GEMEENTE MEDEMBLIK

Structuurvisie
Transformatie recreatieparken
De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Structuurvisie Transformatie recreatieparken
De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3

Code 20191876 / 03-06 2020

GEMEENTE MEDEMBLIK 20191876 / 03-06 2020
STRUCTUURVISIE
TRANSFORMATIE RECREATIEPARKEN DE MAAR, DE KOGGE 1 EN DE KOGGE 3

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Doel structuurvisie 1
1. 3. Achtergrondinformatie 2

2. UITGANGSPUNTEN **5**

2. 1. Beleidskader 5
2. 2. Ruimtelijke kwaliteitsaspecten 5

3. BIJDRAGE TOERISME EN RECREATIEFONDS **8**

3. 1. Doel 8
3. 2. Hoogte vereveningsbijdrage 8
3. 3. Beschrijving Toerisme en recreatiefonds 8
3. 4. Ladderonderbouwing 10

4. TOETSINGSKADER **11**

4. 1. Algemene voorwaarden 11
4. 2. Overige voorwaarden 11

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 1' en 'De Kogge 3' (Oostwoud). De gemeente Medemblik heeft de intentie om de recreatieve bestemming van de parken te wijzigen naar een woonbestemming.

In oktober 2018 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 Toerisme en 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 1' en 'De Kogge 3', 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.

De gemeente Medemblik beschikt niet over een beleidskader om deze recreatieparken te transformeren naar de bestemming Wonen. Deze structuurvisie voorziet daar in. Daarnaast is het opstellen van een structuurvisie noodzakelijk in verband met de vereveningsbijdrage die per woning gevraagd wordt. Een dergelijke bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling is alleen toegestaan als er een structuurvisie aan ten grondslag ligt. Om bungalowparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' een woonbestemming te kunnen geven in plaats van een recreatiebestemming dient er daarom allereerst een structuurvisie door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Na vaststelling van de structuurvisie kan vervolgens een bestemmingsplan worden opgesteld.

1. 2. Doel structuurvisie

Het doel van deze structuurvisie is tweeledig:

1. Het vastleggen van voorwaarden waaraan getoetst kan worden of medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de recreatieve bestemming van de parken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' naar een woonbestemming.

2. Het bieden van een basis om in een anterieure overeenkomst voor de parken ‘De Maar’, ‘De Kogge 1’ en ‘De Kogge 3’ bepalingen op te nemen over de financiële bijdrage aan de grondexploitatie en over de vereveningsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om in exploitatieplannen of anterieure overeenkomsten bovenplanse kosten in de vorm van een fondsbijdrage mee te nemen. Deze bovenplanse kosten moeten samenhangende ontwikkelingen op verschillende locaties mogelijk maken zonder dat deze in één grondexploitatie zijn opgenomen. In feite wordt hiermee een vorm van verevening toegepast. Voorwaarde voor het meenemen van bovenplanse kosten in een exploitatieplan of anterieure overeenkomsten is dat hiervoor een basis is gelegd in de structuurvisie. Die structuurvisie moet aanwijzingen geven over de bestedingen die ten laste komen van dat fonds.

1. 3. Achtergrondinformatie

Met betrekking tot de omzetting van een recreatiebestemming naar de bestemming ‘Wonen’ uitte de provincie 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, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2018).

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 december2017, 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 Verblijfssector Medemblik

In 2017 is een quickscan uitgevoerd naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatieparken in de gemeente Medemblik (‘Vitaliteit verblijfssector 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 verblijfsrecreatie op de assen 'kwaliteit' en 'perspectief'. Aanleiding voor het vitaliteitsonderzoek Medemblik betrof de behoefte aan een gedetailleerd beeld van de vitaliteit van haar verblijfsrecreatieparken om beargumenteerd te kunnen aangeven welke verblijfsparken logischerwijs in aanmerking komen voor de pilotfase van het provinciale en regionale proces 'vitale verblijfsrecreatie 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 1' en 'De Kogge 3' het volgende:
Bungalowpark De Kogge l: De huidige situatie van Bungalowpark De Kogge l 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 lll gelijk mee te nemen.

Toekomstscenario "De Maar"
Voor bungalowpark 'De Maar' is in aansluiting op de provinciale 'Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie' een vervolgproject gestart in de gemeenten van Noord-Holland Noord: "Visievorming en ontwikkelkader voor de verblijfsrecreatie". Ook loopt er een onderzoek, geïnitieerd door de provincie, om inzicht te krijgen in de mogelijke instrumenten voor revitalisering, herstructurering en transformatie voor een vitale verblijfsrecreatie. 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.

