



Haalbaarheidsonderzoek

Dubbelbestemming bungalowpark L'air Pur

projectnummer 0412386.00
definitief revisie 02
22 november 2016

Haalbaarheidsonderzoek

Dubbelbestemming bungalowpark L'air Pur

projectnummer 0412386.00
definitief revisie 02
22 november 2016

Auteurs

Johan van de Heijning
Maaïke Winkel-Bootsma
Hugo Priemus

Opdrachtgever

Coöperatieve VvE Bungalowpark L'air Pur
p/a Schaluinen 11b
5111 HB Baarle-Nassau

datum vrijgave
22-11-16

beschrijving revisie 02
definitief

goedkeuring
drs. ing. J.A.A. van de Heijning

vrijgave
ir. H.A.M. van de Wetering

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Actualisatie rapportage oktober 2016	1
1.2	Aanleiding	1
1.3	Scope van het onderzoek	3
1.4	Draagvlak 'dubbelbestemming' binnen de VvE	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving huidige situatie	7
2.1	Opzet van het park	7
2.2	Organisatie	11
2.3	Huidig gebruik	11
2.4	Planologie	13
3	Deelonderzoek Planologie	15
3.1	Vraagstelling	15
3.2	Kans op goedkeuring provincie	15
3.3	Kans op bezwaren	17
3.4	Precedentwerking	18
3.5	Relatie met het huurrecht	21
4	Deelonderzoek Woningmarkt	23
4.1	Vraagstelling	23
5	Deelonderzoek Woningen	25
5.1	Vraagstelling	25
5.2	Toetsing op Bouwbesluit	25
5.3	Brandveiligheid	26
6	Deelonderzoek inrichting & beheer	29
6.1	Vraagstelling	29
6.2	Toekomst VvE	29
6.3	Openbaar?	30
6.4	Effecten openbaarheid op inrichting openbare ruimte	30
6.4.1	Openbaarheid en aansprakelijkheid	30
6.4.2	Verkenning benodigde aanpassingen infrastructuur	31
6.5	Sociale veiligheid en verloedering	33
7	Deelonderzoek Recreatiemarkt	35
7.1	Vraagstelling	35
7.2	Effecten op recreatiemarkt	35

8	Deelonderzoek Omgeving	37
8.1	Vraagstelling	37
8.2	Relatie met de N260	37
8.2.1	Invloed 'dubbelbestemming' op verkeersintensiteit	37
8.2.2	Haalbaarheid 'dubbelbestemming' in relatie tot wegverkeerslawaaï	38
8.3	Relatie met de Natuur	40
8.3.1	Ecologische hoofdstructuur	40
8.3.2	Natura 2000	42
8.3.3	Flora- en faunawet	43
8.4	Gevolgen voor omwonenden	43
9	Deelonderzoek Financiën	49
9.1	Vraagstelling	49
9.2	Directe effecten: Inkomsten en uitgaven gemeente	49
10	Resultaten haalbaarheidsonderzoek	54
10.1	Is een 'dubbelbestemming' haalbaar?	54
10.2	Gevolgen?	55

Bijlagen:

1. Overzichtskaart Bungalowpark L'air Pur;
2. Motie Recreatiefunctie/dubbelbestemming Recreatiepark L'air Pur d.d. 11 april 2012;
3. Enquêteformulier Draagvlakmeting onder eigenaren L'air Pur;
4. Ligging recreatieparken t.o.v. waardevolle en kwetsbare gebieden;
5. Deelonderzoek Woningmarkt door Hugo Priemus (OTB, TU Delft);
6. Toetsing woningen op Bouwbesluit 2012 door Oranjewoud.

1 Inleiding

1.1 Actualisatie rapportage oktober 2016

In 2012 heeft Antea Group (voorheen: Oranjewoud) een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden en effecten van de invoering van een dubbelbestemming 'recreatie, wonen toegestaan' op bungalowpark L'air Pur. De gemeenteraad besloot in 2012 de mogelijkheden hiervoor niet verder te onderzoeken. In 2016 zijn de gemeente Baarle-Nassau en de Coöperatieve Vereniging VvE Bungalowpark L'air Pur (in het vervolg: de VvE) alsnog in gesprek getreden met de provincie Noord-Brabant over een functieverruiming in het bestemmingsplan voor L'air Pur ten gunste van wonen. In het najaar van 2016 hebben VvE en gemeente Antea Group gevraagd het haalbaarheidsonderzoek uit 2012 te actualiseren, opdat het een goede basis kan vormen voor een nieuwe integrale afweging door de provincie. Het haalbaarheidsonderzoek is hiertoe geactualiseerd, met name op de volgende onderwerpen:

- het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid;
- de wet- en regelgeving met betrekking tot omgevingsaspecten;
- de effecten op de gemeentelijke financiën o.b.v. de actuele regelingen.

Dit betekent dat de hoofdstukken 3 (deelonderzoek Planologie), 8 (deelonderzoek Omgeving) en 9 (deelonderzoek Financiën) zijn aangepast.

1.2 Aanleiding

Bungalowpark L'air Pur kent een recreatieve bestemming. Het bungalowpark wordt echter sinds de oprichting in hoge mate permanent bewoond. Tot 2005 gedoogde de gemeente Baarle-Nassau (evenals alle gemeenten in Nederland) deze situatie. Op 15 februari 2005 is de Beleidsnotitie permanente bewoning recreatieverblijven Baarle-Nassau door het College van Burgemeester & Wethouders vastgesteld (zie Box 1). Het beleid is gestoeld op een combinatie van gedogen en handhaven met als peildatum 31 december 2004. Personen die op de peildatum hun recreatiewoning permanent bewoonden konden de gemeente verzoeken om een persoonsgebonden gedoogbeschikking (in het vervolg: PGB), die automatisch vervalt als zij hun gebruik beëindigen. Bij eigenaren die na 31 december 2004 een recreatiewoning als hoofdverblijf zijn gaan gebruiken, is er sprake van illegale bewoning en kan de gemeente handhaven. Van de 344 recreatiewoningen op L'air Pur beschikken de eigenaren van 144 woningen over een PGB.

Box 1: Handhavingsbeleid gemeente Baarle-Nassau

Voor de verblijfsrecreatierreinen binnen de gemeente Baarle Nassau heeft het College van Burgemeester en Wethouders op 15 februari 2005 de **Beleidsnotitie permanente bewoning recreatieverblijven Baarle-Nassau** vastgesteld. Op 8 juni 2009 is aanvullend beleid daarop vastgesteld. In de beleidsnotitie heeft de gemeente Baarle-Nassau op hoofdlijnen aangegeven welk beleid de gemeente hanteert voor bestrijding van onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Dit beleid houdt kort gezegd het volgende in:

* Personen die voor 1 januari 2005 permanent in een recreatiewoning woonden, kunnen de gemeente verzoeken deze bewoning toe te staan zolang zij deze bewonen (persoonsgebonden gedoogbeschikking). Zodra hun gebruik stopt, vervalt de gedoogbeschikking, nieuwe eigenaren komen hiervoor niet meer in aanmerking;

* Bij eigenaren die na 31 december 2004 een recreatiewoning als hoofdverblijf zijn gaan gebruiken, is er sprake van illegale bewoning. In deze gevallen gaat de gemeente over tot handhaving.

In hoogst uitzonderlijke gevallen is het mogelijk om ontheffing voor een jaar te krijgen.

Box 2: Wat is een dubbelbestemming?

In 2003 heeft toenmalig minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het beleid kende een decentrale uitvoering: gemeenten kunnen zelf beslissen hoe ze met de permanente bewoning omgaan: handhaven van de recreatieve bestemming, gedogen door middel van persoonsgebonden beschikkingen of legaliseren van het gebruik als woning door herbestemming. Het beleidskader bevatte voorwaarden, waaraan een recreatiepark moest voldoen om voor legalisatie in aanmerking te komen (zie § 3.2). De decentrale uitwerking van het beleid heeft in veel gemeenten geleid tot langdurige en emotionele besluitvormingstrajecten. Trajecten bovendien waarbij verschillende gemeenten en provincies voor vergelijkbare gevallen tot andere besluiten en afwegingen komen.

Sinds 2003 worstelen gemeenten met de juridische vormgeving van de legalisatie van permanente bewoning in het bestemmingsplan. Een nadeel van herbestemming tot wonen is bijvoorbeeld dat het nog resterende recreatief gebruik wordt 'wegbestemd'. In de afgelopen periode is een tussenoplossing gevonden in de vorm van de zogenaamde dubbelbestemming 'recreatie, permanent wonen toegestaan'.

Hoewel de term 'dubbelbestemming' gangbaar is geworden, is deze gelet op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) niet correct. De term is immers voorbehouden aan een aantal in het SVBP nader genoemde situaties. In de praktijk van recreatiewoningen is de term 'dubbelbestemming' een recreatiebestemming met een functieaanduiding wonen (functieaanduiding 'w'). Dit betekent dat de woningen hun recreatieve bestemming behouden (inclusief de daaraan gekoppelde bouwmogelijkheden) en dat enkel het gebruik verruimd wordt, zodat woningen ook het gehele jaar bewoond mogen worden. Een dubbelbestemming sluit daarmee goed aan bij de aard en het karakter van recreatieparken, gericht op tweede woningen. Doordat de woningen een recreatiebestemming behouden en alleen de beperking op de verblijfsduur vervalt, ontstaat een specifiek woon- en recreatiemilieu, waarin mensen hun woning als hoofdverblijf kunnen gebruiken, maar het recreatieve karakter van het terrein behouden blijft (oncontroleerbare versterking wordt voorkomen).¹

Een voordeel van een 'dubbelbestemming' boven een bestemmingswijziging voor uitsluitend woondoeleinden is de flexibiliteit. De eigenaar/gebruiker van de betrokken recreatiewoning kan zelf een keuze maken tussen recreatief gebruik en bewoning. Die keuze kan hij ook telkens weer opnieuw maken al naar gelang zijn behoefte. Gedurende een sabbatical of een periode 'in between jobs' bijvoorbeeld kan men het eigen hoofdwoonverblijf tijdelijk verhuren en de recreatiewoning gaan bewonen om deze daarna weer recreatief te gaan gebruiken, zodra men weer aan het werk is. Ook kan men ervoor kiezen om na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd te verhuizen naar de recreatiewoning. De 'dubbelbestemming' biedt hiermee een flexibiliteit die past bij een moderne samenleving, waar traditionele scheidslijnen tussen woon- en samenlevingsvormen vervagen.

Aan de andere kant is deze flexibiliteit strijdig met de huidige R.O.-praktijk, waarin recreëren en wonen als duidelijk gescheiden activiteiten worden beschouwd. Met een 'dubbelbestemming' vermindert de sturing op het gebruik van de betreffende woningen.

¹ mr. Jan Veltman, 'Legalisatie van bewoning van recreatiewoningen door middel van een dubbelbestemming', Amersfoort, 12 oktober 2010

In 2009 heeft de gemeente Baarle-Nassau besloten de handhaving van permanente bewoning op haar recreatieparken gefaseerd aan te pakken. Dit trof ook de eigenaren van L'air Pur. Vanwege hun specifieke situatie en naar analogie van andere parken in de provincie heeft de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Bungalowpark L'air Pur U.A. namens de woningeigenaren (en ondertekend door circa 65 ondernemers) op 15 oktober 2011 een burgerinitiatief ingediend bij de gemeenteraad. Het burgerinitiatief "Bij nader inzien" behelst het verzoek voor een dubbelbestemming 'recreatie, permanent wonen toegestaan' op bungalowpark L'air Pur om zo de dreigende verloedering en leegstand het hoofd te kunnen bieden. In Box 2 wordt nader ingegaan op de dubbelbestemming.

Op 21 november 2011 heeft de gemeenteraad besloten tot uitvoering van stap 1 van het burgerinitiatief: het verrichten van een haalbaarheidsonderzoek. In de raadsvergadering van 12 april 2012 is een motie aangenomen waarin de aandachtspunten en randvoorwaarden voor het haalbaarheidsonderzoek zijn beschreven (zie bijlage 2). De motie is mede gebaseerd op de gemeentelijke 'Discussienota over dubbelbestemming op recreatieparken'. De VvE heeft Antea Group gevraagd om als onafhankelijk ingenieursbureau het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren, met de motie als leidraad. Het onderzoek is gebaseerd op beschikbare informatie, zoals bekend bij het bestuur van de VvE en de gemeente Baarle-Nassau. Hiertoe heeft overleg plaatsgevonden met diverse vakdisciplines binnen de gemeentelijke organisatie.

1.3 Scope van het onderzoek

Het **doel** van het haalbaarheidsonderzoek is om de gevolgen van de invoering van een 'dubbelbestemming' op de per motie bepaalde lijst met onderzoeksaspecten in beeld te brengen. Voor sommige aspecten spitst de haalbaarheid zich toe op de vraag of het betreffende aspect een obstakel kan vormen voor invoering van de dubbelbestemming. Voor andere aspecten wordt de haalbaarheid bepaald door een afweging van de consequenties van invoering van de dubbelbestemming ten opzichte van de consequenties van voortzetting van het huidige handhavingsbeleid.

De vraagstelling is daarmee tweeledig:

1. **Zijn er aspecten die invoering van de 'dubbelbestemming' bij voorbaat onmogelijk maken?**
2. **Wat zijn de gevolgen van invoering van de 'dubbelbestemming' voor de VvE en de gemeente, mede in relatie tot voortzetting van het handhavingsbeleid?**

De motie van 12 april 2012 vormt dus het vertrekpunt voor het haalbaarheidsonderzoek. De aandachtspunten uit de motie zijn geordend in de volgende **zeven hoofdthema's**:

1. juridisch-planologische aspecten;
2. relatie met woningmarkt/bouwprogramma;
3. de kwaliteit en veiligheid van de woningen;
4. de inrichting en het beheer van het bungalowpark;
5. de relatie met recreatieve aanbod;
6. de gevolgen/hinder voor de omgeving;
7. de financiële effecten voor de gemeente.

Per onderwerp binnen de thema's zijn de gevolgen van invoering van een 'dubbelbestemming' op L'air Pur voor de VvE en de gemeente onderzocht, en waar relevant zijn deze afgezet tegen de consequenties bij voortzetting van het beleid.

Uiteraard zijn ook andere, meer verdergaande toekomstscenario's denkbaar, zoals een verkoop van het park aan een commercieel verhuurbedrijf of een volledige transformatie naar een reguliere woonwijk. Het onderzoek laat deze opties buiten beschouwing, omdat ze weinig realistisch of aantrekkelijk zijn. Wij zien geen exploitant opstaan die één voor één de woningen opkoopt om ze vervolgens te verhuren als tweede woningen. Financieel en markttechnisch is dat een brug te ver. Een openbaar toegankelijke reguliere woonwijk is voor gemeente en VvE geen aantrekkelijke optie, omdat dit een herstructurering van het park zal betekenen en daarmee datgene aantast wat L'air Pur aantrekkelijk maakt: het kleinschalige en groen-recreatieve karakter.

Scenario 1: Handhaving van de huidige bestemming

Vertrekpunt van het scenario vormt de huidige bestemming 'Recreatie' zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2008 en voortzetting van het gemeentelijk handhavingsbeleid. Het beoogde eindresultaat is dat op termijn - via een uitsterfconstructie - de woningen op L'air Pur enkel te gebruiken zijn als tweede (recreatie)woning en niet als hoofdverblijf. De effecten worden bepaald op basis van het beoogde eindresultaat: een L'air Pur waar geen permanente bewoning meer plaatsvindt.

Scenario 2: Dubbelbestemming 'recreatie, permanent wonen toegestaan'

Het scenario 'dubbelbestemming' behelst de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarin de woningen op L'air Pur de bestemming 'Recreatie' behouden maar waaraan de functieaanduiding 'wonen' wordt toegevoegd aan de woningen die voor permanente bewoning in aanmerking komen. De betreffende woningen op L'air Pur kunnen dan gebruikt worden als hoofdverblijf en als recreatiewoning. Omdat de VvE de wens heeft om bij een eventuele herbestemming het park niet openbaar te maken (dus de slagboom te handhaven) is dat als uitgangspunt genomen bij dit scenario. De gemeente neemt hierin een neutraal standpunt in. Bij het deelthema Openbaarheid worden de gevolgen verkend van het openbaar maken van L'air Pur (hoofdstuk 6).

1.4 Draagvlak 'dubbelbestemming' binnen de VvE

Dit onderzoek gaat in op de haalbaarheid en gevolgen van invoering van een 'dubbelbestemming'. Voorafgaand aan de inhoudelijke analyses, gaan we in op het draagvlak hiervoor onder woningeigenaren op L'air Pur, een belangrijke basisvoorwaarde voor de Raad om met een 'dubbelbestemming' in te stemmen.

