

## Beantwoording technische vragen

|                             |                                                              |                         |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Vergadering                 | Commissievergadering                                         | Datum 22 september 2025 |
| Vragensteller               | Dick Homans namens de ChristenUnie                           |                         |
| <b>Agendapunt/onderwerp</b> | <b>4. Permanent wonen in recreatiewoningen</b>               |                         |
| Portefeuillehouder          | A.J. Ramerman (wethouder)                                    |                         |
| Domein                      | Ruimte                                                       |                         |
| Contactpersoon              | Robert Eisema                                                |                         |
| Contactgegevens             | <a href="mailto:r.eisema@dalfsen.nl">r.eisema@dalfsen.nl</a> |                         |

---

1. **Op pagina 7 van het rapport staat een overzicht van recreatiewoningen, verdeeld naar wel of niet (tijdelijk) toestemming om permanent te mogen wonen. Is er op basis van dit overzicht ook een inschatting te maken hoeveel bewoners er op de adressen wonen en of de mensen die in deze woningen wonen ook in de gemeente Dalfsen staan ingeschreven?**

Ja op basis van dit overzicht is er hier een inschatting van te maken via de Basisregistratie Personen (BRP), maar dit vraagt om aanvullend onderzoek.

2. **Zijn de afgegeven persoonlijke gedoogbeschikkingen gelijk aan de genoemde overbruggers in bijlage 2 van het rapport? Wat is de status van deze overbruggers (in de wetenschap dat deze periode begin 2026 afloopt). Kan dit op verzoek worden verlengd? Of zal er straks actief worden gehandhaafd?**

Ja de afgegeven persoonlijke gedoogbeschikkingen zijn gelijk aan de genoemde overbruggers. De status en situatie van de overbruggers is onderdeel van het VTH-programma. Eén van de aanbevelingen is om hierover meer (juridische) duidelijkheid te krijgen, bijvoorbeeld over het al dan niet verlengen van zo'n beschikking.

3. **In bijlage 1 van het rapport wordt gesteld dat : “Voor een object gebonden gedoogbeschikking geldt dat naast het recreatieve gebruik ook wonen is toegestaan, maar wel binnen de regelgeving voor recreatiewoningen.” Wat is de concrete praktische betekenis van deze toevoeging? ( Door gebruik van het woordje “maar” wordt een beperking gesuggereerd.)**

De praktische betekenis is dat wonen is toegestaan, maar dat de eigenaar-bewoner geen beroep kan doen op de bouwregels die gelden voor een reguliere woonbestemming.

4. **Er wordt diverse keren gesproken over het begrip verevening + bijbehorende kosten. Wat wordt hier precies mee bedoeld?**

Verevening betekent dat extra opbrengsten die voortkomen uit het wijzigen van de bestemming 'recreatie' naar 'wonen' worden ingezet om de transformatie te bekostigen. Deze opbrengst kan bijvoorbeeld worden ingezet voor versterking van de infrastructuur, landschappelijke inpassing en maatschappelijke voorzieningen.

**5. Het belang voor de betreffende eigenaren lijkt duidelijk. Welke positieve of negatieve effecten zijn er te verwachten voor de overige Dalfsenaren?**

De verwachte positieve of negatieve effecten voor de overige Dalfsenaren bestaan bijvoorbeeld uit:

- Het aanbod van recreatiewoningen voor de toerist;
- De economische voordelen van het toerisme;
- De landelijke en recreatieve waarden voor alle Dalfsenaren;
- De belangen van naastgelegen Dalfsenaren; en
- De gelijkwaardige behandeling tussen eigenaren.

**6. Bij eventuele omzetting zal de waarde van het bezit behoorlijk stijgen. Zijn er voorbeelden bekend (bijvoorbeeld in andere gemeentes) hoe een deel van deze waarde terugvloeit naar de gemeente en haar inwoners?**

Ja een voorbeeld is de omzetting vakantiepark Landgoed Old Heino in de gemeente Raalte [\[klik hier\]](#). Dit is een uniek voorbeeld met specifieke omstandigheden, zoals de ligging.

**7. Handhaven op wonen lijkt iets anders te zijn dan handhaven op illegale (aan)bouw . Hoe wordt vanuit de gemeente met beide vormen van handhaving omgegaan?**

Hoe de gemeente omgaat met beide vormen van handhaving staat in het [beleidsplan vergunningen, toezicht en handhaving 2022-2026](#). Hieronder staan de specifieke paragrafen die hierover gaan.

*7.2.4 Illegale bouwwerken bij recreatiewoningen*

Het toezicht op de illegale bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen is met name gericht op de aanwezigheid van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, die expliciet zijn verboden in het bestemmingsplan 'recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen'. Gelet op de beschikbare capaciteit wordt toezicht en handhaving thematisch en planmatig per recreatiegebied opgepakt. Het laatste recreatieterrein dat op deze manier is aangepakt is recreatieterrein Nierveer aan de Zuidelijke Vechtdijk in Dalfsen. Eventuele vervolgstappen op het gebied van preventief toezicht voor de recreatieterreinen worden na evaluatie meegenomen. In het jaarlijkse Programma uitvoering VTH-taken wordt op aangegeven en in overleg met het bestuur deze planmatige handavingsaanpak per recreatieterrein ingezet.

*7.2.5 Illegale bewoning van recreatiewoningen*

Het toezicht op de onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen is met name gericht op het voorkomen van het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning, waar dat op grond van het bestemmingsplan is verboden. Gelet op de beschikbare capaciteit wordt toezicht en handhaving thematisch en planmatig per recreatiegebied opgepakt. Eventuele vervolgstappen op het gebied van preventief toezicht voor de recreatieterreinen worden na evaluatie meegenomen. In het jaarlijkse Programma uitvoering VTH-taken wordt op aangegeven en in overleg met het bestuur deze planmatige handavingsaanpak per recreatieterrein ingezet.

- 8. In hoeverre levert een eventuele omzetting naar permanent wonen voor de gemeente een structurele opbrengsten en kostenpost op tav OZB, infrastructuur / wegen, lantaarnpalen, riolering etc.?**

In bijlage 7 van de verkenning staat een inschatting, waarbij de daadwerkelijke kosten en opbrengsten sterk afhankelijk zijn van een uniek en specifiek transformatieplan.

- 9. In hoeverre is de uitbreiding van Dalfsen meegenomen in de beoordeling dat de parken vitaal zijn. Kan het bijvoorbeeld zo zijn dat door de bouw van een nieuwe woonwijk de vitaliteit van een recreatiepark over enkele jaren anders is dan nu beoordeeld?**

De uitbreiding van Dalfsen is niet 1-op-1 meegenomen in de beoordeling dat de parken vitaal zijn. Uiteraard kan de vitaliteit over enkele jaren veranderen en de bouw van nieuwe woningen van invloed zijn.

- 10. Welk maatwerk is naast een complete transformatie mogelijk voor parken/gebieden die geen recreatieve functie meer hebben. Kan bijvoorbeeld een volledige transformatie worden voorkomen door alle bewoners in zo'n gebied een object- of persoongsgebonden vergunning te geven?**

Dit scenario is niet onderzocht, maar vooralsnog kent deze gedachtegang dezelfde nadelen als een transformatie. Bijvoorbeeld het verlies van recreatiewoningen voor toeristen.