

Woonbestemming in de Stoevinghe

Rondom de tafel 22 november

Ab Westera

Twentseweg 32

8141 MB Heino (tot 1997 Dalfsen, 1997 - 2001 Heino, 2001 gemeente Raalte)

Zienswijzen

Gegrond:	Plak- en knipfouten Nuances in de teksten over de omgevingsverordening Kelders worden niet meegeteld als volume Bed & Breakfast toegevoegd Mantelzorg wordt toegevoegd
Ongegrond:	“Wonen” i.p.v. “Wonen-1” De “gezochte oplossing” landschapswaarde Vergunningsvrij / Maatvoering Landschapswaarde / Natuur Vooroverleg en Inspraak
Onbeoordeeld:	Conclusies rapportage StAB De regels zijn zonder markering en motivatie van knip- en plakwerk niet te bezien
“Nieuw”:	Het BRO ontwerp De verbeeldingen De gegronde zienswijze van de Provincie Overijssel

“ Het Stoevinghse” (ver-) wachten / (toezeggingen)

Tot juli '94	bestemming recr. woning, perm. wonen gedoogd.
juli '94	onder voorwaarden perm. wonen toegestaan.
1998	Heino Commissie VROM: Als voorzitter van de belangenvereniging “De Stoevinghe” stel ik voor: Transformeer het “recreatieterrein Twentseweg e.o.” tot een landelijk woongebied “De Stoevinghe” ; voor wonen, werken en recreëren.
juni '04	recr. woning, perm. wonen objectgebonden overgangsrecht.
nov. '11	het college stelt voor de situatie 2004 te continueren onder het overgangsrecht.
juni '12	de gemeenteraad wijzigt de bestemming in wonen.
feb. '15	de bestemming wonen wordt gecorrigeerd in recr. woning specifieke objectgebonden woonvorm
mei '17	Omgevingsverordening wordt aangepast; woonbestemming niet meer geblokkeerd; de correctie van feb. 2015 kan teruggedraaid worden naar juni 2012.

Procedure

Gemeente Raalte, Vooraankondiging artikel 1.3.1. Bro/ bestemmingsplan 89 recreatiewoningen.

Er zullen in dit stadium nog geen stukken ter inzage worden gelegd.

Er wordt geen advies gevraagd van een onafhankelijke instantie over het voornemen.

Te zijner tijd zal het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Dan is het mogelijk om te reageren op het plan.

Dwz in een periode van 1 ½ jaar voor de opstellers van het plan, voor de betrokkenen maar 6 weken voor zienswijzen.

Het kan anders, maar.....

De omstandigheid dat volgens [appellant sub 15] ten onrechte niet is ingegaan op een door hem naar voren gebrachte inspraakreactie, kan, wat daar ook van zij, niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit, nu de wettelijke procedure aanvangt met de terinzagelegging van het ontwerpplan.

RvS

Het had anders gekund, maar we moeten het ermee doen!

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

Note: Wanneer?

Inspraak.

Gezien de beperkte ruimtelijke consequenties is ervoor gekozen geen inspraakprocedure op basis van de gemeentelijke inspraakverordening te laten plaatsvinden. In het kader van het overleg ex artikel 3.3.1. (3.1.1.) Bro is het voorontwerpbestemmingsplan wel opgestuurd naar de provincie Overijssel.

Note: er is geen voorontwerp gemaakt.

wat daar ook van zij, het had anders gekund, maar we moeten het ermee doen!

