- 8 AUG. 2007

De NVM'er

**Coördinator: C. Bovendeur,**
Terborchstraat 7, 8011 GD Zwolle
Tel. 038-4211150
Fax. 038-4212462

Burgemeester en Wethouders Gemeente Dalfsen
T.a.v. de heer T. de Vries
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

| Ingekomen gemeente Dalfsen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Datum: - 8 AUG 2007 | | | | | |
| Nr: 1740 | Ontvangstbev. | | | | |
| Afdeling ROB/MenB | | | | | |
| B & W datum: | | | | | |
| | B | W | W | W | S |
| V.K.A. | | | | | |
| Bespreken | | | | | |
| Akkoord | | | | | |
| B & W besluit: | | | Raad | | |

Zwolle, 3 augustus 2007 Onze Ref.: CB/YR

Betreft: artikel in NVM'er over recreatie

Geachte heer De Vries,

Naar aanleiding van een artikel over recreatiewoning, waarvoor u een interview heeft gegeven, welke is opgenomen op de voorpagina van de NVM'er van juli/augustus hebben wij een reaktie gekregen van het bestuur van de vereniging Rosengaardeweg.
De inhoud van deze reaktie van het bestuur was voor ons aanleiding hierop te reageren.

Met vriendelijke groet,
**Coördinator De NVM'er**

p/o

C. Bovendeur

Bijlagen : reactie coördinator NVM'er op reactie bestuur vereniging Rosengaardeweg
: reactie bestuur Rosengaardeweg
: artikel NVM'er juli/augustus

De NVM'er

**Coördinator: C. Bovendeur,**
Terborchstraat 7, 8011 GD Zwolle
Tel. 038-4211150
Fax. 038-4212462

Bestuur Vereniging Rosengaardeweg
Rosengaardeweg 34
7722 PV Dalfsen

Zwolle, 3 augustus 2007

Onze Ref. : CB/YR

Betreft: uw schrijven van 30 juli 2007

Geachte dames en heren,

Hartelijk dank voor uw reaktie d.d. 30 juli 2007.

Voor de goede orde willen we even reageren op uw bovengenoemd schrijven.
Gemakshalve willen wij onderstaand onze opmerkingen puntsgewijs opnemen.

De NVM'er is een "particuliere" uitgave van een woonkrant waar meer als 50 makelaars in de regio rond Zwolle aan deelnemen. De krant bestaat bijna 25 jaar. Alleen deelnemers aan dit project kunnen adverteren. Ondergetekende is door de deelnemers benoemd tot coördinator.
In die functie ben ik tevens eindredacteur en bepaal de inhoud van de redactionele artikelen, voor zover ik deze niet overneem uit andere bladen en of publicaties van instituten.

Voor het schrijven van de artikelen op onze voorpagina hebben we jaren geleden een professionele freelance journalist benoemd. Als coördinator sta ik volledig achter de inhoud van het door u gewraakte artikel. Ik heb persoonlijk telefonisch contact gehad met een van uw mensen (de heer Scholten). Het staat mij als coördinator niet vrij om eenzijdig de belangen van een bepaalde bewonersvereniging uit te dragen cq. daarover te publiceren.
De opzet was in het artikel duidelijkheid te geven over de algemene problematiek van de recreatiewoningen in z'n algemeenheid in ons gebied. Het artikel voldoet daar volledig aan.

Het kopende publiek heeft recht op eerlijke informatie. En makelaars moeten kopers informeren. Makelaars moeten koper de juiste informatie geven. Ook over bestemmingsplannen en de inhoud van die bestemmingsplannen. Voor de plaatsing van dit artikel heb ik van mijn Dalfser collega's te horen gekregen dat zij op dit punt de kopers van recreatiewoningen informeren over wat het standpunt is van de gemeente in dezen. Het standpunt van de plaatselijke overheid is niet willekeurig en kan niet vandaag links zijn en morgen rechts.

