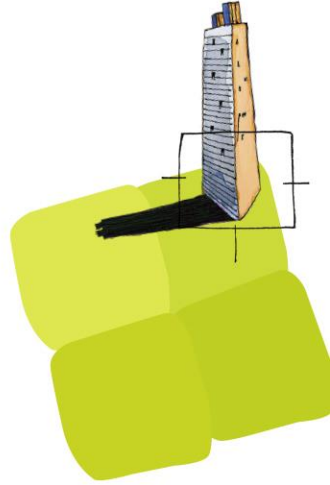


BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Concept



Transformatiescan

Parc Merwede, Meerkerk, gemeente Vijfheerenlanden

1. Inleiding

Als uit de vitaliteitsscan blijkt dat locaties voor verblijfsrecreatie onvoldoende toekomstperspectief hebben in de recreatieve sector of als daar twijfel over bestaat dan wordt een transformatiescan uitgevoerd. Deze scan brengt de verschillende opties voor de transformatie van het park naar een andere functie in beeld en onderzoekt de haalbaarheid van een transformatie vanuit verschillende invalshoeken.

Er worden verschillende aspecten onderzocht:

- de fysieke mogelijkheden van het park zelf worden in beeld gebracht, elementen als de ligging, de infrastructuur, de voorzieningen en de kwaliteit van de verblijven komen aan de orde.
- de omgeving van het park wordt geanalyseerd om te onderzoeken of daar kansen of bedreigingen zijn voor een mogelijke transformatie.
- er wordt in beeld gebracht welke behoeften er zijn in de regio, waar met de transformatie van het park op ingespeeld zou kunnen worden. Met behulp van bestaande behoeftenonderzoeken en visiedocumenten wordt de opgave voor het gebied scherp.

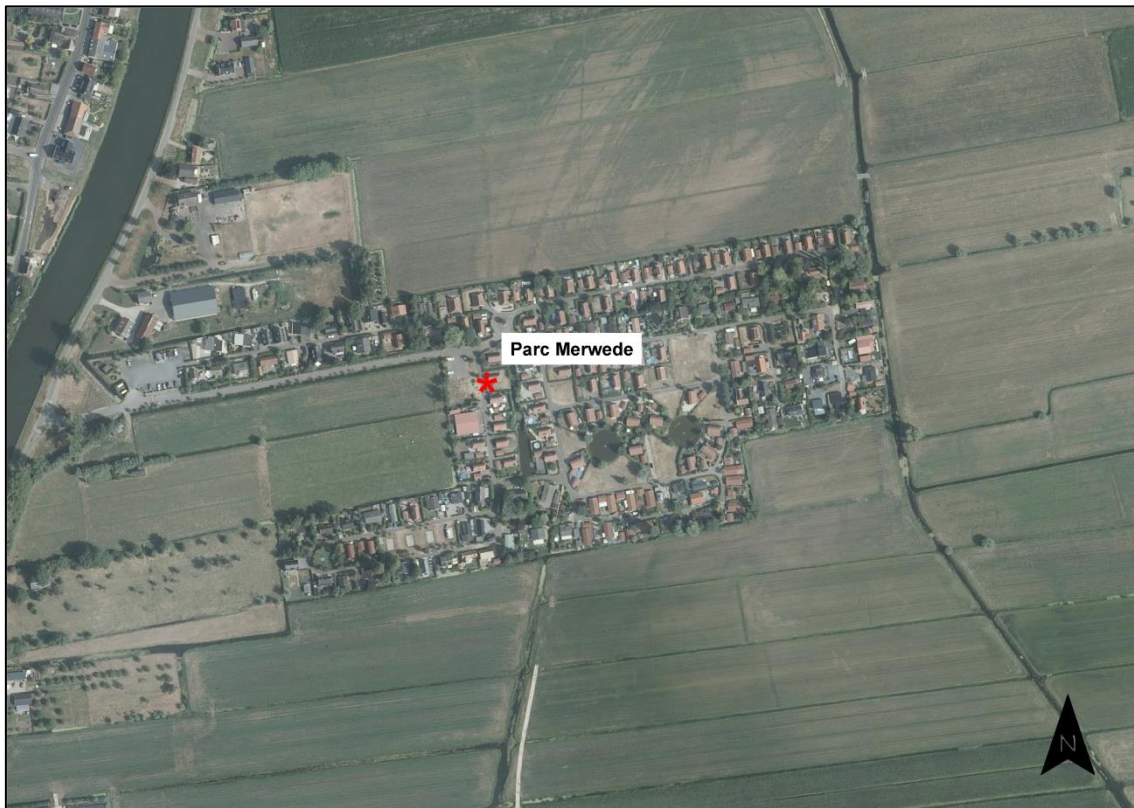
De onderzoeken en analyses leiden tot een advies en een indicatie van de haalbaarheid daarvan. Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden.

