

BESPREEKNOTITIE COMMISSIE

Zaaknummer Z-17-008626
Documentnr. DOC-18-089692
Aan De commissieleden
Van College
Datum 2 augustus 2018
Onderwerp Bungalowpark De Maar (Twisk)
Agendapunt <in te vullen door griffie>

Ter discussie

Onderwerp

Bungalowpark De Maar

Probleembeschrijving

In de vergadering van 29 september 2016 nam de gemeenteraad de motie bungalowpark De Maar aan. Daarbij kregen wij de volgende opdracht(en):

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

Uit de motie blijkt niet wat onder *schadelijke* gevolgen verstaan moet worden. Dat blijkt ook niet uit het (woordelijk) verslag van de vergadering. Wij gaan er in het vervolg van deze notitie vanuit dat onder *schadelijke* gevolgen (mede) negatieve financiële gevolgen wordt verstaan.

Uit een lokale vitaliteitscan blijkt dat De Maar geen recreatieve kansen meer heeft.

Op 5 juli van dit jaar stelde de raad de *Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030* vast. In de visie staat dat we instrumenten gaan ontwikkelen om de verblijfsrecreatie vitaler te maken. Eén van de instrumenten betreft de zogenaamde 'transformatieladder'. Deze is door ZKA consultants ontwikkeld. Dit bureau heeft ook gewerkt aan het opstellen van de visie. Met de transformatieladder kan een gemeente beoordelen of transformatie van een niet-vitaal park kansrijk is en naar welke nieuwe functie het getransformeerd zou kunnen worden.

Om de ladder te testen boden wij aan een pilot te draaien.

De uitwerking van de motie en de uitkomsten van de pilot treft u aan in het rapport *Toekomstscenario "De Maar"*. De conclusie staat in hoofdstuk 9, bladzijde 58. Daaruit blijkt dat een transformatie kansrijk is. Wel dient de gemeente een aantal keuzes te maken. De keuzes leggen wij met deze bespreeknotitie aan u voor. In het rapport leest u ook de uitkomsten van de vitaliteitscan voor De Maar. Zie hoofdstuk 3. In één van de bijlagen treft u de motie.

De Vereniging van Eigenaren (VvE) was betrokken bij de totstandkoming van het rapport. Wij informeerden u daarover met informatienota DOC-18-068512. De VvE heeft een reactie uitgebracht op het rapport (DOC-18-091769).

De provincie en het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord waren betrokken bij de totstandkoming van het rapport. Zij leverden ook een bijdrage in de kosten van het rapport.

Via onze kernconsulent stelden wij de dorpsraad van Twisk op de hoogte van de voortgang van het rapport. De dorpsraad heeft in haar kernvisie opgenomen dat zij positief staat tegenover een transformatie van De Maar naar de bestemming “Wonen”.

U uit te spreken voor

1. Een wijziging van de bestemming naar “Wonen” of handhaving van de huidige bestemming “Recreatie”.
2. Indien keuze voor de bestemming “Wonen”: inrichten van de openbare ruimte op het park conform een ‘gewone’ woonwijk of de ruimte te laten zoals het is.
3. Indien keuze voor inrichten als woonwijk: overname openbare ruimte door gemeente met bijbehorend beheer en onderhoud of laten we de openbare ruimte bij de Vereniging van Eigenaren.
4. Indien keuze voor de bestemming “Wonen”: gelden dan de gebruiks- en bouwregels voor deze bestemming zoals die voor alle woningen binnen onze dorpskernen gelden of kiest u voor specifieke gebruiks- en bouwregels?
5. Indien keuze voor de bestemming “Wonen”: wenst u alle plankosten en overige kosten te verhalen op de VvE?
6. Indien keuze voor de bestemming “Wonen”: wenst u een eventuele waardeinstijging van de gronden af te romen en te laten storten in een fonds waarmee we het uitvoeringsprogramma voor het vitaler maken van onze parken mee kunnen financieren?

Het college kiest voor:

- De bestemming “Wonen”.
- Geen inrichting conform een woonwijk.
- Dus ook geen overname van de openbare ruimte.
- Specifieke bouwregels.
- Algemene gebruiksregels bestemmingsplannen dorpskernen.
- Alle kosten voor rekening en risico van de VvE.
- Een eventuele waardeinstijging af te romen.

