



Verkenning permanent wonen in recreatiewoningen

Beleid handhaven of verruimen?





EEN TERUGKEREND VRAAGSTUK

Permanent willen wonen in voor recreatie bestemde woningen,
is van alle tijden.

Het is een vraagstuk dat zal blijven terugkomen.

Eens in de zoveel jaren komt dit vraagstuk opnieuw op de bestuurlijke
agenda, zo ook in deze Collegeperiode (< mrt.'26)

Ter illustratie: o.a. Raadsvoorstel van 2007



AANLEIDING

- **CUP/ PPN'24:**
Wij voeren een terughoudend beleid voor permanent wonen op recreatieterreinen. Voor terreinen waar het recreatieve karakter sterk is afgenomen, toetsen wij de recreatieve waarde en onderzoeken wij of en onder welke condities permanent wonen toegestaan kan worden. In deze raadsperiode, voor maart 2026, is er duidelijkheid of en onder welke voorwaarden recreatiewoningen een permanente woonbestemming kunnen krijgen.
- Vragen van met name bewoners clusters recreatiewoningen
- Biedt Provinciaal beleid 'Vitale vakantieparken' ruimte?
- Draagt toestaan bij aan het verminderen van woningentekort?



DOEL

- Visie op permanent wonen in recreatiewoningen
- Beleid dat duidelijk, handhaafbaar en toekomstbestendig is
- Eenduidige antwoorden op vragen
- Einde van discussie met inwoners: dit is de regel in Dalfsen, zo voeren we die uit.



Het verschil tussen een CLUSTER RECREATIEWONINGEN en een VAKANTIEPARK

Vakantiepark:

- Bedrijfsmatige exploitatie
- Veelal in één hand
- Voorzieningen

Recreatiewoning (cluster/solitair)

- Cluster: meerdere recreatiewoningen op een terrein
- Oorspronkelijk Veelal bedoeld als tweede woning of verhuurobject
- Particuliere kavels
- Ontbreken van centrale voorzieningen



HUIDIGE BELEID

Uitgangspunt van provincie en gemeente is behoud, bevorderen en revitaliseren recreatiefunctie.

- Gemeentelijk: recreatie tenzij, afweging andere belangen, kwaliteitsimpuls omgeving
- Provinciaal: recreatie tenzij, proces vitale vakantieparken (kwaliteitsverbetering groene omgeving). Geen verstening buitengebied
- Landelijk: politieke druk op toestaan permanent wonen op vakantieparken



GESCHIEDENIS

- 1972 verordening verbod permanent wonen
- 1994 eerste keer orde op zaken: verlening object gebonden beschikkingen na langdurig illegaal wonen
- 2003 tweede keer orde op zaken: persoons gebonden omgevingsvergunningen na langdurig illegaal wonen
- 2007 Raadsvoorstel
- 2010 Provincie en Raad van State houden nevenbestemming wonen in bestemmingsplan tegen, ondanks verzoek van onze raad (1/2 Raad+1 stem)
- 2013 handhavingsbeleid



RISICO VAN SCHUIVENDE VRAAG

- Afglijdende schaal voor de recreatiefunctie:
 1. Recreatiewoning als 2^e woning en/of recreatieve verhuur
 2. Recreatiewoning tijdelijk niet recreatief bewoond (overbrugging of arbeidsmigranten/vluchtelingen?)
 3. Recreatiewoning illegaal permanent bewoond
 4. Recreatiewoning legalisering illegale bewoning met persoonsgebonden beschikking (2003)
 5. Recreatiewoning legalisering illegale bewoning met object gebonden beschikking (1994)
 6. Recreatie bestemming/functie omzetten naar woon bestemming/functie

Effect: verlies recreatiefunctie door onvoldoende strikt uitvoeren van recreatiebeleid, verlies grip gemeente



HUIDIGE VORMEN VAN PERMANENT WONEN IN RECREATIEWONING

- Bestemming is recreatiewoning
- Inhoud woning is maximaal 300 m³ (+10% bij verduurzaming)
- Object gebonden beschikking (rust op woning, in bestemmingsplan vastgelegd, aantal ca. 109)
- Persoons gebonden omgevingsvergunning (peil: 2003, strikt persoonlijk, uitsterfbeleid, aantal ca 20)
- Artikel 5 (gedogen en of niet handhaven)



Mogelijkheden tot PERMANENT WONEN

- Op basis van de bestaande object en persoonsgebonden beschikkingen (1994 en 2003)
- Transformatie niet recreatief vitaal vakantiepark (cluster ?) recreatiewoningen naar woonwijk
- Gedoogbeschikking