Om zicht te krijgen op het draagvlak onder de eigenaren is in 2012 door het bestuur van de VvE een enquête uitgedaan naar alle woningeigenaren op L'air Pur om hun mening over de invoering van een 'dubbelbestemming' te peilen. In bijlage 3 is een exemplaar van het enquêteformulier toegevoegd.

Van de 344 verzonden enquêtes zijn 264 ingevulde exemplaren ontvangen². Dit is een respons van circa 77% en de resultaten geven daarmee een goede indruk van de visie van de woningeigenaren op het invoeren van de 'dubbelbestemming'.

Tabel 1.1 geeft een samengevatte weergave van de resultaten. Van de 264 eigenaren zijn 237 eigenaren voor de invoering van een 'dubbelbestemming', zestien tegen invoering van de dubbelbestemming en elf respondenten hebben 'geen mening' ingevuld. Dit betekent dat van

² per 22 september 2012

alle respondenten circa 90% aangeeft voor invoering van de 'dubbelbestemming' te zijn. Dit percentage is onder de huidige permanente bewoners iets hoger (circa 96%) en onder de recreanten lager (circa 78 %). Ook zijn mensen met een PGB gemiddeld positiever dan mensen zonder een PGB.

Tabel 1.1 Resultaten draagvlakmeting dubbelbestemming onder leden VvE

	Voor	Tegen	Geen mening
Totaal	237*	16	11
Permanente bewoners	143	2	4
Recreanten	82	14	7
Leegstand	5	-	-
Met PGB	138	9	5
Zonder PGB	92	7	6

* Van de ingevulde exemplaren, hebben zeven voorstemmers de overige velden niet ingevuld.

Vanzelfsprekend waren ten tijde van de enquête de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek nog niet bekend. De eigenaren konden dus de eventuele obstakels en (financiële) gevolgen bij hun beoordeling nog niet laten meewegen. Het bestuur van de VvE legt de keuze voor een 'dubbelbestemming' - op basis van dit haalbaarheidsonderzoek – in haar ledenvergaderingen regelmatig voor. Het standpunt wordt steeds bekrachtigd. Vooralsnog kan de conclusie getrokken worden dat de wens tot invoering van de 'dubbelbestemming' breed gedragen wordt.

1.5 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd. We beginnen in hoofdstuk 2 met een nadere beschouwing van bungalowpark L'air Pur: de ontstaansgeschiedenis, de huidige opzet van het park, de organisatiestructuur, het gebruik, de woningeigenaren en de planologische situatie. De uitgebreide parkbeschrijving is de basis voor de inhoudelijke deelanalyses op de door Raad geformuleerde vragen en aandachtspunten.

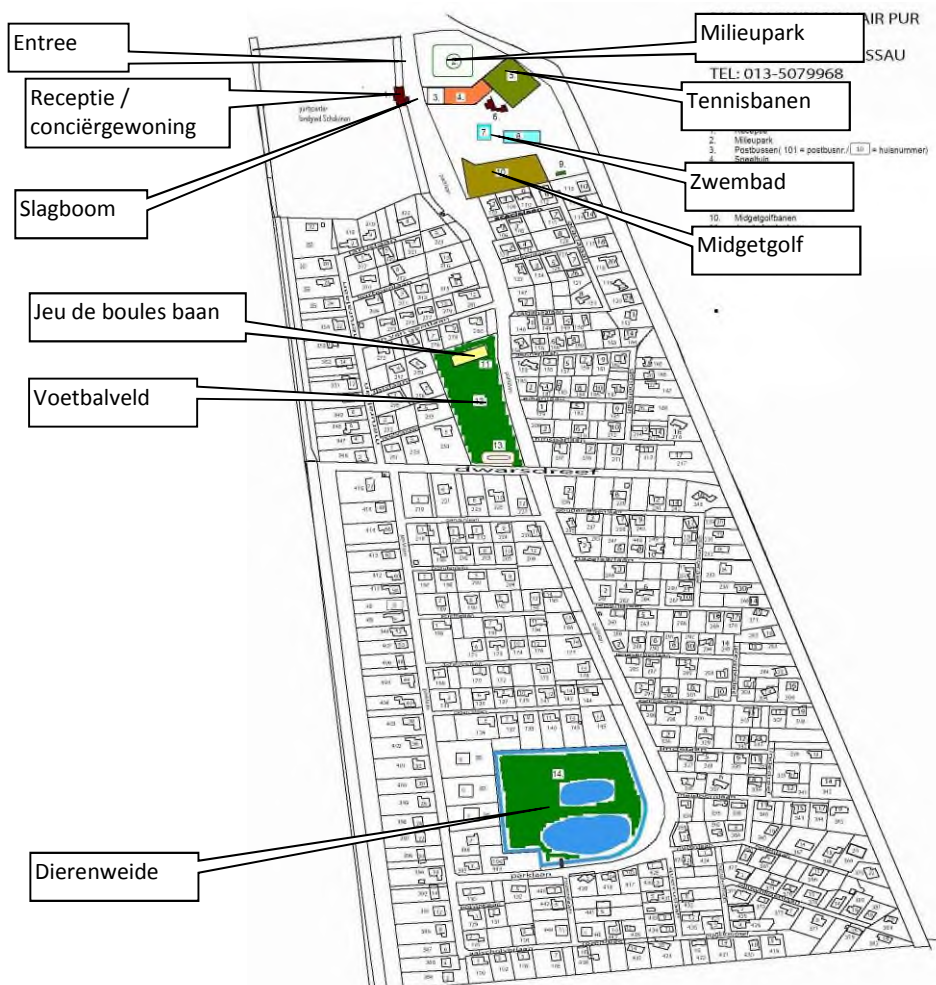
Vervolgens komen in hoofdstuk 3 t/m 9 de zeven hoofdthema's achtereenvolgens aan bod. Op basis van bij de VvE en de gemeente beschikbare gegevens wordt de haalbaarheid c.q. de effecten van invoering van een dubbelbestemming in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 komen de juridisch-planologische aspecten aan bod: het provinciaal beleid, te verwachten bezwaren op een bestemmingsplan op basis van een dubbelbestemming, het risico van precedentwerking en de relatie met het huurrecht. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de woningmarkt en de effecten op het gemeentelijk woningbouwprogramma. Een complex aspect, waarvoor emeritus hoogleraar Hugo Priemus (OTB/ TU Delft), een bijdrage heeft geleverd. Hoofdstuk 5 gaat in op de woningen zelf: voldoen zij aan het Bouwbesluit en hoe zit het met de brandveiligheid? In hoofdstuk 6 kijken we naar het beheer en de inrichting van het park: de rol van de VvE komt aan bod alsmede de vraag of de niet-openbaarheid behouden kan blijven bij een 'dubbelbestemming'. Tenslotte worden de consequenties van een eventuele politieke keuze tot openbaarheid verkend. Hoofdstuk 7 richt zich op de effecten van een 'dubbelbestemming' op het toeristisch-recreatief aan bod in de gemeente. In hoofdstuk 8 komen planologische gevolgen c.q. de mogelijke hinder van een 'dubbelbestemming' op de omgeving aan bod. Specifieke aandacht is er voor de relatie met de omliggende natuur (EHS) en de Turnhoutseweg (N260). Het laatste onderzoeksthema betreft de financiële effecten van een 'dubbelbestemming' voor de gemeente. Dit is het onderwerp van hoofdstuk 9.

In hoofdstuk 10 vatten we de deelanalyses samen, beoordelen de haalbaarheid van een 'dubbelbestemming' en geven een doorkijk naar de belangrijkste gevolgen van invoering van een 'dubbelbestemming' in relatie tot voortzetting van het huidige handhavingsbeleid.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Opzet van het park

Ten zuiden van de kern Baarle Nassau/Hertog, aan Schaluinen 11B, ligt bungalowpark L'air Pur. Het bungalowpark bestaat uit 344 woningen, gelegen in het Landgoed Schaluinen.



Figuur 2.1 Plattegrond bungalowpark L'air Pur (zie bijlage 1 voor grotere versie van de overzichtskaart)

Het bungalowpark is in 1970 opgericht onder de naam "Les seigneurie de chalons U.A.". In eerste instantie betrof het een vergunning om stacaravans te plaatsen, maar deze werd al snel omgezet ten gunste van bungalows (te gebruiken als tweede woning). Hiertoe is ook de kavelgrootte destijds aangepast. Het park is dus vanaf de start verkaveld en uitgegeven aan individuele grondeigenaren, die verplicht lid werden van een coöperatieve VvE. In 1972 zijn de eerste woningen opgericht. In eerste instantie is het gedeelte ten noorden van de Dwarsdreef ontwikkeld. In een later stadium is het zuidelijke deel ontwikkeld en als laatste zijn de woningen in de zuidwestelijke strook aan de Parklaan gerealiseerd.

Doordat eigenaren steeds meer vrije tijd krijgen/gekregen hebben, bijvoorbeeld doordat zij kunnen genieten van VUT en/of pensioen of omdat zij hun bedrijf verkochten, worden de woningen in toenemende mate gebruikt als hoofdverblijf.

Woningen

Het bungalowpark is volledig uitgegeven. Alle kavels zijn bebouwd met vrijstaande woningen van verschillende bouwjaren en -stijlen, alsmede verschillende bouwoppervlaktes. Het betreft overwegend eenlaags woningen, maar ook komen (met name in het meest recente gerealiseerde deel) woningen met een verdieping voor. Figuur 2.2 geeft een indruk van de woningen. Een aantal grondeigenaren heeft oorspronkelijke kavels samengevoegd tot grotere percelen. De meeste woningen en omliggende tuinen verkeren in goede staat van onderhoud.



Figuur 2.2 Impressie woningen park L'air Pur

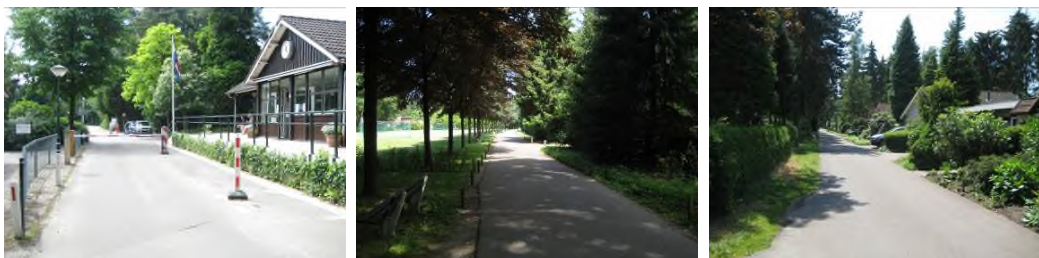
Entree

De entree van het park bevindt zich aan de noordzijde van het park. Het park is afgesloten met een slagboom ter hoogte van de receptie (zie Figuur 2.3). Bij de entree bevinden zich naast de receptie, ook een conciërgewoning (vanaf 1 oktober weer bewoond) en de brievenbussen van de eigenaren.

Wegen en parkeren

De wegen in het park zijn niet openbaar. De hoofdontsluiting, de Parklaan, bestaat uit een lus door het park. Op deze weg komen de meeste zijstraten van en naar de woningen uit. De wegen zijn voor al het verkeer, waaronder ook voetgangers. Er zijn geen voetpaden langs de wegen. De maximumsnelheid bedraagt 15 km/u, op een aantal locaties liggen verkeersdrempels. De hoofdwegen bestaan voornamelijk uit asfalt, de zijstraten zijn hoofdzakelijk beklinterd.

De eigenaren parkeren hun auto op eigen terrein. Voor bezoekers is er een centrale parkeerplaats ten noorden van de entree.



Figuur 2.3 Entree en wegen park L'air Pur

Groen en water

Het park is gelegen in het bosgebied Landgoed Schaluinen en heeft daardoor een groene setting en sfeer. Ook op het park zijn groenvoorzieningen, die onderhouden worden door een hovenier. Op het park zijn, uitgezonderd de waterpartijen in de dierenweide, geen watergangen gelegen.

Voorzieningen

Op het park bevinden zich recreatieve voorzieningen voor de eigenaren, zoals een zwembad, tennisbanen, midgetgolf en een dierenweide (zie Figuur 2.1 en Figuur 2.4).



Figuur 2.4 Impressie recreatieve voorzieningen park L'air Pur

Het park is aangesloten op alle nutsvoorzieningen, zoals gas, water en elektra. De eigenaren van L'air Pur hebben de nutsvoorzieningen in eigen beheer. Het park beschikt over een eigen milieupark, waar het huis-, groen- en snoeiafval wordt verzameld (zie Figuur 2.5). Via de centrale antenne nabij het milieupark (zie foto) heeft L'air Pur een rechtstreekse telecom-ontvangst.

De riolering op het park is via een persleiding rechtstreeks aangesloten op de gemeentelijke riolering en watert af op een gemaal ter hoogte van de Dwarsdreef. Op het vuilwaterriool is in de loop der jaren steeds meer regenwaterafvoer aangesloten, hetgeen soms problemen oplevert. Gemeente en VvE hebben afgesproken dat bij de verkoop van woningen de nieuwe eigenaren de verplichting krijgen om het regenwater weer af te koppelen. Recent heeft inspectie van de riolering plaatsgevonden. In delen van het stelsel is wortelgroei aangetroffen. Dit is verholpen.



Figuur 2.5 Impressie milieu- en nutsvoorzieningen park L'air Pur

Omgeving

L'air Pur is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van Baarle Nassau/Hertog in het buurtschap Schaluinen (zie Figuur 2.6), vlakbij de Belgisch-Nederlandse grens. Het park wordt ontsloten via de Turnhoutseweg (N260) en de weg Schaluinen. De Turnhoutseweg is de provinciale weg tussen Baarle-Nassau/Hertog en Turnhout en wordt momenteel gereconstrueerd. De Turnhoutseweg begrenst het park aan de westzijde. Aan de oost- en zuidzijde grenst het park aan het bos van Landgoed Schaluinen. Aan de oostzijde is het activiteitenterrein gevestigd, behorend bij horecavestiging Schaluinen. Aan de noordzijde zijn woningen en agrarische bedrijven gevestigd.



Figuur 2.6 Omgeving bungalowpark L'air Pur

2.2 Organisatie

De woningen en bijbehorende kavels zijn in particulier eigendom. De gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder de wegen, het gezamenlijk groen, het milieupark en de recreatieve voorzieningen zijn gemeenschappelijk eigendom.

Alle eigenaren zijn (verplicht) lid van de **Coöperatieve Vereniging van Eigenaren**, die het park beheert. De VvE heeft tot doel de belangen van de gezamenlijke eigenaren te behartigen en de gemeenschappelijke voorzieningen te beheren. Deze taken zijn uitbesteed aan professionele partijen. Zo is het onderhoud van de openbare ruimte uitbesteed aan een hovenier en wordt de afvoer van het huis-, groen-, snoeiafval en het beheer van het milieupark verzorgd door een afvalinzamelingsbedrijf.

De VvE wordt vertegenwoordigd door een gekozen bestuur, dat alle zaken van de vereniging behartigt. Ieder lid betaalt lidmaatschapsgeld voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen. Een extern bureau (Advi) ondersteunt het bestuur voor administratieve werkzaamheden.

Het park kent geen exploitant en/of parkbeheerder, die toeziet op het (recreatief) gebruik van het park. Er is dus geen centrale verhuurorganisatie actief en geen sprake van commerciële verhuur. De conciërgewoning staat leeg, maar zal vanaf 1 oktober weer worden bewoond.

Het bestuur bepaalt voor de overdracht op basis van richtlijnen of een gegadigde, die een kavel op het terrein wenst te verwerven, lid mag worden van de Vereniging van Eigenaren en zich dus mag vestigen op L'air Pur (ballotage).

2.3 Huidig gebruik

Op Bungalowpark L'air Pur staan 344 recreatiewoningen. Op dit moment (peildatum: oktober 2016) worden deze als volgt gebruikt³:

- Het exacte aantal permanent bewoonde woningen is niet bekend. De gemeentelijke handhavers gaan er vanuit dat 228 woningen worden gebruikt als hoofdverblijf. De eigenaren van 144 woningen beschikken over een PGB, die hen toestaat hun recreatiewoning permanent te bewonen. Vijf woningen zijn eveneens permanent bewoond voor de peildatum, maar door de eigenaren is geen PGB aangevraagd. De gemeente gaat er vanuit dat 18 woningen illegaal bewoond worden en heeft bij 61 woningen het vermoeden van illegale bewoning.
- Volgens de gemeentelijke administratie is bij 116 woningen recreatief gebruik aannemelijk.
- Toeristische verhuur vindt niet plaats.
- Op dit moment staan 35 woningen zichtbaar te koop (in werkelijkheid is dit aantal hoger), de meeste al lange tijd (meerdere jaren). In 2012 hebben drie woningtransacties plaatsgevonden.
- Er vindt geen alternatieve huisvesting plaats. Wel krijgt de VvE regelmatig verzoeken hiertoe, met name voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De VvE houdt deze verzoeken af. In specifieke omstandigheden vindt incidenteel tijdelijke verhuur plaats (maximaal één jaar).

