Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof

projectnummer 0407026.00
definitief revisie 00
3 november 2016

Understanding today.
Improving tomorrow.

Toekomstvisie De Giessenburg en De Bilderhof

projectnummer 0407026.00

definitief revisie 00
3 november 2016

Auteurs

Raymond Baselmans
Johan van de Heijning
Daniël Hollemans
Mark van der Poll

Opdrachtgever

Gemeente Giessenlanden
Postbus 1
4223 ZG Hoornaar

Projectgroep bestaande uit

Henry Blokland
Lida Bode
Ron van der Grijp
Johan van de Heijning

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	goedkeuring	vrijgave
3-11-16	definitief	drs. ing. J.A.A. van de Heijning	ir. H.A.M. van de Wetering

Inhoudsopgave

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Algemeen	1
1.2	Doel- en probleemstelling	2
1.3	Methodiek	3
2	**Startdocument**	**4**
2.1	Uitgangspunten toekomstscenario's	4
2.2	Beoordelingskader	5
3	**Toekomstscenario's**	**8**
3.1	Toelichting op de scenario's	8
3.2	De Giessenburg	9
3.2.1	Nulscenario De Giessenburg	9
3.2.2	Tweedewoningenpark De Giessenburg	11
3.2.3	Buurtschap De Giessenburg	13
3.3	De Bilderhof	16
3.3.1	Nulscenario De Bilderhof	16
3.3.2	Tweedewoningenpark De Bilderhof	18
3.3.3	Buurtschap De Bilderhof	20
3.4	Conclusies scenariostudie	23
4	**Toekomstvisie**	**25**
4.1	Unieke buurtschappen	25
4.2	Functieverruiming en gemeentefinanciën	26
5	**Uitvoeringsstrategie**	**27**
5.1	Strategie op hoofdlijnen	27
5.2	Fase 1: Uitwerking toekomstvisie tot een plan	28
5.3	Fase 2: Uitvoeringsplan vastleggen	28

Bijlage 1: Ontstaansgeschiedenis parken

Bijlage 2: Advies veiligheidsregio brandveiligheid parken bij herbestemming

Bijlage 3: Visie structureel beheer, onderhoud en investeringen De Bilderhof en De Giessenberg

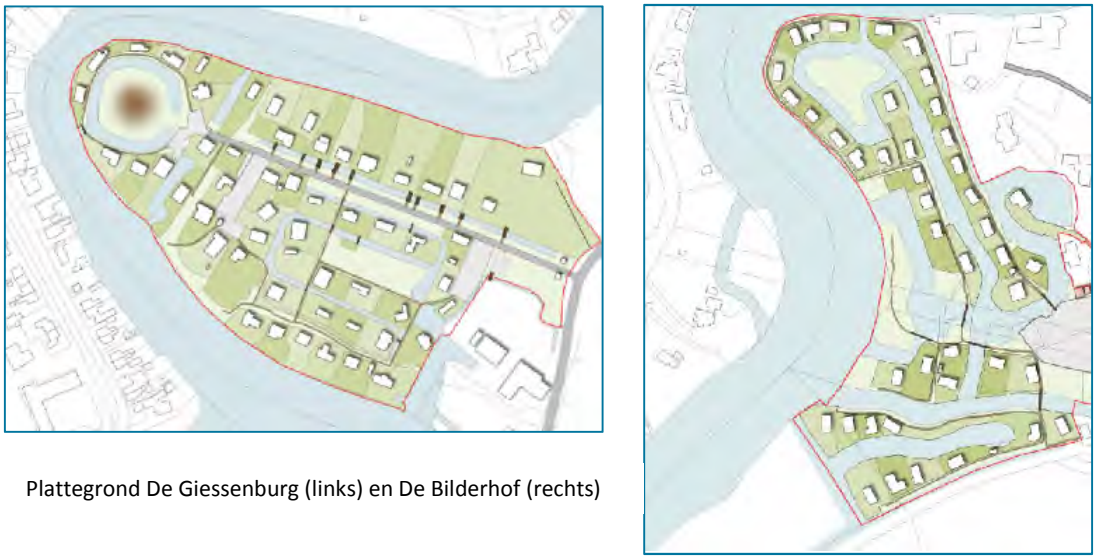
Bijlage 4: Advies ZKA over recreatieve potenties De Giessenburg en De Bilderhof

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ontstaan van de parken

De Giessenburg en De Bilderhof zijn recreatieparken gelegen aan de oostelijke oever van de Wijde Giessen en ontsloten vanaf de Neerpolderseweg. Beide parken beschikken over een Vereniging van Eigenaren en worden niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. De parken zijn vijftig tot zestig jaar geleden ontstaan als kampeerterrein (De Giessenburg) en chaletpark (De Bilderhof). In bijlage 1 staat een omschrijving van de ontstaansgeschiedenis van de parken.



Plattegrond De Giessenburg (links) en De Bilderhof (rechts)

Situatie op dit moment

Op De Giessenburg en De Bilderhof is sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen. De permanente bewoning is in strijd met de bestemming “Recreatie - Verblijfsrecreatie”, die het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Giessenlanden’ uit 1999 en het recente bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’ uit 2013 aan beide parken geeft. De praktijk komt niet overeen met de planologie. De Giessenburg en De Bilderhof functioneren in de praktijk niet als recreatieparken. Er zijn geen recreatievoorzieningen, er is geen beheerder, commerciële verhuur is uitgesloten en de meeste eigenaren wonen permanent in hun woning. Zoals op veel Nederlandse “tweede woningenparken” zijn beleid en werkelijkheid twee verschillende werelden geworden.

In 2003 heeft de toenmalige minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Vanuit het verleden en mede op basis van dit nieuwe beleidskader werden steeds meer recreatiewoningen op de beide parken permanent bewoond. Voor sommige vormen van permanente bewoning ontstonden door de gemeente gelegitimeerde gedoogsituaties. In andere situaties werden handhavingsacties ingezet.

Tabel 1.1 toont het huidig gebruik van de recreatiewoningen op de beide parken (peildatum 24 februari 2016). Hieruit blijkt dat circa 2/3 van de woningen op de parken permanent bewoond wordt (en mag worden). Op de peildatum staan in totaal zeven woningen te koop op de parken. Een deel van de niet permanent bewoonde woningen verkeert in slechte staat.

Tabel 1.1: Huidig gebruik recreatiewoningen De Giessenburg en De Bilderhof (per 24 februari 2016)

Gebruik recreatiewoning ***	Totaal	De Giessenburg	De Bilderhof
Aantal woningen	96	53	43 *
Recreatief gebruik / geen beschikking	31	17	14 **
Permanent bewoond met beschikking	65	36	29

* De Bilderhof bestaat uit 44 kavels, waarvan één kavel niet is bebouwd.
** Twee (recreatief gebruikte) woningen op de Bilderhof liggen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam.
*** T.o.v. het overzicht van juni 2015 is gekozen voor een tweedeling in woningen met beschikking (wonen) en zonder beschikking (recreatie); n.a.v. het raadsbesluit van 25 juni 2015 zijn extra beschikkingen afgegeven.

Heroriëntatie op beleid en aanpak

Bij de behandeling van het bestemmingsplan buitengebied in 2013 heeft de gemeenteraad door het aannemen van een motie vastgesteld dat de gekozen aanpak het uiteindelijke doel (een toekomstbestendig recreatiepark) niet dichterbij zal brengen en kan leiden tot allerlei vormen van ongewenst gebruik van de woningen. Het college kreeg de vraag om met voorstellen over een herijking van dit beleid en de op basis daarvan op de beide parken ontstane situatie te komen.

Dit leidde tot de notitie van 29 april 2015 "*Heroriëntatie (permanente) bewoning recreatiewoningen op de parken de Giessenbrug en de Bilderhof in de gemeente Giessenlanden*". Op 25 juni 2015 besloot de gemeenteraad het college te vragen alle eerder ingezette handhavingsacties te beëindigen en een visie te ontwikkelen op de toekomst(bestendigheid) van de beide parken. Als gevolg van dit besluit heeft het college voor alle gevallen van permanente bewoning voor of op 21 mei 2008 (was 21 mei 2003) onder voorwaarden persoonsgebonden beschikkingen afgegeven.

1.2 Doel- en probleemstelling

De uitgevoerde heroriëntatie laat zien dat de wereld rondom recreatieparken als De Giessenburg en De Bilderhof de laatste jaren enorm is veranderd. De slechte markt voor de verkoop van recreatiewoningen op dergelijke parken en het teruglopen van investeringsmogelijkheden leiden in heel Nederland tot situaties, waarin achterstallig onderhoud, verloedering en leegstand eerder regel dan uitzondering lijkt te worden. Een situatie die op tal van (vooral oudere) parken heeft geleid tot vormen van oneigenlijk en ongewenst gebruik. Deze omstandigheden kunnen ertoe leiden dat parken in een neerwaartse spiraal terecht komen.

Zover is het op De Giessenburg en De Bilderhof nog niet. Maar voor wat oudere en relatief kleinschalige parken die niet bedrijfsmatig geëxploiteerd (kunnen) worden, zoals De Giessenburg en De Bilderhof, is het belangrijk om over dergelijke ontwikkelingen na te denken. Voorkomen moet worden dat continuering van het huidige beleid ("nulscenario") leidt tot een verdergaande neerwaartse spiraal, zoals hierboven omschreven.

De gemeente heeft gevraagd de toekomstbestendigheid van beide parken te onderzoeken in het licht van de vele, op dit moment spelende, ontwikkelingen. Er was behoefte aan een toekomstvisie met een strategie om de ingezette neerwaartse trend af te wenden en een toekomstbestendig perspectief voor de parken. De visie moet beschrijven op welke wijze de parken op langere termijn leefbaar blijven, ofwel hun aantrekkelijkheid/waarde kunnen behouden en welke maatregelen en investeringen daarvoor nodig zijn. Het uitgangspunt van de visie bestaat niet alleen uit ruimtelijke en planologische kaders. Leefbaarheid, openbare orde en veiligheid zijn zeker zo belangrijk.

In opdracht van college en gemeenteraad heeft het nadenken over en “bouwen” aan een visie op de toekomstbestendigheid van De Giessenburg en De Bilderhof plaatsgevonden in nauwe samenspraak met de gebruikers/eigenaren van de beide parken. Vertegenwoordigers daarvan namen deel aan alle vergaderingen van de werkgroep en stuurgroep, die de visie hebben voorbereid. Zij zorgden voor een gedegen en actuele terugkoppeling richting de eigen achterban en vormden de verbinding tussen de ingerichte projectstructuur en belanghebbenden op de parken. Daarnaast is er een bewonersoverleg, waarin bewoners periodiek bijgepraat zijn over de stand van zaken. Deze toekomstvisie is het resultaat van dit interactieve proces.

1.3 Methodiek

Het toekomstbestendig maken van de twee, voor een groot deel permanent bewoonde recreatieparken is een complexe opgave, waar markttechnische, sociaal-maatschappelijke, financiële, ruimtelijke, en juridische aspecten een rol spelen en elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden. De uitdaging bij het opstellen van de visie was om de keuzes en hun consequenties zo transparant en herleidbaar mogelijk in beeld te brengen, zodat het mogelijk wordt een afgewogen besluit te nemen.

We hebben gekozen voor een stapsgewijze aanpak met duidelijke tussenproducten die tussentijds door college en gemeenteraad beoordeeld kunnen worden. Het planproces bestond uit drie stappen:

1. *Startdocument en beoordelingskader*
   Het gaat in dit document om het opzetten van de kaders van waaruit de visie ontwikkeld gaat worden. Het startdocument is vastgesteld door het college en met een Raadsinformatiebrief (RIB) ter kennis gebracht van de gemeenteraad. Het startdocument met de uitgangspunten en beoordelingscriteria vindt u in hoofdstuk 2.

2. *Toekomstscenario’s*
   Vanuit de twee meest voor de hand liggende functionele invalshoeken (recreatie en/of wonen) zijn verkenningen uitgevoerd naar de toekomstbestendigheid van de beide parken. De verkenningen vonden plaats vanuit het in stap 1 opgestelde beoordelingskader. De scenariostudie vormt de inhoudelijke basis voor het zoeken en vinden van “het” voorkeursscenario. De resultaten van de scenariostudie en de vraag welk voorkeursscenario daarbij past komt uitgebreid aan de orde in hoofdstuk 3.

3. *Toekomstvisie en Uitvoeringsstrategie*
   De uitkomsten van de scenariostudie en de uitwerking van het voorkeurscenario vormden de basis voor de uiteindelijk aan het college en gemeenteraad ter besluitvorming voor te leggen visie op de toekomstbestendigheid van De Giessenburg en De Bilderhof. Aan de toekomstvisie is een uitvoeringsstrategie toegevoegd. De toekomstvisie en uitvoeringsstrategie zijn beschreven in hoofdstuk 4 en 5.

2 Startdocument

2.1 Uitgangspunten toekomstscenario's

Drie (lange termijn) uitgangspunten vormen de basis voor het ontwikkelen van de visie op de toekomstbestendigheid van de parken De Giessenburg en De Bilderhof.

1. Functionele invulling

De toekomstscenario's vertrekken, zoals vermeld, vanuit een functionele invalshoek uitgaande van recreatie en/of wonen; in essentie de kern van de discussie. Vanuit de functionele invalshoek worden de ruimtelijke mogelijkheden, beperkingen en de benodigde maatregelen verkend. We concentreren ons daarbij op de volgende drie toekomstscenario's:

1. het nulscenario dat uitgaat van voortzetting van het huidige beleid (vanuit de opdracht van het bestaande bestemmingsplan), waarin het publiekrechtelijk instrumentarium wordt ingezet om het recreatief gebruik van de recreatiewoningen af te dwingen;
2. het tweede woningenpark, waarin gebouwd wordt aan een realistisch marktperspectief met kansen op de ontwikkeling van twee volwaardige recreatieparken;
3. het buurtschap, oftewel een marktperspectief waarbij het gebruik van de recreatiewoningen als eerste woning wordt toegestaan.

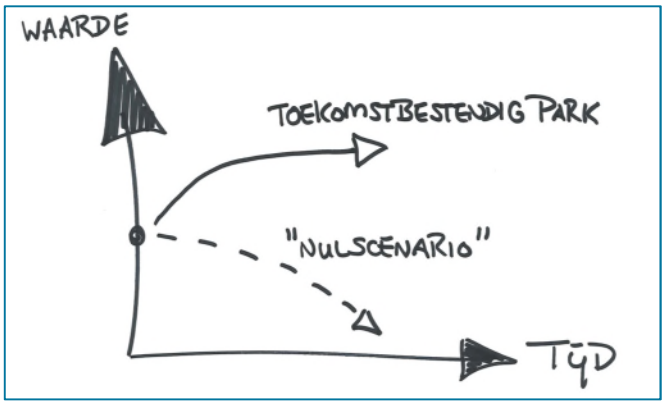
2. De (ruimtelijke) uitwerking van de scenario's

De functionele scenario's zijn ruimtelijk uitgewerkt aan de hand van drie aspecten:

1. beeldkwaliteit bebouwing en openbare ruimte
2. noodzakelijke ingrepen
3. ontwerpthema's: parkeren, openbaar-privé, veiligheid, groen etc.