Op die manier schep je als overheid een geweldige onduidelijkheid. Ter voorkoming daarvan hebben we bestemmingsplannen uitgevonden en daarin vastgelegd of een object een recreatieve bestemming, een woonbestemming of een bedrijfsbestemming heeft. Ook de overheid heeft zich aan deze bestemmingsplannen te houden nadat deze zijn vastgesteld.

Onduidelijk en ook oneerlijk wordt het als we eigenmachtig uitzonderingssituaties creëren.
In uw openingszin van eerdergenoemd schrijven bedankt u ons vriendelijk voor de aandacht in onze juli/augustus editie aan de problematiek van permanente bewoning van recreatiewoningen, na een komma vervolgt u met: "en de uitzonderingspositie die de Rosengaardeweg hierin heeft". Daarmee is de toon gezet. U plaatst u zelf in een uitzonderingspositie. Ik heb de volgende vragen:
- Waarom meent u dit te kunnen doen?
- Waarom heeft de ene eigenaar van een recreatiewoning in een gemeente meer of andere rechten als de ander?

Onze NVM'er is verschenen op 25 en 26 juli 2007, reeds op 30 juli 2007 schrijft u namens <u>alle eigenaren</u> van de Rosengaardeweg een brief en zendt u dit schrijven aan:
- de fracties van de gemeenteraad
- de gemeenteraadsleden
- het college van B&W in Dalfsen
- redactie van de Stentor, de Weekkrant en RTV Oost

U moet in die vier dagen wel heel intensief hebben overlegd (?)

U vergist zich als u in uw derde zin schrijft dat "wij" niet kunnen overzien "welk ingewikkeld dossier schuil gaat achter deze op het oog eenvoudige problematiek van onze Rosengaardeweg". Er zou helemaal geen probleem zijn aan de Rosengaardeweg als de eigenaren zich zouden hebben gehouden aan de bepalingen van het bestemmingsplan. En er zou al helemaal geen probleem zijn als de gemeente uit arremoede om van het gezeur af te zijn in het verleden niet had besloten om een illegale situatie te legaliseren. Daarmee is rechtsongelijkheid ontstaan en bevoordeling van bepaalde partijen en een enorme benadeling van andere partijen.

De toenmalige bestuurders van de gemeente Dalfsen hebben geprobeerd met een kromme stok een rechte slag te slaan en daarvoor moeten zij nu boeten. Dat zijn de enige feiten die gelden. De andere 10 door u genoemde zogenaamde feiten zijn geen feiten maar gekunstelde conclusies die het gevolg zijn van deze ontstane rechtsongelijkheid.

Ik heb ook een recreatiewoning en ik wil ook een permanente woonstatus. Waarom zou ik die niet mogen en u wel?
Ik heb de voorzitter van een bewonersvereniging gesproken die een recreatiewoning heeft gekocht om te recreëren. Zij wilde rust, een recreatieve sfeer, eekhoorntjes en vogels om zich heen. Ze meende op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan dat ze gerust kon kopen want immers het bestemmingsplan bood die rust.
Pech voor die mevrouw. De eekhoorns zijn vervangen door veel honden en de vogels voor kippen, om nog maar te zwijgen over de bouw van de garages, carport, hekken etc. etc.

Fijn voor u dat u de raad mee heeft, maar ik ben benieuwd naar het antwoord van de raad op mijn verzoek om een permanente woonstatus.
In het door u gewraakte artikel hebben we op een bescheiden wijze enige algemene informatie willen geven over de ontstane problematiek en ik ben van oordeel dat we daar uitstekend in geslaagd zijn. Het was onze bedoeling de kopers van een recreatiewoning enige algemene informatie te verschaffen om het te laten nadenken over de eventuele gevolgen van zo'n aankoop.

Ik hoop u met het vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Coördinator De NVM'er

C. Bovendeur

N.b. Nu u ons artikel aangrijpt om uw zaak nog eens onder de aandacht te brengen van een heleboel partijen voelen wij ons genoodzaakt hetzelfde te doen.

