

Dalfsen, 22 november 2021

Aan: de gemeenteraad van Dalfsen,
Postbus 35,
7720 AA Dalfsen.
C.c. College van Burgemeester en Wethouders.

Van: Vereniging De Rosengardeweg, Dalfsen

Betreft: Zienswijze t.a.v. de van 14 oktober tot en met 25 november 2021 ter inzage liggende Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Dalfsen.

INGEKOMEN	
25 NOV. 2021	
Zaak 645563	Stuk 481808
Afdeling	

Geachte raadsleden, geacht college,

Vereniging De Rosengardeweg bestaat uit circa 50 leden (huishoudens) en vertegenwoordigt, op enkele uitzonderingen na, alle bewoners van deze leefomgeving. De vereniging stelt zich ten doel om de bewoners de mogelijkheid te bieden tot onderling overleg over en afstemming van voor hen van belang zijnde zaken. Leden steunen het bestuur in het bewaken van de goede orde en optimale leefbaarheid. In constructieve saamhorigheid ontwikkelen wij initiatieven, onderhouden als bestuur namens de bewoners contact met bevoegde autoriteiten en bespreken namens hen ingediende voorstellen.

Wat bij het lezen van de inleiding van deze Visie meteen opvalt is de uitnodigende en meegaande toon waarmee de gemeente zich richt tot de burgers en het bedrijfsleven. C'est le ton qui fait la musique en deze toekomstmuziek klinkt alleszins inspirerend en het is verheugend dat het lokaal bestuur daarmee een vervolg geeft aan de in het Coalitieakkoord van 2017 toegezegde wijze van beleidsvoering. Om de reikwijdte ervan wat nader te concretiseren citeren wij enkele elementen ervan globaal samenvattend als volgt: :

- De gemeente Dalfsen staat voor sociale samenhang, heeft duurzaamheid centraal staan, trekt als gemeente samen op met inwoners en ondernemers en hecht grote waarde aan de participatiesamenleving.
- De inwoners staan centraal, de gemeente faciliteert en geeft meer verantwoordelijkheid aan burgers en ondernemers. Een uitnodigende houding om samen te werken staat bij ons voorop. Daarbij past vertrouwen, minder regels en maatwerk (toepassing).
- Op de toekomst gerichte renovatie van gebouwen en natuurlijke omgeving kan op onze sympathie en medewerking rekenen, waarbij zuinig omgaan met de beschikbare ruimte uitgangspunt is.
- Alles uiteraard binnen bestaande redelijke mogelijkheden en (toekomstige) maatschappelijke doelmatigheid.

Het zal niemand verbazen dat punt 9 onder 1.4.1 Strategische keuzes (op pag. 16 links bovenaan in deze Visie) onze speciale aandacht heeft getrokken. Deze zin, waarin aan de gemeente wordt toegestaan en in overweging wordt gegeven om complexen van recreatief bestemde woningen die niet als zodanig gebruikt worden en in het toeristisch verkeer geen functie vervullen, te transformeren naar een woonbestemming. Als zodanig kunnen ze worden toegevoegd aan de veel te krappe woningmarkt en wordt voorkomen dat mensen tevergeefs moeten zoeken naar een woning, terwijl een daartoe geschikte woning niet normaal mag worden bewoond of verhuurd.

.../2

De betreffende zin is ontleend aan de vorig jaar formeel gewijzigde provinciale Omgevingsverordening, tot stand gekomen na eerder overleg tussen Rijk en provincies. Met de PS fracties van Overijssel hebben wij als Vereniging hierover intensief contact gehad.

Onder 1.5.1. wordt aansluitend daarop de vraag voorgelegd 'welke concrete ambities zijn te koppelen aan concreet gebied of plek'. Vervolgens wordt vermeld dat deze in hfdst. 2 te vinden zouden zijn. Wij komen in hfdst. 2 het gebied Rosengaardeweg niet tegen en dit kan o.i. gemakkelijk worden uitgelegd als 'niet benoemd, dus niet geselecteerd', vooral ook vanwege het woord 'concreet'.

De vertegenwoordigster van de gemeente op de inloopbijeenkomst in Oudleusen, mv. Gorter, benadrukte dat dit niet de bedoeling en de juiste uitleg was en wij nog steeds in aanmerking daarvoor zouden kunnen komen. Wij hebben deze geruststelling met dankbaarheid geaccepteerd, maar blijven niettemin van mening dat een duidelijker formulering gewenst is in overeenstemming met de plannen van de gemeente in deze kwestie. Om het wat concreter uit te drukken, maar zonder onbescheiden te willen zijn, vragen we ons af wat de reden is waarom wij in hfdst. 2 niet zijn benoemd.