3. *Behoud van economische waarde*

De toekomstbestendigheid van de parken wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mogelijkheden en kansen, die de scenario's bieden op het doen van investeringen in de aanwezige woningen/parken. Dit als antwoord op bijvoorbeeld achterstallig onderhoud en verloedering e.d. met alle gevolgen voor verkoopbaarheid en leegstand van dien. Toekomstbestendigheid hangt dus nauw samen met het behouden van de economische waarde van de parken op langere termijn. In de uit te werken scenario's wordt verkend wat nodig is om de aantrekkelijkheid van de parken, en daarmee de verkoopbaarheid van de woningen op peil te houden.



Figuur 2.1: Probleemanalyse: doorbreken neerwaartse spiraal door parken toekomstbestendig te maken

2.2 Beoordelingskader

Voor een transparante en gedragen vergelijking van de toekomstscenario's is het essentieel vooraf zoveel mogelijk zicht te hebben op de beoordelingscriteria en de wijze waarop deze worden toegepast. Omdat de toekomstvisie voor De Giessenburg en De Bilderhof maximaal invulling moet geven aan de belangen van gemeente en bewoners binnen een marktconform toekomstperspectief zijn vijf belangen geformuleerd van waaruit een (eerste) beoordelingskader kan worden bepaald.

1. leefbaarheid;
2. openbare orde en veiligheid;
3. economisch belang;
4. ruimtelijk belang;
5. bouwtechnische belang.

In de praktijk is er uiteraard een sterke relatie tussen de onderlinge belangen. Bijvoorbeeld: de economische waarde (verkoopbaarheid) heeft invloed op leegstand/oneigenlijk gebruik en daarmee weer op leefbaarheid, openbare orde en landschappelijke kwaliteit, wat vervolgens weer een effect heeft op de economische waarde van het park.

Leefbaarheid

De leefbaarheidsproblematiek is mede aanleiding voor het opstellen van de toekomstvisie. Het te verwachten effect op de leefbaarheid speelt een belangrijke rol in de afweging tussen de toekomstscenario's. Het is tegelijkertijd een lastig te onderbouwen effect, omdat leefbaarheid niet enkel het gevolg is van functionele en/of ruimtelijke ingrepen, maar het resultaat van een complex van sociaal-maatschappelijke oorzaken. Voor de beoordeling van de scenario's is leefbaarheid vertaald in twee onderdelen:

1. de risico's veroorzaakt door leegstand en oneigenlijk gebruik in combinatie met de mogelijkheden tot het voorkomen van leegstand en oneigenlijk gebruik, omdat de probleemanalyse laat zien dat dit een belangrijke bedreiging van de leefbaarheid is;
2. de sociale cohesie en organisatie van de bewoners, omdat dit kan bijdragen aan het oplossen/voorkomen van leefbaarheidsproblemen.

tabel 2.1 Beoordelingscriteria leefbaarheid

Bouwstenen leefbaarheid	Beoordelingscriterium	Richtlijnen en referenties	Investeringen
Voorkomen leegstand en oneigenlijk gebruik	• Risico op leegstand, verpaupering en oneigenlijk gebruik • Mogelijkheden om leegstand en oneigenlijk gebruik te bestrijden	• Verordening ruimte 2014 • Parkreglement De Giessenburg • Huishoudelijk reglement De Bilderhof	• Saneren leegstaande bebouwing • Handhaven oneigenlijk gebruik • Maatregelen om ruimtelijke en sociale kwaliteit te verbeteren
Toezicht en sociale controle	• Mogelijkheden/ borging toezicht en sociale controle per scenario	• Expert judgement	• n.v.t.

Openbare orde en veiligheid

Zorg voor de leefbaarheid hangt nauw samen met het zorgen voor (en zorgen over) de openbare orde en veiligheid, ook op langere termijn. Met de politie zijn de risico's bij bijvoorbeeld het "nulscenario" (niets doen) met als mogelijk gevolg achterstallig onderhoud, verloedering en leegstand besproken en gewogen met de mate waarin deze (of andere) risico's kunnen spelen bij de uitwerking van de andere scenario's. Daarnaast zijn aspecten van brandveiligheid in samenspraak met de brandweer en de aspecten van waterveiligheid in samenspraak met het waterschap per scenario in kaart gebracht. Ook deze zijn ten opzichte van elkaar gewogen.

tabel 2.2 Beoordelingscriteria veiligheid

Bouwstenen veiligheid	Beoordelingscriterium	Richtlijnen en referenties	Investeringen
Openbare orde	• Risico's op toename vormen van ongewenst gebruik • Toename politionele interventies • Risico's of mogelijke extra kosten voor de handhaving van de openbare orde	• Politiekeurmerk • Parkreglement De Giessenburg • Huishoudelijk reglement De Bilderhof	• Eventueel fysieke maatregelen
Brandveiligheid	• Benodigde investeringen in bluswatervoorzieningen • Bereikbaarheid woningen voor hulpdiensten	• Handleiding Bluswatervoorzieningen • Toetsing brandweer/ veiligheidsregio	• Aanleg/verbetering voorzieningen • Verbetering bereikbaarheid voor hulpdiensten
Waterveiligheid	• Benodigde investeringen in waterveiligheid in relatie tot functie en/of marktwensen	• Eisen Rijk • Eisen waterschap	• Vergroten wateropvang, -berging en -afvoer of verhogen/ verstevigen dijklichamen

Economisch belang

Het economisch belang kent drie invalshoeken: de verwachte ontwikkeling van de vastgoedwaarde van de parken op langere termijn, het effect van het toekomstige gebruik op het regionale aanbod (wonen en recreatie) en de (bestedings)effecten in de lokale economie. Daarnaast vallen onder economisch belang de kosten voor het beheer & onderhoud van de parken en de rolverdeling tussen gemeente en VvE's daarbij.

tabel 2.3 Beoordelingscriteria economisch belang

Bouwstenen economisch belang	Beoordelingscriterium	Richtlijnen en referenties	Investeringen
Waardebehoud woningen	• Inschatting ontwikkeling vastgoedwaarde woningen	• Expertanalyse	• Parkinvesteringen t.b.v. markttechnische haalbaarheid
Relatie met woonvisie	• Aansluiting bij regionale woningbouwprogrammering	• Regionale woonvisie	• Parkinvesteringen t.b.v. markttechnische haalbaarheid
Effecten lokale economie	• Impact 'toekomstige' gebruikers op bestedingen in de lokale economie	• Landelijk onderzoek op dit onderwerp	• n.v.t.
Kosten beheer & onderhoud	• Adequaat en efficiënt beheer van infrastructuur en voorzieningen	• Parkreglementen • Normen/richtlijnen gemeente Giessenlanden	• Overdracht infrastructuur/ voorzieningen en beheerskosten

Ruimtelijk belang

Het ruimtelijk belang heeft enerzijds betrekking op de consequenties van de beide functionele toekomstscenario's voor de fysieke inrichting van de parken (de parkinfrastructuur en de aanwezige voorzieningen) en de landschappelijke impact van het scenario's. Anderzijds gaat het om de planologische haalbaarheid van de scenario's.

tabel 2.4 Beoordelingscriteria ruimtelijk belang

Bouwstenen ruimtelijk belang	Beoordelingscriterium	Richtlijnen en referenties	Investeringen
Landschappelijke kwaliteit	• Aanwezigheid structureel groen • Aanwezigheid groen op kavels • Effecten gebruik op omvang openbare ruimte	• Gemeentelijk groenbeleid • Richtlijnen inrichting vanuit CROW/ Handboek Openbare Werken • Acceptatie bewoners en omgeving	• Investeringen, aanleg in groenvoorziening • Investering in kwaliteit infrastructuur
Planologische haalbaarheid	• Passend (te maken) aan beleid hogere overheden • Voldoen aan wet- en regelgeving op relevante aspecten	• Beleidskaders hogere overheden • Wet- en regelgeving omgevingsaspecten	• Aanpassen planologisch kader • Maatregelen t.b.v. planologische haalbaarheid
Inrichting infrastructuur	• Adequate infrastructuur passend bij het gebruik	• Richtlijnen inrichting vanuit CROW/ Duurzaam Veilig/ Handboek Openbare Werken	• Aanpassen infrastructuur incl. extra ruimtebeslag
Inrichting voorzieningen	• Adequaat voorzieningenniveau passend bij het gebruik	• Richtlijnen Handboek Openbare Werken • Acceptatie of NIMBY-effect	• Aanpassen voorzieningen incl. extra ruimtebeslag

Bouwtechnisch belang

Het bouwtechnische belang gaat over de kwaliteit van de (recreatie)woningen. Het betreft de bouwtechnische kwaliteit enerzijds en de architectonische of beeldkwaliteit anderzijds.

tabel 2.5 Beoordelingscriteria bouwtechnisch belang

Bouwstenen bouwtechnisch belang	Beoordelingscriterium	Richtlijnen en referenties	Investeringen
Technische kwaliteit	• Voldoen woningen aan Bouwbesluit 2012 of kunnen ze voldoen met beperkte ingreep?	• Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw en logies	• Investeringen om te voldoen aan Bouwbesluit 2012
Beeldkwaliteit	• Stedenbouwkundige kwaliteit woningen, mogelijkheden uitbreiding op kavels • Ingrepen benodigd om situatie te laten voldoen • Richtlijnen voor kavel (parkeren, erfafscheidingen, bijgebouwen)	• Expert judgement • Criteria uit bestemmingsplan en parkreglementen	• Investeringen in uitstraling woningen • Investeringen in percelen (opritten, erfafscheidingen)

3 Toekomstscenario's

3.1 Toelichting op de scenario's

Met een scenariostudie hebben we toegewerkt naar een voorkeursscenario. We hebben gewerkt met verkennende scenario's, waarin vanuit functionele invalshoeken de mogelijke ingrepen en hun consequenties in beeld zijn gebracht. De verkenningen zijn op een globaal detailniveau en primair bedoeld als onderbouwing voor de keuze van een voorkeursscenario voor de beide parken. Drie scenario's zijn uitgewerkt: het "nulscenario", een recreatief tweede woningen scenario en een woonscenario. In tabel 3.1 zijn de uitgangspunten van de scenario's benoemd.

tabel 3.1: Uitgangspunten toekomstscenario's

	Nulscenario	Recreatiescenario	Woonscenario
Toekomstperspectief	Gedogen bestaande situatie met uitsterfbeleid	Herontwikkelen tot aantrekkelijk tweede woningenpark	Aanpassen tot buurtschap met woonfunctie
Maatregelen en Investeringen	Geen (fysieke) maatregelen	Investeringen in verbeteren verblijfsklimaat: comfort, esthetiek en ontzorgen	Uniek karakter park handhaven, waar mogelijk aanpassen naar richtlijnen voor woongebieden
Gebruik	Gedogen wonen voor huidige bewoners	Recreatief gebruik met gedogen wonen voor huidige bewoners	Wonen toestaan voor alle bewoners
Doelgroep	Bestaande mix gebruikers blijft	Gebruikers met geld voor tweede woning	Betaalbare kleine vrijstaande woning
Bezetting	Gemiddelde bezettingsgraad door mix van wonen, recreatie en leegstand	Op piekmomenten (mooi weer, weekenden) hoge bezettingsgraad, verder laag	Piekmomenten in avonden en weekend zoals bij een woonwijk

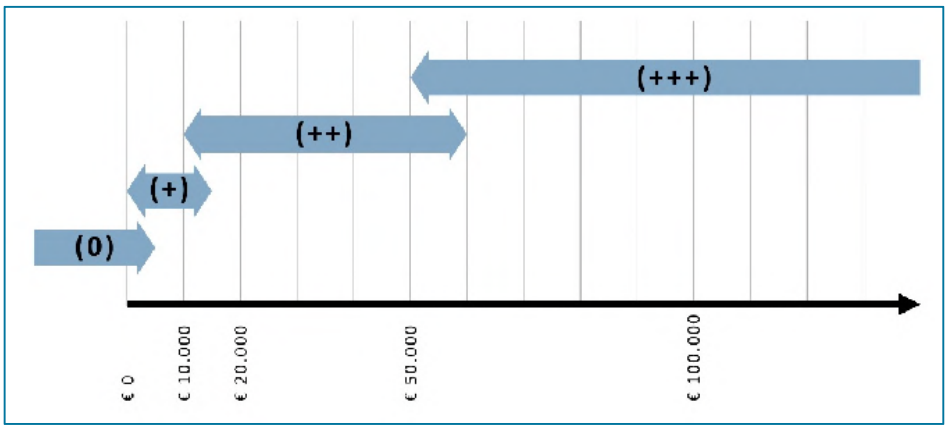
Het "nulscenario" gaat uit van voortzetting van het huidige beleid (vanuit de opdracht van het bestaande bestemmingsplan), waarin het publiekrechtelijk instrumentarium wordt ingezet om het recreatief gebruik van de recreatiewoningen af te dwingen. Er worden geen fysieke, juridische of planologische maatregelen genomen om de leefbaarheidsproblematiek zoals beschreven in de notitie van 29 april 2015 te bestrijden. De termijn en snelheid waarop de omschakeling naar het beoogde gebruik zal plaatsvinden is afhankelijk van individuele verkoopbeslissingen en dus ongewis.

In het recreatief scenario wordt verkend of en zo ja op welke wijze een realistisch marktperspectief voor beide parken gebouwd kan worden als tweedewoningenparken. Doel is te voldoen aan de eisen die de hedendaagse consument stelt aan een tweede woning en daarmee de verkoopbaarheid als tweede woning te verhogen. Dit vraagt om investeringen in woningen en park gericht op comfort, esthetiek en ontzorgen, door structuurversterking of kwaliteitsverhoging op parkniveau of (zelfs) herverkaveling.

In het woonscenario wordt het gebruik als eerste woning toegestaan. Het scenario beschrijft een toekomstperspectief als buurtschap, met daarin een combinatie van behoud van het unieke karakter van de parken en in voldoende mate voldoen aan de eisen die gesteld worden aan een woongebied. In ruimtelijke zin hebben de eisen primair betrekking op de toegankelijkheid voor hulpdiensten en voldoende parkeerruimte. Belangrijk uitgangspunt is dat de infrastructuur en gezamenlijke ruimtes in eigendom en beheer van de VvE's blijven.

