

Transformatieplan Bungalowpark De Hullen



November 2025

Projectoverleg Transformatie De Hullen

Inleiding en begrippenlijst

Met dit transformatieplan wordt het eerder opgestelde streefbeeld omgezet naar een concrete uitwerking. Het bevat de tekst van het streefbeeld met onder elk onderwerp de concreet gemaakte keuzes en uitwerkingen.

Projectoverleg Transformatie bungalowpark De Hullen

Inhoud

Projectoverleg Transformatie De Hullen.....	1
Inleiding en begrippenlijst	2
Begrippenlijst.....	5
Proces.....	6
Structuur van het transformatieproces.....	7
Thema 'Groen'.....	9
Wat is er nu?.....	9
Wat is het streven?.....	9
Uitwerking van dit streven in het transformatieplan.....	12
Thema 'Wegen'.....	13
Wat is er nu?.....	13
Wat is het streven?.....	14
Uitwerking van dit streven in het transformatieplan.....	17
Thema 'Bebouwing'	18
Wat is er nu?.....	18
Wat is het streven?.....	18
Uitwerken van dit streven in het transformatieplan.....	21
Thema: 'Bouwveiligheid' (Besluit bouwwerken leefomgeving/Bouwbesluit).....	22
Wat is er nu?.....	22
Wat is het streven?.....	22
Uitwerking van dit streven in het transformatieplan:.....	22
Thema: 'Afvalinzameling'	23
Wat is er nu?.....	23
Wat is het streven?.....	23
Uitwerking in het transformatieplan.....	24
Kwaliteitsimpuls.....	25
Wat is er nu?.....	25
Wat is het streven?.....	25
Uitwerking in het transformatieplan.....	26
Wel of niet meedoen?.....	27
Overgangsrecht en (gedoog)beschikkingen.....	28
Uitwerking in het transformatieplan.....	29
Financiële scan	30
Vaste kosten.....	30
Eenmalige transformatiekosten	30
Verevening	30
Transformatiekosten	30
Dekking van de kosten.....	32

Uitwerking van het streven in het transformatieplan.....	32
Kosten bij de volgende fase.....	32
Bijlage 1 Wegenbeheersplan.....	34

Begrippenlijst

- **Bestuur:** Het bestuur van de Vereniging bungalowpark De Hullen.
- **De vereniging:** De 'Vereniging bungalowpark De Hullen' en haar leden.
- **Eigenaren:** Iedereen die een of meerdere woningen op het park bezit.
- **Functie:** Dit heet vroeger 'bestemming'. Het geeft aan welke activiteiten op een stuk grond mogen plaatsvinden.
- **Groene schil:** Een strook groen langs de rand van het park die het zicht vanaf de buitenkant beperkt.
- **Kwaliteitsimpuls:** Een eis van de Provincie om de woonfunctie mogelijk te maken, zodat de ruimtelijke kwaliteit beter wordt dan voorheen.
- **Leden:** Eigenaren die lid zijn van de vereniging bungalowpark De Hullen.
- **Niet-leden:** Eigenaren die geen lid zijn van de vereniging.
- **Nieuwsbrief:** de nieuwsbrief over transformatie van de werkgroep aan alle eigenaren
- **Omgevingsplan:** Dit was voorheen het bestemmingsplan. Het legt uit wat waar mag worden gedaan en gebouwd in de gemeente.
- **Park:** ALLE eigenaren van bungalows op de Hullen samen, leden en niet-leden
- **Permanente bewoner:** iemand die de woning als vast woonadres gebruikt en op het adres ingeschreven staat
- **Pilot:** De eerste keer dat een nieuw type project wordt uitgevoerd.
- **Projectoverleg:** Een bijeenkomst van een afvaardiging van de werkgroep samen met de gemeente en de taskforce.
- **Recreatieve gebruiker:** iemand die zijn woning gebruikt om zelf in te recreëren (als tweede woning) of commercieel verhuurt.
- **Verharding:** bedekking van de grond met een stevig materiaal, zoals asfalt, bestrating, beton of grind, waaronder bijvoorbeeld ook half-verharding
- **Wegenbeheersplan:** Een plan waarin staat hoe de wegen onderhouden worden, met een begroting voor meerdere jaren.
- **Werkgroep:** Een groep mensen (leden, niet-leden, recreanten en permanente bewoners) die samenwerkt met de vereniging, maar daar los van staat.
- **Woonpark:** Een groene, bosrijke plek waar mensen kunnen wonen. Het is de bedoeling dat de Hullen zo blijft.
- **Woonwijk:** Een typische woonwijk, zoals je die in dorpen ziet. De bedoeling is niet dat de Hullen zo wordt.

Proces

We volgen het Stappenplan Transformatie van Vitale Vakantieparken Drenthe.

Dit stappenplan ziet er als volgt uit:

Fase:	Wat houdt dit in?	Hoever zijn we hiermee/wanneer is dit gedaan?
1.	Verkenning of een park in aanmerking komt	Op 26 november 2019 is vastgesteld via een Quickscan dat bungalowpark de Hullen in aanmerking komt
2.	Afspraken over het proces maken	Op 15 december 2023 is de zogenaamde Afsprakenbrief ondertekend
Besluit	Park (stemming eigenaren) en gemeente (besluit college) besluiten of het zinvol is verder te gaan	Eigenaren van 91 van de 96 woningen op het park hebben ingestemd met het streefbeeld en de transformatie. Ook heeft het college ingestemd met het streefbeeld.
4.	Transformatieplan/omgevingsplan	Dit stuk is het transformatieplan, het omgevingsplan is in ontwerp opgesteld.
Besluit	Park (stemming eigenaren) en gemeente (besluit gemeenteraad) besluiten of de transformatie werkelijk wordt uitgevoerd	Begin 2026
5.	Uitvoering	Zodra het omgevingsplan vastgesteld is

Zoals u ziet heeft het erg lang geduurd voordat de eerste twee stappen zijn afgerond. Bungalowpark De Hullen is een pilot binnen gemeente Midden-Drenthe en daarmee het eerste park binnen de gemeente wat deze stappen heeft genomen. Mede daardoor liep het proces vertraging op.

Er zit nu wel snelheid in. We zijn in iets meer dan een jaar naar een definitief streefbeeld gegaan en van daar in enkele maanden naar een ontwerp-omgevingsplan en transformatieplan.

Het is de bedoeling dat het ontwerp-omgevingsplan vóór het einde van 2025 ter inzage ligt.

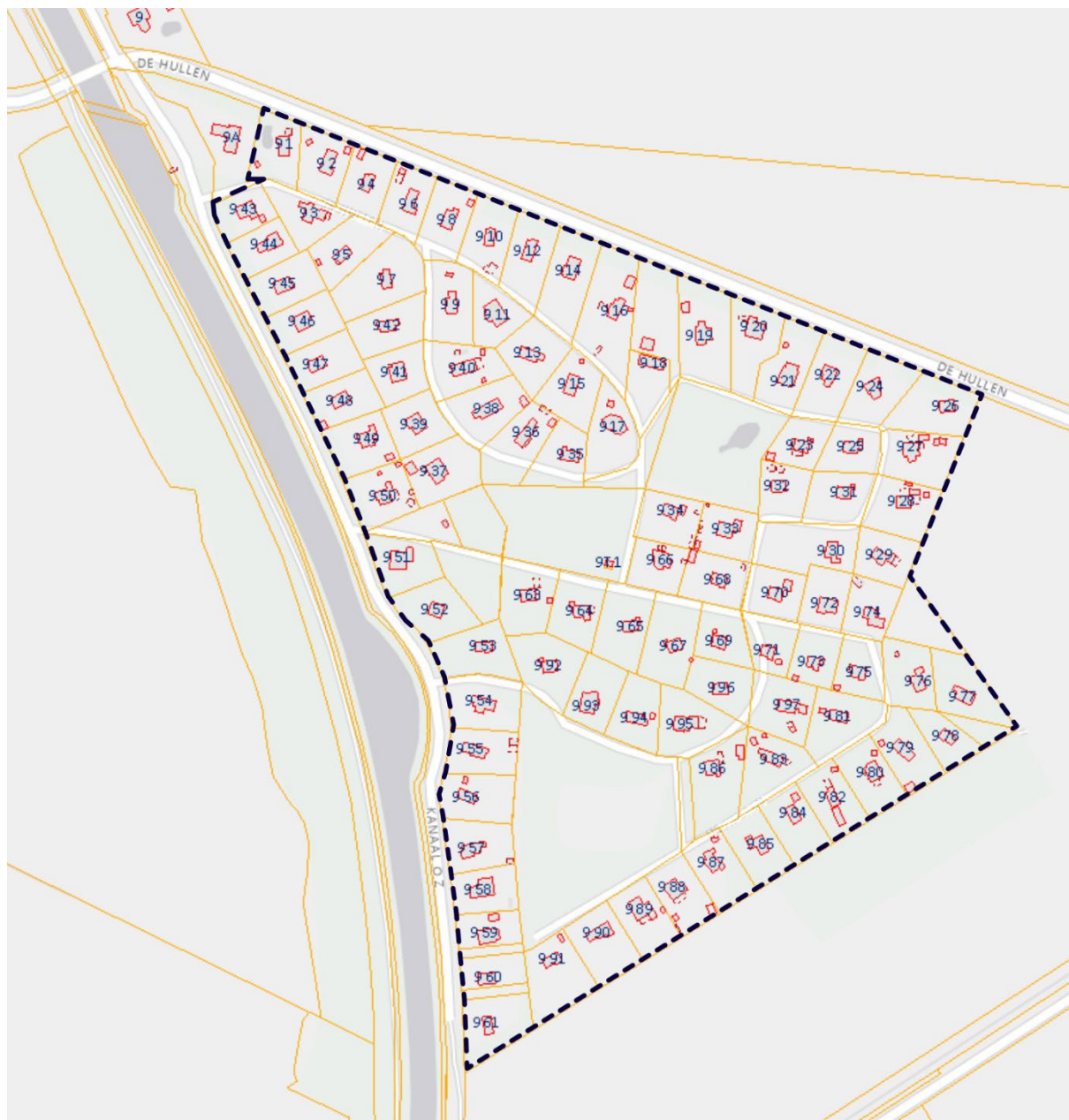
Tijdens de terinzage legging kunnen belanghebbenden hun zienswijzen indienen. Afhankelijk van de inhoud van de zienswijzen zal het omgevingsplan definitief gemaakt worden en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

Dit transformatieplan is een voortzetting van het streefbeeld. Hierin staan de uitkomsten van het doel waarnaar gestreefd werd met het streefbeeld.

- Wie gaat wat doen?
- Hoe gaat dat uitgevoerd worden?
- Wanneer moet dat uitgevoerd zijn?
- Hoe wordt dat betaald?

Structuur van het transformatieproces

Bungalowpark de Hullen telt 96 woningen verspreid over vele eigenaren. Plus een (recreatie)woning (Kanaal Oostzijde 9-A) die wel onder dezelfde bestemming valt, maar tot nu toe niet is gezien als onderdeel van het park.



Volgens onze laatste cijfers worden:

- 24 recreatiewoningen recreatief gebruikt
- 72 recreatiewoningen permanent bewoond

Het grootste gedeelte van de eigenaren is lid van Vereniging Bungalowpark de Hullen, maar niet alle eigenaren.

Volgens onze laatste cijfers zijn:

- van 82 percelen zijn de eigenaren lid van de vereniging
- van 14 percelen zijn de eigenaren geen lid van de vereniging

In de afsprakenbrief is afgesproken met de gemeente dat de transformatie met alle eigenaren wordt doorlopen. Zowel de eigenaren die de bungalow recreatief gebruiken als de eigenaren die de bungalow permanent (laten) bewonen. En zowel de leden als de niet-leden.

Daarom is er een werkgroep ingesteld die voor iedereen benaderbaar is en aan iedereen dezelfde informatie verstrekt.

- Recreatieve gebruikers en permanente bewoners kunnen onderdeel zijn van de werkgroep en hetzelfde geldt voor leden en niet-leden.
- Nieuwsbrieven worden door de werkgroep opgesteld en aan alle eigenaren verstuurd.

De werkgroep heeft daarbij over elke stap overlegd met de gemeente.

Bij elk projectoverleg met de gemeente zijn een (wisselend) aantal vertegenwoordigers van de werkgroep aanwezig geweest. Daarbij zijn vanuit de vereniging werkgroepen die zich bezighouden met het onderhoud van de wegen en het groen aangesloten.

Er heeft een onbetaald onafhankelijk adviseur het overleg begeleid vanuit de Werkgroep. De gemeente heeft een projectmanager aangesteld. En vanuit de Taskforce Vitale Vakantieparken is een adviseur toegevoegd. Samen vormen zij het projectoverleg.

Het projectoverleg heeft alle te bespreken punten in thema's onderverdeeld.

- Groen
- Wegen
- Bebouwing
- Bouwveiligheid
- Afval en diversen
- Financiële gevolgen

Deze thema's zijn in het streefbeeld uitgebreid behandeld. Deze teksten zijn in dit transformatieplan verwerkt zodat kan worden gezien hoe het streven daadwerkelijk is uitgewerkt.