Het betreft namelijk een reeds lang aan de orde zijnde aangelegenheid met diverse, ook recente, contacten met de gemeente en een uitvoerig dossier, waarin wij ons met argumenten onderbouwd standpunt duidelijk hebben verwoord. Aldus zou het niet redelijk zijn om te stellen dat wij niet voldoende input aan deze Omgevingsvisie hebben geleverd en dat men ons als gevolg daarvan 'over het hoofd heeft gezien'. Ook uit de mails van de heer Lammertsen hebben wij gemeend te mogen begrijpen dat ons voorstel, een transformatie naar een woonbestemming, in de Omgevingsvisie aan de orde zou worden gesteld.

Deze Omgevingsvisie tracht de bestuurlijke weg tot 2040 te verkennen en in acht genomen hoe de afgelopen tien jaar zijn verlopen is dit een hachelijke taak. Het siert de gemeentelijke organisatie dat zij deze uitdaging met verve heeft aanvaard.

We hadden echter ook de hoop en verwachting dat wij daarin op de hoogte zouden worden gesteld m.b.t. wat wij de komende jaren, te beginnen met 2022, zouden kunnen verwachten voor wat betreft de voornemens van de gemeente, respectievelijk het toekomstperspectief van onze woonomgeving.

Wellicht zijn we daarin wat te voorbarig maar we menen aan de huidige situatie in Nederland, welke wij onderstaand nader zullen toelichten, enige gevoel van urgentie te mogen ontlennen

a) Dit gebied voldoet in alle opzichten aan de criteria van de provinciale Verordening.

-Uit gesprekken met de wethouder en de heer Lammertsen en mails van laatstgenoemde wordt duidelijk dat er met hen geen verschil van mening bestaat over het feit dat de Rosengaardeweg geen recreatiegebied is en toeristisch geen enkele functie vervult.

Uit contact met woordvoerders van PS is gebleken dat zij dit gebied geschikt vinden om als 'pilot project' te dienen voor een geslaagde transitie naar een toekomstbestendige woonwijk, gesitueerd in het dorpsrandgebied en gelegen in de richting waarin toekomstige uitbreiding wordt overwogen.

Er zullen zich bij deze transformatie serieuze problemen aandienen, er zal veel overleg, tijd en maatwerk nodig zijn om alles zoveel mogelijk naar algemene acceptatie en tevredenheid geregeld te krijgen, maar we zijn er vast van overtuigd dat dit voor de toekomst verreweg de beste optie is. Diverse Gelderse gemeenten hebben daar vorig jaar al voor gekozen en de raad van Hardenberg heeft Moscou het voordeel van de twijfel gegeven om constructief bezig te kunnen zijn om hun eigen leefomgeving verder in positieve zin te ontwikkelen.

b) Wat is het alternatief?

-Als we hier maatschappelijk ooit voor moeilijke opgaven hebben gestaan, waarbij de goede wil en medewerking van alle deelnemers van groot belang is om succesvol te opereren, dan is het heden ten dage wel. Vooral de klimaatmaatregelen zullen in een gebied als de Rosengardeweg, met zijn huidige formeel amorfe woonstructuur, naar onze inschatting extra problemen geven en de onderlinge verschillen nog extra verscherpen.

Om de voorgenomen doelstelling te kunnen verwezenlijken is psychologisch, maar vooral ook financieel, perspectief nodig. Dat er bij niet realisering van ons voorstel van diverse kanten minder animo zal zijn, lijkt een voor de hand liggend menselijk gegeven.

Een evidente constatering is dat er pas bereidheid tot investering in de woning is wanneer dit op adequate wijze in de verkoopwaarde kan worden gecompenseerd. Het is een simpele pay-back issue. Dit is geen argument van vandaag of gisteren: het speelt al decennia een belangrijke rol in ons systeem van recreatiewoningbeleid en schijnt een moeilijk te accepteren gegeven. (En dan gaan wij nog voorbij aan het feit dat in veel gevallen banken niet bereid zijn om voldoende middelen voor een noodzakelijke opknapbeurt beschikbaar te stellen.)