Herkomst

Op basis van de ledenadministratie van de VvE is onderzocht waar de eigenaren woonachtig waren voordat zij hun woning op L'air Pur kochten. Hierbij is een onderverdeling gemaakt tussen eigenaren die uit de gemeente afkomstig zijn, uit de regio (Alphen-Chaam, Breda, Tilburg, Goirle, Gilze en Rijen), uit de rest van Nederland en uit het buitenland. Hieruit blijkt het volgende:

- circa 8% van de eigenaren op L'air Pur is afkomstig uit de gemeente Baarle-Nassau;
- circa 28% van de eigenaren is afkomstig uit de regio, vooral uit Breda en Tilburg;
- circa 59% van de eigenaren is afkomstig uit de rest van Nederland, met name uit de Randstad;
- circa 5% van de eigenaren is afkomstig uit het buitenland, waarvan circa de helft uit België.

³ Informatie over gebruik is gedestilleerd uit informatie van de gemeente (handhavingsbeleid) en de administratie van de VvE.

Ook is op basis van de ledenadministratie bekeken wanneer de eigenaren zich op park L'air Pur hebben gevestigd. Hieruit komt het volgende beeld:

- circa 6% van de eigenaren heeft zich recentelijk (2010 en later) op L'air Pur gevestigd.
- circa 15% van de eigenaren heeft zich in de periode 2005-2009 op L'air Pur gevestigd.
- circa 26% van de eigenaren heeft zich in de periode 2000-2004 op L'air Pur gevestigd.
- Ruim de helft (circa 53%) van eigenaren op L'air Pur was voor 2000 al op het park woonachtig.

Het verloop op het park is gering. Veel eigenaren bezitten reeds lange tijd een woning op L'air Pur. Hierdoor is in de afgelopen periode de verhouding tussen permanente bewoning en recreatief gebruik stabiel gebleven.

Op basis van de ledenadministratie is geen splitsing te maken in eigenaren die hun woning als hoofdverblijf gebruiken en eigenaren die hun woning als tweede woning gebruiken. Het is dus onbekend of tussen beide groepen duidelijke verschillen zijn in herkomst en vestigingsperiode.

Leeftijdsamenstelling

Tabel 2.1 toont de leeftijdsopbouw op L'air Pur op basis van de bij de gemeentelijke handhaving bekende cijfers. Hieruit blijkt dat op L'air Pur 542 personen verblijven en/of wonen. Ook laten de cijfers zien dat L'air Pur een relatief vergrijsde bevolking kent. De spreiding in leeftijd is evenredig over de permanente bewoners en de recreanten. Alleen de groep, waarvan het vermoeden van permanente bewoning bestaat is gemiddeld jonger.

Tabel 2.1: Leeftijdsopbouw L'air Pur (bron: administratie gemeentelijke handhaving 2012)

Leeftijdscategorie	Totaal	Permanente bewoning (met PGB)	Permanente bewoning (vermoeden)	Permanente bewoning (handhaving)	Recreatief gebruik
> 65 jaar	290 (54%)	152	25	11	102
50-65 jaar	141 (26%)	62	23	6	50
18-50 jaar	102 (19%)	36	26	8	32
< 18 jaar	9 (2%)	9	-	-	-
Totaal	542 (100%)	259	74	25	184

Om het beeld verder te completeren is ook in de in 2012 afgenomen enquête (zie § 1.3) gevraagd in te vullen in welke leeftijdscategorie de respondenten vallen. De resultaten van de enquête laten een vergelijkbaar beeld zien (zie tabel 2.2). Het merendeel van de respondenten bevindt zich in de leeftijdscategorie 50+. De enquête is enkele jaren geleden afgenomen maar de samenstelling is niet noemenswaardig veranderd sindsdien.

Tabel 2.2: Leeftijdsopbouw L'air Pur (bron: enquête VvE, peildatum 22 september)

Leeftijdscategorie	20-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	>81 jaar	Totaal
Aantal eigenaren	6	19	27	35	77	64	29	257
Percentage	2%	7%	11%	14%	30%	25%	11%	100%

Samengevat:

- de eigenaren op L'air Pur zijn verdeeld in 2/3 permanente bewoners en 1/3 recreanten
- ze zijn overwegend al lange tijd op het park eigenaar van hun woning;
- zijn veelal afkomstig uit de rest van Nederland (m.n. de Randstad) en de steden in de regio (Breda en Tilburg);
- en zijn gemiddeld beduidend ouder dan de rest van de gemeente.

2.4 Planologie

Het bungalowpark is gelegen in het Bestemmingsplan Buitengebied 2008. De raad heeft op 16 juli 2009 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en het plan is onherroepelijk. Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied 2008, correctieve herziening 1a en Buitengebied 2008, correctieve herziening 1b gewijzigd vastgesteld. Herziening 1a en 1b zien respectievelijk op aanpassingen van enkele locaties op de verbeeldingen en op aanpassingen van de planregels van het bestemmingsplan en zijn een rechtstreekse vertaling van de uitspraken van de Afdeling. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen verwerkt.

Het gehele bungalowpark heeft de bestemming 'Recreatie' (zie Figuur 2.7). In het bestemmingsplan is een maximum aantal woningen van 340 vastgelegd, de woningen hebben geen aparte bouwvlakken.

Bestemmingsomschrijving

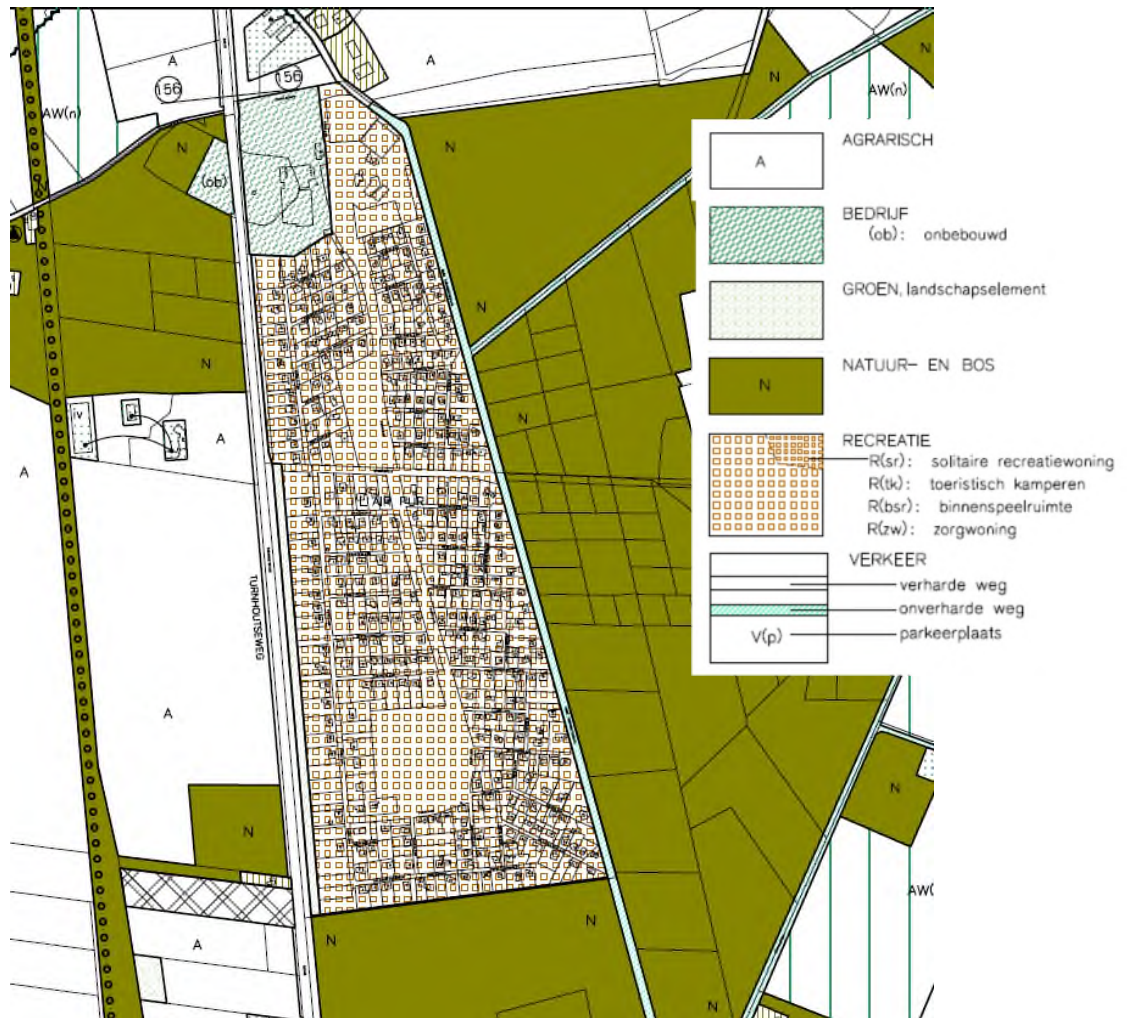
De gronden op het bungalowpark met bestemming 'Recreatie' zijn bestemd voor recreatief (nacht)verblijf van personen die hun woon- of verblijfplaats elders hebben. Ook ondergeschikte functies als recreatieve voorzieningen zoals een ligweide, zwembad, trap- en speelveldjes, woondoeleinden in bestaande bedrijfswoningen, parkeervoorzieningen, bouwwerken, tuinen, erven en terreinen, telecommunicatiemasten vallen onder de bestemming.

Bouwregels

De oppervlakte van het bouwperceel van de recreatiewoningen bedraagt minimaal 400 m². De recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden opgericht. De oppervlakte van een recreatiewoning met aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 95 m² bedragen met dien verstande dat de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 15 m² mag bedragen. Verder is de goot- en nokhoogte geregeld, de dakhelling, alsook afstandsmaten tussen de recreatiewoningen en de perceelsgrenzen en andere recreatiewoningen. De oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen bedraagt maximaal 600 m². Ook voor deze gebouwen zijn de goot- en nokhoogte, de dakhelling en de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrens geregeld.

Bij de gebruiksbepaling wordt als strijdig gebruik benoemd "permanente bewoning, uitgezonderd permanente bewoning van de bedrijfswoning". Er zijn in het bestemmingsplan geen expliciete restricties opgenomen aan de duur van het verblijf in de recreatiewoning.⁴

⁴ Bij de handhaving hanteert de gemeente als bepalend voor de beoordeling of er sprake is van permanente bewoning of men feitelijk en formeel zijn hoofdverblijf elders heeft.



Figuur 2.7 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2008

3 Deelonderzoek Planologie

3.1 Vraagstelling

In het deelonderzoek Planologie staan de volgende aandachtspunten uit de motie centraal:

1. hoe groot is de kans dat de provincie goedkeuring geeft, hoe verhoudt dit verzoek zich tot de Verordening ruimte 2014 en bestaat er jurisprudentie over dit onderwerp?
2. de hoeveelheid verwachte gegronde bezwaren bij het eventueel verlenen van een 'dubbelbestemming'.
3. in welke mate is er sprake van precedentwerking richting andere recreatieparken in onze gemeente? Met andere woorden zou de gemeente hen op gelijke gronden ook een 'dubbelbestemming' moeten toewijzen, of kan er (formeel) onderscheid gemaakt worden tussen de recreatieparken?
4. de relatie tussen een dubbelbestemming en het huurrecht.

3.2 Kans op goedkeuring provincie

Rol van het Rijk

Het verruimde beleidskader van toenmalige minister Dekker van VROM uit 2003 was jarenlang de basis voor de omgang met permanente bewoning van recreatiewoningen. In dit beleidskader konden gemeente overgaan tot legalisering van permanente bewoning indien voldaan werd aan de volgende voorwaarden:

- De woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond; voor complexen geldt dat die in grote mate onrechtmatig moeten worden bewoond De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden, zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
- De woning moet voldoen aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen.
- De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving (geluidscontouren van (spoor)wegen, binnen hindercirkels van (agrarische) bedrijven of veiligheidszones rondom leidingen en bedrijven.
- De parken mogen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Op nationaal niveau is dit beleid vastgelegd in de Nota Ruimte (inwerkingtreding per 17 januari 2006). Met de inwerkingtreding van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) per 13 maart 2012 en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) per 31 december 2011 is de Nota Ruimte echter komen te vervallen. In de SVIR en de Barro⁵ zijn geen specifieke regels inzake recreatiewoningen opgenomen. Het Rijk voert dus geen ruimtelijk beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, maar geeft beleidsvrijheid aan de lagere overheden. Een aantal provincies heeft vanuit het provinciaal belang zelf beleid ontwikkeld op dit gebied, waaronder Noord-Brabant.

⁵ Uit het oorspronkelijke ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening deel I (14 juni 2011) is het beleid voor de recreatiewoningen geschrapt.

Beleid provincie Noord-Brabant

In 2014 heeft de provincie Noord-Brabant een actualisatie van de Verordening Ruimte vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 biedt de kaders voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient deze, voor zover van toepassing, te voldoen aan de Verordening Ruimte 2014. De verordening vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarin een duidelijk onderscheid gemaakt is tussen visie en beleid en de doorwerking van beleid naar andere overheden. De visie en het beleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). De visie bindt alleen de provincie. Het beleid dat door moet werken naar andere overheden wordt in de Verordening Ruimte vastgelegd. De verordening heeft een zelfde status als een wet.



Figuur 3.1 Verordening ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 is bungalowpark L'air Pur aangewezen binnen de structuur *gemengd landelijk gebied* en de aanduiding *beperkingen veehouderij*. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Op grond van de Verordening Ruimte 2014 is *permanente bewoning van recreatiewoningen* dus niet toegestaan. De verantwoordelijkheid voor het tegengaan van permanente bewoning ligt bij de gemeente. In 2014 heeft de provincie voor drie recreatieparken een uitzondering gemaakt op deze regel. Voor Parc Patersven (Zundert), Stille Wille (Oirschot) en De Spranckelaer (Waalwijk) heeft de provincie in principe het mogelijk maken van permanente bewoning toegestaan. Eerder is deze uitzondering voor het recreatiepark 't Soperse Bos (Maasdonk) gemaakt.

Om de permanente bewoning toe te kunnen staan dienen in de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant de gronden aangewezen te worden als "integratie stad-land", dan wel "Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling". Deze aanwijzing biedt de mogelijkheid een bestemmingsplan op te stellen waarin de permanente bewoning wordt toegestaan. Het mogelijk maken van de bewoning is op grond van deze aanwijzing verbonden aan een kwaliteitsverbeteringsopgave voor het landschap. Het bepalen van de aard en omvang van de kwaliteitsverbetering is een gemeentelijke verantwoordelijkheid, waarmee verschillend wordt omgegaan.

Het is niet mogelijk om vooraf te bepalen of voor L'air Pur eenzelfde zaak gemaakt kan worden, omdat een concrete lijst met toetsingscriteria ontbreekt. De provincie heeft bij de toekenning van de uitzonderingsposities gesteld dat er geen precedentwerking vanuit mag gaan voor de andere parken in de provincie.

De provincie zal zich kritisch en terughoudend opstellen m.b.t. een verzoek voor een dubbelbestemming voor L'air Pur. In een dergelijk verzoek zal nadrukkelijk aangegeven moeten worden wat de situatie van L'air Pur uniek maakt ten opzichte van de andere parken en waarom een dubbelbestemming de beste oplossing is voor de specifieke situatie. De VvE dient er rekening mee te houden dat bij invoering van een dubbelbestemming een investering zal worden gevraagd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3 Kans op bezwaren

Een nieuw bestemmingsplan met daarin een 'dubbelbestemming' zal de planologische procedure moeten doorlopen. In deze procedure kunnen burgers van Baarle-Nassau en belanghebbenden een zienswijze indienen tegen het nieuwe bestemmingsplan. Met deze zienswijze kunnen zij bezwaar aantekenen tegen de voorgenomen bestemmingswijziging. Het bezwaar is gegrond, wanneer zij aannemelijk kunnen maken dat het nieuwe bestemmingsplan een negatief effect heeft op hen of de omgeving.

In essentie betekent de dubbelbestemming dat het gebruik van het woningen geïntensiveerd kan worden, zonder dat de bebouwingmogelijkheden direct toenemen. In hoofdstuk 9 is de mogelijke hinder die voortvloeit uit de 'dubbelbestemming' voor omwonenden onderzocht, evenals eventuele beperkingen die hieruit voort kunnen vloeien voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Het blijkt dat deze hinder beperkt is. De effecten van een volledig permanent bewoond L'air Pur ten opzichte van de huidige situatie zijn dusdanig gering dat het onwaarschijnlijk lijkt dat op basis hiervan succesvol bezwaar ingediend kan worden. Ook risico's op planschade of waardevermindering lijken niet reëel, omdat het effect van de herbestemming op het feitelijk gebruik beperkt zal zijn.