Daarbij houden we elke keer de volgende volgorde aan:

- De naam van het thema en wat het inhoudt
- Hoe het nu geregeld is op het park
- Wat het streven is om te bereiken met de transformatie
- Welke besluiten zijn genomen om het streven uit te werken

Thema 'Groen'

Onder dit thema valt alles wat met de natuur en de groene uitstraling van het park te maken heeft. Zowel het gezamenlijke groen van de vereniging, als het groen op de percelen van de eigenaren. Hieronder valt ook de afvoer van regenwater.

Wat is er nu?

Er is veel groen op het park. Er zijn vier gezamenlijke kadastrale percelen in eigendom van de vereniging die samen drie kleine 'natuurgebieden' vormen: De Dobbe, De Bunder en De Vledder. Elk met een eigen karakter.

Maar ook de percelen van particuliere eigenaren zijn grotendeels groen van aard. Er zijn veel mooie tuinen op het park en kleine paradijsjes voor zowel de eigenaar als de dieren die er voorkomen.

Dit draagt bij aan de kernkwaliteiten die voor bungalowpark De Hullen zijn vastgesteld: natuur, rust en privacy.



De in het groen aangegeven percelen zijn de natuurgebiedjes in eigendom van de vereniging.

Het gezamenlijk groen op het park is in onderhoud bij de vereniging die hiervoor de 'werkgroep Groen' heeft ingesteld. Deze werkgroep bestaat uit eigenaren van het park. De werkgroep maakt op verzoek van het bestuur een Groenplan in overleg met Landschapsbeheer Drenthe.

Wat is het streven?

Eigenlijk lijkt iedereen unaniem het ermee eens te zijn dat het groene en bosrijke karakter van het park moet worden behouden en waar mogelijk ook moet worden beschermd.

Gezamenlijk groen

De stukken gezamenlijk groen hebben nu nog de functie 'recreatie' zoals de omringende percelen. Het is de bedoeling dat dat in het nieuwe omgevingsplan een natuurlijke functie wordt zoals 'bos' of 'natuur' waarbij wel extensief recreatief gebruik mogelijk zal blijven. Dat wil zeggen dat op de percelen wel gewandeld en gespeeld kan worden.

Streven: instandhouding en het versterken van de gebruiksmogelijkheden en kwaliteit van het gezamenlijke groen

Om een kwaliteitsimpuls aan bungalowpark De Hullen te geven zal in overleg met Landschapsbeheer Drenthe een plan voor het toekomstig beheer van de gezamenlijke stukken groen door de vereniging worden gemaakt.

In zo'n Groenplan moet het specifieke karakter van deze natuurpercelen worden versterkt, dat wil zeggen voor De Dobbe als waterpartij, voor De Bunder het bosplantsoen en de Vledder als wandelbos.



Particulier groen

De werkgroep heeft veel zorgen opgevangen van eigenaren die bang zijn dat een transformatie naar een woonbestemming ervoor zorgt dat veel van het groen op de percelen van de eigenaren zal verdwijnen.

Dit is ook werkelijk een risico. Bij parken in de provincie waarin dit niet geregeld is kun je zien dat na de transformatie naar permanente bewoning er meer een 'gewone woonwijk' ontstaat, waarbij eigenaren ervoor kiezen grote bomen weg te halen. Bijvoorbeeld vanwege de wens om zonnepanelen te installeren, maar ook omdat na eigendomsoverdracht de nieuwe eigenaar niet altijd waardering heeft voor de groene aard en geschiedenis van het park.

Bij de Hullen is het niet de bedoeling dat er op termijn een gewone 'woonwijk' ontstaat. Het voorstel is om de groene aard van het park te beschermen met de transformatie. Er wordt daarom toegewerkt naar een 'woonpark', wat inhoudt dat het park zal bestaan uit veel groen met woningen ertussen.

Dit kan dan bijvoorbeeld door een plattegrond op te stellen waarop waardevolle bomen staan aangegeven. Voor het kappen daarvan is dan eerst een vergunning nodig. Het is niet de bedoeling alles tot in heel klein detail vast te leggen, maar wel de bedoeling dat er goed wordt nagedacht voordat er een grote ingreep wordt gedaan. En dat nieuwe eigenaren nog voordat zij ervoor kiezen om op bungalowpark De Hullen te komen wonen kunnen weten waar zij voor kiezen.

Streefbeeld: het groene karakter van het park beschermen en met elkaar afspraken maken over de bescherming van waardevolle bomen en planten

In het Groenplan is het daarom de bedoeling aan alle eigenaren/bewoners te vragen om mee te werken aan een inventarisatie van het bomenbestand en de inheemse waardevolle beplanting.

Daarnaast is het voorstel het groene en bosrijke karakter van de erven te beschermen door in het huishoudelijk reglement van de vereniging en het nieuwe omgevingsplan regels te stellen over de maximale hoeveelheid verharding in procenten of vierkante meters.

Erfinrichting

Om het groene karakter van het park te bewaken is het ook belangrijk afspraken te maken over verharding van percelen. Bijvoorbeeld aan de hand van een maximaal percentage verharding of een maximaal aantal vierkante meters verharding per perceel. Natuurlijk voldoende om mee uit de voeten te kunnen, maar tegelijkertijd om uit te sluiten dat een heel perceel een grote betonnen tuin wordt. Tegelijkertijd wordt een minimale hoeveelheid kroonoppervlak gehanteerd. Daarbij wordt gekeken naar het kroonoppervlak van bomen en struiken. Dit geeft aan de ene kant de flexibiliteit om veranderingen door te voeren en aan de andere kant een bescherming dat er geen kaalslag kan plaatsvinden.

Het park wil graag een meer natuurlijke uitstraling behouden waarin bomen misschien overlappen met andere percelen en niet altijd duidelijk is waar de erfafscheiding is. Afgesproken wordt dat het park daar zelf vrijheid in heeft. Mits daarbij uitgangspunt blijft dat de groene kwaliteiten van het park behouden blijven.

Randbeplanting

Bij de transformatie hebben we te maken met een aantal harde kaders vanuit de gemeente en de provincie.

Vanuit de gemeente en de provincie is aangegeven dat het noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing dat bungalowpark De Hullen er niet als een nieuwe woonwijk midden in de weilanden uit komt te zien. De gemeente hecht veel waarde aan de uitstraling van het buitengebied. Daarbij wil de gemeente voorkomen dat:

- er straks ineens een woonwijk midden in de weilanden te zien is, zonder bijbehorend dorp
- er verrommeling plaatsvindt. De structuur van bungalowpark De Hullen is naar binnen gekeerd, waardoor de achtertuinen naar buiten zijn gericht. Schuurtjes, aanbouwtjes en andere bouwsels zijn dus naar buiten gekeerd. Zonder groene afscherming zou dit er als verrommeling uitzien

Hoewel het algehele beeld van de Hullen nog steeds mooi en groen is heeft de gemeente wel aangegeven dat er nu al sprake is van een steeds meer 'verrommeld' beeld nu achtertuinen vanaf de weg De Hullen steeds zichtbaarder worden doordat beplanting wordt verwijderd en bouwwerken worden toegevoegd. De gemeente vreest dat bij de mogelijkheid van permanente bewoning eigenaren ervoor zullen kiezen het erf geheel vrij te maken van zichtbeperkende beplanting. Vanuit de gemeente is het daarom een eis dat bij transformatie een groene schil rond het gehele park wordt hersteld en geborgd. Deze groene schil moet ervoor zorgen dat woningen en andere gebouwen niet of nauwelijks vanuit het omringende landschap zichtbaar zijn. De groene schil bestaat uit een rand opgaand groen. Doorkijkjes zijn daarbij mogelijk, als het algehele beeld maar wel een groene uitstraling houdt. Het kan zijn dat op sommige plekken maatwerk nodig is.

Streefbeeld: het herstellen en beschermen van de 'groene schil' rond het park.

Voor het opstellen van het transformatieplan gaat de het park met de eigenaren van percelen aan de buitenranden van het park in gesprek om hieraan vorm te geven. Deze afspraken worden verwerkt in het Groenplan. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld dat eigenaren worden ondersteund met het zelf realiseren en in stand houden van een groene schil, of dat bijvoorbeeld een groep vrijwilligers uit het park dit werk op verzoek van de eigenaar namens het park uit handen neemt. Ook andere uitwerkingen zijn mogelijk.

Waterafvoer

De afvoer van regenwater hoort niet via het riool plaats te vinden. Onlangs heeft de gemeente hier onderzoek naar gedaan. Het blijkt dat bij enkele bungalows de regenpijpen nog wel op het riool aangesloten zitten. De gemeente neemt hier apart contact over op met de betreffende eigenaren.

Verdere afvoer van regenwater op het park vindt plaats via slootjes en greppels. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het opschonen van deze waterafvoeren. Om duidelijk te maken voor iedereen hoe het werkt met de waterafvoer is het goed dit ook in het Groenplan te verwerken. Daarin staat dan ook welke sloten onderhouden en opgehouden moeten worden.

De huidige situatie geeft voor wat de waterafvoer betreft geen problemen, ook niet in een erg nat voorjaar zoals het afgelopen voorjaar (2024)

Uitwerking van dit streven in het transformatieplan

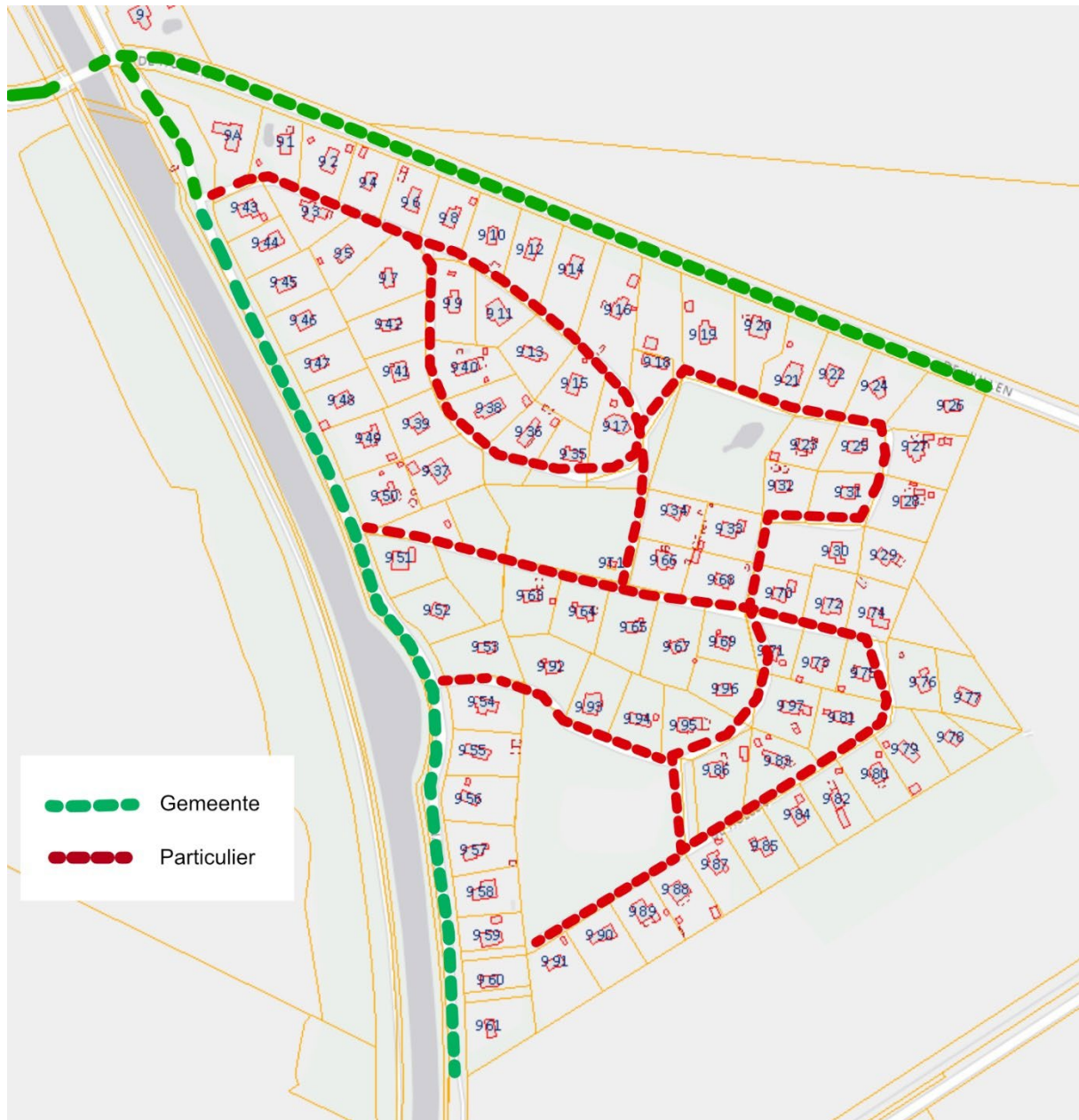
- Er is een Groenplan opgesteld in samenwerking met een gespecialiseerd jurist
- Dit groenplan wordt onderdeel van het omgevingsplan
- Het groenplan omschrijft de kaders voor het groen op de erven binnen het park
- Er is een apart Landschapsinpassingsplan opgesteld. Dit omschrijft de kaders voor de groene schil rond het park
- Dit landschapsinpassingsplan wordt ook onderdeel van het omgevingsplan
- Het groenplan bevat regels voor het minimaal in stand te houden kroonoppervlak op de percelen
- Het groenplan bevat aanwijzingen voor erfafscheiding, maximale verharding en aantal parkeerplaatsen

Thema 'Wegen'

Onder dit thema vallen de wegen van en naar het park, inclusief de binnenwegen en toegangswegen en toeritten.

