

Dalfsen, 28 augustus 2023

Geachte leden van de gemeenteraad Dalfsen,

Het dossier Rosengaardeweg. Noodkreet met verzoek aan de raad om in te grijpen!

Het college wil niet

Wij hebben sedert 6 juli 2023 diverse wethouders gesproken en diverse ambtenaren over de mogelijkheden maar vooral over de onmogelijkheden rond de vigerende persoonsgebonden omgevingsvergunningen in het bestemmingsplan Recreatiewoningen en terreinen. Dan gaat het gesprek vervolgens inhoudelijk onmiddellijk over alle ins en outs met betrekking tot het sedert lange tijd slepende dossier Rosengaardeweg. In het bijzonder waarom conform de code goed openbaar bestuur het vigerende bestemmingsplan nog steeds niet aansluit op het feitelijke gebruik aan de Rosengaardeweg en dat feitelijk gebruik is wonen. Het waarom wordt niet beantwoord. Dit onbegrip veroorzaakt bij ons, en met ons zoals wij weten ook bij vele medebewoners, grote onoplosbare problemen en veel stress. Het college lijkt transitie naar wonen voor de reeds lang bewoonde huizen aan de Rosengaardeweg beslist niet te willen, zoals ons is duidelijk geworden, integendeel. En dat staat haaks op de intentie van het college vermeldt in de perspectiefnota onder het hoofdstuk Goed wonen: wij zijn op zoek naar nieuwe mogelijkheden zoals bekijken of permanent wonen in recreatiewoningen onder voorwaarde toegestaan kan worden. Een zoektocht is overigens niet nodig want de feiten met betrekking tot de Rosengaardeweg zijn allang bekend.

De Rosengaardeweg is al sedert decennia een straat waar vrijwel volledig gewoond wordt en kent nog maar een paar zogenaamde tweede woningen in gebruik. Het is ons duidelijk geworden dat de politiek nog steeds niet toe is aan het oplossen van deze zeer ongewenste situatie. De onwil wordt ook geïllustreerd door het volgende blok tekst met enkele letterlijke citaten uit de recente mailwisseling met ambtenaren namens het college.

“Rosengaardeweg is in deze tussenrapportage niet aangemerkt als niet Vitaal Park. Aanwezigheid van tijdelijke en permanente bewoning betekent niet dat een park niet vitaal is. Het staat voor de gemeente Dalfsen beslist niet vast dat er voor Rosengaarde een bestemmingswijziging aan de orde zal zijn, zo wordt met object en persoonsgebonden beschikkingen voor betrokkenen reeds voorzien in de mogelijkheid tot permanent wonen.*

Naar verwachting zal de Rosengaardeweg als “vakantiepark”/ recreatie terrein in aanmerking komen voor een ‘terrein brede’ toetsing. Ook handhaving wordt bij die toetsing betrokken.

Het College heeft de ambitie om in deze raadsperiode (< mrt’26) de toetsing uit te laten voeren en te bepalen, indien aan de orde, of en onder welke condities permanent wonen toegestaan kan worden. Wanneer het College hierover besluiten neemt en aan de Raad voorlegt is nu niet bekend.”

** tussenrapportage expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel, november 2022, opgesteld op basis van de input van de gemeente Dalfsen zelf. De gemeente wil desgevraagd haar onderbouwing echter niet verstrekken.*

Het gaat niet om persoonsgebonden beschikkingen maar om persoonsgebonden omgevingsvergunningen, een in 2012 verleende vergunning voor Dalfsenaren wonend aan de Rosengardeweg die na 1 januari 1994 doch uiterlijk 31 oktober 2003 (de peildatum) zijn ingeschreven op het woonadres van de eigen woning. In de praktijk houdt dit in dat de betrokkenen decennialang in een volwaardig eigen huis wonen, onderhouden, etc. , terwijl dit toch slechts tijdelijk is. Dat levert bij verandering van persoonlijke omstandigheden onmogelijke problemen op. Het is een lege huls. Als je een nieuwe partner hebt blijft die rechteloos, de woning moet dan worden verkocht als 2e woning, ditzelfde geldt indien je wegens andere omstandigheden moet verhuizen. Investerings kunnen niet uit, etc. Er wordt reeds voorzien in de mogelijkheid tot permanent wonen is de stelling van het college. Het college vindt dit een prima oplossing. Naar onze mening vergeet en onderschat het college dat omstandigheden in levens van mensen veranderen waardoor onmogelijk situaties ontstaan, voor de gemeente maar vooral voor de betrokkenen.

Objectgebonden beschikkingen is veel gebruikt vocabulaire. In het bestemmingsplan staat de exacte aanduiding vermeld: specifieke vorm van permanente bewoning.

Volwaardige woningen worden onttrokken aan woningmarkt

Het bezit en gebruik als tweede woning is de enige recreatieve functie in onze straat.

Nu qua aantal te verwaarlozen maar de gemeente kiest tegen de wil van de bewoners voor meer in de toekomst, en dat in deze tijd. Er hoeft alleen gewacht te worden tot de persoonlijke omgevingsvergunningen zijn vervallen ook al duurt dat decennia. De gemeente werkt desgevraagd niet mee aan het doorgeven van persoonsgebonden omgevingsvergunningen of wenst geen gebruik te maken van alternatieve mogelijkheden in de omgevingswet, waar objectgebonden uitgangspunt is. Onze inbreng dat dit tevens betekent dat in het algemeen belang veel volwaardige woningen worden onttrokken aan de woningmarkt maakte geen enkele indruk. Dat is toch echt achterhaald denken. De wethouder geeft naar eigen zeggen in de tijd voorrang aan nieuwbouw te geven, zeer prijzenswaardig en helemaal eens maar hij kan tegelijkertijd ook het lage fruit plukken. Naar ons oordeel kan geen gemeente zich maatschappelijk een dergelijke houding permitteren. De tijd heeft ons ingehaald, het hele jaar wonen en dit doorgeven aan rechtsopvolgers is in deze tijd belangrijker dan het bezitten van een volwaardige woning die uitsluitend gebruikt wordt als tweede woning en het stimuleren van het bezit van tweede woningen.

