

Quick Scan Transformatie

Naam park: Nieuwlande te Wapse

eindversie 31 januari 2020

De quick scan transformatie heeft tot doel te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt voor transformatie is. Dit met een beschouwing op hoofdlijnen, aan de hand van de onderstaande 10 punten. Deze bestaan uit een combinatie van feitelijke gegevens en meningen en wensen van de relevante partijen. De uitkomst van de quick scan heeft geen status op zich, maar geeft een indicatie van de stand van zaken en kan worden gebruikt om te bepalen of het wel of niet zinvol is een transformatietraject te doorlopen en wat, op hoofdlijnen, de aandachtspunten daarbij zijn. De quick scan is kosteloos en wordt uitgevoerd door de transformatie-adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe.

Eigenaren

1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welke taken, mandaat en draagvlak heeft het.

Beeld op huidige en toekomstige situatie

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantallen commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens scan ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.
4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente.
5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

Feitelijke situatie

6. Ligging en inpassing in de omgeving.
7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Omgevingsfactoren

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Eindconclusie

Vanuit de deelconclusies op de bovengenoemde onderdelen een beknopte beoordeling of een transformatie kansrijk zou kunnen zijn en wat daarbij aandachtspunten zijn.



1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

Het park beslaat zo'n 3,5 ha. en is opgedeeld in 34 bebouwde percelen van particuliere eigenaren en een onbebouwd perceel (het voorterrein, zijnde een weiland met de toegangsweg) dat in eigendom is van de VvE. De toegang tot het park vindt plaats vanaf de openbare weg de Ten Darperweg, en via genoemde toegangsweg van de VvE naar een rondweg die niet in eigendom is van de VvE, maar ligt op de terreinen van de particuliere eigenaren.

In de eigendomsakten van de eigenaren is de aanwezigheid, de instandhoudingsplicht en het gebruik (recht van overpad) van het stukje weg op het perceel geregeld. Het onderhoud van de weg vindt plaats door de VvE, gefinancierd uit de contributie en de parkbijdrage. De eigenaren dienen zelf het onderhoud aan het aan de weg grenzende groen uit te voeren.

Het lidmaatschap van de VvE is verplicht en de VvE beschikt over statuten en een huishoudelijk reglement, waarin als doel is omschreven het behartigen van de belangen van de leden in brede zin en het

uitvoeren van het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen. De VvE heeft een driehoofdig bestuur met een gemengde (bewoners en recreanten) samenstelling en houdt op regelmatige basis bestuurs- en ledenvergaderingen.

Conclusie: het park is volledig verkaveld en in eigendom van particulieren. Er lijkt een goed functionerende VvE en dito bestuur te bestaan, die zich zowel met de belangen van het park in algemeenheid als met het dagelijks beheer bezighoudt. Opvallend is dat de VvE eigenaar is van het voorterrein ('t Weitje), maar van de rondweg door het park alleen het beheer uitvoert. Dit laatste is een aandachtspunt in een eventueel transformatieproces, omdat bijvoorbeeld afspraken over aanpassing en/of het beheersniveau van de weg niet (alleen) met de VvE gemaakt kunnen worden, maar met iedere eigenaar overeenstemming bereikt zal moeten worden.

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantallen commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.

- Er zijn 34 woningen op 34 percelen, eigendom van 34 eigenaren.
- 24 woningen (ca. 71%) worden permanent bewoond, waarvan 12 (50%) van de eigenaren een persoonlijke gedoogbeschikking (in 2003 afgegeven) heeft en 12 (50%) er illegaal verblijven.
- Van de 24 permanent bewoonde woningen worden er 18 (75%) bewoond door de eigenaren zelf en 6 (25%) permanent verhuurd.
- 10 woningen (29%) worden recreatief gebruikt, waarvan 8 (80%) als tweede woning door de eigenaar en 2 (20%) verhuurd.
- Van de bewoners lijkt een behoorlijk deel tot de groep senioren te behoren.

Conclusie:

Ruim 70% van de woningen wordt permanent bewoond en de helft daarvan heeft een persoonsgebonden beschikking. Het recreatieve gebruik is beperkt tot het gebruik als tweede woning.

3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens scan ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.

