



Beleidsvisie gebruik recreatiewoningen

projectnummer 0414432/00
definitief revisie 03
5 december 2017



Raad i.d. 1 februari 2018 nr. 2018-010

A handwritten signature in black ink, likely of a council member, is written over the printed text.

G18.0199

Beleidsvisie gebruik recreatiewoningen

projectnummer 0414432.00

definitief revisie 03
5 december 2017

Auteurs

Johan van de Heijning
Guido La Rose
Anne Oerlemans

Opdrachtgever

Gemeente Nieuwkoop
Postbus 1
2460 AA Ter Aar

Colofon

Projectgroep bestaande uit

Toeki Amesz
Erik Strating
Rob van Dijk
Cindy Chang
Nataschja Kranenburg
Willemien Veerhuis

datum vrijgave 05 – 12 – 2017	beschrijving revisie 03 Definitief
----------------------------------	---------------------------------------

goedkeuring G.E. La Rose



vrijgave J.A.A. van de Heijning



Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel- en probleemstelling	3
1.3	Methodiek	3
2	Vertrekpunt	5
2.1	Beleidskader	5
2.1.1	Provinciaal Beleid	5
2.1.2	Relevant regionaal en gemeentelijk beleid	6
2.2	Huidige situatie	7
2.2.1	Situatieschets recreatieparken	7
2.2.2	Situatieschets solitaire woningen	10
3	Uitgangspunten strategieverkenning	11
3.1	Uitgangspunten toekomststrategieën recreatieparken	11
3.2	Beoordelingskader	12
4	Beoordeling toekomststrategieën	14
4.1	Toekomststrategie 1: Herontwikkeling tot vakantieparken	14
4.2	Toekomststrategie 2: Intensief handhaven tot toekomstbestendig tweede woningenpark	16
4.3	Toekomststrategie 3: Gedogen en handhaven met oogmerk tweede woningenpark	18
4.4	Toekomststrategie 4: Wonen op een park	19
4.5	Toekomststrategie 5: Reguliere woonwijken	20
4.6	Conclusie	22
5	Aanpak Solitaire woningen	24
6	Beleidsvisie	26
6.1	Uitgangspunten van beleid	26
6.2	"Wonen op een park"	26
6.3.1	Fase 1: Onderzoeken randvoorwaarden strategie	30
6.3.2	Fase 2: Uitwerking toekomstvisie tot een plan	30
6.3.3	Fase 3: Planologische procedure	31
6.3.4	Uitvoeren maatregelen	32

Bijlage 1 Parkbeschrijvingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Zevenhoven, gemeente Nieuwkoop, liggen zeven recreatieparken langs rivier de Kromme Mijndrecht: Dolce Vita, Sans Souci, Beau Rivage I (huisnr. 49-60), Kromme Mijndrecht, Park Verheijen, Beau Rivage II (huisnr. 61-72) en park Zomerlust (zie figuur 1). De parken hebben in het bestemmingsplan een recreatiebestemming, maar functioneren in de praktijk niet als zodanig. Er zijn nauwelijks recreatieve voorzieningen; beheerders, slagbomen en exploitanten ontbreken en de meeste woningen zijn permanent bewoond.

De recreatieparken zijn in de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd op agrarische grond. Voor de landbouw was de grond van povere kwaliteit en alleen geschikt voor extensieve veehouderij. Mede daarom besloot de voormalige gemeente Zevenhoven langs de rivier de bouw van royale recreatiewoningen toe te staan. Vanaf het ontstaan van de parken worden de woningen permanent bewoond. De gemeente Zevenhoven liet dit van 1963 tot 1984 ongemoeid. Daarna startte de gemeente met handhaving. Er was een eerste gedoogronde in 1986 voor bewoners die er op dat moment woonden. Zij werden officieel inwoner van Zevenhoven. Een tweede gedoogronde volgde 23 jaar later in 2009. Ditmaal door de gemeente Nieuwkoop, waarin Zevenhoven is opgegaan. In de huidige situatie is voor circa 90% van de woningbezitters het huis de eigen woning; circa 2/3 is officieel inwoner van Nieuwkoop.



figuur 1: Recreatieparken met aantal recreatiewoningen

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om met behulp van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen¹ de feitelijke situatie geleidelijk in overeenstemming te brengen met de beoogde bestemming. Deze aanpak heeft nog niet geleid tot toekomstbestendige recreatieparken. Uit cijfers van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat in de recreatieparken 301 adressen zijn opgenomen als recreatiewoning, maar dat op 1 april 2013 in 221 van de woningen één of meerdere personen stonden ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP).

Naast de woningen op de zeven recreatieparken zijn er verspreid in de gemeente circa zeventig solitaire recreatiewoningen, die ook gedeeltelijk permanent bewoond worden. De bewoners hebben geen persoonsgebonden gedoogbeschikking en zijn veelal geen inwoners van de gemeente. Er is voor de separate recreatiewoningen een consequent beleid gevoerd. Verzoeken voor het wijzigen naar een permanente woonbestemming zijn altijd afgewezen.

In de gemeente Nieuwkoop bevinden zich, naast de zeven parken aan de Kromme Mijdrecht, ook andere parken/campings met een recreatieve bestemming. Deze parken vallen buiten de scope van de beleidsvisie, omdat de parken bedrijfsmatig geëxploiteerd worden (met een beheerder) en (overwegend) gebruikt worden voor commerciële verhuur. Het betreft:

- Camping Balvert (De Melje);
- Kampeerhoeve Koole (Noorden);
- Camping Madeira (Noorden);
- Recreatiepark Groenendijk (Noorden);
- Caravanpark Mimosa (Langelaar);
- Wijngaard-Camping Neascas (Ter Aar, camping en wijnproeverij);
- Camping Sol (Nieuwkoop);
- Camping Tolhuis (Nieuwveen);
- Caravanpark De Visotter (Woerdense Verlaat);
- Stacaravans bij IJsbahn Ter Aar, in gebruik voor de gemeentelijke taakstelling in het kader van de opvang van arbeidsmigranten.

Beleidsvisie

Bij de behandeling van het raadsvoorstel over de nieuwe woonvisie in de meningsvormende raad van 22 september 2016 concludeerden raadsleden dat een visie op de recreatiewoningen ontbrak. Op 6 oktober 2016 heeft de raad de motie "beleidsvisie gebruik recreatiewoningen" aanvaard. Met de motie verzocht de raad het college een visie te ontwikkelen over het gebruik van recreatiewoningen en hierover actueel beleid ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Op 15 december 2016 heeft de gemeenteraad de startnotitie "beleidsvisie gebruik recreatiewoningen gemeente Nieuwkoop" vastgesteld, die beschrijft hoe de gemeente Nieuwkoop de visie wil opstellen over het gebruik van recreatiewoningen (plan van aanpak). De startnotitie is het uitgangspunt van deze beleidsvisie.

¹ Met een persoonsgebonden gedoogbeschikking krijgt de ontvangende bewoner toestemming de betreffende woning permanent te bewonen. Deze toestemming is niet overdraagbaar (aan andere personen of aan een ander object) en vervalt zodra de bewoner verhuist of overlijdt.

1.2 Doel- en probleemstelling

De slechte markt voor de verkoop van tweede woningen heeft in heel Nederland geleid tot situaties waarin leegstand en achterstallig onderhoud van recreatieparken aan de orde is of dreigt. Deze situatie doet zich op de recreatieparken in Zevenhoven in geringe mate voor, mede omdat de vraag op de woningmarkt is toegenomen. Echter, de recente investeringen in de woningen komen overwegend vanuit nieuwe bewoners met het doel om de woning permanent te bewonen. Het beleid van gedogen en reactief handhaven om de permanente bewoning op geleidelijke wijze af te bouwen sorteert vooralsnog nauwelijks effect. Nieuwe recreanten melden zich sporadisch. Dit werpt de vraag op of een herijking van het beleid wenselijk is, waarbij zowel het toekomstdoel (terugkeer naar volledig recreatieve functie) als de gekozen strategie (planologisch uitsterfbeleid) bekeken zullen worden. In deze beschouwing wil de gemeente Nieuwkoop ook de omvang en aard van de illegale bewoning van solitaire recreatiewoningen betrekken en op basis hiervan een passende aanpak ontwikkelen.

Het doel van de beleidsvisie is het voorstellen van nieuwe beleidskeuzes voor de recreatieparken en solitaire recreatiewoningen, aan de hand van beschikbare overwegingen en het vigerend beleid. De visie beschrijft het gebruik van de woningen op basis van relevante aspecten zoals ruimtelijke, volkshuisvestelijke, financiële en organisatorische, om zo een scherp beeld te kunnen vormen van de toekomstige mogelijkheden. Om de beleidskeuzes te maken, is inzicht in de (mogelijke) effecten voor de gemeente en eigenaren van de toekomststrategieën noodzakelijk. De visie biedt hulp in het grip krijgen op de problematiek die speelt op de recreatieparken en de oplossingsrichtingen die hiervoor beschikbaar zijn. In het Collegeprogramma 2014-2018 staat als uitgangspunt voor de visie dat er een (voor de gemeente) kostenneutrale oplossing komt die niet ten koste gaat van het huidige woningcontingent.

1.3 Methodiek

De beleidsvisie voor het gebruik van de recreatiewoningen in de gemeente Nieuwkoop is opgesteld in een interactief proces met de bewoners van de parken, de betrokken instanties, andere overheden en gemeenteraad. De bewoners van zes parken zijn vertegenwoordigd in de **stuurgroep**, die intensief in het proces is betrokken. De Vereniging van individuele zelfstandigen Beau Rivage 61-72 neemt geen deel aan de stuurgroep, maar is separaat geïnformeerd over de voortgang. De gemeenteraad is betrokken in de vorm van een **bestuurlijke klankbordgroep** onder voorzitterschap van wethouder Platen, waarin de verschillende fracties zijn vertegenwoordigd. De betrokken instanties, zoals de brandweer, hebben ruimte in het proces gekregen om hun randvoorwaarden en belangen in te brengen. Het planvormingsproces bestond uit drie stappen, die hieronder nader zijn toegelicht.

1. Opstellen startdocument (hoofdstuk 1 tot en met 3)

In het startdocument is een eerste analyse weergegeven van de huidige situatie op de parken. De analyse vond plaats op basis van de beschikbare informatie en een visuele inspectie van de zeven parken op 11 april 2017. Bovendien is een eerste beschouwing op de mogelijke toekomststrategieën en de inhoudelijke randvoorwaarden hiervan gedaan, zodat de haalbaarheid en/of wenselijkheid van de strategieën kon worden verkend. De bestuurlijke klankbordgroep heeft aangegeven dat het afwegingskader de politieke overwegingen voldoende meeneemt.

Op 9 mei 2017 heeft het College van B&W het startdocument vastgesteld als kader voor het onderzoek en gaf daarbij de volgende voorwaarden mee voor het vervolg:

- gemeente neemt geen openbare ruimte van parken in eigendom, noch de uitvoering van het beheer en onderhoud;
- gemeente investeert niet in de openbare ruimte/ infrastructuur van de parken;
- de borging van kwaliteit openbare ruimte is aan de parken;
- bij beoordeling toekomststrategieën het criterium "consequenties sociaal maatschappelijke voorzieningen, zoals (gebruik van) Wmo, Participatiewet etc." meenemen.

2. *Strategieverkenning en keuze voorkeursstrategie (hoofdstuk 4)*

Het uitwerken van de strategieën draagt bij aan een brede en transparante afweging in de voorbereiding van de politieke keuze voor een voorkeursstrategie. Voor elke strategie is een globale schets gemaakt van de benodigde fysieke maatregelen, het gebruik en de organisatie van de parken, beheer en kwaliteit van openbare ruimte en gebouwen en parkeren. De strategieën zijn op basis van expertanalyse beoordeeld door het in beeld brengen van de voor- en nadelen, kansen en bedreigingen, kosten en baten en de uitvoeringsrisico's. Inhoudelijk specialisten en bevoegde instanties (bijv. brandweer) zijn bij de beoordeling betrokken. De afgevaardigden van de recreatieparken (m.u.v. Beau Rivage 61-72) hebben de strategieën ter beoordeling aan hun leden voorgelegd, zodat de leden input konden geven voor de besluitvorming. De beoordeling van de strategieën vormt de basis voor het vormen van een voorkeursstrategie. Tijdens een presentatie van de vijf strategieën aan het college (d.d. 27 juni 2017) kwam de strategie 'wonen op een park' als voorkeursstrategie naar voren. Deze strategie is het meest toekomstbestendig, heeft draagvlak en neemt voor de gemeente geen kosten met zich mee.

3. *Uitwerking tot beleidsvisie met uitvoeringsstrategie (hoofdstuk 5 en 6)*

De voorkeursstrategie is uitgewerkt in deze beleidsvisie op het gebruik van recreatiewoningen in de gemeente Nieuwkoop, inclusief een uitvoeringsagenda op hoofdlijnen. De visie bestaat uit:

- het beleidskader van de gemeente Nieuwkoop voor het gebruik van de recreatiewoningen;
- een uitwerking per park van de globale toekomstvisie, maatregelen en investeringen op hoofdlijnen, beschrijving van de financiële, markttechnische en juridische haalbaarheid en een doorkijk naar de organisatievorm en structuur;
- een globale uitvoeringsagenda, waarin is aangegeven wie welke taken uitvoert, op welke wijze de financiering geregeld is en in welke fases het proces wordt opgedeeld.

Solitaire woningen

In de visie wordt onderscheid gemaakt tussen de aanpak voor de recreatiewoningen op de parken en de solitaire (of in kleine aantallen gebundelde) recreatiewoningen. De bewoners van de parken hebben vaak een gedoogbeschikking en kunnen gezien worden als inwoners van de gemeente. Voor separate recreatiewoningen geldt dit nadrukkelijk niet. Ze hebben geen gedoogbeschikking, zijn in minder grote mate ingeschreven als inwoner van de gemeente en er is voor separate recreatiewoningen een consequent beleid gevoerd. Voor de solitaire recreatiewoningen wordt op basis van een grondige inventarisatie van de huidige situatie bekeken of een heroverweging van het gevoerde beleid opportuun is.

2 Vertrekpunt

Het vertrekpunt voor de beleidsvisie wordt gevormd door het relevante provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader en de huidige situatie op de parken.

2.1 Beleidskader

2.1.1 Provinciaal Beleid

Provincie Zuid-Holland hanteert een behoudend beleid met betrekking tot het gebruik van recreatieparken. Zij beoogt de recreatieve functie van de parken in de provincie te behouden. Deze beleidslijn is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is de provinciale Structuurvisie van Zuid-Holland, die op 9 juli 2014 is vastgesteld door Provinciale Staten, en waarvan op 14 december 2016 een actualisatie is vastgesteld. Hierin is over recreatieparken het volgende opgenomen:

"Recreatiewoningen moeten ook als zodanig gebruikt worden. Zij voldoen meestal noch naar locatie, noch functioneel aan de eisen voor reguliere woningen en worden ook niet meegewogen in de ramingen van de woningbehoefte. Wij blijven daarom permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling."

"Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter en passen qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving."