ROSENGAARDEWEG
BEWONERSBELANGENVERENIGING

Correspondentieadres
Rosengaardeweg 34
7722 PV Dalfsen
rosengaardeweg@xs4all.nl

NVM/De NVM-er
T.a.v. de redactiecommissie
Terborchstraat 7
8011 GD Zwolle

Dalfsen, 30 juli 2007

Betreft: redactioneel artikel in uw editie juli/augustus

Geachte redactie van de NVM-er,

Namens alle eigenaren van de Rosengaardeweg wil ik u vriendelijk danken voor de aandacht die u in uw juli/augustus-editie besteedt aan de problematiek van permanente bewoning van recreatiewoningen, en de uitzonderingspositie die de Rosengaardeweg hierin heeft.

Wij zijn blij dat de Gemeenteraad van Dalfsen op 14 mei jl. met 18 van haar 21 raadszetels de wens heeft uitgesproken om de Rosengaardeweg formeel de bestemming wonen toe te kennen. Deze meerderheid komt voort uit vooral de volgende feitelijke omstandigheden, die wij helaas in uw artikel hebben moeten missen.

Aangezien u als belangenloze partij natuurlijk niet kunt overzien welk ingewikkeld dossier achter deze op het oog eenvoudige problematiek juist voor onze Rosengaardeweg schuil gaat, geven wij u graag inzicht in de feiten die in uw artikel ontbreken.

1 DE FEITELIJKE JURIDISCHE SITUATIE IS WONEN! - De feitelijke gebruikssituatie in ons gebied is wonen; de Rosengaardeweg wordt bijna volledig bewoond met medeweten van de gemeente Dalfsen, waarvan 32 van de 57 percelen (70% van het oppervlak) sinds 1994 met een legale en overdraagbare woonstatus, waarbij tot 2004 niet handhavend is opgetreden tegen de overige bewoners, zoals schriftelijk met argumenten verklaard door de gemeente zelf;

2 WET RUIMTELIJKE ORDERING IS DUIDELIJK - De Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt dat bestemmingsplannen iedere 10 jaar dienen te worden geactualiseerd aan de feitelijke situatie; bestemmingsplan Rekreatieterrein de Rosengaerde heeft in 1984 haar laatste vaststelling gekend, daarmee is de gemeente Dalfsen op dit punt in gebreke gebleven en zou ieder ander besluit dan aanpassing van het bestemmingsplan van recreatie naar wonen strijdig zijn met de WRO, met alle gevolgen van dien;

3 GEEN ARGUMENTEN TEGEN - De Rosengaardeweg voldoet als enig gebied binnen de gemeente Dalfsen aan alle voorwaarden die Minister Dekker in haar instructiebrief van 31 oktober 2003 voor mogelijke herbestemming heeft bepaald; de gemeente Dalfsen heeftt

ROSENGAARDEWEG
BEWONERSBELANGENVERENIGING

Correspondentieadres
Rosengaardeweg 34
7722 PV Dalfsen
rosengaardeweg@xs4all.nl

tot nu toe geen inhoudelijke argumenten gegeven waarom aanpassing van het bestemmingsplan niet zou kunnen;

4 DE PROVINCIE IS POSITIEF - De provincie heeft schriftelijk verklaard mee te zullen werken aan het aanpassen van bestemmingsplannen van recreatie naar wonen, die aan de voorwaarden van Minister Dekker voldoen, en waarover de Gemeenteraad zich als zodanig heeft uitgesproken;

5 ANWB, RECRON, VRIJ WONEN & VERENIGING EIGEN HUIS ZIJN VOOR – Deze nationale belangenorganisaties hebben reeds vorig jaar gezamenlijk verklaard dat bestemmingsplannen die voldoen aan de voorwaarden van Minister Dekker zo snel en geruisloos mogelijk gelegaliseerd zouden moeten worden, aangezien het tegenhouden daarvan geen enkel aanwijsbaar doel dient, en daarmee onnodig leed voor de betrokken eigenaren veroorzaakt, ook voor diegenen die al jaren een legale woonbestemming hebben;