Het plangebied

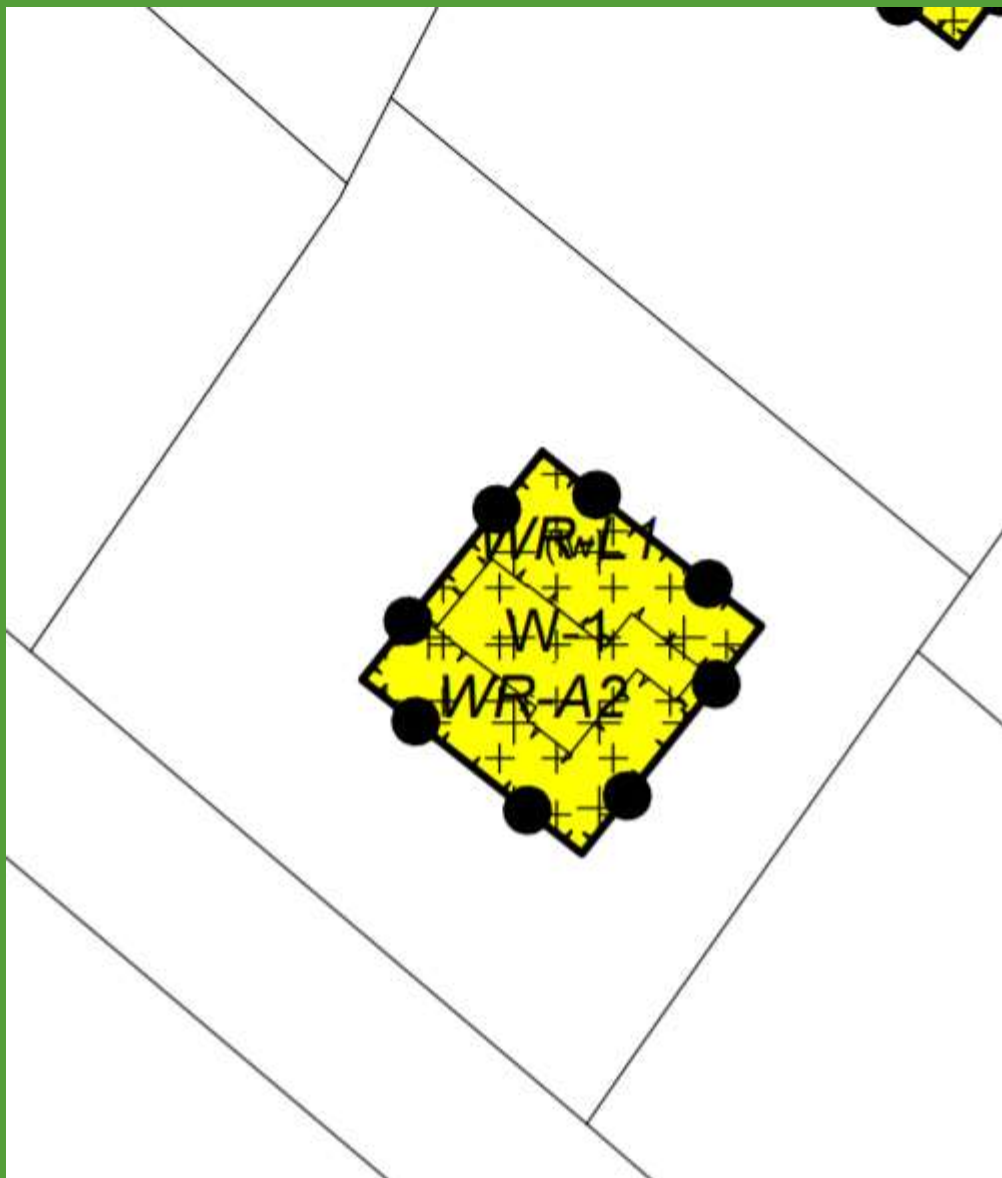
Sinds de definitieve vaststelling van het plan “Buitengebied Raalte, 2^e correctieve herziening” valt het bestemmingsvlak van ons perceel van 400 m² met daarbinnen het bouwvlak van 100m² onder dit plan. De overige 2071 m² valt onder het plan “Buitengebied Raalte”.

Ons bestemmingsvlak wordt omringd door gronden met de bestemming “natuur”. Het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak wordt omringd door gronden met een bestemming anders dan “natuur”.

Nu de verbeeldingen beschikbaar zijn, wordt het meer zichtbaar dat de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak, gronden met de bestemming “natuur” en gronden met een andere bestemming niet correct zijn ingetekend.

