Provincie Noord-Holland

GEMEENTE Medemblik

Toekomstscenario “De Maar”

Onderdeel van transformatie pilot Noord-Holland Noord

ZKA Leisure Consultants Definitief Rapport Juli 2018

zka LEISURE CONSULTANTS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk		Bladzijde
1.	**Inleiding en vraagstelling**	**3**
2.	**Beschrijving bungalowpark “De Maar”**	**5**
	1. Oorsprong	
	2. Organisatie	
	3. Voorzieningen	
	4. Bewoning	
	5. Permanente bewoning	
3.	**Vitaliteitsonderzoek Medemblik**	**9**
	1. Inhoud	
	2. Doel van het vitaliteitsonderzoek	
	3. De aanpak	
	4. Uitkomst vitaliteitsscan “De Maar”	
4.	**De transformatieladder**	**15**
	1. Inleiding	
	2. Uitgangspunten per toekomstscenario	
	3. De transformatieladder	
	4. Oog voor transformatie: transformatieoog	
	5. Overzicht Transformatieladder	
5.	**Uitkomst transformatieladder**	**24**
	1. Inleiding	
	2. Uitkomst totaalscore	
	3. Totaalscore van situationele criteria	
5.	**Uitkomst transformatieladder (vervolg)**	**24**
	4. Totaalscore van natuurgebonden criteria	
	5. Totaalscore van ruimtelijke kwaliteitscriteria	
	6. Totaalscore van planologische criteria	
	7. Totaalscore van financiële-juridische criteria	
	8. Conclusies	
6.	**Conclusies planologische toets**	**33**
	1. Inleiding	
	2. Conclusies planologische toets	
7.	**Consequenties voor gemeente en VvE**	**36**
	1. Inleiding	
	2. Overzicht gevolgen gemeente niet-wijzigen bestemming	
	3. Overzicht gevolgen gemeente/VvE bij wijzigen bestemming	
	4. Consequenties gemeente en VvE	
	5. Conclusies	
8.	**Financiële consequenties**	**49**
	1. Inleiding	
	2. Toelichting kostenoverzicht gemeente	
	3. Toelichting kostenoverzicht & opbrengsten VvE	
	4. Globaal kostenoverzicht VvE & Gemeente	
	5. Indicatieve opbrengsten en kosten gemeente	
	6. Conclusies	
9.	**Conclusies en vervolgstappen**	**57**
	1. Inleiding	
	2. Vervolgstappen	
10.	**Bijlagen**	**62**

1

Inleiding en vraagstelling

1. Inleiding en vraagstelling

Aanleiding van het onderzoek
Welk toekomstscenario voor bungalowpark “De Maar” is het meest duurzame scenario en het meest kansrijk? In de gemeenten van Noord-Holland Noord is er na het onderzoek “Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie” een vervolgproject gestart: “Visievorming en ontwikkelkader voor de verblijfsrecreatie”. Ook loopt er een onderzoek, geïnitieerd door de provincie, om inzicht te krijgen in de mogelijke instrumenten voor revitalisering, herstructurering en transformatie voor een vitale verblijfsrecreatie. Binnen dit project is er behoefte om een pilot uit te voeren , om deze instrumenten te onderzoeken. Bungalowpark “De Maar” in Twisk is uiteindelijk de (enige) pilot geworden en aangedragen door de gemeente Medemblik. Daarnaast heeft de gemeenteraad een motie *(zie bijlage 1)* aangenomen met de onderzoeksopdracht om de casus “De Maar” te laten bekijken. Met dit onderzoek wordt er uitvoering gegeven aan de motie en een antwoord gegeven op welk toekomstscenario het beste past bij bungalowpark “De Maar”.

Bovendien heeft de gemeente Medemblik als vervolg op het onderzoek van het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord “Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie” ook een vitaliteitsscan verblijfsrecreatie voor Medemblik gedaan, zie hoofdstuk 3. In dit onderzoek is bungalowpark “De Maar” ook meegenomen.

Vraagstelling
Welk toekomstscenario past bij bungalowpark “De Maar”, gegeven de uitkomsten van het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie (afgerond begin 2017) en welke juridisch-planologische en eventuele financiële consequenties voor de gemeente en de eigenaren zijn hieraan verbonden? Hierbij gaan we ook in op de voor- en nadelen van het geadviseerde scenario (praktische zaken).

2

Bungalowpark “De Maar”

2. Bungalowpark “De Maar”

2.1. Oorsprong

Het bungalowpark “De Maar” dateert van begin jaren ’70 van de vorige eeuw. Het was een particulier initiatief van de eigenaar van de boerderij aan de Dorpsweg 153 in Twisk. Het idee werd door de toenmalige gemeente Twisk positief beoordeeld. Het was een vooruitstrevend plan en gaf de gemeente tevens de mogelijkheid om voorzieningen te kunnen garanderen. Uitgangspunt was dat het plan ‘zowel in economische als sociaal-culturele zin indirect een stimulans op het dorpsleven zou opleveren’. De toenmalige burgemeester, de heer Krom, heeft zich persoonlijk ingespannen om de komst van dit bungalowpark mogelijk te maken. De komst van 36 nieuwe recreatiewoningen gaf een nieuwe impuls aan Twisk. De woningen voldeden aan het Bouwbesluit indertijd. De aanpassing van het bestemmingsplan dateert van 1969 en de bouw van de eerste bungalows startte in 1971. De naam “De Maar” is afkomstig van een watertje van de in nabijheid gelegen boerderij.

2.2. Organisatie

Kopers van een recreatiewoning in “De Maar” worden automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De vereniging is opgericht in 1973 en stelt zich de behartiging van de collectieve belangen van de leden ten doel. De VvE is eigenaar van de grond waarop gezamenlijke voorzieningen en verhardingen zijn aangebracht. De vereniging heeft vanaf de oprichting een bestuur (minimaal 5 personen). Het bestuur vergadert gemiddeld 1 keer per kwartaal en er zijn algemene ledenvergaderingen al naar gelang er onderwerpen zijn (minimaal 1 keer per jaar). Er zijn statuten en een huishoudelijk regelement opgesteld.

2. Bungalowpark “De Maar”

2.3. Voorzieningen

De VvE is eigenaar van de weg, parkeerplaatsen, groenvoorziening, centrale postvoorziening, de nutsvoorzieningen en de riolering. Sinds 1986 zijn de woningen aangesloten op het gemeentelijk riool. In dat jaar is ook de toegangsweg geasfalteerd. In 2002 en 2017 zijn delen hiervan opnieuw geasfalteerd. Alle woningen hebben individuele gas-, elektra en watermeters. De watervoorziening en de afvalvoorziening wordt centraal via de VvE geregeld. De VvE betaalt de factuur en belast dit door naar individuele eigenaren. Het eerste gedeelte van de toegangsweg is in eigendom bij de bewoner van de naastgelegen boerderij Dorpsweg 153. Iedere eigenaar van de recreatiewoning van “De Maar” heeft recht van overpad.

2.4. Bewoning

Het bungalowpark is een complex met 36 recreatiewoningen. Er worden nu 33 recreatiewoningen permanent bewoond, waarvan 24 op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking*, (oktober 2017), zie bijlage 2. Bij twee adressen is het niet duidelijk waar zij zijn ingeschreven op het moment van het schrijven van dit rapport, en bij 7 adressen zijn de bewoners elders ingeschreven. Er worden nog slechts 3 woningen recreatief gebruikt. In totaal verblijven er 72 personen (63 volwassenen en 9 kinderen). De bewoners, nu vaak op leeftijd, zijn vanaf het begin geïntegreerd in het dorp. Bijna alle bewoners nemen deel aan het verenigingsgebeuren, zowel als deelnemer, vrijwilliger of als bestuurder.

** Een persoonsgebonden gedoogbeschikking is een besluit van het college van B&W waarbij de permanente bewoning van een recreatiewoning door middel van een gedoogbeschikking wordt gedoogd. Deze beschikking is dan alleen voor de betreffende persoon en NIET voor het betreffende object.*

2. Bungalowpark “De Maar”

2.5. Permanente bewoning

Vanaf het begin is er sprake geweest van permanente bewoning op “De Maar”, volgens de bewoners van het 1e uur. Volgens hen is er destijds niet handhavend opgetreden door de voormalige gemeenten Twisk, Noorder-Koggenland en thans de gemeente Medemblik. Duidelijk is in ieder geval dat het handhavingsbeleid van de gemeente niet geleid heeft tot het feit dat er geen permanente bewoning is. Er zijn veel persoonsgebonden beschikkingen gegeven waardoor handhaven op dit moment ook nauwelijks meer nodig is. Gedurende 2004 – 2006 heeft de Vereniging van Eigenaren de toenmalige gemeente Noorder-Koggenland ook verzocht om de bestemming recreatie aan te passen naar wonen. “De Maar” voldeed aan alle door de minister Dekker gestelde voorwaarden, maar konden toen niet voldoen aan de door de gemeente gestelde (financiële) eisen. De kosten van de bestemmingsplanwijziging zou voor rekening van de gemeente komen. De kosten van de infrastructuur zou voor rekening van “De Maar” komen, deze kosten werden toen geraamd op tenminste € 350.000,-. Daarbij zou de gemeente ook eigenaar van de infrastructuur worden. Vooral op dit laatste punt is het gestruikeld, de eigenaar van het deel waar ‘recht van overpad’ op zit van het aangrenzend perceel, wilde dit deel niet in eigendom overdragen.

Binnen de gemeente Medemblik is een ander park “Vlietlanden” gewijzigd naar een bestemming recreatiewoning met toestaan permanent bewonen. Echter dit park is niet vergelijkbaar met “De Maar”, omdat de verordening van de provincie (PRV) dit destijds wel toe liet en nu niet. Provinciale Staten heeft in de huidige PRV expliciet opgenomen dat permanente bewoning in recreatiewoningen niet is toegestaan en dat er ook geen uitzonderingen op mogelijke zijn. Bovendien is park de “Vlietlanden” van een andere omvang en opzet.

De hierboven gegeven achtergrondinformatie van Bungalowpark “De Maar” is grotendeels afkomstig van de VvE van “De Maar” en de gemeente Medemblik.

3

Vitaliteitsonderzoek “De Maar”

3. Vitaliteitsonderzoek Medemblik

3.1. Inhoud

Het toekomstscenario voor “De Maar” is een vervolg op het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie in Medemblik (maart 2017). In dit hoofdstuk geven we een toelichting op dat vitaliteitsonderzoek. We werpen een blik op de werkwijze van het vitaliteitsonderzoek, omdat dit de aanleiding vormt voor het huidige onderzoek. In dit hoofdstuk bespreken we de uitkomsten van dit onderzoek voor bungalowpark “De Maar”.

3.2. Doel van het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Medemblik

Doel van het vitaliteitsonderzoek is inzicht bieden in het (bedrijfsmatig) functioneren van de verblijfsrecreatiebedrijven en in de mate waarin ze vitaal zijn dan wel andere perspectieven hebben. Het resultaat vormt een basis om met ondernemers/VvE’s het vitaliteitsonderwerp bespreekbaar te maken en hen mede verantwoordelijk te maken voor oplossingsrichtingen.

3. Vitaliteitsonderzoek Medemblik

3.3. De aanpak

De aanpak van het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Medemblik is opgebouwd uit meerdere stappen.

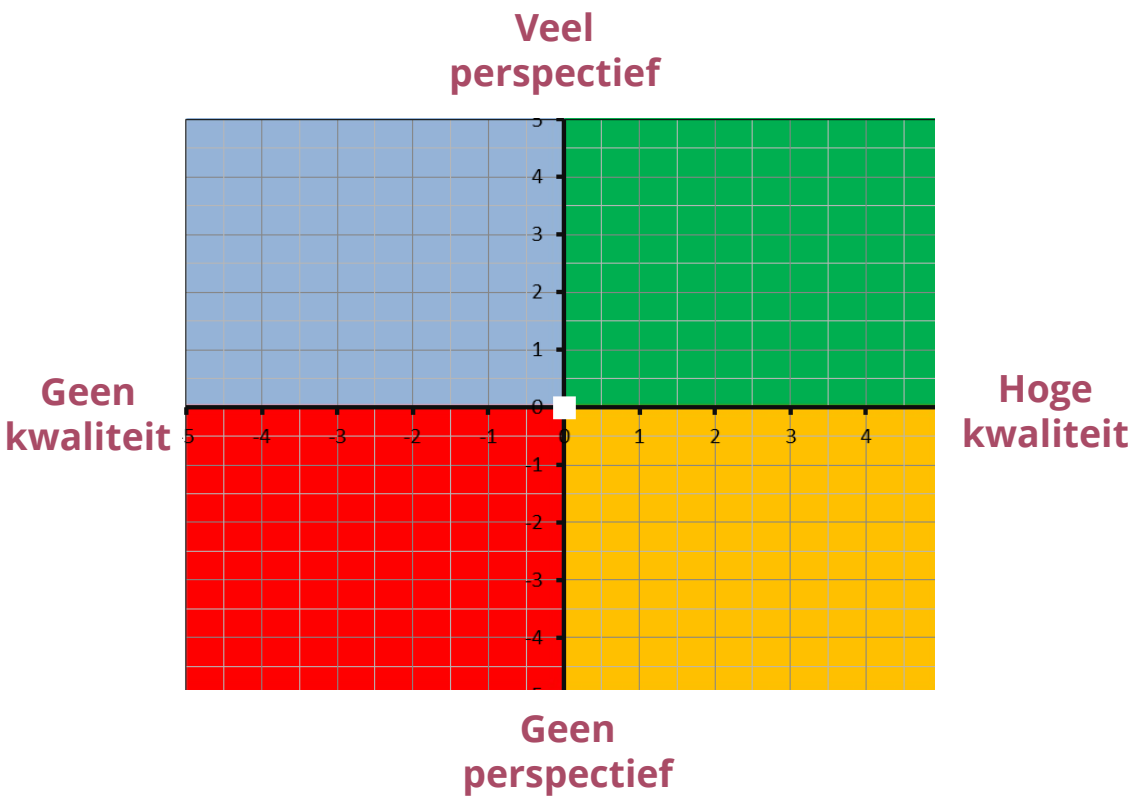
1. **Selectie parken**
   In het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Medemblik (2017) zijn 13 parken geschouwd, de overige 2 bedrijven hebben in een eerder onderzoek (vitale verblijfsrecreatie NHN, 2016) al een schouw gehad. Er was geen aanleiding deze parken opnieuw mee te nemen.
2. **Bedrijfsbezoeken**
   Adviseurs van ZKA hebben de parken bezocht. Aan de hand van een checklist hebben zij in kaart gebracht wat het toeristisch perspectief en de kwaliteit is van de parken. Daarnaast is gesproken met de ondernemer, recreanten, bewoners en/of de VvE. Dit scherpte het beeld aan van het perspectief en de kwaliteit van de parken en bracht aan het licht wat de toekomstplannen en wensen zijn van de verschillende parken.
3. **Vitaliteit in beeld**
   De antwoorden op de vragenlijst en de uitkomsten van het bedrijfsbezoek zijn samen verwerkt in het vitaliteitsmodel van ZKA. Hiermee is een score berekend voor de vitaliteit: een score op kwaliteit en een score op perspectief. Dit is in de afzonderlijke factsheets weergegeven.
4. **1 park, 1 plan-aanbevelingen**
   Vervolgens zijn per park aanbevelingen opgesteld.

3. Vitaliteitsonderzoek Medemblik

In het vitaliteitsmodel van ZKA wordt elk park in een bepaald gebied gepositioneerd, waarbij gekeken wordt naar de kwaliteit en het verblijfsrecreatief perspectief.

- **Kwaliteit van het park:** Is er een ondernemer / VvE in staat in te spelen op de dynamiek en 'tucht van de markt'? Hoe is zijn bedrijfseconomische situatie? Welke kwaliteit en uitstraling heeft het bedrijf? Heeft het bedrijf focus op een doelgroep?

- **Perspectief van het park:** Heeft de ondernemer / VvE een heldere toekomstverwachting? Is bedrijfsopvolging kansrijk? Kan de ondernemer voldoen aan financieringsnormen?
  Met welke (ruimtelijke) bedreigingen en/of kansen wordt het park geconfronteerd? Heeft de ondernemer aansluiting bij de recreatieve vraag of bedient hij doelgroepen zonder recreatiemotief?



Figuur: Voorbeeld vitaliteitsmodel

Een specifieke toelichting per kwadrant is opgenomen in bijlage 3. In bijlage 4 zijn de indicatoren die de scores per as (perspectief/kwaliteit) bepalen te vinden.

