenaar en een wethouder. Direct na de aankoop van de woning zijn zelfs handhavingsacties (in de vorm van controles ter plaatse) vanuit uw gemeente aan de orde. Een hoogst onprettige situatie voor ons.

Wij willen niet langer in deze onzekere en onprettige situatie verkeren. Om die reden hebben wij een woning op het oog in een andere gemeente die wij als hoofdverblijf gaan gebruiken. Vanaf daar zullen wij afwisselend in Vinkeveen, Spanje en Dalfsen verblijven. Wij zullen ons dan ook op het adres in deze gemeente inschrijven. Een tweede optie die wij onderzoeken is de mogelijkheid van inschrijving bij een woningbouwvereniging voor een woning. De recreatiewoning aan de Fazantenbosweg 19 willen wij recreatief blijven gebruiken voor ons zelf en voor verhuur aan anderen. Maar wij zijn bijvoorbeeld in de zomer en het najaar bezig met het moderniseren en verbouwen van de recreatiewoning. Wij overnachten om die reden daar dan regelmatig. Het blijft ons echter onduidelijk of dat dan wel of niet mogelijk is. In het laatste gesprek met de wethouder is ons gezegd dat wij alleen de wintermaanden aaneengesloten in de woning zouden mogen verblijven o.b.v. de brief die de Gemeente Dalfsen heeft geschreven dd. 10 december 2014, gedurende een periode van vier maanden. Wij hebben begrepen dat de termijn om in de recreatiewoning te verblijven daarna dan "op" is. Concreet zou dit dus betekenen dat wij de gehele zomerperiode niet zouden mogen recreëren. Een voor ons absoluut onwenselijke situatie.

Verzoek verduidelijking regels bestemmingsplan

Uit uw brieven maken wij op dat het bestemmingsplan leidend is om te bepalen hoe een recreatiewoning gebruikt mag worden. In het bestemmingsplan wordt in artikel 1 'Begripsbepalingen' wel uitgelegd wat onder recreatiewoning wordt verstaan: 'een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben'. Concreet wordt niet vermeld wat onder recreatief verblijf wordt verstaan. In de regels staat niets over tijdsperiode of wanneer er sprake is van hoofdverblijf elders.

Wij verzoeken de gemeente dan ook om in deze herziening meer duidelijkheid te geven over wat de reikwijdte is van recreatief (nacht)verblijf. Heeft u behoefte aan een persoonlijke toelichting op het bovenstaande dan vernemen wij dat graag.

Reactie gemeente

De 1^e herziening van het Bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen beoogt een aantal omissies uit het moederplan te herstellen. Uitgangspunt is dat de belanghebbenden dezelfde rechtspositie behouden als die ze hadden in het bestemmingsplan dat gold voorafgaande aan het moederplan.

In de kern heeft de zienswijze betrekking op gebruik van de recreatiewoning Fazantenbosweg 19 als hoofdverblijf gedurende een onbepaalde periode per jaar. Uit de bestemmingsomschrijving in combinatie met de definities volgt dat het gebruik of het laten gebruiken van een recreatiewoning voor permanente bewoning niet mogelijk is.

Als de recreatiewoning als hoofdverblijf wordt gebruikt is er sprake van permanente bewoning. Er is sprake van gebruik als hoofdverblijf als het recreatieverblijf het 'centrum van het sociale en maatschappelijke leven' van een persoon is. Met andere woorden, als de dagelijkse activiteiten in het leven vanuit de recreatiewoning worden gepland en ondernomen is er sprake van een hoofdverblijf, hetgeen betekent dat er sprake is van permanente bewoning. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake als de bewoner gedurende een aaneengesloten periode van 180 dagen per kalenderjaar tenminste 2/3 (4 maanden) van die tijd het adres van het recreatieverblijf als woonadres in gebruik heeft.

Zijn er meerdere adressen waar iemand woont, dan geldt als woonadres het adres waar naar redelijke verwachting gedurende een halfjaar de meeste malen overnacht zal worden (definitie in navolging van de Wet Basisregistratie personen). Overigens wil dit niet zeggen dat wanneer je een aantal weken of maanden weg bent uit de recreatiewoning, er geen sprake kan zijn van permanente bewoning. Als je vanuit de recreatiewoning het sociale en maatschappelijke leven leidt, is er namelijk geen sprake meer van recreatief gebruik, maar van permanente bewoning. Nogmaals het gaat dus niet alleen om de duur van het strijdige gebruik, maar om de strijdigheid van de activiteit met de regels die in het geldende bestemmingsplan staan.

Soms is het niet duidelijk waar iemand zijn hoofdverblijf heeft als iemand gedurende een bepaalde periode in een recreatiewoning verblijft en de rest van het jaar in het buitenland. Hoe langer de periode is dat iemand in een recreatiewoning verblijft, des te aannemelijker is het dat de recreatiewoning als hoofdverblijf (centrum van sociale of maatschappelijke activiteiten) fungeert. Het kan ook voorkomen dat iemand voor het grootste deel van het jaar in het buitenland verblijft. Betrokkene zal dan aan moeten tonen dat hij zijn hoofdverblijf elders (in het buitenland) heeft en dat de recreatiewoning wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming recreatie. De omstandigheid dat iemand is ingeschreven in de GBA op het adres van een recreatiewoning, is een indicatie dat betrokkene in de recreatiewoning woont. Het is aan betrokkene om dit vermoeden te ontkrachten. Dat moet wel met concrete feiten worden onderbouwd.

Kortom, de definities en doeleindenomschrijvingen in het ontwerpbestemmingsplan geven het kader aan wat er mogelijk is voor het gebruik van een recreatiewoning. Het uitgangspunt is dat het gebruik als hoofdverblijf in een recreatiewoning niet mogelijk is.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Kennisgeving

1.3. Algemeen

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan “1^e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen” aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.
De volgende instanties hebben gereageerd:

1.4. Kennisgevingspartners

1.4.1. Provincie Overijssel

In reactie op de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan laat de provincie weten dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente:

De reactie van de Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.