Met het 'Toekomstscenario 'De Maar' (juli 2018) is er en 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".*

Voor de bungalowparken 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' wordt momenteel een vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd ('Ruimtelijke quickscan De Kogge 1 en De Kogge 3'), 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.

Onderstaand figuur geeft een overzicht van de hierboven genoemde verkenningen en onderzoeken die zijn uitgevoerd, voorafgaande aan deze structuurvisie.



Systematiek vereveningsbijdrage

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde in haar uitspraak van 28 augustus 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2950) dat de gemeenteraad van Oldebroek terecht geen woonbestemming had toegekend aan een bepaalde recreatiewoning, omdat de eigenaar daarvan geen anterieure overeenkomst had gesloten die strekte tot betaling van een dergelijke financiële bijdrage. Uit de uitspraak blijkt dat een gemeente een bijdrage kan vragen ter compensatie van het verlies van de recreatiebestemming door het realiseren van ruimtelijke kwaliteit elders. Volgens de Afdeling ligt daarmee een ruimtelijke motief aan het beleid ten grondslag. De systematiek van de vereveningsbijdrage zoals verwoord in deze structuurvisie is derhalve vergelijkbaar met de vereveningsbijdrage uit de Structuurvisie Permanente bewoning recreatiewoningen (2017) van de gemeente Oldebroek.

2. UITGANGSPUNTEN

2. 1. Beleidskader

Voor de transformatie van bungalowpark 'De Maar' in Twisk zijn kaders opgesteld en besproken in de commissie Ruimte van 15 november 2018. De gemeenteraad heeft deze kaders vervolgens vastgesteld in zijn vergadering van 10 oktober 2019. Deze kaders zijn ook van toepassing op 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'. Dat heeft de gemeenteraad als zodanig in deze vergadering vastgelegd.

De kaders zoals vastgelegd in de raadsvergadering van 10 oktober 2019 zijn:

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

Het beoogd resultaat van de opgestelde kaders betreft een juridisch-planologische situatie die overeenkomt met de feitelijke en ruimtelijke wenselijke situatie op bungalowpark 'De Maar' en soortgelijke parken.

2. 2. Ruimtelijke kwaliteitsaspecten

Vergunningvrij bouwen

Bij recreatiewoningen is het niet mogelijk bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te realiseren. Door de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen wordt dit wel mogelijk. Het bebouwde oppervlakte kan dus door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. In sommige gevallen zijn deze mogelijkheden zeer fors. Afhankelijk van de grootte van het achtererfgebied kan maximaal 150 m^2 aan vergunningvrije bouwwerken

worden opgericht. Om een beeld te schetsen: voor kleine woningen op een ruim perceel betekent dit dat de bebouwing in oppervlakte kan verdubbelen of zelfs meer dan dat. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteiten onder druk komen te staan.

Van de drie bungalowparken wordt alleen 'De Maar' gekenmerkt door een groen, parkachtig karakter, waarbij de relatief kleine woningen op een ruim tot zeer ruim perceel staan. Bij de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen is het wenselijk om het groene, parkachtige karakter van dit park te behouden. Maar juist op dit park kan het parkachtige karakter onder druk komen te staan door de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Anderzijds bestaat op dit park, evenals op De Kogge 1 en De Kogge 3, de behoefte aan uitbreiding van de woningen, met name met het oog op de levenssloopbestendigheid van de woningen.

In tegenstelling tot 'De Maar' is het karakter van de bungalowparken 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' compact: de parken kenmerken zich door relatief kleine woningen op een klein perceel. Vanwege de beperkte omvang van de kavels zullen de uitbreidingsmogelijkheden (vergunningsvrij bouwen) hier dus beperkt zijn.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal worden nagegaan in hoeverre het wenselijk en mogelijk is om regels op te nemen die het groene, parkachtige karakter van 'De Maar' in relatie tot het vergunningsvrij bouwen borgen. Gedacht kan worden aan het opnemen van de verplichting om nieuwe aan- en bijgebouwen binnen een nader te bepalen zone aansluitend aan de achtergevel te situeren.

Erfafscheidingen
Het groene, parkachtige karakter van 'De Maar' wordt, naast de grote, ruim opgezette verkaveling en de ruime percelen, voor een groot deel ook bepaald door de erfafscheiding. Het uiterlijk van erfafscheidingen is echter niet vast te leggen in een bestemmingsplan. Wel zou privaatrechtelijk kunnen worden vastgelegd dat de erfafscheidingen groen moeten zijn, en dat bijvoorbeeld het optrekken van schuttingen niet is toegestaan.