De Stuurgroep van de recreatieparken heeft op 12 juli 2016 een zienswijze ingediend op de ontwerp-Visie Ruimte en Mobiliteit en gevraagd om recreatiewoningen in aanmerking te laten komen voor permanente bewoning. Enkele leden van de stuurgroep hebben hierover met de fracties van de Provinciale Staten gesproken. De Stuurgroep heeft ingesproken tijdens de vergadering van Provinciale Staten voor de behandeling van de visie op 16 november 2016. Uiteindelijk is de visie niet aangepast en het standpunt van de Provincie ten opzichte van recreatiewoningen niet gewijzigd.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte (VR) is op 1 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten (actualisatie december 2016) en stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Over recreatieparken is hierin het volgende opgenomen:

"Permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwt de provincie als een onwenselijke ontwikkeling. Wegens bijzondere omstandigheden (of in uitzonderingsgevallen) kan de gemeente voor maximaal enkele woningen van dit beleid afwijken. Een recreatiewoning wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling."

Per brief d.d. 22 januari 2015 heeft de gemeente Nieuwkoop de provincie verzocht mee te werken aan een statusverandering van de recreatiewoningen op de zeven parken in burgerwoningen. De provincie heeft het verzoek niet gehonoreerd. In hun brief d.d. 10 mei 2015 stelt de provincie dat de gevraagde statuswijziging beleidsmatig onwenselijk en in hun ogen juridisch-technisch onmogelijk is.

2.1.2 Relevant regionaal en gemeentelijk beleid

Regionale woonagenda Holland Rijnland

Nieuwkoop maakt deel uit van de regio Holland Rijnland, een bestuurlijk samenwerkingsverband van veertien gemeenten in de provincie Zuid-Holland. De verwachting is dat het aantal inwoners in de regio het komend decennium toeneemt. Door het opstellen van de Regionale woonagenda trachten de relevante gemeenten hierop in te spelen door de woningmarkt te versterken. In de Regionale woonagenda zijn afspraken gemaakt over nieuwbouwplannen, die zijn opgenomen in de 'planmonitor'. Indien het bestemmingsplan voor de recreatiewoningen moet worden gewijzigd of herzien, moet dit plan worden getoetst aan het Regionaal Afwegingskader Woningbouwplannen (RAW)², dat onderdeel uitmaakt van de Regionale woonagenda.

Woonvisie Nieuwkoop 2016- 2025

De Woonvisie van de gemeente Nieuwkoop (2016) beschrijft de huidige situatie op de regionale woningmarkt en geeft richting aan toekomstige beleidskeuzes. De woningmarkt is vooral vraaggestuurd, waarbij kleinschalig en vraaggericht bouwen de norm is. Uit de visie blijkt dat de vraag naar woningen de komende jaren groter is dan de huidige bouwplannen. In de woonvisie zijn verschillende doelgroepen beschreven: starters, (jonge) gezinnen, middeninkomens en ouderen en kleine huishoudens. Het aanbod van de huidige woningvoorraad sluit zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin niet volledig aan op de vraag.

Recreatievisie de Utrechtse Waarden en de Venen

In de Recreatievisie de Utrechtse Waarden en de Venen (2010) is het recreantengedrag in deze gebieden beschreven en vertaald naar een toekomstvisie. Nieuwkoop grenst aan de Utrechtse Venen, waardoor de visie ook voor onze gemeente interessant is. In de visie is beschreven dat de regio gewaardeerd wordt om de landschappelijke openheid en rust. Het ontbreekt in het gebied aan een goed openbaar vervoersnetwerk, naamsbekendheid in de rest van het land en voldoende (verspreide) horecagelegenheden, waardoor het aantal recreanten beperkt is.

Recreatief en toeristisch beleid gemeente Nieuwkoop

In het Recreatief en Toeristisch Beleid wordt de omgeving van de parken omschreven als een groen, kleinschalig Holland met het vele water, de molens en polders. Dit zijn de 'unique selling points' die Nieuwkoop aantrekkelijk maken voor dagrecreanten. Er zijn veel fiets- en wandelroutes die de gemeentegrond doorkruisen, en de Nieuwkoopse en Langeraarse plassen zijn aantrekkelijk voor watersporters. Daarnaast biedt de gemeente culturele voorzieningen door de rijke kunsthistorie. Nieuwkoop wordt vooral bezocht door dagrecreanten, er wordt relatief weinig overnacht. De gemeente stimuleert verblijfsplaatsen zo veel mogelijk. Het huidige aanbod aan verblijven is vooral gericht op korte verblijven. Het aantal verblijfsmogelijkheden voor meerdaagse toeristen is relatief klein.

² Het RAW is een model waarmee de regiogemeenten bepalen of een bestemmingsplan sub- of bovenregionaal afstemming behoeft en waarmee het plan wordt verantwoord aan de provincie.

Bestemmingsplan

Het planologisch kader voor de zeven recreatieparken is het *bestemmingsplan Recreatieparken* (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 april 2009), waarin vrijwel alle woningen op de parken zijn bestemd als recreatiewoningen. Uitzondering hierop vormen drie woningen op Zomerlust die een woonbestemming kennen. De planologische verankering voor de permanente bewoning van het park is gedaan met de opname van het persoonsgebonden overgangsrecht. In de bijlage van het bestemmingsplan is een lijst toegevoegd met alle bewoners van de parken die in het bezit zijn van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Op hen, en op de bewoners die onder overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan vallen, is het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing. Het doel van dit overgangsrecht is het overbruggen van de tijdelijke situatie en het creëren van onderlinge rechtsgelijkheid tussen de bewoners. De intentie van deze "uitsterf"-regeling is dat de permanente bewoning van de woningen op termijn op natuurlijke wijze zal eindigen.

De bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan bepalen dat per bouwvlak één recreatiewoning gebouwd mag worden, waarbij de maximaal bebouwde oppervlakte niet meer dan 85 m² is. De bouwhoogte van de woningen is maximaal 5,5 meter met een maximale goothoogte van 3 meter. De gebruiksvoorschriften van de woningen schrijven voor dat permanente bewoning en de uitoefening van handel niet toegestaan is.

De solitaire recreatiewoningen zijn opgenomen in diverse bestemmingsplannen voor de komgebieden. De woningen hebben de bestemming "recreatiewoning" en hiervoor gelden dezelfde bouwschriften als voor de woningen in de recreatieparken, met één uitzondering: de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 60 m² zijn.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Situatieschets recreatieparken

Op de zeven recreatieparken aan de noordgrens van Zevenhoven staan 301 woningen. Eind 2016 waren hiervan circa 270 woningen permanent bewoond. Door het persoonsgebonden gedoogbeleid dat de gemeente Nieuwkoop hanteert, is ca. 55% van de parkbewoners officieel inwoner van de gemeente. Daarnaast wordt in ca. 35 % van de huizen zonder gedoogvergunning gewoond en is ca. 10% van de woningen in gebruik als recreatiewoning. In bijlage 1 is een korte beschrijving per park opgenomen. Sinds het moment in 2009 dat de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn verleend, is het aantal permanente bewoners van de parken toegenomen. Daaruit blijkt dat de uitsterfconstructie met de gedoogbeschikkingen niet het gewenste effect heeft. De nieuwe eigenaren van woningen gebruiken de woningen ook als eerste woning zonder gedoogbeschikking en gaan er niet recreëren, zoals beoogd met deze regeling.

In tabel 2.1 is duidelijk te zien dat het aantal gedoogbeschikkingen vanaf 2009 aanzienlijk is gedaald. Er zijn 57 bewoners met gedoogbeschikking vertrokken of overleden. Uit de gemeentelijke Basisregistratie is gebleken dat er bij 59 woningen nieuwe inwoners zijn geregistreerd bij de gemeente Nieuwkoop.

Figuur 2.1 Sfeerbeelden Parken



Sans Souci



Kromme Mijdrecht



Zomerlust



Beau Rivage nr. 61-72



Dolce Vita



Beau Rivage nr. 49-60



Park Verheijen

Tabel 2.1: Kenmerken van de parken

Park	Eigenaar/ beheerder	Aantal recreatie-woningen	Woningen met gedoogbeschikking 2017 (2009)
Zomerlust	Belangenvereniging van Eigenaren Bungalowpark Zomerlust te Zevenhoven	160	91 (124)
Kromme Mijdrecht	Coöperatieve Vereniging Bungalowpark De Kromme Mijdrecht U.A.	41	17 (25)
Park Verheijen	Familie Verheijen (verpachter)	8	5 (7)
Beau Rivage nr. 49-60	Vereniging Bungalowpark Beau Rivage I U.A	12	5 (8)
Beau Rivage nr. 61-72	Vereniging Individuele Zelfstandige Eigenaren	11	7 (7)
Sans Souci	Belangenvereniging van Eigenaren Sans Souci	25	16 (16)
Dolce Vita	Belangenvereniging van Eigenaren Dolce Vita	43	21 (33)
Totaal		300	163 (220)

Organisatiestructuur

Op de woningen op Park Verheijen na, zijn alle woningen en bijbehorende kavels op parken in particulier bezit van de woningeigenaren. Een aantal woningen wordt vanwege uiteenlopende omstandigheden (tijdelijk) verhuurd, deels aan arbeidsmigranten. De eigenaren hebben zich verenigd - en zijn verplicht lid - van separate belangenverenigingen.

In het verloop van deze beleidsvisie worden de verenigingen op de parken uit oogpunt van leesbaarheid aangeduid als "belangenverenigingen". Dat laat onverlet dat er dus qua organisatiestructuur verschillen bestaan in de parken. Bij de verdere uitwerking van de strategie dienen deze verschillen betrokken te worden.

Op de parken Zomerlust, Kromme Mijdrecht en Beau Rivage 49-60 en Beau Rivage 61-72 hebben de verenigingen het openbaar gebied (groen, water en (rond)wegen) op hun parken in eigendom en in beheer. Op het park Zomerlust zijn de eigenaren van de percelen ook (deels) eigenaar van de aangrenzende wateren en zijwegen. Op de parken Dolce Vita en Sans Souci zijn de wegen niet in eigendom van de aangrenzende woningeigenaren; het beheer vindt wel plaats door de vereniging. Het park Verheijen kent een pachtconstructie, waarbij de grond is uitgegeven in erfpacht en de verpachter eigenaar is van de ontsluitingsweg op het park.

Uitstraling

Hoewel de uitstraling onderling verschilt, zijn de parken allen goed onderhouden. De verenigingen zorgen ervoor dat er geld wordt gereserveerd voor het onderhoud van de wegen en het groen op de parken. De parken hebben geen toeristisch-recreatieve uitstraling, maar hebben het karakter van een woongemeenschap. De meeste parken zijn qua uitstraling primair naar binnen gericht. In bijlage 1 zijn per park enkele foto's opgenomen die een beeld schetsen van de huidige situatie.

Woningen

De woningen op de parken verkeren over het algemeen in goede staat. De parken Beau Rivage nr. 49-60 en 71-62, Kromme Mijdrecht en Verheijen bestaan vooral uit kleine houten woningen. De parken Zomerlust, Sans Souci en Dolce Vita kennen een grotere variëteit aan woningen. Het aandeel woningen, dat permanent bewoond wordt overstijgt op ieder park het aandeel recreatief gebruikte woningen. Op het park Kromme Mijdrecht is het aandeel recreatief gebruikte woningen het grootst met circa 40%. Ook hier is de trend zichtbaar dat nieuwe eigenaren de gekochte woningen overwegend gebruiken als permanente woning, waardoor het aandeel recreanten daalt.

Voorzieningen

De parken beschikken nauwelijks over recreatieve voorzieningen. Het park Kromme Mijdrecht beschikt over een gezamenlijke tennisbaan en een speeltuin. Park Zomerlust is voorzien van een speelweide met een voetbalveld en enkele speeltoestellen. Op de overige parken bevinden zich geen recreatieve voorzieningen.

De belangenverenigingen op de parken dragen zelf zorg voor de aanwezige nutsvoorzieningen, zoals elektra, postvoorziening, etc. Elk park kent haar eigen eigendomsverhoudingen, statuten en reglementen.

Veiligheid

De meeste parken zijn recentelijk door de brandweer geïnspecteerd op brandveiligheid. De brandweer beoordeelt het veiligheidsniveau van de huidige recreatieve bestemming als onvoldoende. De meeste toegangswegen naar de woningen voldoen niet aan de minimaal vereiste breedte voor de brandweer. Dit betekent dat er in het minste geval flink gesnoeid moet worden aan de hagen (ook om brandoverslag te voorkomen). Op alle parken is een tekort aan bluswatervoorzieningen geconstateerd.

2.2.2 Situatieschets solitaire woningen

Verspreid in de gemeente Nieuwkoop bevinden zich 72 solitaire recreatiewoningen. De woningen zijn in particulier eigendom en maken geen deel uit van een (belangen)vereniging. Van de 72 recreatiewoningen zijn de bewoners van negen woningen ingeschreven als inwoner van de gemeente Nieuwkoop. Zes van deze woningen zijn gesitueerd in het buitengebied, waarvan vijf woningen op één perceel. De bewoners van deze woningen beschikken niet over een gedoogbeschikking en zijn vanuit de afdeling handhaving niet aangeschreven met een constateringsbrief dat permanente bewoning verboden is.

Tabel 2.2: Kenmerken van de solitaire recreatiewoningen in de gemeente Nieuwkoop

	Solitaire recreatieve woningen	Recreatie	Bestemming		Illegale bewoning
			Woon (met B&B)	Woon overig	
Bebouwde Kom	31	22	3	6	3
Buitengebied	41	31	4	6	6
Totaal	72	53	7	12	9

3 Uitgangspunten strategieverkenning

Voor een toekomstbestendige en uitvoerbare beleidsvisie op het gebruik van de recreatiewoningen op de parken is het essentieel een heldere keuze te maken over de toekomststrategie per park. Concreet: naar welk toekomstbeeld wordt gestreefd (functioneel en ruimtelijk) en op welke wijze wenst de gemeente naar dit toekomstbeeld toe te werken (en met welke instrumenten). Als basis voor het bepalen van de toekomststrategie voor de parken en de woningen worden mogelijke toekomststrategieën verkend en de bijbehorende effecten inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Op basis van de verkenning is een onderbouwde keuze mogelijk. In dit hoofdstuk worden de te onderzoeken toekomststrategieën en het beoordelingskader gepresenteerd en toegelicht.

3.1 Uitgangspunten toekomststrategieën recreatieparken

Door het verkennen en beoordelen van toekomststrategieën wordt een onderbouwde beleidslijn bepaald voor het gebruik van de recreatiewoningen in de gemeente Nieuwkoop. Bij het ontwikkelen van toekomststrategieën voor de parken in Zevenhoven zal de functionele invulling (het gebruik) de basis vormen: recreatie en/of wonen. Dit is in essentie de kern van de discussie. Vanuit de functionele invalshoek worden de ruimtelijke mogelijkheden, de beperkingen, de risico's en de benodigde maatregelen verkend. In functionele zin zijn drie potentiële gebruiksvormen mogelijk:

1. ontwikkeling tot toeristisch-recreatieve parken (commerciële verhuur),
2. recreatief gebruik als tweede woning,
3. of regulering van het gebruik als hoofdverblijf/ eerste woning.

