

Zienswijze (samenvatting)



aan : Wethouder Jeroen de Jong, projectgroep Vitale Vakantieparken Harderwijk
van : bestuur Vereniging Onze Dennenhoek
datum : 24 juli 2017
onderwerp : **ZIENSWIJZE - Concept Structuurvisie Vitale Vakantieparken**

Beste lezer,

Op 18 juli hebben wij, bestuur van Vereniging Onze Dennenhoek, een zienswijze ingediend naar aanleiding van de concept Strategienota Vitale Vakantieparken Harderwijk. In een structuurvisie formuleert de gemeente haar ruimtelijke beleidsdoelen voor de toekomst. Tevens geeft zij inzicht in de wijze waarop zij deze doelen wil uitvoeren.

De strategienota werd op 6 juli 2017 in een openbare raadsvergadering gepresenteerd. Het concept en de bijlagen wij te vinden op:

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

Het doel van de zienswijze is om de projectgroep Vitale Vakantiepark attent te maken op enkele opvallende punten in de structuurvisie vanuit het perspectief van de Dennenhoek. Om meer draagvlak te krijgen voor de zienswijze hebben wij de structuurvisie niet alleen naar de projectgroep Vitale Vakantieparken gestuurd, maar ook naar fractieleden van alle politieke partijen in Harderwijk. Wellicht kunnen zij in komende raadsvergaderingen kritische vragen stellen ten aanzien van de structuurvisie.

Omdat wij niet zeker waren dat alle fractieleden even goed op de hoogte zijn van wat er zicht de afgelopen jaren op de Dennenhoek heeft afgespeeld hebben wij kort de gebeurtenissen sinds 2014 uiteen gezet. De belanghebbenden op en rond de Dennenhoek zijn hiervan al op de hoogte.

In deze samenvatting beperken wij ons tot de vragen die wij in de zienswijze hebben geformuleerd en hoe wij tot deze vragen zijn gekomen.

Namens Vereniging Onze Dennenhoek
Kees Ploeger - secretaris

Vragen m.b.t. de concept Structuurvisie Vitale Vakantieparken

Naar aanleiding van de concept Structuurvisie Vitale Vakantieparken Harderwijk (2017) hebben wij de volgende vragen, vanuit het perspectief van de Dennenhoek.

Een toelichting op deze vragen vindt u verderop in deze zienswijze vanaf pagina 4.

Vraag 1: geluidsscherm

In de concept structuurvisie wordt wat betreft de Dennenhoek gesproken over een geluidsscherm midden over het Park. Hierover is nog geen consensus bereikt tussen de belanghebbenden op de Dennenhoek. Er zijn grote esthetische bezwaren tegen het plaatsen van een geluidsscherm van 6 tot 8 meter midden op het park. Maar ook zijn er voorzienbare en onoverbrugbare financiële bezwaren.

Waarom wordt dit al als zodanig vastgelegd in de structuurvisie terwijl er ook sprake kan zijn van alternatieven? Bijvoorbeeld een geluidsscherm langs de Parallelweg, bij het spoor of langs de A28.

Vraag 2: plaatsing geluidsscherm

In de laatste tekeningen van de Dennenhoek is een geluidsscherm geprojecteerd midden op het terrein, van Smallepad naar Bredeweg.

Is u bekend dat door de Omgevingsdienst Noord Veluwe is berekend dat het geluidsscherm door moet lopen langs de Bredeweg tot aan de Paaslooweg om aan de geluidsnormen te kunnen voldoen?

Vraag 3: wettelijke (geluids)normen t.a.v. logiesverblijven arbeidsmigranten

In de concept structuurvisie, hoofdstuk 5, blijkt dat ook de logiesverblijven bedoeld voor verhuur aan arbeidsmigranten moeten voldoen aan een geluidsnorm van 33dB binnenin de woningen. Eerdere publicaties van de projectgroep deden vermoeden dat de Wet Geluidshinder geen beperkingen kent voor recreatieve en logiesverblijven. Nu blijkt echter dat er voor zowel logiesfunctie als woonfunctie maximale geluidsnormen gelden.