3. Vitaliteitsonderzoek Medemblik

3.4. Uitkomst bungalowpark “De Maar”

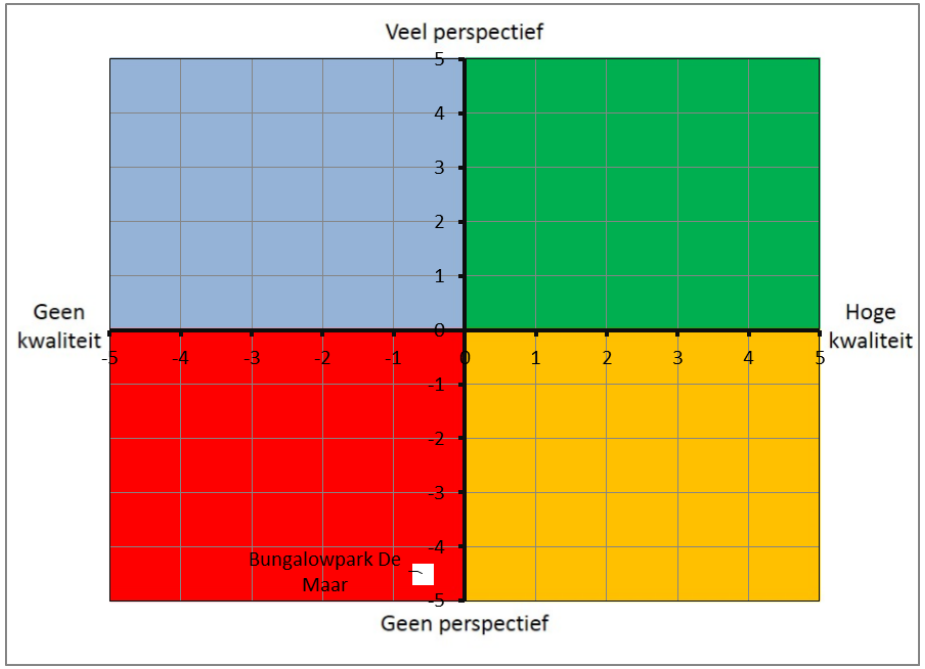
In deze paragraaf van dit hoofdstuk komt de uitkomst van het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie voor bungalowpark “De Maar” aan bod. Bungalowpark “De Maar” is gelegen in het pittoreske (woon-)dorp Twisk. Er staan 36 bungalows, welke nagenoeg allen al vanaf oplevering in de jaren 70 worden bewoond volgens de bewoners. Vanaf 2003 was het mogelijk om een persoonsgebonden gedoogbeschikking te krijgen. Deze heeft de gemeente toen ook direct aan de bewoners verleend. Permanente bewoning wordt hiermee gedoogd. Het park heeft geen voorzieningen en is dan ook niet ingericht voor toeristisch-recreatief gebruik.

3. Vitaliteitsonderzoek Medemblik

Vitaliteitspositie
Kwaliteit: -0,6 Matige kwaliteit
Perspectief: -4,5 (Zeer) weinig toeristisch perspectief

Typering van het bedrijf
Matige kwaliteit
De kwaliteit van Bungalowpark "De Maar" is matig. Het concept past in de omgeving, maar ligt niet in de buurt van een toeristische hotspot. De bungalows zijn in gemiddelde staat en de uitstraling van het park is verzorgd, bijdetijds en schoon. Er zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig en het park heeft geen toegankelijke uitstraling: niets wijst op recreatie, het is dan ook in gebruik als een woonwijk.

(Zeer) weinig toeristisch perspectief
Bungalowpark "De Maar" is met 36 woningen klein en het heeft geen uitbreidingsmogelijkheden. Het park is volledig uitgepond en de bungalows worden nagenoeg allemaal permanent bewoond. Hierbij gaat het met name om pensionada. Nabij het park liggen geen ondersteunende voorzieningen of toeristische hotspots. De kern Twisk is pittoresk maar heeft onvoldoende toeristische aantrekkingskracht. Bewoners zouden graag zien dat wonen hier gelegaliseerd wordt.



Figuur: Vitaliteitsmodel "De Maar"

Suggesties voor toekomstig gebruik (maart 2017)
Wij voorzien dat Bungalowpark "De Maar" ook in de toekomst, mede vanwege het zeer geringe toeristische perspectief, geen recreatieve toekomst heeft. Wij adviseren de gemeente daarom dit park mee te nemen in de pilot. Gekeken dient te worden wat de mogelijkheden zijn van een bestemmingswijziging naar wonen.

4

De transformatieladder

4. De Transformatieladder

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk nemen we u mee in de werkwijze van de transformatieladder. Voor bungalowpark “De Maar” is opheldering over de toekomst gewenst (zie motie: bijlage 1). De hoofdvraag is of transformeren haalbaar en kansrijk is. Aan de hand van de transformatieladder bekijken we hoe kansrijk de transformatie is en welke vorm het beste past bij bungalowpark “De Maar”. Voor parken in het rode kwadrant (zie hoofdstuk 3), zoals bungalowpark “De Maar”, zijn er vooraf doorgaans drie mogelijkheden (zie hieronder).

Drie mogelijkheden voor parken in het rode kwadrant

1. Conserveren/continueren van huidige situatie;
2. Kwaliteitsimpuls in combinatie met toezien op gebruiksbestemming;
3. Transformeren naar een andere bestemming.

Echter voor “De Maar” ligt de focus op transformeren naar een andere bestemming, omdat er totaal geen recreatief perspectief is (-4,5). Daardoor vallen conserveren/continueren en een kwaliteitsimpuls in combinatie met toezien op de gebruiksbestemming af.

Transformatieladder en -criteria

De transformatieladder wordt voor bungalowpark “De Maar” doorlopen. Is het mogelijk om te transformeren? Wat zijn de aandachtspunten en wat zijn mogelijke breekpunten? Een aantal criteria is knock-out criteria. De criteria bepalen samen de haalbaarheid van een toekomstscenario. Zo ontstaat het meest haalbare en geschikte scenario per park. Op basis van de uitkomsten kunnen vervolgstappen gemaakt worden.

Startpunt van ieder vitaliteitsgesprek: ‘de wil om samen een stap te zetten’

De keuze van het toekomstscenario moet gedragen worden door zowel de gemeente als door de eigenaren. Dit is een belangrijke 1e stap om het doel te realiseren. Daarom zal deze intentie ook gezamenlijk vastgelegd moeten worden. In een gesprek vooraf is duidelijk geworden dat de VvE van “De Maar” open staat voor een transformatie onder voorwaarden. Gezien de motie (zie bijlage) van 29 september 2016 staat de gemeente Medemblik tevens open om de mogelijkheden te onderzoeken omdat het park geen recreatieve toekomst heeft.

4. De Transformatieladder

4.2. Uitgangspunten toekomstscenario
Alvorens de analyse te geven met de aanbevelingen en de daarbij horende toekomstscenario's is het van belang om inzicht te hebben in het proces.

De gemeente heeft uiteraard een bepalende rol bij transformatie en de VvE is op haar beurt goed georganiseerd om de financiële en juridische stappen goed te kunnen nemen. De belangrijkste stap naar realisatie is dat:

- Zowel de gemeente als eigenaren de intentie hebben om te transformeren. Door de motie (zie bijlage) van 29 september 2016 wordt er nu een pilot uitgevoerd om dit scenario te onderzoeken;
- Gemeente en eigenaren hebben hetzelfde kwaliteitsbeeld van het eindresultaat voor ogen.

Om de kans van slagen van transformeren als toekomstscenario te bepalen, schetsen we hier het scenario van transformatie. Mocht de transformatieladder aangeven dat het transformatiescenario niet haalbaar is, dan kan teruggegrepen worden naar de overige 2 scenario's (continueren/conserveren en kwaliteitsimpuls geven).

Haalbaarheid van transformatie
Er zijn 5 hoofdcriteria die bepalen of een transformatie mogelijk is, zie de volgende paragraaf (4.3. Transformatieladder). Belangrijke indicatoren zijn: De mate waarin er geen weg terug naar de oorspronkelijke bestemming is, de mate waarin het huidige gebruik van de locatie afwijkt van de oorspronkelijke bestemming (planologische criteria). De keuze om al dan niet in te grijpen/te handhaven op oneigenlijk gebruik. Ook is van belang dat door transformatie geen verloedering van het park optreedt maar dat de ruimtelijke kwaliteit zelfs verbetert. Daarnaast moet de financiële en juridische haalbaarheid getoetst worden.

4. De Transformatieladder

4.3. Transformatieladder
Om tot een onderbouwde afweging te komen of transformatie van “De Maar” mogelijk is, bekijken we “De Maar” aan de hand van de transformatiecriteria. Hieronder staan de criteria aan de hand van vijf pijlers. Deze criteria bepalen of het scenario transformatie haalbaar is. De criteria worden naderhand uitgelegd.

De transformatieladder

Figuur: Transformatieladder ZKA

4. De Transformatieladder

Situationele criteria

Situationele criteria omvatten de mate van bereidwilligheid om te transformeren bij gemeente en bewoners/VvE. Ook wordt er hier naar de situatie van het park gekeken. Hoe is de situatie ontstaan zoals deze nu is en wat is de handelingswijze geweest van gemeente en bewoners? Wat zijn de gevolgen voor volkshuisvesting bij wel of geen transformatie? Daarnaast bekijken we de leefbaarheid, sociale veiligheid en huidige mate van permanente bewoning op het park. De situationele criteria worden getoetst en kwantitatief (waarden aan resultaten toewijzen) gemaakt om de haalbaarheid van transformatie te onderzoeken.

Natuurgebonden criteria

Bij de natuurgebonden criteria toetsen we heel nadrukkelijk op drie essentiële punten die grote invloed hebben op de keuze voor het toekomstscenario. We toetsen op de volgende criteria: Natura 2000, Natuur Netwerk Nederland (NNN) en ecologische verbindingszone. Daarnaast onderzoeken we ook de neveneffecten met betrekking op de natuur t.o.v. de drie toekomstscenario's. Bepaalde keuzes kunnen mogelijk compensatieverplichtingen met zich meebrengen.

4. De Transformatieladder

Ruimtelijke kwaliteit criteria

Bij de ruimtelijke kwaliteit criteria kijken we heel gericht naar inrichtings- en kwaliteitsniveau van het park. Bijvoorbeeld met betrekking tot brandveiligheid, infrastructuur (wegen, verlichting, riolering), maar ook het toeristisch toekomstperspectief van het park. We kijken hierbij ook naar het beleid van de gemeente (zoals parkeernorm) en de provincie.

Planologische criteria

Het belangrijkste onderdeel van de planologische criteria is de planologische toets, zie hoofdstuk 6. In deze toets is de ligging van het park, de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan en de verordening ruimte van de provincie (PRV) cruciaal.

4. De Transformatieladder

Financiële/ juridische criteria

Om een mogelijk toekomstscenario te bekostigen kijken we ook naar de financiële haalbaarheid ervan. Wat is de financiële positie van de VvE? Wil en kan de VvE/gemeente financieel bijdragen aan een mogelijke transformatie? Tevens onderzoeken we de huidige eigendomsverhoudingen, wie is de eigenaar, en in welke mate heeft er verkaveling (uitponding) plaatsgevonden. Daarnaast kijken we ook naar overige juridische zaken zoals een eventueel recht van overpad, de statuten van de VvE, beheersovereenkomst e.d. In de conclusie geven we naar aanleiding van deze criteria ook een indicatie van de kosten die gemaakt moeten worden voor het geadviseerde scenario.

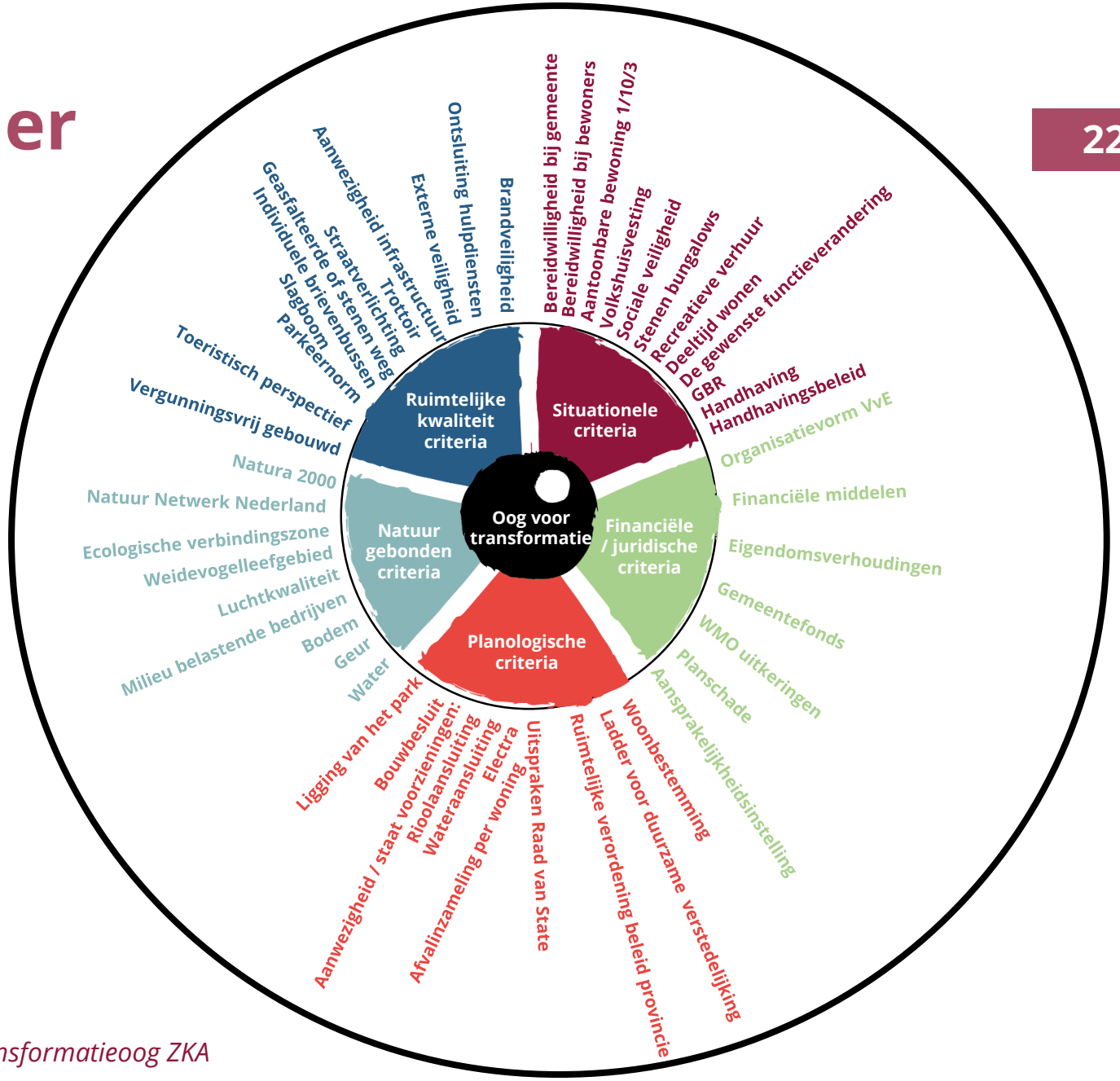
4. De Transformatieladder

4.4. Oog voor transformatie

Hiernaast is het oog voor transformatie weergegeven met de 5 hoofdcriteria. De hoofdcriteria zijn onderverdeeld in subcriteria. De subcriteria zijn allemaal opgenomen in de transformatieladder om de haalbaarheid voor, in dit geval transformatie, te onderzoeken. Het oog geeft op deze wijze weer hoe de transformatieladder inhoudelijk is opgebouwd.

Methodologie

De circa 40 subcriteria worden kwantitatief gemaakt bij het doorlopen van de transformatieladder. Aan de criteria worden waardes toegekend variërend van circa 0,5% tot circa 5%. De waardes verschillen van elkaar, aangezien het een zwaarder weegt (om een transformatie mogelijk te maken) dan het ander.

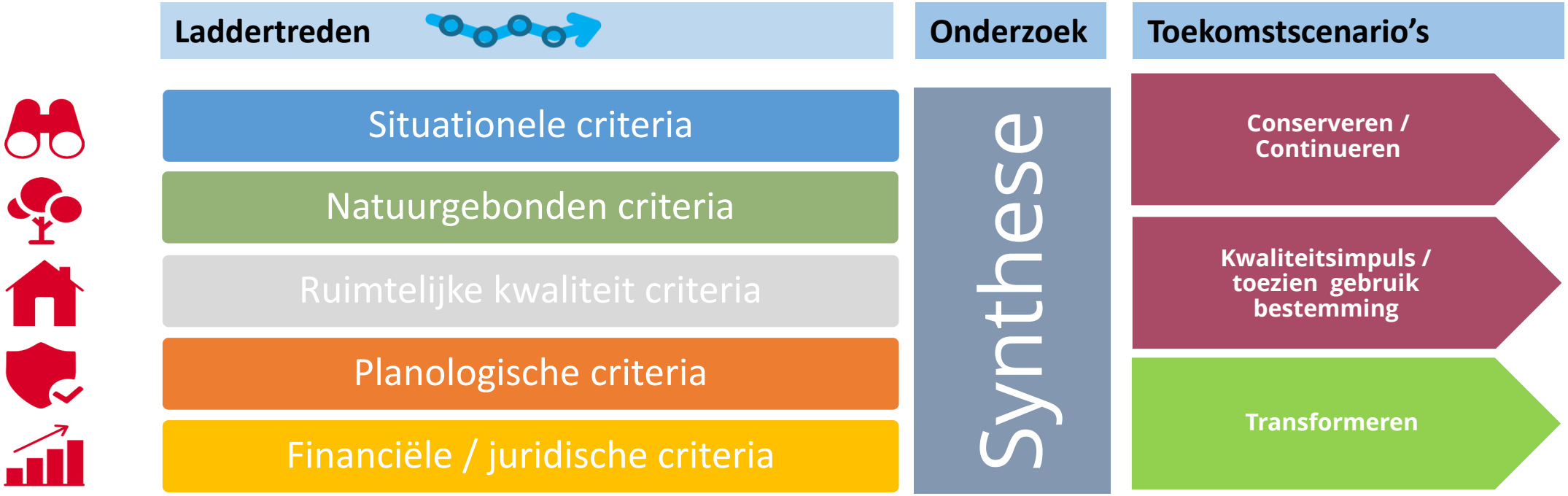


Figuur: Transformatieoog ZKA

4. De Transformatieladder

4.5. Overzicht

Hieronder samengevat de transformatieladder met als uitkomst, na onderzoek, één van de geschetste toekomstscenario's.