De beleidsvisie verkent de gebruiksmogelijkheden van de woningen vanuit de volle breedte om een zo goed mogelijke afweging te kunnen maken. Bij de strategieën met als beoogde eindgebruik tweede woning wordt onderscheid gemaakt in een reactieve houding (handhaving bij overlast) en een actief handhavings- en opsporingsbeleid. Bij een strategie gericht op herbestemming tot woonpark wordt onderscheid gemaakt in "wonen op een park" en een transformatiestrategie naar een reguliere woonwijk. Bij "wonen op een park" worden de mogelijkheden verkend om een woonbestemming te introduceren binnen de huidige bebouwings-, organisatie- en eigendomsstructuur. Bij een transformatiestrategie tot reguliere woonwijk worden de mogelijkheden en consequenties verkend om de parken om te vormen tot reguliere woonwijk, waarin de gemeente eigenaar en beheerder wordt van de openbare ruimte. In tabel 3.1 zijn de vijf te onderzoeken toekomststrategieën kort toegelicht.

Tabel 3.1: Te onderzoeken toekomststrategieën recreatieparken Nieuwkoop

Toekomststrategieën	Beschrijving op hoofdlijnen
1. Herontwikkeling tot vakantieparken	De parken worden getransformeerd tot commercieel verhuurde toeristisch-recreatieve vakantieparken. Randvoorwaarde voor deze strategie is dat parken voldoende aantrekkelijk zijn voor verblijfsrecreanten. En er moet een verdienmodel zijn voor een ondernemer/ ontwikkelaar om de parken te verwerven en bedrijfsmatig te exploiteren voor verhuur.
2. Intensief handhaven tot toekomstbestendig tweede woningenpark	Deze strategie betekent dat de gemeente een actief handhavingsbeleid gaat voeren met als doel zo snel mogelijk het gebruik als eerste woning terug te brengen. Uitgangspunt van deze strategie is dat alle woningen recreatief, als tweede woning worden gebruikt. De mogelijkheden worden verkend op de parken om te voldoen aan de eisen die de hedendaagse recreant stelt aan een tweede woning om zodoende de verkoopbaarheid als tweede woning te verhogen.
3. Gedogen en handhaven met oogmerk tweede woningenpark	Deze strategie betekent een voortzetting van het huidige beleid van een combinatie van persoonsgebonden gedoogbeschikking en terughoudend handhavingsbeleid. In deze strategie blijft op langere termijn een mix van vaste bewoners en recreanten op het park aanwezig. Het verlenen van een nieuwe persoonsgebonden beschikking is een optie.
4. Wonen op een park	Het gebruik van de woningen als hoofdverblijf wordt toegestaan, maar binnen de bestaande eigendoms- en organisatiestructuur. Het park blijft in zijn huidige vorm bestaan, maar moet voldoen aan de juridische eisen die gesteld worden aan een woongebied. Belangrijk uitgangspunt is dat de infrastructuur en de gezamenlijke ruimtes in eigendom blijven van de belangenverenigingen.
5. Reguliere woonwijken	Deze strategie gaat uit van een herbestemming tot wonen gekoppeld aan een transformatie tot openbaar toegankelijke, reguliere woonwijk. In deze strategie neemt de gemeente het eigendom en het beheer van de openbare ruimte over net als op de overige woonwijken in de gemeente Nieuwkoop. Onderzocht wordt welke maatregelen en investeringen hiertoe benodigd zijn en of dit fysiek en/of financieel uitvoerbaar is.

In de provincie Zuid-Holland speelt bij het nadenken over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het begrip **ruimtelijke kwaliteit** een hoofdrol. Bij de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp gaat het over belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Bij de uitwerking van de toekomststrategieën krijgen deze waarden inhoud vanuit de geschetste functionele invalshoeken. Het einddoel zijn goed functionerende en toekomstbestendige parken, die er goed uit zien, goed gebruikt kunnen worden en duurzaam zijn in beheer en onderhoud.

3.2 Beoordelingskader

De toekomststrategieën worden met elkaar vergeleken door de effecten van de strategieën op de voor de gemeente en bewoners relevante belangen (op hoofdlijnen) inzichtelijk te maken. De belangen zijn in afstemming met de stuurgroep recreatieparken en de bestuurlijke klankbordgroep bepaald en borduren voort op de in december 2016 door de Raad vastgestelde "Startnotitie beleidsvisie gebruik recreatiewoningen Nieuwkoop".

In tabel 3.2 zijn de belangen vertaald in concrete beoordelingscriteria en de voor beoordeling relevante richtlijnen en referenties benoemd. De belangen beïnvloeden elkaar en kennen enige overlap. Bijvoorbeeld: de woningwaarde (verkoopbaarheid) heeft invloed op leegstand/oneigenlijk gebruik en daarmee weer op leefbaarheid en landschappelijke kwaliteit, wat vervolgens weer effect heeft op de woningwaarde op het park.

tabel 3.2: Beoordelingskader toekomststrategieën recreatieparken Nieuwkoop

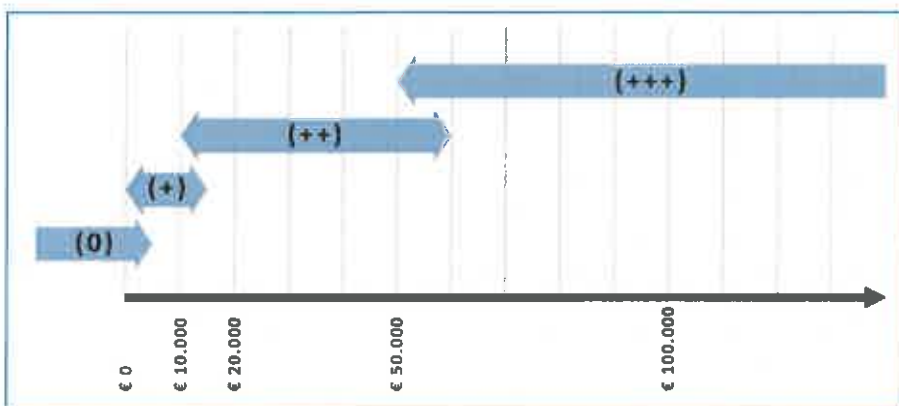
Belangen	Beoordelingscriteria	Richtlijnen en referenties
Woningwaarde / verkoopbaarheid woningen	• Inschatting ontwikkeling vastgoedwaarde woningen • Risico op leegstand, oneigenlijk gebruik en verpaupering	• Expertanalyse
Effect op de woningmarkt (kwantitatief/kwalitatief)	• Aansluiting bij regionale woningbouwprogrammering • Impact op woningbouwcontingent • Aansluiting potentiële verhuisbewegingen bij doelgroepen woonbeleid	• Regionale woonagenda • Woonvisie Nieuwkoop
Kosten/ baten gemeente	• Benodigde investeringen, plan- en uitvoeringskosten • Kosten handhavingsbeleid • Structurele kosten/baten gemeente (belastingen, gemeentefonds, voorzieningen)	• Richtlijnen vanuit CROW/ Duurzaam veilig/ Handboek openbare werken • Gemeentelijke verordeningen
Kwaliteit en beheer van de openbare ruimte	• Borging kwaliteit beheer openbare ruimte • Benodigde investeringen door gemeente • Structurele beheerskosten door gemeente	• Richtlijnen vanuit CROW/ Duurzaam veilig/ Handboek openbare werken
Planologische haalbaarheid	• Passend (te maken) aan beleid hogere overheden • Voldoen aan wet- en regelgeving op relevante aspecten (natuur, verkeer, water, milieu)	• Beleidskaders hogere overheden • Wet- en regelgeving omgevingsaspecten • Verkeers- en parkeernormen • Normen waterveiligheid
Landschappelijke kwaliteit	• (Planologische) borging behoud groene, kleinschalige karakter • (Steden)bouwkundige kwaliteit woningen	• Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw en logies • Regels vergunningvrij bouwen
Brandveiligheid	• Benodigde investeringen in bluswatervoorzieningen • Bereikbaarheid woningen voor hulpdiensten	• Handleiding Bluswatervoorzieningen • Toetsing brandweer
Leefbaarheid en sociale aspecten	• Risico op leegstand, verpaupering en oneigenlijk gebruik • Mogelijkheden/ borging toezicht en sociale controle	• Verordening ruimte 2016 • Statuten en parkreglementen • Expertanalyse
Effecten Sociaal maatschappelijke voorzieningen	• Gevolgen voor het gebruik van Wmo, Participatiewet e.d. • Risico op hogere kosten voor gemeenschap	• Regels Wmo, participatiewet
Lokale economie en voorzieningen	• Impact 'toekomstige' gebruikers op bestedingen in de lokale economie en draagvlak maatschappelijke voorzieningen	• Expertanalyse
Draagvlak bij de parken	• Draagvlak gebruikers voor gekozen strategie • Omvang benodigde investeringen per gebruiker	• Resultaat beoordelingen scenario's per park in Algemene Ledenvergadering.
Duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor bewoners	• Mate van langjarige rechtszekerheid voor bewoners van de parken	• Beoordeling parken • Expertanalyse
Effect op natuurwaarden	• Gevolgen voor aangrenzende natuurgebied	• Natuurtoets

4 Beoordeling toekomststrategieën

De vijf toekomststrategieën uit hoofdstuk 3 worden in dit hoofdstuk beoordeeld op de toepasbaarheid op de parken. Voor elke strategie wordt het eindbeeld beschreven, dat wordt beoogd en de vereisten om daadwerkelijke realisatie van dit eindbeeld mogelijk te maken. Elke strategie wordt vervolgens beoordeeld aan de hand van de belangen, die zijn opgesteld in het beoordelingskader in tabel 3.2. Hierbij beoordelen we in hoeverre de strategieën bijdragen aan de gemeentelijke belangen.

De benodigde ingrepen zijn beschreven in parkbeschrijving in bijlage 1. Alle maatregelen 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 4.1):

- (0) = kostenneutrale ingreep (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 4.1: Bandbreedte kostenindicatie fysieke ingrepen

4.1 Toekomststrategie 1: Herontwikkeling tot vakantieparken

Eindbeeld

Het uitgangspunt van deze strategie is dat de parken worden getransformeerd tot toeristisch-recreatieve vakantieparken. De woningen worden commercieel verhuurd aan tijdelijke verblijfsrecreanten. De parken zijn in eigendom van een ondernemer, die zorg draagt voor de voorzieningen en infrastructuur op de parken en het onderhoud en verhuur van de woningen. De randvoorwaarde voor deze transformatie is dat de parken voldoende aantrekkelijk zijn voor verblijfsrecreanten, zodat het voor de ondernemer financieel rendabel is de woningen te verhuren.

Vereisten

Om de parken te transformeren tot vakantieparken hoeft geen herbestemming plaats te vinden. Wel moet er aan de volgende eisen worden voldaan:

1. De woningen moeten aangepast worden aan de wens van de hedendaagse recreant.
2. De parken moet geschikt zijn voor het gebruik als vakantiepark. Dit houdt in dat er geïnvesteerd moet worden in recreatieve voorzieningen zoals een receptie, horecagelegenheid en speelvoorzieningen. De parken Kromme Mijdsrecht en Zomerlust beschikken al over enkele recreatieve voorzieningen (een voetbalveld en speeltuin).
3. De overige parken kennen geen recreatieve voorzieningen. De benodigde investeringen per park zijn beschreven in bijlage 1.
4. Er moet voor elk park een investeerder zijn die de huidige woningeigenaren uitkoopt en het park wil exploiteren.
5. De huidige woningeigenaren op alle parken moeten bereid zijn hun permanente of tweede woning te verkopen aan de ontwikkelaar.

Beoordeling

In tabel 4.1 is de beoordeling van deze strategie op de opgestelde belangen weergegeven bij een succesvolle omvorming van de parken tot vakantieparken. Op het draagvlak bij bewoners na en de effecten op de woningmarkt door de additionele woningbehoefte scoort de strategie goed. De grote vraag is echter hoe realistisch het is dat een ontwikkelaar c.q. investeerder gevonden wordt om deze strategie te verwezenlijken. Het potentieel is vanuit toeristisch-recreatief oogpunt gering. De parken liggen niet in een toeristische omgeving: geen hooggewaardeerde natuurgebieden, kust of bekende bezienswaardigheden. Het gebied ligt in kwetsbaar gebied, omsloten door de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De oppervlakte van de woningen is relatief klein en een aantal woningen is verouderd, waardoor niet op voorhand kan worden gezegd dat er sprake zal zijn van rendabele verhuur. Bovendien staan de huidige bewoners niet te springen om hun woning, waar velen permanent in wonen, te verkopen. Voor de ontwikkelaar staat het opkopen van alle gronden en woningen en de benodigde investeringen in de parken hoogstwaarschijnlijk niet in verhouding tot de potentiële opbrengsten van verhuur. **De strategie van herontwikkeling tot vakantieparken is daarom niet uitvoerbaar vanuit ontwikkeloogpunt.**

Tabel 4.1: Beoordeling strategie 'herontwikkeling tot vakantieparken'³

Belangen	Beoordeling met toelichting	
Woningwaarde / verkoopbaarheid woningen	-	De vastgoedwaarde van alle woningen zal dalen, omdat de woningen verkocht worden aan een ontwikkelaar, die de woningen alleen benut voor commerciële verhuur. De verkoopbaarheid is geen issue, indien er een ontwikkelaar wordt gevonden.
Effect op de woningmarkt	+	Een deel van de huidige permanente bewoners op de parken zal zich op de lokale woningmarkt begeven, omdat zij hun woningen moeten verlaten. Dit zal een versterking opleveren van het bestaande tekort aan woningen in de gemeente.
Kosten/ baten gemeente	o	De transactie van tweede woningenpark in particulier eigendom naar vakantiepark in privaat eigendom levert geen directe kosten en baten op voor de gemeente. Door uitschrijving van de bewoners uit het BRP (Basisregistratie Personen) en daling van de woningwaarde treden beperkte structurele effecten op. Mogelijk investeringen in de omgeving en infrastructuur nodig voor de nieuwe functie.

³ Bij de beoordeling op de gemeentelijke belang wordt gebruik gemaakt van de symbolen "+" (positief effect), "o" (niet of nauwelijks effect) en "-" (negatief effect)

Kwaliteit en beheer van de openbare ruimte	+	Voor de verhuurbaarheid van de parken is het voor de ontwikkelaar essentieel zorg dragen voor goed beheer en voldoende kwaliteit van de openbare ruimte.
Planologische haalbaarheid	+	Er is geen planologische wijziging nodig. De strategie sluit aan bij het provinciaal beleid.
Landschappelijke kwaliteit	+	Er worden investeringen gedaan in de kwaliteit van de infrastructuur en groen en onderhoud van de woningen om de verhuurbaarheid te borgen.
Brandveiligheid	o	De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn door de brandweer getoetst op recreatiefunctie. De verbeterpunten zullen moeten worden doorgevoerd.
Leefbaarheid en sociale aspecten	o	Dit aspect is niet van toepassing, omdat het commercieel verhuurde vakantieparken worden in deze strategie.
Lokale economie en voorzieningen	+	De verwachting is dat verblijfsrecreanten investeren in lokale horeca en recreatieve voorzieningen. De vraag is of dat opweegt tegen de structurele bestedingen door permanente bewoners. Ook is er eenmalige impuls in economie door de investeringen die de ondernemer moet doen in voorzieningen en groen op de parken.
Draagvlak bij de parken	-	De bewoners zullen hun (permanente) woning en de parken moeten verlaten.
Duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor bewoners	+	Indien de strategie lukt, geeft dit duidelijkheid voor alle bewoners. Hun woning zal worden opgekocht en ze moeten op zoek naar een nieuwe woning.
Effect op natuurwaarden	+	De verwachting is dat vakantiegangers relatief meer verkeersbewegingen oplevert en meer verstoring van natuurgebieden.