Maar de voortdurende krantenberichten over aan lager wal geraakte parken liegt er niet om. (Caluna o.a.) Het klinkt paradoxaal maar het lijkt zeer aannemelijk dat het feit, dat de Rosengarde hierop een uitzondering vormt, het gevolg is van de constatering dat de gemeente in de loop van de jaren zo verstandig is geweest om toe te staan dat er volwaardige woningen en geen 'zomerhuisjes' werden gebouwd en dat door gedoging overgangsrechtelijk al in een vroeg stadium perceelsgebonden permanente bewoning toegestaan was. Daardoor wordt thans een transitie naar een woonwijk ook logischer en minder gecompliceerd. Wij vrezen dat niet iedereen het met deze conclusie eens zal zijn.

c) Ruimte voor gedachtenuitwisseling en overleg.

-Wie de provinciale Verordening nauwkeurig leest kan vaststellen dat wordt getracht daarmee zeven doelstellingen te verwezenlijken. Dat geeft al aan hoe breed en intensief de reikwijdte van deze regelgeving praktisch gezien in werkelijkheid is. In dat licht bezien valt op hoe lichtzinnig soms conclusies worden geformuleerd waarin wel erg gemakkelijk wordt voorbijgegaan aan de daaraan ten grondslag liggende aspecten. Een dergelijke benadering zal o.i. in zijn algemeenheid niet bijdragen aan een oplossing van deze problematiek. Wij zijn erg ingenomen met de wijze waarop de gemeente in paragraaf 3.3 op blz. 46 aangeeft bereid te zijn persoonlijk met initiatiefnemers overleg te voeren over hun plannen. We zullen graag gebruik maken van deze uitnodiging en verheugen ons erop de inhoud van deze zienswijze met (een) vertegenwoordiger(s) van de gemeente te kunnen bespreken...

d) Tot besluit

-Een kwestie als deze staat doorgaans niet op zichzelf en teneinde tot een redelijke beoordeling ervan te komen speelt ontstaansgeschiedenis en referentiekader een wezenlijke rol. Voor degenen die niet bekend zijn met de voorgeschiedenis van de Rosengardeweg, hebben wij navolgend, ter aanvulling, de belangrijkste gebeurtenissen op een rij gezet en voorzien van naar ons inzicht zo feitelijk en objectief mogelijk commentaar. Waar men het dan al of niet mee eens kan zijn.

Belangrijk onderdeel van dit referentiekader is o.i. de nota van mv. mr. C.M.A. Delissen-Buijnsters van 17.01.2011, waarin zij uitvoerig het standpunt van de gemeente Dalfsen ten aanzien van de Rosengardeweg uiteenzet en waarop we hierna nog kort zullen ingaan.

Uit onderzoek in 2004 door mr. J. van der Grinten, deskundige van Bureau Stibbe, die door onze Vereniging om advies werd gevraagd, bleek, dat ten gevolge van een wijziging van het Rijksbeleid, de Rosengardeweg het enige complex van woningen met een recreatieve bestemming in deze gemeente was dat, niet gelegen in de EHS, integraal voor wijziging naar permanente bestemming in aanmerking kwam. Dit beleid werd geïntroduceerd door het Kabinet Balkenende II met de brief van de minister van VROM van 11 november 2003, waarin het toekomstig beleid en de voorwaarden voor een bestemmingswijziging duidelijk en uitputtend werden omschreven en vervolgens in de Nota Ruimte werden vastgelegd. Wij moesten echter wachten tot mei 2007 alvorens onze aanvraag aan de gemeenteraad werd voorgelegd. .../2

In een Commissievergadering van 14 mei 2007 werd hierover gestemd en daarbij bleek dat 18 van de 21 raadsleden voorstander waren van een actualisering van bestemmingsplan Rosengardeweg en het daarin opnemen van de mogelijkheid van permanente bewoning. Dit werd uitgebreid gepubliceerd in de Zwolse Courant. Bevolking op de hoogte, bewoners blij met deze toezegging.

Op 18 oktober 2010 werd een overeenkomstig bestemmingsplan Rosengardeweg door de gemeenteraad vastgesteld en vervolgens gepubliceerd in de Staatscourant op 7 december 2010.

Inmiddels was 1 oktober 2009 de provinciale Omgevingsverordening van kracht geworden, die aan gemeenten elke bevoegdheid tot bestemmingswijziging van recreatiewoningen verbood, tenzij het gebied was gelegen in of grenzend aan het stads- of dorpsrandgebied. Algemeen werd aangenomen, ook o.g.v. de tekst van de provinciale Omgevingsvisie 2009, dat de Rosengardeweg onder deze uitzondering viel, maar dit werd door GS betwist en GS werden, zonder onderzoek ter plaatse en zonder op de reële situatie gebaseerde motivering, door de Raad van State in het gelijk gesteld.