[Met de ‘openbare’ ruimte bedoelen we de infrastructuur met bijbehorende voorzieningen van het park (wegen, verlichting, riolering, parkeerplaatsen etc.). Deze gronden zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Bij het begin van het park staat een bord waaruit blijkt dat het om eigen terrein gaat. In die zin is er geen sprake van openbare ruimte. Gemakshalve noemen wij het wel zo].

Hieronder een tabel met de keuzes van het college en de (voor en tegen) argumenten. Daaronder volgt per onderwerp een korte aanvullende toelichting. Daarbij verwijzen we een enkele keer naar de ‘Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk’. Deze is te raadplegen via onderstaand adres:

https://www.harderwijk.nl/leven/structuurvisies_3407/item/structuurvisie-vitale-vakantieparken-harderwijk_26191.html

Op deze site staan meer stukken die ook voor onze keuzes interessant zijn. In de toelichting verwijzen wij ernaar.

Onderwerp	Argumenten voor	Argumenten tegen
Bestemming 'Wonen'	<p><i>De Maar heeft geen recreatieve kansen.</i></p> <p><i>Op grond van de transformatieladder is een transformatie kansrijk (81%).</i></p> <p><i>Transformatie past in onze Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030.</i></p> <p><i>In de toekomst geen handhavingslasten meer.</i></p> <p><i>Er is draagvlak onder bewoners van het park.</i></p> <p><i>De dorpsraad van Twisk is voorstander van een bestemming Wonen.</i></p> <p><i>Volgens het rapport van ZKA zijn er geen significante negatieve gevolgen voor de bewoners en de gemeente (zie blz. 39 en 40 van het rapport).</i></p> <p><i>Er wordt voldaan aan opdracht II van de motie: een oplossing zoeken indien er geen recreatieve kansen meer zijn.</i></p> <p><i>Uit een notitie van de provincie blijkt dat een eventuele bestemmingswijziging geen invloed heeft op de woningaantallen die we mogen bouwen.</i></p>	<p><i>De openbare ruimte is niet ingericht als een 'gewone' woonwijk.</i></p> <p><i>Er zijn niet voldoende parkeerplekken voor een woonbestemming.</i></p>
Niet inrichten als woonwijk/overname openbare ruimte	<p><i>Er geldt geen wettelijke verplichting om het in te richten als woonwijk.</i></p> <p><i>De Vlietlanden is ook niet ingericht als woonwijk.</i></p> <p><i>De Maar leent zich niet voor een inrichting als woonwijk.</i></p> <p><i>In het verlengde daarvan: inrichten als woonwijk brengt aanzienlijke investeringen met zich mee.</i></p> <p><i>Wens VvE om inrichting te laten zoals het is.</i></p>	<p><i>Mogelijk in de toekomst maatschappelijke druk vanuit de bewoners om het in te richten als woonwijk.</i></p> <p><i>Voor de inrichting van de wijken met een woonbestemming geldt een bepaalde uniformering op basis van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Dat beginsel wordt losgelaten.</i></p>

Specifieke bouwregels voor het park aan de hand van een beeldkwaliteitsplan	<i>Ruime regels kunnen afbreuk doen aan het parkachtige karakter van het bungalowpark</i>	<i>Volgens de kaderstellende notitie voor de bestemmingsplannen voor de dorpskernen gelden de bouw- en gebruiksregels voor alle woningen binnen de gemeente</i>
Algemene gebruiksregels voor de dorpskernen	<i>Volgens de kaderstellende notitie voor de bestemmingsplannen voor de dorpskernen gelden de bouw- en gebruiksregels voor alle woningen binnen de gemeente.</i>	<i>Het toestaan van een beroep of bedrijf aan huis, een theetuin, logies of de huisvesting van arbeidsmigranten heeft invloed op het woon- en leefklimaat van de bewoners. Hoe groot die invloed die is, is afhankelijk van de aard en omvang van de activiteit. In de bestemmingsplannen voor de dorpskernen en ons beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten staan gebruiksregels voor ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat.</i>
Volledig kostenverhaal	<i>Gemeentelijk uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen: volledig kostenverhaal</i>	<i>Kostenverhaal is in strijd met de motie (oplossing zoeken zonder schadelijke gevolgen voor de bewoners).</i>
Wel afroming deel waardeestijging door storting in een fonds	<i>Met gelden uit het fonds kunnen we investeren in toeristisch-recreatieve voorzieningen. Afromen waardeestijging past daarmee in onze visie op de verblijfsrecreatie.</i>	<i>Bij de Vlietlanden heeft er ook geen afroming plaatsgevonden.</i> <i>Afroming past niet binnen de motie (oplossing zoeken zonder schadelijke gevolgen voor de bewoners).</i> <i>Bij andere ruimtelijke ontwikkelingen vindt ook geen afroming plaats.</i>

