

RAADSVERGADERING d.d. 10 oktober 2019

Zaaknummer	Z-19-047621
Voorstelnummer	DOC-19-182613
Onderwerp	Transformatie bungalowpark De Maar
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Harry Nederpelt
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 29 augustus 2019;

gelet op artikel 160 Gemeentewet;

overwegende dat voor de transformatie van bungalowpark De Maar in Twisk kaders zijn opgesteld en besproken in de commissie Ruimte van 15 november 2018;

b e s l u i t

1. Voor de transformatie van bungalowpark De Maar te Twisk naar de bestemming 'Wonen' de volgende kaders te hanteren:
 - a. Het recreatiepark niet inrichten als reguliere woonwijk;
 - b. De gronden van het park niet door de gemeente als openbare ruimte overnemen;
 - c. Specifieke bouwregels voor de recreatiewoningen hanteren;
 - d. De algemene gebruiksregels uit de bestemmingsplannen voor de dorpskernen hanteren;
 - e. Kosten bestemmingsplan en structuurvisie komen voor de gemeente;
 - f. Kosten brandveiligheidsmaatregelen inclusief aanpassingen op grond van het Bouwbesluit komen voor rekening van de eigenaren c.q. de Vereniging van Eigenaren (VvE).
 - g. Kosten aanleg parkeerplaatsen komen voor rekening van de VvE. In de nieuwe situatie (bestemming 'Wonen') dienen in totaal 83 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.
 - h. De VvE betaalt € 125.000 ten behoeve van het gemeentelijk recreatiefonds. Met de gelden uit dit fonds gaat de gemeente investeren in voorzieningen die ten goede komen aan de recreatieve en toeristische sector.
2. Ter uitvoering van deze kaders een structuurvisie en een bestemmingsplan op te stellen;
3. Deze kaders als uitgangspunt te nemen bij de transformatie van soortgelijke parken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 10 oktober 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Transformatie bungalowpark De Maar.

Aanleiding

In de commissie Ruimte van 15 november 2018 is de bespreeknotitie over de transformatie van bungalowpark De Maar behandeld. De periode daarna voerden wij constructief overleg met de Vereniging van Eigenaren over de kaders voor de transformatie en in het bijzonder over een bijdrage aan het recreatiefonds. Dit heeft geleid tot een toegezegde fondsbijdrage van € 125.000,-. Daarnaast is gesproken over brandveiligheidsmaatregelen. Bij dit voorstel bevindt zich een brief aan de VvE met de te nemen maatregelen op het gebied van brandveiligheid, de toegezegde fondsbijdrage en de verdeling van de kosten.

Verder is er met de provincie overleg gevoerd over de transformatie naar Wonen. De provincie uitte aanvankelijk bezwaren omdat de omzetting naar Wonen niet zou voldoen aan de kwalitatieve kaders voor nieuwbouw van woningen uit ons regionaal (Westfries) afwegingskader. Zo zijn de (recreatie)woningen bijvoorbeeld niet gasloos en bestemd voor sociale koop en/of huur. In het voorjaar van 2019 stelde de regio een nieuw kwalitatief afwegingskader voor woningbouw vast. Daarbij is ook besloten om dit afwegingskader niet van toepassing te laten zijn op de omzetting van recreatieparken zoals De Maar. Zou dit namelijk wel het geval zijn, dan kan geen enkel park in de regio zoals De Maar via een gebruikswijziging kunnen transformeren. Dit is niet in lijn met onze regionale visie op de verblijfsrecreatie.

Voor een verdere toelichting op de kaders verwijzen wij u naar de bijgevoegde bespreeknotitie en het rapport van ZKA.

Voorstel

1. Voor de transformatie van bungalowpark De Maar te Twisk naar de bestemming 'Wonen' de volgende kaders te hanteren:
 - a. Het recreatiepark niet inrichten als reguliere woonwijk;
 - b. De gronden van het park niet door de gemeente als openbare ruimte overnemen;
 - c. Specifieke bouwregels voor de recreatiewoningen hanteren;
 - d. De algemene gebruiksregels uit de bestemmingsplannen voor de dorpskernen hanteren;
 - e. Kosten bestemmingsplan en structuurvisie komen voor de gemeente;
 - f. Kosten brandveiligheidsmaatregelen inclusief aanpassingen op grond van het Bouwbesluit komen voor rekening van de eigenaren c.q. de Vereniging van Eigenaren (VvE).
 - g. Kosten aanleg parkeerplaatsen komen voor rekening van de VvE. In de nieuwe situatie (bestemming 'Wonen') dienen in totaal 83 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.
 - h. De VvE betaalt € 125.000 ten behoeve van het gemeentelijk recreatiefonds. Met de gelden uit dit fonds gaat de gemeente investeren in voorzieningen die ten goede komen aan de recreatieve en toeristische sector.

2. Ter uitvoering van deze kaders een structuurvisie en een bestemmingsplan op te stellen;

3. Deze kaders als uitgangspunt te nemen bij de transformatie van soortgelijke parken.

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologische situatie die overeenkomt met de feitelijke en ruimtelijke wenselijke situatie op bungalowpark De Maar en soortgelijke parken.

Argumenten

1.1 *Uit het rapport van ZKA (DOC-18-096524) blijkt dat een transformatie naar 'Wonen' met deze kaders kansrijk is;*

1.2 *De kaders zijn besproken in de commissie Ruimte van 15 november 2018;*

1.3 *De transformatie past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve kaders van ons regionaal woningbouwprogramma.*

De transformatie heeft geen gevolgen voor ons woningbouwcontingent. Dat heeft de provincie ook laten weten. Onder 'Aanleiding' leggen wij uit dat de regionale kwalitatieve kaders niet van toepassing zijn op recreatieparken zoals De Maar.