- a) Is u bekend dat het merendeel van de bestaande bungalows en logiesverblijven voor de arbeidsmigranten moeten worden vervangen gezien de toestand waarin die verkeren en zij niet voldoen aan deze geluidsnormen?
- b) Hoe is het te verklaren dat in de concept structuurvisie een geluidsscherm midden op het park wordt gerealiseerd, terwijl deze feitelijk ook nodig is voor de logiesverblijven, en het scherm dus vooraan het park, dan wel langs de Parallelweg, het spoor of de A28 geplaatst zou moeten worden om ook de geluidsnorm van 33dB voor de logiesverblijven te bereiken?

Vraag 4: status quo m.b.t. huidige bestemming

In de concept structuurvisie artikel 4.2 staat dat ruimten alleen maar bedrijfsmatig mogen worden aangewend (wet Ruimtelijke Ordening).

- a) Is u bekend dat sinds enige tijd openbare ruimten door de exploitant zijn afgesloten met hekwerken (die overigens tijdelijk vergund zijn), dat deze ruimten zoals zwembad en tennisbaan alleen en uitsluitend voor privédoeleinden van de exploitant worden aangewend, en dat de voormalige horeca inmiddels is verbouwd tot kantoor voor diverse andere ondernemingen van de exploitant?
- b) En zo u dit bekend is: welke acties heeft u hiertoe ondernomen, dan wel hoe gaat u dit handhaven?

Vraag 5: quotum arbeidsmigranten

- a) Is het juist dat de structuurvisie aangeeft dat er 150 arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest, en is dit het maximale aantal dat door de gemeente wordt toegestaan?
- b) Welk beleid voert de gemeente ter handhaving van een maximum aantal arbeidsmigranten?
- c) Hoe verhoudt dit zich tot de afspraken die tussen de gemeenten op de Noord Veluwe zijn gemaakt voor het huisvesten van 600 arbeidsmigranten, waarvan Harderwijk er 80 zou huisvesten? Dit aantal verblijft momenteel al op de Dennenhoek, terwijl ook in Schaapskamp (eveneens eigendom van Peter Epe) een vergelijkbaar aantal arbeidsmigranten wordt gehuisvest. Daarmee wordt het aantal van 80 voor de gemeente Harderwijk al overschreden en is het aantal van 150 uit de structuurvisie al gerealiseerd. Waarom wordt de exploitant dan toegestaan op de Dennenhoek een capaciteit van 250 - 400 bedden te realiseren?
- d) En als er al een quotum wordt afgesproken, hoe wordt dit gehandhaafd?
- e) Hoe wordt voorkomen dat arbeidsmigranten gaan 'rouleren' tussen parken om te voldoen aan de definitie 'kortstondig' verblijf?

Vraag 6: financiële onderbouwing transformatie (met name geluidsscherm)

Is er op dit moment voldoende vertrouwen dat de exploitant en eigenaren financieel in staat zullen zijn te kunnen voldoen aan de financiële eisen met betrekking tot het realiseren van een geluidsscherm? Wij missen enige onderbouwing in de structuurvisie.

Vraag 7: financiële garanties

Welke financiële garanties zijn er voor de gemeente waaruit blijkt dat de exploitant en particuliere eigenaren in staat zullen zijn de benodigde investeringen te kunnen doen om zodoende te kunnen voldoen aan de voorwaarden voor de beoogde bestemmingswijziging?

Vraag 8: financiële haalbaarheid bestemmingswijziging voor Dennenhoek

- a) Is het juist dat in beginsel de aanzienlijke kosten voor geluidsscherm, bestemmingswijziging, taxatierapporten en overige kosten (zoals ondergrondse vuilcontainers) door de particuliere bewoners (maximaal 50) zullen moeten worden opgebracht?
- b) Hoe reëel is dit?
- c) Kunt u dit ook nader onderbouwen?