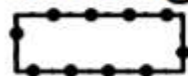
Het plangebied verbeelding 1





LEGENDA

Plangebied



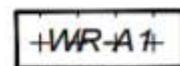
Plangrens

Enkelbestemmingen



Wonen - 1

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 1

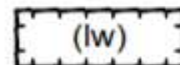


Waarde - Archeologie - 2



Waarde - Landschap - 1

Functieaanduidingen



landschapswaarden

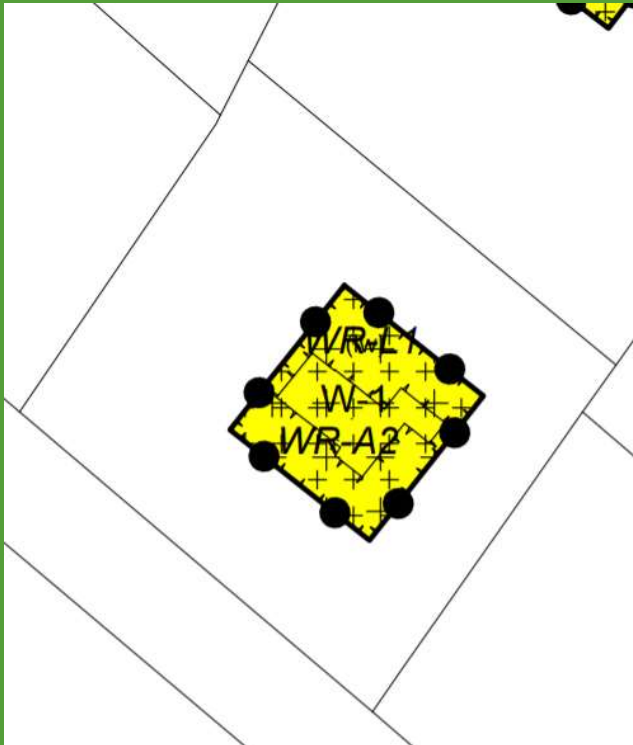
Bouwvlakken



bouwvlak

Recreatieterein
Twentseweg

Gronden : natuur
recreatie
Bestemmingsvlak: recreatie
Bouwvlak



Buitengebied.

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Wonen

Bestemd voor: [wonen](#)

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2

Bestemd voor: [waarde](#)

Maatvoering

Maximum volume (m3): 350

Bouwvlak bouwvlak

Gebiedsaanduiding other: geen reconstructiezone

Artikelnummer: 48.1

Gebiedsaanduiding groep: overig

[3.48 48.1 geenreconstructiezone](#)

Buitengebied 2^e correctie

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie - 2

Bestemd voor: [recreatie](#)

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2

Bestemd voor: [waarde](#)

Dubbelbestemming Waarde - Landschap - 1

Bestemd voor: [waarde](#)

Maatvoering

Maximum volume (m3): 350

Bouwvlak bouwvlak

Functieaanduiding specifieke vorm van wonen - permanente bewoning

Gebiedsaanduiding overige zone - geen reconstructiezone

Artikelnummer: 48.1

Gebiedsaanduiding groep: overige zone

[r_NL.IMRO.0177.BP20140001-0002_48.1_geenreconstructiezone](#)

Buitengebied part herz. 21

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Wonen - 1

Bestemd voor: [wonen](#)

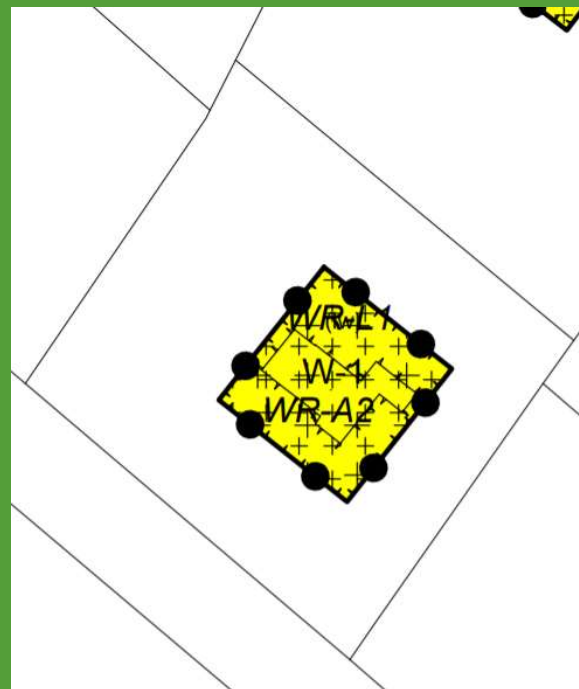
Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Bestemd voor: [waarde](#)

