

GEMEENTE MEDEMBLIK

RUIMTELIJKE QUICKSCAN
DE KOGGE I EN III TE OOSTWOUD



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke quickscan De Kogge I en De Kogge III te Oostwoud

Code 20200031 / 08-06 2020

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Achtergrondinformatie	2
1. 3. Plangebied	4
1. 4. Terreinbezoek	4
2. BELEIDSKADER	5
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal en regionaal beleid	6
2. 3. Gemeentelijk beleid	8
3. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE	10
3. 1. De Kogge I	10
3. 2. De Kogge III	12
4. KWALITATIEVE TOETSING	15
4. 1. Situationele criteria	15
4. 2. Omgevingsaspecten	15
4. 3. Ruimtelijke kwaliteitsaspecten	17
4. 4. Planologische toets	20
5. CONCLUSIES EN VOORWAARDEN	22
5. 1. Conclusies	22
5. 2. Voorwaarden	23
6. PROCES	24
6. 1. Reacties De Kogge I	24
6. 2. Reacties De Kogge III	24

Bijlage 1 **Advies principeverzoek t.b.v. legalisering recreatiepark De Kogge III naar wonen (Omgevingsdienst Nood Holland Noord, 5 december 2019)**

Bijlage 2 **Verkenning brandveiligheid voor de Kogge I en III (Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 4 juni 2020)**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente wil de problematiek van permanente bewoning van enkele recreatieparken aanpakken en oplossen. Het betreft de bungalowparken 'De Maar' (Twisk) en 'De Kogge I' en 'De Kogge III' (Oostwoud). Het voornemen is om van bungalowpark 'De Maar' de recreatiebestemming om te zetten in een woonbestemming.

Bijna een jaar geleden is in de commissie Ruimte gesproken over een omzetting van bungalowpark 'De Maar' te Twisk naar een woonbestemming. Met de Vereniging van Eigenaren is vervolgens gesproken over de uitgangspunten voor de transformatie en in het bijzonder over een bijdrage aan het recreatiefonds. Daarnaast is gesproken over brandveiligheidsmaatregelen. Met de provincie is ook overlegd over de omzetting naar Wonen. De aanvankelijke bezwaren van de provincie zijn weggenomen.

Met de motie 'De Maar', aangenomen in de raadsvergadering van 29 september 2016, heeft het College van B en W de opdracht gekregen niet alleen een oplossing te zoeken voor 'De Maar', maar ook voor soortgelijke parken. In het kader van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma Verblijfsrecreatie, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019, is gesproken met de vertegenwoordigers van de diverse recreatieparken. Daaruit blijkt dat alleen bij 'De Kogge I' en 'De Kogge III', gelegen in Oostwoud, 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.

Ook voor 'De Kogge I' en 'De Kogge III' geldt daarnaast dat de parken niet zijn gelegen in een toeristisch aantrekkelijk gebied. Nabij de parken liggen geen ondersteunende voorzieningen of toeristische hotspots. Beide parken hebben voorzieningen en zijn dan ook niet ingericht voor toeristisch-recreatief gebruik. Daarnaast is door de gemeente niet stringent handhavend opgetreden.

Met het 'Toekomstscenario 'De Maar' (juli 2018, zie paragraaf [Achtergrondinformatie](#)) is er een antwoord gegeven op welk toekomstscenario het beste past bij bungalowpark 'De Maar'. Geconcludeerd wordt dat *'er duidelijk geen perspectief is vanuit een bedrijfsmatige exploitatie gericht op recreatie. De transformatie van recreatiewoning naar wonen is voor bungalowpark 'De Maar' het meest kansrijke toekomstscenario. Wanneer de infrastructuur eigendom blijft van de VvE 'De Maar' en het huidige inrichtingsniveau min of meer volstaat, heeft de transformatie een grotere kans van slagen'*.

Deze ruimtelijke quickscan voor de bungalowparken De Kogge I en De Kogge III kan beschouwd worden als een vergelijkbaar onderzoek, welke antwoord moet geven op de **vraag welk toekomstscenario het beste past** en of een omzetting naar een woonbestemming voor de beide bungalowparken haalbaar en kansrijk is.



Figuur 1. Ligging bungalowparken De Kogge I (oostelijk gelegen park) en de Kogge III (westelijk gelegen park) te Oostwoud

1. 2. Achtergrondinformatie

Met betrekking tot de omzetting van een recreatiebestemming naar de bestemming 'Wonen' uitte de provincie bij de transformatie van bungalowpark De Maar aanvankelijk bezwaren omdat de omzetting niet zou voldoen aan de kwalitatieve kaders voor nieuwbouw van woningen uit het regionaal (Westfries) afwegingskader. Zo zijn (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. Zou dit namelijk wel het geval zijn, dan kan waarschijnlijk geen enkel park in de regio transformeren. Dit is niet in lijn met de regionale visie op de verblijfsrecreatie (Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord, december 2017).

De transformatie heeft geen gevolgen voor het woningbouwcontingent. Dat heeft de provincie met betrekking tot bungalowpark 'De Maar' ook laten weten. Zie hiervoor de 'Memo effect omzetten van recreatiewoningen op de woningbouwprogrammering' van december

2017, die als bijlage 6 is opgenomen in het rapport Toekomstscenario 'De Maar' van juli 2018. In het geval van 'De Maar' is sprake van het omzetten van recreatiewoningen van huishoudens die daar al gedoogd wonen en speelt het omzetten van recreatiewoningen naar woningen dus geen rol in de woningbehoefte en daarmee ook niet in de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle woningen worden al bewoond en er komen dus geen woningen bij op de markt. Deze zelfde redenering is van toepassing op de situatie in De Kogge I en III. De regionale kwalitatieve kaders zijn niet van toepassing op recreatieparken.

Vitaliteit Verblifssector Medemblik

In 2017 is een quickscan uitgevoerd naar de vitaliteit van de verblifsrecreatieparken in de gemeente Medemblik ('Vitaliteit verblifssector Medemblik', maart 2017). Deze quickscan is uitgevoerd vanuit een bedrijfsmatig en toeristisch-recreatief perspectief. Dit betekent dat per park bekeken is in hoeverre het tegemoet komt aan de wensen van de hedendaagse en toekomstige recreant. Per park resulteert dit in een vitaliteitsdiagnose in het vitaliteitsmodel verblifsrecreatie op de assen 'kwaliteit' en 'perspectief'. Aanleiding voor het vitaliteitsonderzoek Medemblik betrof de behoefte aan een gedetailleerd beeld van de vitaliteit van haar verblifsrecreatieparken om beargumenteerd te kunnen aangeven welke verblifsparken logischerwijs in aanmerking komen voor de pilotfase van het provinciale en regionale proces 'vitale verblifsrecreatie NHN'.

Het onderzoek vermeld over bungalowpark 'De Maar':

Het huidige bungalowpark De Maar is te klein, ligt op een zwakke toeristisch-recreatieve locatie en heeft geen centrale bedrijfsmatige exploitatie. De accommodaties worden niet of nauwelijks recreatief verhuurd; de toeristische bezetting is er dus nihil of geheel afwezig. Nagenoeg alle bungalows worden al gedurende vele jaren permanent bewoond. Transformatie naar wonen kan overwogen worden. De particuliere eigenaren, verenigd in een VvE, zijn goed georganiseerd en bereid om mee te werken aan de pilot.

Het onderzoek vermeld over 'De Kogge I' en 'De Kogge III' het volgende:

Bungalowpark De Kogge I: De huidige situatie van Bungalowpark De Kogge I komt sterk overeen met Bungalowpark de Maar. Ook voor dit park kan transformatie naar wonen overwogen worden. Echter, de kwaliteit van het park is minder en eigenaren lijken minder sterk verenigd. Onder eigenaren is nog geen volledige overeenstemming over het gewenste toekomstperspectief van het park. Overwogen kan worden om bij een eventuele pilot Bungalowpark De Kogge III gelijk mee te nemen.

