

Geachte Griffie,

Graag zouden wij als bestuur van Vereniging de Rosengardeweg onderstaande bericht onder de aandacht gebracht willen hebben van het College en in CC aan de raadsfracties.

Bij voorbaat dank!

Vriendelijke groet,

Bestuur Vereniging de Rosengardeweg

////

Graag vragen wij uw aandacht voor de actuele ontwikkeling in buurgemeente Raalte, waar het college aan de gemeenteraad heeft voorgesteld om **Vakantiepark Old Heino** te transformeren tot woongebied.

In de gemeente Dalfsen komen vergelijkbare kwesties op als in bijvoorbeeld Raalte, Ommen en Hardenberg, en iedere gemeente kent van oudsher een eigen dynamiek rond de herbestemming van recreatiewoningen. De positieve ontwikkeling in Raalte na soortgelijke transformaties eerder in Ommen en Hardenberg roept de vraag op of we middels vergelijkbare oplossingen tot een woonfunctie kunnen komen voor de Rosengardeweg?

De uitgangspunten voor de Rosengardeweg zijn op veel punten immers gunstiger voor de omvorming naar een woonfunctie dan die voor bijvoorbeeld Vakantiepark Old Heino. De eerdere transformaties in onder andere Ommen en Hardenberg en het voorstel in Raalte nu laten zien dat er kennelijk in Overijssel meer ruimte is voor transformatie dan de Rosengardeweg nodig heeft.

- **Vakantiepark Old Heino** is een recreatiepark met bungalows en campingfaciliteiten, gericht op toeristisch verblijf. De recreatiefunctie is weliswaar verwaterd, maar de gehele structuur van het gebied is tot nu toe gericht geweest op recreatief gebruik.
- **De Rosengardeweg in Dalfsen** is omstreeks 1963 verkaveld en te koop aangeboden. Het wonen is vanaf ongeveer 1970 geleidelijk toegestaan en aan woningzoekenden geadviseerd vanuit de gemeente, later in fasen gedoogd. De huidige Rosengardeweg is nu een woongebied, waar zowel reguliere woningen als voormalige recreatiewoningen legaal bewoond worden. Een klein deel van de recreatiewoningen heeft nog te maken met gedoogde permanente bewoning, maar het overgrote deel van de Rosengardeweg is sindsdien gelegaliseerd, deels objectgebonden en deels persoonsgebonden, waardoor inmiddels 44 van de 53 percelen al vele jaren regulier bewoond zijn. De 32 objectgebonden bewoonde woningen zijn vanaf 1994 inmiddels al meer dan 30 (!) jaar permanent bewoond.

Voor uw informatie volgt hieronder een vergelijking op basis van hun aard en belangrijkste kenmerken tussen beide gebieden. Voor beide gebieden wordt nu overwogen een woonfunctie toe te kennen.

Wij vragen u om kennis te nemen van de verschillen en overeenkomsten tussen beide gebieden, en wij vragen u opnieuw om op korte termijn te besluiten tot een toekomstbestendige oplossing die recht doet aan de bestaande situatie middels transformatie van de gehele Rosengardeweg.

Vakantiepark Old Heino (Heino)

Aard: Recreatiepark / Camping

Primaire Functie: Toeristisch verblijf, vakanties.

Kenmerken en Faciliteiten:

- **Accommodaties:** Bungalows en kampeerplaatsen.
- **Recreatieve Voorzieningen:**
 - Speelweide met kabelbaan, glijbaan, zandbak, speelhuisje, jeu de boules baan en trapveldje.
 - Mogelijkheid tot gratis gebruik van skelters.
 - Overdekt zwembad (soms met peuterbad en glijbaan).
 - Recreatieplas met zandstrand (soms).
 - Speeltuinen, opblaasbare spellen, tafeltennistafels, volleybal- en voetbalvelden.
 - Animatieprogramma (vooral voor jongere kinderen).
- **Algemene Voorzieningen:**
 - Receptie (voorheen horecapand, nu bungalow).
 - Mogelijk een supermarktje, wasmachines en drogers.
 - Gratis wifi (vaak niet op alle plekken).
- **Sfeer:** Gericht op gezinnen met (jonge) kinderen, overzichtelijk, rustig.
- **Woningen:** Onderzocht gaat worden of alle woningen in Vakantiepark Old Heino aan het Bouwbesluit (kunnen gaan) voldoen en geschikt zijn voor permanente bewoning.
- **Ontwikkelingen:** Het park is recentelijk in ondernemerschap overgenomen (door Capfun) en er lijken veranderingen plaats te vinden. Er is sprake van versnipperd eigendom en de VvE richt zich niet daarbij niet alleen meer op recreatief gebruik. De focus is verlegd naar permanente bewoning. Sommige faciliteiten zijn in de loop der tijd mogelijk verdwenen of veranderd, zoals het buitenzwembad dat niet meer in gebruik is. Het college van Raalte heeft nu voorgesteld om de functie van het Park om te vormen naar wonen. Hier lijkt een meerderheid van de gemeenteraad van Raalte positief in te staan.
- **Ligging:** Grenzend aan de bebouwing van Heino, in de groene omgeving van Salland, en de percelen vormen samen een groene en bosrijke omgeving die grenst aan agrarisch land en ondernemerschap. Op fietsafstand van het centrum, supermarkt en treinstation. Uitvalswegen op korte rijafstand.