Dubbelbestemming Waarde - Landschap 1

Bestemd voor: [waarde](#)

Bouwvlak bouwvlak.

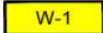


LEGENDA

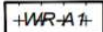
Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 W-1 Wonen - 1

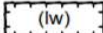
Dubbelbestemmingen

 +WR-A1+ Waarde - Archeologie - 1

 +WR-A2+ Waarde - Archeologie - 2

 +WR-L1+ Waarde - Landschap - 1

Functieaanduidingen

 (lw) landschapswaarden

Bouwvlakken

 bouwvlak

Het bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw

Volgens de geldende omgevingsverordening moet een recreatiewoning voldoen aan genoemd bouwbesluit. Wordt hieraan, na vaststelling van dit bestemmingsplan, niet voldaan dan is er sprake van strijdigheid met dat bouwbesluit.

Het betreft dan een handhavingskwestie.

Aangezien wij verwachten dat onze woning aan de voorwaarde voldoet, is in onze zienswijze hierover geen opmerking gemaakt.

De provincie heeft op dit punt wel een zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is aangepast.

Naar wij begrepen is de provincie nog niet tevreden.

Dit was voor ons reden om onze woning te laten toetsen door een onafhankelijke aannemer om een handhavingssituatie te voorkomen. Het toetsingsresultaat “voldoet aan het bouwbesluit” is naar de gemeente opgestuurd met het verzoek om op basis van deze toetsing een gemeentelijke verklaring af te geven.

Tot op heden is die verklaring nog niet ontvangen.

En dus.....

Vergunningvrij /landschapswaarde / maatvoering / StAB

De wet onderscheidt sinds 1 oktober 2010 met de Wabo en het Bor twee categorieën vergunningvrij bouwen. De ene categorie is 'direct vergunningvrij' en deze staat beschreven in artikel 2 van Bijlage II van het Bor. Dit artikel biedt directe vergunningvrij-mogelijkheden die geheel los van het bestemmingsplan staan. De burger kan hier directe rechten aan ontleen en gemeente noch burens kunnen daar iets aan afdoen. Bij de andere categorie, beschreven in artikel 3, dient eerst het bestemmingsplan te worden geraadpleegd: als een bouwvoornemen in het bestemmingsplan past en aan de voor deze categorie in het Bor gegeven voorwaarden voldoet, hoeft ook geen vergunning te worden aangevraagd. Voor deze 'indirect vergunningvrije' bouwactiviteiten is het gemeentelijke ruimtelijke beleid, lees: bestemmingsplan, dus wel bepalend. Vergunningvrij is hiermee beleidsmatig ook een gemeentelijke aangelegenheid geworden.

Aanduiding Landschapswaarden; een “gezochte oplossing”. In het bestemmingsplan Buitengebied altijd gecombineerd met agrarisch. Een **landschap** is een gebied dat in zijn uiterlijk een **geheel** vormt en ontstaat door de werking van natuurlijke processen.

De eigenaar is verantwoordelijk om, inclusief vergunningvrij bouwen, binnen de maximale maataanduiding te blijven.

StAB: “Ik constateer dat er een toename van de bouwmogelijkheden is ten opzichte van het vorige plan, maar dat dit een beperkte toename is. Gezien het feit dat de bouwvlakken niet vergroot zijn, is uitbreiding van woningen en bijgebouwen ruimtelijk gezien eveneens beperkt”.

“Ik stel vast dat de beperkte bouwmogelijkheden bij de woningen in De Stoevinghe ook beperkingen met zich meebrengen voor de mogelijkheden voor nevenfuncties”.