Vanuit de gemeente bestaat de zorg dat ook op andere parken een 'dubbelbestemming' moet worden toegestaan, indien dit voor L'air Pur zal worden besloten. Het is niet ondenkbaar dat vanuit andere parken op dit punt bezwaren zullen worden ingediend. Paragraaf 3.4 laat zien dat de situatie op L'air Pur anders is dan die op de andere parken in de gemeente. Een juridische vraag is in hoeverre de situatie van De Kievit voldoende afwijkt van L'air Pur om een verzoek voor precedentwerking uit te sluiten. Dit zal uiteindelijk door de Raad van State moeten worden besloten.

De hoeveelheid gegronde bezwaren op basis van de in te schatten hinder en mogelijke waardevermindering van omliggende gronden zal beperkt zijn. De mogelijkheid bestaat dat andere parken bezwaar indienen tegen de 'dubbelbestemming' op L'air Pur. Op basis van de uitgevoerde analyse in § 3.4 is niet te verwachten dat deze bezwaren gegrond zullen zijn, echter de Raad van State zal uiteindelijk beoordelen of sprake is van rechtsongelijkheid.

3.4 Precedentwerking

In ruimtelijk beleid wordt met precedentwerking bedoeld dat een plan betrekking heeft op een gebouw of een locatie, die zoveel lijkt op andere gebouwen en locaties in dezelfde gemeente, dat het oneerlijk en onlogisch is om het bestemmingsplan alleen voor die plek of voor dat gebouw aan te passen. Deze gevallen worden daarom niet op zichzelf beoordeeld en getoetst, maar vragen om een beoordeling van een aanpassing van het bestemmingsplan voor alle vergelijkbare locaties of gebouwen. Bij precedentwerking gaat het erom dat in gelijke gevallen gelijk gehandeld moeten worden. Om een precedentwerking aan te nemen dient derhalve sprake te zijn van gelijke gevallen.

In de hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op Bungalowpark L'air Pur. In de gemeente Baarle-Nassau liggen verder de recreatieparken Landgoed De Kievit, Camping Ponderosa, Camping De Heimolen, Camping De Paddock en Vakantieoord De Steppe. Centrale vraag: is daar een gelijke zaak te maken voor permanente bewoning of is in geval van het park L'air Pur sprake van een uniek geval binnen de gemeente Baarle Nassau? Hiervoor kijken⁶ we naar de aard en het karakter van de andere parken, het gebruik van de woningen en de ruimtelijk-planologische omstandigheden aan de hand van de volgende criteria:

1. de omvang en aard van het park;
2. de exploitatie van het park;
3. de omvang/aard van de permanente bewoning;
4. de aanwezigheid/omvang van de toeristische verhuur;
5. de ligging ten opzichte van kwetsbare gebieden (bijv. EHS) en/of milieuplanologische hinderzones.

ad 1. Omvang en aard van het park

L'air Pur is een bungalowpark, bestaande uit 344 bungalows. De overige parken hebben de volgende omvang (*Bron: Bestemmingsplan buitengebied 2008*⁷):

- Landgoed De Kievit: 412 zomerhuizen, 41 standplaatsen voor stacaravans en 92 toeristische standplaatsen;
- Camping Ponderosa: 310 jaarplaatsen en 260 seizoen-/toeristische plaatsen voor stacaravans;
- Camping De Heimolen: 166 stacaravans, 6 trekkershutten en 30 kampeereenheden t.b.v. toeristisch kamperen;
- Camping De Paddock: 281 standplaatsen voor stacaravans en 20 plaatsen voor toeristisch kamperen;
- Vakantieoord De Steppe: 45 eenvoudige recreatiewoningen, 2 trekkershutten en 160 toeristische en seizoenstandplaatsen.

⁶ De analyse m.b.t. precedentwerking heeft plaatsgevonden op basis van de bij Oranjewoud bekende gegevens over de diverse recreatieparken.

⁷ Voor dezelfde recreatiewoningen worden verschillende benamingen gebruikt op verschillende plaatsen. Wij hebben ervoor gekozen de benamingen uit het Bestemmingsplan voor deze analyse als (objectief) uitgangspunt te nemen.

Met betrekking tot de aard van de woningen (o.a. omvang, kaveloppervlakte, uitstraling, kwaliteit materiaalgebruik) kan gesteld worden dat op L'air Pur, De Kievit en De Steppe bungalows staan. Op Ponderosa, De Heimolen en De Paddock betreffen de bouwwerken voornamelijk stacaravans en chalets. Stacaravans en chalets zijn in aard (verplaatsbaar) en omvang onvergelijkbaar met woningen/ bungalows; derhalve is geen sprake van gelijke gevallen. Ponderosa, De Heimolen en De Paddock betreffen naar ons oordeel geen gelijke gevallen.

ad 2. Exploitatie van het park

Eén van de criteria voor legalisering die minister Dekker in 2003 formuleerde was dat er geen sprake mocht zijn van bedrijfsmatige exploitatie. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt verstaan: "het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt." De VROM-inspectie⁸ zegt hierover verder: "Er is géén sprake van bedrijfsmatige exploitatie als het complex is verkaveld en de eigenaren van de recreatiewoningen zonder belemmeringen (bijvoorbeeld vanwege verhuurverplichtingen) over hun verblijf kunnen beschikken. Volgens jurisprudentie⁹ dient er bij bedrijfsmatige exploitatie sprake te zijn van een vorm van beheersmacht van de beheerder/verhuurorganisatie over de recreatiewoningen.

L'air Pur wordt beheerd door een coöperatieve VvE, gevormd door de kavel- en woningeigenaren op het park, die vrij over hun woning kunnen beschikken. Er is dus geen sprake van bedrijfsmatige exploitatie.

Op alle andere parken is een beheerder/ exploitant aanwezig, die het beheer en onderhoud regelt en inkomsten genereert uit toeristische verhuur. Over de exploitatie van de parken is het volgende bekend:

- Op De Kievit zijn de woningen in eigendom van individuele woningeigenaren. De grond is bij een deel van de woningen in eigendom en bij een ander deel in erfpacht bij de parkeigenaar/exploitant. De beheerder treedt op als verhuurorganisatie voor een gedeelte van de woningen, op verzoek van de betreffende eigenaren (te weten objecten die gebruikt worden als tweede woning).
- Camping Ponderosa biedt jaarplaatsen en seizoens- en toeristische plaatsen aan en heeft daarmee beheersmacht over het gebruik van de gronden.
- Camping De Heimolen biedt jaar- en kampeerplaatsen aan, waar enkel verhuur is toegestaan. Hier heeft zij dus beheersmacht over. Een gedeelte van het park bestaat uit chalets en bungalows, waarvan de gronden in eigendom zijn van de woningeigenaren.
- Ook op De Paddock is een combinatie aanwezig van jaar-, seizoens- en toeristische standplaatsen enerzijds en chalets/stacaravans in eigendom.
- Op de Steppe speelt een bijzondere situatie, omdat de volledige camping te koop staat. In de huidige situatie zijn de recreatiewoningen evenals de jaar- en kampeerplaatsen in eigendom van de exploitant en worden aan steeds wisselende gezinnen verhuurd. Hier beschikt de exploitant dus over beheersmacht.

Conclusie: Op Ponderosa en De Steppe is sprake van beheersmacht en dus bedrijfsmatige exploitatie conform de geldende jurisprudentie. Op De Heimolen en De Paddock is sprake van een gemengde situatie; de exploitanten hebben beheersmacht over een deel van de recreatieobjecten. Op de Kievit zijn de zomerhuizen in eigendom en treedt de exploitant alleen op verzoek van de eigenaar op als verhuurorganisatie; de exploitant heeft dus geen

⁸ VROM-inspectie/ VNG, 'Handreiking onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen', 2007

⁹ Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, zaaknummer 200206292/1, gemeente Harderwijk, 23 april 2003

beheersmacht. Dus op het punt van de exploitatie van het park is alleen De Kievit in hoge mate vergelijkbaar met L'air Pur.

ad 3. Omvang/ aard van de permanente bewoning

Uit de administratie van de gemeentelijke handhaving uit 2012 blijkt dat alleen op de parken L'air Pur en De Kievit een grote hoeveelheid PGB's gelden, te weten respectievelijk 144 (van de 344) en 107 (van de 412). Op de Heimolen zijn negen PGB's geldend en op de overige parken (Paddock, Steppe en Ponderosa) zijn geen PGB's afgegeven.

Conclusie: Hoewel ook op andere parken vermoedens bestaan van permanente bewoning en/of verzoeken bekend zijn om permanente bewoning toe te staan, is alleen op De Kievit sprake van een vergelijkbare substantiële en langdurige permanente bewoning van recreatiewoningen, waarvan ook een deel via PGB's wordt beschermd.

ad 4. Aanwezigheid/ omvang van de toeristische verhuur

Op L'air Pur vindt geen toeristische verhuur plaats. Voor de andere parken geldt:

- Op Landgoed De Kievit wordt een deel van de bungalows aangeboden voor toeristische verhuur en worden toeristische standplaatsen aangeboden.
- Camping Ponderosa verhuurt seizoens- en toeristische standplaatsen.
- Camping De Heimolen verhuurt een deel van stacaravans/ chalets/ bungalows en beschikt verder over zes trekkershutten en dertig kampeereenheden t.b.v. toeristisch kamperen.
- De Paddock biedt verhuur van chalets, bungalows en caravans aan, beschikt over seizoens- en toeristische standplaatsen voor stacaravans en plaatsen voor toeristisch kamperen.
- Vakantieoord De Steppe beschikt over toeristische en seizoensstandplaatsen en twee trekkershutten.

Conclusie: L'air Pur is het enige park waar geen toeristische verhuur plaatsvindt.

ad 5. Ligging ten opzichte van kwetsbare gebieden

Op de kaart Natuur en Landschap van de Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant zijn de door de provincie aangeduide kwetsbare natuurgebieden en landschappen weergegeven. In bijlage 4 zijn kaartuitsneden voor L'air Pur en de overige vijf parken opgenomen. Drie typen kwetsbare gebieden zijn van belang:

1. Van de aangeduide waarden op de kaart Natuur en Landschap kent de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de hoogste bescherming. Voor ontwikkelingen in de EHS geldt het "nee, tenzij" regime (zie § 8.3).
2. Daarnaast heeft de provincie gebieden aangeduid als 'groenblauwe mantel', waar het beleid is gericht op behoud en vooral ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel dient als bufferzone voor de kwetsbare gebieden. Daarnaast geeft deze structuur enige ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de "ja-mitsbenadering". De groenblauwe mantel biedt geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.
3. De ecologische verbindingzones zijn de langgerekte landschapselementen die als groene schakels de natuurgebieden met elkaar verbinden. Voor de ecologische verbindingzones geldt een beperkt beschermingsregime. Een ecologische verbindingzone wordt aangeduid met een concreet aangeduid zoekgebied. Inrichting, beheer en bescherming op perceelsniveau worden nader in het bestemmingsplan uitgewerkt.

L'air Pur is niet gelegen in EHS-gebied, de groenblauwe mantel of een zoekgebied voor een ecologische verbindingszone. Het plangebied is wel omringd door EHS-gebieden.

- Landgoed De Kievit is niet gelegen in EHS-gebied, wel is een zoekgebied voor een ecologische verbindingszone in het landgoed gelegen. Verder is het landgoed omringd door EHS-gebieden;
- Camping Ponderosa is niet gelegen in EHS-gebied, wel grenst de camping aan EHS-gebieden;
- Camping De Heimolen is in zijn geheel gelegen in EHS-gebied;
- De Paddock is deels gelegen in EHS-gebied en deels in de groenblauwe mantel;
- Vakantieoord De Steppe is niet gelegen in EHS-gebied, wel is de camping gelegen in de groenblauwe mantel en grenst de camping aan het zoekgebied voor ecologische verbindingszone.

Conclusie: Op basis van hun ligging (deels) in de EHS, komen de parken Camping De Heimolen en De Paddock niet in aanmerking voor een 'dubbelbestemming'. Zij liggen immers in kwetsbaar gebied waar stedelijke ontwikkeling niet is toegestaan. Ook op Landgoed De Kievit (zoekgebied ecologische verbindingszone) en De Steppe (groenblauwe mantel) zijn natuurwaarden en/of -ambities aanwezig, maar dit is onvoldoende basis om een 'dubbelbestemming' op voorhand uit te sluiten. De Verordening Ruimte 2014 biedt de mogelijkheid onder voorwaarden deze structuren te herbegrenzen dan wel te verplaatsen.

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of op milieuplanologische gronden verdere uitsluiting op voorhand aan de orde is. Vooralsnog zien wij hiervoor geen directe aanleidingen.

Camping Ponderosa, Camping De Heimolen, De Paddock en Vakantieoord De Steppe betreffen door de aard, opzet en gebruik van het park geen gelijke gevallen met L'air Pur. Op De Heimolen en De Paddock is daarnaast op planologische gronden (ligging in de EHS) geen 'dubbelbestemming' mogelijk.

Landgoed De Kievit lijkt qua woningen, omvang en gebruik het meest op L'air Pur. Er is ook een aantal verschillen: op De Kievit zijn de gronden deels in erfpacht uitgegeven, er is een exploitant, er vindt toeristische verhuur plaats en de bijbehorende voorzieningen zijn aanwezig, zoals een restaurant, kampeerfaciliteiten, een recreatieteam, e.d. Dit leidt tot de conclusie dat de onomkeerbaarheid van het gebruik (kans op omzetting naar (toeristische) verhuur) op L'air Pur definitief en absoluut is, terwijl hiervoor op De Kievit nog aanknopingspunten aanwezig zijn. Dit verschil is in onze ogen voldoende om te concluderen dat het hier geen gelijke gevallen betreft.

3.5 Relatie met het huurrecht

In de motie wordt de relatie tussen de 'dubbelbestemming' en het huurrecht als aandachtspunt benoemd. Omdat uit de motie niet direct duidelijk wordt wat de exacte zorgen zijn bij dit aandachtspunt is in dit hoofdstuk de relatie tussen beide verkend.

Huurrecht

Een huurder van een object geniet huurbescherming en kan dus niet zomaar op straat worden gezet.

Wanneer de verhuurder het huurcontract opzegt en de huurder weigert daarmee in te stemmen, dan kan de verhuurder alleen met toestemming van de rechter de huurder dwingen de woning te verlaten. De rechter zal deze toestemming niet verlenen tenzij aan strikte voorwaarden is voldaan.

Het huurrecht (privaatrechtelijk) staat los van het bestemmingsplan (bestuursrechtelijk). Of een huurder van een recreatiewoning ook huurbescherming geniet, is afhankelijk van de specifieke omstandigheden. In geval van herbestemming naar een woning zijn de regels van huurbescherming sowieso van toepassing; men mag immers in het betrokken opstal wonen.

De specifieke omstandigheden bij de recreatieve bestemming die bepalend zijn voor huurbescherming zijn onder andere de aard en de duur van het gebruik, het betalen van onderhoud en servicekosten, alsmede bewoning in strijd met het bestemmingsplan.

Bewoning in strijd met bestemmingsplan

Het kan voorkomen dat de recreatiewoningen op L'air Pur (tijdelijk) worden verhuurd ten behoeve van permanente bewoning in strijd met de recreatieve bestemming. Los van de mogelijkheden die de verhuurder heeft om de huur op te zeggen, kan ook de overheid hiertegen (bestuursrechtelijk) optreden om een eind te maken aan de illegale bewoning, bijvoorbeeld door het opleggen van een dwangsom.

Het feit dat een huurder in een object met recreatieve bestemming woont, wil nog niet zeggen dat daarmee zijn huurbescherming jegens de verhuurder komt te vervallen, maar de verhuurder kan het bestemmingsplan natuurlijk wel als argument gebruiken om te betogen dat de huurovereenkomst naar zijn aard voor korte duur is.

Een duidelijke (negatieve) relatie tussen de 'dubbelbestemming' en het huurrecht is niet aanwezig. Weliswaar valt strijdigheid met het bestemmingsplan voor de verhuurder weg als argument bij discussies over huurbescherming, maar dit betreft een puur privaatrechtelijke kwestie.

4 Deelonderzoek Woningmarkt

4.1 Vraagstelling

In het deelonderzoek staat de relatie tussen een verruiming van de bestemming op L'air Pur ten gunste van wonen en het functioneren van de lokale woningmarkt centraal. Enerzijds gaat het hierbij om de beleidsmatige mogelijkheden voor woningbouw, oftewel de effecten van een dubbelbestemming in het kader van de provinciale systematiek van toekennen van 'woningbouwcontingenten'. Anderzijds gaat om de te verwachten effecten op de woningmarkt in de praktijk. In haar motie stelt de Raad de volgende drie vragen:

1. Wat is de invloed op ons eigen woningbouwprogramma? Beperkt het onze mogelijkheden op het bouwen van huizen?
2. Wat is de invloed op de woningmarkt in onze gemeente en de huizenprijzen?
3. Daarop volgend, is er een effect van mensen die vanuit de kern naar het recreatiepark trekken?