1.4 *De VvE is bereid € 125.000,- in een gemeentelijk recreatiefonds te storten.*

1.5 *De kosten voor een structuurvisie kunnen niet worden verhaald op de VvE en/of de eigenaren.*

1.6 *De transformatie is mede - via de motie De Maar en de pilotstatus - op initiatief van de gemeente. Om die reden is de gemeente bereid de kosten voor het bestemmingsplan voor zijn rekening te nemen.*

1.7 *De kaders zijn in lijn met de Uitvoeringsagenda Verblijfsrecreatie die u op 11 juli 2019 vaststelde.*

2.1 *Voor de transformatie is het nodig zowel een structuurvisie op te stellen als een nieuw bestemmingsplan.*

De bijdrage in een fonds moet gebaseerd zijn op een structuurvisie. De huidige structuurvisie biedt daar geen basis voor. In de structuurvisie moet vermeld worden welke investeringen worden gedaan met de gelden uit het fonds. Wij verwijzen u - via 'Google' - naar de structuurvisie permanente bewoning 2018 van de gemeente Oldebroek voor een voorbeeld van een dergelijke structuurvisie.

3.1 *Met de motie 'De Maar', aangenomen in de raadsvergadering van 29 september 2016, geeft u ons de opdracht niet alleen een oplossing te zoeken voor De Maar, maar ook voor soortgelijke parken.*

In het kader van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma Verblijfsrecreatie, vastgesteld door uw raad op 11 juli 2019, is gesproken met de vertegenwoordigers van de diverse recreatieparken. Daaruit blijkt dat alleen bij De Kogge 1 en 3, gelegen in Oostwoud, evident sprake is van een soortgelijk park. Dat wil zeggen: al jarenlang vrijwel 100% permanente bewoning zonder enig recreatief toekomstperspectief, met verblijven die meer de uitstraling hebben van een 'gewone' woning dan een recreatiewoning.

Kanttekeningen

1.1 *De provincie is bezig met een regionaal afwegingskader.*

De provincie kondigde aan een regionaal afwegingskader voor de transformatie van recreatieparken op te stellen. In het najaar start een ambtelijke regionale werkgroep om samen met de provincie de kaders op te stellen. Naar verwachting zal een regionaal afwegingskader geen gevolgen hebben voor de transformatie van De Maar. De provincie is op de hoogte gesteld van dit raadsvoorstel.

1.2 *De transformatie moet nog worden afgestemd met de regio.*

De transformatie is formeel-juridisch een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de Ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is. We moeten onderbouwen of de transformatie past binnen ons regionaal woningbouwprogramma. Dat kunnen we onderbouwen, wij verwijzen u hierbij naar de aanleiding en argument 1.3. Formeel moeten we de nieuwe stedelijke ontwikkeling (de transformatie in dit geval) ook afstemmen in de regio. Dat doen we in de VVRE. Wij verwachten geen bezwaren vanuit de regio.

Financiën

Zie kaders. De kosten voor de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan worden verhaald via de leges. Dat betreft dus geen kader. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de structuurvisie betalen wij uit het budget voor de uitvoering van de visie op de verblijfsrecreatie.

In het rapport van ZKA wordt een bedrag genoemd van € 75.000,- voor het bestemmingsplan. Dit betreft een maximaal bedrag waarbij er bijvoorbeeld vanuit is gegaan dat wij de gronden van het park overnemen als openbare ruimte. Naar verwachting zijn de kosten significant lager als we een bestemmingsplan opstellen conform de voorgestelde kaders. Hierbij speelt ook een rol dat het rapport van ZKA kan dienen als basis voor de toelichting van het bestemmingsplan. Tot slot kunnen de kosten beperkt worden als we drie parken in één bestemmingsplan meenemen.

Uitvoering/evaluatie

1. Onderzoek naar transformatie naar de Kogge 1 en 3.
2. Opstellen structuurvisie. Afhankelijk van de uitkomsten onder 1, kan dat een structuurvisie zijn voor drie parken.
3. Opstellen bestemmingsplan. Zie opmerking onder 2. We onderzoeken of één bestemmingsplan voor drie parken mogelijk is.
4. Aangaan samenwerkingsovereenkomst met de VvE.

Communicatie

Voor de communicatie voor de bestemmingsplannen is er gemeentelijk beleid en gelden er wettelijke verplichtingen voor ter inzage en publicaties. Voor communicatie voor de structuurvisie gelden ook wettelijke verplichtingen. Bij het opstellen van de structuurvisie en het bestemmingsplan betrekken we de VvE. We werken daarmee nauw samen. Hoewel de materie complex is, merken we dat de bewoners via de VvE met één mond spreken zodat we gezamenlijk de ambities kunnen waarmaken.

Wij gaan gesprekken aan met de Kogge 1 en 3 voor een onderzoek naar de transformatie. Wij informeren de dorpsraad Midwoud-Oostwoud daarover.

Bijlagen

1. Bespreeknotitie (DOC-18-089692)
2. Rapport ZKA (DOC-18-096524)
3. Brief aan Oprecht advocaten (DOC-19-182992)

Commissie

Behandeld in de commissie Ruimte d.d.

Behandeld in raadsbrede commissie d.d. 26 september 2019