Het aantal van 50 zijn de 31 huidige particuliere eigenaren + 19 nieuw te bouwen woningen.

2.2 Harderwijkse strategie

Stel uitgangspunten op voor transformatie van vakantieparken

- Er dient een toekomstbestendige situatie te ontstaan.
- De kosten van de transformatie mogen niet ten laste komen van de gemeente.
- Transformatie heeft betrekking op een volledig park of een aaneengesloten gedeelte daarvan.
- Geen combinatie van recreatie en (onrechtmatige) permanente bewoning, 1 park-1 plan benadering.
- Ontwikkel criteria en voorwaarden voor transformeren van recreatie- naar woonbestemming.
- Beëindig permanente bewoning op vakantieparken die niet in aanmerking komen voor transformatie.

opmerking: door de projectgroep VVP is herhaaldelijk aangegeven dat het totale plan beoordeeld zal worden, dus arbeidsmigranten en woonbestemming; als woonbestemming onhaalbaar is gaat huisvesting van arbeidsmigranten ook niet door en blijft alleen recreatiebestemming of saneren over

2.3 Processtappen

Stap 2 Parkeigenaar/exploitant/VVE stelt een toekomstvisie op

opmerking: de toekomstvisie die bij de gemeente is ingediend is opgesteld door de exploitant (zonder inbreng van de particuliere eigenaren!) en dateert van eind 2014; er was toen nog geen vereniging van particuliere eigenaren opgericht! Sindsdien zijn de plannen herhaaldelijk aangepast, maar er is nooit een 'definitieve' toekomstvisie ingediend en zeker niet in samenwerking met en gesteund door de particuliere eigenaren!

H4 Ontwikkelvisies Harderwijkse parken

4.2 Hierden De Duinen

De ontwikkelvisie van de Dennenhoek bestaat uit het transformeren van de particuliere kavels naar wonen en het creëren van huisvesting voor arbeidsmigranten. In het verleden is een bouwvergunning afgegeven voor 19 nieuwe recreatiewoningen, deze is nog niet geëffectueerd. In de ontwikkeling van Dennenhoek wordt deze bouwvergunning omgezet worden naar 19 particulier uit te geven kavels die aansluiten op de particuliere kavels aan de noordzijde van het terrein. De nieuw te bouwen woningen moeten qua schaalgrootte en bebouwingstypologie passen bij de bestaande bebouwing.

De A28 en het spoor hebben grote invloed hebben op de geluidssituatie op het park. Met de transformatie van het noordelijke deel naar wonen zal een geluidsscherm aangelegd worden. Deze verdeelt het park in een noordelijk deel ontsloten op de Paasloweg en een zuidelijk deel gelegen aan de Parallelweg. De zuidzijde zal bestemd worden voor huisvesting van 150 arbeidsmigranten d.m.v. geschakelde chalets van 55 tot 75 m². In dit deel zullen de bestaande voorzieningen ook gebruikt worden als centrumvoorzieningen in de vorm van receptie, sportfaciliteiten en recreatieruimte.

opmerkingen

1. De ontwikkelvisie die in dit artikel wordt genoemd is geen 'gezamenlijk plan' van Exploitanten/eigenaren/VVE (artikel 2.3; stap 2). Wij maakten voor het eerst kennis met de plannen van de exploitant in 2014. Een kleine groep particuliere eigenaren, waaronder ikzelf, heeft dit plan op het kantoor van de exploitant kunnen inzien. Dit plan werd voorts in april 2015 aan de gemeente gepresenteerd onder de titel "DENNENHOEK - voorstel herinrichting recreatieterrein". Edwin Enklaar van de Stadspartij Harderwijk Anders vermeldde in zijn artikel van 19 april 2015 op de website van zijn partij: "We hebben geleerd dat het plan is opgesteld door zowel de particuliere eigenaren als De exploitant." En dat is onjuist! Er is in dit plan geen enkele bijdrage dan wel goedkeuring van de particuliere eigenaren. Er was zelfs nog geen vereniging, die is pas later opgericht!