4.2 Toekomststrategie 2: Intensief handhaven tot toekomstbestendig tweede woningenpark

Eindbeeld

In deze strategie gaat de gemeente het recreatiebeleid voor de parken intensiever handhaven met als doel het gebruik van de woningen als permanente woning zo snel mogelijk te reduceren. Op middellange termijn zullen alle woningen als recreatieve, tweede woning worden gebruikt. Om deze strategie te kunnen uitvoeren moeten de woningen en de parken aansluiten bij de hedendaagse eisen van de consument.

Vereisten

Om deze toekomststrategie te realiseren, dienen de permanente bewoners van de parken hun woning te verkopen of gaan gebruiken als tweede, recreatieve woning. De vereisten voor de realisatie van deze strategie weerspiegelen de eisen van de consument op de tweede-woningenmarkt. De eisen richten zich vooral op een hoge omgevingskwaliteit: aanwezigheid van recreatieve voorzieningen, groen en goed onderhouden infrastructuur. Om hieraan te voldoen, moeten fysieke ingrepen plaatsvinden aan de parken. In bijlage 1 is per park beschreven om welke ingrepen het gaat.

Beoordeling

In tabel 4.2 is de beoordeling van deze strategie op de opgestelde belangen weergegeven. Veel van de woningen op de parken worden nu permanent bewoond. Al deze bewoners moeten op zoek gaan naar een nieuwe permanente woning en hun huidige woning eventueel verkopen. Om deze strategie uit te voeren en de woningen verkoopbaar te maken aan recreanten, moet er worden geïnvesteerd in infrastructuur, groen en voorzieningen.

De vraag is wie deze investeringen gaat doen en op termijn wil onderhouden, en of hier een verdienmodel aan gekoppeld kan worden. Het lijkt voor de hand te liggen dat de bewoners dit gezamenlijk op moeten pakken, omdat zij de kavel- en infrastructuur eigenaren zijn. Het gros van de bewoners zal hun woning echter moeten verlaten omdat zij het financieel niet op kunnen brengen de tweede woning aan te houden. Het is niet reëel dat zij de investeringen op zich willen nemen.

Er zal dus een externe ondernemer gezocht moeten worden, die alle gronden op wil kopen en wil investeren. De kans dat zo'n ondernemer zich aandient is klein gezien de lage potentiële opbrengstenverwachting. Een bijkomend minpunt is dat de gemeente intensief zal moeten handhaven op een strijdig gebruik van de woningen (permanent wonen). Dit kost de gemeente substantiële middelen (ca. 200.000 euro) aan personele inzet en dit is strijdig is het uitgangspunt dat de gekozen strategie kostenneutraal is. **Daarom is ook deze strategie niet uitvoerbaar.**

Tabel 4.2: Beoordeling strategie 'intensief handhaven tot toekomstbestendig tweede woningenpark'

Belangen	Beoordeling en toelichting	
Woningwaarde / verkoopbaarheid woningen	o	Verkoopbaarheid van de (tweede) woningen is onzeker en afhankelijk van toekomstige investeringen in de parken. De beperking van de gebruiksmogelijkheden (niet meer wonen) kan op termijn leiden tot daling van de woningwaarde.
Effect op de woningmarkt	o	Een deel van de huidige permanente bewoners op de parken zal zich op de lokale woningmarkt begeven, omdat zij hun woningen moeten verlaten. Dit zal een versterking opleveren van het bestaande tekort aan woningen in de gemeente door de toename van woningzoekenden.
Kosten/ baten gemeente	-	De gemeente hoeft geen plankosten te maken. Er ontstaan wel substantiële kosten voor het actief en intensief handhaven van het beleid. Door uitschrijving van de bewoners uit het BRP en daling van de woningwaarde treden beperkte structurele effecten op.
Kwaliteit en beheer van de openbare ruimte	o	Risico op kwaliteitsverlies; zijn recreatieve bewoners bereid eenzelfde investering te doen in het beheer van het park?
Planologische haalbaarheid	+	Er is geen nieuw bestemmingsplan nodig om het beleid voort te zetten. De strategie sluit aan bij het provinciaal beleid.
Landschappelijke kwaliteit	o	De benodigde investeringen in de uitstraling van het park leiden tot verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Indien de verkoopbaarheid moeilijk blijkt te zijn kan verpaupering optreden.
Brandveiligheid	o	De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn door de brandweer getoetst op recreatiefunctie. De verbeterpunten zullen moeten worden doorgevoerd.
Leefbaarheid en sociale aspecten	-	De strategie vereist nieuwe bewoners die elkaar nog niet kennen en het park enkel recreatief gebruiken, waardoor de bezettingsgraad niet altijd hetzelfde is.
Lokale economie en voorzieningen	-	Door afbouw van de permanente bewoning zal de bezettingsgraad van de woningen afnemen en daarmee ook de lokale bestedingen. Investeren in de parkstructuur kan een eenmalige impuls opleveren.
Draagvlak bij de parken	-	Veel bewoners zullen hun woning moeten verlaten indien ze hier permanent in wonen.
Duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor bewoners	-	Op korte termijn is zekerheid voor de bewoners dat zij hun huis moeten verlaten en dit alleen als tweede woning kunnen gebruiken. Op lange termijn is het de vraag of de strategie leidt tot voldoende nieuwe bewoners, die de woning recreatief gebruiken. De vooruitzichten zijn niet positief.
Effect op natuurwaarden	-	Minder permanente bewoning leidt tot minder aanwezigheid bewoners en naar verwachting minder druk op natuurwaarden in de omgeving.

4.3 Toekomststrategie 3: Gedogen en handhaven met oogmerk tweede woningenpark

Eindbeeld

Deze strategie bestaat uit een voortzetten van huidige beleid met het huidige bestemmingsplan. Dit houdt in dat er ook in de toekomst sprake blijft van een combinatie van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor bewoners en een terughoudend handhavingsbeleid voor de bewoners zonder beschikking. Met de keuze voor deze strategie blijft op lange termijn een mix van vaste bewoners en recreanten op de parken bestaan. Er worden geen fysieke, juridische of planologische maatregelen genomen om de woonstatus van de parken te veranderen. Er kan worden overwogen om nieuwe persoonsgebonden gedoogbeschikkingen af te geven om een gelijke situatie te creëren voor de bewoners van de recreatiewoningen.

Vereisten

Om het huidige beleid voort te zetten, hoeven er geen juridische of planologische ingrepen plaats te vinden. Wel is het noodzakelijk dat de kwaliteit van de parken op peil blijft, alsook de veiligheid van de voorzieningen, om te voldoen aan de eisen voor recreatieparken die gesteld zijn door o.a. de brandweer. Mogelijk zijn aanpassingen nodig in de kwetsbare zones van de parken.

Beoordeling

Het voordeel van deze strategie is tegelijkertijd het nadeel. Er zijn geen juridische, planologische of grote fysieke ingrepen nodig op de parken, maar de huidige problemen blijven bestaan. De onzekerheid over de toekomst, slechte verkoopbaarheid en gebrek aan investeringen zullen door voortzetting van het huidige beleid aanwezig blijven. Hierdoor kunnen de parken in een neerwaartse spiraal terecht komen. Nu is daar nog geen sprake van, omdat de huidige woningen vrijwel allemaal bewoond zijn en (redelijk) goed onderhouden worden. De huidige bewoners zullen echter na verloop van tijd vertrekken, waardoor de kans op oneigenlijk gebruik en verpaupering aanwezig blijft. De belangenverenigingen hebben expliciet gevraagd het beleid aan te passen, zodat zij meer duidelijkheid hebben over hun toekomst. *Aangezien onderhavige visie wordt opgesteld om de bestaande situatie te beëindigen, is dit scenario geen gewenst eindbeeld.*

tabel 4.3: Beoordeling strategie 'Gedogen en handhaven met oogmerk tweede woningenpark'

Belangen	Beoordeling en toelichting	
Woningwaarde / verkoopbaarheid woningen	-	Een versterking van de neerwaartse spiraal dreigt voor het park als geheel en daarmee waardevermindering voor de woningen.
Effect op de woningmarkt	o	Geen direct (administratief) effect, op termijn ontstaat mogelijk een woningvraag elders in Nieuwkoop door vertrekkende bewoners uit het park.
Kosten/ baten gemeente	o	De gemeente hoeft geen plankosten te maken. Bij geleidelijke afbouw van permanente bewoning kunnen door uitschrijving van de bewoners uit het BRP en daling van de woningwaarde beperkte structurele effecten optreden.
Kwaliteit en beheer van de openbare ruimte	-	In verband met de onzekerheid over de toekomst is de verwachting dat de belangenverenigingen weinig investeren in openbare ruimte, waardoor het kwaliteitsniveau op termijn zal dalen.
Planologische haalbaarheid	+	Er is geen planologische wijziging nodig. De strategie sluit niet aan bij het provinciaal beleid.
Landschappelijke kwaliteit	-	Er worden geen investeringen opgelegd. Door het onduidelijke toekomstperspectief zullen belangenverenigingen minder geneigd zijn tot investering in infrastructuur en groen of grootschalig onderhoud op de parken. Een neerwaartse spiraal kan optreden.

Brandveiligheid	o	De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn door de brandweer getoetst op recreatiefunctie. De verbeterpunten zullen moeten worden doorgevoerd.
Leefbaarheid en sociale aspecten	o	De huidige permanente bewoners verlaten het park op termijn. Het is niet duidelijk wie er voor in de plaats komen en welke binding zij met de parken en de belangenverenigingen zullen hebben.
Lokale economie en voorzieningen	o	De geleidelijke daling van de bezettingsgraad en het risico op oneigenlijk gebruik hebben op termijn een negatief effect op bestedingen in de lokale economie.
Draagvlak bij de parken	-	Dit betekent een voortzetting van het huidige beleid, waarvan de belangenverenigingen juist vragen om het te veranderen.
Duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor bewoners	-	De onzekerheid over de toekomst die nu bestaat op de parken zal met deze strategie blijven voort bestaan.
Effect op natuurwaarden	o	Huidige situatie met bijbehorende verstoring blijft gelijk.

4.4 Toekomststrategie 4: Wonen op een park

Eindbeeld

Deze strategie richt zich op het formaliseren van het bestaande gebruik van de woningen op de parken als hoofdverblijf. Het gebruik van de woningen als hoofdverblijf wordt toegestaan binnen de huidige eigendoms- en organisatiestructuur. Dit betekent dat de parken blijven bestaan en functioneren op de wijze waarop ze nu zijn ingericht, maar moeten voldoen aan de juridische eisen die gesteld worden aan een woongebied. Het uitgangspunt van permanent wonen binnen de huidige structuur, is dat de infrastructuur en gezamenlijke ruimtes in eigendom blijven van de belangenverenigingen. De toegangswegen blijven privé-wegen met bordjes "Eigen weg" of slagbomen, waardoor de parken niet toegankelijk zijn voor buitenstaanders. Dit maakt het wonen op de parken duidelijk anders dan wonen in een woonwijk, waar de openbare ruimte in eigendom is van de gemeente.

Vereisten

Om de strategie van wonen op parken te realiseren, dienen fysieke en juridische ingrepen plaats te vinden. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om het park de bestemming wonen te geven. De woningen moeten voldoen aan de eisen voor permanente bewoning voor onder andere toegankelijkheid, bouwbesluit 2012 bestaande woningen en brandveiligheid. Daarnaast moet voldaan zijn aan de parkeereisen voor woningen. De benodigde ingrepen verschillen per park en zijn beschreven in bijlage 1. De financiering van de ingrepen en het opstellen van het bestemmingsplan vindt plaats door de belangenverenigingen van de parken.

Beoordeling

In tabel 4.4 is de beoordeling van deze strategie op de opgestelde belangen weergegeven. Hierin wordt duidelijk dat deze strategie een kansrijk perspectief biedt. De huidige bewoners kunnen op de parken blijven wonen en de verkoopwaarde van hun woningen neemt toe. Essentieel is dat de belangenverenigingen bereid zijn om de benodigde investeringen te doen om te voldoen aan de eisen vanuit toegankelijkheid, brandveiligheid en parkeervoorzieningen. Toestemming voor deze strategie vanuit de provincie vormt de grootste onzekerheid.

Tabel 4.4: Beoordeling strategie 'wonen op een park'

Belangen	Beoordeling en toelichting	
Woningwaarde / verkoopbaarheid woningen	+	De vervulling van de gebruiksmogelijkheden ten gunste van wonen heeft een positief effect op de woningwaarde en verkoopbaarheid van de woningen.
Effect op de woningmarkt	-	De vraag naar woningen in de gemeente / regio blijft gelijk of daalt licht omdat mensen op de parken blijven wonen en ook aanbod aan woningen hier stijgt. Herbestemming van woningen, waarvan bewoners zich niet inschrijven in het BRP, kunnen ten koste gaan van de bouw mogelijkheden indien hierover geen afspraken gemaakt kunnen worden.
Kosten/ baten gemeente	0	De gemeente zal geen gronden op de parken overnemen (qua eigendom of beheer). Als gevolg van de te verwachten geleidelijke toename van inschrijvingen door bewoners in het BRP en stijging van de woningwaarde zullen beperkte structurele effecten optreden.
Kwaliteit en beheer van de openbare ruimte	+	De belangenverenigingen hebben zekerheid over hun toekomst en zullen zorg dragen voor de openbare ruimte om de verkoopbaarheid en leefbaarheid op de parken hoog te houden.
Planologische haalbaarheid	-	Geen onoverkomelijke knelpunten verwacht qua wet- en regelgeving lijkt het mogelijk. Strijdigheid met provinciaal beleid kan blokkade opleveren.
Landschappelijke kwaliteit	+	De parken behouden hun huidige structuur en kwaliteit. Mogelijk investeren de bewoners om de kwaliteit op peil te houden om de verkoopwaarde van de woningen te vergroten.
Brandveiligheid	+	De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn door de brandweer getoetst op woonfunctie. Om deze strategie te realiseren moeten aanpassingen plaatsvinden om aan de eisen te voldoen. Uitvoering van de maatregelen leidt tot hogere brandveiligheid. Op sommige parken is maatwerk nodig omdat het fysiek niet altijd mogelijk is te voldoen aan de normen voor toegankelijkheid.
Leefbaarheid en sociale aspecten	+	De bestaande bewoners blijven verenigd in een voor hen bekende Belangenvereniging, en dragen zorg voor borging van de leefbaarheid op de parken om een prettige woonomgeving te creëren.
Lokale economie en voorzieningen	+	Stabiele bezettingsgraad en zekerheid over toekomst leiden tot meer bestedingen in de lokale economie.
Draagvlak bij de parken	+	De huidige bewoners kunnen in de bestaande organisatiestructuur op de parken blijven wonen. Afhankelijk van de bijkomende kosten zijn de bewoners positief over de strategie.
Duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor bewoners	+	De bewoners hebben zekerheid over de gebruiksmogelijkheden van hun woning in de toekomst.
Effect op natuurwaarden	0	Permanente bewoning leidt tot een hogere bezettingsgraad en naar verwachting meer verstoring dan het huidige (deels) recreatieve gebruik. Onderzoek zal moeten uitwijzen of dat knelpunten oplevert. Vooral nog is dit niet de verwachting.