6 NIET RELEVANT VOOR OMGEVINGSFACTOREN - Aanpassing van het bestemmingsplan voor de Rosengaardeweg heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingen in het omliggende Dalfserveld, noch voor de agrariërs die hierin hun bedrijfsactiviteiten willen ontwikkelen; de feitelijke situatie is bepalend voor de rechten van de eigenaren binnen het bestemmingsplan, en daarmee van hun invloed op de omgeving; er verandert daarmee niets, want een meerderheid van de straat wordt sinds 1994 legaal bewoond, en dus is het feitelijk gebruik wonen;

7 GEEN GEVOLGEN INFRASTRUCTUUR - De woningen aan de Rosengaardeweg genieten dezelfde faciliteiten als alle andere woningen in het buitengebied; post, afvalverwerking, nutsvoorzieningen, alles is er al tientallen jaren, de woningen staan er uiteraard al en worden al tientallen jaren intensief gebruikt, en de weg in eigendom van de eigenaren; de in uw artikel aangehaald uitspraak dat er gevolgen zullen zijn voor de infrastructuur of verkeersbewegingen berust daarmee op onjuiste veronderstellingen; er zullen nauwelijks kosten gemaakt behoeven te worden in de infrastructuur;

8 WONEN GAAT VOOR BOUWVOLUME - De eigenaren van de Rosengaardeweg hebben de gemeenteraad niet gevraagd om het aantal kubieke meters bouwvolume zo extreem te vergroten als de wethouder zich voorstelt; momenteel beperkt het bestemmingsplan de woningen tot 55 m2 met gemiddelde bouwhoogte van gemiddeld circa 4m, met daarbij een berging van 6m2, dat een volume van 232 m3 oplevert; een bijna verdrievoudig van het bouwvolume lijkt ons wat overdreven, maar enige verruiming van de bebouwingslimiet lijkt wel logisch.

> *Een inventarisatie op Funda.nl van tussenwoningen in Dalfsen levert een gemiddeld woonoppervlak van 120m2 op, bij drie verdiepingen en een laaghoogte van meer dan 2,5m toch ruim 300m3; een inventarisatie op Funda.nl van vrijstaande woningen in Dalfsen op percelen groter dan 1000m2 komt ongeveer op het dubbele bouwvolume; een behoorlijke verruiming van het bouwvolume aan de Rosengaardeweg zou daarom vergelijkenderwijs, zeker gezien de grootte van de percelen, probleemloos moeten kunnen, en sluit bovendien aan op het legale en juridisch vigerend gebruik van de woningen: wonen!*

9 UW ARTIKELFOTO SLAAT NIET OP DE ROSENGAARDEWEG – Hoewel uw inleiding over de problematiek rond recreatiewoningen in het algemeen gaat, is dit artikel zichtbaar toegeschreven op de situatie aan de Rosengaardeweg, en de aanstaande politieke besluitvorming over dit onderwerp. Wij vinden het jammer dat u niet de moeite heeft willen nemen een voor ons dossier relevante foto te plaatsen. U had daarvoor

ROSENGAARDEWEG
BEWONERSBELANGENVERENIGING

Correspondentieadres
Rosengaardeweg 34
7722 PV Dalfsen
rosengaardeweg@xs4all.nl

bijvoorbeeld twee woningen kunnen gebruiken die door NVM-makelaars in onze straat te koop worden aangeboden, namelijk *nummer 18* en *nummer 3*.