Figuur: Transformatieproces ZKA

5

Uitkomst transformatieladder / toekomstscenario

5. Uitkomst transformatieladder

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de uitkomsten aan de orde van de transformatieladder. De 5 criteria die besproken zijn in hoofdstuk 4 worden in dit hoofdstuk inzichtelijk gemaakt. De 5 criteria zijn kwalitatief en kwantitatief getoetst. In totaal zijn er circa 40 indicatoren (zie transformatieoog, hoofdstuk 4) die gewogen zijn, waaraan een bepaalde waarde door ZKA is toegekend.

Transformatie naar wonen haalbaar

De conclusies uit de transformatieladder zijn gunstig voor transformatie. Bij een score van 70% of hoger acht ZKA een transformatie haalbaar. Met een **totaalscore van 81% op de transformatieladder** van ZKA is de transformatie van “De Maar” van een bestemming “recreatiewoning” naar een bestemming “wonen” haalbaar.

Figuur: Transformatieladder ZKA

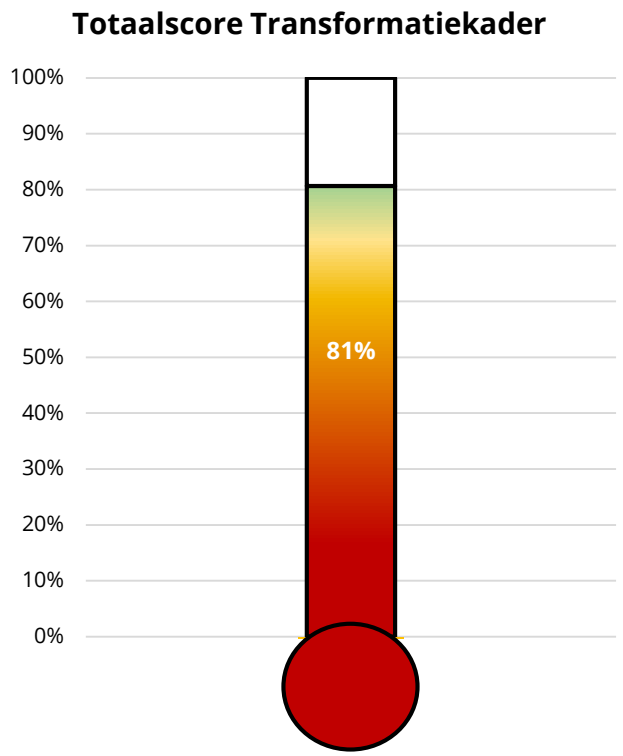
5. Uitkomst transformatieladder

5.2. Uitkomst totaalscore transformatieladder: Kansrijk

Het gewogen gemiddelde van de vijf criteria, (situationele, natuurgebonden, ruimtelijke kwaliteit, planologische en financiële / juridische criteria) is vastgesteld op 81% door ZKA. Hieronder zullen de percentages per criterium toegelicht worden. Wanneer er boven de 70% gescoord wordt, betekent dit dat een transformatie kansrijk is. Transformatie kan heel breed zijn, van "terug naar de natuur" tot bijvoorbeeld zorgwoningen of huisvesting voor arbeidsmigranten. Bij het doorlopen van de transformatieladder bleef alleen de optie naar wonen kansrijk. Dit kwam duidelijk naar voren bij de situationele en financiële criteria. Hierbij kwamen twee "smaken" naar voren die kansrijk zijn; **wonen (1) of recreatiewoning met functieaanduiding permanente woning (2)** toegestaan. Echter in de provinciale ruimtelijke verordening is deze laatste optie geen mogelijkheid. Concluderend, alleen een transformatie naar wonen is kansrijk. Aandachtspunten bij een eventuele transformatie komen hieronder per criterium naar voren.

Samenvattend:

- Meest kansrijke duurzame toekomstscenario: Transformeren naar wonen.



Figuur: Barometer totaalscore transformatieladder

5. Uitkomst transformatieladder

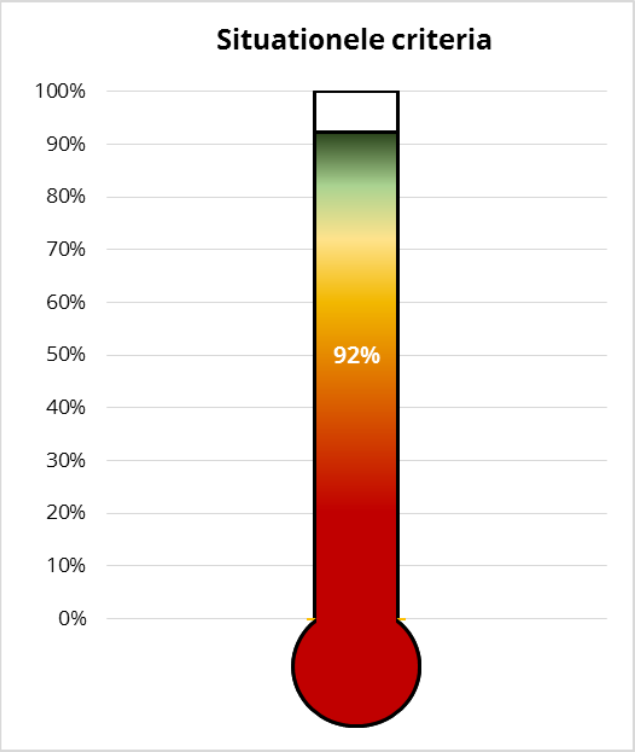
5.3. Totaalscore van situationele criteria transformatieladder: zeer positief

Bij het doorlopen van de transformatieladder is de totaalscore van de situationele criteria 92%. Dit percentage is hoog, maar is goed te verklaren door het hoge percentage van de mate van permanente bewoning. In totaal worden 33 van 36 recreatiewoningen permanent/deeltijd bewoond. Hiervan is weer een aanzienlijk percentage wat langdurig (meer dan 15 jaar) op het recreatiepark woont. Er is geen stringent handhavingsbeleid op permanente bewoning van recreatiewoningen op “De Maar”. Het gaat om allemaal stenen bungalows die gesitueerd zijn op een verzorgd park waar geen sociale problematiek of criminaliteit bekend is en waar de VvE goed functioneert. Gezien de huidige situatie op “De Maar” acht ZKA overige opties, zoals transformeren naar arbeidsmigrantenwoningenpark of zorgwoningen, dan ook niet haalbaar als duurzaam toekomstscenario.

Er is draagvlak om te transformeren naar wonen-bij bewoners (onder voorwaarden), en de gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarbij er ook een intentie uitgesproken wordt om de situatie aan te pakken, zie bijlage. Er is ook draagvlak bij de bewoners in Twisk, waarin legaliseren van “De Maar” specifiek wordt benoemd in de ”Kernvisie leefbaarheidsplan Twisk”.

Samenvattend

- Op dit moment is al een hoge mate van permanente bewoning (33 van 36);
- Groot draagvlak in Twisk om te transformeren;
- Geen stringent handhavend opgetreden;
- Stenen bungalows gesitueerd op een verzorgd park met sociale cohesie;
- Goed georganiseerde VvE.



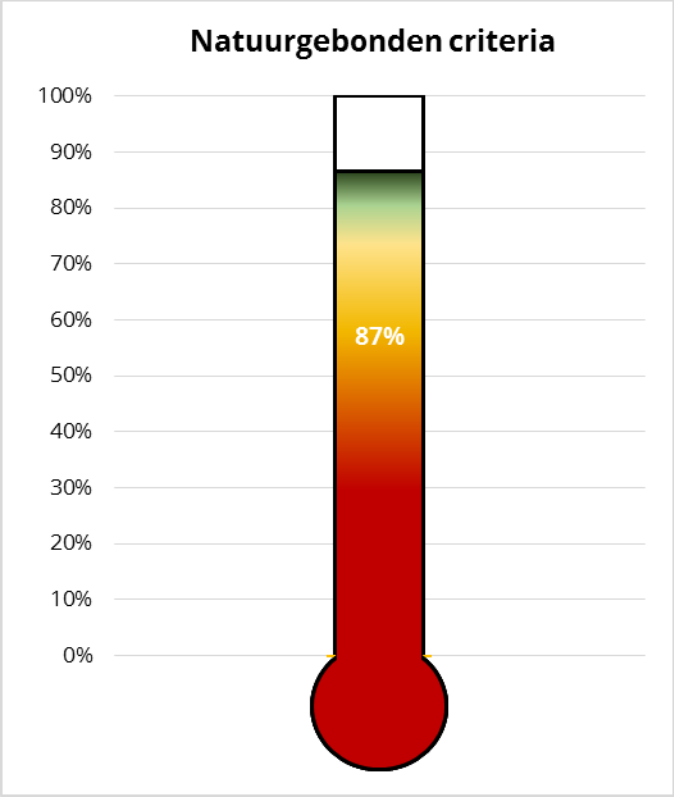
Figuur: Barometer situationele criteria transformatieladder

5. Uitkomst transformatieladder

5.4. Totaalscore van natuurgebonden criteria transformatieladder: zeer positief
Bij het doorlopen van de transformatieladder is de totaalscore van de natuurgebonden criteria 87%. De enige belemmerende factor was het weidevogelleefgebied, zie hoofdstuk 6. Gedurende dit onderzoek werd duidelijk dat er geen compensatieverplichting is. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat bij het intekenen van de kaarten in 2010 door de provincie een fout is gemaakt om dit mee te nemen als weidevogelleefgebied. Deze fout is inmiddels hersteld.
Het aspect waterhuishouding heeft nader onderzoek nodig wanneer een toevoeging van verhard oppervlak zal plaatsvinden, hiervoor zou dan rekening gehouden moeten worden met compensatieregels. Dit laatste aandachtspunt heeft meer betrekking op de infrastructuur.

Samenvattend

- “De Maar” ligt (op dit moment) tegen het weidevogelleefgebied, dit heeft verder geen invloed bij een transformatie naar wonen.



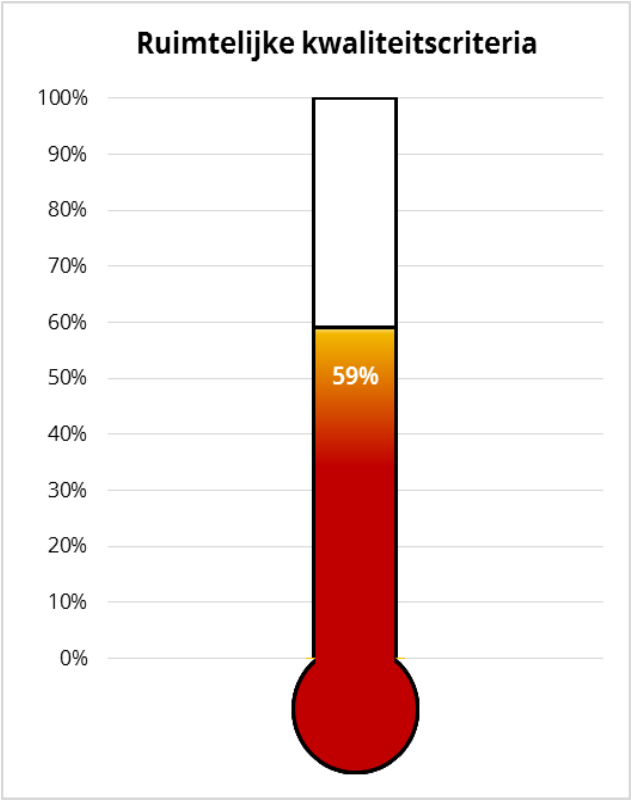
Figuur: Barometer natuurgebonden criteria transformatieladder

5. Uitkomst transformatieladder

5.5. Totaalscore van ruimtelijke kwaliteitscriteria transformatieladder: behoeft aandacht
De totaalscore van de ruimtelijke kwaliteitscriteria is 59%. De ruimtelijke kwaliteitscriteria scoren het laagst van de vijf criteria. De reden hiervan is dat o.a. de openbare ruimte niet voldoet aan de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte). Dit is geen wettelijke verplichting en wordt gebruikt door de gemeente, en is een goede richtlijn voor het inrichtings- en kwaliteitsniveau. De ruimtelijke inpassing volgens deze normen is lastig te realiseren omdat de ruimte te beperkt is. Daarnaast voldoet het park niet aan de gemeentelijke parkeernorm, wat betekent dat er extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Bovendien is door de beperkte ruimte en nauwe doorgangen de bereikbaarheid voor hulpdiensten minder goed. Er is maar één toegangsweg. De bouwbesluittoets (door de veiligheidsregio) geeft hier o.a. meer inzicht in. Op dit moment is er nog geen beleidskeuze gemaakt over het inrichtingsniveau van de “openbare ruimte” in het recreatiepark. Daarbij is het ook niet duidelijk welke keuze gemaakt wordt om het eigendom van de openbare ruimte over te nemen. De kansrijkheid van transformeren is groter als gekozen wordt om het eigendom van de openbare weg niet over te nemen als gemeente. Tot slot wordt door deze toets duidelijk dat de sleutel van de transformatie ligt bij de eisen die gesteld worden door de gemeente aan de inrichting en de overdracht van eigendom.

Samenvattend
- Openbare ruimte voldoet niet aan de LIOR;
- Bouwbesluittoets is nodig om inzicht te krijgen in noodzakelijke aanpassingen;
- “De Maar” voldoet niet aan parkeernorm;
- Bereikbaarheid voor hulpdiensten is voldoende maar behoeft aandacht.



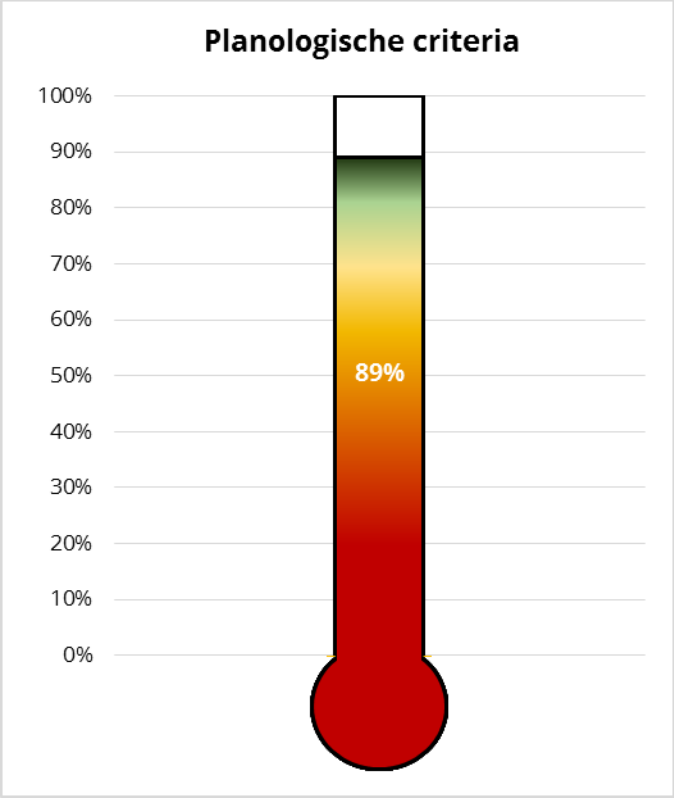
Figuur: Barometer ruimtelijke kwaliteitscriteria transformatieladder

5. Uitkomst transformatieladder

5.6. Totaalscore van planologische criteria transformatieladder: Zeer positief
Bij het doorlopen van de transformatieladder is de totaalscore van de planologische criteria 89%. De score is hoog omdat de locatie onder andere tegen het stedelijk gebied van Twisk ligt. Kijkend naar de ligging ten opzichte van de omgeving past “De Maar” ruimtelijk goed. Naast bungalowpark “De Maar” ligt er een woonwijk Fostedina die ook goed past in de woonomgeving.

De planologische toets vindt u in het volgende hoofdstuk 6.

Samenvattend
- “De Maar” ligt tegen het stedelijk gebied van Twisk;
- De ligging t.o.v. de omgeving is gunstig;
- Naast “De Maar” ligt een woonwijk Fostedina die ook goed past in de omgeving.



Figuur: Barometer planologische criteria transformatieladder

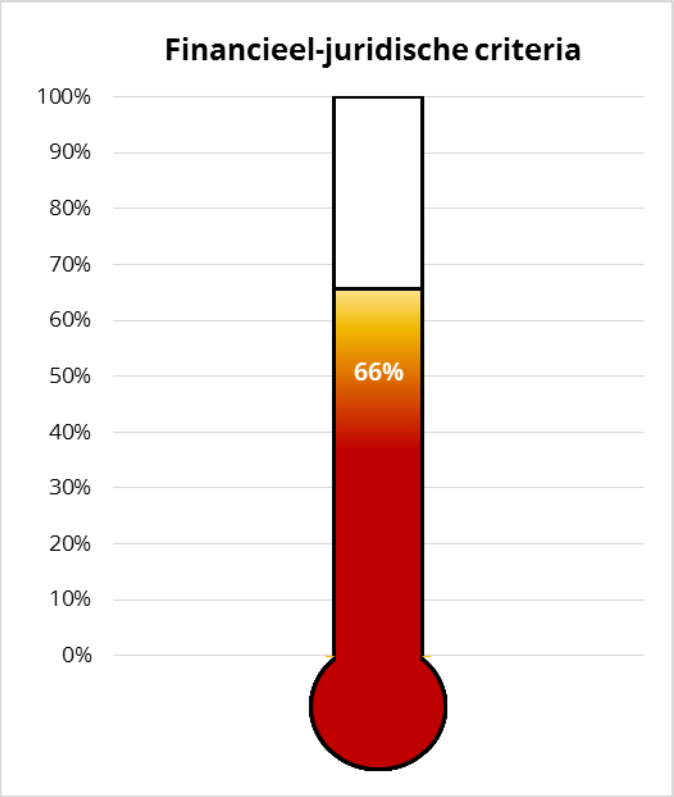
5. Uitkomst transformatieladder

5.7. Totaalscore van financiële-juridische criteria transformatieladder: Vergt aandacht
Bij het doorlopen van de transformatieladder is de totaalscore van de financieel-juridisch criteria 66%. Dit betekent dat een transformatie naar bestemming 'wonen' mogelijk is maar dit criterium wel aandacht behoeft. In hoofdstuk 8 zullen de financiële aspecten aan de orde komen. Er zijn drie belangrijke factoren waarom de score niet hoger is dan 70%.

