

## Beantwoording vragen voorafgaand aan de raadscommissie

Nummer	DOC-21-338665
Zaaknummer	Z-20-133065
Naam commissielid	C. Vlaar
Fractie	D66
Onderwerp	Commissievragen D66 raadsclie. 7-1 agendapunt 8.1 Vaststelling bp "Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en 3
Datum waarop de vraag is gesteld	4 januari 2021

**Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de raadscommissie.**

Portefeuillehouder: A. van Langen

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

1.	De gronden in het park blijven eigendom van de VvE. Zaken als verharding, groen, brandveiligheid en toegankelijkheid blijven een taak van de VvE. Dit blijft een groot verschil met een reguliere woonwijk waar de gemeente regie voert en (maatschappelijk verantwoorde) normen hanteert. Het zal niet nodig zijn maar beschikt de gemeente en/of andere instanties over een instrumentarium om bij mogelijk onveilige situaties controlerend en handhavend op te kunnen treden?
antwoord	Op 10 oktober 2019 stelde u de kaders vast voor de transformatie van bungalowpark De Maar en soortgelijke parken zoals De Kogge 1. Een van de kaders betreft het niet inrichten van de parken als woonwijk en ook geen overname door de gemeente van de wegen inclusief riolering, verlichting etc. op het park. De wegen blijven dus in eigendom van de Vereniging van Eigenaren van beide parken. De VvE's zijn dan ook verantwoordelijk voor beheer, onderhoud, bereikbaarheid en veiligheid op het park en de controle daarop.  In het kader van de transformatie is met de Veiligheidsregio wel gekeken naar de bereikbaarheid en veiligheid op de park. Op basis daarvan worden er op de parken bijvoorbeeld extra brandputten aangelegd. De VvE's zijn verantwoordelijk voor deze brandputten.
2.	Indien niet, is dan als daar aanleiding voor is, het inschakelen van de rechter door bewoners zelf en/of overheidsinstanties een mogelijkheid?
Antwoord	Dat zou een mogelijkheid kunnen zijn, maar is mede afhankelijk van hoe partijen (bewoners/vereniging van eigenaren) hun verhoudingen hebben geregeld.
3.	Is het signaleren en melden van mogelijk onveilige situaties louter afhankelijk van de bewoners en bezoekers van de wijk?

Antwoord	Ja, in die zin dat de gemeente geen controle op de parken uitoefent ten aanzien van de veiligheid.
4.	Voorwaarden zijn dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat; Er moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij de bestaande kwaliteiten worden behouden c.q. versterkt. Hiertoe wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld; Is dit een (vast te leggen) taak voor uitsluitend de VvE met ook uitvoering en handhaving?
Antwoord	De beeldkwaliteitsplannen van zowel De Maar als De Kogge treft u als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan. Deze plannen zijn opgesteld in samenwerking met ons stedenbouwkundig bureau en de welstandscommissie. In de inleiding van de beeldkwaliteitsplannen kunt u lezen waartoe de beeldkwaliteitsplannen dienen. Zo toetsen wij nieuwe, vergunningsplichtige bouwwerken aan de beeldkwaliteitsplannen. Het beeldkwaliteitsplan omvat dus criteria voor welstandsbeoordeling. Aanvullend is het een set met inspiratiepunten/beeldrichtlijnen, die dienen als handreiking voor de architectuur van bouwplannen die de bewoners mogelijk hebben.
5.	Wat is/ wordt de rol van de gemeente om bij een opzet, uitvoering en handhaving van een beeldkwaliteitsplan te sturen en controleren?
Antwoord	Zie het antwoord op vraag 4. De beeldkwaliteitsplannen omvat voor de gemeente criteria voor de welstandsbeoordeling.
6.	De woonbestemming voor De Kogge 3 is nu niet haalbaar vanwege de aanwezigheid van een timmerbedrijf. De normen voor regulier wonen worden straks van kracht maar de feitelijke opzet, inrichting en huidige bewoning van het park wijzigt hier niet door. Kan de VvE wettelijk gezien een private overeenkomst afsluiten om de huidige situatie als feit te accepteren?
Antwoord	Een privaatrechtelijke overeenkomst, in welke vorm dan ook, doet niets af aan de plicht van de gemeente om te toetsen of bij een bestemmingswijziging de geluidsbelasting van het timmersbedrijf op de gevel van de (recreatie)woningen voldoet aan de milieuregelgeving. Daarvoor moet akoestisch onderzoek verricht worden.
7.	Eenzijds wordt gesteld dat voor bijbehorende bouwwerken afzonderlijke bouwregels zijn opgenomen. Bouwregels die toezien op het o.a het borgen van de parkachtige uitstraling in relatie tot het vergunningsvrij bouwen. Door de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen ontstaan er juist meer mogelijkheden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen. Een risicofactor zoals u ook zelf aangeeft. Betekent dit dat de gestelde bouwregels de ruimte voor vergunningvrij bouwen toch weer inperken?
Antwoord	In overleg met de Vereniging van Eigenaren van bungalowpark De Maar beperken de bouwregels voor dit park de ruimte voor vergunningsvrij bouwen. Wij verwijzen u hierbij naar artikel 4 van de regels van het bestemmingsplan waar de specifieke bouwregels voor bungalowpark De Maar zijn opgenomen. Wij hebben dit gedaan om de parkachtige uitstraling van het park zoveel mogelijk te behouden.  De bouwregels voor bungalowpark De Kogge 1 zijn opgenomen onder artikel 5. Daar beperken de bouwregels het vergunningsvrij bouwen <u>niet</u> . Op bungalowpark De Kogge is

	het parkachtige karakter wat minder dan op De Maar en zijn de bouwpercelen veel kleiner. De mogelijk om vergunningsvrij te bouwen zijn daarmee ook beperkter. Dan is er ons inziens geen noodzaak om dat nog meer te beperken.
8.	Indien dit toch tot fricties kan leiden, is het dan aan de VvE zelf (procedureel/ wettelijk) om hier, voorafgaand aan de bestemmingswijziging, nadere regels voor op te stellen?
Antwoord	Er is steeds goed overleg geweest met beide verenigingen van eigenaren. Er is geen reden aan te nemen dat de huidige regels tot fricties leiden.