10 HOOR EN WEDERHOOR – Zeker gezien het ontbreken van relationele belangen tussen uw organisatie en belanghebbenden bij de politieke besluitvorming, hadden wij het op prijs gesteld wanneer uw redacteur de principes van hoor en wederhoor zou hebben toegepast. Juist in dit ingewikkelde dossier hadden wij graag de mogelijkheid gekregen om uw redacteur van de bovenstaande feiten te voorzien. Wij zijn nu zo vrij geweest om ons geluid op deze manier te laten horen, en sturen een kopie van dit schrijven aan de raadsfracties, de raadsleden, de collegeleden, en aan de diverse media-redacties.

Mocht u nog nadere informatie willen omtrent onze reactie, of een actueel interview willen voor uw september-editie, dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Vereniging Rosengaardeweg,
A.P. Bruins, Voorzitter

Afschrift aan:
- Fracties gemeenteraad Dalfsen
- Gemeenteraadsleden Dalfsen
- College van Burgemeester & Wethouders Dalfsen
- Redacties van de Stentor, de Weekkrant en RTV Oost

< terug

# Een recreatiewoning met een permanent vakantiegevoel (?)

*Recreatie en Dalfsen vormen een gewilde combinatie. In alle soorten en maten zijn recreatiewoningen te vinden in het Vechtdal.*

**Een hardnekkig probleem in woningland dat maar nooit helemaal naar tevredenheid opgelost lijkt te kunnen en (dus) steeds weer opduikt is de permanente bewoning van recreatiewoningen. Meestal gaat het om een zomerhuisje van bescheiden formaat, gelegen op een aantrekkelijke locatie. Nog betaalbaar ook, omdat het immers om een zomerhuisje gaat. De voorzieningen zijn gericht op recreatie en dus eveneens bescheiden of zelfs helemaal afwezig. Heel vaak gaat het om clusters van dergelijke recreatiewoningen in een gebied dat een recreatieve bestemming heeft gekregen.**

Mis gaat het op het moment dat iemand op het idee komt om permanent in zo'n (goedkoop) huis te gaan wonen. Ten eerste worden hiermee de regels overtreden. Ten tweede groeit het verlangen van die bewoner om zijn woning uit te breiden en meer voorzieningen te krijgen. Onder druk van de woningbehoefte van jaren geleden en de huidige hoge drempel die er ligt voor starters op de woningmarkt, was er in veel gemeenten sprake van gedoogbeleid en werd er dus niet handhavend opgetreden. Door deze omstandigheden ontstond er door de jaren heen grote onduidelijkheid.

Recreatieterreinen werden min of meer bestuurlijk grijze gebieden, waar aan de ene kant niet opgetreden werd tegen permanente bewoning en de bewoners aan de andere kant verstoken bleven van voorzieningen zoals verharde wegen, straatverlichting en een ophaalronde voor het afval. Een gedoogbeleid heeft een vriendelijke kant, maar kent ook het nadeel van onzekerheid. Als je het maar lang genoeg volhoudt, dan ontstaat er toch een soort gewoonterecht. Om die reden heeft een groot aantal zomerhuisjes intussen toch een permanente woonbestemming gekregen. Met beperkingen overigens, want het blijft een woning in een recreatiegebied en dat betekent bijvoorbeeld een maximale inhoud van 200 kuub en geen schuur. Direct voordeel voor de eigenaar is wel dat zijn favoriete plekje als hoofdverblijf mag gelden en dat zijn bezit daardoor ineens behoorlijk veel meer waard is geworden.

De problematiek verschilt per gemeente, omdat situaties verschillen en gemeenteraden hun eigen besluiten nemen. In onze regio is Dalfsen een sprekend voorbeeld. Dachten ze daar de kwestie al in 1994 goed te hebben geregeld, nu moet de gemeenteraad zich er binnenkort opnieuw over uitspreken. In 1994 heeft de gemeente Dalfsen duidelijkheid willen scheppen door de recreatiewoningen die op 1 juli van dat jaar aantoonbaar permanent werden bewoond, een permanente status te geven. Mede door die maatregel is bijvoorbeeld in het recreatiegebied Rosengaerde een situatie ontstaan waar woning met en zonder permanente status door elkaar heen staan. Van de 57 woningen, mogen er inmiddels 32 permanent worden bewoond. Nieuwkomers na 1 juli 1994 komen niet meer in aanmerking voor een permanente status, tenzij ze een woning kopen mét die status, want de status is woninggebonden en niet eigenaar-gebonden.