1. Voorafgaand is nog niet duidelijk in hoeverre de gemeente Medemblik diverse kosten voor haar rekening wil nemen. Het is van belang voor de VvE van "De Maar" om de begroting voor transformatie inzichtelijk te krijgen;
2. Daarnaast heeft de VvE aangegeven wel financieel gezond te zijn maar is er geen substantiële buffer om de kosten van de transformatie te dragen. Dit betekent dat alle bewoners extra geld moeten storten in de VvE om het proces en de eventuele investeringen te kunnen bekostigen.
3. De grootte van het bedrag is ook nog niet inzichtelijk en kan fluctueren. Deze onzekerheid speelt daardoor mee in de score.

Samenvattend

- Gemeente Medemblik heeft nog geen uitspraak gedaan over de kostenverdeling;
- VvE is financieel gezond maar er is geen substantiële buffer om de gehele kostenpost van transformatie te dragen;
- Hoogte van bedrag is nog niet duidelijk inzichtelijk en kan fluctueren.



Figuur: Barometer financieel-juridische criteria transformatieladder

5. Uitkomst transformatieladder

5.8. Conclusies
Concluderend, nadat de transformatieladder is doorlopen kunnen we stellen dat een transformatie naar wonen een realistisch toekomstscenario is voor park “De Maar”. Bij het doorlopen van de transformatieladder zijn er ook aandachtspunten naar voren gekomen.

De belangrijkste vier beslispunten voor de gemeente Medemblik en VvE van “De Maar” die aandacht vereisen zijn:

1. Het inrichtingsniveau bepalen voor de aanpassingen infrastructuur en openbare ruimte zoals evt. parkeerplaatsen;
2. Eigendom van de openbare ruimte wel of niet overnemen door gemeente;
3. Kwaliteitseisen woningen en bereikbaarheid bepalen aan de hand van de bouwbesluittoets, waaruit blijkt welke aanpassingen gedaan moeten worden;
4. Overeenstemming krijgen met de VvE over het bijdragen van de kosten.

6

Conclusies planologische toets

6. Planologische toets

6.1 Inleiding

Hieronder worden de conclusies van de planologische toetsen behandeld die onderdeel zijn van de transformatieladder. De planologische toets is een belangrijk onderdeel van de transformatieladder, daarom delen we hieronder de belangrijkste conclusies. De volledige planologische toets is te vinden in bijlage 5.

6.2. Conclusies Planologische toets

Conclusie toetsing aan Rijksbeleid

Het gaat in deze analyse omtrent ruimtelijke haalbaarheid te ver om het park te toetsen op de voorwaarden vanuit het Besluit omgevingsrecht. In het algemeen kan worden gesteld dat wanneer besloten wordt de permanente bewoning verder uit te werken, deze aspecten uitvoerig dienen te worden bekeken. Dan dient ook te worden aangetoond dat de recreatiewoningen reeds bewoond waren in oktober 2003 en dat de woningen op grond van het Bouwbesluit als woning mogen worden aangemerkt. In navolgende analyse wordt al wel op hoofdlijnen ingegaan op de kwetsbare gebieden en milieuaspecten.

Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Gesteld kan worden dat het provinciaal beleid geen mogelijkheden biedt voor het toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen. De provinciale ruimtelijke verordening kent echter ook geen verbod om parken met een recreatieve bestemming om te zetten naar een bestemming ‘Wonen’. Hier zal dus afstemming tussen provincie en gemeente moeten plaatsvinden.

Conclusie toetsing aan regionaal beleid

Gesteld kan worden dat de regionale woonvisie mogelijkheden biedt voor het toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen om deze om te zetten naar een bestemming Wonen’. Hiervoor is regionale afstemming noodzakelijk.

6. Planologische toets

Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid
Permanente bewoning is op grond van het bestemmingsplan en structuurvisie verboden. Voor een transformatie naar Wonen is daarom een bestemmingswijziging en een wijziging van de structuurvisie nodig. Een transformatie kan bijdragen aan een kwaliteitsimpuls van bungalowparken.

Conclusie toets: Natuur
De maximale afstand van het recreatiepark tot het Natura 2000-gebied IJsselmeer is meer dan 4 kilometer. Deze afstand tot Natura 2000-gebied is dermate groot, dat de verwachting is dat een eventuele bestemmingswijziging geen nadelig effect heeft op het Natura 2000-gebied. De afstand tot de EHS is ca 1 kilometer. Van de EHS gaat geen externe werking uit. Een eventuele bestemmingswijziging heeft ook op de EHS geen nadelig effect.

Conclusie toets: Overige aspecten
De aspecten akoestiek, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem en waterhuishouding zullen geen belemmering vormen bij een transformatie naar wonen, zie bijlagen. Het aspect geur en veehouderijen levert waarschijnlijk geen belemmering op maar hierbij is een nadere beoordeling noodzakelijk waarbij het gemeentelijk geurbeleid bij betrokken dient te worden, (zie bijlagen). Voor de overige aspecten (archeologie, bodem, cultuurhistorie, etc.), met uitzondering van natuur, is nog geen inzicht gegeven. Deze aspecten zullen over het algemeen aanvullende randvoorwaarden geven, maar geen bepalende factor zijn in de haalbaarheid.

Conclusie toets: Ruimtelijk effect
Kijkend naar de ligging van “De Maar” ten opzichte van de omgeving, dan past deze (ruimtelijk) goed in de omgeving als het gaat om het wijzigen naar bestemming Wonen . Het recreatiepark ligt tegen/in bestaand stedelijk gebied en zijn goed in te passen in de woonomgeving. Het feitelijk gebruik wijzigt ook nauwelijks, er wordt nu ook grotendeels gewoond.

7

Consequenties voor gemeente en VvE

7. Consequenties gemeente en VvE

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de consequenties aan bod voor zowel de gemeente als VvE bij diverse scenario's. Allereerst wordt ingegaan op de consequenties voor de gemeente indien een transformatie niet door gaat en er dus geen wijziging komt van bestemming recreatiewoning naar bestemming Wonen. Vervolgens gaan we in op de consequenties voor zowel de gemeente Medemblik als de VvE bij een transformatie naar Wonen. De consequenties voor de gemeente en VvE worden na het overzicht puntsgewijs toegelicht.

7. Consequenties gemeente en VvE

7.2. Gevolgen gemeente bij niet wijzigen bestemming

Wanneer er geen transformatie plaatsvindt zal ook rekening gehouden moeten worden met de toekomst als de huidige situatie wordt voortgezet. In onderstaand overzicht zijn de 3 thema's genoemd waar rekening mee gehouden moet worden.

Thema	Uitleg	Gevolgen
Handhaving	Als de huidige situatie wordt voortgezet moet de gemeente zich realiseren dat er nu en in de toekomst gehandhaafd moet worden. Gezien de omvang, 9 woningen, is dit een intensief en kostbaar project. De doelmatigheid van handhaven is niet vooraf in te schatten omdat de samenstelling van bewoners steeds kan veranderen.	Structurele kosten van circa € 100.000,- per jaar voor een gemeente, dit zijn cijfers uit de praktijk.
Verloedering	Op dit moment is bungalowpark 'De Maar' een keurig verzorgd (woon)park. Indien er gekozen wordt om de bestemming niet te wijzigen, is er op termijn kans op verloedering van Bungalowpark "De Maar", omdat bedrijfsmatige exploitatie niet mogelijk is en de huizen nauwelijks verkoopbaar zijn. In den lande zijn diverse voorbeelden aan te halen waarbij er verpauperde situaties zijn ontstaan. Deze verloedering kan snel ontstaan: als er één woning aan het verpauperen is, heeft dit direct zijn weerslag op het gehele park. Uiteindelijk zal de kwaliteit achteruit gaan omdat er minder in geïnvesteerd gaat worden.	Waardevermindering woning voor woningeigenaren van "De Maar" en (mogelijk) probleemsituatie gemeente door verpauperde situatie.
Inkomsten	Het voorzieningenniveau in Twisk zal bij minder bewoners van "De Maar" niet onder druk komen te staan omdat het vooralsnog om 9 woningen gaat die illegaal bewoond worden. Naar verwachting zal dit niet veel anders zijn als de 24 recreatiewoningen met gedoogbeschikking vrij komen gezien de aard en het aantal voorzieningen in Twisk. Zo kent De Maar nauwelijks bewoners met kinderen die mogelijk het dorp verlaten.	OZB bijdrage zal minder worden voor de gemeente. De bijdrage in het gemeentefonds wordt lager als de bewoners niet meer zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BPR) van de gemeente Medemblik.

Tabel: Gevolgen Gemeente Medemblik bij niet-wijzigen bestemming

7. Consequenties gemeente en VvE

7.3. Gevolgen gemeente/VvE bij wijziging bestemming

Indien er een wijziging van de bestemming plaatsvindt, heeft dit zowel gevolgen voor de Gemeente Medemblik als de VvE van “De Maar”. In het schema hieronder staan de belangrijkste gevolgen.

Thema	Gemeente Medemblik	VvE “De Maar”
Infrastructuur	Standpunt innemen over het niveau van de infrastructuur en bij wie het eigendom komt te liggen.	Standpunt van de gemeente afwachten en actie ondernemen n.a.v. besluit gemeente.
Toename WMO-voorziening	Waarschijnlijk zullen de kosten t.b.v. WMO-voorziening marginaal toenemen.	N.v.t.
Toets Veiligheidsregio Bouwbesluit & toegankelijkheid hulpdiensten	Er zal een bouwbesluit toets uitgevoerd moeten worden zodat de Veiligheidsregio kan vaststellen of de woningen aan het bouwbesluit (2012) voldoen.	
Parkeernorm	In de nieuwe situatie moeten 83 parkeerplekken aanwezig zijn.	Volgens de VvE kan aan de mogelijke norm worden voldaan door extra parkeerplaatsen te creëren op eigen grond van de bewoners en/of de VvE.
Ladder voor duurzame verstedelijking	De Ladder moet doorlopen worden omdat het bij transformatie om een stedelijke ontwikkeling gaat.	
Vergunningsvrij bouwen/ uniformiteit	Huidige uniformiteit wordt waarschijnlijk aangetast.	Park zal in nog verregaandere vorm op een woonwijk gaan lijken.

Tabel: Gevolgen Gemeente Medemblik en VvE bij wijzigen bestemming

7. Consequenties gemeente en VvE

7.3. Gevolgen gemeente/VvE bij wijzigen bestemming (vervolg)

Thema	Gemeente Medemblik	VvE "De Maar"
Risico's aansprakelijkheidsstelling	De eigenaar van de infrastructuur zal verantwoordelijk zijn voor eventuele aansprakelijkheid van schade. Wie de eigenaar van de infrastructuur zal worden, moet nog worden besloten.	De eigenaar van de infrastructuur zal verantwoordelijk zijn voor eventuele aansprakelijkheid van schade. Wie de eigenaar van de infrastructuur zal worden, moet nog worden besloten
Planschade	Waarschijnlijk geen gevolgen.	Waarschijnlijk geen gevolgen.
Waardevermeerdering van huidige vakantiewoningen & vereveningsfonds	Wijziging bestemming resulteert in waardevermeerdering van de recreatiewoningen van de eigenaren. Deze zouden met een vereveningsfonds (deels) afgeroomd kunnen worden t.b.v. kwaliteitsverbetering en ter compensatie van kosten.	Bestemmingswijziging levert meerwaarde tussen de 5%-35% op per woning.
Areaal uitbreiding WOZ	Inwoners van "De Maar" zullen meer OZB betalen.	Stijging betaling OZB.
Uitkering gemeentefonds	Circa 17 inwoners (zij zijn nog niet ingeschreven in BRP) à € 1.500,- zal resulteren in € 25.500 meer inkomsten voor gemeente (jaarlijks).	N.v.t.

Tabel: Gevolgen Gemeente Medemblik en VvE bij wijzigen bestemming

7. Consequenties gemeente en VvE

7.3. Gevolgen gemeente/VvE bij wijzigen bestemming (vervolg)

Thema	Gemeente Medemblik	VvE "De Maar"
Uniformiteit	De gemeente moet haar standpunt innemen (bij een mogelijke transformatie) dat betrekking heeft op de 3 huidige recreatiewoningen op "De Maar". Moeten deze mee transformeren of de bestemming recreatie houden?	De eigenaren van de 3 huidige 'recreatiewoningen' zullen een standpunt in moeten nemen dat hun voorkeur uitspreekt over wel of niet transformeren.
Transformatiemanager	Voor een vlotte transformatie naar de gewenste bestemming zou een transformatiemanager aangesteld moeten worden die met alle betrokken partijen belangrijke zaken afstemt.	

Tabel: Gevolgen Gemeente Medemblik en VvE bij wijzigen bestemming

7. Consequenties gemeente en VvE

7.4. Consequenties gemeente en VvE

Hieronder zijn alle consequenties die in de bovenstaande schema's op hoofdlijn naar voren kwamen uitgewerkt. In enkele gevallen zijn er geen consequenties.

Afval inzamelen

Afvalstoffenheffing is kostendekkend in de gemeentelijke begroting. Dit betekent dat er geen financiële gevolgen zijn. Er zal bij Holland Collect navraag gedaan moeten worden wat een eventuele bestemmingswijziging betekent voor het ophalen van het huisafval.

Infrastructuur

Op dit moment is de infrastructuur eigendom van de VvE van "De Maar". Er zal een afweging gemaakt moeten worden door de gemeente om deze infrastructuur wel of niet over te nemen. De belangrijkste afweging is; in welke mate de openbare ruimte moet voldoen aan de inrichtingseisen van een woonwijk. Wanneer de keuze is om voor deze standaard te gaan, dan lijkt overname van de infrastructuur door de gemeente logischer. Wanneer de gemeente de infrastructuur niet overneemt, is het verstandig om bij de entree van het park te zorgen voor bewegwijzering/ bebording waaruit blijkt dat het gaat om privéterrein van de VvE van "De Maar". Dit kan eventuele aansprakelijkheid van gemeente voorkomen. De inrichtingseisen kunnen op deze wijze meer conform de huidige inrichting blijven en het onderhoud van de wegen blijft dan voor de VvE. Waarschijnlijk kan er niet overal aan de LIOR-normen voldaan worden, omdat de beschikbare ruimte te krap is voor een volwaardige breedte van een weg met trottoir. Het is daarom raadzaam om bij een eventuele overname de verkeerskundige van de gemeente dit te laten toetsen met het gemeentelijk beleid om mogelijke aanpassingen/ verbeteringen door te kunnen laten voeren door de VvE. De straatverlichting is aanwezig en up-to-date maar niet uniform zoals in de openbare ruimte in Twisk.

Wanneer er wel gekozen wordt om de infrastructuur over te nemen door de gemeente en het geheel in te richten volgens de standaardeisen, dan is het kostenplaatje anders. Een kostenraming uit 2005 gaf aan dat de kosten tenminste € 350.000,- zijn voor de infrastructuur voor de toentertijd gestelde eisen bepaald door de gemeenteraad . Inmiddels zijn er wel aanpassingen geweest maar er is geen sprake van een volledige herinrichting van de infrastructuur. Echter, ondanks de aanpassingen, zullen de kosten substantieel blijven wanneer de infrastructuur aan de standaardeisen van de gemeente moet voldoen.

7. Consequenties gemeente en VvE

Riolering
De riolering “De Maar” is in beheer van de VvE. Er zijn hier geen financiële consequenties voor zowel de gemeente als de VvE, omdat alle kosten verrekend worden via de gemeentelijke rioolheffing. De bewoners van “De Maar” betalen een individuele rioolheffing. De gemeente heeft het riool aangelegd maar daarna overgedragen aan de VvE. De VvE zal dus middelen moeten reserveren op de begroting om een herinvestering te kunnen doen over een aantal jaren.

Toename Wmo-voorzieningen (Wet maatschappelijke ondersteuning)
Bewoners die binnen een gemeente wonen en dus ingeschreven staan in de BRP kunnen aanspraak maken op de voorzieningen die deze wet voorschrijft. Wat voor financiële gevolgen dit heeft voor de gemeentelijke begroting is moeilijk te zeggen, omdat op voorhand niet bekend is in hoeverre hier gebruik van gemaakt gaat worden. De middelen voor Wmo, die vanuit het Rijk naar de gemeenten komen, kunnen door de gemeenten zelf tot op zekere hoogte verdeeld worden. Het totaal aantal woningen dat erbij komt, bij een transformatie naar wonen, is 9 (de bewoners van deze vakantiewoningen hebben nog geen PGB: Persoons gebonden beschikking). Dit aantal is marginaal op het totaal van ca. 18.000 huishoudens in de gemeente Medemblik.