Emeritus hoogleraar volkshuisvesting Hugo Priemus (OTB/ TU Delft) heeft op basis van beschikbare informatie een analyse gemaakt van de effecten van invoering van een dubbelbestemming op de lokale woningmarkt en het woningbouwprogramma (zie bijlage 4). Op basis van zijn analyse kunnen de drie vragen als volgt worden beantwoord:

1. Introductie van een dubbelbestemming op L'air Pur verhoogt de flexibiliteit op de woningmarkt en de recreatiemarkt. Volgens de eerder geformuleerde beleidslijn van GS van Noord-Brabant zal zo'n besluit op het vigerende woningbouwprogramma geen invloed hebben. Aanbevolen wordt dat gemeente en provincie, conform de beleidslijn van GS van Noord-Brabant (2009), onderling afspreken dat de transformatie van recreatiewoning tot reguliere woning geen verandering brengt in de maatschappelijke werkelijkheid en dat bijgevolg de papieren migratie naar Baarle-Nassau in gevallen dat bewoners niet in de GBA staan ingeschreven buiten beschouwing dient te blijven bij het bepalen van het woningbouwprogramma van Baarle-Nassau.
2. Het valt niet te verwachten dat de huizenprijzen in Baarle-Nassau door de dubbelbestemming zullen dalen of stijgen. Introductie van de dubbelbestemming betekent immers dat de huidige gemengde situatie (permanent en tijdelijk wonen) die deels illegaal is en deels een tijdelijke gedoogconstructie inhoudt, officieel wordt erkend als structurele situatie. Binnen L'air Pur kan dit leiden tot een daling van de leegstand die thans flink is opgelopen, en vermoedelijk tot een stijging van de vastgoedprijzen. De huidige onzekerheden en de huidige discrepantie tussen maatschappelijke en politiek/bureaucratische werkelijkheid heeft vermoedelijk een verzwakking van de vraag naar vastgoed op L'air Pur in de hand gewerkt.
3. Het is denkbaar dat er wat meer uitwisseling komt tussen de bewoners van L'air Pur en de rest van Baarle-Nassau, maar er is geen reden om te veronderstellen dat er een extra eenzijdige verhuisstroom zou ontstaan vanuit de kern van Baarle-Nassau naar het recreatiepark of omgekeerd.

De introductie van een dubbelbestemming van L'air Pur zal per saldo geen effect hebben op de geplande nieuwbouw in de kern van Baarle-Nassau. Daar is een gedifferentieerd programma gewenst dat tegemoetkomt aan de toekomstige vraag en een gezonde grondexploitatie mogelijk

maakt. In een gemeente die tot 2020 demografisch weinig zal groeien, is het van strategisch belang om te voorkomen dat in de kern gebieden braak liggen of verpauperen. Hier kan strategische nieuwbouw voorkomen dat er goede woningen aan de rand van de kern zijn gelegen, terwijl het dorpshart verzwakt is.

Introductie van een dubbelbestemming in L'air Pur zal naar verwachting op termijn tot iets meer stroomlijning op de woningmarkt van Baarle-Nassau leiden. Consequenties voor de woningbouwprogrammering van Baarle-Nassau worden niet verwacht, als de gemeente en de provincie afspreken om op korte termijn een eenmalige administratieve correctie toe te passen. Introductie van de dubbelbestemming van L'air Pur zou gepaard moeten gaan met het zoveel mogelijk inschrijven van bewoners van L'air Pur in de GBA van Baarle-Nassau. Dit zou tot een eenmalige administratieve correctie moeten leiden die los staat van de geregistreerde migratiestromen van en naar Baarle-Nassau. Gebruik van een reguliere woning als recreatiewoning is toegestaan. Als na de eenmalige administratieve correctie huishoudens zich laten inschrijven in en uitschrijven uit de GBA van Baarle-Nassau, wordt dat op de gebruikelijke wijze administratief verwerkt.

5 Deelonderzoek Woningen

5.1 Vraagstelling

In het deelonderzoek Woningen staat de bouwkundige staat van de woningen op L'air Pur centraal alsmede het aspect brandveiligheid. Concreet betreft het de volgende twee aandachtspunten uit de motie:

1. Moeten de recreatiewoningen gaan voldoen aan alle eisen van het Bouwbesluit 2008?
2. Brandveiligheid in het kader van wonen en recreatie.

5.2 Toetsing op Bouwbesluit

Toelichting op Bouwbesluit

Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, zoals (recreatie)woningen, in Nederland minimaal moeten voldoen. Het Bouwbesluit stelt aan een bestaande woonfunctie zwaardere eisen met betrekking tot onder meer de brand- en constructieveiligheid dan aan een (bestaande) logiesfunctie. Te denken valt hierbij aan bijvoorbeeld eisen aan brandveiligheid, isolatienormen, verdiepinghoogtes en lichtinval.

Het Bouwbesluit uit 2008 is niet van toepassing. Toetsing dient plaats te vinden op het Bouwbesluit bestaande bouw. In het verruimde beleidskader van minister Dekker staat dat de woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit voor bestaande woningen uit 2003. Wanneer een recreatieverblijf niet voldoet aan het Bouwbesluit voor bestaande woningen, komt het niet voor beleidsverruiming in aanmerking. Wel kan de woning, die in eerste instantie niet aan het Bouwbesluit voldoet, na aanpassing aan de eisen voldoen. In dat geval moet het recreatieverblijf worden aangepast aan het Bouwbesluit niveau bestaande bouw. Als daarvoor bouwwerkzaamheden moeten worden verricht, zijn op deze bouwwerkzaamheden de nieuwbouwvoorschriften voor woonfuncties van toepassing. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning kan op grond van artikel 1.11 van het Bouwbesluit 2003 wel ontheffing worden verleend van de nieuwbouwvoorschriften.

In april 2012 is het nieuwe Bouwbesluit vastgesteld. In algemene zin zijn de richtlijnen ten opzichte van het Bouwbesluit uit 2003 minder stringent geworden. Zo zijn bijvoorbeeld de minimale afmetingen voor trappen e.d. nu alleen van toepassing op vluchtrappen in woongebouwen, en zijn minimale afmetingen van een verblijfsgebied van 14 m² naar 10 m² teruggebracht.

Toetsing bij toekenning PGB's

Alle woningen waarvoor in 2005 een PGB is verleend zijn destijds door een extern bureau getoetst op het Bouwbesluit voor bestaande woningen uit 2003, in het bijzonder op het aspect brandveiligheid. Voor de 180 woningen waarvoor destijds een PGB is afgegeven kan dus aangenomen worden dat deze voldoen aan het Bouwbesluit uit 2003. Aangezien de normen in het nieuwe Bouwbesluit 2012 niet strenger maar juist minder stringent geworden zijn, gaan wij er vanuit dat zij ook hier aan zullen voldoen. Vanuit de afdeling Bouw- en Woningtoezicht verwacht men dat ook bij de niet-gecontroleerde woningen naar verwachting geen grote strijdigheden met het Bouwbesluit te verwachten zijn.

Aanvullende toetsing op Bouwbesluit 2012

Om het beeld te completeren, is besloten voor een drietal, oudere, woningen (zonder PGB) een aanvullende toetsing te laten doen door een bouwkundige op het Bouwbesluit voor bestaande woningen 2012. De resultaten van deze toets treft u aan in bijlage 6.

Uit de toetsing blijkt dat de drie woningen voldoen aan het Bouwbesluit voor bestaande woningen 2012. Bij de geïnspecteerde bungalows is geen aspect gevonden dat als onvoldoende beschouwd zou kunnen worden.

Zowel de toetsing op het Bouwbesluit bestaande bouw 2003 van de 180 woningen waarvoor destijds een PGB afgegeven als de recente toetsing van drie woningen zonder PGB op het Bouwbesluit bestaande bouw 2012 laat geen strijdigheden met het Bouwbesluit zien.

5.3 Brandveiligheid

Normen en richtlijnen brandveiligheid

Een belangrijk aspect in de toetsing van het Bouwbesluit is het aspect brandveiligheid. Bij het aspect brandveiligheid gaat het enerzijds om de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten: politie, brandweer en ambulancediensten. Anderzijds gaat om het voorkomen dat de brand overgaat naar een andere ruimte/woning, dit laatst is in § 6.2 getoetst.

Los van de toetsing aan het Bouwbesluit heeft de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) een 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Hierin zijn richtlijnen opgenomen, opdat de brandweer aan haar zorgplicht kan voldoen. Deze zorgplicht houdt in dat zij bij een melding van een incident, indien nodig, met de grootst mogelijke snelheid uitrukken. De tijd die nodig is om een hulpverlener ter plaatse te krijgen wordt gezien als een indicatie van het veiligheidsniveau van een samenleving. De zogenaamde aanrijtijd wordt gemeten vanaf het moment dat het alarmnummer gebeld wordt. Voor de ambulance en de brandweer gelden normen voor de aanrijtijden. De Nederlandse overheid stelt hier hoge eisen aan. De normen variëren per gemeente op grond van de gevaarstelling en het aantal inwoners van een verzorgingsgebied.

Aan recreatiewoningen (logiesfuncties) worden andere eisen gesteld, dan aan woningen. Bij recreatiewoningen ligt de nadruk op regels omtrent vluchtwegen; een recreant zal minder bekend zijn met een recreatiewoning en de omgeving daarvan dan met zijn woning. Bij woningen ligt de nadruk op regels omtrent branddoorslag en overslag (isolatienormen, verdiepinghoogtes en lichtinval).

Bij een recreatiebestemming wordt verondersteld dat de intensiteit van het gebruik lager is dan van een reguliere woning. Er gelden daarom andere (lagere) eisen aan de brandveiligheid van een recreatiewoning dan aan een reguliere voor woning bestemde woning. In een dubbelbestemming is de 'zwaardere' bestemming wonen opgenomen. Om aan deze bestemming te kunnen voldoen gelden daarmee ook zwaardere eisen aan de toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit.

Toetsing aan brandveiligheidscriteria

Op basis van de opzet van het park en de analyse van de bouwkundige staat is de brandveiligheid op L'air Pur getoetst op de daarvoor geldende normen. Het gaat hierbij om de volgende aspecten:

- opkomsttijd;
- de aanwezigheid van een tweede ontsluitingsweg;

- wegbreedte en asbelasting van de weg (hoeveel gewicht kan een weg dragen met oog op een volle brandweerwagen);
- draaicirkelmogelijkheid (een brandweerwagen heeft meer ruimte nodig om te keren in geval van calamiteiten);
- opstelplaatsen (plaats waar een gevulde brandweerwagen/zwaargewicht voertuig kan staan);
- bluswatervoorzieningen (bijvoorbeeld brandkranen);
- doodlopendheid van paden;
- bewegwijzering.

Op 18 september 2012 heeft er een verkennend gesprek plaatsgevonden tussen de brandweer en het bestuur van de VvE. In dit gesprek is de huidige situatie geïnventariseerd en zijn mogelijke knelpunten en oplossingen besproken. Op 20 oktober 2012 heeft de brandweer een aanvullende inspectie op het park uitgevoerd. De resultaten van de verkenning en de inspectie zetten we hieronder uiteen.

Opkomsttijd

De brandweer moet voldoen aan een zorgplicht. Dat houdt in dat zij binnen een bepaalde tijd op de plek van nood aanwezig moeten zijn. Men spreekt dan over opkomsttijden. In het geval van de gemeente Baarle-Nassau is sprake van een vrijwilligerscorps. Dit houdt in dat zij een langere opkomsttijden aan mogen houden dan een beroepscorps. Op dit moment is de opkomsttijd van de brandweer 8.45 minuten tot aan de hoofdtoegang (Schaluinen 11b). De zorgnorm ligt op acht minuten. Er is dus thans sprake van een overschrijding van 45 seconden.

Tweede ontsluitingsweg

Er is één hoofdontsluitingsweg op het park. Deze weg is in voldoende staat om als ontsluitingsweg te fungeren (asbelasting en breedte). Er dient te zijn voorzien in een tweede (calamiteiten-) in- en uitgang, zo ver mogelijk van de hoofdentree gelegen. Bij onderzoek is gebleken dat er twee geschikte extra ontsluitingen aanwezig zijn in oostelijke en westelijke richting (te weten de Turnhoutsebaan en de Oude Turnhoutsebaan). Hoewel afgesloten door een hek met hangslot zijn deze ontsluitingen toegankelijk voor de brandweer. De ontsluiting aan de zuidzijde is niet geschikt om als tweede ontsluitingsweg te fungeren.

Wegbreedte en asbelasting

De rijbaanbreedte dient ten minste 4,5 meter te zijn, waarvan 3,25 meter breed verhard, asbelasting: 10 ton. Doodlopende wegen zijn in beperkte mate toegestaan indien de wegen minimaal vijf meter breed zijn. Op L'air Pur is de hoofdrijbaan, de Parklaan, 3,95 m breed en dus te smal. De aan de Parklaan gelegen zijwegen zijn slechts 2,40 meter breed. Tijdens het veldonderzoek d.d. 20 oktober 2012 is gebleken dat een groot deel van de woningen aan de zijwegen onvoldoende bereikbaar is voor blusvoertuigen van de brandweer. Verbreding en aanpassing van wegen is nodig.

Draaicirkels

De huidige benodigde bochtstralen voor de brandweervoertuigen van Baarle-Nassau zijn 17 meter. De hoofdrijbaan (Parklaan) voldoet hieraan. Uit het veldonderzoek d.d. 20 oktober 2012 blijkt dat de bochtstralen van de geteste zijwegen te krap zijn, waardoor de woningen hier voor blusvoertuigen nagenoeg onbereikbaar zijn.

Opstelplaatsen

Bij brandkranen/hydranten zijn opstelplaatsen benodigd van een afmeting van tien bij vier meter. Op dit moment zijn er geen opstelplaatsen aanwezig. Bij een opstelling van een

brandweervoertuig wordt nu de doorgang volledig geblokkeerd vanwege de wegbreedte van 3,95 meter. Per brandkraan (negen in totaal) dient er een opstelplaats te worden gerealiseerd. Hiervoor kan ruimte worden gevonden.

Bluswatervoorzieningen

Het Bouwbesluit stelt dat binnen 40 meter van elke voordeur een brandkraan aanwezig moet zijn. Ter plaatse zijn negen ondergrondse en goed gemarkeerde brandkranen gevonden. Deze brandkranen zijn in 110-(ring)leidingen gelegd. Afstemming met Waternet is nodig om te bepalen of de capaciteit van de kranen voldoende is. Indien dit niet het geval is, kan een secundaire bluswatervoorziening nodig zijn (bijv. door het uitdiepen van de vijver). Tijdens de inspectie is gebleken dat de onderhoudsstraat van de brandkranen/bluswatervoorziening onvoldoende is en op korte termijn om actie vraagt.

Bewegwijzering

Bewegwijzering is op het gehele park aanwezig. In combinatie met een plattegrond bij de hoofdentree en een toegang of wegen-stratenplan, dient het park te worden ingevoerd op een routenavigatiesysteem en te zijn verwerkt op stadsplattegronden. De momenteel aanwezige straatnaamborden zijn niet op de juiste manier aangebracht, deze bevinden zich op de hoofdrijbaan en niet 'in' de betreffende straten. De bewegwijzering kan worden aangepast door de VvE. Een mogelijkheid zou ook kunnen zijn de straten op te nemen in de navigatiesystemen.

Op basis van de geldende normen is de bereikbaarheid met het oog op de zorgplicht van de brandweer onvoldoende gebleken. In afstemming met de brandweer zijn aanpassingen verricht in het park om de bereikbaarheid te verbeteren. Het advies van de brandweer is ter harte genomen en heeft geleid tot fysieke aanpassingen. Zo zijn bijvoorbeeld de bochtstralen op plaatsen aangepast naar de omvang van de brandweervoertuigen. Een aandachtspunt is nog de opstelplaatsen voor de brandweerwagens. Daar is op het park de ruimte momenteel niet voor vrij te maken.

6 Deelonderzoek inrichting & beheer

6.1 Vraagstelling

Diverse aandachtspunten uit de motie hebben betrekking op de inrichting van het bungalowpark en het beheer van de gezamenlijke voorzieningen. In hoofdstuk 2 is de huidige opzet, inrichting en het beheer van L'air Pur beschreven. In dit onderzoek komen de volgende aspecten uit de motie aan bod:

1. wat is de toekomst van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en de garantie dat zij zorg kan of zal blijven dragen voor de voorzieningen in eigen beheer?
2. in welke mate de niet-openbaarheid behouden kan worden?
En indien niet:
 - de gevolgen voor de interne infrastructuur en verkeersveiligheid;
 - evenals bijvoorbeeld de vervanging van het riool en afvalinzameling;
 - alle andere taken die naar de gemeente zouden komen;
4. de gevolgen voor sociale veiligheid;
5. in hoeverre zal verloedering worden tegengegaan? Wat zijn de mogelijke gevolgen voor de uitstraling van het recreatiepark?