Toekomstscenario 'De Maar' (juli 2018)

Voor bungalowpark 'De Maar' is in aansluiting op de provinciale 'Vitaliteitsscan verblifsrecreatie' een vervolgproject gestart. Ook liep er een onderzoek, geïnitieerd door de provincie, om inzicht te krijgen in de mogelijke instrumenten voor revitalisering, herstructurering en transformatie voor een vitale verblifsrecreatie. Binnen dit project was er behoefte om een pilot uit te voeren, om deze instrumenten te onderzoeken. Bungalowpark 'De Maar' in Twisk is uiteindelijk de (enige) pilot geworden en aangedragen door de gemeente Medemblik.

Gemeentelijk uitvoeringsprogramma Verblijfsrecreatie

Een van de doelstellingen die in het uitvoeringsprogramma (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019) zijn weergegeven betreft het bieden van een ander toekomstperspectief voor de niet-vitale accommodaties. Op lokaal niveau is er een vitaliteitsscan gedaan naar de vakantieparken in de gemeente Medemblik. Uit deze vitaliteitsscan komt naar voren dat een deel van de parken kan vitaliseren en een deel in aanmerking komt om te transformeren. Om de keuze voor vitaliseren of transformeren te maken, zijn in de voorbereiding van het opstellen van dit uitvoeringsprogramma gesprekken gevoerd met de eigenaren en/of beheerders van de betreffende parken, waaronder 'De Kogge I' en 'De Kogge III'.

1. 3. Plangebied

Bungalowpark De Kogge III is gelegen aan het Oosteinde 35- 1 t/m 5 en bestaat uit 5 recreatiewoningen. Aan dit park(je) grenst een timmerbedrijf/aannemersbedrijf. Bungalowpark De Kogge I is gelegen aan Oosteinde 23 en bestaat uit 15 recreatiewoningen en twee caravans. Op bijgaand figuur is een luchtfoto van beide parken weergegeven.

1. 4. Terreinbezoek

Ten behoeve van het opstellen van deze quickscan heeft op maandag 17 februari 2020 een bezoek plaatsgevonden aan De Kogge I en op vrijdag 21 februari 2020 een bezoek aan de Kogge III. Beide keren is er gesproken met (een afvaardiging van) het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. De bevindingen van dit terreinbezoek zijn verwerkt in deze ruimtelijke quickscan.



Figuur 2. Luchtfoto van De Kogge I (r) en De Kogge III (l)

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk vindt een beleidsmatige analyse plaats op het vlak van ruimtelijke ordening met betrekking tot het toestaan van permanente bewoning op de bungalowparken De Kogge I en De Kogge III te Oostwoud. De conclusies van deze analyse zijn opgekomen in de paragraaf [Planologische toets](#).

2. 1. Rijksbeleid

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

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

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

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

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

Besluit omgevingsrecht (Bro)

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

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

- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont; en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Wanneer besloten wordt tot permanente bewoning dienen deze aspecten uitvoerig te worden bekeken. In navolgende analyse (zie paragraaf 4.2)) wordt al wel op hoofdlijnen ingegaan op de kwetsbare gebieden en milieuaspecten.

Ladderonderbouwing

Ook als geen sprake is van nieuw ruimtebeslag kan sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is het geval als de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk worden uitgebreid. In dat geval moet een ontwikkeling dus worden getoetst aan de Ladder.

Een functiewijziging van recreatie naar wonen wordt, in geval van 12 woningen of meer, aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Er worden dan planologisch immers meer dan 12 woningen mogelijk gemaakt, dus moet de behoefte worden beschreven. De recreatiewoningen op De Kogge I en III zijn in de praktijk overwegend al jaren in gebruik als woning. Hieruit blijkt dat er invulling wordt gegeven aan een bestaande behoefte aan de woonfunctie. Daarnaast liggen de beide parken binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Van de zijde van de provincie zijn in het kader van de laddertoetsing daarom geen bezwaren te verwachten op dit punt.

Op een eventuele transformatie van de Kogge I en III is overigens al ambtelijk een positieve reactie ontvangen van de provincie Noord-Holland. Beide recreatieparken zijn gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)/niet in Landelijk gebied/niet in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Reeds langdurig bewoonde recreatiehuisjes zullen niet als nieuwe woningen meegeteld worden in de woningbouwprogrammering.

2. 2. Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) Noord- Holland

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat dat de provincie inspeelt op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Deze visie is verder uitgewerkt langs drie provinciale hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In de PRV heeft de provincie regels gesteld om deze belangen juridisch te borgen. Gemeenten moeten bij het maken van ruimtelijke plannen deze regels in acht nemen. De PRV is daarmee een kaderstellend instrument van de provincie voor gemeenten.

In de PVR (geconsolideerd, 03 september 2019) is voor recreatiewoningen een apart artikel opgenomen, namelijk artikel 18. Dit artikel stelt onder meer dat een bestemmingsplan niet

voorziet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans. In de PRV is geen afwijking opgenomen die onder bepaalde voorwaarden permanente bewoning van recreatieverblijven toestaat.

De huidige provinciale verordening laat permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe. Dat laat echter onverlet dat recreatiewoningen wel getransformeerd mogen worden naar de bestemming Wonen. De verordening staat een transformatie dus niet in de weg.

Ontwerp Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Ontwerp Omgevingsverordening heeft van 18 februari t/m 10 april 2020 ter inzage gelegen. Volgens de planning wordt de Omgevingsverordening NH2020 op 5 oktober 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In artikel 6.13 van de ontwerp-verordening is een soortgelijke bepaling opgenomen als in artikel 18 van de huidige PRV. Dit artikel stelt onder meer dat bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf wordt voorzien waarbij de eigenaar/huurder elders een hoofdverblijf heeft.

De nieuwe omgevingsverordening laat permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe. Dat laat echter onverlet dat recreatiewoningen wel getransformeerd mogen worden naar de bestemming Wonen. De nieuwe verordening staat een transformatie dus niet in de weg.

Regionale woonvisie Westfriesland 2017 en structuurschets West-Friesland

De gemeente Medemblik valt binnen het Pact van Westfriesland die de ambitie hebben uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Er zijn 5 speerpunten die de ankers zijn voor de woonvisie en het RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen); bestaande voorraad op peil houden en uitbouwen; vitale kernen; nieuwbouw vooral inzetten op onderscheidende producten; langer zelfstandig wonen bevorderen en flexibel kader met houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Het beleid van de woonvisie wordt niet strak geformuleerd omdat het per situatie ruimte moeten kunnen bieden aan de creativiteit van de inwoners en omdat er ruimte moet zijn voor maatwerkoplossingen. De ambitie is om de woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te behouden. De grootste opgave ligt niet bij nieuwbouwplannen maar in de bestaande voorraad: het zoeken naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen. In 2021 moeten alle woningen in de sociale sector gemiddeld een energielabel B hebben. De uitstraling van een buurt of straat bepaald voor een groot deel de waarde van de woning. De gemeente zorgen daar waar mogelijk voor een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied. Om Westfriesland aantrekkelijk te houden, zullen de kernen behouden of versterkt

moeten worden. Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Bij het afwegingskader voor nieuwbouwplannen, is de regionale woningbehoefte leidend.

Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

Met deze visie op de verblijfsrecreatie in Noord-Holland Noord (december 2017) geeft de regio duidelijkheid aan de markt waar het gaat om kansen voor (her)ontwikkelingen en transformatieopgaven. In deze visie kiezen de regiogemeenten, ondernemers en (belangen)organisaties, in NHN voor zeven leidende (ontwikkel)principes in de verblijfsrecreatie. Eén van deze ontwikkelprincipes is 'het creëren van nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod'. Waar mogelijk dient er te worden gezorgd dat niet-vitaal verblijfsaanbod een nieuwe functie met nieuwe waarde krijgt. Dit vanuit de aanpak: één park, één plan. Vanuit deze aanpak worden er vier hoofdkeuzes gepresenteerd:

1. Consolideren van de 'vergane glorie' verblijfsparken; deze parken krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden.
2. Kwaliteitsverbetering stimuleren én handhaven op oneigenlijk gebruik (zoals huisvesting en wonen) zodat het park weer naar behoren verblijfsrecreatief functioneert.
3. Uitvoeren van een sociale-en veiligheidsaanpak gericht op parken waar kwetsbare groepen mensen gehuisvest worden.
4. Niet-vitaal aanbod indien haalbaar transformeren naar andere functies zoals natuur, wonen en huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee krijgt dit aanbod nieuwe waarde.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Medemblik

De Structuurvisie Gemeente Medemblik 2012 - 2022 is op 8-02-2013 vastgesteld. In de structuurvisie wordt er over verblijfsrecreatie in het algemeen en bungalowparken in het bijzonder vermeld dat er geen arbeidsmigranten op recreatieparken mogen verblijven. Het betreft namelijk een aantasting van de kwaliteit van de toeristische verblijfsaccommodatie. Permanente bewoning is op bungalowparken en recreatieparken verboden, met het oog op de kwaliteit van de toeristische verblijfsrecreatie. In de structuurvisie staat dat er gestreefd moet worden naar kwaliteitsverbetering van de parken.

Momenteel wordt een nieuwe structuurvisie opgesteld om de parken 'De Maar' en 'De Kogge I en III' te transformeren naar de bestemming Wonen en daarvoor de voorwaarden te formuleren.

Vigerend bestemmingsplan

Voor de beide locaties is het bestemmingsplan Dorpskern I (vastgesteld 2016-09-29) van toepassing. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de enkelbestemming 'Recreatie', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 17 stuks voor De Kogge I en 5 woningen voor De Kogge III.



Figuur 3. Fragment vigerend bestemmingsplan Dorpskern I

3. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE

3. 1. De Kogge I

Ruimtelijke typering

Wat nu een vakantiebungalowpark is in Oostwoud was vroeger een camping, camping De Kogge aan het Oosteinde in Oostwoud. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben de meeste caravans plaatsgemaakt voor vakantiewoningen. De bebouwing is compact: het gebied kenmerkt zich door relatief kleine woningen op een klein perceel. De woningen hebben al dan niet een aan- of bijgebouw. Hoogte: 1 bouwlaag met kap. De woningen zijn veelal direct aan de straat gesitueerd. Dit draagt bij aan het compacte beeld. De verharding bestaat uit halfverharding. Een waterloop doorsnijdt het parkje en draagt bij aan het recreatieve karakter. Het bungalowpark is overwegend verzorgd qua karakter, dit geldt zowel voor de privé tuinen als het openbaar groen.



Bewoning

Huidige situatie kent 17 gebruikers/bewoners. Er zijn op het terrein 2 verblijfsobjecten die recreatief worden gebruikt: het gaat om twee stacaravans. Het is juridisch-planologisch mogelijk om de twee stacaravans te vervangen door recreatiewoningen. Het vigerende bestemmingsplan laat namelijk 17 recreatiewoningen toe.

Tijdens het terreinbezoek aan 'De Kogge I' is door de VvE aangegeven dat de twee stacaravans voorlopig recreatief in gebruik blijven. De VvE heeft eveneens aangegeven dat de bewoner van de woning op nummer 23-1 te kennen heeft gegeven buiten de transformatie gehouden te willen worden. De woning op nummer 23-1 wordt wel permanent bewoond.

Uitgangspunt

- Uitgangspunt is dat de recreatiewoning nr. 23-1 ofwel wordt meegenomen in de bestemmingsplanwijziging, ofwel buiten de planherziening worden gehouden. Naar aanleiding van de reactie op de concept-ruimtelijke quickscan (zie hoofdstuk 6) is besloten deze woning buiten de planherziening te laten.
- Voor de twee stacaravans wordt voorgesteld deze onder de woonbestemming te brengen. Planologisch gezien is er immers ruimte voor de bouw van twee recreatiewoningen. De stacaravans komen daarmee onder het overgangsrecht. Gedurende de planperiode van het (nog op te stellen) bestemmingsplan zijn de stacaravans en het recreatieve gebruik daarvan toegestaan. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen die de permanente bewoning van de stacaravans uitsluit. Met het toekennen van de woonbestemming wordt voorgesorteerd op de wenselijke eindsituatie, namelijk dat het gehele park wordt omgevormd naar 'wonen'. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om in 2025 een omgevingsplan voor de gehele gemeente te hebben. Op dat moment kan dan de situatie opnieuw worden bezien.

Ruimtelijke en functionele uitstraling

Namens de vereniging is de wens uitgesproken het huidige functionele gebruik (overwegend wonen) en de huidige recreatieve uitstraling/karakteristiek zoveel mogelijk te behouden en te borgen in de planologische wijziging. Het is niet de bedoeling dat er hoger wordt gebouwd dan de bestaande woningen (1 bouwlaag met kap). Dit betekent dat de huidige woningen die bestaan uit 1 bouwlaag met kap bij voorkeur deze maximale bouwhoogte van 5m behouden. Eventueel kan er vergunningsvrij aan-/bijgebouwd worden.

De huidige woningen zijn opgetrokken uit rode baksteen en hebben een zadeldak afgedekt met antraciete dakpannen. De woningen zijn 7,7m breed en 8,9m diep. Het gehele programma is daarbij op de begane grond voorzien; woonkamer, keuken, badkamer en 2 slaapkamers.

Uitgangspunt is het huidige volume met kleine aan-/uitbouwen. Eventuele kleine bouwkundige aanpassingsmogelijkheden t.b.v. het ouder worden zoals een extra slaapkamer op de begane grond zijn wel wenselijk volgens de bewoners.

Bij recreatiewoningen zijn bijgebouwen en aanbouwen niet vergunningsvrij. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen gaat het wel mogelijk worden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen. De bouw mogelijkheden kunnen dus door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. Vanwege de beperkte omvang van de kavels zullen de uitbreidingsmogelijkheden (vergunningsvrij bouwen) beperkt zijn.

Eigendomsverhoudingen, openbare ruimte en parkeren

De recreatiewoningen met onderliggende /bijbehorende grond is in particulier eigendom. De infrastructuur is gezamenlijk eigendom via een verenigingsstructuur.

De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft ook na een eventuele bestemmingswijziging in eigen beheer. Er geldt een parkeernorm van 2,3 inclusief bezoek. De gemeentelijke norm is gebaseerd op CROW. Voor de locatie geldt een norm van 2 excl. bezoek en 2,3 incl. bezoek). Aan de voorzijde bij de entree van het park is voldoende ruimte aanwezig voor circa 17 parkeerplaatsen. Daarnaast is er op ieder perceel ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is een verkenning van de brandveiligheid uitgevoerd. De resultaten van deze verkenning zijn opgenomen in paragraaf 4.3.

3. 2. De Kogge III

Ruimtelijke typering

De Kogge III betreft een klein bungalowparkje bestaan uit slechts 5 recreatiewoningen. De bebouwing bestaat uit relatief kleine woningen, al dan niet met aan- of bijgebouw. Hoogte: 1 bouwlaag met kap. De woningen zijn gelegen op een betrekkelijk klein perceel en zijn veelal direct aan de straat gesitueerd. Hierdoor ontstaat een compact beeld. De verharding bestaat uit klinkerbestrating. Door de ligging van het parkje en de situering van de bungalows is er een sterke visuele relatie met het aangrenzende buitengebied. Dit draagt bij aan het recreatieve karakter. Het bungalowpark is overwegend verzorgt, dit geldt zowel voor de privé tuinen als het openbaar groen.