Voor de beide parken beschrijven we per scenario mogelijke ruimtelijke ingrepen met als doel grip te krijgen op de benodigde investeringen en de bijbehorende kansen en risico's. De ingrepen zijn voorzien van een globale kostenindicatie. In deze verkennende fase gaat het om globale ingrepen en dus om globale kostenindicaties, die tot doel hebben gevoel te krijgen bij de financiële haalbaarheid en om de scenario's onderling te vergelijken. We hanteren een vierdeling in bandbreedtes (zie ook figuur 3.1):

- (0) = kostenneutrale ingreep (winstgevend of kleine investering)
- (+) = ingreep met lage kosten (circa € 0 - 15.000)
- (++) = ingreep met middelhoge kosten (circa € 10.000 - 60.000)
- (+++) = ingreep met structureel karakter en hoge kosten (> € 50.000)



figuur 3.1: Bandbreedte kostenindicatie fysieke ingrepen

3.2 De Giessenburg

3.2.1 Nulscenario De Giessenburg

In het "nulscenario" vinden geen ingrepen plaats voor kwaliteitsverbetering of structuurversterking. Het kaartbeeld (zie figuur 3.2) laat een ruimtelijke analyse zien van de huidige situatie, waarin de zones aangegeven zijn die kwetsbaar zijn:

a. een deel van de bebouwing bestaat uit gedateerde stacaravans (indicatief aangeduid op de kaart) met een relatief laag onderhoudsniveau; een deel hiervan staat (lang) te koop met als gevolg verpaupering van percelen en gebouwen;
b. een vanuit recreatief oogpunt minder aantrekkelijk entreegebied (geen bebouwing, snoeiafval, parkeren);
c. rommelige uitstraling parkeerplaatsen, die (te) krap gedimensioneerd zijn;
d. stalling van aanhangers in openbaar gebied;
e. weinig aantrekkelijk recreatiemilieu middengebied (geen relatie water, slecht bereikbaar);
f. gebruik "paardenweide" in middengebied (uitstraling).



figuur 3.2: Nulscenario De Giessenburg

Beoordeling

Het voordeel van het nulscenario is tegelijkertijd het nadeel. Het scenario vereist geen fysieke en/of planologische ingrepen. Echter de problemen in de huidige situatie - de slechte verkoopbaarheid, de onduidelijkheid over de toekomst en het uitblijven van investeringen in de parken - blijven eveneens ongemoeid. Kern van het probleem is dat een poging wordt gedaan om het strijdige gebruik op de lange termijn geleidelijk aan terug te dringen, maar zich daarnaast geen wenkend perspectief aandient op realisatie van het recreatieve gebruik. De ingezette neerwaartse spiraal van slechte verkoopbaarheid, leegstand, oneigenlijk gebruik en verpaupering blijft intact en zal bij het verstrijken van de tijd alleen maar toenemen.

tabel 3.2: Beoordeling nulscenario De Giessenburg

Beoordelingscriteria	score	Toelichting
Leefbaarheid		
Voorkomen leegstand en oneigenlijk gebruik	--	Groot risico op leegstand, omdat het huidig gebruik wordt afgebouwd, maar niet gewerkt wordt aan een beter marktperspectief voor het beoogde gebruik. Dit manifesteert zich al door verpaupering van enkele ongebruikte woningen/stacaravans.
Toezicht en sociale controle	-	Problematisch, want de huidige bewoners in de VvE met sterke binding met het park zullen geleidelijk van het park verdwijnen, terwijl onduidelijk is wie hiervoor in de plaats zullen komen.
Veiligheid		
Openbare orde	-	Risico op problemen door gebrek aan toekomstperspectief en verminderde sociale controle.
Brandveiligheid	0	Voldoet aan de criteria voor bereikbaarheid en voorziening voor de bestemming recreatie, maar niet aan de eisen voor het feitelijk gebruik als woning zoals beschreven in het advies van de brandweer (zie bijlage 2).
Waterveiligheid	0	Bestemming en inrichting blijft ongewijzigd, dus er zijn geen maatregelen of investeringen nodig.

Economische belang		
Waardebehoud woningen	-	Een versterking van de neerwaartse spiraal dreigt voor het park als geheel en daarmee waardevermindering voor de woningen.
Relatie met woonvisie	0	Geen direct (administratief) effect, op termijn ontstaat mogelijk een woningvraag elders in Giessenlanden door vertrekkende bewoners uit het park.
Effecten lokale economie	-	Geleidelijke daling bezettingsgraad en risico op oneigenlijk gebruik hebben op termijn negatief effect op bestedingen de lokale economie.
Kosten beheer & onderhoud	0	Geen ingrepen nodig, maar risico op vermindering van het draagvlak voor adequaat beheer vanuit VvE door leegstand en oneigenlijk gebruik.
Ruimtelijk belang		
Landschappelijke kwaliteit	-	Er worden geen investeringen opgelegd en door onduidelijk toekomstperspectief is VvE niet geneigd tot investeren in infrastructuur en groen.
Planologische haalbaarheid	++	Geen planologische wijziging nodig.
Inrichting parkinfrastructuur	0	Infrastructuur blijft ongewijzigd; passend bij bestemming en huidig gebruik.
Inrichting voorzieningen	0	Geen nieuwe of verbeterde voorzieningen nodig. Voorzieningen passend bij bestemming en wensen huidige bewoners; geen grote investeringen te verwachten.
Bouwtechnisch belang		
Bouwtechnische kwaliteit woningen	0	Bouwtechnische kwaliteit voldoet voor logiesfunctie.
Beeldkwaliteit woningen	-	Geen fysieke ingrepen, door ontbrekend wenkend marktperspectief blijven investeringen uit en is er groot risico op verdere verpaupering.

3.2.2 Tweedewoningenpark De Giessenburg

De consument voor een tweede woning stelt hoge eisen aan de omgevingskwaliteit. Het recreatiescenario is gericht op kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en herstructurering van het middengebied. De volgende ingrepen kunnen hieraan bijdragen:

a. *Herinrichting parkeerplaatsen (++)*
   De bestaande parkeerplaatsen worden heringericht opdat ze voldoen aan de hedendaagse afmetingen. Een extra parkeerplaats in de entree compenseert het verlies van parkeerplaatsen. De aanhangerparkeerplaatsen verdwijnen en de restruimten rondom de parkeerplaatsen krijgen een groene inrichting. Recreatiewoningen aan de wegen en/of de parkeerplaatsen krijgen de mogelijkheid voor het aanleggen van een oprit.
b. *Herverkaveling middengebied (incl. aanleg van aanlegplaatsen) (++)*
   De zes kleinere kavels en de paardenweide in het middengebied worden omgezet in zes ruime boskavels. Investeringen worden deels gecompenseerd door extra ‘uitgeefbare’ grond
c. *Amoveren kavel (++)*
   Er wordt een kavel geamoveerd bij de eerste parkeerplaats, de vrijkomende ruimte wordt gebruikt om de parkeerplaats te vergroten en enkele aanlegplaatsen te realiseren voor de kavels in het middengebied. Investeringen worden deels gecompenseerd door aantrekkelijk nieuw kavel bij entree.
d. *Aanleg speelterrein op locatie voormalige kasteel Giessenburg (+)*
e. *Aanleg centraal ondergronds afvalinzamelingspunt bij de entree (+)*
f. *Aanleg verkoopbare aanlegplaatsen (0)*
   Bij de gemeenschappelijke aanlegplaats worden verkoopbare aanlegplaatsen aangelegd / gemarkeerd. De aanlegplaatsen kunnen verkocht worden bij kavels waar een aanlegplaats niet mogelijk is.



Figuur 3.3: Tweedewoningenpark De Giessenburg

Beoordeling

Het scenario vraagt om fysieke investeringen in het park, die voor een beperkt deel gecompenseerd kunnen worden door opbrengsten uit betere verkoopbaarheid (hogere prijzen) of nieuwe kavels. Beleidsmatig gezien lijkt dit een aantrekkelijke optie, want indien deze opzet slaagt, is het resultaat over de hele linie positief. Maar hier wringt de schoen: Wie gaat de benodigde investeringen doen? En is daar een verdienmodel aan te koppelen? De enige partij die dit kan doen zijn de gezamenlijke bewoners als eigenaar van de kavels en infrastructuur. Deze optie is niet reëel, omdat dit scenario inhoudt dat de meerderheid van de leden het park zal moeten verlaten. Voor een externe ontwikkelaar staat het opkopen van alle gronden en (een deel van) de woningen niet in verhouding tot de potentiële opbrengsten. De ontwikkelende partij zal de investeringen moeten doen, terwijl de opbrengsten (grond- en woningwaarde) primair bij de bestaande eigenaars terecht komen. Kortom, dit scenario is vanuit ontwikkeloogpunt niet uitvoerbaar.

In bijlage 4 staat een uitgebreide analyse over toeristisch-recreatieve ontwikkelpotenties van de beide recreatieparken door het onafhankelijke adviesbureau ZKA Advies.

tabel 3.3: Beoordeling scenario "Tweedewoningenpark De Giessenburg"

Beoordelingscriteria	score	Toelichting
Leefbaarheid		
Voorkomen leegstand en oneigenlijk gebruik	-	Duidelijkheid wordt geboden, maar de verkoopbaarheid is onzeker; dit geeft risico's op leegstand in het transformatieproces.
Toezicht en sociale controle	-	Dit is een risico, want scenario vereist nieuwe bewoners met recreatief gebruik en is sterk afhankelijk van de bezettingsgraad van de parken.
Veiligheid		
Openbare orde	0	Risico op ongewenst gebruik bij slechte verkoopbaarheid en dus lage bezettingsgraad van de parken.

Brandveiligheid	+	Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn door de brandweer getoetst op recreatiefunctie; deze functie wordt hersteld.
Waterveiligheid	+	Bestemming verandert niet, de beperkte herinrichting lijkt inpasbaar in normen waterschap; maatregelen nodig bij toename verharding.
Economisch belang		
Waardebehoud woningen	-	Onzeker. De verwachting is dat de investeringen onvoldoende zullen voor een daadwerkelijke nieuwe impuls aan de verkoop als recreatiewoning.
Relatie met woonvisie	0	Het scenario leidt tot een woningvraag elders binnen of buiten de regio door vertrekkende bewoners van de parken
Effecten lokale economie	-	Door extensiever gebruik van de woningen (geen permanente bewoning) zullen bestedingen afnemen. Investering in de parkstructuur kan een eenmalige impuls opleveren.
Kosten beheer & onderhoud	0	Risico op kwaliteitsverlies; zijn recreatieve bewoners bereid eenzelfde investering te doen in het beheer van het park?
Ruimtelijk belang		
Landschappelijke kwaliteit	0	Door de investeringen in de (groene) uitstraling van het park neemt de kwaliteit toe. Bij moeilijke verkoopbaarheid is er risico op leegstand en verpaupering.
Planologische haalbaarheid	+	Voor het mogelijk maken van alle maatregelen in het scenario is een nieuw bestemmingsplan nodig; geen knelpunten verwacht op het gebied van wet- en regelgeving.
Inrichting parkinfrastructuur	+	Gerichte investeringen worden gedaan om de parkinfrastructuur en uitstraling daarvan beter aan te laten sluiten bij wensen consument.
Inrichting voorzieningen	+	Gerichte investeringen worden gedaan in extra voorzieningen en de kwaliteit van de voorzieningen.
Bouwtechnisch belang		
Bouwtechnische kwaliteit woningen	0	Bouwtechnische kwaliteit voldoet voor logiesfunctie.
Beeldkwaliteit woningen	0	Het effect op de beeldkwaliteit van de woningen is afhankelijk van het succes van het parkconcept. Bij stagnerende verkoop is er risico op verpaupering.

3.2.3 Buurtschap De Giessenburg

Het uitgangspunt van het scenario buurtschap is om, analoog aan de wens van de bewoners, zo dicht mogelijk bij de huidige bebouwings- en kavelstructuur van het park te blijven. De fysieke ingrepen in dit scenario hebben betrekking op maatregelen, die nodig zijn vanwege wettelijke en beleidsmatige vereisten in het kader van een herbestemming tot wonen. Het scenario bestaat uit maatregelen om aan de richtlijnen te voldoen met behoud van de bestaande bebouwings- en kavelstructuur.

Op het niveau van de woning zijn dat de vereisten die het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 stelt. Voor een eventuele herbestemming van de woningen in een nieuw bestemmingsplan zullen alle woningen getoetst moeten worden aan het Bouwbesluit. De praktijk[1] wijst uit dat de meeste recreatiewoningen, al dan niet met kleine ingrepen, voldoen aan het Bouwbesluit. Aandachtspunt bij de Bouwbesluittoetsing zijn de deels verpauperde stacaravans op De Giessenburg.

Belangrijk aandachtspunt is dat de woningen naar aard en omvang hun kleinschalige karakter behouden. De maximale oppervlakte en/of volume wordt in het bestemmingsplan begrensd.

[1] Antea Group heeft in de afgelopen jaren voor diverse te herbestemmen parken de woningen getoetst op het Bouwbesluit bestaande bouw.

Op parkniveau gaat het om de inrichting van de infrastructuur, de brandveiligheidsvereisten en parkeerrichtlijnen:

- Het scenario gaat er vanuit dat de parkinfrastructuur en gezamenlijke ruimtes in eigendom en beheer van de VvE blijven. Hierdoor is aanpassing naar de gemeentelijke normen en richtlijnen conform het Handboek Openbare Werken niet nodig.
- De gemeente Giessenlanden hanteert, vanwege het relatief hoge autobezit in de gemeente, een richtlijn van 2,4 parkeerplaats per woning bij de inrichting van nieuwe woongebieden. Op De Giessenburg wordt deze norm niet gehaald; echter er is in de huidige situatie geen parkeerproblematiek. Er is voor de gemeente geen reden om de parkeernorm dwingend op te leggen. Het is voorstelbaar dat in de toekomst meer parkeerplaatsen nodig zijn (twee auto's per huisje of meer huisjes die permanent bewoond worden). Het is de verantwoordelijkheid van de VvE hiervoor voldoende parkeerruimte op het park beschikbaar te hebben, zodat geen parkeeroverlast op de Neerpolderseweg ontstaat. Hiertoe zal een ruimtereservering voor extra parkeerplaatsen aangewezen worden en afspraken vastgelegd worden in welke situatie daar gebruik van gemaakt moet worden. De paardenweide lijkt de meest voor de hand liggende locatie als ruimtereservering voor extra parkeerplaatsen. De bereikbaarheid van de paardenweide is een aandachtspunt/ kostenpost.
- De Handleiding Bluswatervoorzieningen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding (NVBR) bevat richtlijnen voor bluswatervoorzieningen en de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Strikte toepassing van de richtlijnen leidt tot een ingrijpende reconstructie van het park om toegankelijkheid voor hulpdiensten te garanderen. Met de Veiligheidsregio en regionale brandweer is besproken in hoeverre lokaal maatwerk mogelijk is. De veiligheidsregio heeft op 8 juli 2016 haar advies uitgebracht (zie bijlage 2). Zij adviseert het aanleggen van een ringleiding/ droge blusleiding naar de woningen aan de zuid- en westzijde van Giessenburg, waarbij de afstand tot de weg de brandweernormen overschrijdt. In combinatie met vier opstelplaatsen kan het vereiste veiligheidsniveau worden bereikt.