2. *Hoewel er 19 bouwvergunningen afgegeven zijn was inzet van de exploitant om 37 (!) kavels uit te ponden; hierdoor zou de exploitant een groot deel van de kosten voor de bestemmingswijziging (o.a. geluidsscherm) voor zijn rekening nemen en zou de transformatie financieel haalbaar kunnen worden. Doordat de gemeente in eerste instantie niet verder wilde gaan dan de 19 reeds afgegeven vergunningen (eigenlijk voor recreatiewoningen) kwam de financiële haalbaarheid onder druk te staan. Mede daardoor wilde de exploitant begin 2017 de kosten voor de bestemmingswijziging nog geheel voor rekening van de 31 huidige + 19 toekomstige particuliere eigenaren laten komen. Bij een begroting van ongeveer 2 miljoen euro betekent dit € 40.000 per particuliere eigenaar! Tijdens het gesprek op 9 juni jl. liet de wethouder weten nog in onderhandeling te zijn met de exploitant over het exacte aantal uit te ponden kavels en te vervangen (nieuwbouw) woningen voor woonbestemming.*
3. *Er is nog geen enkele consensus over een geluidsscherm midden op het park, die bovendien volgens de huidige geluidswetgeving 8 meter hoog zou moeten worden. Particuliere eigenaren met hun woning direct naast dit geluidsscherm zouden naar schatting 4 tot 6 maanden per jaar in de schaduw van dit geluidsscherm moeten wonen of verblijven. Het idee komt alleen van de exploitant en hij heeft dit idee laten doorrekenen door de Omgevingsdienst Noord Veluwe. Alternatieven (bv. aan de Parallelweg of aan de A28) zijn niet of nauwelijks onderzocht.*

H5 Van visie naar uitvoering

...

5.1 Planologisch-juridische mogelijkheden

Voor de voor transformatie in aanmerking komende parken geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Dit plan is op 30 april 2015 vastgesteld. Voor alle recreatieparken gelden dezelfde regels. De bestemming van de parken is "Recreatie - Verblijfsrecreatie". Hier zijn uitsluitend verblijfsrecreatieve voorzieningen toegestaan.

opmerking

Met de projectgroep Vitale Vakantieparken is een status quo afgesproken. Voor zover de bestaande situatie op de parken in strijd met het Bestemmingsplan Buitengebied 2014 zou niet worden gehandhaafd. Op voorwaarde dat veranderingen vooruitlopend op een eventuele bestemmingswijziging niet zouden worden toegestaan!

Inmiddels heeft de exploitant drie hekwerken geplaatst zonder vooraf een vergunning aan te vragen (procedures daartegen lopen nog) en heeft hij

- *het openbare gebied rondom receptie en beheerderswoning (sinds december 2016 de privéwoning van de exploitant) hermetisch afgesloten met een hekwerk*
- *het zwembad en ligweide daarom heen gerenoveerd en wordt deze samen met de tennisbaan alleen nog privé gebruikt*
- *de voormalige horecavoorziening inmiddels verbouwd tot kantoor voor diverse andere ondernemingen van de exploitant*

Het huisvesten van bedrijven op het terrein van de Dennenhoek anders dan voor de administratie van Vakantiepark Dennenhoek BV zelf en het privé gebruik van de recreatieve voorzieningen zijn niet alleen in strijd met het huidige bestemmingsplan maar met name in strijd met de afspraken van een tijdelijke 'status quo'. De exploitant maakt er hiermee misbruik van dat er gedurende deze 'status quo' niet wordt gehandhaafd.

(vervolg) 5.1 Planologisch-juridische mogelijkheden

Transformatie

...

Belangrijk uitgangspunt daarbij is het behoud van het bosachtige, soms parkachtige karakter.

