

Luttenbergstraat 2
Postbus 10078
8000 GB Zwolle
Telefoon 038 499 88 99
Fax 038 425 48 88
overijssel.nl
postbus@overijssel.nl

RABO Zwolle 39 73 41 121

Gemeente Raalte
Team Ontwikkeling&Projecten
T.a.v. heer V. Breen
Postbus 140
8100 AC Raalte

Inlichtingen bij
Team RBRR
telefoon 038 499 80 90
I

Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro, 2^e correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Raalte, gemeente Raalte

Datum
14.08.2014
Kenmerk

Pagina
1
Uw brief
Uw kenmerk

Aanleiding

Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 juli 2013 staat onherroepelijk vast dat de door de gemeenteraad toegekende woonbestemmingen aan 89 recreatiewoningen in het buitengebied van de gemeente Raalte niet langer onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente Raalte vervolgens een nieuwe regeling opgesteld voor deze permanent bewoonde recreatiewoningen. Deze regeling is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening. Verder heeft de gemeente een afwijkingsregeling opgenomen in het kader van de Wet plattelandswoningen. Beide onderdelen van het bestemmingsplan raken het provinciaal belang. Deze beide planonderdelen zijn in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ter beoordeling aan ons voorgelegd. Hieronder volgt onze reactie.

Nieuwe regeling

De ontstaansgeschiedenis van de permanente bewoning in de betreffende 89 recreatiewoningen komt grotendeels overeen met de recreatiewoningen op het terrein 'Rosengardeweg' in de gemeente Dalfsen. Een groot deel van het recht op permanente bewoning vindt zijn grondslag in een beleidsnota van de gemeente Dalfsen (dit deel van de gemeente is na herindeling bij Heino en later bij Raalte gekomen). Ook de raad van de gemeente Dalfsen heeft getracht een woonbestemming aan langdurig bewoonde recreatiewoningen toe te kennen en ook in deze gemeente is, als uitkomst van een procedure bij de Raad van State, vast komen te staan dat een woonbestemming niet voldoet aan de eisen zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009. In Dalfsen is inmiddels een nieuwe gebruiksregeling voor de permanent bewoonde recreatiewoningen vastgesteld, die wel voldoet aan de Omgevingsverordening.

De gemeente Raalte heeft vanwege de vergelijkbare ontstaansgeschiedenis en planproces een regeling opgesteld overeenkomstig de nieuwe regeling in het bestemmingsplan 'Recreatieterrainen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'. Verschil met gemeente Dalfsen is dat het bestaande recht in Raalte voortvloeit uit een objectgebonden overgangsrecht in plaats van objectgebonden gedoogbeschikkingen. De regeling, zoals opgenomen in artikel 20.3 van het bestemmingsplan verschilt op dat punt met Dalfsen, maar komt in materiële zin overeen: het objectgebonden recht op permanente bewoning wordt vastgelegd in een specifieke gebruiksregeling binnen een recreatieve bestemming.

Permanente bewoning recreatiewoningen

De nieuwe gebruiksregeling in de correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte houdt in dat aan recreatiewoningen met een specifieke aanduiding (specifieke vorm van wonen- permanente bewoning) permanente bewoning van de recreatiewoningen is toegestaan op grond van objectgebonden overgangsrecht.

Bijlagen

Datum verzending

Voor de onderbouwing van de regeling is het van belang dat wordt voldaan aan de in de Omgevingsverordening opgenomen voorwaarden. Dit betekent dat onderbouwd moet worden dat de recreatiewoningen sinds 31 oktober 2003 onafgebroken voor permanente bewoning zijn gebruikt. Het is hierbij redelijk om kleine ondergeschikte onderbrekingen in de duur van de permanente bewoning buiten beschouwing te laten. Verder is een voorwaarde dat uit de toelichting van het bestemmingsplan moet blijken dat in het voorheen geldende bestemmingsplan al sprake was van een objectgebonden overgangsrecht. De nieuwe regeling beoordelend, kan vanuit de provincie worden ingestemd met de in het plan opgenomen gebruiksregeling voor permanente bewoning van de betrokken recreatiewoningen. De regeling is in overeenstemming met de eisen die de Omgevingsverordening Overijssel 2009 (artikel 2.12.3) daar aan stelt.

Inhoudsmaat recreatiewoningen.

In de Omgevingsverordening Overijssel is geen maximum gesteld aan de omvang (inhoudsmaat) van recreatiewoningen. Vergroting van een deel van de recreatiewoningen in bedrijfsmatig verhuurde parken hoeft geen probleem te zijn als dat leidt tot een gevarieerd aanbod dat is afgestemd op de markt. Ook bij innovatieve nieuwe concepten kan dat het geval zijn.

In de ter beoordeling voorgelegde regeling is een vergroting van 300m³ naar 350m³ mogelijk gemaakt waarbij geen sprake is van bedrijfsmatige verhuur. Deze kleine vergroting levert naar verwachting geen grote spanning op met de provinciale sturing op ruimtelijke kwaliteit. Een nog verdergaande vergroting van de inhoudsmaat van recreatiewoningen zou materiëel gezien leiden tot uitbreidingsmogelijkheden die in de richting gaan van de toegestane maatvoering van reguliere woningen. Via 'de achterdeur' wordt dan de afwijking van de recreatieve bestemming/doelstelling vergroot. Ook gelet op mogelijke (negatieve) effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving vinden wij dit geen acceptabele ontwikkeling. De mogelijke impact van een verdere inhoudsvergroting van de recreatiewoningen op de kwaliteit van de kwetsbare omgeving is voor ons een reden om daar niet mee in te stemmen.

Met de voorgestelde (geringe) vergroting van de toegestane inhoud van 300 naar 350m³ kunnen wij, gelet op de geringe effecten op de omgeving en ruimtelijke kwaliteit, instemmen.

Regeling Plattelandswoningen

Vanuit de provincie kan worden ingestemd met de voorgenomen regeling in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
Team Beleidsimplementatie en Realisatie

Datum

14.08.2014

Kenmerk

1

Pagina

2

Uw brief

Uw kenmerk