Bereikbaarheid voor hulpdiensten & Bouwbesluit
In principe verandert er weinig bij een transformatie van de huidige recreatiebestemming naar wonen, aangezien de hulpdiensten nu ook bij de recreatiewoningen moeten kunnen komen. Echter is er wel een Bouwbesluit toets nodig die gedaan moet worden welke daarna door de veiligheidsregio moet worden goedgekeurd. De woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit van 2012 voor bestaande reguliere woningen. De kosten van de Bouwbesluittoets zijn circa € 20.000,- in totaal. Dit kan daarna ook nog financiële consequenties hebben voor de bewoners tussen de € 0 en € 50.000,- per huis. De hoogte van deze kosten zijn mede afhankelijk van de noodzakelijke aanpassingen die na afloop van de toets omtrent het Bouwbesluit naar voren komen.

7. Consequenties gemeente en VvE

Parkeernormen
Er zijn in totaal straks 83 parkeerplekken nodig bij een bestemmingswijziging naar Wonen. Die 83 moeten gevonden worden op eigen terrein of in de openbare ruimte. Volgens de VvE kan aan de mogelijke norm worden voldaan door extra parkeerplaatsen te creëren op eigen grond van de bewoners en/of de vereniging.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingesteld instrument om vooraf te toetsen of de nieuwe stedelijke ontwikkeling niet zorgt voor leegstand in de toekomst. De ladder moet doorlopen worden omdat het hier bij “De Maar” om een stedelijke ontwikkeling gaat. Bij een mogelijke transformatie van “De Maar” gaat het grotendeels om een toevoeging van de woonvoorraad waarin bewoners zich al gevestigd hebben. Hier is dus sprake van een papieren exercitie, omdat in werkelijkheid het areaal zeer beperkt wordt uitgebreid per locatie. Onze inschatting is dan ook dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering is bij een transformatie. Er is geen beslag op de ruimte. De recreatiewoningen staan er al en de bewoners wonen er al. De kosten van het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking schatten wij in op circa €10.000,-.

In een memo gemaakt door de Provincie Noord-Holland komt ook naar voren dat het wijzigen van de recreatieve bestemming naar de bestemming Wonen geen rol in de woningbehoefte speelt. Echter, raad men wel aan dat de gemeente dit regionaal afstemt om te kijken of er meer van deze casussen in West-Friesland zijn. Het kan namelijk wel effect hebben op de samenstelling van de woningvoorraad. Zie voor de memo en een verdere uitleg bijlage 6.

7. Consequenties gemeente en VvE

Vergunningsvrij bouwen
Uit een recente uitspraak van de RvS komt naar voren dat er geen verschil is m.b.t. vergunningsvrij bouwen tussen recreatiewoningen met toestaan van permanente bewoning en woningen. Er moet dus rekening gehouden worden dat de uniformiteit die nu op het park is dan kan veranderen.

Risico's Aansprakelijkheidsstelling
Bij risico's van aansprakelijkheidsstelling zal het veelal gaan om onderhoud van de weg en de openbare ruimte. Volgens artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek is de beheerder van een weg aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van gebrek of een onvolkomenheid van die weg. Deze aansprakelijkheidsstelling is afhankelijk van de eigenaar van de infrastructuur. Bij een transformatie vergt dit dus, zoals eerder vermeld, nadere afstemming.

Planschade
Planschade zou in dit geval de schade zijn die geleden wordt, omdat woningen niet in waarde dalen (deze stijgt namelijk), maar het woongenot/ recreatiegenot vermindert door de planologische maatregelen. Woningeigenaren zouden hiervoor een vergoeding kunnen krijgen van de gemeente. Om in aanmerking te komen voor een vergoeding wegens planschade, moet voldaan worden aan de voorwaarde dat de planschade niet te voorzien was op het moment dat je je recreatie woning kocht. De kans van toekenning is zeer klein, omdat bij een transformatie er nagenoeg niets wijzigt t.o.v. de huidige situatie. Bovendien zal de waarde van de woning stijgen waarmee er al een compensatie heeft plaatsgevonden. Gezien het geringe risico van planschade lijkt een planschaderisicoanalyse op voorhand niet nodig.

7. Consequenties gemeente en VvE

Waardevermeerdering van de woningen
De waarde verschilt tussen een (recreatie)woning waar permanent gewoond mag worden of waarin alleen gerecreëerd mag worden. Per woning en per park kan de waardeverandering (doorgaans een stijging) door een taxateur worden vastgesteld. De WOZ waarde kan stijgen met circa 5%-35%, afhankelijk van eventuele andere aanpassingen zoals de infrastructuur. Ervan uitgaand dat de recreatiewoningen op dit moment indicatief € 200.000,- waard zijn, en dat een waardestijging in deze situatie van 20% realistisch is, betekent dit een waardestijging van circa € 40.000,- per recreatiewoning. Het is effectiever en efficiënter om over dit planvoordeel een totaalafspraak te maken met VvE. Dit kan aan de hand van twee taxaties; een taxatie voorafgaand aan de wijziging van de bestemming en een taxatie na de wijziging. Dit planvoordeel is afhankelijk van de mate waarin de openbare ruimte kwalitatief verbeterd wordt. De transformatie brengt ook aanzienlijke kosten met zich mee, die afgezet kunnen worden tegen het planvoordeel. Tot slot, een bijkomend voordeel is dat de financiering van de woningen veel eenvoudiger is bij een woonbestemming. Dit betekent ook dat hierdoor de woningen veel makkelijker te verkopen zijn.

Vereveningsfonds
De mogelijkheid bestaat om een vereveningsfonds op te richten waarmee een (deel) van de waardevermeerdering naar de gemeente gaat. De gemeente kan dit gebruiken ten behoeve van een kwaliteitsverbetering in bijvoorbeeld Twisk, of gebruiken bij andere transformaties van parken. De gemeente is vrij om de hoogte te bepalen en waaraan het besteed wordt naar redelijkheid en billijkheid.

Uitbreiding WOZ
Het effect van de waardevermeerdering van de woningen op “De Maar” betekent dat de eigenaren meer OZB betalen.

Uitkering vanuit gemeentefonds
Een vuistregel voor de hoogte van de bijdrage vanuit het gemeentefonds is dat dit circa € 1.500,- per inwoner is. Een exacte berekening vereist nader onderzoek door de gemeente. Onze inschatting is dat het om ca. 17 personen gaat. Mochten al deze personen niet in de gemeente staan ingeschreven en dit in de toekomst wel gaat gebeuren dan stijgt de bijdrage met ca. € 25.500,- per jaar.

7. Consequenties gemeente en VvE

Keuze uniformiteit
Er kan een beleidsmatige keuze gemaakt worden of alle woningen van de “De Maar” dezelfde bestemming moeten krijgen bij een eventuele transformatie. Op dit moment zijn er nog 3 recreatiewoningen die recreatief gebruikt worden. De voorkeur voor de keuze dient naar ons inziens wel een uniforme keuze te zijn. Dat wil zeggen dat indien voor legalisatie wordt gekozen, alle recreatiewoningen de bestemming Wonen dienen te krijgen.

De andere keuze is om 33 woningen de bestemming Wonen te geven en de overige 3 woningen te behouden als recreatiewoning. Bij deze optie zou dezelfde problematiek kunnen ontstaan die nu speelt bij de 33 woningen. Hiervoor zullen afspraken met de eigenaren van de 3 recreatieve woningen gemaakt moeten worden.

Transformatiemanager
Nadat de transformatieladder is doorlopen en een kansrijk toekomstscenario van wonen is geschetst, zal er een eventuele invulling gegeven moeten worden aan de uitvoering van een transformatieplan. Mocht hier onvoldoende capaciteit voor zijn dan zal er ondersteuning wenselijk zijn van een “transformatiemanager” die het proces ondersteunt en begeleidt.

7. Consequenties gemeente en VvE

7.5. Conclusie

Er zijn diverse zaken die consequenties hebben zoals hierboven reeds is beschreven. Echter in sommige zaken moeten er nog keuzes gemaakt worden in de uitvoering en zijn dus niet alle consequenties goed te voorzien. De meeste kosten zullen echter logischerwijs gedragen moeten worden door de VvE. Daar staat tegenover dat er ook een waardevermeerdering zal ontstaan op de woningen. De kosten van (eventuele) handhaving en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn uiteraard voor de gemeente. Bij een mogelijke transformatie naar wonen zal de gemeente vanuit het gemeentefonds een extra structureel bedrag krijgen.

Over de infrastructuur zal er een keuze gemaakt worden of deze overgenomen moet worden. Gezien de huidige situatie is dit niet noodzakelijk omdat het geen openbare ruimte betreft. Een belangrijke keuze is het inrichtingsniveau van het park. Hiervoor zijn geen richtlijnen en is er dus beleidsvrijheid van de gemeente, omdat het hier een specifieke situatie betreft. De huidige inrichting heeft over de afgelopen jaren niet voor problemen gezorgd en is niet hinderlijk bevonden. Ons advies is om dit wel te upgraden om zo toekomstgericht een duurzame inrichting te behouden. Qua inrichting is ons advies om extra parkeerplaatsen te creëren en aan de parkeernorm te voldoen. Daarnaast zal de bereikbaarheid van de hulpdiensten gegarandeerd moeten zijn. Daarbij komt dat bij het betreden van “De Maar” duidelijk moet zijn dat het hier een privéterrein betreft. Dit kan duidelijk gemaakt worden door een typerende afwijkende inrichting. Al met al zal de transformatie eenvoudiger worden als er geen overdracht van het eigendom hoeft plaats te vinden. In het kader van dit onderzoek (het onderzoeken van het meest kansrijke scenario) zal dat dan ook ons advies zijn.

Gezien de keuze die gemaakt moet worden met betrekking tot uniformiteit, zal er met de bewoners van de drie recreatiewoningen, die nog in die hoedanigheid gebruikt worden, aparte afspraken gemaakt moeten worden.

8

Financiële consequenties

8. Kostenoverzicht indicatief

8.1. Inleiding

In dit hoofdstuk geven we op hoofdlijnen de kosten die spelen bij een transformatie naar wonen. Er zijn kosten die vooraf goed te bepalen zijn. Er zijn ook kosten die nu nog niet te bepalen zijn, omdat daar nader onderzoek voor nodig is, zoals de bouwbesluittoets die gedaan moet worden en getoetst door de Veiligheidsregio. Daarnaast is er de vraag die ligt over de kostenverdeling tussen gemeente en VvE. Voor wat betreft de kostenverdeling zullen de gemeente en VvE met elkaar in overleg moeten. De kostenverdeling is, zoals eerder vermeld, sterk afhankelijk van het besluit in welke hoedanigheid de transformatie eventueel plaatsvindt. Dit heeft alles te maken met de infrastructuur.

In 8.2. geven we een toelichting op de kosten die voor de gemeente zijn. In de tabel hiernaast zie je dat de leges € 10,000,- zijn die in 8.4. verwerkt zijn. In 8.3. een kosten- en opbrengstenoverzicht (voor zover deze op dit punt in het proces inzichtelijk is) voor de VvE. We zetten de kosten van transformatie voor de VvE vervolgens af tegen de waardestijging van de VvE, waar in hoofdstuk 7 al kort op is ingegaan (8.5). Ditzelfde doen we voor de kosten en opbrengsten van de gemeente (8.5). Dit is een waardevolle en inzichtelijke manier om te kijken of de kosten voor zowel de gemeente als VvE reëel zijn om te dragen. We sluiten af met een conclusie (8.6).

Tabel: Legeskostenoverzicht gemeente

Hoofdstuk 8 Bestemmingswijzigingen zonder activ., prov. onthef. en Wet geluidsh.

8.1	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening	€ 10.000,00
8.2	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening	€ 5.177,00
8.3	Het tarief voor het in behandeling nemen van een verzoek tot het verkrijgen van een ontheffing op grond van de provinciale (ruimtelijke) verordening zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, voor zover dit voor het vatstellen van een bestemmingsplan of wijzigingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 wordt toegepast, nodig is, bedraagt	€ 2.893,40
8.4	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een verzoek ter verkrijging van een besluit tot hogere grenswaarde als bedoeld in de artikelen 83 t/m 85 van de Wet geluidhinder, voor zover dit voor het vaststellen van een bestemmingsplan of wijzigingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij artikel 2.12, eerste lid, onder, onder 3°, van de Wabo wordt toegepast, nodig is	€ 1.330,00

8. Kostenoverzicht indicatief

8.2. Toelichting kostenoverzicht gemeente

Met een eventuele transformatie naar Wonen is een aantal kosten gemoeid:

- Opstellen bestemmingsplan/stedenbouwkundige kosten;
- Kosten uren ambtelijke begeleiding bestemmingsplanwijziging;
- Kosten uren overige ambtelijke inzet. Denk hierbij aan:
  - ✓ opstellen overeenkomst met VvE om kosten/planschade te verhalen;
  - ✓ projectmanagement;
  - ✓ overname infrastructuur, onder andere opstellen programma van eisen, inspectiewerkzaamheden (riolering, wegen, verlichting etc.), toezicht na aanpassing infrastructuur, werkzaamheden toekomstig beheer en onderhoud);

In 2005/2006 is bij een eerdere poging te transformeren door de gemeente Noorder –Koggenland rekening gehouden met € 50.000,- voor deze kosten. Rekening houdend met de prijsindexering en het feit dat meer onderzoeken nodig zijn, denk aan een eventuele Ladder-onderbouwing/Bouwbesluittoets, schatten wij de kosten voor ambtelijke inzet en kosten van een bestemmingsplan op **€ 75.000,-**. De kosten zijn pas echt goed in te schatten als de exacte uitvoering van de transformatie bekend is. Bij de bestemmingswijzing voor de Vlietlanden is er bijvoorbeeld destijds door de brandweer een tweede ontsluiting geadviseerd. De gemeente is toen met belanghebbenden in overleg hierover gegaan. Die overleggen kosten veel ambtelijke inzet die bij de start van het project niet bekend waren. Bij deze kosten zitten niet de kosten voor het eventueel aanpassen van de recreatiewoningen aan het Bouwbesluit. Deze kosten zijn voor rekening van de bewoners. Uit de Bouwbesluittoets moet blijken of er maatregelen getroffen moeten worden en welke dat zijn.

Vereveningsfonds

Via het vereveningsfonds, wat nog niet bestaat, kunnen middelen echter weer terugvloeien in de richting van de gemeente. Echter dit vergt het nodige werk om dit fonds op te richten, en hier goede kaders aan te geven.

8. Kostenoverzicht indicatief

8.3. Toelichting kostenoverzicht & opbrengsten VvE

De VvE moet rekening houden met een minimale kostenpost van circa € 30.000 (Bouwbesluittoets en doorlopen van de Laddertoets). Dit zijn de kosten die tot dusver bekend zijn. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de eventuele aanpassing van de infrastructuur.

Infrastructuur

In 2005/2006 is door de gemeente een programma van eisen opgesteld waar de infrastructuur van De Maar aan moest voldoen indien en voor zover de gemeente deze zou overnemen. De gemeente had destijds berekend dat met een de aanpassing een bedrag van € 350.000,- was gemoeid. Het programma van eisen dat destijds is opgesteld voldoet grotendeels ook in 2018 nog. Dit betekent dat we voor wat betreft de kosten uit kunnen gaan van een bedrag € 450.000,- (€ 350.000,- + prijsindexatie). Wij gaan er hierbij vanuit dat de benodigde extra parkeerplaatsen volledig op eigen erf en op kosten van de bewoners gerealiseerd kunnen worden.

Bouwbesluittoets

De bouwbesluittoets dient uitgevoerd te worden door een extern bureau en getoetst door de Veiligheidsregio. De kosten hiervoor bedragen circa € 20.000. Mogelijk vergt dit een extra aanpassing van circa € 0,- / € 50.000,- per huisje op “De maar”. Dit heeft te maken met het mogelijk aanpassen van de huizen a.d.h.v. de bouwbesluit eisen, bijvoorbeeld het voldoen aan Energielabel b of isolatie-eisen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De kosten voor de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ die doorlopen moet worden, bedragen circa € 10.000,-.

Waardestijging

De opbrengsten voor de VvE zijn de waardestijgingen van de woningen. Deze zullen (geschat) met ongeveer 20% toenemen. Er zijn drie scenario’s denkbaar; een realistische (20%), optimistische (35%) en pessimistische (5%) stijging van de waarde. Deze waardestijging is mede afhankelijk van de investeringen in de infrastructuur. Om de waardestijging exact vast te stellen, raden wij aan om de woningen voor en na de transformatie op dezelfde wijze te laten taxeren. Deze informatie kan dan gebruikt worden bij een eventueel op te richten vereveningsfonds.

8. Kostenoverzicht indicatief

8.4. Globaal kostenoverzicht VvE & Gemeente

In de hieronder staande tabel vind u de kosten die, voor zover huidig bekend, gemaakt moeten worden.

Standaard kosten	Bedrag in €	Eventuele extra kosten		Drager
Bestemmingsplanwijziging	€ 75.000,-			*VvE / Gemeente*
Leges	€ 10.000,-			VvE
Infrastructuur aanpassingen (optioneel)	€ 450.000,-			*VvE*
Bouwbesluittoets (alle huisjes)	€ 20.000,-	Aanpassingen	€ 0,- / € 50.000,- per huisje	*VvE*
Infrastructuur	P.M. (parkeerplaatsen)			*VvE*
Ladder duurzame verstedelijking	€ 10.000,-			*VvE*

Tabel: Globaal kostenoverzicht bij wijzigen bestemming van recreatiebestemming naar woonbestemming.