...

Vanwege een goede inpassing in de omgeving is het gewenst dat er voldoende groene buffer aanwezig is. Daar waar dit niet of onvoldoende het geval is zal deze buffer versterkt moeten worden.

...

Ook de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan voor de recreatiewoningen moeten in beginsel gehandhaafd blijven. De bestemmingen zouden zo gekozen moeten worden dat de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen tot een minimum beperkt blijven. Dit alles om het ruimtelijk karakter te behouden en te voorkomen dat de woonmilieus onvoldoende onderscheidend zijn. Dit laatste is immers een deel van de legitimatie om de recreatiewoningen een de reguliere woningvoorraad toe te voegen.

opmerkingen

1. *Dit artikel beperkt de exploitant in zijn plannen voor het uitponden van nieuwe kavels en het bouwen van nieuwe woningen met woonbestemming. Vanwege de groenbuffer rond het park (er wordt door VVP gesproken van 10 meter vanaf de openbare weg) wordt het effectieve oppervlak om uit te ponden beperkt. Zo ook de maximale oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen.*

In combinatie met het genoemde aantal arbeidsmigranten van 150 (artikel 4.2) betekent dit een beperking van het oorspronkelijke ontwikkelplan van de exploitant. Op basis van de laatste bekende voorwaarden van de gemeente is een nieuw parkontwerp gemaakt en ter inzage gesteld aan de leden van de Belangenvereniging van Eigenaren Dennenhoek. Leden van Vereniging Onze Dennenhoek hebben deze formeel nooit ontvangen.

Toch hebben wij dit ontwerp toegevoegd aan deze zienswijze¹

2. *Dit artikel beperkt de particuliere eigenaren in de uitbreidingsmogelijkheden van hun woning. Uitbreidingen van woningen in een reguliere woonwijk, zoals een beperkte aanbouw, dakkapel of dakraam, schuur, carport of garage zijn na bestemmingswijziging naar wonen op de parken dus niet toegestaan. Dit heeft een grote invloed op de verwachte waardeverhoging na de bestemmingswijziging. Alleen de bestemming wordt 'wonen' maar er gelden nog steeds bouwkundige beperkingen als voor recreatiewoningen. Terwijl in het rapport van Thorbecke wordt uitgegaan van een waardeverhoging tussen 30 en 50%.*

Dat betekent, uitgaande van de in september 2016 verkochte recreatiewoning op de Dennenhoek voor € 175.000, de waarde met bestemming wonen zou komen op € 225.000 tot € 250.000. Voor die vraagprijs staan momenteel woningen in Harderwijk te koop met aanzienlijk meer (woon)oppervlak en zonder de beperkingen voor vergunning vrije uitbreidingen. En zonder 150 arbeidsmigranten als directe buren!

5.6 Huisvesting arbeidsmigranten

(op pagina 30 wordt gesproken over de woningen voor arbeidsmigranten)

Om voor deze woningen toch een gelijkwaardig beschermingsniveau te bieden, wordt in het kader van goede ruimtelijke ordening als voorwaarde voor het vaststellen van een hogere grenswaarde tot 53 decibel, in het bestemmingsplan opgenomen dat voor deze groep het binnenniveau van 33 decibel gegarandeerd moet zijn. Dit sluit ook aan bij beleid van de gemeente Harderwijk om een toename van geluidgehinderden te voorkomen.

opmerking

Tot dusver werd door VVP en beleidsmedewerkers van de gemeente aangegeven dat de maatregelen t.a.v. de geluidshinder nodig waren voor de transformatie naar 'wonen'. De geluidsnormen zouden niet gelden voor woningen of andersoortige verblijven met bestemming recreatie of logies. Inmiddels staat in de structuurvisie dat ook de onderkomens voor arbeidsmigranten moeten voldoen aan een binnenniveau van 33 dB. De woningen op de Dennenhoek die momenteel worden verhuurd aan arbeidsmigranten en die na transformatie ook voor verhuur worden gebruikt voldoen naar alle waarschijnlijkheid niet aan deze norm.