Uit de in 2017 door ZKA uitgevoerde vitaliteitsscan blijkt dat er geen toeristisch-recreatief perspectief voor het park is. Het VvE-bestuur en de gemeente onderschrijven dat ook. Het beeld van de huidige situatie is dat het recreatieve gebruik steeds verder afneemt ten gunste van de permanente bewoning. Een deel van de huizen wordt als tweede woning gebruikt; echte commerciële recreatieve verhuur is er niet en ook nooit geweest, ook omdat er geen recreatieve voorzieningen zijn. Nieuwlande lijkt een functie te vervullen als woonwijk van Wapse, waarbij het voorziet in een segment van de woningmarkt dat in Wapse zelf niet aanwezig is. Daarnaast vormt de groene, parkachtige inrichting een aantrekkingskracht, voor zowel permanente bewoners als voor hen die het als tweede huis te gebruiken. De gemeente onderkent het bovenstaande en ziet de noodzaak voor het maken van keuzes voor de toekomst van het park, zie ook bij Ad 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het VvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Nieuwlande is een soort wijkje bij Wapse geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente, heeft men een beeld van wat er moet gebeuren, zijn daar de middelen (menskracht, tijd, geld) voor.

De VvE heeft in 2019 een visiedocument opgesteld en vastgesteld. De strekking is dat men de huidige ruimtelijke structuur en opzet van het park wil behouden en recreatief gebruik en permanente bewoning mogelijk wil maken en dit in het bestemmingsplan wil terugzien. Men verwacht dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor duidelijkheid voor de eigenaren zorgt en daarmee voor nieuwe energie en investeringen in een ieders bezit zorgt. In het document is uitgebreid ingegaan op allereerste aspecten die voor de transformatie van het park relevant zijn. De gemeente vindt dat een combinatie van wonen en commerciële verhuur ten behoeve van recreatie niet gewenst is, omdat dit functies zijn die elkaar niet altijd verdragen. Wonen en het gebruik als tweede woning, zoals bij Nieuwlande, ligt genuanceerder, maar de gemeente ziet dit vooral als een overgangsfase. Zij verwacht dat wanneer permanente bewoning mogelijk is eigenaren hiervoor kiezen en het aantal eigenaren dat de woning recreatief gebruikt steeds verder afneemt. In een bestemmingsplan zal hierin ook voorzien moeten worden, bijvoorbeeld in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid voor de percelen waarvan de eigenaren (vooreerst) willen blijven recreëren. Als deze later alsnog naar permanente bewoning willen kan dat onder voorwaarden.

Conclusie: de eigenaren hebben een duidelijke visie op hoofdlijnen over de toekomst van het park: handhaven van de bestaande structuur en bewoning en recreatief gebruik. De gemeente deelt die visie, maar vindt dat er keuzes gemaakt moeten worden, met inachtneming van de bestaande situatie en overgangssituaties.

5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

Het hiervoor genoemde visiedocument is een goed vertrekpunt voor het transformatieplan en kan het totstandkomingsproces daarvan bespoedigen. Er blijkt uit dat het bestuur van de VvE een goed beeld heeft van wat er bij transformatie komt kijken. Deze quick scan benoemt aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. In een volgende fase zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Transformatie zal gepaard gaan met kosten, bijvoorbeeld voor planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Het VvE-bestuur is zich hiervan bewust en zal dit ook met de leden delen. Ten aanzien van het onderdeel verevening (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse ge-

meenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of verevening aan de orde is worden de te taxeren waardevermindering en de te maken kosten in verband met de transformatie betrokken.

Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls, die meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. Ook voor Nieuwlande zal gezocht moeten worden naar meerwaarde. Er zijn aanknopingspunten te vinden in de omschrijving van de functie die het park kan vervullen, en in de praktijk al lijkt te vervullen, als toevoeging op de woningvoorraad van Wapse. Als aantoonbaar wordt gemaakt dat een legale woonfunctie op park Nieuwlande impuls voor Wapse (huisvesting, leefbaarheid, draagvlak voor voorzieningen) kan betekenen is dit ondersteunend bij het onderbouwen van de meerwaarde. Een ander aanknopingspunt voor meerwaarde kan de inrichting en toegankelijkheid van het weiland voor het park zijn en een verduurzaming van de woningen (zie beide onder 8.).