Het scenario bestaat uit de volgende ingrepen:

a. *Aanleggen ringleiding voor bluswater (4x)*
   Conform het advies van de Veiligheidsregio en de lokale brandweer, wordt een ringleiding aangelegd, zodat de woningen op grotere afstand van de wegen bereikbaar zijn voor bluswatervoorzieningen. De definitieve uitvoering van de voorziening zal in nader overleg worden bepaald. Aandachtspunt is dat de ruimte tussen de woningen vrij moet zijn van materialen die brandoverslag bevorderen.
b. *Aanleggen opstelplaatsen voor de brandweer (4x)*
   Ter plaatse van de drie parkeerplaatsen en langs de hoofdroute ter hoogte van het voetbal bij de paardenweide worden opstelplaatsen voor brandweerauto's ingericht.
c. *Aanleg centraal ondergronds afvalinzamelingspunt bij de entree (+)*
d. *Reserveringsruimte voor parkeren ter plaatse van de paardenweide (0)*
   Deze optie kan op termijn in beeld komen, indien uit de praktijk blijkt dat het autobezit in de parken door herbestemming toeneemt en parkeeroverlast ontstaat.



figuur 3.4: Buurtschap De Giessenburg

Beoordeling

Het scenario Buurtschap is een kansrijk toekomstperspectief. Immers bij een woonfunctie kunnen de bestaande bewoners op het park blijven wonen en nemen de verkoopwaarde en -mogelijkheden van de woningen toe. Investeringen zijn noodzakelijk om te voldoen aan de eisen vanuit brandveiligheid en parkeren. Uit overleg met brandweer en verkeerskundige blijken deze ingrepen relatief beperkt van aard te kunnen zijn. De VvE zal deze kosten op zich nemen, aangezien ze onderdeel uitmaken van een toekomstperspectief voor henzelf op het park. Voor het toekomstperspectief is wijziging of afwijking van het vigerende beleid noodzakelijk.

tabel 3.4: Beoordeling scenario Buurtschap De Giessenburg

Beoordelingscriteria	Score	Toelichting
Leefbaarheid		
Voorkomen leegstand en oneigenlijk gebruik	++	Verruiming gebruiksmogelijkheden geeft huidige bewoners zekerheid en verhoogt de verkoopbaarheid; daarmee wordt het risico op leegstand sterk beperkt.
Toezicht en sociale controle	+	Bestaande bewoners verenigd in de VvE mogen blijven en zullen gemotiveerd zijn de kwaliteit te bewaken.
Veiligheid		
Openbare orde	++	Positief effect door verhoging bezettingsgraad en duidelijkheid functie.
Brandveiligheid	+	Met het realiseren van extra opstelplaatsen en een ringleiding naar de moeilijk bereikbare woningen neemt de brandveiligheid toe, zodat voldaan wordt aan de veiligheidsvereisten voor wonen.
Waterveiligheid	0	Waterveiligheid vormt geen obstakel voor bestemmingswijziging; bij extra verharding mogelijk maatregelen nodig.
Economisch belang		
Waardebehoud woningen	+	Wijziging bestemming naar wonen geeft stimulans aan waarde van de woningen.

Relatie met woonvisie	-	Woningen met woonbestemming én recreatief gebruik lijkt ten koste te gaan van het totale aantal woningen dat binnen de regio mag worden gebouwd; kleinere woningen op vrije kavel lijkt een aanvullend marktsegment.
Effecten lokale economie	+	Toename bestedingen door hogere bezettingsgraad en duidelijkheid over toekomst.
Kosten beheer & onderhoud	+	Dat is geborgd, door VvE (en huidige leden daarvan) verantwoordelijk blijven en door waardeontwikkeling woningen meer financiële armslag hebben.
Ruimtelijk belang		
Landschappelijke kwaliteit	0	Park behoudt zijn huidige structuur en karakter.
Planologische haalbaarheid	-	Geen onoverkomelijke knelpunten verwacht qua wet- en regelgeving lijkt het mogelijk. Strijdigheid met provinciaal beleid kan blokkade opleveren.
Inrichting parkinfrastructuur	+	Parkinfrastructuur aangepast t.b.v. functionele eisen.
Inrichting voorzieningen	0	Voorzieningen voldoen aan wensen huidige bewoners
Bouwtechnisch belang		
Bouwtechnische kwaliteit woningen	0	Woningen moeten voldoen aan Bouwbesluit bestaande bouw 2012; praktijk wijst uit dat dit meestal zo is of met beperkte ingrepen kan worden bereikt.
Beeldkwaliteit woningen	+	Duidelijkheid over de toekomst kan bewoners bewegen te investeren in hun woningen.

3.3 De Bilderhof

3.3.1 Nulscenario De Bilderhof

In het “nulscenario” vinden geen ingrepen plaats voor kwaliteitsverbetering of structuurversterking. Het kaartbeeld (zie figuur 3.5) toont een ruimtelijke analyse van de huidige situatie, waarin daarin de zones zijn aangegeven die kwetsbaar zijn:

a. de lege percelen aan de zuidzijde van het entreegebied;
b. afvalinzameling op prominente plek in het entreegebied;
c. de stenige openbare ruimte van entreegebied.

Beoordeling

Het voordeel van het nulscenario is tegelijkertijd het nadeel. Het scenario vereist geen fysieke en/of planologische ingrepen. Echter de problemen in de huidige situatie - de slechte verkoopbaarheid, de onduidelijkheid over de toekomst en het uitblijven van investeringen in de parken - blijven eveneens ongemoeid. Kern van het probleem is dat een poging wordt gedaan om het strijdige gebruik op de lange termijn geleidelijk aan terug te dringen maar zich daarnaast geen wenkend perspectief aandient op realisatie van het recreatieve gebruik. De ingezette neerwaartse spiraal van slechte verkoopbaarheid, leegstand, oneigenlijk gebruik en verpaupering blijft intact en zal bij het verstrijken van de tijd alleen maar toenemen.



figuur 3.5: Nulscenario De Bilderhof

tabel 3.5: Beoordeling nulscenario De Bilderhof

Beoordelingscriteria	score	Toelichting
Leefbaarheid		
Voorkomen leegstand en oneigenlijk gebruik	--	Groot risico op leegstand, omdat het huidig gebruik wordt afgebouwd, maar niet gewerkt wordt aan een beter marktperspectief voor het beoogde gebruik.
Toezicht en sociale controle	-	Problematisch, want de huidige bewoners in de VvE met sterke binding met het park zullen geleidelijk van het park verdwijnen, terwijl onduidelijk is wie hiervoor in de plaats zullen komen.
Veiligheid		
Openbare orde	-	Risico op problemen door gebrek aan toekomstperspectief en verminderde sociale controle.
Brandveiligheid	0	Voldoet aan de criteria voor bereikbaarheid en voorzieningen voor de bestemming recreatie. Uit brandweeradvies blijkt dit ook voor wonen te gelden.
Waterveiligheid	0	Bestemming en inrichting blijft ongewijzigd, dus er zijn geen maatregelen of investeringen nodig.
Economisch belang		
Waardebehoud woningen	-	Een versterking van de neerwaartse spiraal dreigt voor het park en daarmee waardevermindering voor de woningen.
Relatie met woonvisie	0	Geen direct (administratief) effect, op termijn ontstaat mogelijk een woningvraag door vertrekkende bewoners uit de parken.
Effecten lokale economie	-	Geleidelijke daling bezettingsgraad en risico op oneigenlijk gebruik hebben op termijn negatief effect op bestedingen de lokale economie.
Kosten beheer & onderhoud	0	Geen ingrepen nodig, maar risico op vermindering van het draagvlak voor adequaat beheer vanuit VvE door leegstand en oneigenlijk gebruik.

Ruimtelijk belang		
Landschappelijke kwaliteit	-	Geen investeringen in de parken. Door onduidelijk toekomstperspectief, blijven investeringen in infrastructuur en groen uit.
Planologische haalbaarheid	++	Geen planologische wijziging nodig.
Inrichting parkinfrastructuur	0	Infrastructuur blijft ongewijzigd; passend bij bestemming en huidig gebruik.
Inrichting voorzieningen	0	Geen nieuwe of verbeterde voorzieningen nodig. Voorzieningen passend bij bestemming en wensen huidige bewoners; geen grote investeringen te verwachten.
Bouwtechnisch belang		
Bouwtechnische kwaliteit woningen	0	Bouwtechnische kwaliteit voldoet voor logiesfunctie.
Beeldkwaliteit woningen	-	Geen fysieke ingrepen, door ontbrekend wenkend marktperspectief blijven investeringen uit en groot risico op verpaupering.

3.3.2 Tweedewoningenpark De Bilderhof

De consument voor een tweede woning stelt hoge eisen aan de omgevingskwaliteit. In het scenario wordt ingezet op een verbeterslag van het entreegebied en het benutten van ‘lege’ plekken op het park. Het scenario omvat de volgende ingrepen:

a. Herstructurering entreegebied (parkeren, afvalinzameling) (++)
Het entreegebied wordt geherstructureerd, dit gaat ten koste van de lege percelen aan de zuidrand. De afvalinzameling wordt verplaatst naar de zuidrand en ingepast met groen. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor de aanleg van een parkeerplaatsen, het huidige aantal wordt uitgebreid van 60 naar circa 75 parkeerplaatsen (gemiddeld 1,75 pp / wo).

b. Extra kavel aan de dijk (0)
Bij het entreegebied wordt een extra kavel voor een recreatiewoning (incl. oprit) gemaakt met oriëntatie op en ontsluiting vanaf de dijk. De opbrengst is naar verwachting groter dan de benodigde investeringen.

c. Versterken open middengebied (+)
De centrale open zone in het park (deel boven Betuwelijn) is een belangrijke kwaliteit. Het gebied wordt ruimtelijk en functioneel versterkt door de openheid te waarborgen, zichtlijnen naar buiten te creëren en het realiseren van extra aanlegplekken (verhuur of grote boten die niet bij alle huisjes kunnen komen), speeltuin, ontmoetingsplek etc.

d. Ontwikkelplekken benutten / kavels samenvoegen (0)
De lege plekken met ontwikkelpotentie op het park, zoals een open plek aan de buitenrand en het eilandje, kunnen worden benut voor nieuwe recreatiewoningen. Het betreft bouwtitels die vrij komen door herinrichting van het entreegebied of door het samenvoegen van minder courante percelen. De kavels aan de noordoostkant zijn de minst courante kavels vanwege de geringe omvang en de ingesloten richting. Hier kunnen kavels eruit gehaald worden om buurkavels te vergroten. Deze investeringen kunnen naar verwachting kostenneutraal of met netto opbrengst uitgevoerd worden.



Figuur 3.6: Tweedewoningenpark De Bilderhof

Beoordeling

Het scenario vraagt om fysieke investeringen in het park, die deels gecompenseerd moeten worden door opbrengsten uit betere verkoopbaarheid (hogere prijzen) of nieuwe kavels. Beleidsmatig gezien lijkt dit een aantrekkelijke optie, want indien deze opzet slaagt, is het resultaat over de hele linie positief. Maar hier wringt de schoen: Wie gaat de benodigde investeringen doen? En is daar een verdienmodel aan te koppelen? De enige partij die dit kan doen zijn de gezamenlijke bewoners als eigenaar van de kavels en infrastructuur. Deze optie is niet reëel, omdat dit scenario inhoudt dat de meerderheid van de leden het park zal moeten verlaten. Voor een externe ontwikkelaar staat het opkopen van alle gronden en (deel van) de woningen niet in verhouding tot de potentiële opbrengsten. De ontwikkelende partij zal de investeringen moeten doen, terwijl de opbrengsten (grond- en woningwaarde) primair bij de bestaande eigenaars terecht komen. Kortom, dit scenario is vanuit ontwikkeloogpunt niet haalbaar.

In bijlage 4 staat een uitgebreide analyse over toeristisch-recreatieve ontwikkelpotenties van de beide recreatieparken door het onafhankelijke adviesbureau ZKA Advies.

tabel 3.6: Beoordeling scenario "Tweedewoningenpark De Bilderhof"

Beoordelingscriteria	score	Toelichting
Leefbaarheid		
Voorkomen leegstand en oneigenlijk gebruik	-	Duidelijkheid wordt geboden, maar de verkoopbaarheid is onzeker; dit geeft risico's op leegstand in het transformatieproces.
Toezicht en sociale controle	-	Risico, want scenario vereist groot deel nieuwe bewoners met recreatief gebruik en is sterk afhankelijk van de bezettingsgraad van de parken.
Veiligheid		
Openbare orde	0	Risico op ongewenst gebruik bij slechte verkoopbaarheid en dus lage bezettingsgraad van de parken.
Brandveiligheid	0	Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn door de brandweer getoetst op recreatiefunctie; deze functie wordt hersteld.
Waterveiligheid	+	Bestemming verandert niet, de beperkte herinrichting lijkt inpasbaar in normen waterschap; maatregelen nodig bij toename verharding.
Economisch belang		
Waardebehoud woningen	-	Onzeker. De verwachting is dat de investeringen onvoldoende zullen voor een daadwerkelijke nieuwe impuls aan de verkoop als recreatiewoning.
Relatie met woonvisie	0	Het scenario leidt tot een woningvraag elders binnen of buiten de regio door vertrekkende bewoners van de parken
Effecten lokale economie	-	Door extensiever gebruik van de woningen (geen permanente bewoning) zullen bestedingen afnemen. Investering in de parkstructuur kan een eenmalige impuls opleveren.
Kosten beheer & onderhoud	0	Risico op kwaliteitsverlies; zijn recreatieve bewoners bereid eenzelfde investering te doen in het beheer van het park?
Ruimtelijk belang		
Landschappelijke kwaliteit	0	Door de investeringen in de (groene) uitstraling van het park neemt de kwaliteit toe. Bij moeilijke verkoopbaarheid risico op leegstand en verpaupering.
Planologische haalbaarheid	+	Voor het mogelijk maken van alle maatregelen in het scenario is een nieuw bestemmingsplan nodig; geen knelpunten verwacht op het gebied van wet- en regelgeving.
Inrichting parkinfrastructuur	+	Gerichte investeringen worden gedaan om de parkinfrastructuur en uitstraling daarvan beter aan te laten sluiten bij wensen consument.
Inrichting voorzieningen	+	Gerichte investeringen worden gedaan in extra voorzieningen en de kwaliteit van de voorzieningen.
Bouwtechnisch belang		
Bouwtechnische kwaliteit woningen	0	Bouwtechnische kwaliteit voldoet voor logiesfunctie.
Beeldkwaliteit woningen	0	Het effect op de beeldkwaliteit van de woningen is afhankelijk van het succes van het parkconcept. Bij stagnerende verkoop is er risico op verpaupering.

3.3.3 Buurtschap De Bilderhof

Het uitgangspunt van het scenario buurtschap is om, analoog aan de wens van de bewoners, zo dicht mogelijk bij de huidige bebouwings- en kavelstructuur van het park te blijven. De fysieke ingrepen in dit scenario hebben betrekking op maatregelen, die nodig zijn vanwege wettelijke en beleidsmatige vereisten in het kader van een herbestemming tot wonen. Het scenario bestaat uit maatregelen om aan de richtlijnen te voldoen met behoud van de bestaande bebouwings- en kavelstructuur.

Op het niveau van de woning zijn dat de vereisten die het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 stelt. Voor een eventuele herbestemming van de woningen in een nieuw bestemmingsplan zullen alle woningen getoetst moeten worden aan het Bouwbesluit. Belangrijk aandachtspunt is dat de

woningen naar aard en omvang hun kleinschalige karakter behouden. De maximale oppervlakte en/of volume wordt in het bestemmingsplan begrensd.