Wat is er nu?

- De wegen om bungalowpark De Hullen heen zijn in eigendom van de gemeente.
- De wegen binnen het park zijn in eigendom van de eigenaren van de percelen waarover de weg loopt of in eigendom van de vereniging voor zover de weg over terreinen van de vereniging loopt.



De wegen zijn dus niet allemaal in bezit van de vereniging. De wegen in het park lopen als “buurwegen” over de percelen van de verschillende eigenaren, die zijn gebonden aan een erfdienstbaarheid met de verplichting tot goed onderhoud van de weg.

Het overgrote deel van de eigenaren op bungalowpark De Hullen heeft de onderhoudswerkzaamheden in handen gegeven aan de Vereniging bungalowpark De Hullen. De vereniging zorgt voor het onderhoud van de wegen en gemeenschappelijke groenpercelen op het park en heeft daarvoor werkafspraken gemaakt.

De toegankelijkheid en de bewegwijzering/vindbaarheid van de woningen in het park voor hulpdiensten en bezoekers wordt regelmatig door de vereniging gecontroleerd. De vindbaarheid is niet optimaal voor bijvoorbeeld pakketbezorgers.



De wegen op het park zijn gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk half-verhard.

Er is geen verlichting bij de wegen. Er zijn alleen drie lichtmasten bij de ingangen van het park langs de weg langs het kanaal. In de bovenstaande plattegrond is aangegeven wie het onderhoud van de weg verzorgt. De groene gedeeltes zijn in eigendom en onderhoud van de gemeente. In sommige koopcontracten van bungalows staat nog de verplichting dat de eigenaar ook bijdraagt aan het onderhoud van de weg langs het kanaal. Dit is nog een oude afspraak. Bij besluit van 4 februari 2004 heeft de gemeente het onderhoud van deze weg weer overgenomen.

De rode gedeeltes zijn in eigendom van particuliere eigenaren en worden onderhouden door de vereniging.

Wat is het streven?

Het streven is om een veilige weg die geschikt is voor de hulpdiensten te borgen

Uit het overleg zijn kaders gekomen waaraan de wegen moeten voldoen om te kunnen spreken van een veilige en adequate weg. Deze kaders zijn opgesteld vanuit de veiligheidsdiensten en zijn te vinden in de ‘handreiking bluswatervoorziening’. Deze handreiking geeft aan wat er nodig is voor de diverse hulpdiensten om goed hun werk te kunnen doen.

Je kunt het ook andersom zien: als de weg hier niet aan voldoet dan loopt de eigenaar van de weg het risico aansprakelijk te worden gesteld voor de gevolgen wanneer er niet goed hulpverlenend kan worden.

Of misschien nog wat duidelijker gezegd: als de brandweer klem komt te zitten op de weg die bij jouw perceel hoort, dan kan jij als eigenaar van dat stuk weg aansprakelijk gesteld worden voor de schade van het niet kunnen blussen van een andere woning!

Het is in het belang van de eigenaren, die verantwoordelijk zijn dat de weg voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden. Dat zijn (samengevat) de volgende eisen:

- Wegen met tweerichtingsverkeer moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (vrije doorgang)
- Wegen met eenrichtingsverkeer moeten minimaal 3,5 meter breed zijn (vrije doorgang)
- Wegen moeten minimaal over 3,25 meter breed zijn verhard
- Wegen moeten minimaal 4.20 meter vrije doorgang in de hoogte hebben
- Wegen moeten een asdruk van 11,5 ton kunnen dragen en een totaal voertuiggewicht van 30 ton
- Wegen moeten goede ontwatering hebben
- Doodlopende wegen mogen maximaal 40 meter lang zijn. Als ze langer zijn dan moeten ze als er een keermogelijkheid aan het einde is minimaal 4,5 meter breed zijn en zonder keermogelijkheid minimaal 5 meter breed zijn
- Om te voorkomen dat wegen geblokkeerd raken wordt daarbij de aanvullende eis gesteld dat er niet op de weg mag worden geparkeerd

Hierbij kunnen parken zelf kiezen of zij wensen de weg eenrichtingsverkeer te maken of tweerichtingsverkeer. Ook kunnen zij zelf kiezen voor het type verharding, mits het voldoet aan de voorgeschreven eisen voor asdruk.

Het streven is om te zorgen voor een toegankelijke, goed onderhouden weg die door middel van een meerjarenplan (onderhoudsplan en begroting) onderhouden wordt

Voorgesteld wordt om ervoor te zorgen dat de verharde gedeeltes worden verbeterd waar nodig en dat de half-verharde stukken ook half-verhard blijven. De werkgroep krijgt signalen dat eigenaren de half-verharding juist vinden passen bij de natuurlijke uitstraling van het park en niet het hele park verhard willen hebben.



Om aan de eisen te voldoen wordt in de volgende fase een wegenbeheersplan opgesteld door de werkgroep die zich met de wegen bezighoudt.

In dit wegenbeheersplan staat in hoeverre nu al wordt voldaan aan de bovenstaande eisen, welke knelpunten en aandachtspunten er zijn, hoe die worden aangepakt en wat de kosten daarvan zijn. De werkgroep is hiermee al vergevorderd.

Uitritten

Vanuit de gemeente is aangegeven dat er in verband met de verkeersveiligheid en ruimtelijke inpassing geen uitritten kunnen worden gerealiseerd die aansluiten op de weg De Hullen. De afgelopen jaren zijn hier wel enkele bruggetje en dammen ontstaan. De gemeente geeft aan dat deze niet vergund zijn en dat hier ook geen ruimte is om dit in het proces alsnog te legaliseren. Het park speelt in principe geen rol hierbij, dit is tussen de eigenaren van de betreffende percelen en de gemeente.

Verlichting

Ook voor wat de verlichting betreft stelt de werkgroep voor geen extra verlichting aan te brengen op het park. Juist de donkerte en de afwezigheid van lichtvervuiling wordt gezien als een aantrekkelijke factor bij het verblijven op het park.

Wel is aandacht gevraagd voor de verlichting bij het kruispunt van Kanaal Oostzijde met de weg De Hullen. Hierop is door de gemeente actie ondernomen buiten het transformatieproces om.

Toegang

Het eerste stuk vanaf de kruising met De Hullen langs Kanaal Oostzijde tot aan de postbussen van het park heeft aandacht nodig. Vanaf de kant van de gemeente wordt gekeken naar wanneer het onderhoud van dit stuk staat gepland en hoe dat binnen de transformatie past.

De afvalinzameling en de brievenbussen zijn ook aan vervanging toe. Dit zal worden gecombineerd met het vervangen van de afvalcontainers (zie verder bij onderdeel afval) en het updaten van het informatiebord. Deze staan gedeeltelijk op grond van de gemeente en gedeeltelijk op grond van het Waterschap. Dit is nooit echt geregeld en daarom zal dit bij de transformatie ook formeel geregeld worden.

Vindbaarheid

Onderdeel van het wegenbeheersplan zal een voorstel zijn om de vindbaarheid van adressen in het park te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld door de binnenwegen op het park aparte officiële namen te geven.

Samen de schouders eronder

Wanneer het park transformeert is dit een goed moment om ook de eigenaren opnieuw te betrekken bij het onderhoud van de wegen. De wegen worden gezamenlijk onderhouden vanuit de vereniging, maar niet iedereen is lid van de vereniging. Het zou mooi zijn als uiteindelijk toch bereikt kan worden dat iedereen (weer) lid is van de vereniging. Maar het is de vraag of dat ooit lukt en in de tussentijd moet de weg wel onderhouden worden. Daarom is het goed met elkaar af te spreken dat het onderhoud van de weg in ieder geval een gezamenlijke verantwoordelijkheid en actie is van alle eigenaren, los van het lidmaatschap van de vereniging, en hierover af te spreken hier gezamenlijk de schouders onder te zetten als onderdeel van de transformatie.

Uitwerking van dit streven in het transformatieplan

- Er is een wegenbeheersplan opgesteld voor het park, deze is als bijlage aan dit transformatieplan toegevoegd.
- Hiertoe is onderzoek gedaan naar de staat en de breedte van de weg op het park
- Hieruit is een overzicht van knelpunten gekomen
- Er is een plan van aanpak voor deze knelpunten gemaakt
- Er is een financieel plan van aanpak gemaakt
- De aanpassingen zijn in de tijd uitgezet
- De verdeling van verantwoordelijkheden tussen de vereniging en individuele eigenaren wordt via anterieure overeenkomsten geregeld. Eigenaren blijven zelf verantwoordelijk voor de weg op hun eigen perceel maar kunnen het onderhoud uitbesteden via de vereniging
- Er is besloten (op het verzoek van het park zelf) op dit moment geen wijziging aan straatnamen door te voeren
- Er komen bordjes bij de ingangen van de parkwegen om 'eigen weg' aan te duiden
- De onderstaande plattegrond geeft aan welke wegen één- en tweerichtingsverkeer zullen worden



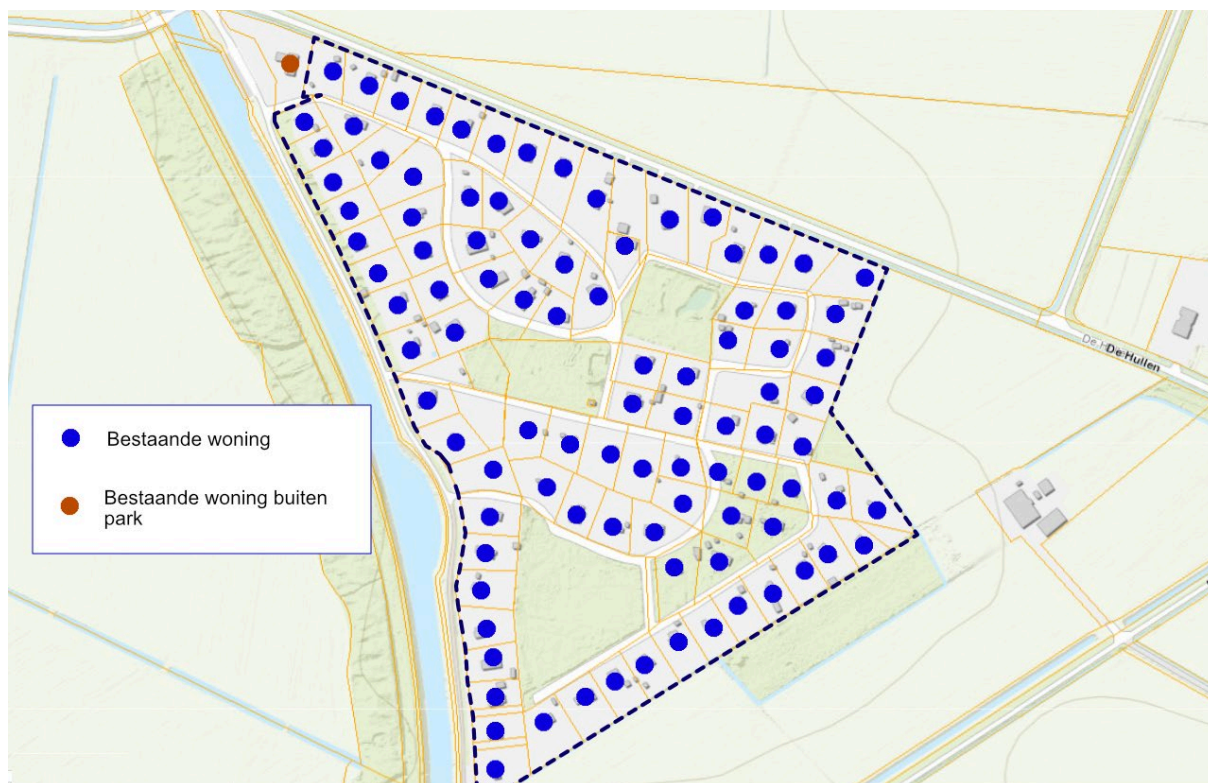
Thema 'Bebouwing'

Het thema bebouwing gaat over de bebouwingsmogelijkheden nu en straks. Zowel van de hoofdwoning, als van aan- en bijgebouwen. Daarbij wordt ook een stuk erfinrichting meegenomen.

Wat is er nu?

Er staan in het park 96 woningen met adres 9-1 tot 9-97 (één nummer ontbreekt). Daarbij staat net buiten het park in de punt van de kruising tussen de weg de Hullen en Kanaal Oostzijde ook nog adres 9a, die ook een recreatieve bestemming heeft.

Per perceel staat er 1 woning.