De duidelijkheid ligt er, maar blijkt in de praktijk niet voor iedereen ideaal. De recreatiebestemming blijft knellend voor de permanente bewoners, niet alleen qua uitbreidingsmogelijkheden, maar ook bij eventuele verkoop. Ook de eigenaars van woningen zonder permanente status kunnen een probleem ondervinden bij bewoning en eventuele verkoop. De echte recreant wil immers in een recreatieve omgeving en liever niet in een gebied dat steeds meer op een gewone woonwijk gaat lijken. De bewoners van Rosengaerde hebben zich georganiseerd en streven nu naar wijziging van het bestemmingsplan van recreatie naar woonbestemming. Rosengaerde wordt dan een gewone woonwijk, met alle rechten en plichten. En voordelen: zo mag de woning (die veelal al een forse kavel heeft), uitgebreid worden tot 750 kuub en kunnen er garages en schuurtjes komen.

De gemeenteraad van Dalfsen voelt er (op de ChristenUnie na) wel voor. Temeer omdat Rosengaerde, pal aan de noordzijde van de provinciale weg (Hessenweg) net buiten de ecologische hoofdstructuur (kwetsbaar gebied met natuurlijke en cultuur-historische waarden) ligt. Bovendien wil de raad van de procedures af waarin eigenaar/bewoners steeds maar weer pogen om een permanente woonstatus te verkrijgen.

Maar het college van B en W is van mening dat de gemeenteraad wat al te hard van stapel loopt. 'Ten eerste ligt de grens van de ecologische hoofdstructuur nog niet helemaal vast en kennen we ook het definitieve tracé van de Hessenweg nog niet', stelt wethouder ruimtelijke ordening Evert Goldsteen. 'Ook willen we liever de nieuwe recreatienota van de provincie (2008-2009) afwachten voordat we ingrijpende zaken veranderen. Wethouder Ton de Vries vult aan: 'Ik begrijp best de argumenten om Rosengaerde een woonbestemming te geven, maar aan de andere kant zijn er ook grote nadelen. De geloofwaardigheid van de gemeente wordt aangetast als we het beleid weer op de schop nemen. Het zal als het ware ook een beloning voor de overtreders van de regels betekenen. Daarnaast is de kans groot dat we aan de ene kant lastige procedures kwijt raken, maar aan de andere kant er nieuw bijkrijgen, omdat er altijd mensen zijn die zich netjes aan de regels hebben gehouden en vanwege de huidige regelgeving zijn verhuisd, niet gekocht of verkocht hebben of juist wel, of die bijvoorbeeld schade hebben geleden omdat ze hun woning lange tijd niet konden verkopen..'
Voor de beide wethouders (en het college) speelt ook mee dat een woonbestemming voor Rosengaerde van grote invloed is op de directe omgeving. 'We hebben te maken met een omringend landbouwgebied, de invloed van de provinciale weg en de gehele infrastructuur, om nog maar niet te spreken van de directe invloed van bestrating, verlichting, verkeersbewegingen, bouwactiviteiten en grotere bouwblokken.'
Het zal waarschijnlijk in een van de komende maanden (augustus tot oktober) zijn dat het tot een confrontatie tussen raad en college zal komen over dit onderwerp. Bijt het college in het zand en krijgt Rosengaerde een woonbestemming, dan zal de provincie zich er nog over moeten uitspreken. Voorlopig zal men in Dalfsen dus nog niet zijn uitgesproken over het fenomeen recreatiewoning.