Beeldkwaliteitsplan
Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan wordt voor elk park een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geeft richtlijnen en aanbevelingen voor:

- De inrichting van de openbare ruimte.
- Het behoud van het parkachtige karakter.
- Erfafscheidingen.
- Massa-opbouw woningen.

Het beeldkwaliteitsplan gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota Medemblik. De welstandscommissie beoordeelt of een bouwwerk voldoet aan de welstandseisen en de welstandscriteria. De commissie beoordeelt alleen bouwwerken die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan kan ook gebruikt worden als leidraad voor de VvE

om te bepalen wat men, aanvullend op het bestemmingsplan, privaatrechtelijk zou willen regelen als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit van de parken.

3. BIJDRAGE TOERISME EN RECREATIEFONDS

De bijdrage in een fonds moet gebaseerd zijn op een structuurvisie. Deze structuurvisie biedt daar de basis voor. In de structuurvisie moet vermeld worden welke investeringen worden gedaan met de gelden uit het fonds.

3. 1. Doel

Het transformeren van recreatiewoningen naar de bestemming 'Wonen' op bungalowpark ‘De Maar’, ‘De Kogge 1’ en ‘De Kogge 3’ biedt extra gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren. Ook worden deze objecten daarmee onttrokken aan het recreatieve aanbod. Ter compensatie van het verlies van een recreatief object stort de eigenaar een vereveningsbijdrage in het gemeentelijk Toerisme en recreatiefonds, waaruit het toeristisch-recreatief product van de gemeente in functioneel, kwalitatief en/of economisch opzicht wordt verbeterd of verstevigd. De vereveningsbijdrage wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (anterieure overeenkomst). De initiatiefnemer kan de vereniging van eigenaren (VvE) zijn. Maar ook een individuele eigenaar die in eerste instantie heeft besloten niet mee te gaan in de bestemmingswijziging, maar hiertoe op een later moment wel toe wil overgaan, kan als initiatiefnemer worden aangemerkt. In dat geval wordt met de individuele eigenaar een anterieure overeenkomt gesloten.

3. 2. Hoogte vereveningsbijdrage

In het proces voor de totstandkoming van de kaders voor de transformatie van ‘De Maar’, is besloten om voor de hoogte van de bijdrage uit te gaan van een vast bedrag. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijke kosten die de parken moeten maken in verband met de transformatie. Verder is ook gekeken naar draagvlak onder de bewoners voor het betalen van een bijdrage: de hoogte van het bedrag moet daarbij zodanig zijn dat elke bewoner het bedrag in één keer kan afdragen. Hier van uitgaande zal de vereveningsbijdrage een vast bedrag van € 3.500,- zijn.

3. 3. Beschrijving Toerisme en recreatiefonds

Door het omzetten van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming worden recreatieobjecten aan het toeristisch recreatief product onttrokken. Het onttrekken van een recreatieve bestemming zonder een vorm van compensatie van het toeristisch recreatief product, leidt direct tot een verslechtering van de ruimtelijke en planologische kwaliteit, wat ongewenst is. Per saldo neemt immers het gehele aanbod van toeristisch recreatieve voorzieningen binnen de gemeente af. Er is dan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Om te spreken van een goede ruimtelijke ordening is dus compensatie noodzakelijk.

De compensatie wordt bekostigd uit een vereveningsbijdrage, de bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, onder sub a, van de Wro, die van iedereen wordt gevraagd op het moment dat de deelnemer gebruik wil maken van de mogelijkheid

om de recreatieve bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming. De vereveningsbijdrage wordt gestort in een fonds van waaruit maatregelen worden gefinancierd die er gezamenlijk voor zorgen dat het toeristisch recreatief aanbod op een kwalitatief gewenst niveau blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Hoogte vereveningsbijdrage
Over de hoogte van de door de initiatiefnemer te betalen vereveningsbijdrage is er overeenstemming bereikt tussen de gemeente Medemblik en de VvE 'De Maar'. In dit geval: € 3.500,- per woning. In totaal is het bedrag voor alle woningen € 125.000,-. Een nadere uitwerking van de gemaakte afspraken is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, in het geval van 'De Maar' met de VvE de Maar.
Voor De Kogge 1 en 3 wordt uitgegaan van dezelfde bijdrage per woning. Dat betreft maximaal 17 respectievelijk 5 woningen, met een totaal bedrag van € 77.000,-.