4.5 Toekomststrategie 5: Reguliere woonwijken

Eindbeeld

In deze strategie worden de parken herbestemd tot wonen en getransformeerd tot een openbaar toegankelijke, reguliere woonwijk. De bewoners kunnen op de parken blijven wonen, maar de toegankelijkheid en bestemming veranderd. In deze strategie neemt de gemeente het eigendom en het beheer van de openbare ruimte over net als op de overige woonwijken in de gemeente Nieuwkoop. Het college van B&W heeft aangegeven geen kosten te willen maken voor het realiseren van een woonbestemming op de parken en het beheer en onderhoud van de "nieuwe woonwijken". Dit uitgangspunten betekent dat de kosten voor deze strategie verhaald moeten worden op de belangenverenigingen.

Vereisten

Om van de parken reguliere woonwijken te maken, is herbestemming tot wonen noodzakelijk. In deze strategie neemt de gemeente Nieuwkoop de openbare gronden (wegen, parkeren) qua beheer (en eigendom) over van de belangenverenigingen. Vanuit oogpunt van aansprakelijkheid bij openbaarheid is het van belang te voldoen aan de gemeentelijke normen en richtlijnen voor inrichting van de openbare ruimte. Er zijn fysieke eisen met betrekking tot brandveiligheid, verkeer en parkeren waar de parken aan moeten voldoen om te kunnen functioneren als woonerf. Daarnaast dienen de woningen geschikt te zijn voor permanente bewoning. De noodzakelijke ingrepen worden beschreven in bijlage 1.

Beoordeling

In tabel 4.5 is de beoordeling van deze strategie op de opgestelde belangen weergegeven. Deze strategie leidt ertoe dat de bewoners in hun woningen kunnen blijven en zekerheid hebben over de juridische status en woningwaarde van hun woning. De leefbaarheid en sociale controle op de parken wijzigt, omdat de nieuwe woonwijken toegankelijk zijn voor buitenstaanders. De gemeente neemt het eigendom van infrastructuur en openbare ruimte over, waardoor de kwaliteit hiervan gewaarborgd blijft. De strategie heeft op onderdelen positieve effecten, maar het ontbrekende draagvlak bij de bewoners en de gemeente (die geen kosten wil maken), zorgen ervoor dat deze strategie in de praktijk niet haalbaar zal zijn.

Tabel 4.5: Beoordeling strategie 'reguliere woonwijken'

Belangen	Beoordeling en toelichting	
Woningwaarde / verkoopbaarheid woningen	+	De verruiming van de gebruiksmogelijkheden ten gunste van wonen heeft een positief effect op de woningwaarde en verkoopbaarheid van de woningen.
Effect op de woningmarkt	-	De vraag naar woningen in de gemeente / regio blijft gelijk of daalt licht omdat mensen op de parken blijven wonen en ook aanbod aan woningen hier stijgt. Herbestemming van woningen, waarvan bewoners zich niet inschrijven in het BRP, kunnen ten koste gaan van de bouw mogelijkheden indien hierover geen afspraken gemaakt kunnen worden.
Kosten/ baten gemeente	-	De overname van de openbare ruimte en de inrichting van de parken tot woonerf brengen kosten met zich mee. De gemeente wenst deze niet te maken en de vraag is of de VvE ze wil dragen. Bovendien loopt de gemeente door de openbaarheid van het park risico op aansprakelijkheid bij calamiteiten en schade. Anderzijds zullen als gevolg van de te verwachten geleidelijke toename van inschrijvingen door bewoners in het BRP en stijging van de woningwaarde beperkte positieve structurele effecten optreden.
Kwaliteit en beheer van de openbare ruimte	+	De gemeente wordt verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte. Dit zal worden uitgevoerd volgens de geldende gemeentelijke standaarden.
Planologische haalbaarheid	-	Geen onoverkomelijke knelpunten verwacht qua wet- en regelgeving lijkt het mogelijk. Strijdigheid met provinciaal beleid kan blokkade opleveren.
Landschappelijke kwaliteit	+	De parken behouden in hoofdlijnen hun huidige structuur en kwaliteit. Mogelijk investeren de bewoners meer om de kwaliteit op peil te houden en zodoende de verkoopwaarde van de woningen te vergroten.
Brandveiligheid	+	De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn door de bandweer getoetst op woonfunctie. Om deze strategie te realiseren moeten aanpassingen plaatsvinden om aan de eisen te voldoen. Uitvoering van de maatregelen leidt tot hogere brandveiligheid. Op sommige parken is maatwerk nodig omdat het fysiek niet altijd mogelijk is te voldoen aan de normen voor toegankelijkheid.
Leefbaarheid en sociale aspecten	+	De bestaande bewoners blijven verenigd in de VvE, maar deze zal haar beheerstaken in afstemming met de gemeente moeten invullen. De (unieke) zeggenschap over de eigen woonomgeving vermindert.

Lokale economie en voorzieningen	+	Stabiele bezettingsgraad en zekerheid over toekomst leiden tot meer bestedingen in de lokale economie.
Draagvlak bij de parken	+	De bewoners hebben bewust gekozen voor wonen op een park in plaats van in een woonwijk en hechten veel waarde aan het zelfbestuur.
Duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor bewoners	+	De bewoners hebben zekerheid over de gebruiksmogelijkheden van hun woning in de toekomst.
Effect op natuurwaarden	o	Permanente bewoning leidt tot een hogere bezettingsgraad en naar verwachting meer verstoring dan het huidige (deels) recreatieve gebruik. Onderzoek zal moeten uitwijzen of dat knelpunten oplevert. Vooralsnog is dit niet de verwachting.

4.6 Conclusie

In tabel 4.6 zijn de beoordelingen van de strategieën op de door de gemeente formuleerde deelbelangen samengevoegd. Vanuit het College, de stuurgroep Recreatieparken en de bestuurlijke klankbordgroep is de nadruk gelegd op de aspecten kosten/baten voor de gemeente, het sociaal-maatschappelijke effect en de duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor de bewoners.

De strategie "Wonen op het park" komt uit de vergelijking naar voren als de voorkeursstrategie. Bij het "nulscenario" (3) 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. De toekomststrategieën gericht op ontwikkeling tot recreatief gebruik (commerciële verhuur (1) en tweede woningenpark(2)) zijn 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. Een strategie gericht op wonen biedt voor de parken het beste en meest duurzame toekomstperspectief. Het sluit aan bij het huidige gebruik. Met relatief beperkte ingrepen zijn de parken passend te maken aan de richtlijnen die gesteld worden aan een (permanente) woonfunctie. De strategie "Wonen op het park" (4) heeft de voorkeur boven de strategie "Reguliere woonwijk" (5), omdat overdracht van openbare ruimte van belangenverenigingen naar gemeente zowel voor de belangenverenigingen als de gemeente niet wenselijk is. Bij de uitwerking van de strategie "Wonen op het park" zijn het verkrijgen van planologische instemming door de provincie en het voorkomen van negatieve effecten op het gemeentelijke bouwprogramma belangrijke aandachtspunten. De gevolgen voor het bouwprogramma in regionaal verband (Holland Rijnland) moeten worden besproken, nadat inzicht is verkregen over de impact en oplossingsrichtingen.

Tabel 4.6: Beoordeling van de vijf strategieën voor de recreatieparken.

Belangen	1	2	3	4	5
Woningwaarde / verkoopbaarheid woningen	-	-	o	+	+
Effect op de woningmarkt (kwantitatief/ kwalitatief)	-	o	o	-	-
Kosten/ baten gemeente	o	-	o	o	-
Kwaliteit en beheer van de openbare ruimte	+	o	-	+	+
Planologische haalbaarheid	+	+	+	-	-
Landschappelijke kwaliteit	+	o	-	+	+
Brandveiligheid	o	o	o	+	+
Leefbaarheid en sociale aspecten	o	-	o	+	+
Lokale economie en voorzieningen	+	-	-	+	+
Draagvlak bij de parken	-	-	-	+	-
Duidelijkheid, zekerheid en continuïteit voor bewoners	+	-	-	+	+
Effect op natuurwaarden	-	+	o	o	o

5 Aanpak Solitaire woningen

De strategieën uit hoofdstuk 3 en 4 zijn gericht op de recreatieparken in Nieuwkoop. Er zijn daarnaast 72 solitaire recreatiewoningen bekend bij de gemeente. De woningen liggen verspreid over de gemeente, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, en hebben diverse verschijningsvormen. Soms gaat het om een Bed & Breakfast bij iemand in de achtertuin of in een gedeelte van de woning (bestemming Wonen), dan weer om een verhuurde woning (bestemming Recreatie). In tabel 2.2 is een overzicht opgenomen van de betreffende woningen. Bij de 72 solitaire woningen is geconstateerd dat bij negen woningen bewoners zijn ingeschreven als inwoners van de gemeente Nieuwkoop.

Voor de aanpak van de illegale bewoning zijn drie strategieën denkbaar:

1. **Actief handhaven**
 De recreatiewoningen zijn bestemd voor een recreatief gebruik en de gemeente handhaaft hier strikt op. De huidige bewoners dienen een andere woning te zoeken, zodat de woning beschikbaar komt voor recreanten.
2. **Gedogen van de illegale bewoning**
 De huidige bewoners, die zijn ingeschreven bij de gemeente Nieuwkoop, krijgen een persoonsgebonden gedoogbeschikking en kunnen zodoende in de gemeente blijven wonen. Er blijft sprake van een illegale situatie.
3. **Maatwerk per situatie**
 Iedere situatie, waar illegale bewoning plaatsvindt, wordt apart bekeken en beoordeeld. In sommige gevallen zal een legalisatietraject worden opgestart om de woning juridisch mogelijk te maken. In andere gevallen zal handhavend worden opgetreden en het gebruik als recreatiewoning worden hersteld.

In tabel 5.1 zijn de drie strategieën afgewogen ten opzichte van de vooraf geformuleerde belangen. Aangezien niet alle belangen voor de parken van toepassing zijn op de solitaire woningen (bv. kwaliteit openbare ruimte, draagvlak parken), is de tabel compacter dan bij de recreatieparken.

Tabel 5.1: Beoordeling van de drie strategieën voor de solitaire woningen.

Belangen	1	2	3
Woningwaarde / verkoopbaarheid woningen	+	o	+
Effect op de woningmarkt (kwantitatief/ kwalitatief)	o	o	-
Kosten/ baten gemeente	+	o	+
Planologische haalbaarheid	+	+	o
Brandveiligheid	o	+	o
Leefbaarheid en sociale aspecten	-	o	+
Lokale economie en voorzieningen	+	+	+

Bij de aanpak voor de solitaire woningen geldt dat de illegale bewoning vooral plaatsvindt binnen de bebouwde kom. De aanname is dat in sommige gevallen sprake is van tijdelijke bewoning door mensen, die vanwege omstandigheden geen 'echte' woonruimte kunnen financieren, zoals net gescheiden ouders of studenten. De bewoners staan ingeschreven, maar hebben de intentie om op termijn weer een andere woning te betreden.

In tegenstelling tot de recreatieparken, is het toevoegen van extra woningen aan de woningmarkt in het stedelijk gebied een minder gevoelig onderwerp voor de provincie Zuid-Holland. De gemeente heeft aangegeven dat men een verzoek kan indienen voor het toevoegen van een extra woning in de bebouwde kom.

De gemeentelijke kosten zijn bij een actieve handhavingsstrategie het hoogst, vanwege het benodigde continue werkproces en inzet van personeel om ongewenste situaties te bestrijden. De andere strategieën zorgen voor een meer gerichte aanpak, waarbij een keuze wordt gemaakt, die voor de langere termijn blijft staan. Het handhavingsbeleid met een gedoogbeschikking (strategie 2) leidt tot een ongelijke situatie tussen de bewoner van de recreatiewoningen in de toekomst en een gebrek aan duidelijkheid bij de bewoners. **Voor de solitaire recreatiewoningen wordt het toepassen van maatwerk (strategie 3) dan ook gezien als de voorkeursstrategie.**

De situaties, waarin illegale bewoning van toepassing is, zijn beperkt in aantal. Iedere situatie wordt individueel beoordeeld om te zien of legalisering haalbaar is. Hiertoe zal een afwegingskader worden gehanteerd, bestaande uit onder andere het bestemmingsplan, de parkeernormen, het bouwbesluit, de woonvisie en de stedenbouwkundige inpassing. Deze strategie biedt duidelijkheid aan de bewoners, zorgt voor een gelijke behandeling van de bewoners van Nieuwkoop (sociale aspecten) en is toekomstbestendig.

6 Beleidsvisie

6.1 Uitgangspunten van beleid

Na de keuze in de voorgaande hoofdstukken voor een voorkeursstrategieën voor de recreatieparken en de solitaire woningen, kunnen de volgende uitgangspunten voor het beleid worden geformuleerd:

1. Voor de solitaire recreatiewoningen hanteert de gemeente Nieuwkoop een maatwerkstrategie, waarin per geval beoordeeld zal worden wat de meest passende maatregel is. Uitgangspunt blijft echter het behouden van een recreatieve bestemming.
2. Voor de zeven recreatieparken in Zevenhoven richt het beleid zich op herbestemming van de parken tot wonen binnen de bestaande fysieke structuur: "Wonen in een park". Aan de implementatie van dit beleid zijn drie voorwaarden verbonden:
 - a. instemming van de belangenverenigingen van de parken met de uitvoering en financiering van de benodigde maatregelen in het kader van de herbestemming, bijv. op het gebied van brandveiligheid, parkeren, opstellen van het bestemmingsplan en bouwkwaliteit van de woningen;
 - b. instemming van de provincie Zuid-Holland met de beoogde herbestemming van de parken tot wonen;
 - c. overeenstemming met de provincie Zuid-Holland, dat herbestemming geen negatieve impact heeft op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

6.2 "Wonen op een park"

De strategie "Wonen op het park" komt als voorkeur uit de brede strategieverkenning. De huidige bewoners hebben met deze strategie hun gewenste zekerheid en kunnen in hun woning blijven wonen. De woningwaarde en de kwaliteit van de parken blijft duurzaam op peil en de bestaande goed functionerende leefgemeenschappen kunnen blijven bestaan. Door het wonen op een park blijft het karakter van de parken bestaan en heeft de gemeente geen kosten aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Daarnaast is de gemeente niet aansprakelijk voor parkeeroverlast of brandveiligheid, aangezien het om een privéterrein gaat.

De parken blijven op deze wijze zelfredzaam. Zij hebben de openbare ruimte in gezamenlijk eigendom en zijn in grote mate zelf verantwoordelijk voor de voorzieningen in hun buurt. Via een VvE (of belangenvereniging) onderhouden zij zelf de (rond)wegen, de parkeerplaatsen, het groen, de terreinverlichting en de wateren. Voor al deze taken doen zij beperkt beroep op de (gemeentelijke) overheid.

Naast het structureel adequaat beheren van de parken, zullen de belangenverenigingen in de parken ook investeringen moeten doen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, parkeren en bouw- en omgevingskwaliteit. De belangenverenigingen nemen hiermee een centrale rol op zich in de doorontwikkeling van de parken tot aantrekkelijke en zelfredzame woonparken. De brandweer heeft voor de brandveiligheid op de parken een advies gegeven aan de parken.