Bewoning

De Kogge III bestaat uit 5 woningen die allen permanent bewoont worden.

Ruimtelijke en functionele uitstraling

Ook voor de Kogge III geldt dat het de wens is van de bewoners om het huidige functionele gebruik en de huidige recreatieve uitstraling/karakteristiek zoveel mogelijk te behouden en te borgen in de planologische wijziging. Dit betekent dat de huidige woningen, die bestaan uit 1 bouwlaag met kap, bij voorkeur deze maximale bouwhoogte van 5m behouden. Eventueel kan er vergunningsvrij aan-/bijgebouwd worden.

De huidige woningen zijn opgetrokken uit rood-bruine baksteen, een groene betimmering aan de voor- en achtergevel en hebben een zadeldak afgedekt met antraciete dakpannen. De woningen zijn 6m breed en 10m diep. De woningen zijn allemaal identiek en de bruto oppervlakte is 62,7m² en de berging 9,9m². Het gehele programma is daarbij op de begane grond voorzien; woonkamer, keuken, badkamer en 1 slaapkamer (mogelijk). Op de 1ste verdieping is ruimte voor 2 slaapkamers en een badkamer.

Uitgangspunt is het huidige volume met kleine aan-/uitbouwen. Eventuele kleine bouwkundige aanpassingsmogelijkheden t.b.v. het ouder worden zoals een extra slaapkamer op de begane grond zijn wel wenselijk volgens de bewoners.

Bij recreatiewoningen zijn bijgebouwen en aanbouwen niet vergunningsvrij. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen gaat het wel mogelijk worden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen. De bouw mogelijkheden kunnen dus door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. Vanwege de beperkte omvang van de kavels zullen de uitbreidingsmogelijkheden (vergunningsvrij bouwen) beperkt zijn. Daarnaast is bekend dat -wat betreft het aanzien van het parkje - de huidige bewoners van De Kogge III unaniem kiezen voor het behoud van de huidige situatie.

Eigendomsverhoudingen, openbare ruimte en parkeren

De recreatiewoningen met onderliggende /bijbehorende grond is in particulier eigendom.

De infrastructuur is gezamenlijk eigendom via een verenigingsstructuur.

De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft ook na een eventuele bestemmingswijziging in eigen beheer. Er geldt een parkeernorm van 2,3 inclusief bezoek. De gemeentelijke norm is gebaseerd op CROW. Voor de locatie geldt een norm van 2 excl. bezoek en 2,3 incl. bezoek). Aan de voorzijde bij de entree van het park is ruimte voor een aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is er op enkele percelen ruimte voor 1 parkeerplaats. Niet iedere woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein.

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is een verkenning van de brandveiligheid uitgevoerd. De resultaten van deze verkenning zijn opgenomen in paragraaf 4.3.

4. KWALITATIEVE TOETSING

4. 1. Situationele criteria

Voor beide bungalowparken geldt dat er al jaren sprake is van vrijwel 100% permanente bewoning. De recreatiewoningen op beide parken hebben meer de uitstraling van een 'gewone' woning dan een recreatiewoning. Er is op beide parken groot draagvlak om de bestemming te wijzigingen in een woonbestemming: met uitzondering van één woning op De Kogge I kan iedere bewoner zich vinden in de voorgestelde bestemmingsplanwijziging. Al in eerdere verkenningen is geconstateerd dat er geen sprake is van enig recreatief toekomstperspectief: zowel de vrijwel 100% permanente bewoning en de toeristisch-recreatieve potentie van de directe omgeving zijn hier debet aan. Leefbaarheidsaspecten c.q. sociale veiligheidsaspecten staan een omvorming naar wonen niet in de weg: de beide parken zijn uitstekend onderhouden, er is geen sprake van verloedering of anderszins onaanvaardbare situaties.

4. 2. Omgevingsaspecten

4.2.1. Aspect natuur

Het gebied ten noorden van Oostwoud is aangemerkt als weidevogelleefgebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 200 gebied (IJsselmeer) bedraagt bijna 4 kilometer. Het aspect stikstof is in dit kader niet relevant: het betreft hier alleen het wijzigen van de bestemming. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats.

4.2.2. Aspect bedrijven en milieuzonering

De Kogge I

De locatie is gelegen aan de achterzijde van een lintbebouwing en is tevens gelegen aan de buitenzijde van een woonwijk, waar voornamelijk woningen aanwezig zijn. In de directe omgeving van De Kogge I zijn geen bedrijfsbestemmingen gelegen. Het recreatiepark grenst aan de noord, oost- en westzijde aan woonbestemmingen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' legt geen belemmeringen op.

De Kogge III

Op het adres Oosteinde 35 te Oostwoud staan 5 recreatiewoningen. Adressen: Oosteinde 35-1 t/m 5. De woningen worden feitelijk al jaren permanent bewoond.

Op het adres Oosteinde 35 is ook een timmerbedrijf/aannemersbedrijf aanwezig. Dit bedrijf heeft de bestemming 'Bedrijf' tot en met milieucategorie 3.1. De planologische milieuzonering betreft hier 30 tot 50 meter afhankelijk of de omgeving als een rustig woonomgeving of als gemengd gebied gezien kan worden. Beide afstanden worden niet behaald, de woningen staan allemaal op 30 meter of minder. De Omgevingsdienst Noor-Holland Noord is gevraagd om milieuadvies te geven in verband met planologische strijdigheid.

4.2.3. Aspect geluid

De Kogge III

Vanwege de korte afstand tussen het bedrijf en de recreatiewoningen die eventueel een woonbestemming krijgen, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Recreatiewoningen worden in het kader van de milieuwetgeving niet gezien als 'geluidgevoelig object'. 'Gewone' woningen echter wel. Mede daarom is het geluidonderzoek noodzakelijk.

De geluidemissie van het gehele bedrijf, inclusief activiteiten op het buitenterrein, alsmede vervoersbewegingen (zowel op het eigen terrein als ook ten aanzien van Indirecte hinder), moeten inzichtelijk gemaakt worden. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd. Op voorhand is niet in te schatten of de ontwikkeling akoestisch inpasbaar is, dat kan slechts met een akoestisch onderzoek wel of niet worden aangetoond.

4.2.4. Aspect geur

De Kogge III

De afgezogen dampen van de spuitcabine dienen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd, te voldoen aan de onder in het Activiteitenbesluit in artikel 4.40 onder a of b genoemde voorwaarde. Indien hier momenteel niet aan wordt voldaan, dient dit te worden aangepast zodat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de huidige situatie dient er ook al aan artikel 4.40, vierde lid te worden voldaan.

4.2.5. Aspect bodem

De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor het voorgenomen gebruik.

4.2.6. Aspect wegverkeerslawaaï

De locaties zijn niet gelegen binnen een zone van een (relevante) weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in principe met een akoestisch onderzoek aangetoond worden of voldaan kan worden aan een goed akoestisch woon- en leefklimaat / de voorkeursgrenswaarden. Echter, gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit, de afstand tot de weg en de afscherming door andere gebouwen kan worden aangenomen dat in deze situatie aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.

4.2.7. Externe veiligheid

Risicobronnen

Op grond van de risicokaart is vast te stellen dat in en in de directe omgeving van het gebied geen Bevi-inrichtingen zijn gelegen dan wel andere risicovolle bedrijven. Ook is er geen

sprake van vervoer gevaarlijke stoffen op de rondom het gebied gelegen wegen. De risicokaart laat ook geen buisleidingen zien die van invloed kunnen zijn. Op grond hiervan kan worden gesteld dat externe veiligheid vooralsnog geen beperking heeft op de functieverandering.