Rosengardeweg (Dalfsen)

Aard: Woonstraat / Buitengebied, en is geen recreatief ondernemerschap en geen collectief aanbod van recreatieve voorzieningen.

Primaire Functie: Wonen (permanent) en enkele voormalige recreatiewoningen die ook permanent bewoond worden. Een enkel perceel is nog onbewoond.

Kenmerken en Faciliteiten:

- **Accommodaties:** Voornamelijk vrijstaande woningen, bungalows en enkele reguliere woningen. Veel percelen zijn ruim en bieden veel privacy.
- **Recreatieve Voorzieningen:** Geen centrale recreatieve voorzieningen zoals op een vakantiepark. Recreatie is afhankelijk van de individuele woningen. Alle percelen zijn in particulier eigendom.
- **Algemene Voorzieningen:** De toegangsweg is in gezamenlijk eigendom en in gezamenlijk onderhoud. Geen specifieke voorzieningen voor toeristen. Bewoners maken gebruik van de faciliteiten in Dalfsen (winkels, scholen, etc.). Sommige huizen kunnen moderne voorzieningen hebben zoals zonnepanelen, airconditioning etc.
- **Sfeer:** Rustige, bosrijke omgeving, landelijk gelegen, gericht op permanent wonen. Kindvriendelijk met naar verhouding veel families.
- **Woningen:** De gemeente Dalfsen heeft bij een eerdere vaststelling van het bestemmingsplan onderbouwd vastgesteld dat alle woningen aan het Bouwbesluit voldoen en geschikt zijn voor permanente bewoning.
- **Ontwikkelingen:** De eigenaren streven al jaren gezamenlijk naar een collectieve en formele status van reguliere bewoning. De gemeente Dalfsen heeft hier eerder toe besloten, en de provinciale drempel waardoor dat indertijd niet mogelijk bleek is uit de Provinciale Omgevingsverordening geschrapt. De gemeente Dalfsen heeft zich voorgenomen om tijdens deze gemeenteraadsperiode een afweging te maken om aan de Rosengardeweg een woonfunctie toe te kennen.
- **Ligging:** Gelegen in Ankum, grenzend aan de bebouwde kom van Dalfsen. Het betreft een rustige weg en de percelen vormen samen een bosrijke en groene omgeving die grenst aan agrarisch land en ondernemerschap. Op fietsafstand van het centrum, supermarkt en treinstation. Uitvalswegen op korte rijafstand.

Belangrijkste Verschillen en Overeenkomsten

Kenmerk	Vakantiepark Old Heino (Raalte)	Rosengardeweg (Dalfsen)
Primair gebruik	Toeristisch verblijf, recreatie	Wonen
Aard	Vakantiepark / Camping	Woonstraat in buitengebied
Faciliteiten	Centrale recreatieve voorzieningen (zwembad, speeltuinen, animatie)	Geen centrale recreatieve voorzieningen
Bewoning	Tijdelijk (recreatief)	Regulier en permanent (voor een klein deel gedoogd)
Voorzieningen	Aansluitingen/afvalverwijdering collectief ontsloten via het park	Volledig aangesloten/ontsloten: ROVA, gas, water, electra, glasvezel, etc.
Woningen	Onderzoek/toetsing Bouwbesluit voor wonen	Voldoen aan het Bouwbesluit voor wonen
Eigendom	Vaak versnipperd eigendom (bungalows verkocht aan particulieren, beheer door park/VvE)	Particulier eigendom van woonhuizen
Sfeer	Levendig (tijdens seizoen), gericht op gezinnen	Rustig, landelijk, gericht op woongenot
Omgeving	In de directe nabijheid van kern Heino	In de directe nabijheid van kern Dalfsen
Regelgeving	Recreatiebestemming met momenteel discussie in raad over permanente bewoning	Woonbestemming in overweging bij gemeente Dalfsen

Conclusie

Hoewel beide locaties op papier gelinkt zijn aan een bestemmingsplan met recreatie als functieduiding is Vakantiepark Old Heino een georganiseerde recreatieplek met bijbehorende faciliteiten en regels voor toeristen, terwijl de Rosengardeweg een straat is waar mensen wonen, vaak in een rustige, groene omgeving, in woningen die voor een deel eerder (ooit) een recreatieve bestemming hadden.

Als binnen de provincie Overijssel een goede overweging te maken is om Vakantiepark Old Heino een woonbestemming te geven zien wij de afweging voor de Rosengardeweg met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur van Vereniging de Rosengardeweg

m: 06