1

Keuze Wonen/Recreatie

Eigenlijk betreft dit niet echt een keuze. Afgaande op het rapport is (of lijkt er tenminste) geen weg meer terug. Daarom kiezen wij voor de bestemming Wonen, maar dan onder drie voorwaarden:

- ✓ De woningen voldoen aan het Bouwbesluit bestaande bouw 2012.
- ✓ Op het park wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op rekening van de VvE.
- ✓ Er wordt voldaan aan de adviezen van de Veiligheidsregio, ook voor rekening van de VvE.

Bovenstaande voorwaarden betreffen (wettelijke) verplichtingen. Daar moeten de eigenaren gewoon aan voldoen.

Of de woningen voldoen aan het Bouwbesluit moet nog onderzocht worden. Op de site van Harderwijk treft u rapporten van Nieman Ingenieurs. Dit betreffen onderzoeken om te kijken welke maatregelen genomen

moeten worden om te voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Dit gaat bijvoorbeeld om het plaatsen van rookmelders en het brandwerend maken van muren.

Volgens de VvE kunnen op het park (eigen terrein/openbare ruimte) voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden. Dit moet worden aangetoond.

De Veiligheidsregio moet nog advies uit brengen. Met de Veiligheidsregio is afgesproken dat de gemeente zich eerst uitspreekt over een eventuele bestemmingswijziging en dat we bij de verdere planvorming advies vragen (zoals te doen gebruikelijk bij planologische procedures). In haar brief geeft de VvE een optie voor een noodontsluiting (via de gronden van de naastgelegen woonwijk Fostedina). De VvE is van mening dat de gemeente daarvan de kosten moet dragen omdat het tegelijk functioneel is voor Fostedina ('Twee vliegen in één klap').

Verdere info:

- Transformatie past binnen de recent vastgestelde *Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030*. Hoofdstuk 6 (planologische toets) bevat het relevante beleid. Daar noemt ZKA de regionale visie niet, omdat het rapport is opgesteld voordat u de visie op 5 juli vaststelde. De visie is echter het beleidsstuk bij uitstek dat aan een eventuele transformatie ten grondslag kan leggen.
- In het rapport leest u dat 3 van de 36 recreatiewoningen niet permanent bewoond worden. De eigenaren hebben aan de VvE laten weten dat zij permanent gaan wonen zodra de bestemmingswijziging een feit is. Pas dan durven zij hun huidige woning te verkopen.
- Bijlage 6 van het rapport betreft een memo van de provincie Noord-Holland. Het gaat over het effect van omzetten van recreatiewoningen op de woningbouwprogrammering. De provincie stelt vast dat de omzetting van De Maar geen effect heeft op de woningbouwprogrammering omdat het overgrote deel van de woningen nu ook al permanent wordt bewoond. De provincie stelt verder dat het wel raadzaam is dit verder regionaal af te stemmen omdat er mogelijk meer parken zijn die in aanmerking komen voor transformatie. De transformatie van De Maar loopt immers vooruit op mogelijk andere (noodzakelijke) transformaties in de regio. Er is op dit moment geen regionale aanpak voor transformatie van parken.