4.2.8. Conclusie omgevingsaspecten

De Kogge I

Voor De Kogge I kan op grond van bovenstaande geconcludeerd worden dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

De Kogge III

Voor de Kogge III dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de *overige* omgevingsaspecten worden voor De Kogge III geen belemmeringen verwacht die de omzetting naar de woonbestemming tegen gaan. Het volledige advies van de omgevingsdienst Noord Holland Noord voor De Kogge III (d.d. 5 december 2019) is als bijlage bij deze ruimtelijke quickscan opgenomen.

4. 3. Ruimtelijke kwaliteitsaspecten

Dit onderdeel heeft specifiek betrekking op het inrichtings- en kwaliteitsniveau van De Kogge I en III. Er wordt aandacht geschonken aan infrastructuur (wegen, verlichting, riolering), brandveiligheid en parkeren. Hierbij wordt getoetst aan het beleid van de gemeente en de provincie.

4.3.1. De Kogge I

Brandveiligheid en ontsluiting hulpdiensten

Omdat het park vanaf de ingang tot het einde van het park een doodlopende ontsluitingsweg heeft en er geen andere vluchtroutes aanwezig zijn, in combinatie van de bestaande rijbaan die smaller is dan 5m, zal deze niet voldoen aan de voorwaarde voor een doodlopende route. Een primaire bluswatervoorziening op maximaal 100m afstand en met een capaciteit van 30m³ ontbreekt. Er zal ook een opstelplaats voor een brandweervoertuig op maximaal 15m van de brandkraan moeten zijn.

De veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft nader onderzoek gedaan en een beoordeling geven van de situatie op De Kogge I in relatie tot brandveiligheid. Daarbij gaat men in op de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en brandcompartimenten. Geconstateerd worden de volgende punten:

- Bereikbaarheid: er is sprake van een doodlopend einde. In de bijlage, behorende bij de verkenning van de brandveiligheid is aangegeven onder welke voorwaarden doodlopende routes voor de brandweer acceptabel zijn.
- Bluswatervoorziening: de dichtstbijzijnde toereikende bluswatervoorziening (open water) ligt binnen 80 meter voldoende dichtbij en heeft voldoende capaciteit. Voorwaarde daarbij is wel dat het open water voldoet aan de voorwaarden genoemd in de bijlage behorende bij de verkenning.
- Brandwatercompartimenten: uitgangspunt is dat iedere woonfunctie in een apart brand-, subbrand- en beschermd subbrandcompartiment ligt. Uit de aangeleverde stukken blijkt onvoldoende of dat geborgd is. Geadviseerd wordt om te (laten) inventariseren of er brandoverslag kan plaatsvinden tussen de aanwezige bouwwerken (woningen). Daarnaast is het advies om in de woningen rookdetectie conform NEN 2555 aan te brengen.

Uit de verkenning blijkt dat er sprake is van een aantal knelpunten. Met de Veiligheidsregio is afgesproken om het park te bezoeken om te kijken wat er al dan niet mogelijk en wenselijk is, bijvoorbeeld ten behoeve van bereikbaarheid. De 'verkenning brandveiligheid' is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke quickscan.

Aanwezigheid infrastructuur

De bestaande infrastructuur bestaat in zijn geheel uit halfverharding (grind) en kent een doodlopende structuur. Het is een zijweg van het dorpslint Oosteinde en is circa 150m lang.

Straatverlichting en riolering

De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft in beheer bij de Vereniging van Eigenaren. In de openbare ruimte is door de VvE enkele straatlantaarns aangebracht.

Parkeernorm

Aan de voorzijde bij de entree van het park is voldoende ruimte aanwezig voor circa 17 parkeerplaatsen. Daarnaast is er op ieder perceel ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. De parkeernorm vanuit de gemeente is 2,3 pp/wo. Dit betekent dat er voor de 17 woningen op het terrein in totaal 39 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Op basis van het terreinbezoek wat heeft plaatsgevonden is een eerste indruk dat er ten aanzien van het parkeren geen problemen worden verwacht. Door de VvE is aangegeven dat het totale aantal parkeerplaatsen op eigen perceel 25 bedraagt, dat op een aantal percelen meerdere parkeerplaatsen zijn en dat op het parkeerterrein voldoende ruimte voor de overige 14 plaatsen is.

Erfafscheiding

Over het algemeen zijn de erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen laag en groen of getimmerd. Een enkele erfafscheiding is hoger dan 1m aan de voorzijde van de voorgevel.



4.3.2. De Kogge III

Brandveiligheid en ontsluiting hulpdiensten

Het park heeft vanaf de ingang tot het einde van het park een vrij korte doodlopende ontsluitingsweg en de toegangsweg ter hoogte van het timmerbedrijf/aannemersbedrijf is breder dan 5m. Het eerste deel van de weg vanaf Oosteinde en de straat tussen de 5 recreatiewoningen is echter smaller dan 5m. Uit het nadere onderzoek van de brandweer zal moeten blijken of er wordt voldaan aan de veiligheidsnormen. Verder dient er een primaire bluswatervoorziening op maximaal 100m afstand en met een capaciteit van 30m³ aanwezig te zijn. Er zal ook een opstelplaats voor een brandweervoertuig op maximaal 15m van de brandkraan moeten zijn.

De veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft nader onderzoek gedaan en een beoordeling geven van de situatie op De Kogge III in relatie tot brandveiligheid. Daarbij gaat men in op de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en brandcompartimenten. Geconstateerd worden de volgende punten:

- Bereikbaarheid: er is sprake van een doodlopend einde. In de bijlage, behorende bij de verkenning van de brandveiligheid is aangegeven onder welke voorwaarden doodlopende routes voor de brandweer acceptabel zijn.
- Bluswatervoorziening: de dichtstbijzijnde toereikende bluswatervoorziening ligt binnen 83 meter voldoende dichtbij en heeft voldoende capaciteit.
- Brandwatercompartimenten: uitgangspunt is dat iedere woonfunctie in een apart brand-, subbrand- en beschermd subbrandcompartiment ligt. Uit de aangeleverde stukken blijkt onvoldoende of dat geborgd is. Geadviseerd wordt om te (laten) inventariseren of er brandoverslag kan plaatsvinden tussen de aanwezige bouwwerken (woningen). Daarnaast is het advies om in de woningen rookdetectie conform NEN 2555 aan te brengen.

Uit de verkenning blijkt dat er sprake is van een aantal knelpunten. Met de Veiligheidsregio is afgesproken om het park te bezoeken om te kijken wat er al dan niet mogelijk en wenselijk is, bijvoorbeeld ten behoeve van bereikbaarheid. De 'verkenning brandveiligheid' is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke quickscan.

Aanwezigheid infrastructuur

De bestaande infrastructuur bestaat voor een deel uit halfverharding (grind) en een deel uit klinkerbestrating. Het is een doodlopende zijweg op het dorpslint Oosteinde en is circa 70m lang (circa 40m tot aan de 5 woningen).

Straatverlichting en riolering

De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft in beheer van de Vereniging van Eigenaren. In de openbare ruimte is door de VvE enkele straatlantaarns aangebracht.

Parkeernorm

Aan de voorzijde bij de entree van het park is ruimte voor een aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is er op enkele percelen ruimte voor 1 parkeerplaats. Niet iedere woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein. De parkeernorm vanuit de gemeente is 2,3 pp/wo. Dit betekent dat er voor de 5 woningen op het terrein minimaal 12 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Op basis van het terreinbezoek wat heeft plaatsgevonden is een eerste indruk dat er ten aanzien van het parkeren geen problemen worden verwacht.

Door de VvE is aangegeven dat er de volgende parkeerplaatsen zijn: aan de voorzijde bij de entree is ruimte voor 5 plaatsen. Bezoek kan daarachter parkeren. Dat is 10 plaatsen. Daarnaast is bij een drietal woningen een parkeerplaats gemaakt. In totaal zijn er 13 parkeerplaatsen op het park.

Erfafscheiding

Over het algemeen zijn de erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen laag en groen of getimmerd. Een enkele erfafscheiding is hoger dan 1m aan de voorzijde van de voorgevel.