8. Kostenoverzicht indicatief

8.5. Indicatieve opbrengsten en kosten Gemeente & VvE

De exacte kosten en opbrengsten voor zowel de Gemeente Medemblik als de VvE van “De Maar’” zijn op dit moment niet op voorhand in te schatten omdat dit afhankelijk is van de investeringen en de afspraken die gemaakt moeten worden.

INDICATIEF KOSTEN- EN OPBRENGSTENOVERZICHT "Gemeente Medemblik" TRANSFORMATIE "De Maar"				
Type kosten	**Kosten**	**Variabele kosten**	**Type waardestijging**	**waardestijging**
Bestemmingswijziging	€ 75.000,-	Vereveningskosten bijdrage VVE "De Maar“ (P.M.)	Waardestijging voor de 36 woningen (Huidige WOZ-waarde is indicatief €200.000), indicatief 20% stijging, kan hoger/lager zijn afhankelijk van (pessimistisch/optimistisch scenario (36x€40.000,- = €1.440.000,-).	€1.440.000,-
Totaal kosten & variabele kosten	**€ 75.000,-**	**€ P.M.**	**Totale opbrengsten indicatief**	**€1.440.000,-**

Tabel: Indicatief kosten-en opbrengstenoverzicht voor gemeente Medemblik en VvE bij Transformatie

8. Kostenoverzicht indicatief

8.6. Conclusie: afstemming noodzakelijk, enorme schommelingen opbrengsten & kosten

In een vroeg stadium zal er overleg moeten zijn tussen gemeente en VvE over o.a. een eventuele kostenverdeling.

Samenvattend;

- Een allesomvattend kosten en opbrengsten overzicht is nu nog niet mogelijk gezien enkele onzekere factoren, de verschillen tussen minimaal en maximaal zijn zeer groot voor zowel de waardevermeerdering als de kosten;
- Bouwbesluittoets, inrichtingsniveau van de infrastructuur, en waardevermeerdering zijn hierbij de belangrijkste factoren;
- Hierna kunnen afspraken gemaakt worden over de waardevermeerdering, en of een deel van de waardevermeerdering in een vereveningsfonds gestort moet worden;
- Vooraf zal de VvE garant moeten staan voor de komende kosten dit kan evt. via een bankgarantie.

9

Conclusies & Vervolgstappen

9. Conclusies en vervolgstappen

9.1. Conclusies: Transformatie naar woonbestemming meest kansrijke scenario

Er is duidelijk geen perspectief vanuit een bedrijfsmatige exploitatie gericht op recreatie. De transformatie van recreatiewoning naar wonen is voor bungalowpark “De Maar” het meest kansrijke toekomstscenario. Wanneer de infrastructuur eigendom blijft van de VvE “De Maar” en het huidige inrichtingsniveau min of meer volstaat, heeft de transformatie een grotere kans van slagen.

Toelichting advies

- Uit de transformatieladder komt naar voren dat de transformatie naar wonen kansrijk is;
- Er is een groot draagvlak om te transformeren;
- In de provincie Noord-Holland is alleen transformatie mogelijk naar de bestemming Wonen;
- Drie van de vijf treden zijn zeer kansrijk. Twee treden vragen aandacht, namelijk ruimtelijke kwaliteit en financieel/ juridische criteria.
- De criteria m.b.t. ruimtelijke kwaliteit scoort “De Maar” beperkter dan de rest van de criteria. Het pijnpunt zit in de beperkte ‘openbare ruimte’ waar extra parkeerplaatsen gerealiseerd zouden moeten worden om aan de parkeernorm te voldoen. Verder voldoet de infrastructuur niet aan de LIOR. De keuze van eisen die gesteld worden aan de infrastructuur zijn cruciaal omdat hier een fors kostenplaatje aan verbonden is. Wij adviseren de gemeente om niet het eigendom over te nemen, hierdoor is een succesvolle transformatie kansrijker.

9. Conclusies en vervolgstappen

- Op de financiële en juridische criteria scoort “De Maar” lager omdat het op dit moment nog niet duidelijk is of de kosten gedragen moeten/kunnen worden die er nodig zijn voor een transformatie. Het gaat hierbij om eventuele kosten voor aanpassingen van de infrastructuur, als deze noodzakelijk geacht worden. Daarnaast zal de bouwbesluittoets uit moeten wijzen welke aanpassingen aan de individuele woningen gedaan moet worden. Tot slot zullen er ook taxaties moeten komen om de waardevermeerdering te kunnen bepalen. Deze taxaties zijn alleen nodig als er een vereveningsfonds wordt opgericht om een deel van de waardevermeerdering af te kunnen romen.
- Om een goed planologische proces te kunnen starten zullen er wel nog kaders gesteld moeten worden door de gemeenteraad. Deze kaders moeten een duidelijke richting geven aan inrichtingsniveau, waardevermeerdering en kosten ambtelijke capaciteit.

9. Conclusies en vervolgstappen

9.2. Vervolgstappen

Dit onderzoek is een eerste opmaat naar een vervolg om een transformatieplan te maken. Er zullen dan vervolgstappen gemaakt moeten worden die onderdeel van het transformatieplan zijn.

De gemeenteraad heeft middels een motie (zie bijlage 1) aangegeven dat bij recreatieparken, zoals “De Maar”, waar geen recreatief perspectief is er oplossingen gezocht moeten worden waarbij de bewoners zo min mogelijk schadelijke gevolgen ondervinden. Dit betekent dat de oplossingen voor “De Maar” niet op zichzelf staan, en ook een mogelijk precedent voor andere parken kan scheppen. Hierbij willen we adviseren om te kiezen voor: 1 park 1 plan. Er zijn namelijk te veel verschillen om e.e.a. te standaardiseren, het blijft maatwerk.

De vervolgstappen in chronologische volgorde van tijd zijn hieronder te vinden.

Draagt het college op

I. Na kennisneming van het onderzoeksrapport in overleg te treden met de provincie (en andere partijen die hierin iets kunnen betekenen) om de eventuele nieuwe recreatieve kansen van De Maar(s) op haalbaarheid en uitvoerbaarheid te onderzoeken.

II. Indien een nieuwe recreatieve toekomst geen kans van slagen blijkt te hebben: in overleg met provincie en evt. anderen verdere mogelijkheden te verkennen om voor de woningen op De Maar(s) te komen tot een oplossing waardoor de schadelijke gevolgen voor de bewoners worden voorkomen of zoveel mogelijk worden weggenomen.

Ingediend door:

J. de Vries (VVD)

(s) en gelijksoortige recreatieparken elders in de gemeente

Afbeelding: Aangenomen motie

9. Conclusies en vervolgstappen

9.2 Vervolgstappen

1. Het college zal een raadsvoorstel moeten maken waarin belangrijke kaders / keuzes worden voorgelegd aan de gemeenteraad, zoals het wel of niet in eigendom verkrijgen van de openbare ruimte, de inrichtingseisen voor de openbare ruimte, kostenverdeling gemeente en VvE, afromen van de waardevermeerdering middels een vereveningsfonds, ambtelijke capaciteit, en handhavingsbeleid. Samenvattend: aan de hand van dit rapport zal het meest wenselijke toekomstbeeld vastgesteld moeten worden om vervolgens te kijken hoe dit gerealiseerd kan worden.
2. Een projectleider benoemen zodat er één aanspreekpunt is binnen gemeente, kan de voortgang in dit complexe dossier bevorderen.
3. Wanneer de keuzes gemaakt zijn is het raadzaam om een (intentie)overeenkomst met VvE te maken waarin zij een bankgarantie geven voor de te maken kosten. Uit ervaring elders in het land blijkt dit van cruciaal belang.
4. Raadsbesluit waarin de gemeenteraad een bestemmingsplanwijziging naar Wonen vast stelt.

10 Bijlagen

Bijlage 1: Motie

J.)

Invullen door de griffier		
voor	tegen	opmerkingen
20	6	gewijzigd aangenomen
	paraaf	

MOTIE

2-14-42820
IVR-16-04491

Onderwerp: Bestemmingsplan Dorpskernen II (IVR-16-04393), De Maar, Twisk
Agendapunt: C.1.b
Ingediend door: J. de Vries (VVD)

De raad van de gemeente Medemblik, in de vergadering bijeen op 29 september 2016
Gelet op artikel 36 van het Reglement van orde voor de raad van de gemeente Medemblik 2014;

Constaterende dat:

- Alleen al wegens de regelgeving van de provincie over wonen op recreatieparken, de gevraagde wijziging naar een dubbelbestemming "recreatie, wonen toegestaan" geen kans maakt, en aanpassing van het ontwerp dus geen zin heeft;

Overwegende dat:

- De Maar met de beste wil niet als een (hedendaagse) recreatievoorziening kan worden gezien en dat van recreatiewoningen in feite geen sprake is;
- Voor de bewoners van De Maar, in bezit van een persoonlijke gedoogbeschikking, op termijn een zeer nadelige situatie ontstaat: huizen kunnen, na meer dan 40 jaar, na hun vertrek alleen worden verkocht of verhuurd als recreatiewoning, terwijl tegelijkertijd die verkoop of verhuur als recreatiewoning niet mogelijk is vanwege het karakter van het "park", waardoor men met zijn bezit geen kant meer op kan;
- Nu er een "vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie NHN" van de Westfriese gemeenten en het Ontwikkelingsbedrijf loopt, de raad het gerechtvaardigd vindt om naar aanleiding van dit onderzoek de casus De Maar te laten bekijken, met als vraag of en hoe er hier een recreatieve dynamiek kan worden gegeven;

Draagt het college op

I. Na kennisneming van het onderzoeksrapport in overleg te treden met de provincie (en andere partijen die hierin iets kunnen betekenen) om de eventuele nieuwe recreatieve kansen van De Maar/ op haalbaarheid en uitvoerbaarheid te onderzoeken.
II. Indien een nieuwe recreatieve toekomst geen kans van slagen blijkt te hebben: in overleg met provincie en evt. anderen verdere mogelijkheden te verkennen om voor de woningen op De Maar/ te komen tot een oplossing waardoor de schadelijke gevolgen voor de bewoners worden voorkomen of zoveel mogelijk worden weggenomen.

Ingediend door:

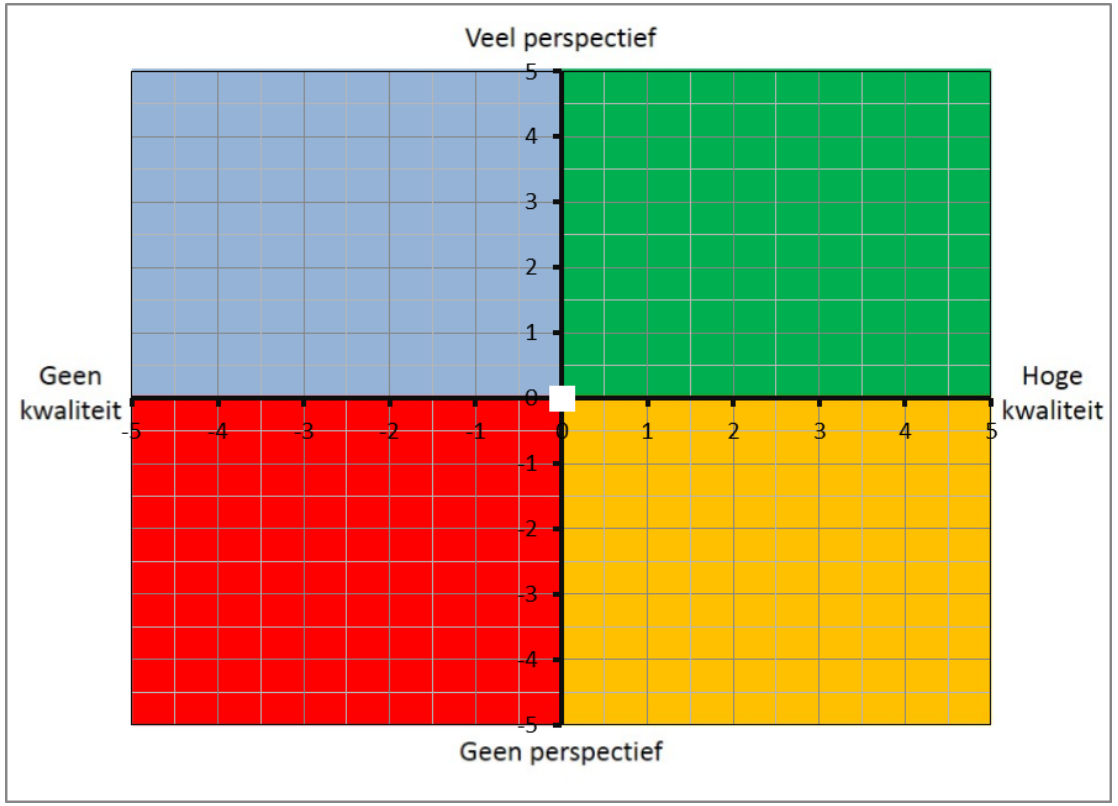
J. de Vries (VVD)

/ en gelijksoortige recreatieparken elders in de gemeente

Bijlage 2: Aantallen woningen recreatief gebruik / permanent wonen

	“De Maar”
Aantal recreatiewoningen	36
Enkelbestemming Recreatie	36
Recreatie met aanduiding Permanente bewoning toegestaan	0
Gedoogd	24
Recreatief gebruik	3
Illegaal of tijdelijk voor korte periode gedoogd	9

Bijlage 3: Toelichting kwadranten vitaliteitsmodel



Bijlage 3: Toelichting kwadranten vitaliteitsmodel

Het groene vitaliteitskwadrant: generiek

Deze parken hebben een goede score op zowel kwaliteit als perspectief.

Generieke typering bedrijven in het groene kwadrant
Dit zijn goed functionerende verblijfsrecreatiebedrijven met doorgaans veel schaalgrootte (grotere campings en gemengde bedrijven) en/of een gezonde inkomstenmix. Ook hebben de bedrijven een uitstekende toeristisch recreatieve ligging in combinatie met veelal strategisch ondernemerschap. Bedrijven in dit kwadrant zijn productiever dan gemiddeld en bieden een goede kwaliteit. De gemiddelde omzet per eenheid is hoger dan die van bedrijven in de andere kwadranten. De ondernemer is vaak jonger dan in de andere kwadranten.

Generieke richting voor bedrijven in het groene kwadrant
Omdat de kwaliteit en het perspectief van het bedrijf al goed zijn, is het belangrijk dat deze bedrijven blijven investeren en nog meer onderscheidend worden waardoor (verdere) excellentie mogelijk is. Deze parken moeten meer en meer een toeristische bestemming worden met een goed voorzieningenniveau en/of hoge belevingswaarde. Daarnaast is productiviteitsverbetering door samenwerking met en leren van collega's aan te bevelen.

Bijlage 3: Toelichting kwadranten vitaliteitsmodel

Het oranje vitaliteitskwadrant: generiek

De kwaliteit is op deze parken goed, maar het toeristisch recreatief perspectief is er onder de maat.

Generieke typering bedrijven in het oranje kwadrant
Hier gaat het veelal om bedrijven die gestoeld zijn op een beheerders-mentaliteit: ‘doen zoals we het altijd deden’. De technische bedrijfskwaliteit zijn goed en de bedrijven zijn gelegen op een locatie die toeristisch recreatief matig en weinig onderscheidend is. De bedrijven presteren op alle fronten onder de productiviteitsnormen. De bedrijven missen een gezonde inkomstenmix, waardoor ze kwetsbaar zijn. Ook valt op dat in dit kwadrant kleinere bedrijven gepositioneerd staan en dat er weinig ontwikkelingsruimte is. Daardoor worden ze vaak operationeel en aanbodgericht aangestuurd. Tenslotte missen ze vaak marketingkracht en een in de markt herkenbaar concept.

Generieke richting voor bedrijven in het oranje kwadrant
Omdat de bedrijven veelal niet op een toplocatie liggen is het advies om voorzieningen te versterken om zo bezoekmotieven te creëren en de matige ligging te compenseren. Daarnaast is het goed om het ondernemerschap te versterken en te professionaliseren. Dit kan o.a. door het aantrekken van jonge mensen die zich bezighouden met de marketing en het bedrijfsconcept inclusief de gastgerichtheid van het bedrijf. Het is voor deze bedrijven lastig om dit voor elkaar te krijgen vanwege hun beperkte financiële hefboom die verband houdt met hun kleine schaal.

Bijlage 3: Toelichting kwadranten vitaliteitsmodel

Het rode vitaliteitskwadrant: generiek

Deze parken hebben een lage score op zowel kwaliteit als perspectief.

Generieke typering bedrijven in het rode kwadrant
Het gaat vaak om bedrijven op zwakke toeristisch-recreatieve locaties met weinig ontwikkelingsruimte en (heel) slecht recreatief ondernemerschap. Bedrijven in het rode kwadrant presteren op alle fronten onder de productiviteitsnorm. Dit kwadrant bestaat veelal uit kleinschalige bedrijven, maar ook grotere bedrijven met lage prijzen, lage bezetting, lage investeringen en weinig winstgevendheid zien we hier terug. Op deze parken is meestal geen ondernemer en functionerend recreatief ondernemerschap aanwezig. Als er een ondernemer is, is deze meestal ouder.