¹ bijlage 1: Plan Epe versie 4 d.d. 02-06-2017

De chalets die de exploitant wil plaatsen voor de arbeidsmigranten voldoen daar vrijwel zeker niet aan.

De reden om het geluidsscherm tussen arbeidsmigranten en particuliere woningen te plaatsen valt hiermee weg. Het geluidsscherm zou beter aan de Parallelweg kunnen worden geplaatst zodat het binnenniveau van 33dB voor alle woningen op de Dennenhoek gerealiseerd zou worden. De wethouder vindt dat echter geen goed idee omdat daarmee het geluidsniveau in alle woningen op het park zou voldoen aan de norm voor een woonbestemming 'wonen' en de logiesverblijven dan ook voor wonen gebruikt zouden kunnen worden. Hierdoor zou de gemeente alsnog op permanente bewoning moeten gaan handhaven.

Hoe dan ook betekent het dat deze 'verzwaring' in de normering een extra investering van de exploitant zal eisen en zijn verdienmodel en dus de financiële haalbaarheid van de bestemmingswijziging verder onder druk komen te staan!

(vervolg) 5.6 Huisvesting arbeidsmigranten

De combinatie van het huisvesten van arbeidsmigranten en recreanten is ongewenst voor beide partijen en draagt niet bij aan de recreatieve potentie van een vakantiepark.

opmerking

Over de combinatie van arbeidsmigranten en wonen wordt niets gezegd, terwijl de gemeente geen huisvesting van arbeidsmigranten in reguliere woonwijken wil. En niet alleen omdat hiermee de beschikbaarheid van sociale huurwoningen afneemt voor mensen die al jarenlang op een wachtlijst staan, maar ook vanwege de potentiële problemen die de vermenging van deze doelgroepen kan opleveren voor de openbare orde en veiligheid. Waarom dan wel op de Dennenhoek? Ongeacht een eventuele fysieke afscheiding van een geluidsscherm of hekwerk hebben arbeidsmigranten en particuliere eigenaren op de Dennenhoek nog altijd toegang tot elkaars terrein. Gezien de overlast en criminaliteit die de huidige arbeidsmigranten veroorzaken valt niet te verwachten dat dit bij een toename van het aantal arbeidsmigranten en/of plaatsten van een geluidsscherm of hekwerk ineens opgelost zal zijn!

H 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.2 Bijdrage aan fonds

Door functieverandering van recreatie naar wonen ontstaat een waardestijging. Deze waardestijging is onderzocht op het niveau van het park (niet per individueel object). De resultaten zijn weergegeven in het rapport "Waardeontwikkeling recreatiewoningen gemeente Harderwijk" van Thorbecke BV (augustus 2016). Vanwege de schaduwwerking van de Strategienota Vitale Vakantieparken (januari 2017) wordt de waardestijging bepaald ten opzichte van peildatum 1 januari 2015. De waardestijging van een kavel die transformeert van recreatie naar wonen wordt geschat tussen de 30% en 50%.

opmerking

In de concept structuurvisie wordt voor de waardestijging verwezen naar het rapport van Thorbecke. In het Bijlagenboek Structuurvisie Vitale Vakantieparken wordt is op pagina 274 een tabel opgenomen. Voor de Dennenhoek zijn volgens die rapport de waarden onbekend. Niet alleen kan de gemeente, noch de exploitant of de particuliere eigenaren een inschatting maken van de vereveningsbijdrage.

Toch wordt op pagina 24 een waarde na omzetten vermeld voor de Dennenhoek van tussen € 182.000 en € 210.000. Het is onduidelijk waar de opsteller van deze visie deze cijfers op baseert!