**4. 4. Planologische toets**

Het Rijk voert geen ruimtelijk beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, maar geeft beleidsvrijheid aan de lagere overheden. De provincie Noord-Holland heeft vanuit provinciaal belang zelf beleid ontwikkeld op dit gebied.

De huidige provinciale regelgeving laat permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe. Recreatiewoningen mogen echter wel getransformeerd worden naar de bestemming Wonen. Het provinciale beleid staat een transformatie dus niet in de weg.

De Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord biedt een kader voor een eventuele transformatie naar wonen. Eén van de ontwikkelprincipes in deze visie is immers 'het creëren van nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod'. De regionale woonvisie biedt eveneens een kader om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Toetsing aan gemeentelijk beleid laat zien dat permanente bewoningen op grond van het bestemmingsplan en structuurvisie 2012 - 2022 niet is toegestaan. Voor een transformatie naar wonen is een bestemmingswijziging nodig. Momenteel wordt een nieuwe structuurvisie opgesteld om de parken 'De Maar' en 'De Kogge I en III' te transformeren naar de bestemming Wonen en daarvoor de voorwaarden te formuleren.

5. CONCLUSIES EN VOORWAARDEN

Op basis van de kwalitatieve toetsing (hoofdstuk 4) wordt antwoord gegeven op de vraag of een omzetting naar een woonbestemming voor de bungalowparken De Kogge I en De Kogge III haalbaar en kansrijk is.

5. 1. Conclusies

Op basis van de kwalitatieve toetsing kan het volgende worden geconcludeerd:

- Beide parken worden gedurende lange periode vrijwel 100% permanent bewoond.
- Er is vrijwel 100 % draagvlak voor de omzetting naar een woonbestemming. Op De Kogge I is sprake van 1 recreatiewoning die vooralsnog niet wil mee gaan in de omzetting naar wonen en er zijn twee stacaravans aanwezig die voorlopig voor recreatief gebruik bedoeld blijven.
- Enig recreatief toekomstperspectief ontbreekt. Dit komt voornamelijk door vrijwel 100% permanente bewoning, de ruimtelijke uitstraling van beide parken en de ligging van de parken (binnen de kern Oostwoud).
- Leefbaarheidsaspecten c.q. sociale veiligheidsaspecten staan een omvorming naar wonen niet in de weg.
- Voor De Kogge I vormen omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.
- Voor de Kogge III kan het aspect 'geluid' een belemmering vormen voor de omzetting naar wonen. Met behulp van een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek dient echter in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd. Dit laatste is mogelijk een 'struikelblok'. Ten aanzien van de overige omgevingsaspecten worden voor De Kogge III geen belemmeringen verwacht die de omzetting naar de woonbestemming tegen gaan.
- Toetsing aan de ruimtelijke kwaliteitsaspecten (infrastructuur, wegen, verlichting, rio-lering, brandveiligheid en parkeren) laat, met uitzondering van het aspect brandveiligheid, vooralsnog geen belemmeringen zien. Uit de 'verkenning brandveiligheid' blijkt dat er sprake is van een aantal knelpunten. Met de Veiligheidsregio is afgesproken om het park te bezoeken om te kijken wat er al dan niet mogelijk en wenselijk is, bijvoorbeeld ten behoeve van bereikbaarheid.
- Toetsing aan gemeentelijk beleid laat zien dat permanente bewoningen op grond van het bestemmingsplan en structuurvisie 2012 - 2022 niet is toegestaan. Voor een transformatie naar wonen is een bestemmingswijziging nodig. Momenteel wordt een nieuwe structuurvisie opgesteld om de parken 'De Maar' en 'De Kogge I en III' te transformeren naar de bestemming Wonen en daarvoor de voorwaarden te formuleren.

Op grond van de bevindingen in deze quickscan kan geconcludeerd worden dat omzetting naar een woonbestemming voor de bungalowparken De Kogge I en De Kogge III onder een aantal voorwaarden haalbaar en kansrijk.

5. 2. Voorwaarden

Op basis van de bevindingen in deze quickscan worden de volgende aanbevelingen gedaan:

De Kogge I

1. De woning op nr. 23-1 wordt niet meegenomen in de omzetting naar een woonbestemming. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, zodat de omzetting naar een woonbestemming - onder voorwaarden - te zijner tijd kan worden gerealiseerd.
2. Voor de twee stacaravans wordt voorgesteld deze onder de woonbestemming te brengen. Planologisch gezien is er immers ruimte voor de bouw van twee recreatiewoningen. De stacaravans komen daarmee onder het overgangsrecht. Gedurende de planperiode van het (nog op te stellen) bestemmingsplan zijn de stacaravans en het recreatieve gebruik daarvan toegestaan. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen die de permanente bewoning van de stacaravans uitsluit. Met het toekennen van de woonbestemming wordt voorgesorteerd op de wenselijke eindsituatie, namelijk dat het gehele park wordt omgevormd naar 'wonen'. In 2025, als de gemeente een omgevingsplan voor de gehele gemeente heeft, kan dan de situatie opnieuw worden gezien.

De Kogge III

Voor de Kogge III kan het aspect 'geluid' een belemmering vormen voor de omzetting naar wonen. Met behulp van een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd. Dit laatste is mogelijk een 'struikelblok'.

6. PROCES

De concept-ruimtelijke quickscan is in mei 2020 voorgelegd aan de beide parken met het verzoek te reageren. In dit hoofdstuk zijn de binnengekomen reacties beknopt weergegeven en is aangegeven wat het antwoord van de gemeente is op de binnengekomen reacties. Voor zover dit antwoord leidt tot aanpassingen zijn deze verwerkt in de definitieve versie van de ruimtelijke quickscan.

6. 1. Reacties De Kogge I

1. Alle bewoners willen mee in de omzetting naar de woonbestemming, met uitzondering van de woning nr. 23-1

Reactie gemeente: de woning op nr. 23-1 zal niet meegenomen worden in de omzetting naar een woonbestemming. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, zodat de omzetting naar een woonbestemming –onder voorwaarden- te zijner tijd kan worden gerealiseerd.

2. Elk perceel heeft minimaal een parkeerplaats op eigen perceel. Op een aantal percelen zijn meerdere parkeerplaatsen. Het totale aantal parkeerplaatsen op eigen perceel bedraagt 25 parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein is onzes inziens voldoende ruimte voor de overige 14 plaatsen.

Reactie gemeente: bovenstaande informatie wordt opgenomen in paragraaf 4.3.1.

3. Iedere eigenaar van een perceel betaalt parkgeld voor o.a. onderhoud park, aflossing hypotheek, verzekeringen, reservering voor groot onderhoud. Jaarlijks wordt de hoogte van dit bedrag op een Algemene Ledenvergadering vast gesteld. Het huisvuil wordt opgehaald door de HVC, behalve het huisvuil van de 3 recreanten. Dit wordt verzameld in een container en deze wordt op afroep geleegd.

Reactie gemeente: deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

4. Brandveiligheid: De passages die gaan over de aanwezige bluswatervoorzieningen zijn niet goed omschreven.

Reactie gemeente: de betreffende passages worden aangepast.

6. 2. Reacties De Kogge III

1. Brandveiligheid: De passages die gaan over de aanwezige bluswatervoorzieningen zijn niet goed omschreven.

Reactie gemeente: de betreffende passages worden aangepast.

2. Overlast aannemersbedrijf: Volgens de bewoners is er nu al sprake van een goed woon- en leefklimaat en zal dat niet veranderen. Er worden geen belemmeringen verwacht voor De Kogge III die omzetting naar woonbestemming tegen gaan.