Op parkniveau gaat het om de inrichting van de infrastructuur, de brandveiligheidsvereisten en parkeerrichtlijnen:

- Het scenario gaat er vanuit dat de parkinfrastructuur en gezamenlijke ruimtes in eigendom en beheer van de VvE blijven. Hierdoor is aanpassing naar de gemeentelijke normen en richtlijnen conform het Handboek Openbare Werken niet nodig.
- De gemeente Giessenlanden hanteert, vanwege het relatief hoge autobezit in de gemeente, een richtlijn van 2,4 parkeerplaats per woning bij de inrichting van nieuwe woongebieden. Op De Bilderhof wordt deze norm niet gehaald; echter er is in de huidige situatie geen parkeerproblematiek. Het is voorstelbaar dat in de toekomst meer parkeerplaatsen nodig zijn (twee auto's per huisje of meer huisjes die permanent bewoond worden). Het is de verantwoordelijkheid van de VvE hiervoor voldoende parkeerruimte op het park beschikbaar te hebben, zodat geen parkeeroverlast op de Neerpolderseweg ontstaat. Hiertoe zal een ruimtereservering voor extra parkeerplaatsen aangewezen worden en afspraken vastgelegd worden in welke situatie daar gebruik van gemaakt moet worden. De braakliggende kavels aansluitend aan het parkeerterrein lijken de meest voor de hand liggende locatie om aan te wijzen als ruimtereservering voor extra parkeerplaatsen.
- De Handleiding Bluswatervoorzieningen van de NVBR bevat richtlijnen omtrent bluswatervoorzieningen en de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Door de unieke opzet van het park is de aanbevolen afstand van opstelplaats brandweerauto tot de woningen te groot. Het is onmogelijk wegen aan te leggen die voldoen aan de brandweerrichtlijnen zonder het unieke karakter van het park De Bilderhof aan te tasten. Uit het advies van de Veiligheidsregio d.d. 8 juli 2016 (zie bijlage 2) blijkt dat de huidige situatie met een ringleiding ook bij een herbestemming een adequaat veiligheidsniveau garandeert. De brandweer adviseert aandacht te besteden aan de inrichting van het park. De ruimte tussen de verschillende huizen moet vrij zijn van materialen die brandoverslag bevorderen.

Het scenario bestaat hiermee uit de volgende ingrepen:

- *Herstructurering entreegebied (parkeren, afvalinzameling) (++)*
  Het entreegebied wordt geherstructureerd vergelijkbaar met de wijze waarop dit in het recreatiescenario is weergegeven. Door herstructurering van het parken en aandacht voor groen en beeldkwaliteit wordt de aanblik van het park vanaf de Neerpolderseweg sterk verbeterd. Hierbij zal aandacht zijn voor de zichtlijnen naar riviertje de Giessen.
- *Bewaken (brand)veiligheidsniveau (0)*
  Structurele voorlichting over het voorkomen van brandoverslag d.m.v. afstanden tussen aanbouwtjes, geen grote coniferen tussen gebouwen, etc.



figuur 3.7: Buurtschap De Bilderhof

Beoordeling

Het scenario Buurtschap is een kansrijk toekomstperspectief. Immers bij een woonfunctie kunnen de bestaande bewoners op het park blijven wonen en nemen de verkoopwaarde en -mogelijkheden van de woningen toe. Investeringen zijn noodzakelijk om te voldoen aan de eisen vanuit toegankelijkheid, brandveiligheid en parkeren. Uit overleg met brandweer en verkeerskundig blijken deze ingrepen relatief beperkt van aard te kunnen zijn. De VvE zal deze kosten op zich nemen, aangezien ze onderdeel uitmaken van een toekomstperspectief voor henzelf op het park. Voor het toekomstperspectief is wijziging of afwijking van het vigerende beleid noodzakelijk.

tabel 3.7: Beoordeling scenario Buurtschap De Bilderhof

Beoordelingscriteria	Score	Toelichting
Leefbaarheid		
Voorkomen leegstand en oneigenlijk gebruik	++	Verruiming gebruiksmogelijkheden geeft huidige bewoners zekerheid en verhoogt de verkoopbaarheid; daarmee wordt het risico op leegstand sterk beperkt.
Toezicht en sociale controle	+	Bestaande bewoners verenigd in de VvE mogen blijven en zullen gemotiveerd zijn de kwaliteit te bewaken.

Veiligheid		
Openbare orde	++	Positief door verhoging bezettingsgraad en duidelijkheid functie.
Brandveiligheid	0	Brandweer geeft aan dat huidige veiligheidsniveau ook volstaat bij herbestemming tot wonen.
Waterveiligheid	0	Waterveiligheid vormt geen obstakel voor bestemmingswijziging; bij extra verharding mogelijk maatregelen nodig.
Economisch belang		
Waardebehoud woningen	+	Wijziging bestemming naar wonen geeft stimulans aan waarde van de woningen.
Relatie met woonvisie	-	Woningen met woonbestemming én recreatief gebruik lijkt ten koste te gaan van het totale aantal woningen dat binnen de regio mag worden gebouwd; kleinere woningen op vrije kavel lijkt een aanvullend marktsegment.
Effecten lokale economie	+	Toename bestedingen door hogere bezettingsgraad en duidelijkheid over toekomst
Kosten beheer & onderhoud	+	Dat is geborgd, door VvE (en huidige leden daarvan) verantwoordelijk blijven en door waardeontwikkeling woningen meer financiële armslag hebben
Ruimtelijk belang		
Landschappelijke kwaliteit	+	Investeringen in groen en parkeren verbeteren uitstraling van het park
Planologische haalbaarheid	-	Geen onoverkomelijke knelpunten verwacht qua wet- en regelgeving lijkt het mogelijk. Strijdigheid met provinciaal beleid kan blokkade opleveren.
Inrichting parkinfrastructuur	+	Geen herinrichting noodzakelijk. Kwaliteitsslag entreegebied.
Inrichting voorzieningen	0	Voorzieningen voldoen aan wensen huidige bewoners
Bouwtechnisch belang		
Bouwtechnische kwaliteit woningen	0	Woningen moeten voldoen aan Bouwbesluit bestaande bouw 2012; praktijk wijst uit dat dit meestal zo is of met beperkte ingrepen kan worden bereikt.
Beeldkwaliteit woningen	+	Duidelijkheid over de toekomst kan bewoners bewegen te investeren in hun woningen.

3.4 Conclusies scenariostudie

In tabel 3.8 zijn de beoordelingen van de scenario's op de door de gemeente formuleerde deelbelangen samengevoegd. Dit leidt per deelbelang tot de volgende conclusies:

- Vanuit het deelbelang leefbaarheid heeft het scenario Buurtschap een duidelijke voorkeur, omdat het een aantrekkelijk toekomstperspectief biedt voor de huidige eigenaren, die nauw bij het park zijn betrokken. Het nulscenario en het scenario tweedewoningenpark geven risico's op leegstand en oneigenlijk gebruik met alle negatieve effecten voor de leefbaarheid van dien.
- In het verlengde hiervan scoort het scenario Buurtschap ook vanuit het aspect openbare orde het beste vanwege het toekomstperspectief voor de huidige, betrokken bewoners. Vanuit het deelbelang veiligheid voldoen alle scenario's op de aspecten brand- en waterveiligheid. Hiertoe zijn voor het scenario buurtschap op De Giessenburg beperkte ingrepen nodig die zorgen voor betere brandveiligheid.
- Vanuit het economisch belang is het scenario Buurtschap het aantrekkelijkst, omdat het zorgt voor een goede bezetting, waardebehoud van de woningen en behoud van huidige beheerstructuur. Bij de andere toekomstscenario's is het toekomstbeeld onduidelijker en met risico's omgeven.
- Ruimtelijk-planologisch bezien sluit het scenario tweedewoningenpark het beste aan bij de beleidsambities vanuit de overheid. In het nulscenario dreigt voortzetting van de

neerwaartse spiraal te zorgen voor negatieve landschappelijke effecten. Voor het scenario Buurtschap is een beleidswijziging of -afwijking vanuit de gemeente en de provincie nodig.

- Vanuit bouwtechnisch belang heeft het scenario Buurtschap de voorkeur, omdat in dit scenario eigenaren een duurzaam toekomstperspectief hebben binnen het huidige gebruik. Zij zullen geneigd zijn te investeren in hun woning. De gedateerde stacaravans zullen naar verwachting worden vervangen door woningen.

Samenvattend, het scenario buurtschap komt uit de vergelijking naar voren als het voorkeursscenario. Bij het "nulscenario" blijft de mismatch tussen bestemming en gebruik bestaan met grote risico's op het doorzetten van de neerwaartse spiraal van slechte verkoopbaarheid, leegstand, oneigenlijk gebruik en verpaupering. Het recreatiescenario is vanuit ontwikkeloogpunt niet haalbaar, omdat de verhouding tussen benodigde investeringen en te verwachten opbrengsten niet in balans is. Bovendien vallen de opbrengsten uit de verkoop van woningen niet toe aan een eventuele externe investeerder. Het scenario Buurtschap biedt voor beide parken het beste en meest duurzame toekomstperspectief. Het sluit aan bij het huidig gebruik en beide parken zijn met relatief beperkte ingrepen passend te maken aan de richtlijnen die gesteld worden aan een (permanente) woonfunctie. De door de VvE's voorgestelde verbeteringsmaatregelen dragen bovendien gericht bij aan het oplossen van actuele knelpunten en een verdere verbetering van de omgevingskwaliteit.

tabel 3.8: Overzichtsmatrix beoordeling toekomstscenario's

Beoordelingscriteria	De Giessenburg			De Bilderhof		
	Nul	Recreatie	Buurtschap	Nul	Recreatie	Buurtschap
Leefbaarheid						
Voorkomen leegstand en oneigenlijk gebruik	--	-	++	--	0/-	++
Toezicht en sociale controle	-	-	+	-	-	+
Veiligheid						
Openbare orde	-	0	++	-	0	++
Brandveiligheid	0	+	+	0	0	0
Waterveiligheid	0	+	0	0	+	0
Economisch belang						
Waardebehoud woningen	-	-	+	-	-	+
Relatie met woonvisie	0	0	-	0	0	-
Effecten lokale economie	-	-	+	-	-	+
Kosten beheer & onderhoud	0	0	+	0	0	+
Ruimtelijk belang						
Landschappelijke kwaliteit	-	0	0	-	0	+
Planologische haalbaarheid	++	+	-	++	+	-
Inrichting parkinfrastructuur	0	+	+	0	+	+
Inrichting voorzieningen	0	+	0	0	+	0
Bouwtechnisch belang						
Bouwtechnische kwaliteit woningen	0	0	0	0	0	0
Beeldkwaliteit woningen	-	0	+	-	0	+

4 Toekomstvisie

4.1 Unieke buurtschappen

Op basis van deze toekomstvisie kunnen beide parken zich ontwikkelen tot twee unieke buurtschappen in de gemeente Giessenlanden. Het kleinschalige en parkachtige karakter van de buurtschappen blijft conform de wens van de huidige gebruikers in tact; de woning behouden hun huidige omvang en karakteristiek. Het nieuwe bestemmingsplan en de statuten van de VvE's zien hierop toe.

Het unieke aan de buurtschappen is hun zelfredzaamheid. Zij hebben de openbare ruimte in gezamenlijk eigendom en zijn in grote mate zelf verantwoordelijk voor de voorzieningen in hun buurtschap. Via een VvE onderhouden zij zelf de wegen, de parkeerplaatsen, het groen, de riolering (rioolputten en pompen), de centrale nutsvoorzieningen/ leidingen en de afvalinzameling. Voor al deze taken doen zij geen beroep op de (gemeentelijke) overheid[2]. Een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente is de borging van de beschikbaarheid, kwaliteit en veiligheid van de voorzieningen en het beheer daarvan. Hierover zullen gemeente en VvE's afspraken maken.

Naast het structureel adequaat beheren van de beide parken, bevat de toekomstvisie ook investeringen door de beide VvE's in de parken om de omgevingskwaliteit structureel te verhogen. De VvE's nemen hiermee een centrale op rol zich in de doorontwikkeling van de parken tot aantrekkelijke, kleinschalige en zelfredzame buurtschappen. De fysieke maatregelen zullen door de VvE's worden uitgewerkt en uitgevoerd in een investeringsplan voor de komende jaren. De beide VvE's hebben de bereidheid aangegeven substantiële investeringen te doen in structuurversterking en kwaliteitsverbetering van de beide parken. De door hen voorziene maatregelen en de bijbehorende investeringen zijn opgenomen in investeringsplannen. Beide parken gaan nu uit van een investeringsbedrag van circa € 500.000 euro. In investeringsvisies hebben de VvE's op hoofdlijnen beschreven welke maatregelen en investeringen zij willen gaan nemen. De investeringsvisies treft u in bijlage 3.

Publiek- en privaatrechtelijke borging

De ruimtelijke kaders, de te nemen maatregelen en de rol- en taakverdeling bij de uitvoering daarvan worden publiekrechtelijk (bestemmingsplan) en privaatrechtelijk (overeenkomst gemeente en VvE) geborgd.

In het bestemmingsplan worden planregels opgenomen over de ruimtelijke randvoorwaarden, zoals bouwvlak, maximale oppervlakte en omvang (gebaseerd op huidige maten) en beeldkwaliteit van de woningen.

In anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de beide VvE's zullen afspraken worden gemaakt over de uitvoering, financiering en borging van het uitvoeringsplan, waaronder in ieder geval:

- afspraken over uitvoering en financiering van de in het investeringsplan opgenomen maatregelen op het park door de VvE;

[2] In bijlage 3 vindt u een overzicht van de investeringen die de VvE's doen in het structureel beheer en onderhoud van hun park.

- borging van eisen en randvoorwaarden die gemeente stelt aan de uit te voeren maatregelen door de VvE;
- borging van de uitvoering van de maatregelen aan de woningen voortvloeiend uit de toetsing op het Bouwbesluit 2012;
- afspraken over het gebruik en structureel beheer van de openbare ruimte en voorzieningen door de VvE's;
- kostenverhaal van de door de gemeente gemaakte (plan)kosten;
- afspraken over administratieve verwerking van het gebruik als woning in de gemeentelijke basisadministratie (GBA).

4.2 Functieverruiming en gemeentefinanciën

Functieverruiming op de recreatieparken heeft financiële effecten voor de gemeente. De relevante inkomsten en uitgaven bestaan in hoofdlijnen uit de kosten voor beheer en onderhoud van infrastructuur en voorzieningen, belastinginkomsten en uitkeringen uit het gemeentefonds. De directe effecten hebben we getracht - ondanks alle onzekerheden en in afstemming met de afdeling financiën van de gemeente Giessenlanden - globaal te kwantificeren (orde van grootte) op basis van kengetallen en actuele tarieven.

Herbestemming van De Giessenburg en De Bilderhof ten gunste van wonen levert voor gemeente extra inkomsten uit OZB en Gemeentefonds op (zie tabel 4.1). De kosten voor beheer en onderhoud blijven gelijk en beperkt; de VvE's blijven hiervoor financieel verantwoordelijk. Onderstaande berekening is bedoeld om een gevoel te krijgen bij de mogelijke financiële gevolgen en nadrukkelijk niet als kosten-batenanalyse.

