

Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 22 september 2025
Vragensteller	Bernard Smalbraak namens D66	
Agendapunt/onderwerp	4. Permanent wonen in recreatiewoningen	
Portefeuillehouder	A.J. Ramerman (wethouder)	
Domein	Ruimte	
Contactpersoon	Robert Eisema	
Contactgegevens	r.eisema@dalfsen.nl	

- 1. Toeristenbelasting: Indien we het beleid bestendigen en de bestemming recreatie blijft: wordt er dan ook toeristenbelasting geheven bij feitelijk permanent gebruik? Hoe verhoudt zich dit tot gelijkheid en uitvoerbaarheid?**

Of bij feitelijk permanent gebruik er toeristenbelasting wordt geheven zoeken we nader uit.

- 2. Handhaving. Bij bestendigen stelt het college dat er gehandhaafd blijft worden. Hoe ziet die handhaving er concreet uit? Wordt er extra capaciteit vrijgemaakt? Hoe voorkomt het college dat dit opnieuw tot een papieren werkelijkheid verwordt?**

Het college verwerkt dit in het beleid en programma vergunningen, toezicht en handhaving de concrete handhaving, inclusief capaciteit.

- 3. Riool/IBA. Het college wijst op voorzieningen zoals riolering (IBA's). Maar in het buitengebied is het toch gebruikelijk dat woningen met een IBA werken? Hoe zwaar weegt dit argument dan nog tegen permanente bewoning van recreatiewoningen? Is er feitelijk wel een verschil met reguliere woningen in het buitengebied**

Een Individuele Behandeling van Afvalwater is gebruikelijk bij reguliere woningen in het buitengebied, maar niet persé bij recreatiewoningen. Het kan per gebied verschillen wat er nodig is om het afvalwater te zuiveren. Vanuit het omgevingsplan is er nadrukkelijk een verschil in eisen aan de woning.

- 4. Waardevermeerdering. Het college noemt waardevermeerdering van recreatiewoningen als een probleem. Kunt u uitleggen waarom dit per definitie negatief is? Is het niet zo dat dit ook extra belastingopbrengsten (OZB, overdrachtsbelasting) genereert?**

Waardevermeerdering op zichzelf is geen probleem en het genereert inderdaad ook extra belastingopbrengsten, maar het specifiek creëren van waardevermeerdering door het omzetten van de bestemming 'recreatie' naar 'wonen' is wel een gevolg (geen probleem).

5. **Woonwijkvorming.** Het argument is dat er ongewenst “woonwijkjes” in het buitengebied ontstaan. Maar als de woningen er feitelijk al decennia staan: wat bedoelt het college dan precies met “het ontstaan van een woonwijk”? Waar zit de ruimtelijke meerwaarde of schade?

De gevolgen van een wijziging van de bestemming ‘recreatie’ naar ‘wonen’ heeft allerlei ruimtelijke gevolgen. Het draagt bijvoorbeeld niet bij aan de provinciale- en lokale omgevingsvisie waarin de gemeente haar groene, landelijke en recreatieve functies in het buitengebied wil behouden. Het kan negatieve gevolgen hebben voor naastgelegen functies en eigenaren. Bijvoorbeeld boeren met een agrarisch bedrijf.

6. **Illegaal = illegaal.** Het college noemt de aanwezigheid van illegale bouwwerken als bezwaar tegen transformatie. Maar illegale bouw blijft toch illegaal, óók als de bestemming zou wijzigen? Waarom wordt dit als argument tegen transformatie opgevoerd in plaats van het gewoon via handhaving of legalisatiebeleid te behandelen?

Er is hoogstwaarschijnlijk sprake van veel illegale bouwwerken. Bij een eventuele wijziging naar de bestemming ‘wonen’ kan er gekozen worden om deze illegaliteit te legaliseren. In de aanbevelingen staat dat het college dit verwerkt in het beleid en programma vergunningen, toezicht en handhaving.

7. **Bijdrage aan woningbouwopgave.** Het rapport stelt dat recreatiewoningen nauwelijks bijdragen aan het oplossen van het woningtekort, Kunt u dit cijfermatig onderbouwen? Wat is de verhouding tot de totale woningbouwopgave in Dalfsen?

Het belang van voldoende betaalbare woningen staat omschreven in het raadsvoorstel en laat zien dat er allerlei praktische gevolgen heeft. In het [volkshuisvestingsprogramma](#) staat een woningbouwopgave van 900 woningen t/m 2030. In getalsmatige verhouding is een theoretische toevoeging van 300 (recreatie)woningen dus 33% van de woningbouwopgave. Dit heeft wel allerlei negatieve gevolgen.

8. **Landelijke instructieregel.** Hoe verhoudt dit besluit zich tot de komende landelijke instructieregel (2026), die een persoonsgebonden vergunning verplicht stelt? Dreigen we met “bestendigen” niet beleid te maken dat binnen een jaar alweer moet worden aangepast?

Nee, want in het raadsvoorstel stelt het college voor om de ontwikkelingen rondom de landelijke instructieregel permanente bewoning recreatiewoningen te volgen en na inwerkingtreding te implementeren en uit te voeren.

9. **Kosten gemeente.** Welke financiële consequenties heeft het bestendigen voor de gemeente qua handhaving, juridische procedures, en eventuele schadeclaims (precedentwerking)?

Dit heeft geen financiële consequenties, want de gemeente zet haar huidige beleid voort.

10. **Recreatieve vitaliteit.** Het rapport stelt dat alle terreinen in Dalfsen vitaal zijn. Waar is dat op gebaseerd? En hoe wordt geborgd dat dit vitaal blijft, gezien de grote vraag naar permanente bewoning?”

Dit is gebaseerd op onderzoek van de provincie Overijssel en het Expertisecentrum Vitale Vakantieparken Overijssel is betrokken bij het vitaal houden van deze gebieden.