Ad 2 en 3 Inrichten conform woonwijk

Op pagina 8 van het rapport leest u dat in 2005/2006 pogingen zijn ondernomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen. De voormalige gemeente Noorder-Koggeland stelde destijds als eis dat de openbare ruimte conform een woonwijk ingericht zou worden. De gemeente zou vervolgens de openbare ruimte voor een symbolisch bedrag overnemen. Onder verantwoordelijkheid van een commissie uit de raad is er destijds een programma van eisen opgesteld. Uiteindelijk is de bestemmingswijziging niet doorgegaan omdat de bewoner van Dorpsweg 153 (die deels eigenaar is van de toegangsweg) haar eigendom niet aan de gemeente wilde overdragen. Volledigheidshalve treft u bij deze besprekennotitie de relevante stukken.

Moeten we de openbare ruimte (laten) inrichten als woonwijk en daarna in eigendom overnemen?

Belangrijk uitgangspunt: we hebben op dit punt geen wettelijke verplichting. Bij de Vlietlanden is ook besloten de infrastructuur te laten zoals het is om de 'parkachtige uitstraling' te behouden. Die beleidsruimte heeft de gemeente.

Van belang is verder dat de huidige inrichting zich niet leent voor een inrichting als woonwijk. Daarvoor is bijvoorbeeld de toegangsweg te smal. Weliswaar is het technisch gezien mogelijk om het in te richten als woonwijk, maar dit gaat gepaard met een aanzienlijke investering (in het rapport wordt gesproken over € 450.000,-). De vraag is dan ook, of dit niet buitenproportioneel is. Bovendien is niet duidelijk wat de staat van de riolering is. Ook dat zal onderzocht moeten worden.

Illustratief in dit verband is ook de situatie in Harderwijk. Ook daar is men in regioverband bezig met een programma vitale verblijfsrecreatie. (Zie www.vitalevakantieparken.nl voor het regioprogramma). Harderwijk heeft in 2014 een strategienota vastgesteld voor de aanpak van niet-vitale recreatieparken. Daarin is als voorwaarde voor transformatie opgenomen dat de parken qua inrichting moeten voldoen aan een 'gewone' woonwijk.

Ter uitwerking van de strategienota stelde Harderwijk in 2018 de structuurvisie “Vitale Vakantieparken Harderwijk” vast. De structuurvisie stelt voorwaarden voor een transformatie naar Wonen voor parken die geen recreatieve toekomst meer hebben. In de structuurvisie komt Harderwijk tot de conclusie dat inrichting als woonwijk voor recreatieparken geen haalbare kaart is. Vaak is er geen fysieke ruimte om aan de eisen voor afmetingen en profielen te kunnen voldoen. Daarnaast vraagt het om onevenredige hoge investeringen om de infrastructuur aan te passen aan de eisen en aan het gewenste onderhoudsniveau. Harderwijk kiest er daarom voor om de openbare ruimte in eigendom bij de parken te laten. De parken zijn dan zelf verantwoordelijk voor zaken als beheer, onderhoud en bereikbaarheid.

Op bovengenoemde site van Harderwijk treft u de structuurvisie van de gemeente Harderwijk. Op bladzijde 54 vindt u de passage over de openbare ruimte.

In dit verband is ook van belang dat de Vereniging van Eigenaren van De Maar de openbare ruimte zelf in onderhoud en beheer wil houden. Dat gaat immers al jaren goed tot ieders tevredenheid. Waarom zou je dat dan willen veranderen?

Tot slot past het laten inrichten als woonwijk mogelijk niet binnen opdracht II van de motie: een oplossing zoeken zonder schadelijke gevolgen voor de bewoners.

Zijn er argumenten vóór om het park als woonwijk in te richten en de openbare ruimte in eigendom over te nemen? Niet echt.

In onze Woonvisie 2018 staat het volgende over onze woonwijken:

3. Openbaar gebied.

Investeringen in het openbaar gebied helpen bestaande wijken aantrekkelijk te houden. Daarmee kan de gemeente een reactie op gang brengen (als vliegwielen). De komende jaren staan vele werkzaamheden op de planning. Het betreft o.a. bestratingswerk, onderhoud riolering, vervangen openbare verlichting en verkeersmaatregelen. Bij de uitvoering kijken we of we de wijk levensloopbestendig kunnen maken, dus beter toegankelijk voor rollators, rolstoelen, kinderwagens, etc..

