

Dalfsen, 20 januari 2025

Geachte college en gemeenteraad van Dalfsen,

Wij verzoeken u kennis te nemen van onze onderstaande aanvullingen op de publicatie "Permanente-bewoning-recreatieterreinen" (3 december 2024) en presentatie daarvan in de Raadscommissie vergadering van 9 december 2024 onder agendapunt "4. Permanente bewoning recreatie terreinen".

1. Definitief geen toeristisch perspectief Rosengardeweg.

De Rosengardeweg is en blijft gezien de actuele feitelijke situatie en de wens van de eigenaren/bewoners voor zeer lange duur in gebruik als woonstraat.

Slechts op papier (bestemming recreatie) is dat niet zo.

De toeristische functie is er niet, nooit geweest en zal er ook langdurig niet komen. In ons schrijven van 4 december 2024 hebben wij vanuit historisch perspectief gemotiveerd en uitgelegd hoe de huidige situatie is ontstaan en voortduurt.

1.a Het is een illusie te veronderstellen dat een bestaande eigenaar/bewoner of een rechtsofvolger/bewoner (binnen afzienbare termijn) een permanent objectgebonden bewoonde woning aan de Rosengardeweg commercieel zal verhuren aan toeristen.

1.b De suggestie dat een eigenaar een tweede woning (weekend en vakanties) wel commercieel zal verhuren is een niet onderbouwde illusie.

2. Meermalen is vastgesteld dat wonen aan de Rosengardeweg ruimtelijk aanvaardbaar is (zie eveneens ons schrijven van 4 december 2024). Onder de Omgevingswet is ruimtelijk aanvaardbaar vervangen door "een evenwichtige toedeling van functies".

3. Het beleid heeft bij herhaling gefaald. Als gevolg van de woningnood zullen zeker de volwaardige woonhuizen steeds opnieuw permanent bewoond worden.

De afgelopen decennia hebben voldoende aangetoond dat het huidige beleid heeft gefaald.

4. Wooncohesie versterken en daarmee een goed woon-en leefklimaat, niet afbreken. Met het voorgestelde beleid van versnippering zal de bestaande cohesie als gevolg van tegengestelde belangen (wonen en kortlopende recreatieve verhuur) in de straat verloren gaan en het welzijn van bewoners onder druk komen te staan.

In onze ogen maakt de overwegend permanente bewoning als gevolg van de objectgebonden rechten (ad infinitum) 1 straat 1 functie de enige juiste oplossing voor de Rosengardeweg.

5. Voorkom criminaliteit. Ruime aan het zicht onttrokken bebouwde kavels worden bij niet permanente bewoning aantrekkelijk voor ongewenste criminaliteit en daaruit voortvloeiende maatschappelijke kosten. Zie ook de raadsnota Veilige parken van voorjaar 2024 die uw raad nog gaat behandelen.

6. Geen nieuwe verpaupering. Een gezond investeringsklimaat. Veel eigenaren in de Rosengarde hebben hun woning na 1994 gekocht en opgeknapt.

Het handhaven van de recreatieve bestemming bestendigt het risico op hernieuwde versnippering en verpaupering.

7. Passende bouwregels. Wij hebben aangegeven niet uit te zijn op grote volumes. Onze wens is bouwregels die aansluiten op de bestaande bebouwing, heden gemiddeld 374 m³ per woning en daarnaast 50 tot 100³ voor de bestaande bijgebouwen (schuren e.d.) M.a.w. het bebouwingspercentage in de Rosengarde tegenover de perceelsgrootte is verwaarloosbaar klein. De gemiddelde kavelgrootte is 3.650 m².

8. Geen hinder voor de omgeving. Wij onderkennen de belangrijke functie die de agrarische sector heeft, het is immers onze woonomgeving! Het is alleen de suggestie van een belemmering. De Omgevingswet (voorheen Wet geurhinder en veehouderij) bepaalt dat alle gebouwen met verblijfsfunctie (ruim 90% is permanent bewoond) dezelfde status/bescherming hebben:

a. (Wgv oud) geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

b. Bovendien liggen alle woningen buiten de wettelijke kritische grens geurhinder van 50 meter.

9. Voorwaarden provincie uitgangspunt (instructieregels Omgevingswet). De provincie heeft de voorwaarden tot transitie uitputtend opgenomen in haar verordening van 13 december 2023. Wij bestuderen de mogelijkheden tot investeren in de groene ruimte en wachten vooralsnog met initiatieven omdat wij in dit stadium nog niet weten of de mogelijkheid tot transformatie ons wordt geboden (aanpassing Omgevingsvisie en voorwaarden transformatie gemeente).

10. Structurele duurzame oplossing. Gezien de mogelijkheden voor transitie verzoeken wij om na te gaan onder welke voorwaarden wonen aan de Rosengardeweg kan worden gerealiseerd. Wij zien wonen oprecht als de enige passende oplossing. Elke andere oplossing is ons inziens niet structureel en duurzaam en daarmee ongewenst.

11. Transformatie is complex. Zoals het proces nu loopt (zie voorgaande inbreng) achten wij aanvullende expertise noodzakelijk. De minister heeft in een Kamerbrief van 19 december 2024 het volgende bekend gemaakt. "Begin 2025 zullen de circa 120 gemeenten een gepersonaliseerd bericht vanuit het ministerie ontvangen met de uitkomsten van het loket en de dringende oproep om de transformatiewensen van de melders serieus te nemen. In deze brief zal in ieder geval ook worden toegelicht dat – en hoe – het expertteam "Transformatie vakantieparken" van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) in opdracht van het Rijk bij transformatieprocessen kan ondersteunen. Het expertteam zal daarnaast van mij de opdracht krijgen om met de gemeenten waar de meeste meldingen zijn gedaan in gesprek te gaan over mogelijke transformaties". Dalfsen behoort tot de gemeenten die door het expertteam benadert zal worden, zodat wij u verzoeken gebruik te maken van de expertise van de RVO.

Met vriendelijke groet,
Bestuur Vereniging Rosengardeweg