Reactie gemeente: In paragraaf 4.2.3 is reeds een korte uitleg gegeven over hoe de milieu-regelgeving in dit geval uitpakt. Recreatiewoningen worden in het kader van de milieuwet-geving niet gezien als 'geluidgevoelig object'. 'Gewone' woningen echter wel. Dit betekent dat er voor recreatiewoningen geen normen gelden ten aanzien van geluid: een aanliggend bedrijf kan herrie maken wat het wil, maar de bewoners kunnen juridisch gezien geen be-roep doen op (wettelijke) geluidsnormen. Bij een bestemmingswijziging naar Wonen er in het kader van de milieuregelgeving wel sprake van een geluidgevoelig object. (Toekomstige) bewoners zouden dus over een overschrijding van geluidsnormen kunnen gaan klagen, met alle nadelige gevolgen van dien voor het bedrijf. De nadelige gevolgen kunnen ook tot (aan-zienlijke) planschade leiden voor het bedrijf als de bedrijfsvoering als gevolg van de bestem-mingswijziging wordt beperkt. Vandaar dat een akoestisch onderzoek, voorafgaande aan de eventuele bestemmingswijziging, noodzakelijk is.

3. Er zijn de volgende parkeerplaatsen: aan de voorzijde bij de entree is ruimte voor 5 plaatsen. Bezoek kan daarachter parkeren. Dat is 10 plaatsen. Daarnaast is bij een drie-tal woningen een parkeerplaats gemaakt. In totaal zijn er 13 parkeerplaatsen. Het huis-vuil wordt zoals gebruikelijk opgehaald door de HVC. De maandelijkse parklasten aan de vereniging zijn bestemd voor het onderhoud aan de weg en aan de riolering.

Reactie gemeente: de opmerkingen over de parkeerplaatsen worden in paragraaf 4.3.2 ver-werkt. De overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

BIJLAGE 1

Onderwerp: Oosteinde 35, 1 t/m5, Oostwoud
Advies principeverzoek t.b.v. legalisering
recreatiepark De Kogge III naar wonen

Aan: Gemeente Medemblik
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
t.a.v. W. Smak

Datum advies: 5 december 2019

VERZONDEN - 5 DEC. 2019

Kenmerk OD NHN: OD.297430

Kenmerk gemeente: Z-19-078526

Contactpersoon: H. Neuvel

Doorkiesnummer: 088 - 1021731

E-mail: hneuvel@odnhn.nl

Bijlagen:

Paraaf afdelingsmanager:

ms

Samenvatting

Advies principeverzoek	
Bedrijven en milieuzonering	Geluid: akoestisch onderzoek noodzakelijk. Geur: afgezogen dampen van de spuitcabine dienen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd, te voldoen aan voorschriften uit de Activiteitenregeling, zie onderstaand.
Luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur, geluid (wegverkeerslawaaï)	Geen belemmering.
Bodem	Bodemkwaliteit naar verwachting geschikt voor voorgenomen wijziging.

1. Inleiding

Op 21 november 2019 is om een advies gevraagd met betrekking tot een principeverzoek voor de legalisering van recreatiepark De Kogge III naar wonen aan het Oosteinde 35, 1 t/m 5, in Oostwoud.

Door de gemeente wordt het onderstaande aangegeven:

Op het adres Oosteinde 35 te Oostwoud staan 5 recreatiewoningen. Adressen: Oosteinde 35-1 t/m 5. De woningen worden feitelijk al jaren permanent bewoond. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om te onderzoeken of legalisering via deze permanente bewoning tot de mogelijkheden behoort.

Op het adres Oosteinde 35 is ook een timmerbedrijf aanwezig. Bestemming 'Bedrijf' tot en met milieucategorie 3.1. De planologische milieuzonering betreft hier 30 tot 50 meter afhankelijk of de omgeving als een rustig woonomgeving of als gemengd gebied gezien kan worden. Beide afstanden worden niet behaald, de woningen staan allemaal op 30 meter of minder. De vraag is, wat nog tot de mogelijkheden behoort.

Gevraagd wordt om milieuvanvies te geven in verband met planologische strijdigheid.

Bij de totstandkoming van het advies zijn de volgende stukken betrokken:

- gedeelte van de bestemmingsplankaart met hierop o.a. aangegeven de locatie van de betreffende recreatiewoningen en het timmerbedrijf;
- uitgave "bedrijven en milieuzonering" van de VNG uit 2009;
- Activiteitenbesluit;
- uitgevoerde controles door de OD NHN d.d. 14 december 2015 (zaaknummer RUD16.177794) en d.d. 20 juli 2018 (zaaknummer RUD.252593 bij K.V.V. timmerbedrijf (1 mansbedrijf) aan het Oosteinde 35: hieruit blijkt dat het bedrijf onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit valt en een type B-bedrijf is: het bedrijf heeft meerdere houtbewerkingsmachines en achter in het pand is een kleine spuitcabine aanwezig waar met watergedragen verf wordt gespoten.

2. Milieuvanvies Ruimte

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht.

2.2 Omgeving

De locatie is gelegen aan de achterzijde van een lintbebouwing en is tevens gelegen aan de buitenzijde van een woonwijk, waar voornamelijk woningen aanwezig zijn. Er is geen sprake van een gemengd gebied.

In de omgeving van de locatie is het volgende relevante bedrijf aanwezig:

- Oosteinde 35, K.V.V. Timmerbedrijf, gelegen op korte afstand (minder dan 10 meter) van de dichtstbijzijnde recreatiewoning, die een woonbestemming zal krijgen.

2.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Hiervoor biedt de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Uit de richtafstandenlijst blijkt dat met name voor het aspect geluid de grootste afstand moet worden aangehouden. Deze afstand is 30/50 meter. Voor het aspect geur (kleine spuitcabine) geldt een richtafstand van 50 meter. De afstanden in de richtafstandenlijst van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaardnorm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Binnen bedrijfstypen kunnen zich namelijk grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is daarom niet te bepalen. Daarom is hieronder per relevant aspect een beschouwing gegeven.

Aspect geluid

Vanwege de korte afstand tussen het bedrijf en de recreatiewoningen die een woonbestemming krijgen, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering zal worden beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De geluidemissie van het gehele bedrijf, inclusief activiteiten op het buitenterrein, alsmede vervoersbewegingen (zowel op het eigen terrein als ook ten aanzien van Indirecte hinder), moeten inzichtelijk gemaakt worden. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd.

Op voorhand is niet in te schatten of de ontwikkeling akoestisch inpasbaar is, dat kan slechts met een akoestisch onderzoek wel of niet worden aangetoond.

Aspect geur

In de Activiteitenregeling is over het spuiten van verf in artikel 4.40, vierde lid het volgende opgenomen:

Ten behoeve van het voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder worden de overeenkomstig het eerste lid, onderdelen a, c en d, afgezogen dampen en gassen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd:

a.

ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen afgevoerd; of,

b.

geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

De afgezogen dampen van de spuitcabine dienen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd, te voldoen aan de onder a of b genoemde voorwaarde.

Indien hier momenteel niet aan wordt voldaan, dient dit te worden aangepast zodat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

N.B.

In de huidige situatie dient er ook al aan artikel 4.40, vierde lid te worden voldaan.

2.4. Luchtkwaliteit

2.4.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

2.4.2 Beoordeling

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet bij nieuwbouwplannen het aspect luchtkwaliteit worden beschouwd (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer).

Het plan zal niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgen en niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV). De grenswaarde wordt niet overschreden, maar dient nog wel te worden aangetoond.

De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

Dit dient wel te worden onderbouwd.

2.5 Geluid (wegverkeerslawaaï)

3.5.1 Inleiding

Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wetten bieden onder andere geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen en kinderdagverblijven) bescherming tegen geluidhinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg.

2.5.2 Beoordeling

Het plan is niet gelegen binnen een zone van een (relevante) weg. Vanwege de klinkers zou in het kader van een goede ruimtelijke ordening in principe met een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden of voldaan kan worden aan een goed akoestisch woon- en leefklimaat / de voorkeursgrenswaarden.