VRAAG-ANALYSE BEWONERS

Informatie is afkomstig uit correspondentie en gesprekken met bewoners/vertegenwoordigers

- Juridische zekerheid en toestemming wonen, nu en toekomst
- Overdraagbaar woonrecht en daardoor hogere woningwaarde
- Geen onderscheid, iedereen gelegenheid geven om een object-gebonden beschikking aan te vragen.
Dit wijkt af van eerdere en andere verzoeken tot wijziging van de recreatiebestemming naar woonbestemming.
- Behoefte aan meer bouwvolume
- Behoud recreatieve kwaliteit omgeving
- Kapitaalkrachtige vraag naar recreatiewoningen van 'buiten'



TWEE SCENARIO'S

1. Transformatie naar woonfunctie per cluster
2. Handhaven van bestaande recreatiebeleid



Scenario 1. TRANSFORMATIE

Als een cluster recreatiewoningen woonwijk zou moeten worden in het buitengebied, welke plus en min punten komen daar dan bij kijken?

Scenario 1. Transitie naar woonwijk

Positief	Negatief
<p>Komt tegemoet aan wens tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ overdraagbaar woonrecht ▪ hogere woonwaarde ▪ uitbreiding volume 	<p>Recreatieve functie en kwaliteit zou afnemen, niet in lijn met het recreatiebeleid</p> <p>Niet in lijn met omgevingsvisie en omgevingsplan Dalfsen en niet in lijn met de woonvisie (huisvestingsprogramma)</p>
<p>Komt tegemoet aan wens eigenaren recreatiewoningen tot uitbreiding mogelijkheid permanent wonen voor alle recreatiewoningen in cluster</p>	<p>Bij ruimtelijke inpassing conflict met andere/ aangrenzende functies zoals: landbouw, natuur</p>
<p>Haalbaarheid en uitvoering transitie?: Proces, planvorming (OW), participatie, toetsen ruimtelijke inpassing, vergunningverlening, upgraden tot voorzieningen woonwijk, kwaliteitsimpuls en verevening etc. zijn belang, verantwoordelijkheid en op kosten van het gezamenlijke collectief van eigenaren recreatiewoningen in cluster</p>	<p>Permanent wonen via beschikkingen; waarmee eerder illegaal wonen is gelegaliseerd, is reeds duidelijk geregeld</p> <p>Transitie naar woonfunctie draagt bij aan hoge waardevermeerdering van voormalige recreatiewoningen <i>bron artikel Follow the Money</i></p>
<p>Realisatie van een kwaliteitsimpuls voor het gebied</p>	<p>Wijkt af van wens bewoners om woonrecht via objectgebonden beschikking te verwerven zonder nadelen transitie woonwijk</p> <p>Recreatieve kwaliteit is toegenomen en vormt geen reden voor transitie van recreatie naar wonen. Daarmee ontbreekt passende motivatie voor transitie volgens Provinciaal beleid</p>

Scenario 1. Transitie naar woonwijk (vervolg)

Positief

Negatief

Toename verstening buitengebied

Haalbaarheid en uitvoering transitie onzeker: Proces, planvorming (OW), participatie, toetsen ruimtelijke inpassing, vergunningverlening, upgraden tot voorzieningen woonwijk, kwaliteitsimpuls en verevening etc. zijn belang, verantwoordelijkheid en op kosten van het gezamenlijke collectief van eigenaren recreatiewoningen in cluster. Showstopper.

Verhouding individuele belangen versus gemeenschapsbelang

Bij afwijken van bestaande beleid grote kans op precedentwerking. Roept transitie wens naar functie wonen en waardevermeerdering op voor alle recreatiewoningen

Precedentwerking plus beroep en bezwaar procedure zal sterk toenemen

Niet alle consequenties zijn nu te overzien, dit zou uitgebreid onderzoek, en inzet gemeente vragen, naar de (on)mogelijkheden en consequenties voordat afwijking van huidige beleid wordt overwogen.



Scenario 2. HANDHAVEN HUIDIG BELEID

Wat zijn de plus en min punten bij het handhaven en beter naleven van het huidige recreatiebeleid?