2. Omschrijving van het park

LOCATIE EN OMGEVING

Parc Merwede ligt net buiten de kern Meerkerk, aan de Grote Kanaaldijk. Het park ligt op een afstand van circa 400 meter van de bebouwde kom. Het park grenst aan agrarische gronden.

De locatie is per auto goed bereikbaar. De dichtstbij gelegen bushalte ligt op een klein half uur lopen, waardoor het park niet goed met het openbaar vervoer bereikbaar is.



Ligging Parc Merwede

KWALITEIT PARK (PARKSCAN)

Parc Merwede bestaat uit ongeveer 160 verschillende recreatiewoningen. De woningen zijn zeer verschillend, wat betreft bouwjaar (van sterk verouderd tot modern), grootte en onderhoudstoestand.

Een deel van de woningen wordt bewoond. Deze woningen zijn vrij klein, maar verder redelijk tot goed van kwaliteit. De woningen die voor recreatieverhuur worden gebruikt zijn vaak in slechtere staat. De woningen hebben één of twee woonlagen en zijn gemiddeld circa 65 m² groot.

Het park heeft verder een redelijke uitstraling. De wegen en paden zijn redelijk onderhouden en ongeveer 5 meter breed. Eventueel zijn de wegen breder te maken, het park is ruim opgezet.

Het park heeft één ontsluiting op de openbare weg. Het lijkt op het eerste gezicht haalbaar om een extra ontsluiting te maken, maar omliggende gronden die hiervoor nodig zijn, zijn vermoedelijk wel van andere eigenaren. Er zijn parkeerplaatsen voor algemeen gebruik (ongeveer 1 per woning) en er is mogelijkheid voor parkeren van één auto op het terrein bij de woningen zelf.

3. Transformatiemogelijkheden

Naar aanleiding van de vitaliteitsscan, het huidige gebruik en de beschikbare informatie is gekeken wat de transformatiekansen voor dit park zouden kunnen zijn. Dit zijn:

- Permanente bewoning: de recreatieve functie wordt omgezet naar wonen. De verblijfslocatie wordt dan vergelijkbaar met een woonwijk. Dit is een definitieve functieverandering omdat dit lastig terug te draaien is.
- Tijdelijke bewoning: hiervoor kan de recreatieve functie tijdelijk (bijvoorbeeld 5-10 jaar) worden omgezet naar wonen. Gedacht kan worden aan tijdelijke verhuur voor verbouwing, verhuizing en urgente gevallen.
- Huisvesting van buitenlandse werknemers: in Nederland verblijven op dit moment zo'n 400.000 buitenlandse werknemers. Het goed huisvesten van deze bevolkingsgroep is een uitdaging door de tijdelijke verblijfsduur en de krapte op de woningmarkt. De verblijfslocaties zouden ruimte kunnen bieden voor deze bevolkingsgroep.
- Natuur (als onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN)): hiervoor kan de recreatieve functie omgezet worden naar natuur. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden, waarin de natuur voorrang heeft. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied. Voor een aantal parken zal gelden dat de omzetting van de bestemming van het park naar natuur (en daarmee ook de inrichting van het park als natuurgebied) een kansrijk toekomstperspectief zal zijn, bijvoorbeeld gelet op de gunstige ligging ten opzichte van andere natuurgebieden en/of gelet op de huidige staat en waarde van de aanwezige opstallen.