Tabel 4.1: Eerste oriëntatie op financiële effecten van functieverruiming voor gemeente

Jaarlijkse kosten- en opbrengsten voor de gemeente	Effect op gemeentelijke inkomsten
Kosten	
Beheer en onderhoud wegen	+ € 0,00
Beheer en onderhoud verlichting	+ € 0,00
Beheer en onderhoud groenvoorziening	+ € 0,00
Beheer en onderhoud nutsvoorzieningen	+ € 0,00
	+ € 0,00
Opbrengsten	
Gemeentefonds: effect inwoners [1)]	+ € 11.000
Gemeentefonds: effect woningen [2)]	+ € 12.000
Onroerende Zaak Belasting [3)]	+ € 1.500
Forensenbelasting [4)]	- € 0
Toeristenbelasting	*n.v.t.*
	+ € 24.500
Saldo (extra opbrengsten – extra kosten)	**+/- € 24.500**

1) Uitgaande van 50 extra inwoners
2) Uitgaande van (administratief) 94 extra woningen
3) Schatting uitgaande van gemiddeld 10% waardestijging en besef dat extra inkomsten OZB deels gecompenseerd door lagere uitkering Gemeentefonds
4) Gemeente Giessenlanden kent geen forensenbelasting

5 Uitvoeringsstrategie

5.1 Strategie op hoofdlijnen

Om de beoogde functieverruiming op De Giessenburg en De Bilderhof mogelijk te maken, zal de toekomstvisie nader uitgewerkt worden in concrete uitvoeringsplannen. Het verruimde planologische kader wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. De borging van de uitvoering en financiering van de beoogde maatregelen wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de VvE's en de gemeente. De uitvoeringstrategie bestaat hiermee uit drie fasen:

1. Van visie naar uitvoeringsplan; een fase van uitwerking en onderzoek
2. Vastleggen van uitvoeringsplan in bestemmingsplan en overeenkomst
3. Uitvoeren van de maatregelen conform het uitvoeringsplan

Tabel 5.1 toont de uitvoeringsstrategie op hoofdlijnen, inclusief rolverdeling tussen gemeente en VvE en een planning op hoofdlijnen, uitgaande van een start op 1 januari 2017. De planning gaat uit van een nieuw vastgesteld bestemmingsplan voor beide parken medio 2018. Fase 1 en 2 lichten we hieronder nader toe.

Tabel 5.1: Uitvoeringsstrategie herbestemming recreatieparken

Werkzaamheden	VvE	Gemeente	Planning
Fase 1 Uitwerking toekomstvisie			
Detaillering toekomstvisie per park			Q1 2017
Verdiepend omgevingsonderzoek (ecologie, milieu, water)			Q1-Q2 2017
Uitwerking maatregelen en bijbehorende kosten			
• Brandveiligheid			Q1-Q2 2017
• Verkeer en parkeren			Q1-Q2 2017
• Voorzieningen			
• Infrastructuur			
Toetsing op bouwbesluit			Q2 2017
Resultaten verwerken in uitvoeringsplan			Q2 2017
Fase 2 Vastleggen uitvoeringsplan			
Vertaling visie in voorontwerpbestemmingsplan			Q3 2017
Inspraak en overleg			Q4 2017
Opstellen en sluiten anterieure overeenkomst			Q2-Q4 2017
Vaststellen ontwerp bestemmingsplan door College B&W			Q1 2018
Zienswijzen en overleg			Q2 2018
Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad			Q3 2018
Fase 3 Uitvoering maatregelen			>Q4 018

Afstemming met provincie Zuid-Holland

Parallel aan deze uitvoeringsstrategie loopt het traject met de provincie. Voor de beoogde herbestemming tot buurtschap is nodig dat PS de locatie van de recreatieparken opneemt op de zogenaamde '3ha-kaart' in de Verordening Ruimte. Een uitgangspunt en onderdeel van de uitvoeringsstrategie is dat PS in 2017 de Verordening Ruimte herziet en de locatie van de recreatieparken hierin opneemt.

5.2 Fase 1: Uitwerking toekomstvisie tot een plan

Doel
De vastgestelde toekomstvisie uitwerken en nader detailleren, zodat het de basis kan vormen voor een goede planologische regeling en afspraken over de uitvoering van benodigde maatregelen.

Werkzaamheden
- Detaillering toekomstvisie per park naar uitvoerings- en investeringsplan(nen)
- Verdiepend omgevingsonderzoek (ecologie, milieu, water, etc.) in het kader van het bestemmingsplan)
- Uitwerking maatregelen en bijbehorende kosten:
    - Brandveiligheid (ringleiding)
    - Verkeer en parkeren
    - Voorzieningen (spelen, afval, etc.)
    - Infrastructuur
- Toetsing op Bouwbesluit 2012 (bestaande bouw) voor alle woningen
- Toetsing uitvoeringsplan(nen) bij gemeente, verenigingen van eigenaren, bestuursorganen en overige belanghebbenden.

Rol- en taakverdeling bij uitvoering
De VvE's zijn verantwoordelijk voor de detaillering en uitwerking van de toekomstvisie naar concrete maatregelen in een uitvoerings- en investeringsplan. Parallel start de gemeente de voorbereidingen op voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, onder meer door de uitvoering van het benodigde omgevingsonderzoek (kosten VvE's). De VvE's laten de woningen toetsen aan het Bouwbesluit en nemen eventueel benodigde maatregelen op in het uitvoeringsplan. Het uitvoeringsplan wordt voorgelegd aan de ALV's van de VvE's en het College van B&W.

5.3 Fase 2: Uitvoeringsplan vastleggen

Doel
Planologisch en juridisch verankeren van het uitvoeringsplan.

Werkzaamheden
- De toekomstvisie en het uitvoeringsplan vertalen in een (voor)ontwerp)bestemmingsplan
- Afgesproken maatregelen en de uitvoering daarvan vertalen in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en beide VvE's
- Sluiten van de anterieure overeenkomst tussen VvE's en het College van B&W
- Doorlopen van de planologische procedure:
    - Vrijgave ontwerpbestemmingsplan voor inspraak door B&W
    - Zienswijze periode en overleg met adviesorganen
    - Vaststellen bestemmingsplan door de gemeenteraad

Rol- en taakverdeling
In deze fase voert de gemeente de regie over de bestemmingsplanprocedure. VvE's en gemeente maken samen afspraken over de uitvoering van de maatregelen uit het uitvoeringsplan in de anterieure overeenkomst.

Bijlage 1: Ontstaansgeschiedenis parken

Bijlage 1: Ontstaansgeschiedenis parken

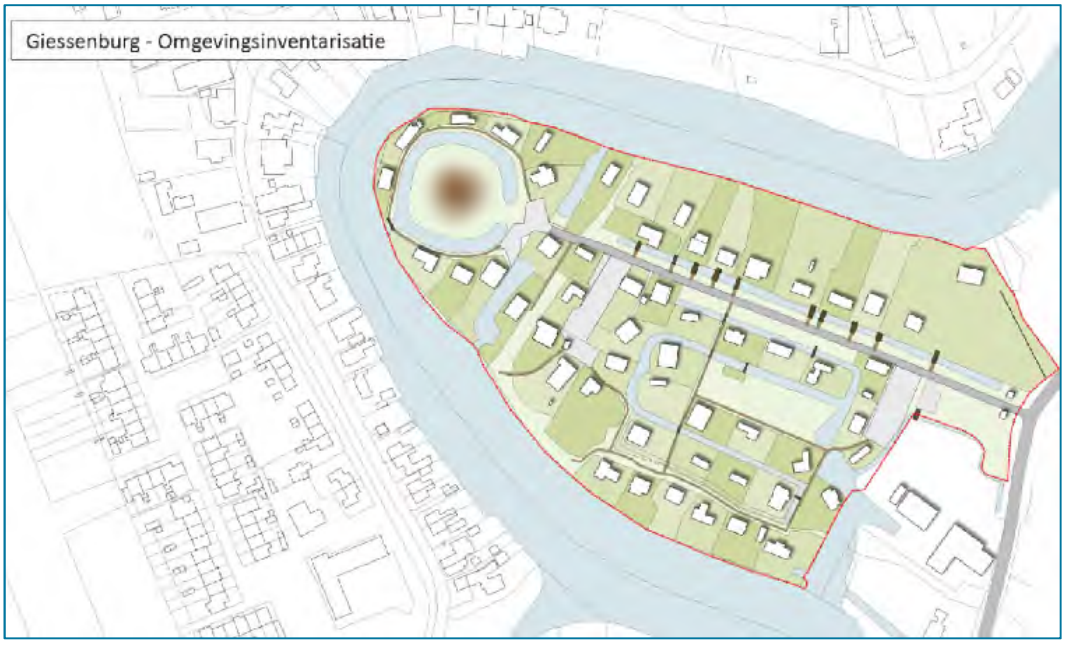
De Giessenburg en De Bilderhof zijn recreatieparken gelegen aan de oostelijke oever van riviertje de Wijde Giessen en ontsloten vanaf de Neerpolderseweg. Beide parken zijn vijftig tot zestig jaar geleden ontstaan als kampeerterrein (De Giessenburg) en chaletpark (De Bilderhof).

Geschiedenis 'De Giessenburg'

In 1958 ziet de heer Meijwaard het terrein waarop later De Giessenburg gerealiseerd wordt en in 1960 wordt het park geopend. In de loop der jaren bouwt de heer Meijwaard houten recreatiewoningen en legt wegen en verlichting aan. In 1964 wordt een kantine gebouwd en geopend.

In de jaren '70 gaat het beheer van De Giessenburg over van de heer Meijwaard naar de heer Teeuw en worden overwegend bruine, houten stacaravans geplaatst. Het bos op De Giessenburg moet behouden blijven en het wordt verboden het park commercieel te exploiteren.

In 1985 wordt een bewonersvereniging op De Giessenburg opgericht in reactie op het te koop aanbieden van het park door de toenmalige eigenaar. Datzelfde jaar koopt de heer Teeuw het park. De bewonersvereniging blijft bestaan om de gezamenlijke belangen van bewoners te behartigen. In 1995 koopt de bewonersvereniging park De Giessenburg. Op 1 april 1995 draagt de heer Teeuw het park over aan de eigenaren van de recreatiewoningen op De Giessenburg.



Geschiedenis De Bilderhof

In 1967 pacht de heer Meijwaard voor de duur van 99 jaar de grond waarop later De Bilderhof ontwikkeld wordt. In september 1968 geeft de provincie Zuid-Holland een vergunning af voor de realisatie van het recreatiepark. Midden jaren '80 begonnen de eerste recreanten hun woning permanent te bewonen. In de loop der jaren zijn steeds meer recreatiewoningen permanent bewoond geraakt. In 1984 is de bewonersvereniging De Bilderhof opgericht.

In 1991 verwierven de eigenaren van recreatiewoningen het eigendom over het park. Opstallen en ondergronden werden eigendom van de eigenaren van recreatiewoningen. De overige gronden, een gedeelte van het parkeerterrein, de paden op De Bilderhof, etc. werden eigendom van de bewonersvereniging.

Nadat De Bilderhof in eigendom van de eigenaren van recreatiewoningen en de bewonersvereniging was gekomen, bleek dat het tracé van de Betuwelijn het park zou doorsnijden. Om de aanleg van de Betuwelijn onder het park mogelijk te maken werden de bewonersvereniging De Bilderhof en zeven individuele woningeigenaren onteigend. Om de tunnel voor de Betuwelijn onder De Bilderhof te graven en te realiseren, werd het park in tweeën gedeeld. Na realisatie van de tunnel heeft de NS mede zorggedragen voor herinrichten van de gronden van de bewonersvereniging, de herinrichting van infrastructuur op De Bilderhof, de aanleg van een nieuw parkeerterrein en het aanbrengen van nieuwe nutsvoorzieningen. Ook konden vijf van de zeven onteigende woningen opnieuw gebouwd worden. Voor twee woningen was definitief geen plek meer. De herinrichting is in 2003 voltooid en in 2015 zijn de laatste gronden notarieel overgedragen van de NS naar de bewonersvereniging.

Momenteel beschikt De Bilderhof over 43 woningen op 44 kavels, nog één kavel behorend bij de Bilderhof is na aanleg van de Betuwelijntunnel onbebouwd en zonder eigenaar gebleven. Met alle veranderingen door de aanleg van de Betuwelijn is de horecagelegenheid die het park bezat (kantine en een restaurant met bowlingbaan) verloren gegaan en niet meer teruggekomen.

Net voor aanleg van de Betuwelijntunnel werd het elektriciteitsnetwerk gemoderniseerd. Eerder was de riolering van De Bilderhof al aangepakt, daarbij werden de septische putten vervangen door een persleidingen en pompputten. Dit rioolstelsel is aangesloten op het gemeentelijke stelsel.



Bijlage 2: Advies veiligheidsregio brandveiligheid parken bij herbestemming

Bijlage 2: Advies veiligheidsregio brandveiligheid parken bij herbestemming

veiligheidsregio ZHZ

Brandweer

Het college van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Giessenlanden
Postbus 1
4223 ZG HOORNAAR

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
-	2016/381/PG	8 juli 2016
Onderwerp	Bijlage(n)	Behandeld door
Bluswatervoorziening, bereikbaarheid en terreininrichting recreatieparken.	1.	P.J.C. Gruijthuijsen 088 6365747

Geacht college,

Gelet op uw onderzoek of de recreatieparken Bilderhof en De Giessenhof beschouwd kunnen worden als reguliere buurtschappen van uw gemeenten, heeft u de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid gevraagd advies uit te brengen met betrekking tot de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de bluswatervoorziening en terreininrichting van de genoemde recreatieparken.

De uitgangspunten die de veiligheidsregio heeft gehanteerd bij het advies zijn:

- Elk verblijfsobject gericht op overnachten wordt gezien als een afzonderlijke woning;
- Elke woning is een afzonderlijk brandcompartiment;
- De Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (Brandweer Nederland 2012) is van toepassing.

Op 10 mei 2016 heeft er een rondgang plaats gevonden met vertegenwoordigers van de gemeenten, de bewoners, de operationeel manager van de brandweer Post Giessenburg en de heer Gruijthuijsen van mijn dienst. Hierbij is het onderstaande geconstateerd.

De bereikbaarheid en bluswatervoorziening van het recreatiepark Bilderhof is voldoende. Wel moet aandacht besteed worden aan de inrichting van het park. De ruimte tussen de verschillende huizen moet vrij zijn van materialen die brandoverslag bevorderen.

De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het recreatiepark De Giessenburg moet, op grond van het Bouwbesluit 2012 artikel 6.30, lid 1, worden geregeld als voorgesteld in de bijlage. De definitieve uitvoering van de voorziening moet in nader overleg worden bepaald. Ook hier geldt dat aandacht moet worden besteed aan de inrichting en de afwezigheid van brand bevorderende materialen tussen de woningen.

Ik adviseer u om een bewustwordingstraject met betrekking tot brandveiligheid voor de beide parken te starten. Dit traject kan door de gemeente in samenwerking met het team Brand Veilig Leven van mijn dienst worden uitgevoerd. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer D. Bassa van mijn dienst. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 088-636 5767.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P. Gruijthuijsen van de afdeling Risicobeheersing van mijn dienst. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 088-636 5747.