Onder de huidige recreatieve bestemming mogen recreatiewoningen gebouwd worden van ten hoogste 100m². Daarbij is een inpandige of vrijstaande aanbouw van maximaal 6 vierkante meter toegestaan.

Er is een grote verscheidenheid aan bouwvormen op het park. Gelijk daaraan wisselt ook de leeftijd en onderhoudsstaat van de woningen. De verscheidenheid draagt bij aan de bijzonderheid van de woonomgeving. Uit de Quicksan Transformatie de Hullen bleek dat het prettig wonen is op het park.

Wat is het streven?

Een permanente woonbestemming heeft ook extra mogelijkheden voor opslag/berging nodig. Daarnaast is het belangrijker dat bij een permanente woonbestemming auto's onder een carport kunnen staan. Dit helpt tegen groene aanslag en ander materiaal van bijvoorbeeld overhangende bomen, waardoor eigenaren meer geneigd zullen zijn het groen te laten staan. Tegelijkertijd is door het park aangegeven dat de bebouwing ook niet te massaal moet worden en dat vooral de rust, ruimte en groenheid van de omgeving belangrijk is.

Het streven is een woonfunctie met alle noodzakelijk faciliteiten te realiseren om er goed te kunnen wonen, zonder dat er onnodig veel bebouwing bij komt

Het voorstel is om het huidige aantal woningen aan te houden bij de transformatie. Dit betekent bijvoorbeeld dat de huidige natuurgebiedjes in de toekomst niet meer bebouwd kunnen worden en dat ze daarmee beschermd zijn. Dit zal ook richting de provincie worden aangegeven als onderdeel van de verplichte 'kwaliteitsimpuls'.

Bouwmogelijkheden

Hierbij zijn door de gemeente kaders voor bouwmogelijkheden voorgesteld. Deze zijn in de werkgroep besproken en worden door de werkgroep als passend gezien. Het voorstel:

	Huidig	Voorgesteld	Opmerkingen
Vrijstaande/geschakeld	Vrijstaand/geschakeld onder voorwaarden	Vrijstaand	Geschakelde woningen zijn niet wenselijk voor het open beeld
Onderlinge afstand	Min. 3m	Hoofdgebouw min. 3 meter van erfgrans tenzij die korter is bij vaststelling van het nieuwe omgevingsplan, aan- en bijgebouwen min. 1,5 meter van de erfgrans	
Max oppervlakte hoofdgebouw	100m ² inpandige bergingen	100m ² exclusief bergingen	Plus mogelijkheid van kleine positieve afwijking, met als doel om externe gevelisolatie aan te kunnen brengen
Oppervlak aan- en bijgebouwen	Max 6m ² vrijstaand	Max 60m ² totaal aan aan- en bijgebouwen exclusief carport	Deze aan- en bijgebouwen mogen niet voor bewoning gebruikt worden
Carport en andere overkappingen	Niet toegestaan	Max 30m ²	Carports mogen maximaal 1 vaste wand en een dak hebben en geschikt zijn qua indeling en toegangsroute om een voertuig te bevatten
Max bouwhoogte	8m	9m hoofdgebouw, 5 meter bij- en aanbouw, 3,5m carport	(l.v.m. nieuwe bouwbesluit verhoging huidige nokhoogte)
Max goothoogte	3m	3,5m hoofdgebouw, 3m bijgebouw en aanbouw	(l.v.m. nieuwe bouwbesluit verhoging goothoogte)
Minimale dakhelling	15 graden tenzij de bestaande situatie plat is	15 graden tenzij de bestaande situatie plat is	

	afgedekt, dan mag ook een eventuele uitbreiding plat dak hebben	afgedekt, dan mag ook een eventuele uitbreiding plat dak hebben	
Maximale dakhelling	60 graden	60 graden	

Uit de gesprekken is duidelijk geworden dat de gebruikelijke regelingen voor vergunningvrij bouwen zoals die bij woonbestemmingen worden gehanteerd niet wenselijk zijn voor bungalowpark De Hullen. De percelen op bungalowpark De Hullen zijn zo groot dat dit zou leiden tot teveel verstening en het groene karakter van het park teniet zou doen. Dit wordt dus uitgesloten in het omgevingsplan.

Uiterlijk en positie bouwwerken

Aan de ene kant is vrijheid op het park een groot goed. Aan de andere kant is het nodig excessen te voorkomen. Denk dan aan grote volledig betonnen bouwwerken of industriële stalen bouwwerken. De welstandsregels van de gemeente bieden hier wat aanknopingspunten, maar het is belangrijk dat het voor iedereen helder en begrijpelijk op een rijtje staat. Daarom is het voorstel een eenvoudig beeldkwaliteitsplan op te stellen wat voor iedereen begrijpelijk is. Wat we kunnen communiceren met iedere (nieuwe) eigenaar die plannen heeft voor zijn/haar perceel. In het beeldkwaliteitsplan worden de natuurlijke en landelijke waarden van het park benadrukt.

Voor wat betreft de positie op de kavel wordt voorgesteld niet op dit moment een harde lijn rond bestaande bouwwerken te zetten en de plaats van het hoofdgebouw niet te bevriezen, maar algemene regels op te stellen waarbij het hoofdgebouw en aanbouwen minimaal 3 meter afstand van andere percelen en van de weg moeten aanhouden.

Toegestaan gebruik

Het hoofdgebouw mag na transformatie natuurlijk voor permanente bewoning worden gebruikt. De aan- en bijgebouwen zijn bedoeld voor opslag van gereedschap en dergelijke. De grote, groene percelen op bungalowpark De Hullen vragen om heel wat gereedschap en een woonfunctie vraagt ook extra opslag. Maar de aan- en bijgebouwen mogen niet gebruikt worden voor bewoning. Het is dus niet zo dat met een aan- of bijgebouw het oppervlak van de woonfunctie kan worden vergroot.

Bedrijvigheid

De rust en groene omgeving worden als kernwaarden van het park gezien. Daarom wordt het aan huis exploiteren van een bedrijf wat geluid-, geur-, stof- of verkeershinder oplevert uitgesloten. Zou dit niet zo zijn dan zou iemand bijvoorbeeld een klusbedrijf aan huis kunnen beginnen met bijbehorende apparatuur. Of een taxibedrijf vanuit huis met bijbehorende voertuigen en verkeersbewegingen.

Voor bedrijven aan huis wordt voorgesteld de regeling aan te houden die in de rest van de gemeente in woonwijken ook wordt aangehouden. Dat wil zeggen dat bepaalde aan huis verbonden beroepen met een bescheiden impact op de omgeving wel mogelijk zijn. Denk aan architecten, accountants, makelaars en dergelijke. Het is wel belangrijk te kijken of in de standaard regeling nog aan huis gebonden beroepen staan die op bungalowpark De Hullen niet zouden passen, zoals bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk met bijbehorende frequentie van verkeersbewegingen.

B&B functie

Daarnaast wordt voorgesteld een bescheiden bed and breakfast functie wel mogelijk te maken. Dat wil zeggen dat maximaal 4 slaapplekken per woning kunnen worden ingezet als bed and breakfast, mits de woning wel daarbij permanent bewoond wordt. Dus geen verhuur zonder bewoning erbij (tenzij onder overgangsrecht). De b&b activiteiten moet binnen het woonoppervlak worden uitgevoerd.

Mantelzorgwoning

We hopen allemaal dat er goed voor ons gezorgd wanneer we dat nodig hebben. Hoewel het niet gewenst is dat kavels in het park opgedeeld worden in meerdere woningen, zouden we allemaal

hopen wel onderdak te kunnen bieden wanneer familie dat nodig blijkt te hebben. Het voorstel is daarom dit wel mogelijk te maken, maar dan onder voorwaarden:

- Het moet aantoonbaar gaan om familie van de eigenaar van het perceel
- Het moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor zorg of aankomende zorg van de personen die er gaan verblijven
- Het moet tijdelijk zijn en weer gestaakt/weggehaald worden wanneer de zorg is afgelopen

Bestaande illegale bebouwing

Het kan zijn dat er op dit moment al bebouwing aanwezig is die ook onder de nieuwe regels niet is toegestaan. De vraag is hoe hiermee om te gaan. Daarbij is de volgende afweging gemaakt tussen opties.

Optie 1: Legaliseren van alle bestaande overtredingen, maar nieuwe niet toestaan: dit zou ervoor zorgen dat eigenaren die het meeste overtreden op dit moment ook het meeste profijt daarvan hebben en blijvend meer mogen dan anderen. Dat zou niet rechtvaardig zijn.

Optie 2: Meteen handhaven van alle overtredingen: het is niet duidelijk hoeveel gevolgen dit op het park zou hebben. Het zou hoge kosten meebrengen om een bijgebouw bijvoorbeeld net een paar meter op te schuiven wanneer de nieuwe regels erom vragen. Het zou waarschijnlijk de sfeer in het park niet ten goede komen en weerstand tegen het proces opleveren.

Hierop is een derde optie geopperd die wordt voorgesteld over te nemen:

Voorstel: Handhaven bij nieuwe aanvragen: Dit is een afspraak met de gemeente dat in kaart wordt gebracht wat op elk perceel aanwezig is. Wanneer een eigenaar dan vervolgens veranderingen wil doorvoeren op het perceel en daarvoor een vergunning nodig heeft, dan is de voorwaarde aan de vergunningverlening dat de overige situatie van het perceel tegelijk met de vernieuwing in lijn wordt gebracht met de voorschriften. Dit is dan vaak ook een goed moment voor de eigenaar om dit uit te voeren. Dit is ook van toepassing op nieuwe eigenaren.

Nulmeting

Om het bovenstaande goed te kunnen regelen is het noodzakelijk een nulmeting uit te voeren. Daarbij wordt in kaart gebracht welke bebouwing nu aanwezig is op de percelen. Met de nulmeting is voor iedereen helder hoe de huidige situatie in het nieuwe omgevingsplan past. Er wordt op dit moment gekeken naar de mogelijkheid om dit bijvoorbeeld door studenten te laten uitvoeren zodat kosten bespaard kunnen worden.

Vernieuwing en verduurzaming

De regels bieden bij vernieuwing de mogelijkheid om te voldoen aan de nieuwe bouwregels zonder daarbij in te leveren op woonoppervlak. Dat is de reden dat de nokhoogte en goothoogte licht verhoogd zijn. Bij verduurzaming is niet gekozen voor een grotere voetafdruk, maar wordt erop ingezet dat bij isoleren van de buitenkant van de woning een kleine overschrijding van de maten mogelijk is.

Uitwerken van dit streven in het transformatieplan

- Het Park heeft een nulmeting uitgevoerd van de bestaande bebouwing op het park
- De voorgestelde regels zijn verwerkt in het ontwerp-omgevingsplan
- Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld wat onderdeel is gemaakt van het omgevingsplan

Thema: 'Bouwveiligheid' (Besluit bouwwerken leefomgeving/Bouwbesluit)

Dit gaat over de vraag of het veilig is de recreatiewoningen om te zetten naar permanente woningen.

Wat is er nu?

Over het algemeen zullen oorspronkelijk gebouwde recreatiewoningen voldoen aan de eisen van de bouwkwiteit die aan bestaande woningen worden gesteld. Het kan wel zijn dat er verbouwingen hebben plaatsgevonden in de loop van jaren. Het is belangrijk dat dit veilig is.

Wat is het streven?

Vereiste is dat na de transformatie alle woningen geschikt zijn om veilig in te wonen

De huizen moeten na transformatie voldoen aan de eisen voor woningen. Deze eisen staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bbl (het voormalige Bouwbesluit). Voor het streefbeeld is genoeg dat er afgesproken wordt dat een onderzoek gaat plaatsvinden, het is wel goed om daarbij ook een tijd af te spreken. De termijn voor het eraan voldoen moet ook nog besproken worden.

Voordat een woning kan worden getransformeerd moet duidelijk zijn dat die woning daarvoor geschikt is. Daarvoor is een inspectie nodig die de woning beoordeelt aan de richtlijnen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hiervoor kan een bedrijf worden ingehuurd, wat met een inspecteur één voor één de woningen inventariseert. De regels zijn niet hetzelfde als de regels voor nieuwbouw. Het zijn aparte regels voor bestaande bouwwerken. Uw woning hoeft dus niet ineens aan de nieuwste standaarden voor plafondhoogtes of duurzaamheid te voldoen.

Wanneer een woning toch niet voldoet wordt bij de transformatie een afspraak gemaakt over een termijn waarbinnen de gebreken moeten zijn hersteld. De uitkomsten van de inspectie worden gedeeld met de gemeente, die steekproeven zal uitvoeren na de termijn die voor herstel staat.

Sommige woningen zijn in het kader van eerdere gedoogbeschikkingen al gecontroleerd op bouwtechnische eisen. Als dit kan worden aangetoond is er geen nieuwe inspectie nodig.

Uitwerking van dit streven in het transformatieplan:

- Bij elke woning is een bouwtechnische keuring uitgevoerd
- De uitkomsten hiervan zijn bij de gemeente bekend
- Via de overeenkomst die voor de transformatie wordt vastgesteld met de eigenaren zeggen eigenaren toe de noodzakelijke aanpassingen binnen een termijn te doen

Thema: 'Afvalinzameling'

Afvalinzameling is anders voor woonomgevingen dan voor recreatieparken.