Vrijwel alle woningen in onze woonstraat worden sedert 1994 bewoond. De gemeente heeft reeds in 2010 onze straat tot wonen bestemd en exclusief voor de Rosengardeweg in de vigerende omgevingsvergunningen vastgelegd dat de woningen voldoen aan het bouwbesluit en bijkomende eisen zoals milieu, etc. Het initiatief lag bij de raadsfracties van Gemeentebelangen, PvdA en VVD. Het gebruik is niet veranderd, nog steeds worden vrijwel alle vijfenvijftig woningen permanent bewoond, al decennialang. Daarvan hebben drie woningen de status wonen zoals in het dorp, tweeëndertig woningen hebben de functieaanduiding: specifieke vorm van permanente bewoning, is overdraagbaar, met veel

onbegrijpelijke beperkingen vergeleken met wonen in het dorp of op het platteland. Tien woningen hebben voor onbepaalde tijd een persoonsgebonden omgevingsvergunning, niet overdraagbaar en langdurig tijdelijk. Daarnaast wordt er langdurig verhuurd. Slechts vier woningen zijn nog in gebruik als tweede woning. Ook zijn er daarnaast mondelinge afspraken gemaakt met wethouders over permanent wonen voor onbepaalde tijd met de toezegging dat er niet gehandhaafd wordt. Dat laatste kan uitsluitend vooruitlopend op legalisatie (InfoMil.nl.). Pleisters plakken is het bestaande beleid, de ellende van 1994 is weer actueel. Het effect van dit beleid is een slechte (rechts)positie voor de bewoners en onnodig veel werk en kosten voor de gemeente.

De gemeente maakt de klus niet af ondanks dat de oplossing al beschikbaar is. Verder dralen is geen optie.

Er hoeft niet getoetst of bekeken te worden, alles is al bekend. Mailwisseling en gesprekken gedurende de afgelopen tien jaar door onze bewonersvereniging met betrokken ambtenaren en wethouders ten spijt. Positieve intenties ten overvloede. Wij moesten vooral geduld en vertrouwen hebben. De vertrouwensbasis is nu volledig weg.

De provincie verwijst naar de gemeente als bevoegde instantie en dat klopt, andere buurgemeenten herbestemmen wel.

Het college kan vandaag een besluit nemen over onze toekomst: de Rosengardeweg tot wonen bestemmen en dat direct aansluitend laten uitwerken in overleg met de bewonersvereniging en de omgeving. Minister De Jonge heeft geld en expertise voor transformatie aan gemeenten beschikbaar gesteld. In de nieuwe omgevingswet per 1 januari 2024 is herbestemming tot wonen zelfs gemakkelijker, de mogelijkheid van toepassing van de zogenaamde verkorte procedure en objectgebonden worden dan uitgangspunt. De peildatum gekoppeld aan persoonsgebonden omgevingsvergunningen komt te vervallen. Zie de openbare brief van minister De Jonge aan de Tweede Kamer over Handhaving op Vakantieparken (open.overheid.nl) van 14 juli 2023. Wij hebben de wethouder vruchteloos gevraagd ten behoeve van onze herbestemming, als het dit jaar niet meer lukt, van deze nieuwe mogelijkheden gebruik te maken.

De omgevingswet betekent dat het omgevingsplan Rosengardeweg afgestemd dient te worden op de directe fysiek leefomgeving en vice versa en heeft daardoor geen enkele relatie met andere zogenaamde recreatieterreinen. Dit betekent geen precedentwerking met betrekking tot andere recreatieterreinen.

En dan wanneer: pas in maart 2026, een maand eerder? De behoefte is gisteren. Wij krijgen als reactie dat het te druk is, tja hoe zou dat toch komen? het was druk, het is nu druk en het blijft druk met de huidige aanpak, er is altijd een personeelstekort.

Verzoek tot ingrijpen, geen blokkade

Alles wat u binnenkort verder afsprekt met het college, over het zoeken naar nieuwe mogelijkheden, bekijken, toetsing, de tijdsplanning of wat dan ook met betrekking tot de actualisatie bestemmingsplan Recreatiewoningen en terreinen kan in de tussenliggende

periode een blokkade betekenen voor bewonersinitiatieven onder de nieuwe omgevingswet. Afspraken onder de oude wetgeving werken namelijk 1 op 1 door zoals de wethouder ons aangaf onder de nieuwe omgevingswet, ingaande 1 januari 2024. Het onderwerp actualisatie bestemmingsplan Recreatiewoningen en terreinen staat op de gemeentelijke website in oktober a.s. op de agenda vermeld.

Wij verzoeken u met klem in te grijpen. Kortom geen afspraken die via doorwerking een blokkade veroorzaken, maar wel afspraken die een einde maken aan de 30-jarige politieke soap Rosengardeweg. Een zoektocht is overbodig. Het verzoek aan de raad is: besluit het bestemmingsplan om te vormen naar wonen (bekrachtigen van het feitelijk gebruik), afgestemd op de omgeving, onder regie van de gemeente en in samenwerking met de bewonersvereniging.

Met vriendelijke groet,

Familie , Rosengardeweg