Maatregelen ter bevordering van de kwaliteit van het toeristisch recreatief aanbod
Hieronder staan verschillende mogelijkheden die onder dit fonds vallen. Er wordt gekozen voor een aantal fysieke ingrepen die een maatschappelijke meerwaarde hebben voor zowel de inwoners van Medemblik als voor de bezoekers. Hierbij zijn globale ramingen opgenomen. De exacte besteding van deze vereveningsbijdrage is afhankelijk van het daadwerkelijk aantal te transformeren recreatiewoningen naar de bestemming wonen en het werkelijke budget dat daaruit voortvloeit. De investeringen kunnen niet meer bedragen dan de totale opbrengsten die de gemeente Medemblik ter beschikking krijgt via het fonds. Wel wordt er gekeken of er slimme koppelingen gemaakt kunnen worden met andere projecten, zowel lokaal als regionaal.

Waterrecreatie: € 110.000,-
Het verder ontwikkelen van de waterrecreatie in de binnenwateren en het optimaliseren van faciliteiten voor watersporters. Dit gebeurt bijvoorbeeld door:

- Een botenhelling te realiseren.
- Het uitbreiden van faciliteiten of het opknappen van bijvoorbeeld aanlegsteigers.

Hierbij wordt uitgegaan van zo'n twee a drie projecten binnen dit bedrag.

Routestructuren: € 55.000,-
Het verhogen van de gebruiksvriendelijkheid en de beleving van de bestaande routestructuren, in dit geval bij de vaar- en fietsroutes en waar mogelijk het uitbreiden met kansrijke routes. Dit kan bestaan uit:

- Faciliteiten langs de routes, zoals bijvoorbeeld een bankje of fietsenstalling.
- Het optimaliseren van routes door ze beter toegankelijk te maken via bijvoorbeeld bebording.

Duurzaamheid: € 37.000,-
Het realiseren van een aantal kleinschalige projecten die zowel ten goede komen aan de beleving van de recreant of toerist als aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid. Bijvoorbeeld:

- Het plaatsen van een elektrische laadpaal voor fietsers of boten op een toegankelijke locatie.
- Het aanleggen van een biodiversiteitsbos of andere natuurlijke omgeving waar bezoekers en bewoners kunnen recreëren.

3. 4. 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 is een stedelijke ontwikkeling. Er worden planologisch immers meer dan 12 woningen mogelijk gemaakt, dus moet de behoefte worden beschreven. De recreatiewoningen zijn in de praktijk al jaren in gebruik als woning. Hieruit blijkt dat er invulling wordt gegeven aan een bestaande behoefte aan de woonfunctie.

4. TOETSINGSKADER

Op grond van bovenstaande uitgangspunten is een toetsingskader opgesteld voor het wijzigen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Deze bestaat uit: algemene voorwaarden en overige voorwaarden.

4. 1. Algemene voorwaarden

- Het recreatieverblijf is gelegen op bungalowpark 'De Maar', 'De Kogge 1' of 'De Kogge 3' in de gemeente Medemblik.
- Het recreatieverblijf is planologisch positief bestemd.
- Ter compensatie van het verlies van het recreatieverblijf stort initiatiefnemer een vereveningsbedrag conform paragraaf 3.3.2. in de gemeentelijk recreatievoorziening.

4. 2. Overige voorwaarden

Initiatieven voor het wijzigen van de bestemming recreatie naar een woonbestemming dienen te voldoen aan de volgende overige voorwaarden:

- Er moet sprake 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.
- De woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die zijn gesteld ten aanzien van woningen (bestaande bouw).
- De bestemmingswijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor waarden en functies in de omgeving. De bestemmingswijziging mag geen beperkingen van bestaande mogelijkheden opleveren voor de reeds aanwezige functies. Tevens mogen waarden (ecologie, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) in de omgeving niet onevenredig worden geschaad.
- Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn.
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Voorkomen moet worden dat er langs de (openbare) weg wordt geparkeerd en op deze wijze overlast ontstaat voor omwonenden en/of onveilige verkeerssituaties ontstaan.
- Het park moet voldoen aan de uitgangspunten ten aanzien van bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en compartimentering, zoals aangegeven door de Brandweer/Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Aan de adviezen dient uitvoering te worden gegeven.[1]

[1] Voor het bungalowpark 'De Maar' is door de Brandweer/ Veiligheidsregio Noord-Holland Noord een beoordeling van de situatie uitgevoerd (datum 4 juni 2019). Bij de beoordeling is gekeken welke voorzieningen er aanwezig zouden moeten zijn om het park aan eisen te laten voldoen die gesteld worden aan de openbare ruimte. Voor de parken 'De Kogge' en 'De Kogge 3' is een dergelijke beoordeling in voorbereiding.

- Er mag geen strijdigheid zijn met gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid.
  Door rijk, provincie Noord Holland en gemeente Medemblik wordt op verschillende onderdelen specifiek beleid ontwikkeld. Het toevoegen van een woning door middel van functieverandering/- wijziging dient aan dit beleid te voldoen.