4. Uitvoerbaarheid

De transformatie moet leiden tot een nieuwe functie waar behoefte aan is vanuit de markt.

REGIONALE BEHOEFTE

Woningmarkt

De woningmarkt in de provincie Utrecht is een overspannen woningmarkt. Op de lange termijn is de huidige plancapaciteit voor woningbouw in de provincie Utrecht niet toereikend. Voor alleen de regio Utrecht geldt al dat voor 37.000 tot 54.000 woningen - afhankelijk van planuitval - nieuwe locaties gevonden zullen moeten worden om de behoefte te accommoderen. In de regio Amersfoort is een zelfde beeld te zien. Omdat daar nog geen woondeal is gesloten lijkt daar de behoefte op korte termijn nog groter.

Uit de woondeal van de regio Utrecht blijkt dat daar op de korte termijn voldoende plancapaciteit is. Dit is echter nog niet allemaal harde capaciteit. Daar komt bij dat het door de stikstofcrisis niet altijd mogelijk is alle bestaande plancapaciteit te benutten.

Door de oververhitte woningmarkt in de regio staan betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk. Gevolgen zijn onder andere hoge huurprijzen, toename van malafide verhuurders, en een gebrek aan doorstroming.

Binnen de provincie Utrecht is de behoefte aan permanente woningen groot.

Buitenlandse werknemers

In Nederland verblijven ongeveer 400.000 buitenlandse werknemers uit Oost-Midden- en Zuid-Europa (EU-buitenlandse werknemers). De verwachting is dat de vraag naar (tijdelijke) woonruimte

voor deze groep de komende jaren blijft. De Rijksoverheid stimuleert gemeenten, verhuurders en werkgevers om goede en betaalbare (tijdelijke) woonruimte voor EU-buitenlandse werknemers te creëren.

Een deel van de buitenlandse werknemers wil zich voor langere tijd vestigen in Nederland. Zij zullen hun weg moeten vinden op de woningmarkt en hebben als ingezetenen van EU-lidstaten dezelfde mogelijkheden als andere woningzoekenden. Een grotere groep wil zich niet vestigen, of weet het nog niet. Voor de eerste opvang van mensen die zich willen vestigen en voor de mensen die hier slechts tijdelijk blijven, geldt dat er behoefte is aan vormen van snel toegankelijke huisvesting, die tijdelijk gebruikt wordt (short-stay). Dat is vaak in de vorm van logies en het is niet ongebruikelijk dat voorzieningen of zelfs kamers gedeeld worden. Mensen die langer verblijven zonder zich echt te vestigen, zoeken vaak naar eenvoudige woonruimte die wat meer kwaliteit en privacy biedt.

JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

In het geldende bestemmingsplan (Reparatieplan buitengebied Zederik, 2018) is het park bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Verder ligt er een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 5' op het park. Dit houdt in dat kampeermiddelen en recreatiewoningen zijn toegestaan, uitsluitend ten behoeve van recreatieve bewoning. Op de gronden mogen verder ten hoogste 190 recreatiewoningen worden gebouwd. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Voor de transformatiemogelijkheid 'permanent wonen' is een bestemmingsplanherziening nodig.

5. Advies

In deze paragraaf wordt een advies gegeven over de meest kansrijke transformatiemogelijkheden. We kijken achtereenvolgens naar:

1. Behoeft.
2. Ligging.
3. Kwaliteit.
4. Haalbaarheid.

PERMANENT WONEN

Uit de vitaliteitsscan blijkt dat het park weinig recreatieve toekomst kent. Een deel van de woningen wordt bewoond. Door de wisselende kwaliteit van de opstallen is permanente bewoning van het gehele park, in de huidige staat, niet wenselijk. Daarnaast lijkt het park door de ligging, buiten het stedelijk gebied, niet geschikt als woonwijk.