13.1 Overgangsrecht bouwwerken omgevingsvergunning eenmalig plus maximaal 10 %?

Landschapswaarden / natuur

Het is de indieners onduidelijk of de aanduiding 'landschapswaarde' geldt voor het gehele gebied of alleen voor de bestemming 'Natuur'. De aanduiding is niet nodig, omdat het bestemmingsplan Buitengebied Raalte voldoende waarborgen kent.

De aanduiding geldt ter plaatse van het gehele **bestemmingsvlak** 'Wonen - 1 ', met uitzondering van de bestaande gebouwen. De bestemming 'Natuur', zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, valt buiten dit bestemmingsplan en biedt dan ook geen bescherming (alleen de recreatiewoningen zijn opgenomen).

Artikel 16 Natuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos;
- extensieve dagrecreatie;
- houtoogst;
- water;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuurterrein': uitsluitend een hondendressuurterrein met bijbehorende voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - challenge run': een sport- en speeltoestel ten behoeve van recreatief gebruik;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij': een kwekerij;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': tevens een veldschuur;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - graftombe': tevens een graftombe;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ponytrail': een parcours voor pony's ten behoeve van recreatief gebruik;
- 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](#);
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes.

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:

- de maximale oppervlaktelasten zoals bepaald in artikel [20.2](#) onder b of c zijn van toepassing;
- 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;
- bergingen en overkappingen mogen uitsluitend in een zone van 10 meter rond het bestemmingsvlak Recreatie –Verblijfsrecreatie - 2 worden gerealiseerd;
- van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien de omliggende percelen niet onevenredig in hun gebruik worden beperkt;
- de ruimtelijke kwaliteit van het perceel moet per saldo gelijk blijven of toenemen;
- 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.

Wonen - 1

Overeenkomstig het toekennen van de bestemming “Wonen” door de gemeenteraad in 2012 was de verwachting dat met dit bestemmingsplan de bestemming “wonen” weer hersteld wordt.

Er is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regels en systematiek van het Bestemmingsplan buitengebied, 2e correctieve herziening, vastgesteld op 19 februari 2015.

De regeling voor de woonbestemming betreft een unieke regeling, die geheel is toegesneden op de woningen in Stoevinghe en nabij camping Heino.

Daarom is gekozen een nieuwe bestemming 'Wonen - 1', die niet voorkomt in de andere bestemmingsplannen in Raalte.

Er had ook aangesloten moeten worden bij het bestemmingsplan buitengebied zoals vastgesteld op 7 juni 2012 conform het amendement van de gemeenteraad.

Unieke regeling? In haar nota van 10 oktober 2003 schrijft minister Dekker; recreatiewoningen die voor een woonbestemming in aanmerking komen moeten voldoen aan:.....

De bestemming “ Wonen – 1” komt voor in de bestemmingsplannen Heeten, Nieuw Heeten, Broekland,.....

Het beperken van bouwmogelijkheden is geregeld door het beperken van maatvoeringen. Voor zover bekend zijn er geen afwijkende regels t.o.v. wonen.

Een aparte bestemming “wonen – 1” dient geen doel.

Knip- en Plakwerk

De regels zijn zonder markering en motivatie van het knippen en plakken niet te bezien (geen reactie)

Begrippen

1.11 bedrijf	nvt
1.16 (bedrijfs)	verwijderen
1.21 dubbel	verwijderen
1.22 detailhandel	nvt
1.23 detailhandel in volumineuze goederen	nvt
1.25 gevoelige functies	nvt
1.28 kampeermiddelen	nvt
Mantelzorg	opnemen
Natuurwaarden	opnemen
Bed & Breakfast	opnemen
Paardenbak	opnemen

1.32 landschapswaarde

De aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur. ???

3.4 parkeren op eigen terrein toevoegen

bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;

het aantal slaappleatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;

nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;

de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²;

in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

Art 4 Waarde Archeologie-1 nvt

10.1 2x (bedrijfs) verwijderen

11.1 waarde archeologie-1 en -3 verwijderen

Ik dank u voor uw aandacht