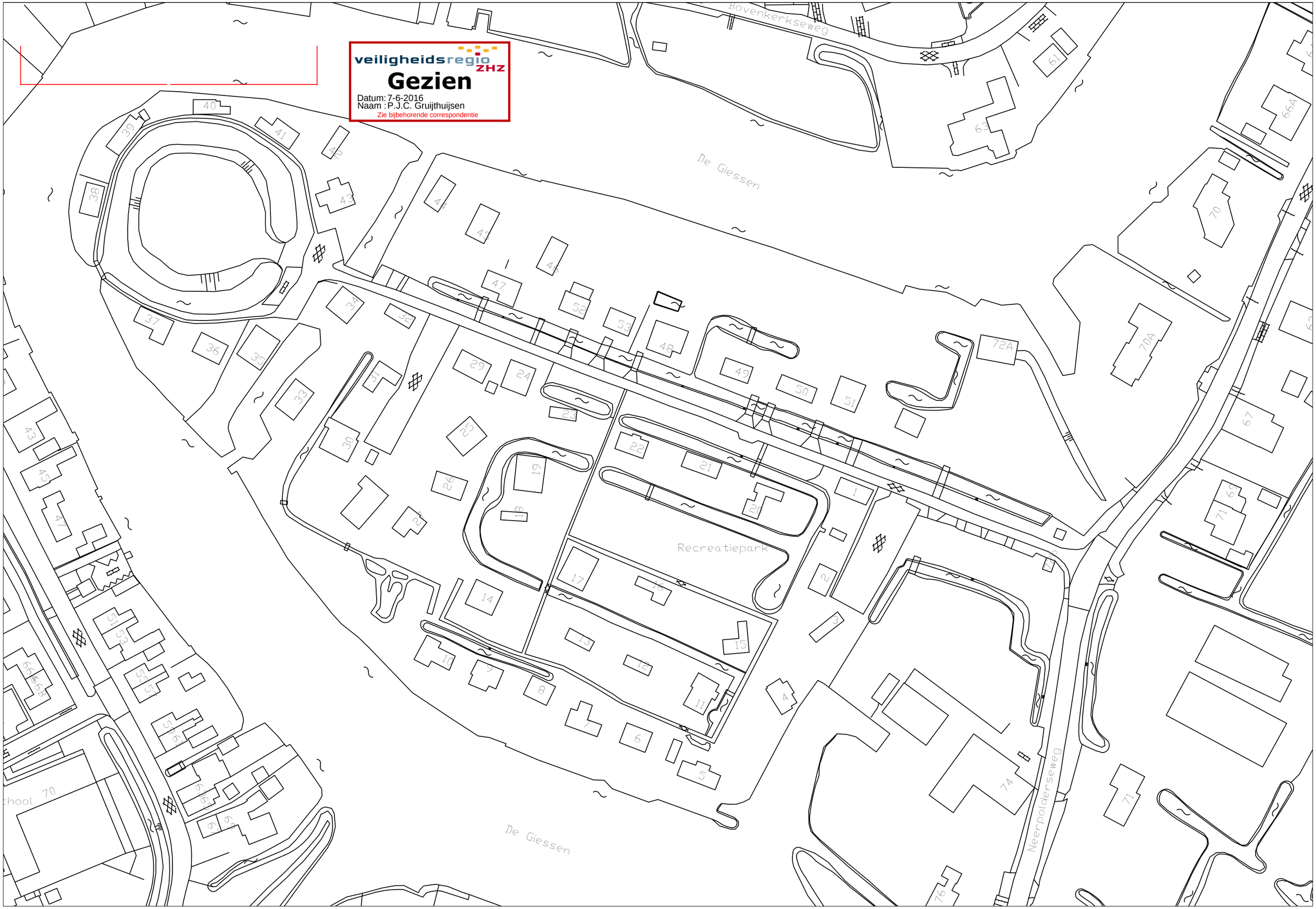
Het dagelijks bestuur van de
Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid,
namens deze,

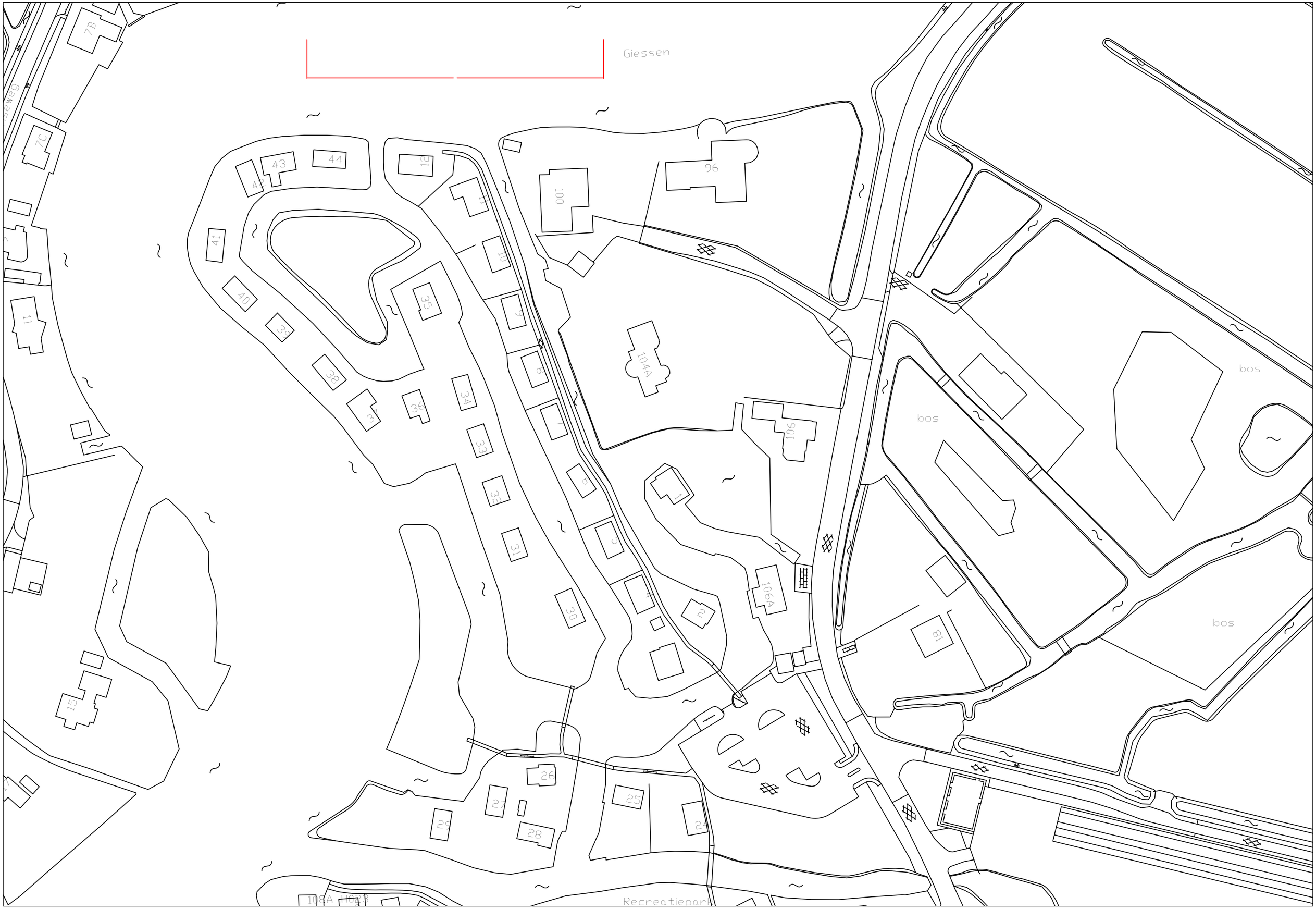
A. Slofstra
Directeur Brandweer

veiligheidsregio ZHZ

Gezien

Datum: 7-6-2016
Naam : P.J.C. Gruijthuijsen
Zie bijbehorende correspondentie




Giessen
7B
7C
sseweg
11
43
44
42
12
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
100
96
104A
106
106A
81
15
29
28
27
26
25
24
bos
bos
bos
108A
108B
Recreatiepark

Bijlage 3: Visie structureel beheer, onderhoud en investeringen De Bilderhof en De Giessenberg

Bijlage 3: Visie structureel beheer, onderhoud en investeringen De Bilderhof en De Giessenberg

Structureel beheer, onderhoud en investeringen voor Bewonersvereniging de Bilderhof en Vereniging van eigenaren de Giessenburg

Samenstelling Vereniging

De Bewonersvereniging de Bilderhof (hierna te noemen de Bilderhof) bestaat uit 44 leden en Vereniging van eigenaren de Giessenburg (hierna te noemen de Giessenburg) bestaat uit 53 leden die ieder hun eigen perceel bezitten en onderhouden.

Alle hierna te noemen zaken gelden voor beide verenigingen, tenzij anders vermeld.

De paden, parkeerplaatsen en overige grond en daarop staande bebouwing is in eigendom van de vereniging, die daar voor het onderhoud zorg draagt.

Reglementair is vastgelegd dat eigenaren hun tuinen ordentelijk dienen te onderhouden zodat geen overlast en/of gevaar voor anderen kan ontstaan. Bij verwaarlozing kan de vereniging ingrijpen en onderhoud op kosten van de eigenaar laten plaatsvinden.

Voorzieningen

De voorzieningen waarvoor de vereniging verantwoordelijk is, zijn

- Wegen , paden , parkeerplaatsen en overige grond en bruggen in eigendom van de vereniging van eigenaren .
- Bomen, planten en overig begroeiing
- Diverse leidingen, zoals water, elektra, gas en riool.
- Rioolputten en pompen.
- Bebouwingen zoals een postruimte en overige bergingen.
- Beschoeiingen
- AED

Organisatie voorzieningen

- De Vereniging is contractpartner bij de levering van gas, water en licht en bij de afvalverwerking; alle woningen beschikken over eigen meters waarbij op basis van eigen verbruik jaarlijks wordt doorberekend.
- De vereniging heeft voor Post NL één postadres. Een lid van de vereniging van eigenaren verzorgt de verdere verspreiding. Daarvoor beschikken alle eigenaren over een afsluitbare postbus in de postruimte.
- Er is een groendepot waarin iedereen zijn tuinafval kwijt kan.
- Er is een AED, waaraan een oproepsysteem gekoppeld is. Opgeleide bewoners worden verwittigd als hun hulp gevraagd is. Uiteraard wordt de opleiding up to date gehouden. De AED zelf wordt jaarlijks nagekeken en gebruiksklaar gehouden.
- Op de Giessenburg wordt 3 a 4 maal per jaar een grote vuilcontainer geplaatst waarin bewoners hun grof vuil kwijt kunnen.

- Op de Giessenburg wordt met de hovenier telkens een 3 jaren plan voor het onderhoud van bomen en struiken gemaakt. Aandacht wordt daarbij gegeven aan de vervanging door duurzame begroeiing. Het jaarlijkse onderhoud van het overig groen wordt uitbesteed.
- Op de Bilderhof is in 2012 is een bomenplan opgesteld door een extern bedrijf.
  In dit plan zijn alle soorten bomen op de Bilderhof benoemd, ook is hierin aangegeven wanneer er onderhoud wordt uitgevoerd zoals jaarlijks snoeiwerk en het kappen en herplanten van bomen.
- Op de Bilderhof is een commissie voor het onderhoud van het groen langs de paden, ieder lid heeft een gedeelte wat door hem of haar wordt onderhouden.
- Op de Giessenburg is een commissie die het lopende onderhoud en storingen aan infrastructuur voor zijn rekening neemt. Veel handwerk wordt met behulp van bewoners tot stand gebracht.

Financieel

Alle voorzieningen en onderhoud worden betaald door middel van contributie cq servicekosten van de leden.

Op de Bilderhof geschiedt dit op basis van een 5 jaarlijkse begroting. De jaarlijkse servicekosten op de Bilderhof bedragen thans € 1.000,-- dit zal de komende jaren oplopen naar € 1.200,--

Totaal is dit een bedrag van ca € 50.000,-- wat jaarlijks voor ruim 90% wordt geïnvesteerd in beheer, onderhoud en investeringen cq reserveringen op de Bilderhof.

Op de Giessenburg wordt de contributie voor een deel gebruikt voor de jaarlijkse onderhouds- en herstelkosten en voor de aanschaf van nieuwe voorzieningen. Daarnaast wordt een deel gereserveerd voor vervanging van voorzieningen op lange termijn. Met deze reservering is reeds in 2003 een aanvang gemaakt. De jaarlijkse contributie bedraagt thans € 815,-

Voor de jaarlijkse kosten en aanschaf nieuwe zaken is ca € 30.000,-- beschikbaar. Daarnaast wordt jaarlijks ca € 14.000,-- aan het reserveringsfonds toegevoegd.

Om een indruk te geven van hetgeen financieel in beide verenigingen omgaat treft u hieronder een opgave van recente aanschaffingen en investeringen aan.

Recente aanschaffingen en investeringen de Bilderhof:

- Onderhoud leidingwerk gas, elektra, water en riolering

Gemiddeld wordt hiervoor jaarlijks € 5.000,-- begroot.
In 2015 zijn over 2 grote lengtes nieuwe gasleidingen aangebracht met een grotere diameter, investering € 29.075,--.

Bij de aanleg van nieuwe leidingen worden er ook mantelbuizen geplaatst waardoor vervanging in de toekomst voordeliger kunnen worden uitgevoerd.

Voor het onderhoud van de pompputten is een jaarlijks schema.

- Onderhoud paden

Gemiddeld wordt hiervoor jaarlijks € 1.500,-- begroot.
In 2009 zijn de oude betonpaden verwijderd en vervangen door asfalt paden.

Door de wortelgroei van de grote bomen op de Bilderhof hebben de paden enorm te lijden. Met regelmaat wordt paden opnieuw geëgaliseerd en voorzien van nieuw asfalt.

In 2014 investering van € 17.303,--, in de begroting van 2017 is hiervoor € 25.000,-- opgenomen.

- Onderhoud beschoeiing

Over een lengte van ruim één kilometer is er beschoeiing aanwezig.
In de meerjaren begroting is de vervanging hiervan opgenomen, in 2010 is er € 20.000,-- en in 2011 € 43.127,-- geïnvesteerd.

Voor de jaren 2018 en 2019 staat hiervoor € 25.000,-- in de begroting opgenomen.

- Onderhoud groen

Gemiddeld wordt hiervoor jaarlijks € 6.000,-- begroot.

- Aanschaf AED

In 2014 is een AED aangekocht voor ruim € 2.000,--

- Afval beheer

In 2016 is geïnvesteerd in ondergrondse afvalcontainers, afvalscheiding van papier, glas, plastic en overige afval. Investering € 14.500,--.

Groenafval vindt plaats in een bovengrondse container. Deze staat op het parkeerterrein. Om de beeldkwaliteit van de entree op de Bilderhof te verfraaien is deze voorzien hederaschermen.