In onderlinge afstemming zullen de parken en de brandweer maatregelenpakketten samenstellen die de brandveiligheid op het juiste peil brengen voor de beoogde woonfunctie.

Voor de woonbestemming geldt een hogere parkeernorm dan voor de recreatiebestemming. De parkeernorm, die in het gemeentelijk beleid geldt voor een vrijstaande woning, wordt als niet passend gezien om als eis op te leggen aan de parken. De parken kunnen geen overlast veroorzaken naar omliggende wijken, aangezien zij geïsoleerd liggen en de bewoners enkel overlast kunnen veroorzaken naar de andere parkbewoners. Een parkeernorm, die aansluit bij de huidige situatie, is een meer realistische aanpak (maatwerk).

Herbestemming en benodigde investeringen

Een bestuurlijk uitgangspunt voor medewerking aan een herbestemming tot woonpark is dat de herbestemming voor de gemeente kostenneutraal is. De kosten die gemoeid zijn met de herbestemming zijn voor rekening van de belangenvereniging. De kosten bestaan op hoofdlijnen uit procedure- en onderzoekskosten en kosten voor de uitvoering van de benodigde maatregelen. De procedure- en onderzoekskosten worden ingeschat op ca. 100.000 euro.

Uit de verkenning blijken de benodigde fysieke maatregelen primair betrekking te hebben parkeerruimte en brandveiligheid. De definitieve maatregelenpakketten worden in samenspraak met de brandweer uitgewerkt. De adviezen van en gesprekken met de brandweer laten zien dat het gewenste brandveiligheidsniveau gehaald kan worden zonder herinrichtingen, grote kunstwerken en aankoop van gronden. Een eerste omrekening van de indicatieve bedragen naar individuele huishoudens geeft een beeld van een investering van € 5.000 tot € 10.000 per huishouden. Deze grove schatting zal in een uitvoeringsplan (zie § 6.3) een scherpere invulling moeten krijgen.

Op woningniveau zal een toetsing plaatsvinden op het Bouwbesluit bestaande bouw 2012. Op basis van de ervaringen in andere parken in relatie tot de woningen op de Zevenhovense parken is de verwachting dat de grote meerderheid van de woningen de toetsing zullen doorstaan, eventueel met beperkte investeringen in bijvoorbeeld ventilatie of brandveiligheid.

Herbestemming en gemeentefinanciën

Herbestemming van 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, uitgaven in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en uitkeringen uit het gemeentefonds. De effecten zijn - ondanks alle onzekerheden en in afstemming met de afdeling financiën van de gemeente Nieuwkoop - globaal gekwantificeerd op basis van kengetallen en actuele tarieven. Uitgangspunt van de indicatieve berekening is dat alle woningen op de parken worden herbestemd en alle bewoners zich inschrijven in het BRP (Basisregistratie Personen) ⁴.

⁴ 78 huishoudens hebben zich niet ingeschreven in de BRP. Uitgaande van de gemiddelde woningbezetting in Nieuwkoop (2,48 bewoners per woning), rekenen we in dit indicatieve voorbeeld met een toename van 193 inwoners en gemiddelde leeftijdsopbouw.

De inkomsten uit het gemeentefonds worden geraamd op circa € 95.000, de extra uitgaven voor Wmo op circa € 11.000 en de daling van de inkomsten uit de forensenbelasting op circa € 32.000⁵. Voor het beheer en onderhoud zijn geen extra kosten te verwachten omdat de infrastructuur en gezamenlijke voorzieningen in beheer blijven bij de belangenverenigingen. Een eerste oriëntatie op de jaarlijkse structurele inkomsten en uitgaven voor de gemeente resulteert in een positief saldo van circa € 52.000.

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 verenigingen) geborgd.

In het bestemmingsplan worden planregels opgenomen over de ruimtelijke randvoorwaarden, zoals bouwvlak, maximale oppervlakte aan bebouwing en omvang (gebaseerd op huidige maten) en beeldkwaliteit van de woningen. De regels zorgen voor het behoud van het landelijke en kleinschalige karakter van de woningen op de parken.

In anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de zeven belangenverenigingen 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 belangenvereniging;
- borging van eisen en randvoorwaarden die gemeente stelt aan de uit te voeren maatregelen door de belangenvereniging;
- 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 belangenverenigingen;
- kostenverhaal van de door de gemeente gemaakte (plan)kosten;
- afspraken over administratieve verwerking van het gebruik als woning in de Basisregistratie Personen (BRP).

6.3 Uitvoeringsstrategie

Om de beoogde herbestemming op de parken in Zevenhoven mogelijk te maken, zal de beleidsvisie 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 belangenverenigingen en de gemeente. De uitvoeringstrategie bestaat hiermee uit vier fasen:

1. Onderzoeken of en hoe voldaan kan worden aan de drie voorwaarden om de strategie "Wonen op een park" mogelijk te maken.
2. Van visie naar uitvoeringsplan; een fase van uitwerking en onderzoek.
3. Planologische procedure (bestemmingsplan en overeenkomst).
4. Uitvoeren van de maatregelen conform het uitvoeringsplan.

⁵ Uitgangspunt van de berekening is dat voor alle woningen waarvan de bewoners niet ingeschreven zijn in de BRP forensenbelasting wordt betaald, uitgaande van het gemiddelde tarief per jaar 2017.

Belangrijk is dat na elke fase een nieuwe bestuurlijke afweging gemaakt kan worden door de gemeente, afhankelijk van de voortgang en resultaten op de drie randvoorwaarden uit § 6.1. Indien niet of slechts gedeeltelijk voldaan wordt aan de randvoorwaarden kan dit betekenen dat de beoogde strategie niet haalbaar is voor een, enkele of alle parken - en teruggevallen wordt op de strategieën 2 of 3 - of dat binnen het nieuwe bestemmingsplan maatwerk wordt geboden (bijv. gedeeltelijke herbestemming of wijzigingsbevoegdheden).

Tabel 6.2 toont de uitvoeringsstrategie op hoofdlijnen, inclusief rolverdeling tussen gemeente en belangenvereniging en een planning op hoofdlijnen, uitgaande van een start op 1 januari 2018. De planning gaat uit van een nieuw vastgesteld bestemmingsplan voor de parken medio 2019. Fase 1 en 2 worden hieronder nader toegelicht.

Tabel 6.1: Uitvoeringsstrategie herbestemming recreatieparken

Werkzaamheden	Vereniging	Gemeente	Planning
<i>Fase 1 Onderzoeken randvoorwaarden strategie</i>			
Draagvlak en instemming bereiken bij parken over maatregelen en financiering:			Q1-Q2 2018
• Brandveiligheid			
• Verkeer en parkeren			
• Voorzieningen (afval, etc.)			
• Toetsing op bouwbesluit			
Overleg provincie			Q2 2018
Afstemmen woningbouwprogramma met provincie			Q2 2018
<i>Fase 2 Uitwerken toekomstvisie tot een plan</i>			
Detailering toekomstvisie per park naar uitvoerings- en investeringsplannen.			Q3 2018
Omgevingsonderzoek (ecologie, milieu, water, etc.) in het kader van het bestemmingsplan.			Q3-Q4 2018
Uitwerking maatregelen en bijbehorende kosten:			Q4 2018
Brandveiligheid (ringleiding)			
Verkeer en parkeren			
Voorzieningen (afval, etc.)			
Infrastructuur			
Toetsing op Bouwbesluit 2012 voor alle woningen.			Q3-Q4 2018
Toetsing uitvoeringsplannen bij gemeente, verenigingen van eigenaren, bestuursorganen en overige belanghebbenden.			Q4 2018
<i>Fase 3 Planologische procedure</i>			
Vertaling visie in voorontwerpbestemmingsplan			Q4 2018
Inspraak en overleg			Q1 2019
Opstellen en sluiten anterieure overeenkomst			Q2 2019
Vaststellen ontwerp bestemmingsplan door College B&W			Q3 2019
Zienswijzen			Q3 2019
Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad			Q4 2019
<i>Fase 4 Uitvoeren maatregelen conform Uitvoeringsplan</i>			
Start uitvoeren maatregelen			Q1 2020

6.3.1 Fase 1: Onderzoeken randvoorwaarden strategie

Voordat begonnen kan worden met de uitvoering van de strategie 'Wonen op een park' zullen de randvoorwaarden eerst met de betreffende partijen besproken moeten worden. De volgende stappen zijn daarbij leidend:

1. Bij de belangenverenigingen van de parken dient instemming en draagvlak bereikt te worden over de uitvoering en financiering van de benodigde maatregelen in het kader van de herbestemming, bijv. op het gebied van brandveiligheid, parkeren en bouwkwaliteit van de woningen. De maatregelen worden verwerkt in een uitvoeringsplan per park, waar de parken zich aan verbinden. Dit kan eventueel door het afsluiten van een overeenkomst. Voor ieder park zal een GO/NO GO moment komen om te beslissen wel of niet mee te gaan met de visie van de gemeente én onder welke voorwaarden.
2. Parallel dient het gesprek aan te worden gegaan met de provincie met onderliggende beleidsvisie onder de arm. De provincie Zuid-Holland zal in moeten stemmen met de voorkeursstrategie en de bijbehorende herbestemming van de parken tot wonen. Hiervoor vindt ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats.
3. Tenslotte zal in het overleg met de provincie overeenstemming bereikt moeten worden over het feit dat herbestemming geen negatieve impact heeft op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Wanneer deze stappen zijn doorlopen en er draagvlak is bij de partijen voor de gekozen voorkeursstrategie, kan over worden gegaan tot de uitwerking van de toekomstvisie naar een plan.

6.3.2 Fase 2: Uitwerking toekomstvisie tot een uitvoeringsplan

Doel

In fase 2 wordt de beleidsvisie per park uitgewerkt en nader gedetailleerd, 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 investeringsplannen.
- Verdiepend omgevingsonderzoek (ecologie, milieu, water, etc.) in het kader van het bestemmingsplan.
- Uitwerking maatregelen en bijbehorende kosten:
 - Brandveiligheid (bijv. ringleiding)
 - Verkeer en parkeren
 - Voorzieningen
 - Infrastructuur
- Toetsing op Bouwbesluit 2012 (bestaande bouw) voor alle woningen.
- Toetsing uitvoeringsplannen bij gemeente, verenigingen van eigenaren, bestuursorganen en overige belanghebbenden.

Rol- en taakverdeling bij uitvoering

De belangenverenigingen zijn verantwoordelijk voor de detaillering en uitwerking van de beleidsvisie 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 voor belangenverenigingen). De belangenverenigingen laten de woningen toetsen aan het Bouwbesluit en nemen eventueel benodigde maatregelen op in het uitvoeringsplan. Het uitvoeringsplan wordt voorgelegd aan de leden van de belangenverenigingen om zich hieraan te verbinden en het College van B&W om in te stemmen met de inhoud ervan.

Afstemming met provincie Zuid-Holland

Parallel aan deze uitvoeringsstrategie loopt het traject met de provincie. Voor de beoogde herbestemming tot woonparken is nodig dat Provinciale Staten (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 2018 de Verordening Ruimte herzielt en de locatie van de recreatieparken hierin opneemt.

Keuzemoment planologische procedure

Na de voorgaande stappen is bekend of een planologische procedure opgestart kan worden voor de wijziging van het bestemmingsplan. Wanneer niet alle parken (unaniem) instemmen met de besproken afspraken, zal de gemeenteraad een beslissing moeten maken welke procedure opgestart gaat worden. Het is voorstelbaar dat niet ieder recreatiepark een andere bestemming krijgt of dat enkele woningen binnen een recreatiepark als recreatiewoning blijven voortbestaan. Aan het einde van fase 2 is inzichtelijk hoeveel draagvlak er is bij de parken, regio en provincie voor de voorkeursstrategie en op welke manier een eventuele volgende fase opgepakt gaat worden. Op dat moment wordt een voorstel over het vervolg aan de gemeenteraad voorgelegd.

6.3.3 Fase 3: Planologische procedure

Doel

Planologisch en juridisch verankeren van het uitvoeringsplan.

Werkzaamheden

- De beleidsvisie en de uitvoeringsplannen vertalen in een (voor)ontwerp)bestemmingsplan
- Afgesproken maatregelen en de uitvoering daarvan vertalen in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en belangenverenigingen
- Sluiten van de anterieure overeenkomst tussen belangenverenigingen en het College van B&W. Afhankelijk van de statuten van de belangenverenigingen, wordt een overeenkomst afgesloten met de vereniging of met de individuele bewoners.
- Doorlopen van de planologische procedure:
 - Opstellen voorontwerpbestemmingsplan.
 - Overleg met de overlegpartners en adviesorganen.
 - Vrijgave ontwerpbestemmingsplan voor inspraak door B&W.
 - Zienswijze periode inclusief informatiebijeenkomst.
 - Vaststellen bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Rol- en taakverdeling

In deze fase voert de gemeente de regie over de bestemmingsplanprocedure.
Belangenverenigingen en gemeente maken samen afspraken over de uitvoering van de maatregelen uit het uitvoeringsplan in de anterieure overeenkomst.

6.3.4 Uitvoeren maatregelen

In de laatste fase is de basis gelegd voor de uitvoering van de maatregelen en kan hiertoe over worden gegaan.

Bijlage 1 Parkbeschrijvingen

Bijlage 1 Parkbeschrijvingen

Reactieparken:

1. Dolce Vita
2. Sans Souci
3. Beau Rivage, huisnr. 49-60
4. Kromme Mijdrecht
5. Park Verheijen
6. Beau Rivage, huisnr. 61-72
7. Park Zomerlust

1. Dolce Vita

Ontstaan	Vereniging opgericht in 1972, eerste woningen vanaf 1982
Omvang	43 recreatiewoningen
Organisatie structuur	<i>Belangenvereniging van Eigenaren Dolce Vita</i> . De leden betalen een jaarlijkse bijdrage voor het onderhoud van de van de gemeenschappelijke eigendommen van het park, zoals de wegen en het gezamenlijke groen
Woningtypen	Een mix van houten en stenen woningen met één of twee bouwlagen op omvangrijke kavels (ca. 1.000 m ²).
Woninggebruik	De meeste woningen worden permanent bewoond. 21 woningen beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
Voorzieningen	Het park kent geen recreatieve voorzieningen. Collectieve afvalinzameling en postvoorziening.
Infra	Ontsluiting via vier verharde, met de auto begaanbare doodlopende paden van 3 meter breedte, vanaf centrale ingang vanaf De Kade. Met hek afsluitbare voetgangersdoorsteek naar park Sans Souci. De entree is niet voorzien van een slagboom, wel van aanduiding "Eigen Weg".
Eigendom openbare ruimte	De woningeigenaren zijn eigenaar van het deel van de wegen grenzend aan hun perceel.
Brandveiligheid	Brandweer kan bijna alle woningen bereiken met de grote auto. Eén knelpunt waardoor drie woningen tot op 30 meter benaderd kunnen worden. Niet alle wegen voldoen aan de minimale breedte. Er is niet binnen elke 40 meter van een mogelijke opstelplaats een bluswatervoorziening aanwezig.