Conclusie: uit het visiedocument en de gesprekken die met het bestuur van de VvE gevoerd zijn kan worden afgeleid dat zij zich bewust zijn wat een transformatieproces inhoudt en welke inspanningen nodig zijn. Aandachtspunt is het formuleren en concretiseren van de noodzakelijke meerwaarde en het bepalen of verevening wel of niet aan de orde moet zijn.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Het dorp Wapse manifesteert zich als een aantal clusters van bebouwing aan weerszijden van de Ten Darperweg. Die clusters bestaan uit woon- en bedrijfsbebouwing, indirect ontsloten op de Ten Darperweg. Tussen de clusters is de bebouwing spaarzamer en is het karakter open en agrarisch. Het park Nieuwlande is in feite een van die clusters, met een wat afwijkende, parkachtige inrichting en op enige afstand van de weg. Als cluster is het goed ingepast in de omgeving, omzoomd door bomen en met afwisselend meer en minder onderbeplanting. Het langgerekte perceel aan de oostzijde, tussen het park en de weg Smitsstede is eigendom van Staatsbosbeheer, dat ook een strookje grond aan de noordwestzijde in bezit heeft. De entree van de ontsluitende lus door het park ligt direct tegen het parkeerterrein van de Wapser Herberg aan. De zichtbaarheid van deze ontsluiting van het park is mede gelet op het snelheidsregime ter plaatse (80 km/h.) vanuit de verkeerveiligheid een punt van aandacht. Overigens heeft de VvE samen met de Wapser Herberg een verzoek gedaan aan de wegbeheerder (de Provincie Drenthe) om de maximumsnelheid hier terug te dringen tot 60 km/h. Dit is nog een lopende zaak.

Conclusie: het Park Nieuwlande is als geheel eigenlijk een onderdeel van het dorp Wapse en past daar landschappelijk en ruimtelijk goed in. Een punt van aandacht is de ontsluiting op de Ten Darperweg, vanuit overwegingen van verkeerveiligheid.

7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

De collectieve ruimte op en rond het park (de wegen en paden, en de groenstructuur aan de voor- en buitenzijde) liggen er vrij goed bij. De centrale entree vanaf de Ten Darperweg is goed bereikbaar. Hier

bevindt zich ook het de verzamelplaats van de afvalcontainers. De opstelling hiervan is recent in overleg met de gemeente en de afvalinzamelaar aangepast. In overleg tussen gemeente en park zal bepaald moeten worden of deze vorm van inzameling ook na transformatie voldoet. De post en pakketjes worden huis-aan-huis bezorgd.

De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de “rondweg” door het park is verhard. De toegankelijkheid en “doorrijbaarheid” voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. De vindbaarheid (nummering) kan wel beter. De wegen en paden zijn geen gemeenschappelijk bezit zijn; iedere eigenaar moet toestaan dat er een stukje weg op zijn eigendom ligt. In de praktijk is dit niet te zien; het beheer en onderhoud wordt gezamenlijk gedaan en doet uniform aan. In de koopaktes is bepaald dat iedere eigenaar voor een deel van zijn perceel moet toestaan dat dit als weg wordt gebruikt (recht van overpad) en dat hij dit moet onderhouden. In de statuten van de VvE staat dat dit onderhoud door de VvE plaatsvindt, gefinancierd vanuit de parkbijdrage. De riolering is eigendom van de gemeente.

Aandachtspunten, ook voor de toekomstplannen, zijn de eigendoms- en beheersstructuur van de rondweg en de riolering. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De partijen op het park hebben niet direct wensen tot verbetering, uitgezonderd goed onderhoud, en vinden juist het groenere, meer natuurlijke en informele karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Nieuwlande ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtspunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenwerking met het park keuzes maken.

8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

De particuliere percelen zijn vrij groot en over het algemeen goed ingericht. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.). Op dit moment gelden geen formele regels anders dan de algemene gemeentelijke regels voor het kappen van bomen. Het weiland tussen de Ten Darperweg en het park, in eigendom van de VvE, is ingericht op voorspraak van Stichting Landschapsbeheer Drenthe en wordt ook volgens hun adviezen beheerd. Het heeft een landschappelijke en ecologische kwaliteit die nog verder uitgebouwd zou kunnen worden.

De bebouwing bestaat in de basis uit twee typen vakantiewoningen (met piramide-dak aan de rand, plat afgedekt in het middengebied), daterend uit begin jaren '70. De meeste woningen zijn in de loop van de tijd gemoderniseerd en/of uitgebouwd of opgehoogd, waardoor een grote variatie aan woningen is ontstaan. Permanente bewoning is uitgesloten en gebouwd mogen worden vakantiewoningen met een oppervlakte van maximaal 100 m², vrijstaande bergingen e.d., en een hoogte van maximaal 7 meter, met een goothoogte van 3 meter. Door de verbouwingen, uitbreidingen en het neerzetten

van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen is niet iedere woning binnen de toegestane maatvoeringen gebleven. Er is in de loop van de tijd een grote verscheidenheid in grootte en staat van onderhoud van de woningen ontstaan. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen maatvoeringen zijn. Op grond van indrukken aan de buitenzijde en gelet op het oorspronkelijke bouwjaar zal een aantal woningen aan modernisering en/of verduurzaming toe zijn; een collectief plan voor verduurzaming kan als meerwaarde worden gezien. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten de uitkomsten uit de controle die in 2003 heeft plaatsgevonden (naar aanleiding van het toewijzen van een gedoogstatus voor een aantal woningen/bewoners) worden meegenomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen vrij goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn.