Wat is er nu?



Op dit moment wordt al het huishoudelijk afval bedrijfsmatig ingezameld. Hiervoor staat een grote stalen rolcontainer bij de ingang van het park achter een scherm. Afval wordt niet gescheiden ingezameld. De rolcontainer wordt regelmatig vervangen door een lege container op kosten van de gemeente.

Grof groen afval (takken en snoeiafval) worden wel apart ingezameld op de zogenaamde takkenberg. Deze wordt regelmatig verwijderd door de gemeente op kosten van de gemeente.

Wat is het streven?

Het streven is naar scheiding van afval toe te werken en een nette aanblik te verzorgen, zonder dat elke week een vuilniswagen over het park rijdt

Het park en de gemeente hebben hier verschillende uitgangspunten die bij elkaar gebracht moesten worden. De gemeente wil zoveel mogelijk naar standaard situaties toe. Dit betekent dat elke woning drie minicontainers (kliko) zou krijgen voor restafval, gft-afval en pmd-afval (plastic, metaal en drankverpakkingen). Dit zou betekenen dat regelmatig een vuilniswagen over het park rijdt.

Het park wil graag voorkomen dat de vuilniswagens over het park moeten rijden.

Als alternatieve oplossing wordt daarbij voorgesteld dat op de plaats waar nu de rolcontainer staat één of meerdere ondergrondse containers worden gerealiseerd voor restafval. Hoe het gft-afval en pmd-afval dan ook gescheiden kunnen worden wordt nog uitgezocht. In de gemeente wordt dit afval niet in ondergrondse containers ingezameld, maar misschien is het te regelen dat hier losse containers bij de ondergrondse containers komen te staan die door een normale vuilniswagen kunnen worden gelost.

De postbussen en containers staan op grond van de gemeente en het Waterschap. Hierover worden in het transformatie afspraken gemaakt zodat dit allemaal goed geregeld en geborgd is.

De takkenberg kan blijven bestaan, maar deze zou dan op kosten van het park moeten worden verwerkt. De gemeente voert ook in andere woonwijken geen grof groenafval af. Het verzamelen op de takkenberg kan wel voor (groene) voordelen zorgen. Eventueel kan daarbij ervoor worden gekozen voor versnippering, waarbij de snippers weer kunnen worden ingezet in de tuinen op het park.

Uitwerking in het transformatieplan

- **Er is afgesproken dat er drie ondergrondse containers aan het begin van het park komen. Eventueel kan het park er ook nog voor kiezen om individuele rolcontainers per woning toe te passen**
- **De kosten hiervoor bedragen € 20.000,- exclusief BTW die de eigenaren aan de gemeente betalen**
- **De regeling van de takkenberg wordt door de vereniging overgenomen**
- **Er worden afspraken met de gemeente en het waterschap gemaakt over de grond waarop de brievenbussen staan**

Kwaliteitsimpuls

Vanuit de Provincie (Provinciale omgevingsverordening artikel 3.22) worden ook voorwaarden gesteld voor transformatie. Eén van die voorwaarden is dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat.

Wat is er nu?

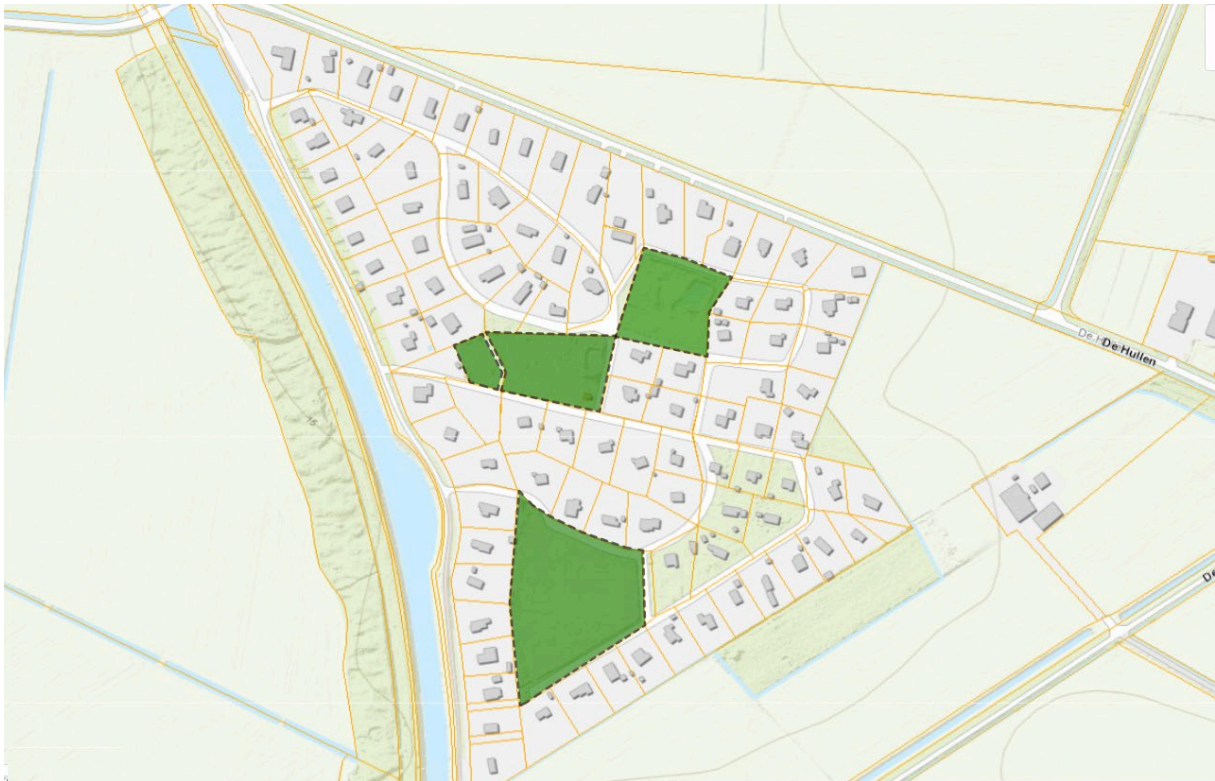
De vereniging heeft nu een viertal percelen in bezit. Deze hebben dezelfde recreatiebestemming als de percelen met een recreatiewoning. Dit gaat om de onder 'Groen' aangegeven stukken 'De Bunder', 'De Vledders' en 'De Dobbe', waarbij het vierde perceel aan 'De Vledders' grenst.



Wat is het streven?

Het streven is de natuurgebiedjes in het park te borgen als natuur en dit in te zetten als landschappelijke meerwaarde bij de transformatie

Bij bungalowpark De Hullen worden de percelen die in gezamenlijk eigendom van de vereniging zijn omgezet van recreatiebestemming naar een natuur-/bosbestemming. Daarmee worden de bouwmogelijkheden op die percelen ingeleverd voor de borging van het groen en de natuur ter plekke. Dit is in totaal 2,1 hectare gebied. Dit vertegenwoordigt daarmee ook een aanzienlijk economische waarde die wordt ingeleverd om de structuur, het groen en het karakter van het gebied te beschermen.



Uitwerking in het transformatieplan

- De groene gebieden zijn als 'groen' in het omgevingsplan verwerkt

Wel of niet meedoen?

Eigenaren van bungalowpark De Hullen hoeven niet mee te doen wanneer ze dat niet willen. Er is een optie om de bestemming van het perceel op de recreatieve bestemming te houden.

Met alle uitgangspunten van dit streefbeeld in het achterhoofd lijken de voordelen van het meedoen met transformatie te overheersen. Toch kan iedere eigenaar eigen afwegingen hebben en kunnen er omstandigheden en afwegingen zijn die voor anderen niet zichtbaar zijn, waardoor transformatie toch niet wenselijk is. Daarom is ervoor gekozen de mogelijkheid toch te bieden om niet mee te doen.

Wanneer een eigenaar kiest om mee te doen:

- Dan wordt de woning omgezet naar een woonfunctie voor permanente bewoning;
- Dan geeft dit het recht op bouwmogelijkheden zoals in dit streefbeeld omschreven;
- Dan mag de woning dus worden gebruikt voor permanente bewoning, zowel eigen bewoning als (reguliere) verhuur;
- Dan verdwijnt de recreatieve functie;
- Wanneer de woning nu recreatief gebruikt wordt, dan kan dit gebruik worden voortgezet voor zolang als het niet meer dan een jaar lang wordt onderbroken (overgangsrecht). Dit geldt ook voor eventuele nieuwe eigenaren wanneer zij het recreatieve gebruik voortzetten;
- Dan kan de woning qua overdrachtsbelasting onder het lage tarief vallen, wat gunstig is bij verkoop;
- Dan kan bij verkoop een koper er een hypotheek voor afsluiten (iets wat veel lastiger is voor een recreatiewoning);

Wanneer een eigenaar kiest om niet mee te doen:

- Dan blijft de recreatieve functie ongewijzigd, met dezelfde rechten als nu;
- Dan blijven dezelfde bouwmogelijkheden als nu, met als kanttekening dat er wel gemeentebreed wordt gekeken naar beperking van bouwmogelijkheden bij recreatieve functies;
- Dan mag de woning niet meer worden gebruikt voor permanente bewoning, hierop kan gehandhaafd worden. Het is mogelijk dat daarbij ook eerder verleende persoonsgebonden beschikkingen worden ingetrokken.
- Dan kan de woning later alsnog getransformeerd worden naar een woonfunctie, maar dit proces zal kostbaarder zijn dan nu meedoen. Daarbij kunnen eventueel ook de kaders rond verevening veranderd zijn. Het kan zijn dat na de beperking van de bouwmogelijkheden alsnog verevening wordt ingesteld.

Dit levert de volgende gevolgen op:

Huidig gebruik	Gevolgen niet meedoen met transformatie	Gevolgen wel meedoen met transformatie
De woning wordt nu recreatief gebruikt	- Geen gevolgen, gebruik kan worden voortgezet. - Er kan echter niet (meer) overgeschakeld worden naar permanente bewoning zonder afzonderlijke kostbare ruimtelijke procedure.	- Gebruik mag worden voortgezet onder overgangsrecht - Er kan ook overgeschakeld worden op permanente bewoning zonder procedure - De bouwmogelijkheden worden veranderd naar de bouwmogelijkheden horend bij een woonfunctie - De woning wordt (naar verwachting) makkelijker verkoopbaar o.a. door lagere

		overdrachtsbelasting en betere hypotheekmogelijkheden
De woning wordt nu gebruikt voor permanente bewoning	- De woning wordt illegaal bewoond - Er kan gehandhaafd worden door de gemeente, dit geldt mogelijk ook voor eigenaren met een persoonsgebonden beschikking - De woning is (naar verwachting) minder makkelijk te verkopen	- Het gebruik wordt gelegaliseerd - De bouwmogelijkheden worden veranderd naar de bouwmogelijkheden horend bij een woonfunctie - De woning wordt (naar verwachting) makkelijker verkoopbaar o.a. door lagere overdrachtsbelasting en betere hypotheekmogelijkheden

Overgangsrecht en (gedoog)beschikkingen

Er zijn twee soorten gebruik die in strijd zijn met de gegeven functie, maar die toch kunnen worden voortgezet.

Gedoogbeschikking

Bij een (gedoog)beschikking gaat het bewoners die hier al woonden vóór 2003. Hiervoor is ooit een uitzondering bedacht. Deze kunnen dus permanent wonen op een recreatief perceel. Dit onder specifieke voorwaarden:

- Een gedoogbeschikking is niet permanent. De beschikking kan worden ingetrokken en biedt mogelijk geen bescherming tegen een verzoek om handhaving.
- Een gedoogbeschikking is in dit geval persoonsgebonden. Bij verkoop, verhuizen of overlijden kan niemand de beschikking overnemen. Het biedt huisgenoten en erfgenamen dus geen zekerheid

Gedoogbeschikkingen worden niet meer uitgegeven. Het kleine aantal eigenaren met een gedoogbeschikking wordt dus vanzelf kleiner.

Overgangsrecht

Bij gebruik onder overgangsrecht gaat het om gebruik dat legaal was voordat de functie/bestemming van het perceel wijzigde. Het mag dan worden voortgezet zolang het niet onderbroken wordt. De voorwaarden van overgangsrecht:

- Overgangsrecht is permanent totdat het gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken
- Overgangsrecht is objectgebonden. Dat wil zeggen dat het aan de woning vastzit. Een wisseling van eigenaar of huurder is dus niet van invloed op het toegestane gebruik.

Er is nu nog geen sprake van overgangsrecht op het park. Na de transformatie kan dit wel ontstaan wanneer recreatieve gebruikers wel meedoen met transformatie, maar de woning recreatief blijven gebruiken.

Het is belangrijk de verschillen tussen gedoogbeschikkingen en overgangsrecht helder te onderscheiden.

