

715188 /

INGEKOMEN 29 JAN. 2024

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Dalfsen
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

Dalfsen, 24 januari 2024

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan recreatieterreinen en –recreatiewoningen, actualisering 2023

Geachte leden van de gemeenteraad van Dalfsen,

Graag leggen wij hierbij onze zienswijze aan u voor. Wij vragen u hiermee om het op 19 december jl. ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan recreatieterreinen en –recreatiewoningen op enkele punten aan te passen.

In de toelichting in de begeleidende raadsmemo (voor raadsbehandeling op 22 januari 2024 geagendeerd) lezen wij het volgende.

Het gaat hierbij vooral om het herstellen van enkele omissies of fouten in het bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of nieuw beleid in dit bestemmingsplan meegenomen. Dit betekent dus ook dat bijvoorbeeld het toestaan van permanente bewoning of het omzetten van recreatiewoningen naar een reguliere woonbestemming geen onderdeel is van dit bestemmingsplan. Dit loopt via een apart traject.

Wij vinden het positief dat u een apart traject in gang heeft gezet waarin het omzetten van recreatiewoningen naar een reguliere woonbestemming mogelijk wordt gemaakt. U heeft als gemeenteraad het legaal kunnen wonen aan de Rosengardeweg al in 2010 bij het vaststellen van het voorgaande bestemmingsplan als ruimtelijk aanvaardbaar beargumenteerd en gekwalificeerd.

Wij dringen er sindsdien namens alle eigenaren en bewoners op aan om dit ruimtelijk gebruik in het bestemmingsplan positief te bestemmen en de bestemming voor alle eigenaren definitief gelijk te trekken zodat een einde komt aan de ongelijkheid en onzekerheid.

Voor meer dan de helft van de percelen geldt sinds 1994, inmiddels 30 jaar, dat het recht om te wonen (ad infinitum) kan worden overgedragen aan opvolgende eigenaren, zodat in de Rosengarde terugkeer naar overwegend recreatie c.q. een recreatieve omgeving niet meer te verwachten is. Ook de Provincie Overijssel heeft in 2020 haar beleidsregels aangepast, waarmee het uitzicht op een woonfunctie logisch is geworden. Dit perspectief blijkt ook uit overleg tussen de toenmalig voorzitter van onze eigenarenvereniging en wethouder Schuurman (zie bijgaand e-mail).

Wij hopen dat met alle recente signalen de door de eigenaren van de woningen aan de Rosengardeweg sinds tientallen jaren gevraagde omzetting naar een woonbestemming (of dubbelbestemming) voor de gehele Rosengardeweg nu binnen afzienbare tijd onder de nieuwe omgevingswet zal worden gerealiseerd.

Zoals hierboven al vermeld heeft u als gemeenteraad het legaal kunnen wonen aan de Rosengardeweg al in 2010 bij het vaststellen van het voorgaande bestemmingsplan als ruimtelijk aanvaardbaar beargumenteerd en gekwalificeerd. Dat neemt niet weg dat de bedrijven in onze omgeving door de jaren heen als gevolg van landelijke ontwikkelingen regelmatig verrast zijn met voor hen negatieve tussentijdse wijzigingen in ontwikkelingsperspectief of regelgeving. In onze straat leeft het besef dat perspectief voor ondernemers belangrijk is voor de toekomst van het gebied. Ontwikkelingen in het buitengebied dienen in de toekomst ook in onze ogen geen belemmering te vormen voor o.a. de omliggende agrarische bedrijven. Wat nu toegestaan is voor omliggende bedrijven dient zeker gesteld te worden voor de toekomst. Daar denken wij graag in mee.

In de Rosengarde zijn er zoals gemeld 32 woningen met objectgebonden overdraagbare woonstatus. In het ontwerp is de recreatieve bestemming in stand gelaten, en bij de 32 percelen met een objectgebonden gedoogbeschikking is alleen voor het bouwvlak/gebouw de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen / permanente bewoning' opgenomen. Dit wijkt af van de in bestemmingsplannen gebruikelijke aanduiding voor woningen, daar wordt de bestemming 'wonen' aangeduid voor het gehele perceel inclusief het bouwvlak/gebouw. Deze aanduiding zou naar onze mening ook in de Rosengardeweg moeten worden gebruikt, aangezien zelfs nu na 30 jaar beëindiging van de bewoning (ooit) als gevolg van de overdraagbare gedoogbeschikkingen niet meer te verwachten is.

Omdat het hier gaat om versnipperde eigendom zonder centrale voorzieningen verzoeken wij het Expertteam Transformatie Vakantieparken te raadplegen, zodat oplossingen kunnen worden verkend die rekening houden met alle betrokken belangen.

Wij hebben begrepen dat ook enkele van deze 32 eigenaren een eigen zienswijze aan u voorleggen, en ook deze zienswijze steunen wij als verenigingsbestuur namens al onze leden van harte.

Wij verzoeken u gezien het voorgaande de functieduiding van de woningen van de 32 eigenaren in de Rosengardeweg met de bestemming 'specifieke vorm van wonen / permanente bewoning' te wijzigen in 'wonen' zoals dat in bestemmingsplannen gebruikelijk is indien de feitelijke functie wonen is en blijft.

Wij zien uw besluit graag tegemoet.

Met vriendelijk groet,

N

voorzitter Vereniging Rosengardeweg

p/a Rosengardeweg
Dalfsen

Bijlage: E-mail inzake overleg Vereniging Rosengardeweg met Wethouder A. Schuurman 18.06.2020

1

@gmail.com

Van: < > @dalfsen.nl>
Datum: donderdag 18 juni 2020 10:20
Aan: @gmail.com>
Cc: "André Schuurman" < @dalfsen.nl>
Onderwerp: RE: Omgevingsverordening Overijssel 2017

Geachte heer

Wethouder Schuurman is van mening dat de huidige recreatiewoningen aan de Rosengardeweg geen duurzaam recreatief toekomstperspectief hebben. Artikel X.11.8 van de op 3 juni door PS vastgestelde beleidsregels zijn van toepassing (deze zijn in uw bezit).

Daarmee kan in het kader van transformatie aan deze "recreatiewoningen" een andere, passende functie worden toegekend. Een woonfunctie ligt dan het meest voor de hand.

Dit uitgangspunt wordt meegenomen in de Omgevingsvisie die in 2021 wordt vastgesteld. Daarmee komt er zicht op een woonbestemming voor alle recreatiewoningen aan de Rosengardeweg. Vanzelfsprekend zal zowel het College van B&W als de gemeenteraad hiermee moeten instemmen (disclaimer); aan deze mededeling kunt u geen rechten ontlenen.

Als u nog vragen heeft kunt me bellen.

Met vriendelijke groet,

H
Adviseur Ruimtelijke Ordening

Tel: 06

Email: [@dalfsen.nl](mailto: @dalfsen.nl)

Web: www.dalfsen.nl

Afwezig: donderdag en vrijdag