We hebben dus een ambitie voor onze bestaande wijken. De vraag is, of we deze ambitie ook willen voor De Maar indien ook daar - net als in onze wijken - een woonbestemming geldt. Weliswaar geeft de VvE aan dat ze geen inrichting wil als woonwijk, maar hoe zit dat met toekomstige bewoners? Gaan zij in de toekomst een beroep doen op de gemeente omdat zij vinden dat de gemeente verantwoordelijk is voor een betere toegankelijkheid voor de hierboven genoemde zaken? De inrichting als woonwijk is juridisch dan niet afdwingbaar, maar het is niet ondenkbaar dat de nodige maatschappelijk druk ontstaat om mee te werken waarbij de kosten (volledig) voor de gemeente komen. Je kan het dan beter op voorhand goed regelen (lees: bij de transformatie inrichten als woonwijk en de openbare ruimte overnemen)

Dit is echter een toekomstige onzekere gebeurtenis. Het levert wat ons betreft geen sterk argument op om De Maar in te richten als woonwijk en in eigendom over te nemen. Vandaar onze keuze/ons advies om de openbare ruimte te laten zoals het is. Met de opmerking dat de VvE wel moet zorgen voor voldoende parkeerplekken en moet voldoen aan de eisen van de Veiligheidsregio. Overigens is de bewoner van Dorpsweg 153 volgens informatie van de VvE nu wel bereid om haar eigendom (deel toegangsweg) aan de gemeente over te dragen.

Ad. 4 Specifieke bouw- en gebruikregels of de ‘algemene’?

In 2013 stelde de gemeenteraad de bestemmingsplannen voor de dorpskernen vast. In 2012 stelde de raad daarvoor de kaders vast. Op grond daarvan gelden voor woningen de volgende bouwregels:

Omvang woningen:	conform bouwvlak, waarbij bouwvlakken standaard een diepte hebben van 15 meter
Bouwhoogte:	maximaal 12 meter

Goothoogte: maximaal 7 meter
Omvang bijgebouwen: 60 meter, met ontheffingen tot 10, 150 en 300 meter (bij een bouwperceel groter dan 750 m²).

Verder kunnen bij woningen de volgende activiteiten worden uitgeoefend (al dan niet met een ontheffing):

Beroep- en bedrijf aan huis
Bed-and-breakfast
Huisvesting arbeidsmigranten
Theetuin
Paardenbak

Op grond van het huidige bestemmingsplan Dorpskernen II gelden voor De Maar de volgende bouwregels:

Omvang recreatiewoningen: 60 m², tenzij bestaande maatvoering hoger is, dan geldt deze hogere maatvoering.
Bouwhoogte: 5 meter
Omvang bijgebouwen: 10 meter, dan wel de bestaande maatvoering indien deze hoger is

Feitelijk variëren de recreatiewoningen en bijgebouwen op De Maar in omvang. De meeste woningen zijn in ieder geval groter dan 60 m². Maar met de regels uit de dorpskernen kunnen ze naar verwachting groter en (veel) hoger worden. Dat geldt ook voor de bijgebouwen.

Op pagina 39 e.v. van het rapport staan de consequenties voor de gemeente en VvE. Eén van de onderwerpen is vergunningsvrij bouwen. Indien de bestemming wijzigt naar Wonen, mag er op grond van het Besluit Omgevingsrecht vergunningsvrij worden bijgebouwd. Daar kan de gemeente verder niets aan doen. Op de Vlietlanden mag er ook vergunningsvrij worden bijgebouwd.

Vergunningsvrij bouwen kan aanzienlijke ruimtelijke gevolgen met zich mee brengen. ZKA stelt dat het park in verregaande vorm op een woonwijk kan gaan lijken. Indien we de bouwschriften van de dorpskernen op De Maar van toepassing verklaren, dan kunnen de gevolgen alleen maar groter worden (indien van de mogelijkheden gebruik wordt gemaakt).