Echter, gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit, de afstand tot de weg en de afscherming door andere gebouwen kan worden aangenomen dat in deze situatie aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.

Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven, geen belemmering ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen.

De ontwikkeling bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Het gaat om de risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of spoor;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

In de op te stellen onderbouwing ten behoeve van een plan of omgevingsvergunning kan worden volstaan met het weergeven van het algemene kader van het externe veiligheidsbeleid.

Het plan hoeft niet te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, in haar rol als wettelijk aangewezen adviseur, voor een beoordeling van de aspecten zelfredzaamheid, rampbestrijding en crisisbeheersing.

2.6 Bodem

Inleiding

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Relevant is om in breder verband integraal naar het onderdeel bodem te kijken. In toenemende mate is bij het opstellen van een bestemmingsplan van belang na te gaan of de kansen van de ondergrond worden benut. Dit bijvoorbeeld voor bodemenergie of ondergronds bouwen. De verschillende gebruiksfuncties moeten zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd.

Beoordeling

Van de locatie is geen recent bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie.

De locatie valt in kwaliteitsklasse Wonen van de bodemkwaliteitskaart 2016. Deze kwaliteit is wel geschikt voor de beoogde functie.

In de omgeving zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen vermeldingen.

Er is een bodemonderzoek uit 2002 beschikbaar, uit dit onderzoek bleek dat de kwaliteit voldoende was voor het afgeven van een bouwvergunning. Aangezien er nu geen sprake is van een wijziging naar een gevoeliger functie en er verder geen verdenkingen voor deze locatie zijn, kun je stellen dat op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

2.7 Natuur

Het aspect natuur c.q. stikstof is voor dit advies niet relevant, er vanuit gaande dat het hier alleen betreft het wijzigen van de bestemming en er geen verbouwingen e.d. gaan plaatsvinden.

Disclaimer:

In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).

BIJLAGE 2

Gemeente Medemblik
W. Smak
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum 4 juni 2020
Onze referentie UIT-2020-20323
Uw referentie
Uw bericht van 2 juni 2020

Telefoon 06 20 96 42 41
E-mail rzuijderwijk@vrnbn.nl
Bijlagen -
Onderwerp Aanvullend advies brandveiligheid
Kogge 1 en 3. Transformatie van
recreatie naar wonen.

Geachte meneer Smak,

Naar aanleiding van ons bezoek ter plaatse ontvangt u hierbij onze aanvullende reactie op de voorgestelde bestemmingswijziging van recreatief verblijf naar wonen op recreatieterrein Kogge 1 en 3, respectievelijk Oosteinde 23 - 1 t/m 17 en Oosteinde 35 - 1 t/m 5 te Oostwoud. Ons adviesverzoek is gebaseerd op de door u aangeleverde informatie.

Beoordeling

De bevindingen en bijbehorende beoordeling is verwoord in de volgende bijlage:

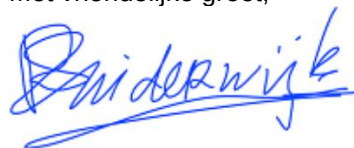
- Bijlage A: Beoordeling situatie

Advies

Wij adviseren u uitvoering te (laten) geven aan de uitgangspunten in bijlage A en B.

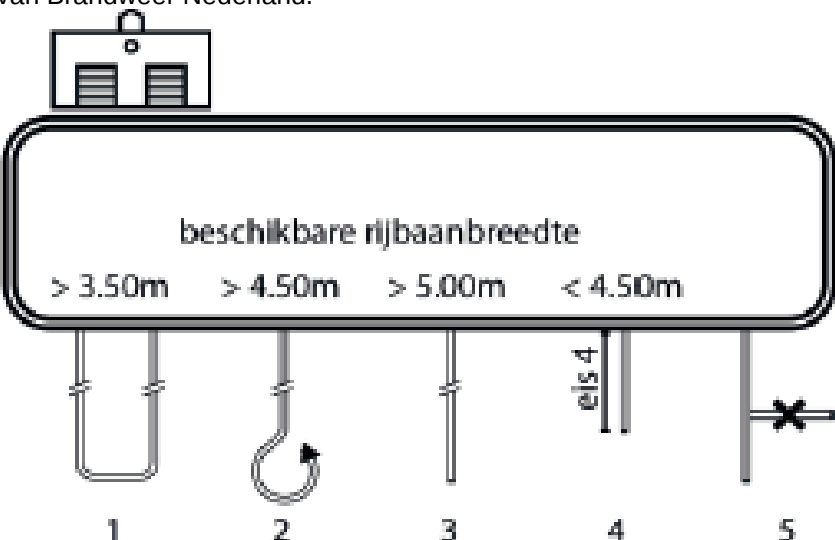
Als u nadere toelichting wenst over dit advies, dan kunt u contact opnemen met Ron Zuiderwijk (06 20964241) die als casehouder van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord periodiek aanwezig is in het gemeentehuis.

Met vriendelijke groet,



Ron Zuiderwijk
senior specialist brandveilig bouwen en omgeving

Bijlage A Beoordeling Situatie

Betreft	Bevindingen
Bereikbaarheid	Bij zowel recreatieterrein Kogge 1 als Kogge 3 is sprake van doodlopende einden. De toegangswegen op het eigen terrein voldoen niet aan de bijbehorende minimale wegbreedte. Wij adviseren de toegangswegen te verbreden tot een breedte > 5.00 meter. Als deze breedte niet haalbaar is, heeft dat negatieve invloed op het snel en adequaat optreden van de brandweer. Zie hieronder de geaccepteerde doodlopende eind situaties overeenkomstig de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.  1. Er is geen sprake van een doodlopende route => de wegbreedte is tenminste 3,5 meter. 2. Er is sprake van een doodlopende route en aan het eind is een keermogelijkheid => de wegbreedte is tenminste 4,5 meter. 3. Er is sprake van een doodlopende route en aan het eind is geen keermogelijkheid => de wegbreedte is tenminste 5 meter. 4. Er is sprake van een doodlopende route, aan het eind is geen keermogelijkheid, de wegbreedte is minder dan 5 meter => lengte doodlopende route is maximaal 40 meter. 5. Er is sprake van een doodlopende route met aftakkingen => per definitie niet acceptabel.
Bluswatervoorziening	Bij recreatieterrein Kogge 3 ligt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening (OBK, 100 mm) binnen 80 meter voldoende dichtbij en heeft voldoende capaciteit. 

	- Bij recreatieterrein Kogge 1 ligt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening op 220 meter onvoldoende dichtbij. Wij adviseren om op de plek van de blauwe pijl in onderstaande afbeelding, een open- of gesloten geboorde put aan te (laten) brengen met een capaciteit van minimaal 1000 liter/minuut.  Nabij de geboorde put dient ook een opstelplaats aanwezig te zijn, hiervoor gelden de volgende uitgangspunten: ➤ De afstand tussen een opstelplaats en een open geboorde put mag niet groter zijn dan 2 meter. ➤ De verticale afstand tussen het waterniveau van een geboorde put zonder pomp en de opstelplaats is maximaal 4 meter (in verband met een daling van het waterpeil bij het aanzuigen). ➤ De afstand tussen een opstelplaats en een gesloten geboorde put zonder pomp mag niet groter zijn dan 8 meter.
Brandcompartimenten	Uitgangspunt is dat iedere woonfunctie in een apart brand-, subbrand- en beschermd subbrandcompartiment ligt. Uit de aangeleverde stukken blijkt onvoldoende of dat geborgd is. Wij adviseren u om op te (laten) inventariseren of er brandoverslag kan plaatsvinden tussen de aanwezige bouwwerken (woningen).
Rookmelders	Bij een functiewijziging naar een woonfunctie dient iedere woning voorzien te zijn van een of meer rookmelders overeenkomstig de NEN 2555.