Zorgen over financiële haalbaarheid en verdienmodel

Wat betreft een mogelijke bestemmingswijzigingen is de Dennenhoek een uitzondering. Er ontstaan twee bestemmingen op één park: woonbestemming en logiesbestemming (arbeidsmigranten). Dus ook een combinatie van particuliere eigenaren en bedrijfsmatige exploitatie. Omdat deze situatie zo anders is dan op de overige parken Slenc & Horst, Ceintuurbaan en Onze Woudstee dient de gemeente bij de beoordeling van de voorgenomen bestemmingswijziging naar onze mening ook andere criteria te toetsen.

Sinds de plannen in 2014 bekend werden maakt een groot deel van de particuliere eigenaren zich zorgen om de situatie. Voor de huidige 31 particuliere eigenaren zijn de kosten van bestemmingswijziging niet op te brengen en wegen zeker niet op tegen de veronderstelde waardevermeerdering, waarvan nog maar de vraag is hoe reëel die is en bovendien pas wordt gerealiseerd bij verkoop van de woning.

Om de bestemmingswijziging financieel haalbaar te maken is een substantiële bijdrage van de exploitant nodig. Om meer arbeidsmigranten te kunnen huisvesten moeten nieuwe logiesverblijven worden geplaatst en eventueel bestaande accommodaties worden gerenoveerd. Ondertussen heeft de gemeente bij herhaling laten weten dat pas groen licht gegeven wordt voor de arbeidsmigranten als ook aan de voorwaarden voor de woonbestemming wordt voldaan: één park - één plan. Dus ook het geluidsscherm, aanvankelijk alleen vereist voor de woonbestemming, zoals uit de concept structuurvisie blijkt nu ook noodzakelijk voor de logiesverblijven, is onderdeel van de totale voorwaarden voor bestemmingswijziging.

De motivatie voor de exploitant om te investeren in het geluidsscherm is om groen licht te krijgen voor de verhuur aan arbeidsmigranten. Deze investering kan niet opgebracht worden door alleen de particuliere eigenaren die willen transformeren naar wonen. Maar daardoor zijn zij voor de bestemmingswijziging wel **financieel afhankelijk** van de exploitant. Zonder zijn bijdrage is bestemmingswijziging niet haalbaar.

Ondertussen wordt door mr. Quito Kuiper (expertiseteam) gepleit om voor enkele kavels de recreatieve bestemming te behouden. Hiermee zouden op de Dennenhoek dus 3 verschillende bestemmingen ontstaan: logies, wonen en recreëren. Eigenaren de hun recreatieve bestemming willen behouden gaan niet investeren in de bestemmingswijziging waardoor de kosten over minder eigenaren verdeeld worden!

KORTOM: een bijna onmogelijke opgave om dit financieel haalbaar te maken.

Realisatie geluidsscherm

De realisatie van een geluidsscherm is eerder door de exploitant begroot op € 1.300.000 inclusief BTW. In de concept structuurvisie worden deze kosten zelfs geschat op € 1.800.000. Wellicht speelt mee dat de voorwaarden in de huidige Wet Geluidshinder strenger zijn dan in de nieuwe Omgevingswet, waardoor een lager en dus goedkoper geluidsscherm nodig zou zijn. Desalniettemin blijft het geluidsscherm de grootste kostenpost m.b.t. de bestemmingswijziging.

Overige kosten

Om de bestemmingswijziging en de tweedeling in logiesverblijven en wonen praktisch mogelijk te maken wordt gesproken van niet alleen een fysieke scheiding, maar ook van het overdragen van het deel aan de Paasloweg aan de particuliere eigenaren. Daarmee wordt bedoeld dat de gezamenlijke particuliere eigenaren op termijn eigenaar worden van de infrastructuur en daarmee zelfvoorzienend worden. Dat kan alleen als een juridische VVE wordt opgericht en de particuliere eigenaren ook (financieel) verantwoordelijk worden voor hun deel van het park. Daarmee worden zij dus ook verantwoordelijk voor het onderhoud aan de infrastructuur, zowel boven als onder de grond.