Generieke richting voor bedrijven in het rode kwadrant
In dit kwadrant staan veelal recreatief bestemde parken gepositioneerd zonder centrale bedrijfsmatige exploitatie. In de praktijk vindt er op dit soort parken permanente bewoning plaats of andere vormen van huisvesting. In het uiterste geval zijn parken in het rode kwadrant verpauperd en tot stilstand gekomen.
Om het op de korte termijn vol te houden en met het oog op eventuele verkoopbaarheid van het bedrijf moeten daar waar mogelijk kwaliteitsverbeteringen worden aangebracht. Op de lange termijn zijn structurele keuzes noodzakelijk vanwege het gebrek aan toeristisch-recreatief perspectief. Beëindiging van het bedrijf of transformatie naar een andere functie zijn mogelijkheden die serieus overwogen moeten worden.

Bijlage 3: Toelichting kwadranten vitaliteitsmodel

Het blauwe vitaliteitskwadrant: generiek

Parken die in het blauwe kwadrant gepositioneerd zijn, kennen vaak een goed recreatief perspectief, maar de kwaliteit is er onder de maat.

Generieke typering bedrijven in het blauwe kwadrant
Het zijn vaak bedrijven met voldoende (potentiële) schaalgrootte en gelegen op locaties die toeristisch-recreatieve (ontwikkelings-) potentie hebben in combinatie met weinig strategisch ondernemerschap. Bedrijven presteren minder dan de bedrijven in het groene kwadrant en de kwaliteit is vaak zeer slecht. Vaak wordt er niet meer geïnvesteerd.

Generieke richting voor bedrijven in het blauwe kwadrant
Het gaat hier vaak om bedrijven met een verouderd aanbod en met lage kwaliteit. De bedrijven zijn het contact met de toeristische markt (bijna) verloren. Bedrijfsopvolging of het aantrekken van nieuw management kan voor een broodnodige kwaliteit- en vernieuwingsimpuls zorgen. Er zal nieuwe bedrijfswaarde gecreëerd moeten worden. Er is voldoende perspectief, dus moeten de bedrijven met name investeren in marktgerichte kwaliteit van het aanbod, dienstverlening en de voorzieningen. Ook dient overwogen te worden om nieuwe, externe financierders aan te trekken die (forse) investeringen mogelijk kunnen maken om zo de benodigde kwaliteitsverbeteringen door te voeren.

Bijlage 4: Toelichting indicatoren vitaliteitsmodel

Uitleg vitaliteitsmodel
Het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie laat zien hoe vitaal de verblijfsrecreatiesector is in Medemblik. Dit wordt bepaald aan de hand van twee dimensies; perspectief in verblijfsrecreatie en bedrijfsmatige kwaliteit.

Om het **verblijfsrecreatief perspectief** van een park te bepalen is gebruik gemaakt van ca. twaalf indicatoren:

- Doelgroep, en de focus hierop
- Locatie/ligging (natuur en afstand kern)
- Schaal/omvang
- Investeren in de toekomst
- Verbinden met recreatieve gast
- Inkomstenbronnen (horeca / dagrecreatie ed.)
- Type belemmeringen
- Toekomstvisie en verwachting
- Aantrekkelijkheid omgeving
- Bezetting
- Bedrijfsstructuur
- Ontwikkelkansen

De **kwaliteit** van een park meten we aan de hand van ca. veertien indicatoren:

- Specialisme t.o.v. concurrentie
- Gastoordeel (Zoover / Booking)
- Samenwerking (marketing of bij een keten)
- Concept in de omgeving
- Uitstraling
- Voorzieningen
- Toegankelijkheid
- Gastvriendelijkheid
- Informatieverschaffing
- Investeringen verleden
- Investeringen in de toekomst
- Winstgevendheid
- Type ondernemer/manager
- Mate van sturen op normen

Bijlage 5: Planologische toets

Inleiding

Hieronder worden de planologische toetsen behandeld die onderdeel zijn van de transformatieladder. De planologische toets is een belangrijk onderdeel van de transformatieladder. Om hier goed inzicht in te krijgen, wijden we hier een apart hoofdstuk aan. Aan het einde van iedere toets wordt geconcludeerd of dit mogelijke gevolgen heeft voor een transformatie van “De Maar”. De volgende toetsen komen aan bod:

Toetsing aan het rijksbeleid
Toetsing aan het provinciaal beleid
Toetsing aan het regionaal beleid
Toetsing aan gemeentelijk beleid
Omgevingsaspecten bij wijziging bestemmingsplan
Natuur
Toetsing overige aspecten
Conclusie

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Toetsing aan Rijksbeleid

Deze planologische toets bevat een eerste analyse op het vlak van ruimtelijke ordening met betrekking tot het toestaan van bewoning op het recreatiepark “De Maar” in Twisk in de gemeente Medemblik. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.

Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen II, Herziening 2014

Bijlage 5: Planologische toets

In 2003 heeft de toenmalige minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het beleid kende een decentrale uitvoering: gemeenten kunnen zelf beslissen hoe met permanente bewoning om te gaan:

- Handhaven van de recreatieve bestemming;
- Gedogen door middel van persoonsgebonden beschikkingen;
- Legalisatie van het gebruik als woning door herbestemming.

Het beleidskader bevatte voorwaarden, waaraan een recreatiepark moest voldoen om voor legalisatie in aanmerking te komen:

- De woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond; voor complexen geldt dat die in grote mate onrechtmatig moeten worden bewoond.
- De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.
- De woning moet voldoen aan het bouwbesluit voor regulier woningen.
- De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving.
- De parken mogen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Het verruimde beleid is vertaald naar de Nota Ruimte die in januari 2006 in werking is getreden. Met het inwerkingtreden van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) per 13 maart 2012 en het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) per 31 december 2012 is de Nota Ruimte komen te vervallen. In de SVIR en de Barro zijn geen specifieke regels inzake recreatiewoningen opgenomen. Het Rijk voert geen ruimtelijk beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, maar geeft beleidsvrijheid aan de lagere overheden. De provincie Noord-Holland heeft vanuit provinciaal belang zelf beleid ontwikkeld op dit gebied.

Bijlage 5: Planologische toets

Besluit omgevingsrecht (Bro)

Het Besluit omgevingsrecht biedt de mogelijkheid middels artikel 4, onder 10 om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;

b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,

c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en

d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Conclusie toetsing aan Rijksbeleid

Het gaat in deze analyse omtrent ruimtelijke haalbaarheid te ver om het park te toetsen op de voorwaarden vanuit het Besluit omgevingsrecht. In het algemeen kan worden gesteld dat wanneer besloten wordt de permanente bewoning verder uit te werken deze aspecten uitvoerig dienen te worden bekeken. Dan dient ook te worden aangetoond dat de recreatiewoningen reeds bewoond waren in oktober 2003 en dat de woningen op grond van het Bouwbesluit als woning mogen worden aangemerkt. In navolgende analyse wordt al wel op hoofdlijnen ingegaan op de kwetsbare gebieden en milieuaspecten.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Toetsing aan provinciaal beleid

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), vastgesteld 12 december 2016, in werking getreden 1 maart 2017. In de PRV wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de provinciale regels is voor recreatiewoningen een apart artikel opgenomen, namelijk artikel 18. Dit artikel stelt het volgende:

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex.
3. Een bestemmingsplan dat – na toepassing van artikel 5a of artikel 5c – de oprichting van een nieuw complex van recreatiewoningen mogelijk maakt, stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex en het voorkomen van permanente bewoning van de recreatiewoningen.
4. Bestemmingsplannen, waarin bestaande recreatieparken, liggend in of tegen beschermde natuurgebieden, met een zomer- en winterregeling, moeten deze regeling respecteren en handhaven teneinde de natuur in het winterseizoen de mogelijkheid te geven te herstellen.
5. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

In de PRV is geen afwijking opgenomen die permanente bewoning van recreatieverblijven wel toestaat onder bepaalde voorwaarden. Het PRV heeft de scheiding tussen bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied niet vastgelegd. Leidend hierin zijn jurisprudentie en begripsbepalingen.

Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Gesteld kan worden dat het provinciaal beleid geen mogelijkheden biedt voor het toestaan van permanente bewoning in recreatiewoningen. Hier zal dus afstemming tussen provincie en gemeente gemaakt moeten worden.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Toetsing aan regionaal beleid, Regionale woonvisie Westfriesland 2017 en structuurschets West-Friesland
Hieronder vindt u de belangrijkste punten uit het regionaal beleid die van toepassing zijn voor “De Maar”.

- De gemeente Medemblik valt binnen het Pact van Westfriesland die de ambitie hebben uitgesproken om tot de top 10 woonregio’s van Nederland te behoren;
- Er zijn 5 speerpunten die de ankers zijn voor de woonvisie en het RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen); bestaande voorraad op peil houden en uitbouwen; vitale kernen; nieuwbouw vooral inzetten op onderscheidende producten; langer zelfstandig wonen bevorderen en flexibel kader met houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven;
- Het beleid van de woonvisie wordt niet strak geformuleerd omdat het per situatie ruimte moeten kunnen bieden aan de creativiteit van de inwoners en omdat er ruimte moet zijn voor maatwerkoplossingen;
- De ambitie is om de woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te behouden;
- De grootste opgave ligt niet bij nieuwbouwplannen maar in de bestaande voorraad: het zoeken naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen;
- In 2021 moeten alle woningen in de sociale sector gemiddeld een energielabel B hebben;
- De uitstraling van een buurt of straat bepaald voor een groot deel de waarde van de woning. De gemeente zorgen daar waar mogelijk voor een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied;
- Om Westfriesland aantrekkelijk te houden, zullen de kernen behouden of versterkt moeten worden;
- Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties;
- Het afwegingskader voor nieuwbouwplannen, hierbij is de regionale woningbehoefte leidend;
- Iedere gemeente mag nieuwe plannen ruilen met bestaande plannen;

Conclusie toetsing aan regionaal beleid
Gesteld kan worden dat de regionale woonvisie mogelijkheden biedt om de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Toetsing aan gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan
Op 4 juli 2013 heeft de gemeente Medemblik het bestemmingsplan Dorpskernen II vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft de geldende plannen voor de kernen Twisk, Opperdoes en Abbekerk/Lambertschaag met de bijbehorende linten vervangen. Op deze manier geldt er één samenhangend beleidskader voor de kernen.

Dit bestemmingsplan Dorpskernen II is naast deze samenvoegingsopgave in juli 2013 vastgesteld om te voldoen aan de actualiseringsverplichting van de Wet ruimtelijke ordening. Om die termijn ook daadwerkelijk te halen en om te voorkomen dat met verder uitstel onvermijdbare sancties op zouden treden, is gedurende het planproces afgesproken enkele nader beleidsmatig te bepalen onderwerpen door te schuiven naar een herziening, die direct na het vaststellen van het plan in gang gezet zou worden. Op 29 september 2016 is deze herziening (Dorpskernen II, Herziening 2014) vastgesteld en dit plan vormt momenteel het vigerende kader voor het plangebied. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is rood omkaderd. Het plangebied is rood omkaderd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de enkelbestemming ‘Recreatie’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’, maximum aantal wooneenheden van 36 en de functieaanduiding ‘recreatiewoning’.

Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen II, Herziening 2014.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Toetsing aan gemeentelijk beleid

Structuurvisie
In de structuurvisie wordt er over verblijfsrecreatie in het algemeen en bungalowparken in het bijzonder vermeld dat er geen arbeidsmigranten op recreatieparken mogen verblijven. Het betreft namelijk een aantasting van de kwaliteit van de toeristische verblijfsaccommodatie.

Permanente bewoning is op bungalowparken en recreatieparken verboden, met het oog op de kwaliteit van de toeristische verblijfsrecreatie.

In de structuurvisie staat dat er gestreefd moet worden naar kwaliteitsverbetering van onze parken.

Conclusie toetsing aan gemeentelijk beleid

Permanente bewoning is op grond van het bestemmingsplan en structuurvisie verboden. Voor een transformatie naar Wonen is daarom een bestemmingswijziging nodig. Arbeidsmigranten mogen niet verblijven op recreatie bungalowparken. Een transformatie kan bijdragen aan een kwaliteitsimpuls van bungalowparken.

Afbeelding: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen II, Herziening 2014.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Omgevingsaspecten bij wijziging bestemmingsplan
De haalbaarheid van duurzame bewoning op het huidige recreatiepark hangt deels af van de omgevingsfactoren. Het betreft milieuaspecten als geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en dergelijke. Ook aspecten als natuur (flora- en fauna), archeologie, cultuurhistorie en water zijn van belang. Onderstaand wordt van de natuuraspecten inzicht gegeven in de verwachtte effecten. Het geeft een eerste inzicht in de rol die deze factoren kunnen spelen in de ruimtelijke procedure. Voor zover mogelijk is een eerste indicatie gegeven van het effect van ruimere bouwmogelijkheden voor de woningen op de betreffende omgevingsfactoren.

Voor de overige aspecten (archeologie, bodem, cultuurhistorie, etc.), met uitzondering van natuur, is nog geen inzicht gegeven. Deze aspecten zullen over het algemeen aanvullende randvoorwaarden geven, maar geen bepalende factor zijn in de haalbaarheid.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Natuur

Bij een bestemmingsplanwijziging moet rekening worden gehouden met aanwezige natuurwaarden. Deze waarden worden bij voorkeur behouden. Als dit niet mogelijk is, dan zal compensatie en/of mitigatie moeten plaats te vinden. Bij natuurbescherming in ruimtelijke ontwikkelingen is er sprake van twee soorten bescherming:

1. Gebiedsbescherming. Dit betreft het behoud en het ontwikkelen van belangrijke en waardevolle natuurgebieden;

2. Soortenbescherming. Naast het beschermen van natuurgebieden, is ook soortenbescherming belangrijk: ervoor zorgen dat waardevolle of zeldzame flora- en fauna-soorten beschermd worden.

Kwetsbaarheid recreatiepark en omgeving

Het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening gelegen in een weidevogelleefgebied. De ecologische hoofdstructuur (EHS) ligt vooralsnog op geruime afstand (ca. 1 km) van het plangebied. Op meer dan 4 kilometer van het plangebied ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied het IJsselmeer.

Afbeelding: Begrenzing EHS (bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening)

Afbeelding: Natura 2000 nabij plangebied

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Natuur

Het omzetten van recreatief wonen naar permanent wonen zal voor het effect op de wettelijk beschermde natuurwaarden (gebiedsbescherming) of waardevolle of zeldzame flora- en fauna-soorten (soortenbescherming) nauwelijks van invloed zijn. Indien er fysieke aanpassingen worden gedaan aan de woningen dan zal dit wel nader onderzocht moeten worden. De ligging van het park in het weidevogelleefgebied is wel een aandachtpunt bij de verdere ruimtelijke procedure. In de Verordening is bepaald dat ruimteclaims in dergelijke gebieden moeten worden gecompenseerd. Hetzij met toevoeging van areaal elders dan wel door een financiële compensatie. Bij verdere planvorming is het noodzakelijk een verantwoording hierover af te leggen en in samenspraak met de provincie te bekijken welke toepassing het meest rendabel is. Verwacht wordt echter dat dit niet nodig is.

Conclusie toets: Natuur

De maximale afstand van het recreatiepark tot het Natura 2000-gebied is meer dan 4 kilometer. Deze afstand tot Natura 2000-gebied is dermate groot, dat de verwachting is dat een eventuele bestemmingswijziging geen nadelig effect heeft op het Natura 2000-gebied. De afstand tot de EHS is ca 1 kilometer. Van de EHS gaat geen externe werking uit. Een eventuele bestemmingswijziging heeft ook op de EHS geen nadelig effect. De ligging van het recreatiepark in het weidevogelleefgebied zal meegenomen worden met de wijzigingen in de PRV.

Afbeelding: Begrenzing EHS (bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening)

Afbeelding: Natura 2000 nabij plangebied

Bijlage 5: Planologische toets

Toets overige aspecten
Hieronder zijn de aspecten akoestiek, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, geur en veehouderijen, bodem en waterhuishouding nader toegelicht.

De aspecten akoestiek, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem en waterhuishouding zullen geen belemmering vormen bij een transformatie naar wonen.

Het aspect geur en veehouderijen levert waarschijnlijk geen belemmering op maar hierbij is een nadere beoordeling noodzakelijk waarbij het gemeentelijk geurbeleid bij betrokken dient te worden.

Bijlage 5: Planologische toets

Akoestiek

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 2.1 weergegeven. De Dorpsweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor de kern Twisk. Deze weg heeft in de bebouwde kom een snelheidsregime van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn uitgesloten voor akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. Ook de interne ontsluiting van het park zal vanwege de lage intensiteit geen beperkende factor zijn.

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	400
1 of 2	200	250

Conclusie Akoestiek

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor de gewenste functieverandering.

Luchtkwaliteit

Bij een luchtkwaliteitsonderzoek dient te worden uitgegaan van de uitvoeringsregels van de Wet milieubeheer, te weten het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de regeling Niet in betekende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Rbl 2007), de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007 en het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen.

Toetsing luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden getoetst op plaatsen waar significante blootstelling van mensen plaatsvindt. Bij ruimtelijke plannen dient er voor twee situaties te worden getoetst:

1. Toetsing van het effect op de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving, waar de invloed van de ontwikkeling op de verkeersintensiteit nog merkbaar zal zijn;
2. toetsing van de te verwachten luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen binnen het plangebied.

Bijlage 5: Planologische toets

Ad. 1.
De Algemene Maatregel van Bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo’n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die bijvoorbeeld gaan over de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt op 1.500 woningen. Binnen de recreatieparken wordt het maximale van 1500 woningen niet overschreden. Dit houdt in dat het project als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de gewenste functieverruiming.

