

Dalfsen, 4 december 2024

Bijlage 1: situatie_rosengardeweg_07062006.pdf

Geachte leden van het college en de gemeenteraad van Dalfsen,

Er loopt momenteel een traject m.b.t. opinievorming ten aanzien van de verschillende complexen met recreatiewoningen in de gemeente.

Op 14 en 31 oktober 2024 hebben wij gesproken met een ambtelijke vertegenwoordiging over een verkenning van de toekomst van onze straat.

Inmiddels hebben wij een terugkoppeling ontvangen over de contacten die kennelijk een globale combinatie is van de reacties uit alle gebieden, waardoor de inbreng vanuit de Rosengarde onvoldoende belicht wordt. In verband daarmee vragen wij uw aandacht voor het volgende:

1. Wij hebben namens en voor de Rosengardeweg verzocht de volgende feiten/visie in te brengen:

De 54 recreatiewoningen aan de Rosengardeweg zijn vanaf 1994 (vrijwel allen) vergund permanent bewoond

32 recreatiewoningen vanaf 1994 objectgebonden voor onbepaalde tijd permanent;

9 recreatiewoningen persoonsgebonden, levenslang permanent bewoond;

3 recreatiewoningen met een mondelinge gedoogafpraak, levenslang permanent bewoond;

3 recreatiewoningen langdurig verhuurd;

6 recreatiewoningen zijn in gebruik als tweede woning voor weekend of vakantie;

1 recreatiewoning in aanbouw;

3 burger-/bedrijfswoningen;

Zie bijlage: in paars van oudsher regulier bewoond, in oranje overdraagbaar bewoond, en nadien aanvullend nog 9 persoonsgebonden + 3 anderzins permanent bewoond.

2. Geen toeristisch gebruik

Het voorgestelde toeristische verhuur Belvilla of Natuurhuisje is tegen de wil van de eigenaren. Voor de permanent bewoonde recreatiewoningen is dit logischerwijs sowieso geen optie, daarnaast is er geen recreatieve omgeving, en zijn er geen collectieve voorzieningen die recreanten tegenwoordig verwachten (kampwinkel, receptie, zwembad, speeltuin, etc.).

De eerste recreatiewoningen aan de Rosengardeweg zijn gebouwd omstreeks 1963/1964. Al vanaf een jaar of 5 à 6 daarna is het gemeentelijk beleid gewijzigd in die zin dat sinds ongeveer 1970 woningzoekenden door de gemeente zelf werden doorverwezen naar recreatiewoningen als er desgevraagd geen woning kon worden aangeboden. Dat is de basis geweest voor de permanente bewoning aan de Rosengardeweg. Begin jaren '90 was deze praktijk zodanig ingeburgerd dat er recreatiewoningen zijn gebouwd met de bedoeling om te gaan wonen; men wist niet beter dan dat dit werd toegestaan. De keerzijde daarvan was dat door de permanente bewoning aan de oude recreanten meer en meer de recreatieve omgeving werd ontnomen; dit leidde tot de noodzaak om de weg te verharderen omdat de verkeersdruk te hoog werd voor de oorspronkelijke zandweg, met gaten, kuilen, onberijdbaar rul zand en modder tot gevolg. Omstreeks 1994 was de permanente bewoning van 32 recreatiewoningen al zodanig langdurig en bestendig dat het blijvend gedogen van de bewoning onontkoombaar geworden was. Naderhand zijn er als gevolg van het toelaten c.q. opnieuw niet handhaven nog 10 persoonsgebonden woonrechten verleend, en daarna opnieuw nog eens 3 weer andere gevallen in afwijking van al het eerder afgekondigde beleid. In dat licht is het onjuist dat de gemeente in allerlei procedures tegen eigenaren/bewoners steeds weer betoogt dat aan het beleid steeds nauwgezet de hand is gehouden. E.e.a. heeft tot gevolg gehad dat de recreatieve omgeving is aangetast en uiteindelijk verdwenen vanaf ongeveer 1970, dat deze situatie

onomkeerbaar werd vanaf 1994, en dat er inmiddels ruim 30 jaar uitgebreid permanent wordt gewoond aan de Rosengarde. In de periode 2007 tot 2010 is door de gemeenteraad al besloten tot wijziging van het bestemmingsplan - teneinde een einde te maken aan de onzekerheid en rechtsongelijkheid - in die zin dat een dubbelbestemming recreatie/wonen werd toegekend zodat de eigenaren aan de Rosengarde zelf konden kiezen hoe zij hun recreatiewoning wilden gebruiken. Indertijd was de provincie hier nog geen voorstander van, en werd de besluitvorming in 2012 na een procedure bij de Raad van State alleen doorgevoerd voor de 32 woningen die in 1994 al een objectgebonden permanente gedoogstatus hadden verkregen. Sindsdien is de beperkende voorwaarde voor een dubbelbestemming in het provinciaal beleid geschrapt, en zou het raadsbesluit integraal van kracht zijn geworden. Het is nu aan de gemeente Dalfsen om het genomen besluit van 2009 alsnog gestand te doen. Het spreekt voor zich dat deze hele geschiedenis bij herhaling en uitgebreid voor onzekerheid heeft gezorgd bij recreanten en bewoners. Vanwege de voorgeschiedenis pleiten de eigenaren al langer voor het toekennen van gelijke rechten aan alle eigenaren, bv middels een dubbelbestemming, teneinde definitief een einde te maken aan de ontstane onzekerheid en rechtsongelijkheid. De eigenaren staan daarbij open voor overleg m.b.t. randvoorwaarden als goot- en nokhoogte, inhoud, en dergelijke.

3. Onderhoud en woonklimaat

De straat wordt al langer door de eigenaren behoorlijk onderhouden;

Alle voorzieningen zijn aanwezig en alle woningen hebben eigen aansluitingen;

Er is een goed woon- en leefklimaat ontstaan en dat willen de eigenaren graag behouden; er zijn in de toekomst allerlei problemen te verwachten als er onregelmatige verhuur ontstaat tussen de regulier bewoonde woningen.

Vanwege de ontstaansgeschiedenis en met het oog op toekomstige leefbaarheid verzoeken wij u voor de Rosengardeweg een uniforme regeling voor alle eigenaren te overwegen, zoals u dat in 2009 al eerder heeft gedaan.

Met vriendelijke groet,

Namens bestuur Vereniging Rosengardeweg
Natascha Kuik (voorzitter)

opgave Gen. Dalfx d.d. 7-6-2006