Aan de andere kant heeft u met de kaders uit de dorpskernen zoveel mogelijk ruimte aan burgers gelaten om hun woningen naar eigen inzichten te bouwen voor wat betreft de maatvoeringen. Waarom zou dat niet moeten gelden voor de bewoners van De Maar? Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de bewoners om daar invulling aan te geven.

Wij vinden echter het belang tot behoud van het parkachtige karakter zwaarder wegen dan de ruimere mogelijkheden voor de bewoners. Vandaar de keuze voor een speciaal regime voor de bouwregels. Dit kan uitgevoerd worden door het opstellen van een beeldkwaliteitsplan.

Bij de gebruiksregels maken we een andere afweging. Weliswaar hebben de verschillende gebruiksmogelijkheden (logies, bedrijf- en beroepen aan huis, huisvesting arbeidsmigranten en een theetuin) invloed op het woon- en leefklimaat maar wij menen dat die niet zodanig van omvang is dat het wonen onevenredig nadelig wordt beïnvloed. Daarbij speelt ook een rol dat de bestemmingsplannen voor de dorpskernen en ons beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten gebruiksregels kent om te zorgen dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt benadeeld.

Ad.5 Kostenverhaal

Hoofdstuk 8 van het rapport van ZKA gaat over de financiële consequenties. U leest dat VvE drager is van een aantal kosten:

- onderzoek Bouwbesluit;
- eventuele aanpassingen woningen volgend uit onderzoek Bouwbesluit
- laddertoets

- aanpassingen infrastructuur (sowieso aanpassingen op grond advies Veiligheidsregio en aanleg parkeergeplaatsen. Meer aanpassingen zijn nodig indien u er wel voor kiest om De Maar in te richten als woonwijk).

Daarnaast zijn er kosten voor de bestemmingswijziging (kosten maken bestemmingsplan en ambtelijke kosten). Kosten geschat op € 75.000. Deze kunnen worden verhaald op de VvE c.q. de individuele eigenaren.

Normaliter worden de plankosten ook door ons verhaald. Bestemmingswijzigingen dienen kostenneutraal te worden uitgevoerd. Bij woningbouwplannen wordt er zelfs een bijdrage gevraagd voor de Westfrisiaweg.

De motie luidt echter dat we een oplossing moeten zoeken *waardoor de schadelijke gevolgen voor de bewoners worden voorkomen of zoveel mogelijk worden weggenomen*. Wij menen dat de motie niet zo uitgelegd moet worden dat de kosten (of een deel daarvan) voor rekening van de gemeente komen. Vandaar de keuze om de kosten volledig te verhalen. Dat kan via een te sluiten overeenkomst met de Vereniging van Eigenaren.

Ad.6 Afoming waardestijging/Vereveningsbijdrage

Door een bestemmingswijziging zullen de (recreatie) woningen in waarde stijgen. In het rapport noemt ZKA 20% een realistische waardestijging. In de casus van Harderwijk heeft Thorbecke B.V. een rapport uitgebracht over de waardestijging van recreatiewoningen bij transformaties. Dit rapport is ook te raadplegen via het hierboven genoemde webadres. Er wordt zelfs een bandbreedte aangehouden van 30 tot 50%.

Interessant in het rapport is de zogenaamde ‘schaduwwerking’. Eind 2014 laten de recreatiewoningen namelijk een stijging in waarde zien. Bovendien nemen de transacties in aantal toe. Dit alles in afwijking van regionale en landelijke ontwikkelingen. Thorbecke schrijft dat toe aan het vaststellen van de Strategienota vakantieparken Harderwijk eind 2014. Daar staat ook in dat Harderwijk parken gaat transformeren die geen recreatieve kansen meer hebben. Vanaf dat moment zijn de recreatiewoningen kennelijk een interessant beleggingsobject.