Dolce Vita heeft geen recreatieve voorzieningen en voldoet niet aan de minimale eisen voor paden en wegen. Dit beperkt de bereikbaarheid en brandveiligheid van het park. Om aan de eisen die hiervoor door de brandweer gesteld zijn te voldoen, moeten de wegen eigenlijk verbreed worden.

Maatregelen	Kostenindicatie	1	2	3	4	5
Receptie	+++	X				
Speelvoorzieningen	+	X	X			
Landschappelijke kwaliteit: groen en beleving water	+	X	X			
Voldoende parkeerplaatsen (82 bij recreatie/103 bij wonen)	+++	X	X	X	X	X
Wegbreedte 3,25 meter	++	X	X	X	X	X
Slagboom	+	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'eigen weg'	0	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'woonerP'	0					X
Ringleiding	++	X	X	X	X	X

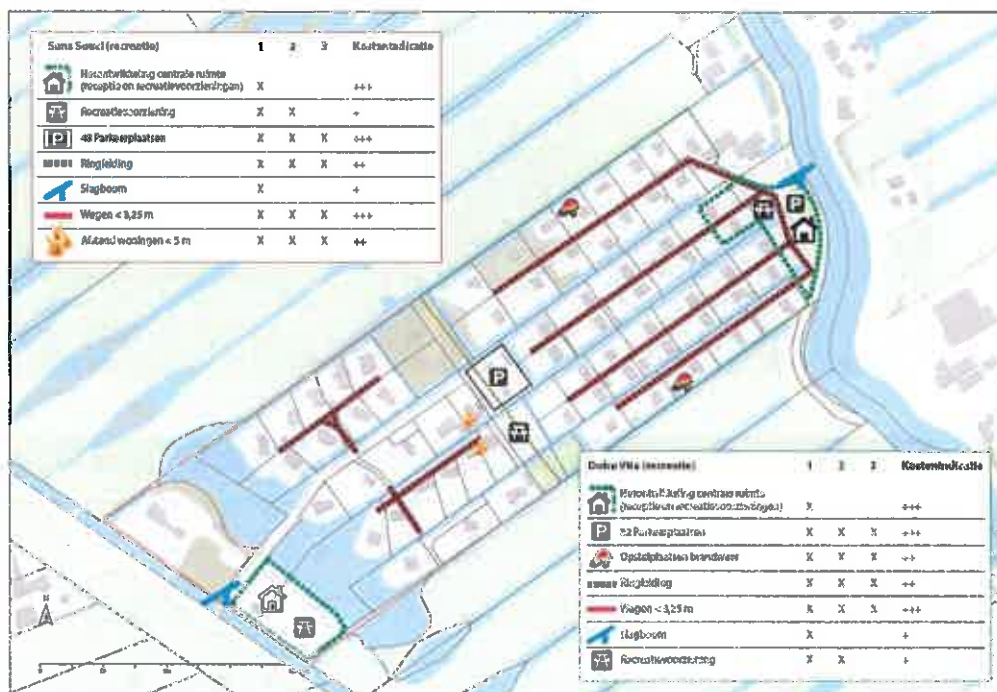
2. Sans Souci

Ontstaan	1963
Omvang	25 recreatiewoningen
Organisatiestructuur	<i>Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Sans Souci</i> . De leden betalen een jaarlijkse bijdrage voor het onderhoud van de gemeenschappelijke eigendommen van het park, zoals de wegen, sloten en het gezamenlijke groen.
Woningtypen	Mix van houten en stenen woningen met één of twee bouwlagen.
Woninggebruik	22 woningen worden permanent bewoond, drie woningen worden verhuurd, o.a. aan arbeidsmigranten. 16 woningen beschikken over een PGB.
Voorzieningen	Er zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig op het park. Het park ligt aan een plas waarin bewoners/bezoekers kunnen vissen en zwemmen. Elke bewoner is zelf verantwoordelijk voor het plaatsen van de klike op de daarvoor bestemde plek vooraan het park zodat deze geleegd kunnen worden. Vooraan het park staat een gezamenlijke papiercontainer, die de 'gemeente' leegt. Centraal in het park staan de brievenbussen. Elke bewoner heeft een eigen brievenbus voorzien van slot.
Infra	Het park kent een brede (ca. 3 meter) toegangsweg. De overige woningen zijn bereikbaar via smallere paden. Het park is niet voorzien van een slagboom. Er zijn twee centrale parkeerplaatsen met carports. Voetgangersdoorsteek naar park Dolce Vita met een afgesloten hek.
Eigendom openbare ruimte	De VvE is eigenaar van de gemeenschappelijke gronden en wateren. De vereniging ontvangt de aanslagen voor OZB, elektra, waterschapsbelasting en WA-verzekering. Bewoners betalen jaarlijks contributie voor dekking van o.a. deze kosten. De eigenaren schrijven zich bij aankoop van een woning in als lid van de vereniging. De meest eigenaren zijn eigenaar van een carport. De carports staan op Verenigingsgrond.
Brandveiligheid	De toegangsweg is begaanbaar met voertuigen. Vanwege de smalle paden kan de brandweer niet met de auto bij iedere woning komen, en aanpassingen om dit te bewerkstelligen zijn niet haalbaar. Maatwerk is nodig, bijv. via een ringleiding.

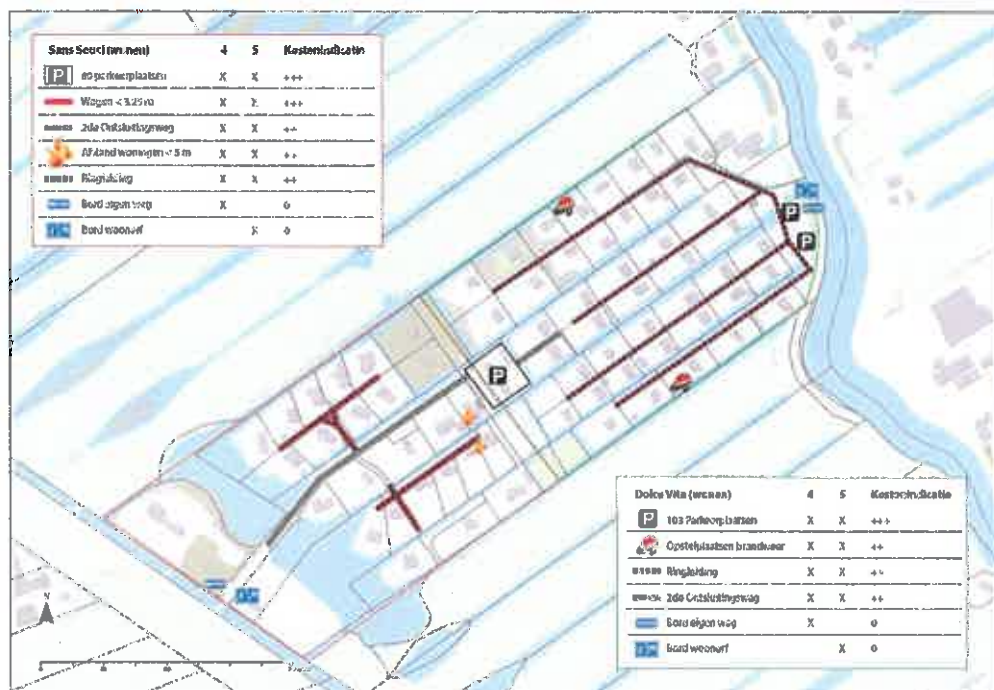




Maatregelen	Kostenindicatie	1	2	3	4	5
Receptie	+++	X				
Speelvoorzieningen	+	X	X			
Landschappelijke kwaliteit: groen en beleving water	+	X	X			
Voldoende parkeerplaatsen (48 bij recreatie/60 bij wonen)	+++	X	X	X	X	X
Wegbreedte 3,25 meter	0	X	X	X	X	X
Slagboom	+	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'eigen weg'	0	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'woonerf'	0					X
Ringleiding	++	X	X	X	X	X



Figuur 1: Dolce Vita Sans Souci wonen



Figuur 3: Dolce Vita Sans Souci recreatie

3. Beau Rivage nr. 49-60

Ontstaan	1963
Omvang	12 recreatiewoningen
Organisatie structuur	<i>Vereniging Bungalowpark Beau Rivage I.</i> Particulier eigendom met verplicht lidmaatschap van de belangenvereniging. De leden betalen een jaarlijkse bijdrage voor het onderhoud van de wegen en het groen op het park.
Woningtypen	Overwegend kleine en houten woningen (éénlaags)
Woninggebruik	Op het park worden een paar recreatiewoningen gebruikt voor recreatie, de meeste woningen worden permanent bewoond, waarvan vijf eigenaren een gedoogbeschikking hebben.
Voorzieningen	Geen recreatieve voorzieningen aanwezig.
Infra	Het park kent één rechte doodlopende weg van circa 3 meter breed vanaf De Kade met een keergelegenheid aan het eind. Er is geen openbare verlichting aanwezig op het park.
Eigendom openbare ruimte	De vereniging is eigenaar van de weg en openbaar groen.
Brandveiligheid	De woningen zijn naar verwachting te bereiken per brandweerauto vanwege de breedte van de toegangsweg, met uitzondering van enkele woningen, die alleen per looppad bereikbaar zijn.



Maatregelen	Kostenindicatie	1	2	3	4	5
Receptie	+++	X				
Speelvoorzieningen	+	X	X			
Landschappelijke kwaliteit: groen en beleving water	+	X	X			
Voldoende parkeerplaatsen (24 bij recreatie/30 bij wonen)	+++	X	X	X	X	X
Slagboom	+	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'eigen weg'	0	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'woonerf'	0					X
Opstelplaatsen voor brandweer creëren	+	X	X	X	X	X

4. De Kromme Mijdrecht

Ontstaan	1961
Omvang	41 recreatiewoningen
Organisatie structuur	Coöperatieve Vereniging Bungalowpark De Kromme Mijdrecht U.A. De leden betalen een jaarlijkse bijdrage voor het onderhoud van de gemeenschappelijke eigendommen van de vereniging, zoals paden, recreatieve voorzieningen en het groen op het park.
Woningtypen	Overwegend kleine en houten woningen (éénlaags)
Woninggebruik	60% permanent bewoond, 40% recreatie. 17 woningen beschikken over een PGB.
Voorzieningen	Recreatieve voorzieningen (tennisbaan en speel(voetbal)veld met speeltoestellen, jeu-de-boulesbaan, ligplaatsen voor boten met botenwei). Centrale afvalinzameling, postvoorziening, parkeerterrein en composthoop.
Infrastructureel	De woningen op het park zijn bereikbaar via vier voetpaden vanaf de centrale parkeerplaats aan De Kade. De meeste woningen zijn niet bereikbaar per auto. Er is openbare verlichting aanwezig op het parkeerterrein.
Eigendom openbare ruimte	De belangenvereniging is eigenaar van de gemeenschappelijke grond, opstal, wegen paden, bruggen en aanhorigheden, het groen en het water,
Brandveiligheid	Woningen zijn niet bereikbaar voor een brandweerauto in verband met smalle paden en bruggen. Het is niet haalbaar het park te laten voldoen aan de eisen. Maatwerk is nodig, bijv. via een droge leiding.



Maatregelen	Kostenindicatie	1	2	3	4	5
Receptie	+++	X				
Speelvoorzieningen	+	X	X			
Landschappelijke kwaliteit: groen en beleving water	+	X	X			
Voldoende parkeerplaatsen (82 bij recreatie/103 bij wonen)	+++	X	X	X	X	X
Slagboom	+	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'eigen weg'	0	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'woonerf'	0					X
Ringleiding	++	X	X	X	X	X
Bronpomp	+	X	X	X	X	X

5. Park Verheijen	
Ontstaan	1967
Omvang	8 recreatiewoningen
Organisatie structuur	Woningen uitgegeven in erfpacht. De leden betalen een jaarlijkse bijdrage waar het onderhoud van het voetpad en overige voorzieningen uit betaald wordt.
Woningtypen	Veel kleine en houten woningen (éénlaags)
Woninggebruik	Vijf eigenaren van de recreatiewoningen beschikken over een gedoogbeschikking.
Voorzieningen	Het park kent geen recreatieve voorzieningen.
Infra	De woningen zijn ontsloten via een smal voetpad vanaf De Kade, dat niet toegankelijk is voor auto's. Het park is niet afgesloten door een slagboom.
Eigendom openbare ruimte	De verpachter is eigenaar van het toegangspad.
Brandveiligheid	Vanwege het smalle toegangspad zijn de recreatiewoningen niet bereikbaar voor de (auto's) van de brandweer. Er wordt niet voldaan aan de eisen voor bluswatervoorziening. Maatwerk is nodig, bijv. via een droge leiding.

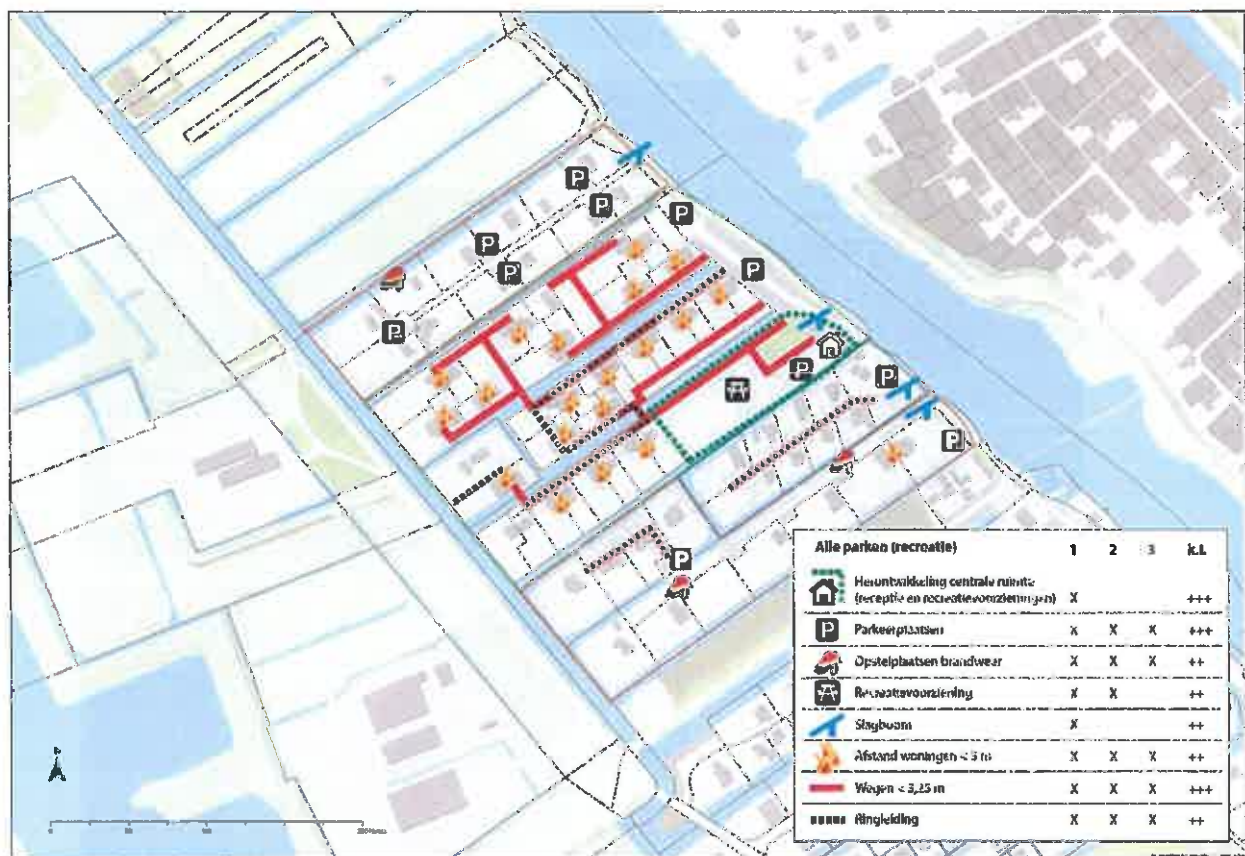


Maatregelen	Kostenindicatie	1	2	3	4	5
Receptie	+++	X				
Speelvoorzieningen	+	X	X			
Landschappelijke kwaliteit: groen en beleving water	+	X	X			
Voldoende parkeerplaatsen (16 bij recreatie/20 bij wonen)	++	X	X	X	X	X
Slagboom	+	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'eigen weg'	0	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'woonerf'	0					X
Ringleiding	++	X	X	X	X	X