6.2 Toekomst VvE

Voortbestaan VvE

De Coöperatieve VvE Bungalowpark L'air Pur is opgericht in 1972 en bestaat dus veertig jaar. Hiermee heeft de VvE zijn bestaansrecht bewezen. Recentelijk is door de leden van de VvE besloten uit oogpunt van efficiëntie en professionalisering het beheer van de administratie e.d. uit te besteden aan een gespecialiseerd administratiekantoor (Advij). De VvE heeft haar zaakjes m.b.t. het beheer van de collectieve voorzieningen op het park goed op orde en er is dan ook geen reden om aan te nemen dat ontbinding van de VvE aan de orde is. Alle grondeigenaren op L'air Pur zijn verplicht lid van de VvE.

Relatie met 'dubbelbestemming'

Zowel in een scenario met een 'dubbelbestemming' als een scenario met enkel recreatief gebruik is een VvE nodig die zorg draagt voor het beheer van de collectieve voorzieningen. De gemeente is immers niet voornemens deze over te nemen en/of te gaan beheren. De vraag is of er een relatie bestaat tussen het voortbestaan van de VvE en de gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan. Met andere woorden, zullen eigenaren minder behoefte hebben aan een VvE nadat zij een 'dubbelbestemming' hebben. Dit lijkt niet waarschijnlijk, aangezien permanente bewoning op L'air Pur een lange geschiedenis kent en ook in het scenario 'dubbelbestemming' niet-openbaarheid de voorkeur heeft. Er is zelfs eerder een dreiging de andere kant op door de slechte verkoopbaarheid van de woningen als tweede woning, de daarmee gepaard gaande leegstand en daardoor druk tot verhuur en alternatief gebruik.

Een andere relatie is de betaalbaarheid van de voor de dubbelbestemming benodigde investeringen in de planvorming en onderzoek (in het kader van het bestemmingsplan) en fysieke aanpassing (bijv. voor brandveiligheid en de door de provincie gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap). De VvE zal moeten bepalen of deze kosten haalbaar zijn.

Conclusie: De VvE bestaat al veertig jaar en heeft het beheer en onderhoud recentelijk geprofessionaliseerd. Ze lijkt daarmee klaar voor de toekomst. De VvE zal voor zichzelf moeten bepalen of zij van mening is dat de gevraagde investeringen voor een dubbelbestemming in evenwicht zijn met de gevraagde verruiming van het gebruik.

6.3 Openbaar?

Bungalowpark L'air Pur bestaat - naast de woningen en bijbehorende kavels - uit collectieve gronden voor wegen (inclusief verlichting), groen en voorzieningen. De vraag is in hoeverre een dubbelbestemming leidt tot een noodzaak het park openbaar te maken.

Antwoord op deze vraag is in eerste instantie dat er geen wettelijke eisen bestaan die sec samenhangen met herbestemming van recreatiewoningen tot reguliere woningen (dus ook niet voor een dubbelbestemming). Het Rijk zegt hierover het volgende:

"Nergens is omschreven of vastgelegd wat een échte woonwijk is. Aan de inrichting van een woonwijk worden wel andere eisen gesteld dan aan de inrichting van een recreatiepark. De Rijksoverheid hanteert diverse normen en kengetallen voor de inrichting van woonwijken. Veel van die normen zijn bedoeld voor nieuwbouwsituaties. Bij het omzetten van een recreatiepark in een woonwijk gaat het om een bestaande situatie. Dit betekent dat zorgvuldig bekeken zal moeten worden welke normen en kengetallen wel en welke niet gehanteerd kunnen worden."¹⁰

Openbaarheid is geen vereiste aan een woonwijk en dus ook niet aan een park met een 'dubbelbestemming' die permanente bewoning faciliteert. Gemeente en VvE kunnen in gezamenlijk overleg overeenkomen hoe om te gaan met de openbaarheid. In een aantal andere parken in Nederland is/wordt een herbestemming (zowel tot wonen als 'dubbelbestemming') gecombineerd met niet-openbaarheid. Dit is onder meer het geval in de andere parken, waar in de provincie Noord-Brabant een 'dubbelbestemming' wordt/zal worden toegepast (Stille Wille, Oirschot; 't Soperse Bos, Maasdonk; De Spranckelaer, Waalwijk en Patersven Zundert).

Conclusie: de wens van de VvE om de niet-openbaarheid te behouden na een eventuele herbestemming is juridisch mogelijk.

6.4 Effecten openbaarheid op inrichting openbare ruimte

In de motie van 12 april wordt gevraagd inzicht te bieden in de gevolgen van het openbaar maken van L'air Pur voor de interne infrastructuur en verkeersveiligheid, de vervanging van het riool en afvalinzameling en alle andere taken die naar de gemeente zouden komen. Achtereenvolgens kijken we naar de juridische basis hiervoor (voortkomend uit juridische aansprakelijkheid) en verkennen daarna de mogelijke fysieke ingrepen.

6.4.1 Openbaarheid en aansprakelijkheid

In de huidige niet-openbare situatie rust in de eerste plaats op de beheerder van het park (de VvE) een zorgplicht voor veiligheid en onderhoud van de openbare ruimten en de infrastructuur.

¹⁰ Ministerie van VROM/ VNG, 'Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen; handreiking voor gemeenten', 's-Gravenhage, 2007

Daarnaast geldt voor de gemeente de plicht tot toezicht en controle op de verrichtingen door het park. Mocht de VvE haar taken verzaken, dan zal de rechter toetsen of de gemeente haar zorgplicht naar haar burgers is nagekomen.

Wanneer gekozen wordt om L'air Pur openbaar te maken is de gemeente, als zijnde wegbeheerder, niet meer alleen verantwoordelijk voor de kwaliteit van de toegangsweg naar het park, maar ook voor de kwaliteit van de wegen op het park. In het geval er schade ontstaat door een gebrek aan de weg kan de gemeente daarvoor in beginsel aansprakelijk worden geacht. Deze aansprakelijkheid valt weg indien de gemeente kan bewijzen dat ook in het geval maatregelen zouden zijn getroffen, de schade niet zou zijn voorkomen.

Om aansprakelijk te kunnen zijn dient de weg openbaar te zijn, een rechtens voor eenieder toegankelijke verkeersbaan. Ook het weglichaam en weguitrusting vallen hieronder. Tot een weglichaam behoort tevens de constructieve ondergrond: ook die moet voldoende zijn. De infrastructuur moet verder worden beoordeeld aan de hand van openbare orde, veiligheid en bereikbaarheid, zoals voldoende verkeersborden en straatnaamborden en goede zichtbaarheid en juiste huisnummering in verband met de bereikbaarheid door hulpdiensten.

De aansprakelijkheid van de gemeente voor speeltoestellen wordt aangenomen indien onzorgvuldig gehandeld wordt bij het plaatsen of onderhoud ervan (artikel 6:162 BW). Verder speelt hier ook de risicoaansprakelijkheid van artikel 6:174 BW voor gebrekkige opstallen.

Het onderhoud van de openbare riolering kan een taak voor de gemeente zijn. De gemeente moet de openbare riolering in goede staat onderhouden. De toestand van rioleringen mag geen risico vormen voor de veiligheid van personen of zaken. De onderhoudsverplichting van de gemeente gaat echter niet zover dat in het geval sprake is van schade als gevolg van lekkage aan de riolering, de aansprakelijkheid/onrechtmatigheid van de gemeente reeds is gegeven.

Kortom, bij openbaarheid is de gemeente is al snel aansprakelijk voor schade die heeft te maken met de kwaliteit van de weg of voorzieningen. Gezien de aard en het gebruik van de wegen, speeltoestellen en riolering op het park L'air Pur (zie hoofdstuk 2) zal schade waarschijnlijk niet vaak aan de orde zijn. Wel komt het onderhoud van de zaken nadat die openbaar is geworden, in tegenstelling tot de huidige situatie, voor verantwoordelijkheid en rekening van de gemeente.

Het contractueel (volledig) uitsluiten van aansprakelijkheid van de gemeente jegens park L'air Pur en haar eigenaren is een lastige kwestie. De gemeente zal altijd haar zorgplicht jegens haar burgers moeten nakomen; openbaar park of niet. Voor de aansprakelijkheden ten behoeve van het beheer en onderhoud op de parken is een overeenkomst op de onderwerpen die vallen onder de Grondexploitatiewet toegestaan.

6.4.2 Verkenning benodigde aanpassingen infrastructuur

Vanwege de aansprakelijkheid zal de gemeente bij openbaarheid eisen stellen aan de opzet en inrichting van de interne infrastructuur. De gemeente Baarle-Nassau beschikt niet over een handboek met normen en richtlijnen aan de aanleg van openbare werken. Als doorkijk van de mogelijke gevolgen voor de inrichting van het park is L'air Pur beschouwd vanuit de principes van Duurzaam Veilig en het CROW.

Wegen

De toegang van het terrein is voorzien van een slagboom met een aanmeldpaal. Er staat een bord met 'verboden toegang voor onbevoegden' op grond van artikel 461 van het Wetboek van Strafrecht en een verbod voor vrachtverkeer. Daarnaast heeft de VvE borden geplaatst met een maximumsnelheid van 15 km/u. De VvE heeft de wegen in eigen beheer en besteedt het onderhoud van de wegen uit aan onderaannemers.



De uitrit van het park, komt uit op de weg Schaluinen die in gemeentelijk beheer. In dit laatste zal geen verandering optreden bij een dubbelbestemming van L'air.

Het park is voorzien van één ontsluitingsweg (de Parklaan), uitgevoerd in asfalt, die rondgaat in een breedte van 3,95 meter. Er takken diverse (doodlopende) wegen aan op deze ontsluitingsweg, deze zijn circa 2,40 meter breed en uitgevoerd in elementen verharding. Er zijn geen voetpaden langs de wegen.

Geldende richtlijnen

Bereikbaarheid en veiligheid zijn de belangrijkste onderdelen op het gebied van verkeer. Woonwijken worden bij voorkeur ingericht als **30 km/u zone**. In dit geval voldoet de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid aan de CROW richtlijnen. Een tweede optie is een inrichting als woonerf; echter een dergelijke inrichting is minder van deze tijd en in de praktijk worden huidige erven regelmatig 'omgebouwd' tot 30 km/u zone. De belangrijkste kenmerken van een 30 km/u zone zijn:

- het gebied waar een 30 km/u zone wordt toegepast, dient een verblijfsgebied te zijn; potentieel gevaarlijke punten verdienen extra aandacht door het toepassen van maatregelen. Hierbij kan gedacht worden aan een plateau op een kruispunt. Er zijn al enkele drempels aanwezig, deze moeten eventueel aangepast worden zodat de vormgeving afgestemd is op een maximum snelheid van 30 km/u.;
- gelijkwaardige kruispunten (verkeer van rechts heeft voorrang);
- de toegang tot het gebied dient vormgegeven te worden met een poortconstructie (duidelijke overgang vanuit een ander gebied/ snelheidsregime);
- hoewel het ASVV uitgaat van een minimale wegbreedte van 4,5 meter is toepassing van de minimale rijbaanbreedte maatwerk; geadviseerd wordt in ieder geval de voor de hulpdiensten benodigde wegbreedte aan te houden (zie § 5.3);
- voetgangers moeten gebruik kunnen maken van een trottoir.

De huidige bochtstralen voldoen niet op de hoofdroute vanuit de richtlijnen (ASVV van het CROW). Er wordt voor 30 km zones een straal van 6,0 meter aangehouden, deze maat geldt in feite ook voor de aantakende wegen op de ontsluitingsweg.

Benodigde maatregelen

Het bungalowpark is niet ingericht als 30 km/u zone. Gezien de opzet van het recreatiepark is het park met enkele maatregelen in te richten als een dergelijke zone. De belangrijkste maatregelen zijn het aanbrengen van voetgangersvoorziening, een 'poortconstructie', zodat het voor verkeersdeelnemers duidelijk is dat men een verblijfsgebied betreedt. Daarnaast kan aanpassing van verkeersdrempels en de wegbreedte wenselijk zijn.

Parkeren

In de huidige situatie parkeren de eigenaren van de 344 bungalows op eigen terrein. Bezoekers parkeren op de parkeerplaats ten noorden van de ingang welke onderdeel is van Landgoed Schaluinen. Het is niet bekend hoeveel parkeerplaatsen er exact zijn.

Geldende richtlijnen

Het instituut CROW heeft de richtlijn Parkeerkecijfers opgesteld. In de richtlijn is opgenomen dat voor woningen uit het middensegment een parkeernorm wordt gehanteerd van minimaal 1,7 en maximaal 1,9, inclusief een aandeel van 0,3 bezoekersparkeerplaats. In de richtlijn is tevens opgenomen dat gestoken parkeren kan plaatsvinden op parkeerplaatsen met een breedte van 2,50 meter en een lengte van 5 meter (Bron: ASVV 2004).

Als de eigenaren allemaal op eigen erf parkeren dient er uitgaande van de CROW richtlijn per woning 0,3 parkeerplaats voor bezoekers beschikbaar te zijn. Dit betreft $0,3 * 344 = 103$ parkeerplaatsen. De vraag is of het parkeren blijft op het terrein ten noorden van de toegangspoort. Als dat zo is, hoeft er waarschijnlijk niets veranderd te worden omdat er qua gebruik feitelijk niets verandert en het nu ook functioneert. Is het parkeren daar niet meer toegestaan dan dient een oplossing op het terrein zelf gevonden te worden.

Benodigde maatregelen

Het is (nog) niet te zeggen of er kosten gemaakt moeten worden voor het parkeren. Belangrijk is te bepalen of de huidige situatie in stand gehouden wordt. Is dit niet het geval dan dient eerst gecheckt te worden of hiervoor gemeentelijk beleid bestaat.

Riolering

De riolering, het pompgebouw en de persleiding zijn in eigendom en beheer van de VvE. Ook bij een eventuele openbaarheid kan dit het geval blijven. Vanuit de afdeling Openbare Werken wordt aangegeven dat de capaciteit van de riolering op L'air Pur voldoende is, zowel bij recreatie als bij permanente bewoning.

Conclusie: Openbaarheid leidt tot juridische aansprakelijkheden voor de gemeente, waardoor aanvullende eisen gesteld zullen worden aan de infrastructuur. De gemeente kan deze investeringen via een privaatrechtelijke overeenkomst afspreken met de VvE. Een verkenning van de uitgangspunten van Duurzaam Veilig op de huidige inrichting laat zien dat toepassing hiervan op aanmerkelijke kosten voor de VvE kan uitdraaien. De gemeente zal moeten bepalen in hoeverre openbaarheid voor hen een vereiste is bij de dubbelbestemming.

6.5 Sociale veiligheid en verloedering

In de motie wordt aandacht gevraagd voor de gevolgen van invoering van de 'dubbelbestemming' voor sociale veiligheid. In het verlengde hiervan vraagt de raad zich af in hoeverre verloedering zal worden tegengaan en wat de mogelijke gevolgen zijn voor de uitstraling van het recreatiepark?

De gevolgen zijn uiteraard niet in concrete cijfers uit te drukken. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de effecten op de sociale veiligheid op het park en de eventuele verloedering van het park in hoge mate samenhangen met de bezettingsgraad c.q. leegstand op het park en de courantheid van de woningen. Daarnaast wordt vaak genoemd conflicten door afwijkend gebruik

van het park door permanente bewoners en recreanten. Dit laatste aspect is voor L'air Pur niet aan de orde, omdat beide groepen al tientallen jaren met elkaar samen wonen op het park.

Verkenning effecten bij alleen recreatief gebruik

Zoals in hoofdstuk 8 wordt besproken (en de dagelijkse praktijk aantoont), staat de verkoopbaarheid van de woningen bij de huidige bestemming en de handhaving daarvan onder druk. De vraag naar recreatiewoningen stagneert, terwijl het aanbod doorgroeit. Bovendien staan de huizenprijzen sowieso onder druk en is in de betaalde prijzen de permanente bewoning impliciet verrekend. Dit betekent dat er een reëel risico bestaat dat de woningen langdurig leegstaan, verhuurd worden aan tijdelijke eigenaren (bijv. arbeidsmigranten) c.q. via executieverkoop opgekocht worden. Hierdoor kan de sociale cohesie op het park onder druk komen te staan. Uiteindelijk kan ook het draagvlak voor de voorzieningen onder druk komen te staan.

Verkenning effecten bij 'dubbelbestemming'

Invoering van een 'dubbelbestemming' geeft een impuls aan de verkoopbaarheid van de woningen, omdat zij dan voor een grotere doelgroep geschikt zijn. De betere verkoopbaarheid heeft een positief effect op het risico van leegstand. Of dit daadwerkelijk een verschuiving in de verhouding tussen permanente bewoners en recreanten oplevert is op voorhand niet met zekerheid te stellen. De verwachting is dat het aantal permanente bewoners geleidelijk zal toenemen en daarmee dus ook de gemiddelde bezettingsgraad van de woningen.