Uitwerking in het transformatieplan

- **Eigenaren hebben de keuze gekregen wel of niet mee te transformeren. 91 van de 96 eigenaren hebben gekozen om mee te doen.**
- **De vijf eigenaren die niet meedoen behouden hun huidige rechten**

Financiële scan

Voor eigenaren zijn er financiële consequenties aan de transformatie. Deze kunnen we scheiden in vaste kosten en eenmalige kosten.

Vaste kosten

- Rioolheffing: deze blijft gelijk
- Afvalstoffenheffing: voor recreatiewoningen wordt automatisch de maximale afvalstoffenheffing aangehouden voor drie- of meerpersoons huishoudens. Na transformatie gaan eigenaren die met minder dan drie personen wonen er enkele tientjes per jaar op vooruit
- OZB: de hoogte van de onroerendezaakbelasting wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde. Deze waarde wordt vastgesteld aan de hand van transacties van soortgelijk onroerend goed. Het is niet te voorspellen hoe de waarde van onroerend goed zich zal ontwikkelen na transformatie. De praktijk zal moeten uitwijzen of de waarde van recreatiewoningen ten opzichte van permanente woningen zal stijgen of dalen of gelijk zal blijven ten opzichte van elkaar. De OZB is op dit moment 0,1042% van de waarde. Dat betekent dat wanneer een woning met 10.000 euro stijgt in waarde, dit per jaar € 10,42 extra belasting kost. En andersom natuurlijk.
- Onderhoud wegen: uit het nog op te stellen wegenbeheersplan zal blijken of de huidige jaarlijkse kosten gelijk blijven of eventueel zullen stijgen/dalen. Deze kosten zullen verspreid worden over alle eigenaren, dus ook de eigenaren die niet meedoen met transformatie. Iedereen heeft immers baat bij goede wegen en de eisen die daaraan gesteld worden gelden ook voor recreatiewoningen. Individuele keuzes om wel of niet mee te doen met de transformatie heeft in dat opzicht geen invloed op de jaarlijkse kosten.
- Onderhoud groen: uit het op te stellen groenplan blijkt of er veranderingen zullen zijn ten opzichte van de huidige jaarlijkse kosten van het groen. Deze kosten zullen verspreid worden over alle eigenaren, dus ook de eigenaren die niet meedoen met transformatie. Iedereen heeft immers baat bij de verzorging van het gemeenschappelijk groen. Het wel of niet meedoen met transformatie heeft in dat opzicht geen financiële gevolgen voor de vaste kosten.

Eenmalige transformatiekosten

Deze kosten komen eenmalig kijken bij de transformatie. Het zijn de kosten die de transformatie mogelijk maken.

Verevening

In de meeste gemeentes wordt 'verevening' toegepast. Hierbij vraagt de gemeente een bijdrage uit de waardeverhoging van het perceel om op andere plekken in de gemeente het verlies van recreatieve mogelijkheden te compenseren.

In Midden-Drenthe is besloten geen verevening toe te passen. De bouw mogelijkheden op een recreatief perceel in Midden-Drenthe zijn uitgebreider dan die in andere gemeentes. Daardoor wordt verwacht dat de waarde van percelen gemiddeld niet zullen stijgen. Doordat er geen sprake is van een waardeverhoging, wordt ook het instrument verevening niet toegepast. Dit is een voordeel voor eigenaren in Midden-Drenthe. In andere gemeentes kost de transformatie de eigenaar van een vakantiewoning enkele duizenden tot enkele tienduizenden euro's. Er wordt wel verwacht dat de uitgebreidere bouw mogelijkheden in Midden-Drenthe op termijn zullen worden beperkt. Het kan zijn dat op een latere datum de gemeenteraad dan alsnog voor verevening zal kiezen. Om deze reden is het belangrijk dat de vaart in het proces blijft.

Transformatiekosten

Elke fase van de transformatie brengt eigen kosten met zich mee.

Wanneer dit streefbeeld door een voldoende groot aantal eigenaren wordt onderschreven (deelname van tenminste 2/3 van de eigenaren aan de transformatie) gaan de kosten uit fase 3 lopen. Deze kosten worden verdeeld over de deelnemende eigenaren.

Fase 3 gezamenlijke kosten	
Administratiekantoor	€ 1.500,00
Voortoets	€ 5.500,00
Passende beoordeling	€ -
Plan-MER	€ -
Geurhinder onderzoek	€ -
Geluidhinder onderzoek	€ 3.500,00
Onderzoek spuitzone	€ -
Planschaderisico-onderzoek	€ 5.000,00
Groenplan	€ -
Wegenbeheerplan	€ -
Beeldkwaliteitsplan	€ 7.500,00
Ruimtelijk adviesbureau	€ 15.000,00
Opstellen anterieure overeenkomsten	€ -
Subtotaal fase 3	€ 38.000,00
Onvoorziene kosten	€ 5.000,00
Totaal fase 3 gezamenlijk	€ 43.000,00
Fase 3 individuele kosten	
Bouwbesluit onderzoek per woning	€ 400,00

Dit is de eerste inschatting van kosten. Het kan zijn dat deze kosten nog wijzigen. Om bijvoorbeeld een goede offerte van een ruimtelijk adviesbureau te krijgen is het noodzakelijk dat eerst het streefbeeld concreet is. Vervolgens zal ook het ruimtelijk adviesbureau aangeven wat het bureau noodzakelijk vindt aan onderbouwingen.

Een paar zaken uitgelicht:

- Voortoets/passende beoordeling/Plan-MER gaat allemaal over eventuele natuuronderzoeken die wel of niet noodzakelijk zijn. In het meest gunstige geval wijst een eenvoudige scan aan dat er geen risico van transformatie is voor natuurgebieden in de omgeving. Dan kunnen de kosten meevallen. In het meest uitgebreide geval moeten er uitgebreide onderzoeken gedaan worden. Dan kunnen de kosten hoger oplopen. De eenvoudige scan is de voortoets.
- Geurhinder/Geluidhinder/spuitzones gaan allemaal over gevolgen van transformatie voor nabijgelegen bestemmingen. Ook dit wordt gescand. Er is ingeschat hoeveel kosten dit met zich meebrengt.
- Het onderzoek Bbl/bouwbesluit gaat per woning (de totale kosten zijn dus ook afhankelijk van het aantal deelnemers). Elke woning zal naar eerste inschatting 400 euro kosten om te zien of de woning aan alle regels van bouwveiligheid voldoet.
- Planschaderisicoonderzoek of tegenwoordig: nadeelcompensatierisicoonderzoek wil zeggen dat onderzocht wordt of transformatie een waardedaling van niet-transformerende percelen tot gevolg heeft, of voor omringende bestemmingen gevolgen heeft voor de waarde. Dit moet goed onderzocht worden om bij het transformatieplan met een goed onderbouwde afdekking hiervan te komen.
- De plannen voor wegen en groen worden in eerste instantie door de werkgroepen uit het park zelf opgezet. Het kan zijn dat er op een latere datum externe expertise moet worden ingehuurd om de

plannen verder te professionaliseren. Op dit moment wordt ervan uitgegaan dat de werkgroepen zelf in staat zijn met goede plannen te komen.

- Beeldkwaliteitsplan en het ruimtelijke adviesbureau zijn twee posten die onvermijdelijk zijn. Hiervoor zijn gedegen bureaus nodig die weten wat ze doen.

- Opstellen van de anterieure overeenkomsten houdt in dat de gemeente met iedere eigenaar en met het park op papier zet wat de afspraken zijn en dat iedere partij zich daaraan verbindt. Voorlopig lijken hier geen kosten aan te zitten.

Dekking van de kosten

Omdat Vereniging bungalowpark De Hullen geen verplichte basis heeft en alleen reserves opbouwt voor onderhoud van de wegen zijn er geen reserves die voor de transformatiekosten aangewend kunnen worden. Hoewel niet alle eigenaren lid zijn van de vereniging biedt de vereniging wel aan voor alle eigenaren waar nodig de uitvoering van de financiële zaken voor het transformatieproces te regelen.

Voor de uitvoering van de transformatie zal een apart rekeningnummer worden geopend. Iedere deelnemende eigenaar wordt gevraagd daarop de kosten van de transformatie te voldoen voordat het proces wordt ingezet. De administratie van de geïnde en uitgegeven bedragen zal via een administratiebureau gebeuren.

Om die reden wordt er bij het stemmen over het streefbeeld meteen gevraagd in te stemmen met de te maken kosten. Wanneer minimaal 2/3 van de eigenaren ermee instemt en de transformatie wil doorzetten worden de kosten van fase 3 over de eigenaren die zich aanmelden verdeeld. Zodra de bijbehorende bedragen op de rekening zijn ontvangen kunnen de bijbehorende uitgaven worden gedaan.

Rekenvoorbeeld: wanneer de eigenaren van 80 percelen meedoen met de transformatie komt het bedrag per perceel op:

€ 400,- voor de keuring

€ 537,50 voor de overige transformatiekosten (€ 43.000, -/80 percelen)

Totaal: € 937,50 per perceel voor fase 3 excl. BTW (€ 1.134,38 incl. BTW)

Deze kosten zijn gebaseerd op de beste schatting die wij op dit moment kunnen maken. Wanneer blijkt dat de kosten hoger uitvallen dan nu gedacht zal de eigenaren worden gevraagd bij te storten om het proces voort te kunnen zetten. Wanneer de kosten lager uitvallen zal het overblijvende bedrag worden gereserveerd voor de volgende fase.

Deze administratie zal bijgehouden worden door een onafhankelijk administratiekantoor.

Uitwerking van het streven in het transformatieplan

- Bij de eigenaren is tot nu toe een bedrag voor de derde fase in rekening gebracht
- Hiermee is zoals het er nu uitziet voldoende in kas voor de huidige fase.
- Inkomsten en uitgaven lopen via een administratiekantoor

Kosten bij de volgende fase

Nadat het transformatieplan is opgesteld en het omgevingsplan is gewijzigd komen nog de kosten van het daadwerkelijk uitvoeren van afgesproken aanpassingen.

Fase 4 gezamenlijke kosten		Wie betaalt dit?
Meerwerk ruimtelijk advies zienswijzen	Nader te bepalen (relatief bescheiden)	Deelnemers aan transformatie
Meerwerk ruimtelijk advies	Nader te bepalen (relatief bescheiden)	Deelnemers aan transformatie
Uitvoering maatregelen wegenbeheersplan	€ 250,- eenmalig, en verhoging jaarlijkse contributie met € 25,- per jaar	Alle eigenaren
Uitvoering wijziging straatnamen en bebording	Zit bij de verhoging van de contributie in	Alle eigenaren
Uitvoering maatregelen groenplan	Zit bij de verhoging van de contributie in	Alle eigenaren
Uitvoering afspraken afvalinzameling	€ 20.000,-	Alle eigenaren
Totaal fase 4 gezamenlijk		
Fase 4 individuele kosten		
Uitvoering eventuele maatregelen bouwbesluit	Per woning verschillend	Deelnemers individueel
Uitvoering eventuele maatregelen geluidsoverlast	Niet van toepassing bij de Hullen	Nvt
Uitvoering maatregelen erfinrichting	Niet van toepassing bij de Hullen	Nvt

Meerwerk ruimtelijk advies: Het kan zijn dat er juridische procedures worden aangespannen tegen de wijziging van het omgevingsplan. In principe voert de gemeente die procedures. De kosten voor de gehele eventuele juridische procedure zijn dan ook voor de gemeente en niet voor het park.

Het kan wel zo zijn dat de transformerende eigenaren daarbij ook vanuit het park input willen geven, bijvoorbeeld met behulp van het ruimtelijk adviesbureau. Dit levert dan kosten op die nu nog niet te voorzien zijn. Deze kosten zullen relatief bescheiden zijn omdat het alleen gaat om wat extra input en niet om het voeren van een juridische procedures. Natuurlijk wordt gehoopt dat alles in goed overleg zonder juridische procedures wordt afgehandeld.

Uitvoering maatregelen Bbl/Bouwbesluit: dit zal verschillen per woning en is voor iedere eigenaar zelf om aan te voldoen.

Geluid/erfinrichting/natuurcompensatie: op dit moment lijken deze posten niet van toepassing te zijn op bungalowpark De Hullen.

Uitvoering wegenbeheersplan en uitvoering straatnamen/borden: aanpassingen aan de wegen om ze te laten voldoen aan de eisen en bewegwijzering. Dit wordt verwerkt in een meerjarenonderhoudsplan.

Uitvoering groenplan: kosten voor het herstel van de groene schil en onderhoud van de collectieve groenelementen. Dit wordt verwerkt in een meerjarenonderhoudsplan

Uitvoering afspraken afvalinzameling: kosten voor de aanleg van ondergrondse containers

Bijlage 1 Wegenbeheersplan

Bospark De Hullen

Kanaal Oostzijde 9-97, 9419TJ Drijber

HANDBOEK WEGENBEHEER

waarin opgenomen Aanpak Knelpunten

INHOUD

Inleiding	blz.
– Vooraf	1
– Uitgangspunten	1
– Vakken Wegbeheer	1
– Plattegrond Bospark De Hullen met wegvakken	3
Deel I – Wegenbeheer: vaste onderdelen	4
– Algemeen wegenbeheer	5
– Verkeersregels	5
– Veiligheid	6
– Entree en Bereikbaarheid	6
– Financiering van het wegenonderhoud	7
Deel II – Wegenbeheer: jaarplannen wegvakken	8
– Jaarplan Entree	9
– Jaarplan Weg langs het kanaal huisjes 43 t/m 61	10
– Jaarplan Binnenweg langs huisjes 1 t/m 18 en 35 t/m 42	11
– Jaarplan Binnenweg langs huisjes 19 t/m 34 en 66 en 68	16
– Jaarplan Binnenweg langs huisjes 62 t/m 69 en 92 t/m 97	21
– Jaarplan Binnenweg langs huisjes 71 t/m 91	24

INLEIDING

Vooraf

Bospark De Hullen wordt een bospark.