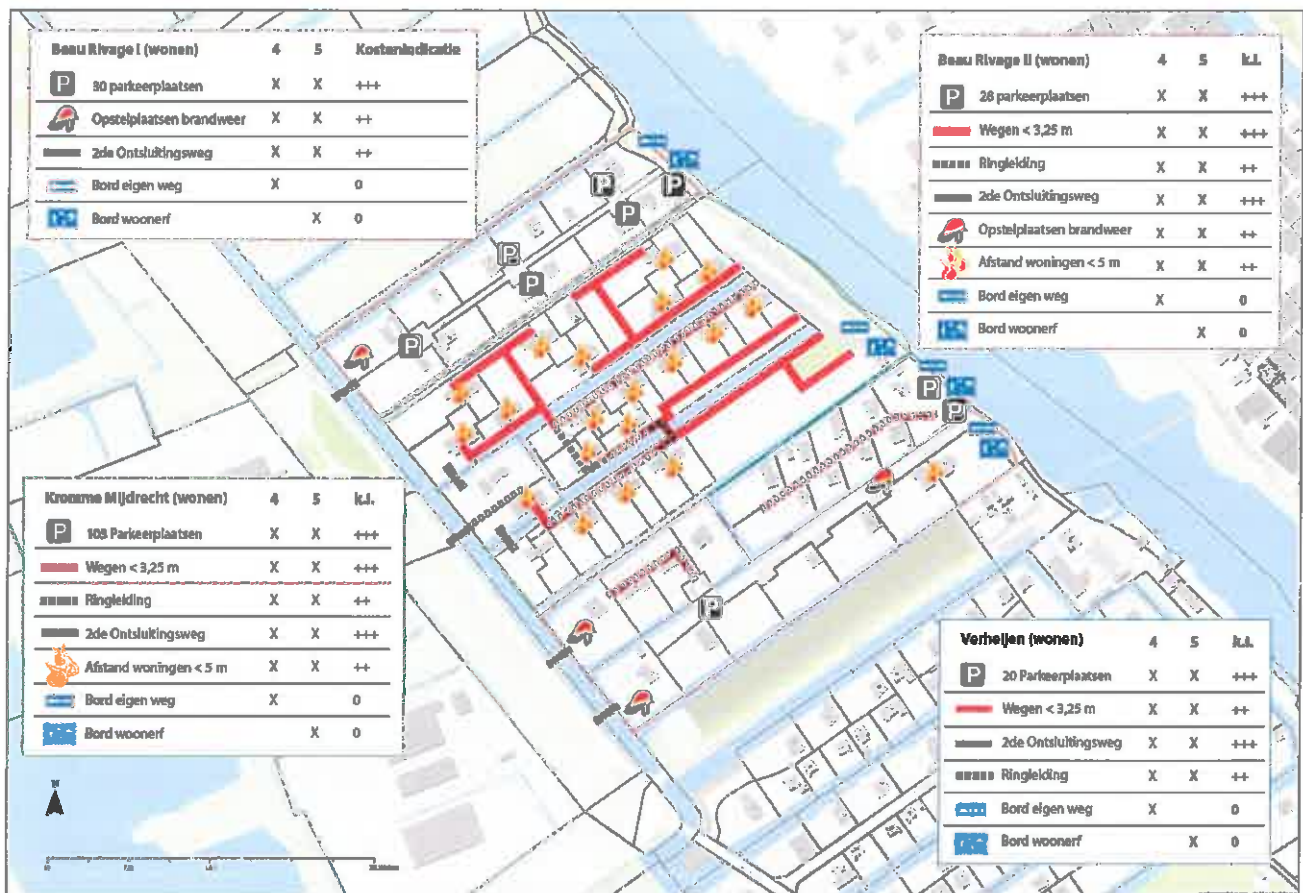
6. Beau Rivage nr. 61-72	
Ontstaan	1964
Omvang	elf recreatiewoningen
Organisatie structuur	<i>Vereniging Individuele Zelfstandige Eigenaren.</i> De leden betalen een jaarlijkse bijdrage voor het onderhoud van de gemeenschappelijke eigendommen van het park, zoals wegen en het groen op het park.
Woningtypen	Veel kleine en houten woningen (éénlaags)
Woninggebruik	7 gedoogbeschikkingen, 3 woningen in gebruik door recreanten.
Voorzieningen	Het park kent geen recreatieve voorzieningen. Collectieve afvalinzameling en postvoorziening. Camerabewaking aanwezig.
Infra	Het park kent een brede toegangsweg vanaf De Kade, enkele woningen zijn met een voetpad bereikbaar. Hier bevindt zich een kleine parkeerplaats.
Eigendom	De vereniging is eigenaar van de wegen. Er is geen openbaar groen.
Brandveiligheid	De meeste woningen op het park zijn goed bereikbaar voor de brandweer met auto. De wegbreedte voldoet niet aan de minimum eis, met besnoeiing van de heggen wordt dit verbeterd. Maatregelen zijn nodig om aan de eisen voor bluswatervoorziening te voldoen.



Maatregelen	Kostenindicatie	1	2	3	4	5
Receptie	+++	X				
Speelvoorzieningen	+	X	X			
Landschappelijke kwaliteit: groen en beleving water	+	X	X			
Voldoende parkeerplaatsen (22 bij recreatie/28 bij wonen)	+++	X	X	X	X	X
Slagboom	+	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'eigen weg'	0	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'woonerf'	0					X
Ringleiding	++	X	X	X	X	X



Figuur 4: Beau Rivage I+II, Kromme Mijdsrecht en Verheijen Recreatie

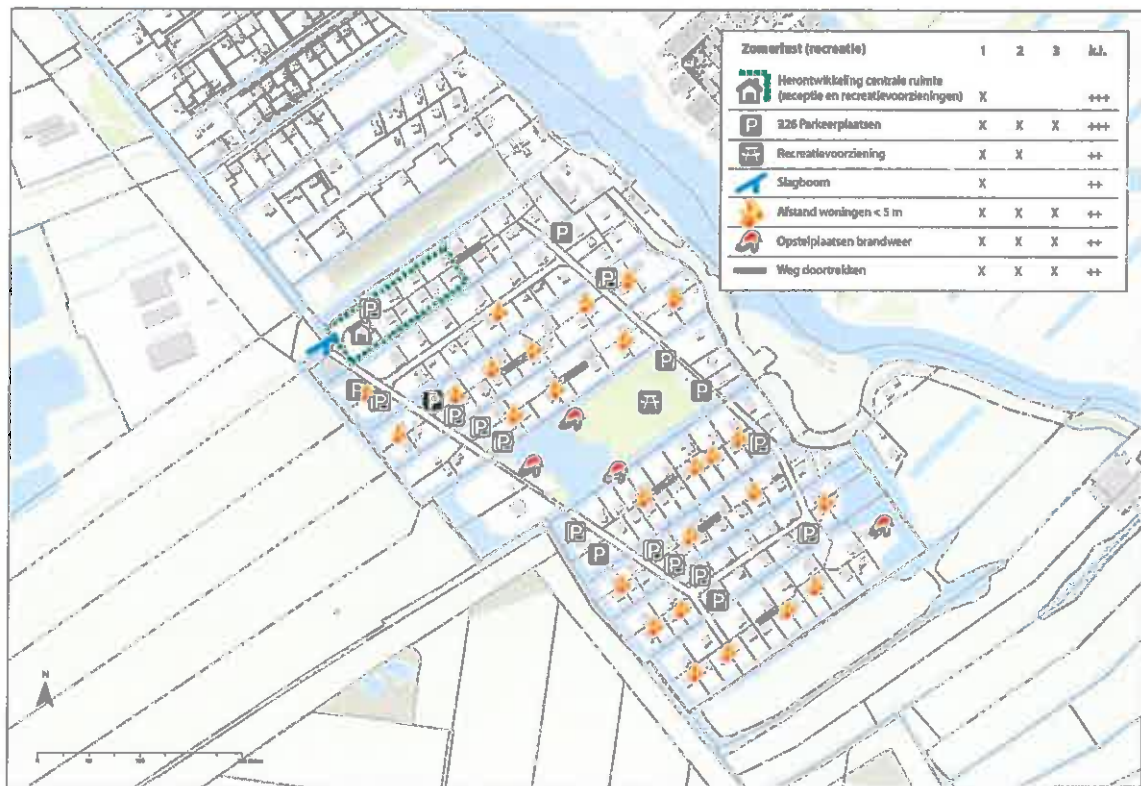


Figuur 5: Beau Rivage I+II, Kromme Mijdrecht en Verheijen Wonen

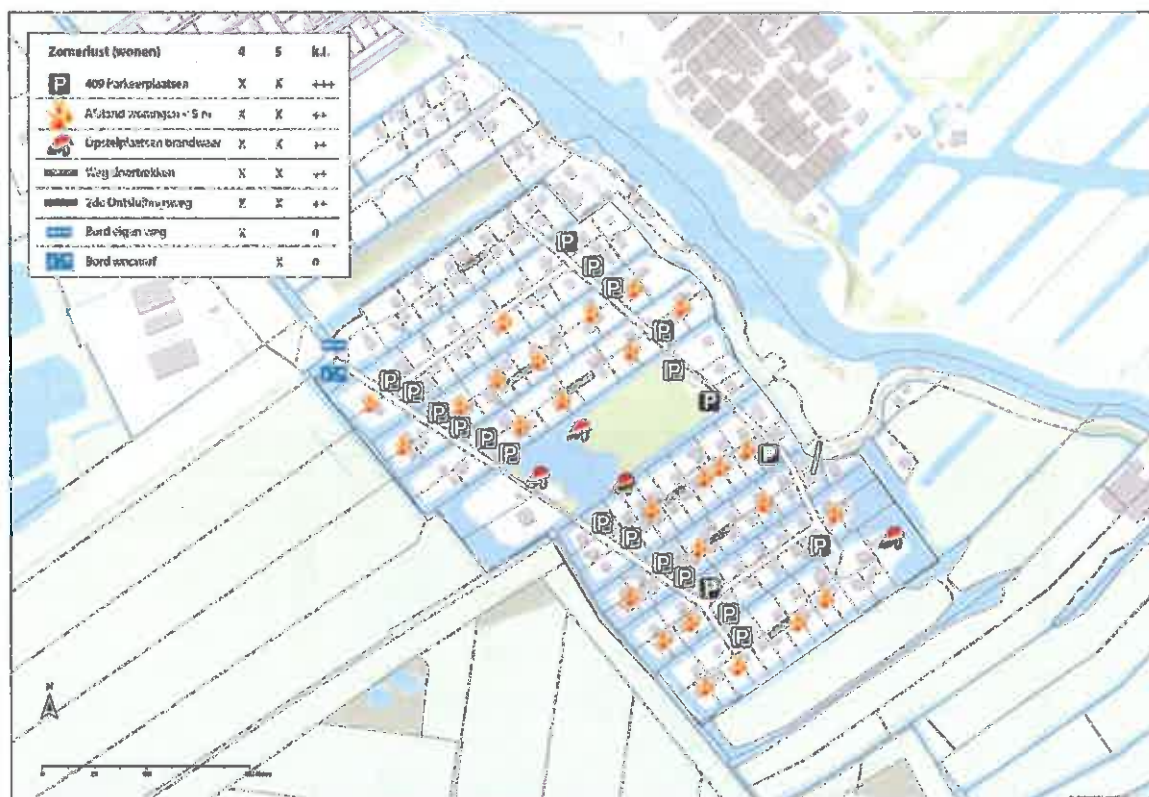
7. Zomerlust	
Ontstaan	1960
Omvang	160 recreatiewoningen (en 3 woningen met woonbestemming)
Organisatie structuur	<i>Belangenvereniging van Eigenaren Bungalowpark Zomerlust te Zevenhoven.</i> De leden betalen een jaarlijkse bijdrage voor het onderhoud van de wegen, het bos, het haventje en het groen op het park.
Woning typen	Voornamelijk stenen woningen met één of twee bouwlagen.
Woning gebruik	Van de 160 recreatiewoningen hebben 91 eigenaren een gedoogbeschikking voor permanente bewoning. Een beperkt aantal (<10) woningen wordt recreatief gebruikt. Drie woningen op het park hebben een woonbestemming.
Voorzieningen	Centraal op het park ligt een speelweide met een voetbalveld en speelvoorzieningen. Op het park zijn twee verzamelpunten voor de gft-containers; buiten het park is een groot afvalverzamelstation met vier ondergrondse containers en een houtversnipperaar.
Infra	Het park is ontsloten via een ringstructuur met diverse aftakkingen vanaf de centrale entree vanaf de Hogedijk. De wegen zijn 3 meter breed of breder en per auto bereikbaar. Langs de wegen is openbare verlichting aanwezig. Het park is niet voorzien van een slagboom.
Eigendom	De vereniging is eigenaar van de (rond)wegen, het bos, het haventje, de speelweide, het groen en de voorzieningen. De woningeigenaren zijn deels eigenaar van het aangrenzende water, van één sloot aan de Sluitkade is de andere helft in eigendom van Waternet.
Brandveiligheid	De brandweer kan de woningen aan de hoofdweg goed bereiken met de auto's. Zijwegen zijn lastig bereikbaar, waarbij erfafscheiding en doodlopende wegen obstakels vormen. Het versperren van de wegen met bijv. geparkeerde auto's is een aandachtspunt. Maatregelen zijn nodig om te voldoen aan de eisen voor bluswatervoorzieningen.



Maatregelen	Kostenindicatie	1	2	3	4	5
Receptie	+++	X				
Speelvoorzieningen	+	X	X			
Landschappelijke kwaliteit: groen en beleving water	++	X	X			
Voldoende parkeerplaatsen (326 bij recreatie/409 bij wonen)	+++	X	X	X	X	X
Slagboom	+	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'eigen weg'	0	X	X	X	X	
Bord aanduiding 'woonerf'	0					X
Opstelplaatsen brandweer	++	X	X	X	X	X
Wegbreedte 3.25 meter	+++	X	X	X	X	X



Figuur 6: Zomerlust recreatie



Figuur 6: Zomerlust wonen

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 53 35 91 86

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.