7 Deelonderzoek Recreatiemarkt

7.1 Vraagstelling

Toerisme & recreatie is een belangrijke directe en indirecte inkomstenbron voor de gemeente Baarle-Nassau. In dit onderzoek staat de relatie tussen invoering van de dubbelbestemming op L'air Pur en het recreatieve aanbod centraal. In de motie is het als volgt verwoord:

- Wat is het effect op het aantal toeristische overnachtingen in onze gemeente?

7.2 Effecten op recreatiemarkt

In § 2.3 is het gebruik op L'air Pur in 2012 in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat naar verwachting 228 woningen (66 %) permanent worden bewoond en 116 woningen recreatief (34%) worden gebruikt. Toeristische verhuur komt niet voor. Het rechtstreekse antwoord op de vraag uit de motie is dus dat er geen toeristische verhuur plaatsvindt op L'air Pur en er dus geen effect is op het aantal toeristische overnachtingen. Dit is ook statutair vastgelegd.

In de bredere context van de vraag is het zinvol stil te staan bij het effect van de 'dubbelbestemming' op de markt voor tweede (recreatie)woningen. Helaas zijn kwantitatieve marktgegevens over vraag en aanbod van tweede woningen buitengewoon schaars. Het NRIT¹¹ schatte in dat in 2009 in Nederland circa 105.000 tweede woningen staan en in het buitenland circa 71.000 woningen. Het NRIT concludeert over de markt van tweede woningen "dat het hier om een relatief ondoorzichtige markt gaat, met een steeds kleiner onderscheid tussen eerste en tweede woningen."

Het inschatten van de kwantitatieve vraag naar recreatiewoningen in Baarle-Nassau is dus lastig, omdat goede marktgegevens over de vraagontwikkeling naar tweede woningen ontbreken. Een helder inzicht in de lokale of regionale vraag naar tweede woningen ontbreekt. In algemene zin bieden enkele onderzoeken inzicht. Zo toont onderzoek van het NRIT aan dat circa 5,5% van de Nederlandse huishoudens (390.000) plannen heeft om in de komende vijf jaar een tweede woning aan te schaffen. Dit zijn voornamelijk mensen tussen de 50-64 jaar en 36-49 jaar. 12% hiervan richt zich op de binnenlandse markt. Het is onduidelijk in hoeverre de recreatieparken en Baarle-Nassau qua aard, ligging, etc. aan de vraag voldoen. In kwalitatieve zin stellen consumenten steeds meer eisen aan hun tweede woning qua voorzieningen, omvang en woongenot.

De ontwikkeling van het recreatieve aanbod in Baarle-Nassau is beter in te schatten. Zo hebben De Kievit (circa 106 nieuwe recreatiewoningen), de Paddock en Ponderosa (uitbreiding kampeermiddelen) onlangs uitbreiding gerealiseerd dan wel uitbreidingsplannen. Kortom, in de gemeente worden in de komende jaren op diverse plaatsen nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd. Er is dus een toename van het aanbod aan recreatiewoningen te verwachten.

Effecten bij voortzetting handhaving

Het handhavingsbeleid heeft tot doel een eind te maken aan de permanente bewoning op L'air Pur. In essentie betekent dit dat in de komende jaren stapsgewijs 226 extra woningen beschikbaar komen voor de recreatieve markt. Deze woningen kunnen benut worden als tweede

¹¹ NRIT, 'De markt voor tweede woningen - en de invloed van de recessie', Breda oktober 2009

woning of in het kader van toeristische verhuur. Echter, L'air Pur kent geen bedrijfsmatige exploitatie.

(Landelijk) Onderzoek van het NRIT¹² heeft aangetoond dat de meeste permanent bewoonde recreatiewoningen inmiddels ongeschikt zijn voor de toeristische verhuur. Ook in kwantitatieve zin is de algemene opvatting dat er markttechnisch geen ruimte bestaat voor het verwerken van recreatiewoningen die hernieuwd in gebruik worden genomen als gevolg van handhaving. De markt heeft immers in de loop der tijd geanticipeerd op het feit dat ze uit het 'toeristisch-recreatieve bestand' zijn onttrokken door het feitelijk gebruik voor permanente bewoning.

Effecten bij invoering 'dubbelbestemming'

In een 'dubbelbestemming' zijn de woningen op L'air Pur beschikbaar als hoofdverblijf en als recreatiewoning. In principe heeft de bestemmingsverruiming sec geen directe invloed op het gebruik van het park; beide opties zijn immers toegestaan. Wel is het reëel te veronderstellen dat het toestaan van permanente bewoning een aanzuigende werking kan hebben op potentiële kopers die de woning willen gebruiken als hoofdverblijf. Dit zou kunnen betekenen dat een gedeelte van 116 woningen, die nu recreatief gebruikt wordt, overgaat naar gebruik als hoofdverblijf.

Op L'air Pur vindt geen toeristische verhuur plaats. De 'dubbelbestemming' heeft daarmee geen direct effect op het aantal toeristische overnachtingen in Baarle-Nassau. Dit effect kan alleen optreden als door precedentwerking (zie § 4.4) of door politieke keuzes ook op andere parken mét toeristische verhuur een dubbelbestemming wordt toegestaan.

Gezien de grote problemen op dit moment om woningen op L'air Pur (en De Kievit) te verkopen en de uitbreidingsplannen op De Kievit en De Paddock, is de vraag gerechtvaardigd of er in Baarle-Nassau marktruimte is voor 228 'nieuwe' recreatiewoningen.

¹² NRIT, 'De kwantitatieve en kwalitatieve aspecten en ontwikkeling van toeristische verhuur van recreatieverblijven', Breda, januari 2006

8 Deelonderzoek Omgeving

8.1 Vraagstelling

In het deelonderzoek Omgeving gaat het om de effecten van een bestemmingsplanwijziging voor L'air Pur op de omgeving centraal, met bijzondere aandacht voor de relatie met de N260 en de EHS. De volgende drie vragen uit de motie vormen hierbij de leidraad:

1. Wat zijn de eventuele gevolgen voor de verkeersintensiteit van de N260 en wat betekent het verkeer van de N260 voor de haalbaarheid van een dubbelbestemming?
2. Wat zijn de gevolgen voor de omliggende EHS-structuur en welke beperkingen levert de EHS-structuur op voor een eventuele dubbelbestemming?
3. Zijn er mogelijke gevolgen voor omwonenden?

8.2 Relatie met de N260

De relatie tussen de Turnhoutseweg (N260) en een dubbelbestemming op L'air Pur is tweeledig. Enerzijds gaat het om de eventuele gevolgen van de 'dubbelbestemming' voor de verkeersintensiteit van de N260 en anderzijds gevolgen voor de (milieuplanologische) haalbaarheid van een 'dubbelbestemming' in relatie tot het wegverkeerslawaaï.

8.2.1 Invloed 'dubbelbestemming' op verkeersintensiteit

Effecten reconstructie N260

Nabij L'air Pur ligt de N260, de provinciale verbindingsweg tussen Baarle-Nassau en de Belgische grens. In 2011 bedroeg ter hoogte van het plangebied (gedeelte Baarle - Belgische grens) het jaargemiddelde op het wegvak Baarle Nassau - Schaluinen 7.154 motorvoertuigen per etmaal en op het wegvak Schaluinen - Belgische grens 6.367 motorvoertuigen per etmaal.

In het kader van het verbeteren van de verkeersveiligheid en het op peil houden van het uitrustingsniveau van de weg vindt er een reconstructie van het wegvak Baarle-Belgische grens plaats. De reconstructie bestaat uit het vernieuwen en verbreden van het wegdek, daarnaast voert de provincie een aantal verkeersmaatregelen uit om de snelheid te temperen en inhalen tegen te gaan.

De reconstructie veroorzaakt geen toe- of afname van het aantal verkeersbewegingen op de N260.

Effecten omlegging N260

De reconstructiewerkzaamheden staan los van de voorziene omlegging van de N260 om Baarle. Met de voorziene omlegging van de N260 buiten de kern van Baarle en de verbinding met Chaam wordt een duurzame oplossing gecreëerd voor de verkeersproblematiek in de kom van Baarle. De nieuwe omlegging komt zowel aan de noordelijke als aan de oostelijke zijde van de bebouwde kom te liggen. Op de nieuwe omlegging zal een maximum snelheid van 80 km/uur gelden. Voor de nieuwe omlegging is een m.e.r.- en bestemmingsplanprocedure doorlopen. In België loopt de procedure nog.

De omlegging veroorzaakt een toename van het aantal verkeersbewegingen op de N260. In het akoestisch onderzoek (november 2008) is voor de Turnhoutseweg (N260) buiten de omlegging

(waaronder het gedeelte Baarle - Belgische grens) uitgegaan van een etmaalintensiteit van 12.500 motorvoertuigen per etmaal in 2020. Dit aantal is gebaseerd op een verkeerskundige analyse voor de omlegging Baarle (Grontmij, 2007).

Effect 'dubbelbestemming'

Het is onmogelijk om een eenduidig verschil in mobiliteit te benoemen tussen permanente bewoners en eigenaren die de woning als tweede woning gebruiken. Het belangrijkste verschil is de duur van het verblijf op L'air Pur, dat bij permanente bewoning langer zal zijn. Een 'dubbelbestemming' kan aldus extra verkeersbewegingen veroorzaken door het intensievere gebruik van de woning.

Als gevolg van het toepassen van de 'dubbelbestemming' kunnen de 116 woningen, die momenteel recreatief worden bewoond, ook permanent worden bewoond. De omschakeling van recreatieve bewoning naar permanente bewoning leidt tot extra verkeersbewegingen.

Voor een recreatieve woning, die in eigendom is van de recreant zelf (als tweede woning), is geen kengetal voor verkeersgeneratie beschikbaar. Bij benadering wordt daarom het kengetal voor een verhuurde bungalow op een bungalowpark gehanteerd: tien verhuurde bungalows genereren 23,2 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal (bron: CROW), oftewel 2,32 motorvoertuigen per weekdagemaal per etmaal. Eén woning genereert zeven bewegingen met motorvoertuigen per weekdagemaal (mvt/etm). Uitgaande van deze kengetallen kan de omschakeling van alle 116 recreatief gebruikte woningen naar permanente bewoning (worst case) leiden tot een toename van 543 ($116 * 4,68$) extra mvt/etm. In de spitsperiode betekent dit circa 54 extra mvt/uur (10% van 543 mvt/etm).

Momenteel zijn geen knelpunten omtrent de verkeersafwikkeling van het bungalowpark op de Turnhoutseweg (N260) bekend. Gezien de beperkte verkeerstoename (in het uiterste geval circa 54 mvt/uur in de spitsperiode) veroorzaakt de toepassing van de 'dubbelbestemming' naar verwachting geen problemen in de verkeersafwikkeling.

8.2.2 Haalbaarheid 'dubbelbestemming' in relatie tot wegverkeerslawaai

Bij de toepassing van de 'dubbelbestemming' is in het kader van de bestemmingsplanprocedure een akoestisch onderzoek nodig, omdat de woningen binnen de wettelijke geluidzone (250 meter) van de N260 liggen. Bij herbesteding van de woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB en een hogere grenswaarde tot de maximale ontheffingswaarde van L_{den} 58 dB, ervan uitgaande dat herbesteding van de woning wordt getypeerd als vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom.

Tabel 8.1 Grenswaarden voor woningen langs een weg

Status van de woning	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximale ontheffing [dB]	
		Stedelijk	Buitenstedelijk
nieuw te bouwen woning langs een bestaande weg	48	63*	53**
bestaande woning langs een nieuw aan te leggen weg	48	63	58

* Vervangende nieuwbouw binnen de bebouwde kom 68 dB;

Vervangende nieuwbouw langs auto(snel)weg binnen de bebouwde kom 63 dB.

** Vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom 58 dB.

Effecten reconstructie N260

In het kader van de reconstructie van de N260 is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de nabijgelegen woningen als gevolg van de reconstructie (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, november 2011). De geluidbelasting op de recreatiewoningen is niet getoetst. Het onderzoek geeft wel een indicatie van de geluidbelasting op de woningen in het bungalowpark, de dichtstbijzijnde toetsingslocatie betreft de woning Schaluinen 1a ten noorden van het bungalowpark.

De toename van de geluidbelasting door de reconstructie zonder de uitvoering van geluidreducerende maatregelen bedraagt ter hoogte van de Turnhoutseweg (woning Schaluinen 1a) 1,7 dB (een geluidbelasting van 59,0 dB in 2022 op de woning). Na uitvoering van geluidreducerende maatregelen is sprake van een afname van de geluidbelasting ter hoogte van de woning Schaluinen 1a van 1,9 dB en een geluidbelasting van 55,4 dB in 2022 op de woning (zie tabel 8.2).

Tabel 8.2 Geluidbelasting L_{den} gevels, incl. aftrek ex art 110g Wgh bij toepassing van stiller wegdek (SMA 0/6) (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 2011)

Provinciale weg N260 - traject Baarle-Nassau – Belgische grens					
			Geluidbelasting [dB]		
Rekenpunt	Adres	Sanering	2011	2022 ¹	Vershil
5	Schaluinen 1a	-	57,3	55,4	-/- 1,9
6	Schaluinen 10	B-lijst	67,5	64,6 (65)	-/- 2,9
56	Grens 4*	B-lijst	65,2	64,6	-/- 0,6
58	Grens 8-20 (6+1 won.)**	B-lijst	65,4	60,1 (60)	-/- 5,3
70-72	Grens 11-15	B-lijst	66,7	62,2 (62)	-/- 4,5

* Woning na 2005 gesloopt en herbouwd op grotere afstand van de weg.
 ** Woning Grens 12 staat niet op de saneringslijst
¹ (getallen tussen haakjes): Ten behoeve van vast te stellen ten hoogste toelaatbare waarde en maatregelenbesluit akoestisch afgeronde geluidbelastingen, waarbij afronding heeft plaatsgevonden voordat de aftrek ingevolge artikel 110g van de Wgh is toegepast.

Effecten omlegging N260

In het kader van de omlegging van de provinciale weg N260 is tevens een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting van de omlegging op de omliggende woningen (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, november 2008). De geluidbelasting op de recreatiewoningen is ook in dit onderzoek niet getoetst, omdat recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten zijn. Gedurende de bestemmingsplanprocedure voor de omlegging van de N260 is aan de orde geweest of recreatiewoningen, waarvan sprake is van een langer aaneengesloten verblijf, geluidsgevoelig zijn. Het onderzoek geeft eveneens een indicatie van de geluidbelasting op de woningen in het bungalowpark, de dichtstbijzijnde toetsingslocatie betreft de woning Schaluinen 1a ten noorden van het bungalowpark.

De toename van de geluidbelasting ten gevolge van de aanleg van de rotondes bedraagt ter hoogte van de Turnhoutseweg (woning Schaluinen 1a) meer dan 1,5 dB, te weten circa 3 dB. In het kader van de Wet geluidhinder is er in deze situatie sprake van een reconstructie-effect. Om de toename van de geluidbelasting ter plaatse van de woning Schaluinen 1a te reduceren, wordt

vanaf de rotonde Turnhoutseweg tot de verschuiving van de wegas (circa 170 meter zuidelijk) een geluidarme wegdekverharding Dunne Deklaag type 1 aangebracht. Hierdoor is sprake van een lagere geluidbelasting in 2020 ten opzichte van 2009 (zie tabel 8.3).

Tabel 8.3 Geluidbelasting gevels woning nabij de Turnhoutseweg met voorzieningen (Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 2008)

Aansluiting Turnhoutseweg					
		Geluidbelasting [dB]			
Rekenpunt gevel	Hoogte [+MV]	1986 san.	2009	2020	effect
49. Schaluinen 1a (voor-)	1½ m	--	54,1	53,9	-0,2
	4½ m	--	54,9	54,8	-0,1
261. Schaluinen 1a (voor-)	1½ m	--	55,5	54,8	-0,7
	4½ m	--	57,3	56,4	-0,9

Effect 'dubbelbestemming'

Uitgaande van de berekende geluidbelasting vanaf de N260 op de meest nabijgelegen woning ligt de huidige en toekomstige geluidbelasting op de woningen in het bungalowpark boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien de geluidreducerende maatregelen ter plaatse van de N260 worden uitgevoerd, ligt de huidige en toekomstige geluidbelasting op de woningen onder de maximale ontheffingswaarde van 58 dB. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een actueel en specifiek onderzoek naar de geluidbelasting van de N260 op de woningen van het bungalowpark nodig op basis waarvan de gemeente een hogere grenswaarde kan toekennen voor woningen in het bungalowpark die niet aan de grenswaarde van 48 dB voldoen. De maximale toegestane snelheid is bovendien teruggebracht tot 60 km/h. Dit heeft een positief effect op het verlagen van het geluidniveau op de gevels van de woningen. Afgaande op bovenstaande analyses levert het wegverkeerslawaaai vanaf de N260 naar verwachting geen belemmering op voor de 'dubbelbestemming'.