Voordat het zover is zal de ingang voor de particuliere eigenaren verplaatst moeten worden van Parallelweg naar Paasloweg. De infrastructuur zal voor een deel opnieuw aangelegd moeten worden en moeten worden aangesloten op de particuliere woningen. Tevens dienen dan ook extra voorzieningen te worden aangelegd voor bijvoorbeeld post en huisvuil (ondergrondse containers). Ook zullen nieuwe contracten afgesloten moeten worden met nutsbedrijven (gas, water, electra, kabel).

Dit alles zorgt voor extra eenmalige kosten, die tot op heden slechts voorzichtig ingeschat zijn, maar nog niet goed zijn onderbouwd. Bovendien is niet bekend welke kosten gemoeid zijn met de overdracht van dat deel van het park aan de particuliere eigenaren, c.q. een nieuw op te richten VVE. Ook de kosten voor onderhoud van de infrastructuur, die zoals de plannen er nu liggen, door slechts en maximaal 50 eigenaren opgebracht moeten worden, zijn nog niet begroot. Deze kosten komen als 'servicekosten' bovenop de reguliere financierings- en woonlasten van de particuliere eigenaren.

Deze kosten zijn niet strikt noodzakelijk om te voldoen aan de voorwaarden voor bestemmingswijziging, maar zijn wel nodig om tot een praktische en leefbare oplossing te komen. Los van de vraag of dit alles direct bij de bestemmingswijziging of op een later tijdstip gerealiseerd gaat worden. Door de exploitant is al aangegeven dat hij na bestemmingswijziging het liefst het deel van het park met woonbestemming wil afstoten en overdragen aan de particuliere eigenaren.

Conclusie

Om te voldoen de voorwaarden voor bestemmingswijziging zullen door zowel de exploitant als de particuliere eigenaren aanzienlijke investeringen moeten worden gedaan. Een eerste schatting van de totale kosten resulteert in een begroting van meer dan € 1.500.000. Voor de woonbestemming krijgen de particuliere eigenaren bovendien te maken extra kosten voor herinrichting van het park, heraansluiting van nutsvoorzieningen op openbare netwerken en de vereveningsbijdrage aan de gemeente.

De gemeente heeft de afgelopen jaren herhaaldelijk aangegeven dat bestemmingswijziging pas wordt toegekend als aan alle (wettelijke) voorwaarden is voldaan.

Het aanvragen van een bestemmingswijziging is daarom zinloos tenzij duidelijk wordt:

- wat de totale kosten van bestemmingswijziging en transformatie van het park zijn
- hoe deze kosten verdeeld worden tussen exploitant en particuliere eigenaren
- welke garanties door belanghebbenden afgegeven worden voor de financiering van deze kosten

Zonder financiële waarborgen lopen zowel exploitant en particuliere eigenaren het risico dat de transformatie niet kan worden voltooid en uiteindelijk niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor bestemmingswijziging.

BIJLAGE 1: PLAN PETER EPE - VERSIE 4 D.D. 02-06-2017





TOEKOMSTIGE SITUATIE
 GEWENSTE HERINRICHTING
 TIJDELIJKE HUISVESTING DENNENHOEK HIERDEN



- Woningen**
 - max. 75 m²
 - bestaand 42 stuks
 - nieuwbouw 19 stuks
- Chalets**
 - Westelijk deel
 - max. 55m²
 - 60 stuks (per 2 gekoppeld)
 - parkeerstrook t.b.v. 3 à 4 auto's per chalet
- Overig park**
 - 42 stuks (per 2 gekoppeld)
 - 1 auto bij chalet
- Centrumvoorzieningen**
 - bestaande bebouwing
- Centrumgebied**
- Entree Chalet-park**
 - eigen ontsluiting chalet/gedeelte

verblijven t.b.v. arbeidsmigranten:
51 x 8-persoons + 8 x 6 persoons
= totaal 456 arbeidsmigranten

KR8architecten