Door deze uitspraak werd een reeds bestaande tweedeling definitief en ging vervolgens over in een vierdeling: al of niet perceelsgebonden status en al of niet woonachtig vóór 31.10.2003. Dus vier verschillende 'soorten burgers' qua rechtspositie onder nagenoeg gelijke woon- en omgevingsomstandigheden. En zonder dat naar buiten toe duidelijk is van welke groep men deel uitmaakt. Ook GS hebben, in een brief aan onze Vereniging, te kennen gegeven dit een verwarrende en onwenselijke situatie te vinden.

En wat heeft dit alles te maken met het criterium van 'de zorg voor een goede ruimtelijke ordening' (Wro), waaraan het bestemmingsplan zijn rechtskracht ontleent? De komende Ow trekt dit criterium nog strakker aan: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Wat is er evenwichtig aldaar aan de huidige functietoedeling, anders dan een gangbare woonfunctie, in overeenstemming met de maatschappelijke behoefte?

Al spoedig bleek na 2009 dat de provinciale Verordening, wat dit verbod op recreatiewoning beleid betreft, niet goed doordacht was en zijn doel pijnlijk voorbij schoot. Alleen de gemeenten zitten dicht genoeg op de situatie om indien gewenst de juiste maatregelen te kunnen nemen. En een beleid met alleen dwang zonder evenwichtige afweging blijkt in de praktijk contraproductief. In minder dan tien jaar moest het provinciaal beleid volledig worden omgegooid en moest een ingrijpende sanering van 'slechte parken' plaats vinden, waarvoor de provincie een budget van 400.000 euro reserveerde. .../5

Wat betreft de eerder genoemde nota van mv. mr. C. Delissen, zouden we kort samengevat, willen vermelden dat zij, wat het standpunt van de gemeente betreft, het volgende concludeert.

- 1.. De Rosengardeweg is geen recreatiegebied en leent zich daar ook niet voor.
- 2.Er wordt in zeer overwegende mate permanent gewoond en daarom ligt een positieve bestemming in de rede.
3. Het is gelegen in het dorpsrandgebied
4. Het is qua aard een gebied op zich en niet vergelijkbaar met andere recreatief bestemde gebieden in de gemeente. Er is geen sprake van precedentwerking.

Namens leden en bestuur van de Vereniging Rosengardeweg

Addendum

Dalfsen, 23 november 2021

Aan: de gemeenteraad van Dalfsen,
Postbus 35,
7720 AA Dalfsen.
C.c. College van Burgemeester en Wethouders.

Van: Vereniging De Rosengardeweg, Dalfsen

Betreft: Zienswijze t.a.v. de van 14 oktober tot en met 25 november 2021 ter
inzage liggende Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Dalfsen.

Geachte raadsleden, geacht college,

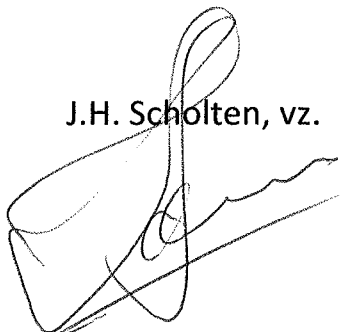
Wij hebben als vereniging van alle eigenaren van de Rosengardeweg geconstateerd dat in de voorliggende ontwerp OmgevingsVisie het voornemen is opgenomen om recreatieterreinen die niet als zodanig meer gebruikt worden of kunnen worden om te kunnen vormen naar woongebieden. Daar kunnen wij ons uiteraard goed in vinden. Tijdens de inloop bijeenkomst in de Wiekelaar in Oudleusen heeft mevrouw Gorter ons verzekerd dat een dergelijke ontwikkeling naast twee andere gebieden zeker ook te verwachten valt voor de Rosengardeweg. Zoals u weet is dit een wens die al zeer lang bij ons speelt en waar over wij al zeer veel informatie met u uitgewisseld hebben. Deze informatie kunt u dan ook als onderdeel van onze zienswijze beschouwen. Zo nodig sturen wij u een overzicht van alle relevante informatie.

Wij zien er naar uit om na de vaststelling van deze OmgevingsVisie als eigenaren met u in overleg te treden over het normaliseren van het integraal wonen aan de Rosengardeweg, en vragen u dan ook om de Rosengardeweg met voorrang op uw agenda te plaatsen.

Indien u nog nadere informatie van ons wenst te ontvangen horen wij dit graag van u. Wij wensen u veel succes bij het vaststellen van een mooie en toekomstgerichte OmgevingsVisie voor de gemeente Dalfsen.

Namens leden en bestuur van de Vereniging De Rosengardeweg.

J.H. Scholten, vz.



G.E.J. Hollak, secr.