Bij een woonwijk is de gemeente eigenaar van de wegen en kan daarmee bepalen hoe die wegen er uit moeten zien. Bij ons bospark zijn de wegen van de bewoners en bepalen de bewoners hoe de wegen er uit moeten zien. De bewoners zullen zich daarbij, zeker wat de wegen betreft, houden aan de voorschriften van brandweer en andere hulpverleners

Door die verandering in een bospark is het nodig om de afspraken over het beheer van de wegen en alles wat daarmee samenhangt vast te leggen. Daarvoor is dit **HANDBOEK WEGENBEHEER** opgesteld. De binnenwegen van het park moeten ook in de toekomst toegankelijk, vrij en veilig zijn en de natuurlijke uitstraling hebben die past bij het groene karakter van het park.

Het Handboek Wegenbeheer gaat uiteraard over het onderhouden van onze binnenwegen. Maar het gaat óók over: Verkeersregels, Veiligheid, Entree, Bereikbaarheid en Financiering Wegenonderhoud.

Het handboek voor het wegenbeheer bestaat uit twee delen:

Deel I legt de vaste afspraken vast; deze veranderen nauwelijks in de tijd.

Deel II bevat de jaarplannen van de wegvakken; deze worden periodiek geactualiseerd

In verband met de overgang naar permanent wonen op het bospark heeft de veiligheidsregio samen met het Bestuur en de Gemeente een rondgang op het park gemaakt en de staat van de wegen geïnspecteerd vanuit het oogpunt van veiligheid en bereikbaarheid voor ambulances en brandweerauto's. Van de inspectie is een beeldverslag gemaakt. Aangetekend is op welke punten knelpunten bestaan en hoe daarop moet worden ingegrepen. De afspraken voor het wegnemen van deze knelpunten bij de wegen maakt onderdeel uit van het handboek. Dit komt terug in Deel II van dit Handboek Wegen.

Het Handboek Wegenbeheer is goedgekeurd door de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging waarvoor ook niet-leden en huurders waren uitgenodigd.

Uitgangspunten

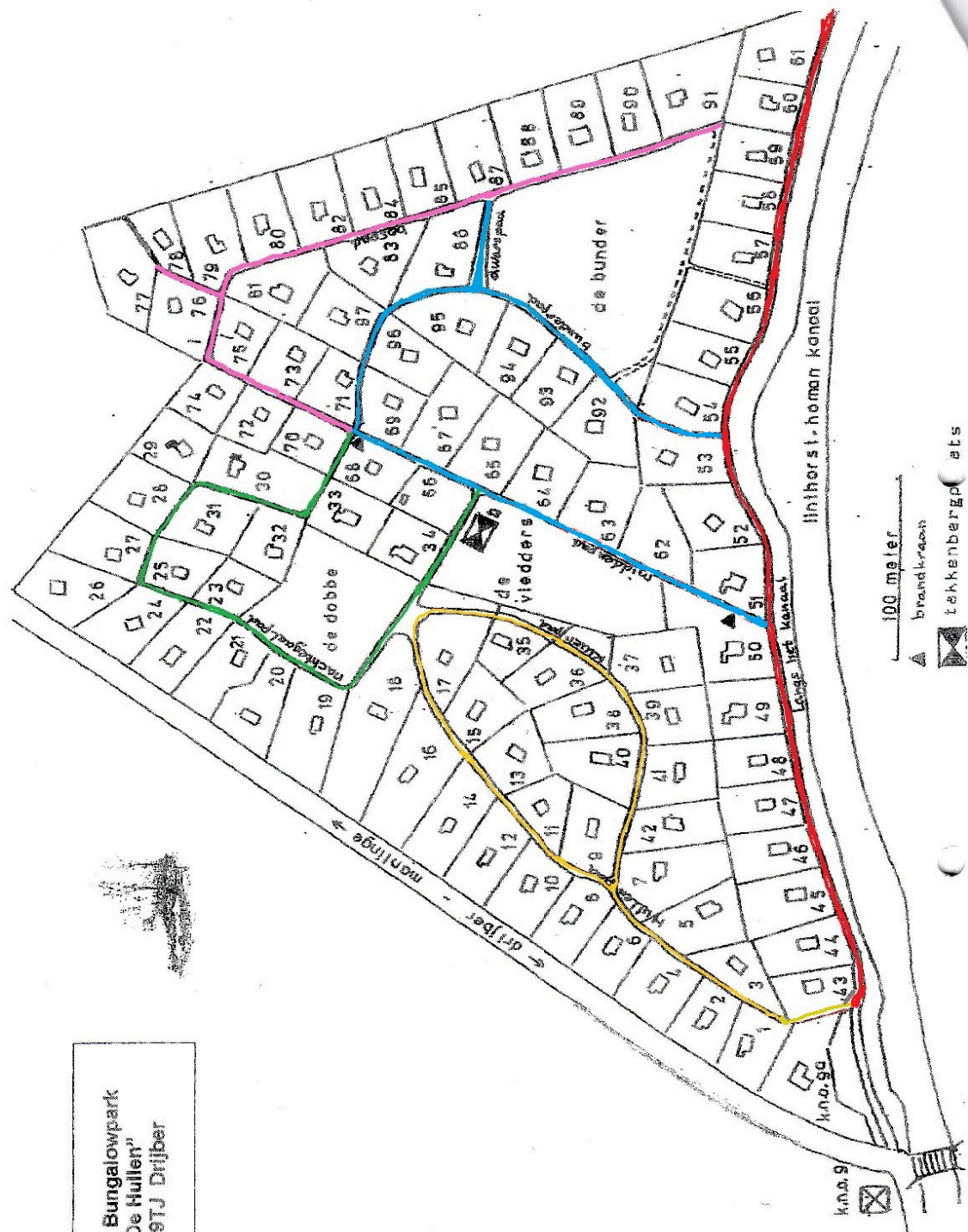
- Het park (inclusief de binnenwegen) is particulier terrein. Ook de binnenwegen zijn privé eigendom. De percelen lopen door tot halverwege de weg.
- Het stukje weg naar het park als ook de weg langs het kanaal zijn eigendom van de gemeente Midden-Drenthe.
- De wegen op het park zijn eigen wegen. Op deze wegen worden dezelfde regels gehanteerd als op een woonerf.

Vakken wegenbeheer

Om het beheer uitvoerbaar te houden, worden de wegen ingedeeld in de volgende wegvakken:

- A. Entree
- B. Weg langs het kanaal inclusief de asfalt opritten: huisjes 43 t/m 61 en 62 en 63
- C. Binnenweg langs huisjes 1 t/m 18 en 35 t/m 42
- D. Binnenweg langs huisjes 19 t/m 34 en deels 66 en 68
- E. Binnenweg langs huisjes 62 t/m 69 en 92 t/m 97
- F. Binnenweg langs huisjes 71 t/m 91

Plattegrond Bospark De Hullen met wegvakken



VvE Bungalowpark
"De Hullen"
9419TJ Drijber

DEEL I – Wegenbeheer: vaste onderdelen

IA - Algemeen wegenbeheer	blz. 4
IB - Verkeersregels	4
IC - Veiligheid	5
ID - Bereikbaarheid.....	6
IE - Financiering van het wegenonderhoud.....	6

IA - Algemeen wegenbeheer

Uitgangspunt is het particulier eigendom van de binnenwegen. Dat houdt in dat het onderhoud wordt uitgevoerd ten behoeve van de eigenaar. Deze blijft verantwoordelijk voor de vrije doorgang en goede staat van zijn wegdeel.

Voor het onderhoud van de binnenwegen blijft de eigenaar van het perceel daarom te allen tijde aanspreekbaar en zal deze ook betrokken worden bij het onderhouden van de weg.

Het onderhoud van de binnenwegen wordt aangestuurd door een werkgroep van parkbewoners.

Deze “Werkgroep Wegenbeheer” wordt aangewezen door de ALV.

Het regulier onderhoud aan de wegen wordt uitgevoerd door Klaas Strijker in nauwe afstemming met de werkgroep.

Voor het onderhoud van de wegen is het van belang dat regenwater weg kan. Anders zuigt de weg zich vol en verliest deze zijn structuur.

De wegen sluiten aan op de tuinen. Die aansluiting moet zodanig zijn dat het afschot van de wegen niet wordt geblokkeerd; regenwater moet kunnen wegvloeien. Het is een aandachtspunt voor alle eigenaren om hiervoor te zorgen en ook regelmatig zelf te controleren. Bij de schouw van een wegvak zal de Werkgroep Wegenbeheer hier nadrukkelijk naar kijken.

Belangrijk voor de afwatering zijn ook de greppels die op diverse plaatsen langs de wegen liggen. Ook hiervoor ligt de primaire verantwoordelijkheid bij de eigenaren. De Werkgroep Wegenbeheer zal jaarlijks een schouw uitvoeren van de greppels op het park.

De wegen zijn ingedeeld in wegvakken. Voor elke wegvak wordt een **jaarplan** opgesteld en afgestemd met de eigenaren c.q. bewoners aan het desbetreffende wegvak.

Periodiek (1x per 5 jaar) wordt het jaarplan van een wegvak geactualiseerd.

- Schouw: In afstemming met de eigenaars c.q. bewoners voert de werkgroep een schouw uit van het desbetreffende wegvak. De bewoners kunnen eventuele gebreken en aandachtspunten opgeven.
- Jaarplan: concreet wordt aangetekend
 - waar / welke verbeteringen van het wegvak moeten worden doorgevoerd;
 - hoe het regulier wegonderhoud voor de komende jaren moet worden uitgevoerd;
 - of groot onderhoud nodig is en zo ja, waar moet dat groot onderhoud uit bestaan;
 - of wordt aanbevolen om het wegvak geheel of gedeeltelijk te bestraten;
 - wat er van de bewoners wordt verwacht;
 - welke kosten moeten worden geraamd.

De werkgroep Wegenbeheer stelt jaarlijks een begroting op die wordt geïntegreerd in de begroting van de vereniging.

IB - Verkeersregels

Op het park gelden dezelfde verkeersregels als op een woonerf.

Op een (woon)erf gelden speciale verkeersregels volgens het ‘Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990’ (paragraaf 17 ‘erven’). Het komt erop neer dat het (woon)erf een verblijfsgebied is waar rijverkeer te gast is.

Samengevat en toegepast voor het bospark zijn de verkeersregels:

- Voetgangers en fietsers mogen de binnenwegen over de volle breedte gebruiken.
- Bestuurders mogen binnen een erf niet sneller rijden dan 15 km per uur.
- Bestuurders mogen hun voertuig uitsluitend parkeren op de opritten van de bungalows en dus nimmer op de weg.
- Op het park zijn alle binnenwegen gelijk en heeft rechts voorrang.
- Wanneer je het park verlaat moet je voorrang geven aan alle verkeer op de Weg langs het kanaal.

IC - Veiligheid

De voertuigen van hulpdiensten (politie, brandweer, ambulance vervoer) moeten te allen tijde vrijelijk doorgang hebben over de binnenwegen van het park. De eigenaar van het wegdeel is daarvoor verantwoordelijk.

De gemeente geeft daarvoor de onderstaande aanwijzingen:

- Wegen met tweerichtingsverkeer moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (vrije doorgang)
- Wegen met eenrichtingsverkeer moeten minimaal 3,5 meter breed zijn (vrije doorgang)
- Wegen moeten minimaal over 3,25 meter breed zijn verhard
- Wegen moeten minimaal 4.20 meter vrije doorgang in de hoogte hebben
- Wegen moeten een asdruk van 11,5 ton kunnen dragen en een totaal voertuiggewicht van 30 ton
- Wegen moeten goede ontwatering hebben
- Doodlopende wegen mogen maximaal 40 meter lang zijn. Als ze langer zijn dan moeten ze als er een keermogelijkheid aan het einde is minimaal 4,5 meter breed zijn en zonder keermogelijkheid minimaal 5 meter breed zijn
- Om te voorkomen dat wegen geblokkeerd raken wordt daarbij de aanvullende eis gesteld dat er niet op de weg mag worden geparkeerd

Een vrije doorgang betekent dat de rijweg over een breedte van tenminste 3,5m en een doorgangshoogte van tenminste 4m vrij is. Het is een aandachtspunt voor alle eigenaren om hiervoor te zorgen en ook regelmatig zelf te controleren.

Jaarlijks controleert de brandweer samen met iemand van de werkgroep de vrije doorgang van de wegen en maakt een rapport op over eventuele knelpunten.