9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Volgens een bij de bewoners uitgezette enquête is er sprake van een prettig woonmilieu. Het park heeft een wat gesloten karakter, inherent aan de groene opzet. Dit is in combinatie met het ontbreken van straatverlichting een aandachtspunt, gelet op de sociale veiligheid. Overigens zijn er geen gevallen van incidenten of gevoelens van onveiligheid bekend. In een transformatieproces verdient de eventuele aanwezigheid van kwetsbare groepen aandacht.

Conclusie:

Afgezien van de sociale veiligheid als algemeen aandachtspunt lijkt het prettig verblijven op het park Nieuwlande en doet zich er geen omvangrijke problematiek of potentiële problematiek ten aanzien van de aanwezigheid van kwetsbare groepen voor.

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Voor het park is het bestemmingsplan Buitengebied Buitengebied uit 2014 van toepassing, waarin voor het gehele park de bestemming Recreatie-4 geldt. (NB. een herziening van dit bestemmingsplan wordt voorbereid en ligt als ontwerp ter inzage; daarin is de bestemming gelijk gebleven). In de omgeving van het park bevinden zich diverse functies die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park. Het gaat onder meer om de Ten Darperweg (wegverkeerslawaaï, luchtkwaliteit), de Nijlandweg en de Smitstede, agrarische bedrijven in de buurt, camping Het Noordenveld en de horeca-gelegenheid De Wapser Herberg.

Uit een eerste beoordeling is gebleken dat de agrarische bedrijven niet tot beperkingen leiden; zij liggen op voldoende afstand. De afstand tot de Ten Darperweg is wel een punt van aandacht. De afstand van geluidsgevoelige functies, zoals bewoning, tot een 80 km/h-weg buiten de bebouwde kom is 250 m. De feitelijke afstand varieert van ca. 35 tot 250 m. Onderzoek zal moeten uitwijzen of het geluidsniveau de voorkeursgrenswaarde voor bewoning niet overschrijdt en, wanneer dit het geval mocht zijn, of maatregelen mogelijk zijn. Voor de beide andere wegen (Nijlandweg en Smitstede) geldt dat

dit minder intensief bereden 60 km/h-wegen zijn. Ook hier moet onderzocht worden of het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde op de dichtstbijzijnde bebouwing niet overschrijdt.

De camping Het Noordenveld ligt op ten minste 100 m. van Nieuwlande; de richtafstand tussen een camping en bewoning is tenminste 50 m.; dat levert geen probleem op. De Wapser Herberg ligt op zo'n 50 m. van de dichtstbijzijnde woning op Nieuwlande en vormt daarmee geen belemmering (richtafstand: tenminste 10 m.). De afstand tot gebieden met natuurwaarden (Natura 2000 en NNN (Natuurnetwerk Nederland)) levert geen beperkingen op.

Conclusie: in de directe omgeving zijn geen bedrijven of andere functies aanwezig die een beperkende invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden op het park of vice versa, met uitzondering van de wegen rondom Nieuwlande en met name de Ten Darperweg. Er moet onderzocht worden in hoeverre het wegverkeerslawaai belemmerend is voor de gewenste functiewijziging.

Eindconclusie

Het verder verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het park Nieuwlande is kansrijk. Het vertrekpunt in fysieke zin is een gebied met een eigen karakter en kwaliteit, dat ook gelet op de ligging als onderdeel van Wapse een bruikbare basis is voor de verdere uitwerking en invulling. De eigenaren zijn goed georganiseerd in een VvE, die hen actief betreft en die een duidelijke visie heeft. Op hoofdlijnen lijkt er overeenstemming te zijn tussen de VvE en de gemeente over de meest voor de hand liggende nieuwe functie als eindbeeld, te weten wonen. Wel moeten er keuzes gemaakt worden over (de bestemming van) het huidige nog deels recreatieve gebruik. Specifieke aandacht is verder nodig voor de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur, het borgen van de groene aankleding en de bebouwingsbepalingen voor de woningen. Gemeente en park zullen hierover in overleg afspraken moeten maken. Het onderdeel "meerwaarde" zal verder geconcretiseerd moeten worden; in deze scan zijn al enkele aanzetten voor kwaliteitsimpulsen benoemd. Een belangrijk onderdeel tot slot is het wegverkeerslawaai en de mate waarin dit een eventuele transformatie beïnvloedt. Dit aspect zal als eerste onderzocht moeten worden bij verdere planvorming.