Recente aanschaffingen en investeringen de Giessenburg:

- Aankoop, plaatsing van een nieuwe elektrakoof met daarin geheel nieuwe groepenkast. (2010, €13.000,-)
- Aanschaf en aanleg van diverse zware elektrakabels ter verzwaring van ons elektranet (2011 en 2013; € 6.225,-; dit betreft alleen kabel en aansluiting; aanleg in eigen beheer)
- Aanleg van een nieuwe put voor een grotere watermeter. (2012:€ 1.000,-, alleen materiaal; aanleg in eigen beheer)
- Herstel en verbetering van (een deel van) beschoeiing (2014; € 1.000,-, alleen materiaal; aanleg in eigen beheer)
- Digitale elektrameters in iedere woning (2011;€ 2.000,-)
- Aanschaf AED (2011; € 2.300,-)
- Bewegwijzering op advies brandweer en ambulancediensten (€ 3.600,-; alleen materiaal, plaatsing in eigen beheer)

Toekomstige aanschaffingen en investeringen:

- Aanleg van vier ondergrondse vuilcontainers waardoor papier, glas , plastic en restafval gescheiden kunnen worden verwerkt. Kosten ca 14 a 15.000
- Aanleg glasvezelkabel (Bilderhof en de Giessenburg)

Bijlage 4: Advies ZKA over recreatieve potenties De Giessenburg en De Bilderhof

Bijlage 4: Advies ZKA over recreatieve potenties De Giessenburg en De Bilderhof

De Giessenburg en De Bilderhof
Quickscan haalbaarheid recreatieve exploitatie





Rapportage in opdracht van
Gemeente Giessenlanden

Oktober 2016

Projectnummer 16.096

ZKA Consultants
Biesbosweg 16c
5145 PZ Waalwijk
Tel. 088-2100250
e-mail: info@zka.nl
www.zka.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	**INLEIDING**	**2**
1.1.	Aanleiding: gebruik niet meer in overeenstemming met bestemming	2
1.2.	Vraagstelling: is er een weg terug (recreatieve exploitatie) mogelijk?	2
1.3.	Aanpak: quickscan van huidige situatie en potenties	3
2.	**VITALITEITSSCAN DE BILDERHOF EN DE GIESSENBURG**	**4**
2.1.	Huisjes vaak op orde, maar de toeristisch-recreatieve kwaliteit is zwak	4
2.2.	De toeristische perspectieven zijn ronduit slecht	5
2.3.	Positie parken: in rode kwadrant	5
2.4.	Duiding voor bedrijven/parken in het rode kwadrant	6
2.5.	Standaardadvies voor deze categorie: transitie moet ernstig worden overwogen	7
3.	**VERBETERMOGELIJKHEDEN**	**8**
3.1.	Toeristisch potentieel zwak	8
3.2.	Ontwikkelingsvoorwaarden te hoogdrempelig	8
3.3.	Concept niet marktconform	9
4.	**CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN**	**11**
4.1.	Conclusie: toeristisch-recreatief gebruik uitgesloten	11
4.2.	Advies: transitie met veel ruimtelijke kwaliteit	11
Bijlage 1. HET VITALITEITSMODEL		**12**
Bijlage 2: DE VRAGENLIJST		**15**

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding: gebruik niet meer in overeenstemming met bestemming

De Giessenburg en De Bilderhof zijn recreatieparken gelegen aan de oostelijke oever van de Wijde Giessen in de gemeente Giessenlanden. Beide parken beschikken over een Vereniging van Eigenaren, maar worden niet bedrijfsmatig geëxploiteerd. De parken zijn vijftig tot zestig jaar geleden ontstaan als kampeerterrein (De Giessenburg) en chaletpark (De Bilderhof).

Op De Giessenburg en De Bilderhof is sprake van permanente bewoning van recreatiewoningen. De permanente bewoning is in strijd met de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie”, die het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Giessenlanden’ uit 1999 en het recente bestemmingsplan ‘Buitengebied Giessenlanden’ uit 2013 aan beide parken geeft.

De praktijk komt, met andere woorden, niet overeen met het planologisch beleid. De Giessenburg en De Bilderhof functioneren in de praktijk niet als recreatieparken. Er zijn geen recreatievoorzieningen, er is geen beheerder, commerciële verhuur is uitgesloten en de meeste mensen wonen permanent in hun woning. Zoals op veel Nederlandse “tweede woningenparken” zijn beleid en werkelijkheid twee verschillende werelden geworden.

In 2003 heeft toenmalig minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Vanuit het verleden en mede op basis van dit nieuwe beleidskader werden steeds meer recreatiewoningen op de beide parken permanent bewoond. Voor sommige vormen van permanente bewoning ontstonden door de gemeente gelegitimeerde gedoogsituaties.

1.2. Vraagstelling: is er een weg terug (recreatieve exploitatie) mogelijk?

Naar aanleiding van de feitelijk ontstane situatie overweegt de gemeente Giessenlanden de recreatieve bestemming om te zetten in een woonbestemming. Er zouden twee buurtschappen, vergelijkbaar met reguliere woonwijken, ontstaan. De gemeente wil echter vooraf wel zeker weten of in plaats daarvan het behouden van de recreatieve bestemming ook een haalbare optie is.

Daarom stelt men zich de vraag of en hoe De Giessenburg en De Bilderhof zouden kunnen worden getransformeerd naar vakantieparken en/of regulier geëxploiteerde kampeerterreinen/chaletparken danwel complexen van tweede woningen voor recreatief gebruik. ZKA is daarom verzocht te onderzoeken of de locaties en de opzet van de parken mogelijkheden bieden voor investeerders en exploitanten in de recreatiebranche.

1.3. Aanpak: quickscan van huidige situatie en potenties

Er is al veel onderzocht en veel geschreven over de parken. Het gaat om relatief kleine complexen en de termijn is kort. Om deze redenen is gekozen voor een quickscan aanpak. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een elders beproefde methode, 'de vitaliteitsscan verblijfsrecreatie'.

Deze methode is gebaseerd op een analyse die inzicht biedt in de kwaliteits- en perspectievenscore van bedrijven en parken in de verblijfsrecreatie. In bijlage 1 staat de methode nader toegelicht. Voor het toepassen van de scan wordt gebruik gemaakt van een universele vragenlijst (zie bijlage 2), welke wordt ingevuld door de adviseur van ZKA tijdens een locatiebezoek.

Dit bezoek en de invulling van de vragenlijst heeft plaatsgevonden op vrijdag 23 september. De adviseur was Han Verheijden en de begeleiders waren de heren Henry Blokland en Jan Lock.

Daarnaast is nog een doorkijk gemaakt naar de marktontwikkeling en de potentie van de regio in die context. Een kleine doorrekening van een omzetting is eveneens toegevoegd. Ten slotte zijn op basis van deze analyses en verkenningen conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

2. VITALITEITSSCAN DE BILDERHOF EN DE GIESSENBURG

2.1. Huisjes vaak op orde, maar de toeristisch-recreatieve kwaliteit is zwak

Op basis van het bedrijfsbezoek en de uitwerking van de ingevulde vragenlijst zijn alle relevante data in het vitaliteitsmodel ingebracht. Het model kent twee assen, ‘kwaliteit’ en ‘perspectief’, waarop een score mogelijk is van -5 tot en met +5.

De beide parken scoren als volgt op ‘kwaliteit’ en op ‘perspectief’:

Score De Giessenburg:	Kwaliteit: -0,6	Perspectief: -4,5
Score De Bilderhof:	Kwaliteit: -1,1	Perspectief: -4,5

De kwaliteit van beide parken is middelmatig te noemen. Dit komt met name doordat de parken weinig voorzieningen hebben die bij een recreatief belevingsconcept passen en niet erg toeristisch toegankelijk zijn. Er is op beide parken ook geen (toeristische) informatie aanwezig. Verder gebeuren er geen activiteiten om de gasten te vermaken. Sterker nog: er zijn geen verblijfsgasten, want verhuur is niet toegestaan!

De kwaliteit van de woningen is zeer verdeeld. Er zijn heel mooie huizen met prachtige tuinen (vaak ook aan het water), maar er zijn daarnaast eveneens verouderde en verwaarloosde caravans of chalets, die niet meer in onze tijd passen.





Kwaliteit op Giessenburg varieert sterk

De infrastructuur en landscaping is over het algemeen goed op orde. Al met al kennen beide parken een bijna gelijk kwaliteitsniveau. Bij De Bilderhof is de privacy en landscaping iets minder goed dan op De Giessenburg. Echter, alle huizen bij De Bilderhof hebben een eigen ligplaats.




Op De Bilderhof heeft iedere woning een ligplaats

2.2. De toeristische perspectieven zijn ronduit slecht

Het toeristische perspectief van de beide parken is zeer slecht te noemen. Dat zit enerzijds in het feit dat er al veel permanente bewoning is, wat het niet aantrekkelijk maakt voor toeristen om te komen. Anderzijds komt dit door het ontbreken van dagrecreatieve voorzieningen en andere inkomstenbronnen voor de exploitant.



Verscholen brievenbussen 'verraden' permanent gebruik

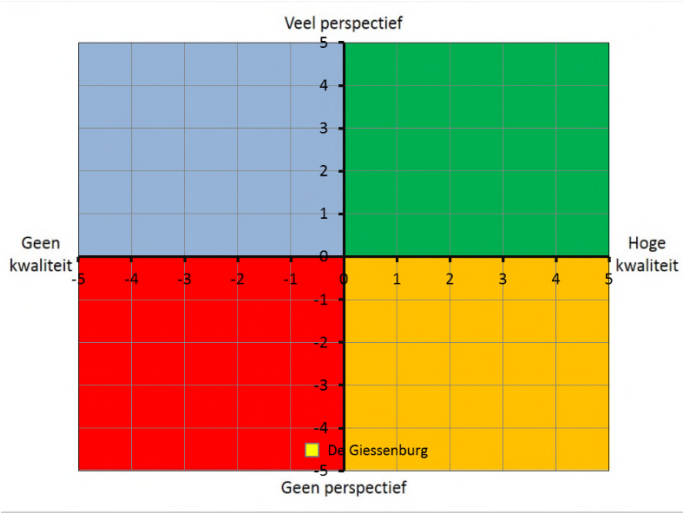
De parken zijn bovendien kleinschalig en er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. Daardoor ontbreekt er draagvlak voor het dekken van algemene kosten. De toeristische bezetting is slecht omdat er vrijwel alleen permanent gewoond wordt. Er is in de huidige situatie volgens het vitaliteitsmodel weinig tot geen toeristisch perspectief voor deze parken.

2.3. Positie parken: in rode kwadrant

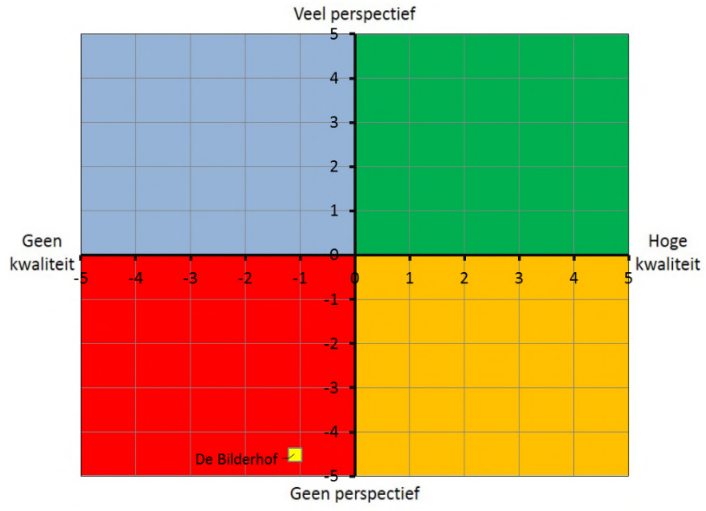
Beide parken komen binnen ons model uit in het rode kwadrant. Bedrijven of parken in het rode kwadrant komen in heel Nederland voor en zijn te kenschetsen als bedrijven op zwakke locaties met weinig toeristisch recreatieve ontwikkelingsruimte en (heel) slecht recreatief ondernemerschap. Bedrijven in het rode kwadrant presteren op alle fronten onder de productiviteitsnorm. In dit kwadrant zijn de meeste bedrijven kleinschalig (zoals De Bilderhof en De Giessenburg), maar ook grotere bedrijven

met lage prijzen, lage bezetting, lage investeringen en weinig winstgevendheid. Ondernemers of beheerders zijn over het algemeen iets ouder.

Figuur 1 Positie De Giessenburg in het vitaliteitsmodel



Figuur 2 Positie De Bilderhof in het vitaliteitsmodel



2.4. Duiding voor bedrijven/parken in het rode kwadrant

ZKA en Verheijden Concepten hebben op meerdere locaties in Nederland vitaliteitsonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken geven aan dat tussen de 25% en 30% van de verblijfsrecreatieve parken in het rode kwadrant uitkomen.

Omdat de twee parken in Giessenlanden qua perspectief extra laag scoren, behoren deze tot de 5% tot 10% verblijfsrecreatieve zwakst (zowel actueel als potentieel) presterende bedrijven van Nederland.

2.5. Standaardadvies voor deze categorie: transitie moet ernstig worden overwogen

Om het op de korte termijn vol te houden en met oog op eventuele verkoopbaarheid van het bedrijf moeten daar waar mogelijk kwaliteitsverbeteringen worden aangebracht. Maar 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, zoals permanente bewoning, zijn mogelijkheden die serieus overwogen moeten worden.

3. VERBETERMOGELIJKHEDEN

3.1. Toeristisch potentieel zwak

De parken liggen in een prachtige streek, maar de regio is geen toeristengebied. Dat heeft te maken met het landschap, dat erg open is en daardoor in de wintermaanden onbeschut en soms onaangenaam. Voor echte watersport is het vaarareaal te klein en te weinig gevarieerd (vergelijk de Friese Meren of De Delta). Stranden zijn er ook niet, evenmin als grote attracties (zoals Midden-Brabant of Oostelijk Zuid-Limburg) of de ligging van heel bijzondere toeristische concentratiegebieden, zoals Amsterdam of Maastricht.

De culturele achtergrond van de regio leent zich ook minder voor toerisme en recreatie. Er zijn maar weinig bedrijven in de gastvrijheidssector, zoals speeltuinen, pannenkoekenrestaurants, pleintjes met terrassen etc. Op zondag zijn veel horecabedrijven gesloten. Ook is de capaciteit van de bestaande, recreatieve voorzieningen (fietspaden, vaarroutes) heel beperkt, als gevolg van het kleinschalige landschap, de smalle (vaar)wegen en de dominantie van de landbouw.





Landschap veelal onbeschut en landbouw domineert

Met andere woorden, er is maar heel weinig of eigenlijk geen ruimte voor een vakantiepark (noch voor lange, noch voor korte verblijven). Dat zie je ook terug in de bestaande toeristisch-recreatieve sector. Deze bestaat voornamelijk uit bed & breakfasts of mini-campings.

3.2. Ontwikkelingsvoorwaarden te hoogdrempelig

Los van het potentieel van landschap en cultuur zullen ook de locaties en de eigendomsverhoudingen een mogelijke transitie naar vakantie- of recreatiepark (met tijdelijke gebruikers) ernstig bemoeilijken. Een investeerder zou in theorie nu eerst alle 96 eigenaren moeten uitkopen om vervolgens een nieuw concept te ontwikkelen.

En ook als dat concept een complex van tweede woningen is, zal het park voor nieuwe kopers/gebruikers geschikt moeten worden gemaakt. De huidige huizen voldoen niet aan die eis en de sfeer op het park