De werkgroep Wegenbeheer meldt een geconstateerd knelpunt bij de eigenaar van het perceel. De eigenaar lost het knelpunt binnen 2 weken op. Lukt dit niet dan zal de werkgroep op kosten van de eigenaar het knelpunt verwijderen.

De binnenwegen moeten, behalve vrij, ook veilig zijn.

Laag-over de weg hangende of dode boomtaken moeten worden weggehaald.

Jaarlijks, wanneer het blad van de bomen is, schouwt de werkgroep Wegenbeheer of langs de weg takken moeten worden gesnoeid. De werkgroep is verantwoordelijk dat dit wordt uitgevoerd.

De kosten van de algemene veiligheidsmaatregelen worden opgenomen in de begroting van de vereniging.

ID - Bereikbaarheid

De **bereikbaarheid** van het park en van de bungalows voor het verkeer met een bestemming op het park is afdoende. Bij de entree van het park staat een plattegrond zodat bezoekers de weg kunnen vinden. Bovendien zijn de bungalows ook bereikbaar via Google maps. En tenslotte bezorgt PostNL de post op het juiste adres. Aanpassing van wegnamen en huisnummers is daarom niet nodig.

IE - Financiering van het wegenonderhoud.

Zoals hierboven al beschreven heeft de veiligheidsregio een lijst met knelpunten opgesteld voor de doorgang van ambulances en brandweerauto's. De komende 4 jaar zullen deze knelpunten worden opgelost. De kosten daarvan komen voor gemeenschappelijke rekening. Gedurende die 4 jaar wordt daarvoor per huisje een extra tarief geraamd van € 75 per jaar.

Na deze 4 jaar kunnen opnieuw weer knelpunten ontstaan. Het wegnemen van die nieuwe knelpunten is als vanouds een verantwoordelijkheid van de eigenaar van dat stuk weg en komen ook voor diens rekening.

De overige kosten van het wegenbeheer blijven onveranderd voor gemeenschappelijke rekening van de eigenaren; leden en niet-leden. Deze kosten worden gelijkelijk gedragen door alle eigenaren, ongeacht of feitelijk veel of weinig gebruik wordt gemaakt van de binnenwegen.

De financiële zaken van het wegenbeheer lopen via de vereniging; uitgavenramingen worden opgenomen in de begroting, uitgaven lopen via de bankrekening van de vereniging en verantwoording van die uitgaven geschiedt via de jaarrekening. Werkgroep Wegenbeheer levert daarvoor tijdig de benodigde cijfers en informatie aan voor de penningmeester van het bestuur.

Voor eventueel plannen om delen van de binnenwegen te bestraten maakt de Werkgroep Wegenbeheer een plan en een investeringsraming. Investeringsplan en de financiering ervan worden besproken met het bestuur. Het bestuur zorgt voor besluitvorming in de ALV.

DEEL II – Wegenbeheer: jaarplannen wegvakken

IIA - Jaarplan Entree	blz. 8
IIB - Jaarplan Weg langs het kanaal huisjes 43 t/m 61	9
IIC - Jaarplan Binnenweg langs huisjes 1 t/m 18 en 35 t/m 42	10
IID - Jaarplan Binnenweg langs huisjes 19 t/m 34 en 66 en 68	15
IIE - Jaarplan Binnenweg langs huisjes 62 t/m 69 en 92 t/m 97	20
IIF - Jaarplan Binnenweg langs huisjes 71 t/m 91	23

IIA - JAARPLAN - Entree

Korte beschrijving

De Entree met de wegafslag, de loskade, de Weg langs het kanaal en de talud langs het kanaal is eigendom van gemeente Midden-Drenthe of het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

De Entree is tevens het 'aangezicht' van het Park.

Bij de Entree komen meerdere functies samen:

- Park: brievenbussen, informatiepunt, verzamelpunt voor restafval, plattegrond;
- Waterschap: trailerhelling, verzamelplaats waterplanten, groenbeheer talud
- Gemeente: ophalen restafval, toeristisch recreatiepunt, straatwerk loskade
- Lokaal: inname water, hengelaars, parkeren

Het park moet samen met de gemeente Midden-Drenthe en het Waterschap Drents Overijsselse Delta zorgen voor een ordentelijke en veilige inrichting van de Entree.

Kenmerken en Aandachtspunten

Het bestuur van de vereniging maakt afspraken met gemeente en waterschap voor een opwaardering van de entree naar het park en het realiseren van de verbeterpunten.

Entree	Verbeterpunten
Toegangsweg naar het park	Verlichting bij de afslag naar het park
Laad- en loskade	Opnieuw bestraten en eenduidige bestrating
Laad- en loskade	Trailerhelling voor boten van het waterschap
Toeristisch rustpunt	Onderhoud van de groenstrook.
Toeristisch rustpunt	Bank en tafel voor het toeristisch rustpunt
Vuilcontainer	Lichtpunt (vanaf brievenbus) aanbrengen.
Brievenbussen en Informatiepunt	Renovatie van brievenbussen en informatiepunt.
Plattegrond van het park	Prominente plek voor de plattegrond

Aktie

Aanpakken verbeterpunten- actie: Bestuur van de vereniging, Gemeente Midden-Drenthe en Waterschap Drents Overijsselse Delta

IIB - JAARPLAN – Weg langs het kanaal

Korte beschrijving en Kenmerken

De Weg langs het kanaal is eigendom van gemeente Midden-Drenthe.

De weg is deels geasfalteerd en deels verhard met steenslag.

Op de Weg langs het kanaal komen de opritten naar het Park uit.

De asfaltweg is van de gemeente. De gemeente zorgt ook voor het onderhoud ervan.

Inmiddels is de Weg langs het kanaal opgenomen in toeristische fietsroutes die voert langs het Kanaal en het Oude Diep.

Aandachtspunten

Het verkeer op de Weg langs het kanaal is fors toegenomen. Dat kan worden toegeschreven aan meerdere factoren. Door de grotere woonfunctie van het park is er meer verkeer, bovendien is er hierdoor ook meer verkeer van bezoek en transport- en pakketdiensten. Voor de lokale bewoners is de asfaltweg een doorgaansweg. Er is ook meer toeristisch verkeer.

Het gevolg is dat er frequent wordt uitgeweken van de weg en de zachte bermen kapot worden gereden. Met de gemeente is afgesproken dat:

- De weg langs het kanaal wordt verbreed door middel van graskeien
- Er wordt een keerlus aan het einde van de weg gerealiseerd voor de brandweer
- De kruising met de weg De Hullen wordt verbeterd, zodat de kruising veiliger en overzichtelijker wordt.
- De bestrating wordt (bij goedkeuring van het budget) vanaf de kruising tot de postvakken vervangen, daarbij wordt de kruising ook goed bekeken qua inrichting

Tenslotte passen we voor het bospark de verkeersregels voor het (woon)erf toe.

IIC - JAARPLAN - Binnenweg langs huisjes 1 t/m 18 en 35 t/m 42

In de periode van 2026 t/m 2029 worden alle knelpunten aangepakt die de veiligheidsregio heeft aangegeven voor de doorgang van ambulances en brandweerauto's. De kosten van deze extra werkzaamheden komen voor rekening van de gemeenschap en worden geraamd op € 6.000 per jaar. Per huisje wordt daarvoor gedurende deze 4 jaar een bedrag in rekening gebracht van € 75 per jaar.

De wegvakken worden in overeenstemming gebracht met de aanwijzingen zoals de gemeente die voor de wegen heeft aangegeven. Waar mogelijk worden de wegen breed genoeg voor tweerichtingsverkeer. (Zie ook blz.6)

In 2026 zijn de wegvakken bij de huisjes 1 t/m 18 en 35 t/m 42 aan de beurt.

AFSPRAKEN WEGNEMEN KNELPUNTEN WEGEN - 2026						
Nr.	2026 - huisjes 1 t/m 18 en 35 t/m 42					
	KNELPUNT	AKTIE	ADRES	JAARGANG	KOSTEN	
1		Weg verbreden met ± 50cm aan de kant van nr. 43. De boom wordt gespaard.	9-43	2026	Gemeenschap	

2				Heggen snoeien		2026	Gemeenschap
2				Heggen snoeien en hekjes verwijderen		2026	Gemeenschap

3				Óf bomen weg, óf aan overkant de heg verplaatsen.	9-13 en 9- 14	2026	Gemeenschap
4				Heggen snoeien		2026	Gemeenschap

5				Keien verwijderen		2026	Gemeenschap
6				Hekje verwijderen en heggen snoeien	9-37	2026	Gemeenschap

7			Beton elementen verwijderen	takkenstort	2026	Gemeenschap

IID - JAARPLAN - Binnenweg langs huisjes 19 t/m 34 en 66 en 68

In de periode van 2026 t/m 2029 worden alle knelpunten aangepakt die de veiligheidsregio heeft aangegeven voor de doorgang van ambulances en brandweerauto's. De kosten van deze extra werkzaamheden komen voor rekening van de gemeenschap en worden geraamd op € 6.000 per jaar. Per huisje wordt daarvoor gedurende deze 4 jaar een bedrag in rekening gebracht van € 75 per jaar.

De wegvakken worden in overeenstemming gebracht met de aanwijzingen zoals de gemeente die voor de wegen heeft aangegeven. Waar mogelijk worden de wegen breed genoeg voor tweerichtingsverkeer. (Zie ook blz.6)

In 2027 zijn de wegvakken bij de huisjes 19 t/m 34 en 66 en 68 aan de beurt.

AFSPRAKEN WEGNEMEN KNELPUNTEN WEGEN - 2027						
2027 - huisjes 19 t/m 34 en 66 en 68						
8			Overhangende tak verwijderen	Dobbe	2027	Gemeenschap

9			Hekjes verwijderen en heggen snoeien		2027	Gemeenschap
10			Keien verwijderen	9-18	2027	Gemeenschap

11			Beton element wegnemen	9-26	2027	Gemeenschap
12			Dunste boom aan de binnenkant van de bocht weghalen. Entreehek (op de foto rechts) naar achteren zetten	9-26 en 9-27	2027	Gemeenschap

13			Heggen snoeien en weg verbreden	9-29 en 9-31	2027	Gemeenschap
14			Boom weghalen en heggen snoeien en weg verbreden	9-30 en 9-32	2027	Gemeenschap

15			Stobben weghalen en weg verbreden.	9-30	2027	Gemeenschap

IIE - JAARPLAN - Binnenweg langs huisjes 62 t/m 69 en 92 t/m 97

In de periode van 2026 t/m 2029 worden alle knelpunten aangepakt die de veiligheidsregio heeft aangegeven voor de doorgang van ambulances en brandweerauto's. De kosten van deze extra werkzaamheden komen voor rekening van de gemeenschap en worden geraamd op € 6.000 per jaar. Per huisje wordt daarvoor gedurende deze 4 jaar een bedrag in rekening gebracht van € 75 per jaar.

De wegvakken worden in overeenstemming gebracht met de aanwijzingen zoals de gemeente die voor de wegen heeft aangegeven. Waar mogelijk worden de wegen breed genoeg voor tweerichtingsverkeer. (Zie ook blz.6)

In 2028 zijn de wegvakken bij de huisjes 62 t/m 69 en 92 t/m 97 aan de beurt.

AFSPRAKEN WEGNEMEN KNELPUNTEN WEGEN - 2028							
2028 - huisjes 62 t/m 69 en 92 t/m 97							
16				Heggen snoeien		2028	Gemeenschap

18			Heggen snoeien		2028	Gemeenschap
27			Hekjes verwijderen en heggen snoeien		2028	Gemeenschap

29			Weg ruimer om de boom leggen. Let ook op de kei achter de boom (weghalen)	9-93	2028	Gemeenschap
30			Hegge snoeien		2028	Gemeenschap

IIF - JAARPLAN – Binnenweg langs huisjes 71 t/m 91

In de periode van 2026 t/m 2029 worden alle knelpunten aangepakt die de veiligheidsregio heeft aangegeven voor de doorgang van ambulances en brandweerauto's. De kosten van deze extra werkzaamheden komen voor rekening van de gemeenschap en worden geraamd op € 6.000 per jaar. Per huisje wordt daarvoor gedurende deze 4 jaar een bedrag in rekening gebracht van € 75 per jaar.

De wegvakken worden in overeenstemming gebracht met de aanwijzingen zoals de gemeente die voor de wegen heeft aangegeven. Waar mogelijk worden de wegen breed genoeg voor tweerichtingsverkeer. (Zie ook blz.6)

In 2029 zijn de wegvakken bij de huisjes 71 t/m 91 aan de beurt.

AFSPRAKEN WEGNEMEN KNELPUNTEN WEGEN - 2029							
2029 - - huisjes 71 t/m 91							
19				Hegge snoeien en weg verbreden		2029	Gemeenschap

20			Stobben verwijderen		2029	Gemeenschap
21			Heggen snoeien en weg verbreden		2029	Gemeenschap

22			Heggen snoeien en hekjes en rietmat verwijderen	9-80	2029	Gemeenschap
						

23			Heggen snoeien, bocht verruimen en afwateringssloot verstevigen		2029	Gemeenschap
25			Draaipunt maken		2029	Gemeenschap