De gemeente Harderwijk is van mening dat transformatie naar de bestemming ‘Wonen’ alleen bijdraagt aan de doelstellingen van het programma vitale parken als tegelijkertijd een impuls wordt gegeven aan toerisme en recreatie in de vorm van kwaliteitsverbetering in het gebied en het verbeteren van toeristisch-recreatieve voorzieningen. Dit is dan ook een voorwaarde voor medewerking aan transformatie. De gemeente versterkt toerisme en recreatie door investeringen in toeristische-recreatieve voorzieningen en het beter ontsluiten van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dit komt vitale parken ten goede. Op bladzijde 21 t/m 24 van de structuurvisie (5.3 *Beter ontsloten aanbod*) worden de te treffen voorzieningen beschreven (o.a. verkeersveilige fietsoversteken, verbeteren fietspaden).

De gemeente heeft de kosten van de aan te leggen voorzieningen globaal geschat (ca. € 4 miljoen). Deze kosten worden omgeslagen naar de parken waar transformatie plaatsvindt (verevening). Op bladzijde 50 t/m 53 van de structuurvisie van Harderwijk wordt de vereveningsbijdrage beschreven. De hoogte van de bijdrage is gerelateerd aan de WOZ-waarde. Volledigheidshalve hebben wij de betreffende pagina’s gescand en apart als bijlage bij deze notitie gedaan (DOC-18-100127).

Een ander voorbeeld is de gemeente Oldebroek. Die hanteert een andere methodiek. Bijgaand treft u de gehele structuurvisie van de gemeente Oldebroek (DOC-18-100128). Betreft 10 pagina’s. Op pagina 6 treft u de rekenmethode Oldebroek. De gemeente Oldebroek heeft bijvoorbeeld een basis bedrag van € 10.000,- plus een bedrag per m2 perceeloppervlakte welk bedrag weer gerelateerd is aan de prijs per m2 van een sociale koopwoning binnen de gemeente. Met een maximum bedrag van € 25.000,-.

Een dergelijke bijdrage kunnen wij eventueel ook van de bewoners van de te transformeren parken vragen (wij gaan er vanuit dat indien u een bijdrage in een fonds wenst van de bewoners van De Maar, dat dit ook geldt voor de andere parken die getransformeerd gaan worden).

Aan de andere kant is er bij De Vlietlanden ook nooit een bijdrage gevraagd (gelijke monniken, gelijke kappen). Bovendien vragen wij ons af hoe een bijdrage zich verhoudt tot de opdracht van de motie om tot een oplossing te komen met zo min mogelijk schade voor de bewoners. Enerzijds moeten de bewoners

betalen, terwijl ze de waardestijging nog niet te gelde hebben gemaakt. Anderzijds zou je kunnen stellen dat er geen financieel nadeel is als de waardestijging significant de investeringen/kosten overstijgt.

Verder is ook van belang dat vrijwel overal waar we planologische medewerking verlenen aan een ruimtelijke ontwikkeling sprake is van waardevermeerdering van gronden. Denk aan een uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf met enkele hectares. Die waardevermeerdering romen we ook niet af.

Met gelden uit het fonds kunnen we echter investeren in toeristisch-recreatieve voorzieningen zoals Harderwijk heeft gedaan. Een bijdrage in een fonds past daarmee in onze visie op de verblijfsrecreatie.

Daarom kiezen wij ervoor om een waardevermeerdering gedeeltelijk af te romen.

Communicatie

Wij nodigen de VvE, ZKA, de provincie en het Ontwikkelingsbedrijf uit om bij de bespreking aanwezig te zijn.

Deelnemers

De commissie wordt uitgenodigd hierover met de portefeuillehouders A. van Langen en H. Nederpelt in gesprek te gaan. De Vereniging van Eigenaren, ZKA, de provincie Noord-Holland (ambtelijk) en het Ontwikkelingsbedrijf worden ook uitgenodigd voor de bespreking.

Vervolg

De raad een kaderstellende notitie aanbieden voor een eventuele transformatie. In deze kaderstellende notitie doen wij u ook een voorstel voor een rekenmethode voor de fondsbijdrage.

Bijlagen

1. Rapport ZKA (DOC-18-096524)
2. Stukken Noorder-Koggenland (DOC-17-031444)
3. Reactie mr. J. de Boer namens Vereniging van Eigenaren De Maar (DOC-18-091769).
4. Structuurvisie Oldebroek (DOC-18-100128)
5. Scan fondsbijdrage Harderwijk (DOC-18-100127)