TIJDELIJKE BEWONING

Het toestaan van tijdelijke bewoning op het park kan een mogelijkheid zijn om de woningen eenvoudiger te kunnen verhuren voor een bepaalde tijd. Daarnaast is er voldoende behoefte aan woningen die tijdelijk verhuurd zouden kunnen worden voor bijvoorbeeld urgentiegevallen. De gemeente kan werken met tijdelijke vergunningen om tijdelijk wonen mogelijk te maken.

Het aandachtspunt dat is genoemd onder permanent wonen, de kwaliteit van de woningen, geldt uiteraard ook voor tijdelijke bewoning.

HUISVESTING BUITENLANDSE WERKNEMERS

Voor huisvesting van buitenlandse werknemers geldt dat, doordat de woningen allemaal verschillende eigenaren hebben, het niet eenvoudig is om het park als geheel te transformeren naar een locatie voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Door de zeer uiteenlopende typen woningen op het park zijn ook niet alle woningen hiervoor geschikt.

NATUUR

Voor omzetting van de bestemming van het park naar natuur, geldt dat de huidige aanwezige opstallen en infrastructuur verwijderd zouden moeten worden om plaats te maken voor een gebied ingericht als natuurgebied. Bij deze transformatiemogelijkheid moet daarom een afweging gemaakt worden over de meerwaarde van deze nieuwe natuur tegenover een eventuele kapitaalvernietiging door de sloop van opstallen en infrastructuur.

Park Merwede is gelegen tussen agrarische gronden. Het dichtstbij gelegen NNN-gebied ligt ten noorden van het park op een afstand van meer dan 400 meter. Transformatie naar natuur van dit park is vanwege de ligging van het park daarom geen toevoeging aan het Natuurnetwerk Nederland. Het park zou een op zichzelf staand natuurgebied worden zonder link naar andere natuurgebieden. Ook vanwege de redelijke tot goede kwaliteit van de opstallen is duidelijk dat deze transformatiemogelijkheid voor dit park geen reële optie is.

Conclusie

De transformatie naar een ander gebruik is voor dit park uitvoerbaar. Tijdelijke bewoning wordt als de meest kansrijke mogelijkheid gezien.

We beoordelen de transformatiemogelijkheid 'tijdelijk wonen' voor het park in onderstaande tabel op behoefte, ligging, kwaliteit en haalbaarheid:

Aspecten	Score	Toelichting
1. Behoefte	+	Er is behoefte naar snelle en tijdelijke huisvesting van urgentiegevallen
2. Ligging	+	Los van het stedelijk gebied maar omdat de afstand niet heel groot is lijkt tijdelijke bewoning hier passend
3. Kwaliteit	-	Hoewel het park zelf een redelijke uitstraling heeft, lijken niet alle woningen geschikt voor bewoning
4. Haalbaarheid	+	Het is onbekend wat de houding van de verschillende eigenaren is ten aanzien van het toestaan van tijdelijke bewoning, maar omdat tijdelijke bewoning geen grote invloed zal hebben op het gebruik en uitstraling van het park, wordt de haalbaarheid als voldoende beoordeeld

-- onvoldoende + voldoende
- matig ++ goed

5. Vervolg

Om de feitelijke uitvoerbaarheid van de transformatie in beeld te brengen spelen meer en andere factoren een rol die in een vervolgtraject uitgewerkt zullen moeten worden. De juridische uitwerking van de gekozen transformatierichting is daarin een heel belangrijke factor. Vaak zal gewerkt gaan worden met een overgangperiode waarin in stappen toegewerkt wordt naar de nieuwe bestemming en de juridische borging daarvan. De financiering van de transformatie is een ander aspect dat onder andere in verband staat met eigendomsverhoudingen en mogelijkheden van eigenaren van grond en of opstallen. Ook hier zal in veel gevallen een stappenplan aan de orde zijn.

BIJLAGE 1: FOTO'S LOCATIE





Concept

BIJLAGE 2: KAARTBEELD

