

## **Beleidsnotitie 'Landelijk wonen in solitaire recreatiewoningen het buitengebied Hessum'**

### **Vooraf:**

Ondergetekenden zijn verenigd in de initiatiefgroep 'Comité Permanent Wonen Hessum'.

We zijn op de hoogte van uw plannen voor beleidsontwikkelingen in het buitengebied voor o.m. permanent wonen en denken daar een bijdrage aan te kunnen leveren door middel van deze beleidsnota.

### **Inleiding**

Deze beleidsnotitie is een vervolg op de "Vitaliteitsscan - Bosweg, Fazantenbosweg, Markeweg en Hessumseweg" die wij eerder hebben laten uitvoeren door 'Bureau voor Ruimte en Vrije tijd'.

Enkele belangrijke conclusies uit dit stuk:

-Er is geen sprake van een 'park' maar van een gebied, met individuele woningen.

-De kwaliteitsscore van het gebied is licht negatief als men het vanuit recreatief perspectief bekijkt. Maar de woningen zijn goed onderhouden, hebben een eigen postadres en liggen aan goed onderhouden openbare wegen. Versterking van recreatieve functies heeft nauwelijks toekomstperspectief, temeer daar de eigenaren vooral een woonwens hebben.

-Als meest geschikte toekomstscenario ziet het bureau een gecombineerde functie van verblijfsrecreatie en wonen.

Wij denken dat dit scenario een positieve bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling van het gebied globaal tussen rechteren en Vilsteren.

### **Kader**

In het buitengebied zijn belangen van de agrarische sector, bosbouw, duurzaam toerisme en natuur goed verankerd. Daarnaast is te zien dat 'wonen' aan belang wint- Ondermeer via 'Rood voor Rood' regelingen, maar ook via de ambities van landgoederen. Hierbij wordt voornamelijk een hoog marktsegment bediend, hetgeen tot uiting komt in hogere bouwkosten en/of hoge erfpachtkosten. In nieuwe bouw- en woon- ontwikkelingen wordt zichtbaar dat vooral dit hogere segment aan bod komt.

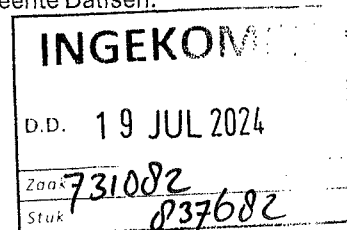
In een dergelijke omgeving, en met name in ons gebied, is het van groot belang dat bij grotere fysieke woonafstand de sociale samenhang en sociale veiligheid worden gewaarborgd en ontwikkeld. Van oudsher vond dit plaats door 'Noaberschap' waarbij men binnen een buurtschap kon rekenen op allerlei vormen van bijspringen en andere hulp van buurtgenoten. Deze historische noaberschap verdwijnt door o.m. ontkerkelijking en individualisering in de samenleving. Langzamerhand ontwikkelen zich nieuwe vormen die zich o.m. laten zien in voedselcoöperaties, ideeën voor zorgcoöperaties, ouderengroepen en buurtbijeekommen op allerlei terrein in het buitengebied. Daarnaast is er een actieve buurtvereniging die deze ontwikkelingen ondersteunt.

Voor een evenwichtige, toekomstgerichte ontwikkeling lijkt het van groot belang dat er ruimte ontstaat voor woningen in een pluriform middensegment, dat lijkt te bestaan uit starters, 50+ers die kleiner willen wonen en in het algemeen mensen die voor zichzelf een toekomst zien in het buitengebied, in contact met natuur en een landelijke leefwijze (moestuyn, boomgaard, huisdieren, eigen stukje bos..)

In onze omgeving wordt zichtbaar dat er wordt meegedacht in nieuwe woonvormen: Op enkele plekken worden 'boeren erf woningen' gerealiseerd en andere experimenten geëntameerd.

### **Advies:**

Toekomstgerichte versterking van het buitengebied biedt kansen en mogelijkheden voor alle betrokkenen en behoeft een meebouwende ondersteuning door overheden. Hier liggen kansen voor de gemeente Dalfsen.



In deze context is bovendien meer behoefte aan permanente bewoning van recreatiewoningen (zoals op dit moment wordt geïnventariseerd door het ministerie). De huidige situatie laat in ons gebied tussen Vilsteren en Rechteren een pluriforme, schijnbaar willekeurige- en restrictieve gunningssituatie zien- Een situatie waarin de behoefte aan gunning vrij groot lijkt en de mogelijkheden zeer beperkt: De gemeente is autonoom in regelgeving en stelt paal- en perk. Door meer transparantie in een heldere gunningsstrategie kan hier verbetering in worden gerealiseerd die helder is voor alle betrokkenen en zo in een win- win situatie kan resulteren.

Door gebruik te maken van de specifieke situatie die aan de orde is bij een permanente 'objectgebonden woonvergunning in een recreatiewoning op een perceel' kan continuïteit van agrarische bedrijfsvoering worden gewaarborgd, en bovendien een redelijke regeling bij waardeestijging bij eigendomswisseling worden getroffen. Daarmee kan worden tegemoetgekomen aan twee veel gehoorde bezwaren: 'Permanente bewoning kan leiden tot ongewenste problemen voor Agrarische bedrijfsvoering inzake Hinderwet e.d.' en 'omzetten van recreatiebestemming naar woonbestemming leidt tot een onredelijk prijsvoordeel in geval van eigendomswisseling.'

Het huidige beleid kenmerkt zich door terughoudendheid en handhaving, terwijl er mogelijkheden zijn om te bezien wat de behoeften zijn bij 'landelijk wonen in het buitengebied': Zo valt te verwachten dat bewoners die dit woontype ambiëren een bepaalde ruimtebehoefte hebben die past bij de woonwens, zoals een kasje bij een moestuin, een bijenstalletje, een schuur voor bos- hout- of tuingereedschap, en een overkappinkje over een houtstapel. Voor een positieve ontwikkeling is een ruimere blik op omgevingsvergunning belangrijk.

#### **Conclusie:**

De gemeente Dalfsen heeft de kans en de mogelijkheden om een positieve rol te spelen in de toekomstgerichte ontwikkeling van landelijk wonen in het buitengebied van Hessum. Door een gecombineerde functie van verblijfsrecreatie en wonen te ondersteunen, een heldere gunningsstrategie te hanteren en ruimere omgevingsvergunningen mogelijk te maken, kan er een win-win situatie ontstaan voor alle betrokkenen.

Ondergetekenden verzoeken de raad om deze brief met onze argumenten te betrekken in het te ontwikkelen woonbeleid en de te ontwikkelen visie op het buitenbeleid.

Wij zouden graag in de gelegenheid worden gesteld één en ander nader toe te lichten en zien uw reactie graag tegemoet.

Namens het comité:

D  
Markeweg  
7722HD Dalfsen

[@planet.nl](mailto:planet@planet.nl)

J en M

[@gmail.com](mailto:planet@gmail.com)

J  
P  
R  
J  
D  
J  
H en R  
S  
L  
M