Scenario 2. Handhaven van bestaande recreatiebeleid

Positief	Negatief	
Recreatief karakter en aanbod blijft in lijn met het recreatiefbeleid	Komt niet tegemoet aan wens van deel eigenaren recreatiewoningen tot: <ul style="list-style-type: none"> • overdraagbaar woonrecht • hogere woonwaarde • uitbreiding volume • uitbreiding mogelijkheid permanent wonen voor alle recreatiewoningen in cluster 	
Pauzewoningen beschikbaar		
Recreatieve kwaliteit is toegenomen en vormt geen reden voor transitie van recreatie naar wonen		
Permanent wonen via beschikkingen; waarmee eerder illegaal wonen is gelegaliseerd, is reeds duidelijk geregeld, wijzigt niet		Handhaving door de gemeente op peil te brengen voor controle op illegaal wonen, illegaal bouwen in recreatieverblijf.
Persoonsgebonden beschikkingen via uitsterfbeleid – toename recreatiewoningen		Toetsen beleidsregels voor het beheren en tegengaan van uitzonderingen
Geen toename verstening buitengebied		
In lijn met omgevingsvisie, het omgevingsplan Dalfsen en de woonvisie (huisvestingsprogramma)		
Bij behoud recreatieve functie ontstaat geen nieuw conflict met andere/ aangrenzende functies zoals: landbouw, natuur		

Scenario 2. Handhaven van bestaande recreatiebeleid (vervolg)

Positief

Negatief

Handhaven van bestaande beleid voorkomt precedentwerking voor toenemende vraag naar functie wonen en waardevermeerdering voor alle recreatiewoningen

Handhaven van bestaande beleid beperkt aanvragen en beroep en bezwaar procedures

Voorkomt het falen van een transitie naar woonwijk doordat het collectief van eigenaren/bewoners niet slaagt in realisatie.
Haalbaarheid en uitvoering transitie?:
Proces, planvorming (OW), participatie, toetsen ruimtelijke inpassing, vergunningverlening, upgraden tot voorzieningen woonwijk, kwaliteitsimpuls en verevening etc. zijn belang, verantwoordelijkheid en op kosten van het gezamenlijke collectief van eigenaren recreatiewoningen in cluster. Showstopper.

Voortzetting consistent gemeentelijke beleid en betrouwbare overheid



OVERWEGINGEN BIJ TRANSFORMATIE

- Verruiming beleid permanent wonen niet zo eenvoudig als bewoners denken, *zie ook de verschuiving in vraag van woonfunctie naar object gebonden beschikkingen.*
- Provinciaal beleid is leidend, welke motivatie past daarbinnen?
- De lead voor transformatie bij bewoners? (nog geen succesverhalen)
- Transformatie naar woonwijk vraagt een netto kwaliteitsimpuls omgeving
- Recreatiekwaliteit en gebruik neemt af, verstening dreigt
- Ruimtelijke inpassing stuit op grenzen met andere functies; landbouw, natuur
- Individuele belangen (waardevermeerdering) versus gemeenschappelijke belangen
Verdergaande wensen betreffen: overdraagbaar woonrecht, verhogen woningwaarde, uitbreiden m³, permanent wonen voor alle recreatiewoningen,.....
 - Waarom faciliteren?
- Onderzoek maatschappelijk draagvlak nodig
- Precedentwerking; toename aanvragen, bezwaar en beroep
- Aanzuigende werking op kopers van buiten Dalfsen
- Aantal woningen dat wordt toegevoegd aan woningvoorraad is minimaal



OVERWEGINGEN BIJ HANDHAVEN HUIDIG BELEID

- Recreatiebeleid staat voor versterking recreatie-aanbod
- Uitgangspunt is “niet permanent wonen” in recreatiewoning
- Legaal permanent wonen wijzigt niet. Wie mag wonen, kan (blijven) wonen en wist en weet onder welke condities
- Kader is Provinciale Omgevingsverordening, Par. 4.5.4 Verblijfsrecreatie
- Recreatief karakter en aanbod blijft, uitsterfbeleid – toename recreatiewoning
- Uitzondering is alleen persoon en tijd gebonden gedoogbeschikking
- Pauzewoningen beschikbaar
- Beleidsregel opstellen; uitzonderingen beheren en tegengaan
- Handhaving op orde brengen
- Teleurstelling bij enkele eigenaren recreatiewoningen
- Voortzetten consistent gemeentelijk beleid, betrouwbare overheid



VERVOLG VERKENNING

- Welke vragen en opmerkingen heeft de Raad bij deze verkenning?
- Op basis van deze Verkenning en uw vragen en opmerkingen zal een opiniërend (oordeelsvormend) Raadsvoorstel worden opgesteld waarvan de behandeling in Q1 2025 is voorzien.
- Voor technische vragen: beleidsmedewerker recreatie, Arja Doornbos, a.doornbos@dalfsen.nl