Toets: Bedrijven en mileuzonering
Voor de beoordeling van de invloed van de recreatieparken (permanente bewoning) op de gevestigde bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. Deze publicatie geeft richtafstanden voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van een milieugevoelige bestemming zoals wonen. Het voldoen aan de richtafstanden kan aangemerkt worden als een aanvaardbare ruimtelijke ordening. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld bedrijf binnen de betreffende branche en zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen.

Gezien de rustige ligging en kan gesteld worden dat sprake is van een ‘rustige woonwijk’. Voor dit gebiedstype gelden de volgende richtafstanden:

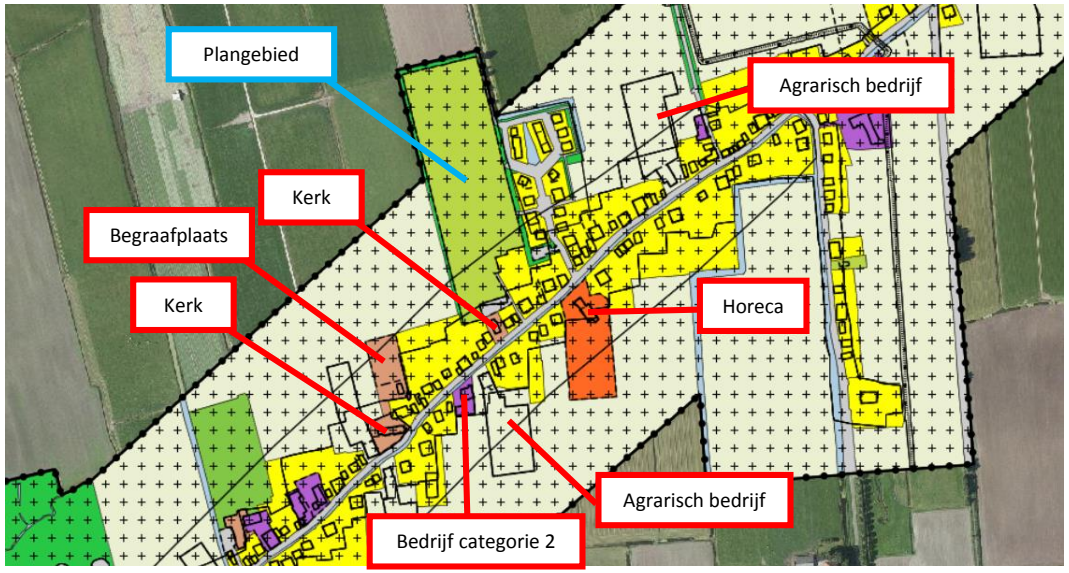
Milieucategorie	Rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1000 meter
6	1500 meter

Bijlage 5: Planologische toets

Omliggende bedrijven

De afstand van de meest nabijgelegen hinderveroorzakende functie/bedrijf is de kerk aan de Dorpsweg 149. Voor kerkgebouwen geldt een grootste afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Gezien de activiteiten zal de geluidsproductie voornamelijk ontstaan door het luiden van de kerkklokken. Aannemelijk is dat dit voornamelijk zal voorkomen op zon- en feestdagen en eventueel bijzondere gelegenheden, zoals trouwerijen en begrafenissen. Echter, gesteld kan worden dat het luiden van de kerkklokken niet gezien zal worden als een storend element, aangezien dit type geluid past in een van oorsprong dorpsachtige woonkern. Mede gezien de ligging van het kerkgebouw te midden van bestaande burgerwoningen, zal dat de werkelijke ruimtelijke milieuzonering geen beperkende invloed hebben op de gewenste functieverandering ter plaatse van het plangebied.

Daarnaast liggen op circa 100 meter en 190 meter afstand een drietal agrarische bedrijven. Op kortere afstand dan 100 meter van de gevestigde bedrijven zijn reeds bestaande woningen aanwezig. Derhalve zal een functieverandering naar wonen op het recreatieterrein geen beperkende factor zijn voor de ‘omliggende’ bedrijven en de bedrijven niet van nadelige hinder zijn voor de woningen.



Conclusie

De functieverandering van het recreatiepark naar permanente bewoning zullen geen nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering of andersom.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport hiervan. Voor inrichtingen zijn hiervoor regels gesteld in o.a. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het transport via buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen

(Bevb). Voor het transport via weg, spoor en water is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het relevante beleidskader.

Risicobronnen

Op grond van de risicokaart is vast te stellen dat in en in de directe omgeving van het gebied geen Bevi-inrichtingen zijn gelegen dan wel andere risicovolle bedrijven. Ook is er geen sprake van vervoer gevaarlijke stoffen op de rondom het gebied gelegen wegen. De risicokaart laat ook geen buisleidingen zien die van invloed kunnen zijn.

Conclusie toets externe veiligheid

Op grond hiervan kan worden gesteld dat externe veiligheid vooralsnog geen beperking heeft op de functieverandering.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Geur en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en is het toetsingskader wat betreft geurhinder uit dierenverblijven. Op enige afstand van het terrein (één op circa 80 meter en twee op circa 190 meter) zijn drie agrarische bouwblokken gelegen waar veehouderij kan plaatsvinden. Deze bouwvlakken zijn mogelijke bronnen voor geurhinder ten opzichte van geurgevoelige objecten1. Geurgevoelige objecten zijn bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en bedrijfsgebouwen waar mensen verblijven. Van groot belang in deze analyse is dat op kortere afstand van de veehouderijbedrijven er reeds woningen zijn gevestigd.

Uit de jurisprudentie en de definitie van geurgevoelige objecten is op te maken dat “recreatiewoningen” als geurgevoelig object worden aangemerkt. In de huidige situatie vallen de recreatiewoningen al onder de werkingssfeer van de Wgv. Bij toevoeging van de functie van permanent wonen, zou de geurgevoeligheid van deze objecten gelijk moeten zijn. De normen die bij geurgevoelige objecten worden gehanteerd, zijn afhankelijk van de ligging van deze objecten. Voor ligging in de concentratiegebieden en in de bebouwde kom gelden standaardnormen. Gemeenten kunnen afwijken van de standaardnormen door een geurverordening vast te stellen.

Op basis van de kaart ten behoeve van de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Medemblik 2013’ ligt het plangebied in deelgebied A2. Als deelgebied A2 wordt aangewezen het gebied binnen de bebouwde kommen met een landelijk karakter.

Artikel 4: Andere waarden voor de afstand

1. In afwijking van artikel 4, eerste lid, van de wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object:
   a. in **het deelgebied A2** ten minste 50 meter, mits:
      1. het rundvee ten minste 120 dagen en minimaal zes uur per dag weidegang krijgt, of het rundvee wordt gehuisvest in een emissiearm dierenverblijf, dat voldoet aan de maximale emissiewaarde als bedoeld in het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij;
      2. niet meer dan 200 stuks rundvee, exclusief bijbehorend jongvee, of 50 overige landbouwhuisdieren worden gehouden.

Bijlage 5: Planologische toets

Situering omliggende veehouderijen
In de nabije omgeving van het plangebied liggen de volgende agrarische bedrijven:

- Dorpsweg 141, Mts. Neefjes, fokken en houden van schapen en geiten, milieucategorie 3
- Dorpsweg 177, Mts. Donker Dekker, fokken en houden van schapen en geiten, milieucategorie 3
- Dorpsweg 118, Melkrundveebedrijf P. Jongert, fokken en houden van overige dieren, milieucategorie 3
- De recreatiewoning die het dichtstbij de veehouderij is gelegen, is gelegen op minimaal 100 meter. Daarmee is er op grond van de eerste analyse voldoende afstand tussen de woningen en de veehouderijen en lijkt te worden voldaan aan de gestelde normen.

Conclusie toets Geur en Veehouderijen
Voor het plangebied levert het aspect geur naar alle waarschijnlijk geen belemmering op voor het mogelijk maken van permanente bewoning. Op kortere afstand van de veehouderijen liggen reeds burgerwoningen. Een nadere beoordeling is noodzakelijk waar ook het gemeentelijk geurbeleid bij betrokken dient te worden.

Toets: Bodem
Bij een ontwikkeling, en dat betreft ook een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden, dient de bodemkwaliteit te passen bij de beoogde functie. Er zal daarom een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd die onderschrijft dat de kwaliteit van de grond geschikt is om op te wonen. Daarnaast heeft de provincie in de PVR een deel van de gronden aangewezen als aardkundig waardevol. De bodemopbouw van dit deel van het terrein moet zo veel mogelijk in stand worden gehouden.

Conclusie toets Bodem
Vanuit het aspect bodem zijn er naar verwachting geen beperkende effecten voor de haalbaarheid van permanente bewoning.

Bijlage 5: Planologische toets

Toets: Waterhuishouding
Bij een ontwikkeling dient te worden beoordeeld of de waterhuishouding niet wordt benadeeld. Dat betekent dat als er meer verhard gaat worden in het gebied dat een oppervlaktewatercompensatie moet worden toegepast of dat andere maatregelen moeten worden getroffen om de afvoer van hemelwater op te vangen. Tevens dient beoordeeld te worden of vanuit waterveiligheid het gebied geschikt is om te bewonen.

Waterwin-/grondwaterbeschermingsgebieden
De recreatieparken zijn niet gelegen binnen een aanwijzing als waterwingebieden dan wel grondwaterbeschermingsgebieden.

Conclusie overige toetsen
Vanuit het aspect water zijn naar verwachting geen beperkende effecten voor de haalbaarheid van permanente bewoning. Wel dienen de reguliere normen ten aanzien van de waterhuishouding en verhardingscompensatie te worden toegepast.

Conclusie ruimtelijk effect
Kijkend naar de ligging van “De Maar” ten opzichte van de omgeving, dan past deze (ruimtelijk) goed in de omgeving als het gaat om het toestaan van permanente bewoning. Het recreatiepark ligt tegen/in bestaand stedelijk gebied en zijn goed in te passen in de woonomgeving. Het feitelijk gebruik wijzigt ook niet, er wordt nu ook gewoond.

Bijlage 6: Memo effect omzetten van recreatiewoningen op de woningbouwprogrammering

december 2017
Provincie Noord-Holland

In dit memo is het effect beschreven dat het omzetten van recreatiewoningen naar reguliere woningen heeft op de woningprogrammering.

De provincie berekent de indicatieve woningbehoefte op basis van de ontwikkeling in het aantal:

- Huishoudens;
- Urgente starters (willen woning, maar hebben het nog niet);
- Urgente woningverlaters (bijvoorbeeld mensen die naar een verzorgingshuis willen).

Dit levert per saldo het aantal urgent woningzoekenden op, wat verminderd wordt met het aantal:

- Vrijwillig in niet woning (bijvoorbeeld een woonboot of studentenhuis; deze woningen gelden als niet-woning).

Dat levert uiteindelijk de indicatieve woningbehoefte op, die gebruikt wordt voor de kwantitatieve regionale programmering. Dat is het getal dat we publiceren in de provinciale prognose en de basis vormt voor de kwantitatieve programmering. Omdat de programmering is gebaseerd op de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte, speelt de omvang van de huidige woningvoorraad in deze berekening geen rol.

Bijlage 6: Memo effect omzetten van recreatiewoningen op de woningbouwprogrammering

Kwalitatieve behoefte
Wel zullen regio's logischerwijs de huidige voorraad betrekken bij de kwalitatieve behoefte. Immers kijkend naar de vraag, kijk je ook naar de bestaande voorraad (type, segment) en wat er naar verwachting vrij komt op welke termijn, om te bepalen welk type woning wenselijk is om nieuw bij te bouwen.

Omzetting van recreatiewoningen
Voor het mogelijk transformeren van recreatiewoningen naar reguliere woningen is het van belang of de woning nu al permanent bewoond is of dat de omzetting al dan niet samengaat met het inschrijven van extra bewoners (die weer een huishouden vormen) in de gemeente. In de praktijk zijn drie situaties denkbaar:

Situatie 1: "Recreatiewoningen omzetten van 50 huishoudens die daar al gedoogd wonen"
In dit geval worden de recreatiewoningen van 50 huishoudens die daar al permanent gedoogd wonen toegevoegd aan de reguliere woningvoorraad. De woningvoorraad neemt daardoor met 50 woningen toe. Gevolg voor de woningmarkt is dat deze statistisch ruimer wordt. Het aantal huishoudens neemt niet toe, de bewoners waren al ingeschreven in de gemeente. In de praktijk verandert er niks (behalve dat het statistisch woningtekort daalt), de woningen zijn immers al bewoond en niet beschikbaar voor nieuwe bewoners. Daarom valt dit te zien al een statistische correctie. Als de woningbehoefte in de toekomst stijgt, doordat het aantal huishoudens met 200 toeneemt, zijn 200 extra woningen nodig.

Situatie 2: "50 Illegaal bewoonde recreatiewoningen omzetten en dus 50 huishoudens inschrijven"
Hierbij worden 50 recreatiewoningen toegevoegd en schrijven 50 huishoudens (die illegaal al in de woning wonen) zich direct in bij de gemeente op het adres dat ze eerst illegaal bewoonden. Hierdoor komen geen woningen voor nieuwe bewoners beschikbaar. De reguliere woningvoorraad neemt met 50 toe en het aantal huishoudens ook. Als de woningbehoefte in de toekomst stijgt, doordat het aantal huishoudens met 200 toeneemt, zijn 200 extra woningen nodig.

Bijlage 6: Memo effect omzetten van recreatiewoningen op de woningbouwprogrammering

Situatie 3: “50 niet permanent bewoonde recreatiewoningen toevoegen aan de woningvoorraad”
Bij deze situatie bestaat wel een effect op de woningvoorraad. De extra woningen zijn niet permanent bewoond (op het adres staat niemand inschreven) en na omzetting beschikbaar voor nieuwe bewoners, nieuwe huishoudens vanuit de gemeente of huishoudens van buiten de gemeente. Dit effect is vergelijkbaar met een nieuwbouwwoning, er komt een nieuwe woning voor nieuwe huishoudens beschikbaar. Daarom tellen deze 50 woningen wel mee voor de woningbouwopgave. Als de woningbehoefte in de toekomst stijgt doordat het aantal huishoudens met 200 toeneemt zijn namelijk maar 150 extra woningen nodig omdat er al 50 woningen beschikbaar waren gekomen.

Casus De Maar
In het geval van De Maar is sprake van de eerste situatie en speelt het omzetten van recreatiewoningen naar woningen dus geen rol in de woningbehoefte en daarmee ook niet in de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Echter, het is wel raadzaam dat de gemeente dit regionaal afstemt om te kijken of er meer van deze casussen in West-Friesland zijn. Want het heeft wel effect op de samenstelling van de woningvoorraad. De huidige voorraad is een factor die meespeelt bij het opstellen van de kwalitatieve regionale programmering.

Nadere toelichting op het effect op de woningbouwprogrammering
In de rapportage over de prognose publiceert de provincie de groei van de woningbehoefte. Een gemeente heeft bijvoorbeeld in 2017, 1.000 huishoudens en in 2030, 1.200; in dat geval neemt de woningbehoefte toe met 200 woningen (ervan uitgaande dat het aantal urgente starters, woningverlaters en huishoudens vrijwillig in een niet woning gelijk blijft). De extra benodigde 200 woningen kunnen op verschillende manieren worden gerealiseerd: door nieuwbouw, transformatie, of door het toevoegen van woonruimten die nog niet bewoond zijn maar wel voldoen aan de definitie van een woning (zie blz. 4). Alleen bij de recreatiewoningen in de derde situatie is dit het geval. Als 50 niet permanent bewoonde recreatiewoningen aan de voorraad worden toegevoegd, resteert nog een woningbouwopgave van 150 woningen.

Bijlage 6: Memo effect omzetten van recreatiewoningen op de woningbouwprogrammering

CBS Definities

Woning (hiertoe behoren reguliere woningen):
Het kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden bestemde (gebruiksdoel is woonfunctie) verblijfsobject, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, wordt als woning aangemerkt.

Toelichting
Om als woning geclassificeerd te worden moet het tot bewoning bestemde gebouw aan vier criteria voldoen:
Criterium 1:
Het tot bewoning bestemde verblijfsobject dient zodanig te zijn gebouwd of verbouwd dat het gedurende het hele jaar voor particuliere bewoning door één huishouden geschikt is.
Criterium 2:
Het tot bewoning bestemde verblijfsobject dient te zijn voorzien van een eigen toegangsdeur die hetzij direct vanaf de openbare weg, hetzij via een gemeenschappelijke ruimte (zoals portiek, galerij, trappenhuis, corridor) toegang biedt tot de woonruimte.
Criterium 3:
Het tot bewoning bestemde verblijfsobject dient ten minste 14 m2 aan verblijfsruimte te bevatten.
Criterium 4:
Het tot bewoning bestemde verblijfsobject dient te beschikken over een toilet en over een keukeninrichting die is bestemd voor de bereiding van complete maaltijden.

Logiesaccommodaties (hiertoe behoren recreatiewoningen):
Een ruimte, zowel overdekt als in de open lucht, die bestemd, ingericht en tegen betaling in gebruik is voor overnachten door gasten.

Toelichting
Een accommodatie kan meerdere logiesvormen aanbieden. Als logiesaccommodatie worden aangemerkt: hotels en pensions, jeugdaccommodaties (jeugdhotels en jeugdherbergen), groepsaccommodaties, huisjescomplexen, kampeerterreinen en mengvormen van deze accommodaties.

ZKA Consultants

Biesbosweg 16c
5145 PZ WAALWIJK

088-2100250
www.zka.nl
@ZKA_Leisure

Willem Kraanen | 06-86839144 | w.kraanen@zka.nl |