8.3 Relatie met de Natuur

8.3.1 Ecologische hoofdstructuur

Het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) nu Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gericht op behoud en versterking van de natuurwaarden. In de NNN zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die strijdig zijn met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële andere mogelijkheden zijn, de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd ('nee, tenzij' regime). De provincie is verantwoordelijk voor de aanleg en de instandhouding van de NNN.



Figuur 8.1 Uitsnede natuur en landschap Verordening ruimte 2014

L'air Pur maakt geen onderdeel uit van de EHS, maar is wel omringd door EHS-gebieden (zie figuur 8.1). De Verordening ruimte 2014 (artikel 5.1, zesde lid) geeft aan dat indien een ontwikkeling buiten de EHS leidt tot aantasting van de EHS hiervoor compensatie plaats moet vinden.

Invoering van de 'dubbelbestemming' betreft geen uitbreiding in de EHS, dus geen ruimtebeslag met compensatieverplichting. Een eventuele toename van verstoring door extra verkeer of door een toename van recreanten (bij het scenario 'dubbelbestemming' omdat mensen dan gemiddeld langer in het park verblijven) zijn mogelijke effecten van het voornemen en vallen onder externe werking. De toename van geluidsverstoring door verkeer is beperkt (zie onderdeel geluid). Wij verwachten geen grote toename van menselijke activiteiten als gevolg van de 'dubbelbestemming' buiten L'air Pur (formalisering bestaand gebruik). Daarom zijn de negatieve effecten op omliggende EHS-gebieden beperkt.

Of de ontwikkeling ('dubbelbestemming') een negatieve invloed heeft op ecologische waarden en kenmerken van de NNN dient nader te worden onderzocht bij het bestemmingsplan. Een eerste inschatting van het mogelijk effect is gebaseerd op de natuurdoeltypen in de omgeving. De zogenaamde 'ecologische waarden en kenmerken' zijn de actuele en potentiële waarden van een gebied, die tot uitdrukking komen in de natuurdoeltypen. De natuurdoeltypen zijn bepaald als potentie of streefbeeld dat door beheer kan worden bereikt. Deze natuurdoeltypen zijn nader omschreven in het Natuurbeheerplan 2016 (zie figuur 8.2). In de directe omgeving van het park betreft het natuurdoeltype 'droog bos met productie', een weinig kwetsbaar natuurdoeltype, maar wel leefgebied van enkele (streng) beschermde soorten en Rode lijstsoorten. Bij de uitwerking van de plannen dient getoetst te worden aan de gunstige staat van instandhouding en de wezenlijke waarden en kenmerken van het EHS-gebied.

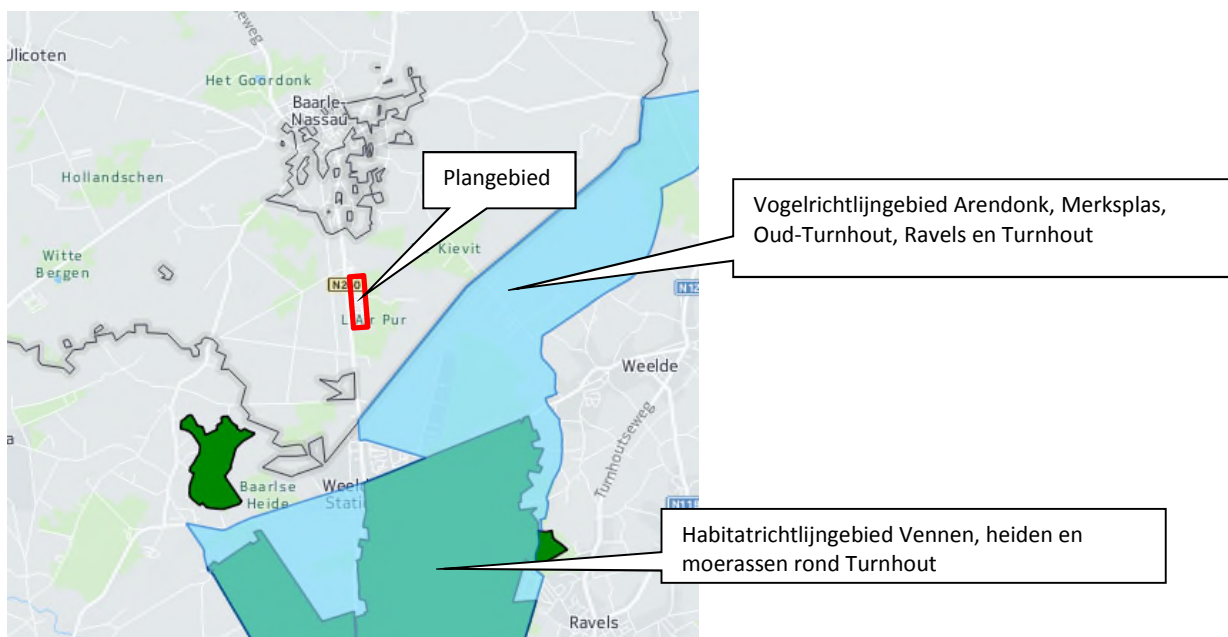


Figuur 8.2 Uitsnede ambitiekaart (Bron: Kaart Natuurbeheerplan 2016, Provincie Noord-Brabant, 2016)

8.3.2 Natura 2000

Net over de grens bevindt zich een aantal Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (zie Figuur 8.3). Op circa 760 meter van bungalowpark L'Air Pur ligt Vogelrichtlijngebied Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout en op circa 2,33 kilometer ligt Habitatrichtlijngebied Vennen, heiden en moerassen rond Turnhout. Er is geen sprake van een ecologische relatie tussen het plangebied en deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Er ontstaat naar verwachting geen toename van menselijke activiteiten als gevolg van de 'dubbelbestemming' buiten het bungalowpark. Daarom zijn er geen negatieve effecten op nabijgelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden te verwachten.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal hier nader op moeten worden ingegaan.



Figuur 8.3 Uitsnede ligging Vlaamse Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (<http://www.geopunt.be/>)

8.3.3 Flora- en faunawet

Ook zijn geen negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied te verwachten, omdat het uitgangspunt is dat er geen woningen gesloopt of uitgebreid zullen worden en groenvoorzieningen zullen verdwijnen. Alleen het gebruik van de woningen verandert. Bovendien zal er al sprake zijn van een zekere gewenning van de aanwezige soorten gezien het huidige gebruik en zullen de meest verstoringsgevoelige soorten niet in het plangebied voorkomen. De 'dubbelbestemming' vormt hierdoor naar verwachting geen belemmering voor de aanwezige beschermde soorten.

Bij verdere uitwerking van de plannen zullen de eventuele effecten op het leefgebied van aanwezige beschermde soorten moeten worden onderzocht. Vanwege de jarenlange permanente bewoning verwachten wij dat een zekere gewenning van de aanwezige soorten zal hebben opgetreden aan dit gebruik en vanuit ecologie geen belemmeringen zullen zijn voor de 'dubbelbestemming'.

8.4 Gevolgen voor omwonenden

Hieronder worden de mogelijke gevolgen voor omwonenden bij de invoering van een 'dubbelbestemming' ten opzichte van de huidige situatie verkend. Hierbij nemen we het uiterste geval dat alle woningen als hoofdverblijf gebruikt zullen worden als uitgangspunt ('worst case'). Onder omwonenden worden ook de ondernemers en agrariërs in de omgeving beschouwd.

Luchtkwaliteit

De invloed van de toename van permanente bewoning door invoering van de 'dubbelbestemming' op de luchtkwaliteit van omwonenden, gerelateerd aan de uitstoot van

wegverkeer dat van en naar het park rijdt, zal beperkt zijn gezien de relatief beperkte verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het park (zie § 8.2.1).

Bij toepassing van de 'dubbelbestemming' is een luchtkwaliteitsonderzoek nodig als het een project is dat 'In betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake als het aantal woningen meer dan 1.500 woningen bedraagt. Het bungalowpark is 'Niet In Betekende Mate', omdat slechts 344 woningen een bestemmingsverruiming krijgen voor permanente bewoning.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die ontstaan op kwetsbare objecten door opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven of over transportroutes. Hierna bekijken we of en in welke mate deze risico's aanwezig zijn en of deze een belemmering kunnen vormen voor invoering van de 'dubbelbestemming'.

Eerst stellen we vast welke risicovolle activiteiten relevant zijn, dus activiteiten waarvan de risicocontouren tot over het bungalowpark reiken. In de omgeving vinden enkele risicovolle activiteiten plaats:

1. opslag LPG in tanks

- Inrichting L.G. Peek (grens 4) : LPG-tank van 3 m³;
- Inrichting L.F. Voeten (Zevenhuizenbaan 11) LPG-tank van 5 m³;
- Bungalowpark de Kieviet, (Kieviet 12) LPG-tank van 50 m³.

Voor de LPG-tanks van de twee inrichtingen geldt dat de veiligheidsafstand niet tot over het bungalowpark ligt. Voor de LPG-tank van De Kievit geldt dat het invloedsgebied niet tot over het bungalowpark ligt. Geen van de LPG-tanks geeft dus een belemmering voor het L'air Pur.

2. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Turnhoutseweg (N260)

De Turnhoutseweg is niet opgenomen in het telprogramma van Rijkswaterstaat (DVS). Rijkswaterstaat telt alleen wegen waarvan zij het aannemelijk vindt dat significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N260 is wel in 2003 geteld in een eerder telprogramma. Uit deze telling bleek een beperkt vervoer van alleen brandbare vloeistoffen. Omdat in de huidige situatie alleen enkele propaantanks in het buitengebied liggen die over de N260 bevoorrad worden, is slechts een beperkte omvang van het vervoer van propaan te verwachten.

De woningen op L'air Pur liggen niet binnen het invloedsgebied van de vervoerde brandbare vloeistoffen, de woningen liggen wel binnen het invloedsgebied van mogelijk vervoerde brandbare gassen (zoals LPG en propaan).



Figuur 8.4 Uitsnede risicokaart (Ministerie I&M en BZK, 2016)
(groene ruit = kwetsbaar object, rode bol = risicobron, rode lijn = terreingrens)

Conclusie is dus dat enkel de N260 relevant is voor L'air Pur. Voor een nadere analyse van het vervoer van gevaarlijke stoffen op de N260 geeft het HART (Handleiding Risicoanalyse transport) vuistregels. Uit de vuistregels valt af te leiden dat voor de N260 geen plaatsgebonden risico 10^{-6} geldt. Ook valt uit toepassing van de vuistregels af te leiden dat de drempelwaarde van 10% van het groepsrisico bij lange na niet gehaald wordt. De rijksoverheid ziet een groepsrisico onder 10% van de oriëntatiewaarde als een laag groepsrisico.

Het groepsrisico zal dan ook geen belemmering vormen voor het toepassen van de 'dubbelbestemming' op L'air Pur. Er zijn naar verwachting geen externe veiligheidsmaatregelen nodig om mogelijke risico's te beperken afkomstig van bestaande risicobronnen.

Verantwoordingsplicht

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient de gemeente formeel gezien de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N260. Dit is omdat door het voorgenomen ruimtelijke besluit meer mensen (of eigenlijk: mensen langer) in een onveilige situatie worden gebracht. Gezien het lage groepsrisico is de invulling van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico hoogstwaarschijnlijk geen belemmering voor een dubbelbestemming.

Bodemkwaliteit

Ter plaatse van het bungalowpark zijn geen verdachte bodemverontreinigingslocaties bekend. De locatie is op de bodemkwaliteitskaart van Baarle Nassau aangeduid met de zonerings 'schoon' (Syncera, 2006). Invoering van de 'dubbelbestemming' heeft geen gevolgen voor de bodemkwaliteit. Bij toepassing van de 'dubbelbestemming' is in het kader van de

bestemmingsplanprocedure nader (bureau)onderzoek nodig om kwalificering van de locatie als 'schoon' te bevestigen.

Archeologie

Figuur 8.5 toont een weergave van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart. Het gebied kent conform de beleidsadvieskaart voor een groot deel een lage archeologische verwachtingswaarde voor de periodes waarin jager-verzamelaars leefden en een middelhoge archeologische verwachtingswaarde voor de perioden waarin landbouwers actief zijn geweest (categorie 4). Bij deze categorie geldt het beleidsadvies: 'behoud in situ, anders onderzoek in vroege fase van planvorming'. Zolang geen sprake is van grond- en bouwwerkzaamheden met een omvang meer dan 1000 m², dieper dan 40 cm is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wanneer dit samenvalt met de legenda-eenheid bos is de ondergrens voor de diept slechts 10 cm. Voor het overige deel van het plangebied geldt dat de archeologische verwachting voor zowel jagers/verzamelaars als landbouwers laag is en dat er geen beperkingen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 8.5 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Baarle-Nassau (RAAP, 2012)

(geel = archeologische verwachting: laag jager-verzamelaars, middelhoog landbouwers / categorie 4, mintgroen = archeologische verwachting: laag jager-verzamelaars, laag landbouwers / categorie 6)

Waterhuishouding

Het huidige bestemmingsplan biedt uitbreidingsmogelijkheden voor recreatiewoningen tot een maximum oppervlakte van 95 m² en een maximum oppervlakte van 15 m² voor bijgebouwen (zie paragraaf 2.4). De uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan staan los van het wel of

niet opnemen van een 'dubbelbestemming'. Uitgangspunt is derhalve dat door het toepassen van een 'dubbelbestemming', de feitelijke bebouwde en verharde situatie niet verandert. De 'dubbelbestemming' heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en voor omwonenden. In de bestemmingsplanprocedure zal nadere afstemming met het waterschap plaatsvinden (watertoets). Het aspect water levert geen beperkingen op door de 'dubbelbestemming'.

Geur en reconstructie landbouw

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van dierenverblijven bij veehouderijen. De Wgv stelt normen voor maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd:

1. Gebouw;
2. Bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;
3. Permanent, of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik wordt gebruikt.

Uitgaande van punt 3 zijn zowel woningen als recreatiewoningen, die permanent worden bewoond, aan te duiden als geurgevoelige objecten¹³.

Voor woningen en recreatiewoningen buiten de bebouwde kom geldt conform de wettelijke normen een geurbelasting van maximaal 14,0 ou_e/m³ afkomstig van veehouderijen met een geuremissiefactor, zoals varkens of kippenbedrijven. Voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, geldt buiten de bebouwde kom een minimale afstand van 50 meter tussen het dierenverblijf en de woning of recreatiewoning. De gemeente Baarle-Nassau heeft geen specifiek geurbeleid.

In de directe omgeving van het bungalowpark bevindt zich een aantal agrarische bedrijven, waaronder een rundveehouderij ten westen van het park en twee rundveehouderijen ten zuiden van het park. In de huidige situatie doen zich naar verwachting geen belemmeringen vanwege geur voor. Bij invoering van de 'dubbelbestemming' behouden de woningen dezelfde beschermende status (geurgevoelig object). De 'dubbelbestemming' heeft dus geen gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoeringen in de omgeving.

Momenteel zijn geen uitbreidingsplannen van landbouwbedrijven in de directe nabijheid van het bungalowpark bekend. Voor het dichtstbijzijnde gelegen LOG Oostflank is op 21 november 2011 door de raad het bestemmingsplan LOG Oostflank vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt aansluitend op het reconstructiebeleid ruimte voor ontwikkeling in de landbouw. Via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is de vergroting van bouwblokken van bestaande grondgebonden en intensieve veehouderijen in het plangebied mogelijk.

¹³ In ABRvS nr. 201100912/1/M2 van 3 augustus 2011 worden een recreatiewoning en een pension als geurgevoelig object aangemerkt. Tot het recreatiebedrijf van [appellant] behoort onder meer een pension aan [locatie 2] en een recreatiewoning aan [locatie 3]. Zoals de Afdeling eerder in de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900791/1/M2 heeft overwogen, volgt uit de parlementaire geschiedenis dat met de definitie van geurgevoelig object in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij mede is beoogd om gebouwen die niet dienen tot permanent verblijf bescherming tegen geurhinder te bieden, zodat een recreatiewoning - en in de onderhavige zaak ook een pension - als geurgevoelig object als bedoeld in dat artikel moet worden aangemerkt.

In het kader van het bestemmingsplan is een milieueffectrapportage (Arcadis, 2011) opgesteld. Voor het aspect geur zijn worst case situaties¹⁴ doorgerekend, waarbij uit wordt gegaan van een maximale invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderijen in het LOG. Uit de berekeningen blijkt dat de geurhinder op het bungalowpark niet tot nauwelijks toeneemt als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden in het LOG. De veehouderijen worden daardoor niet beperkt in hun ontwikkelingsruimte als gevolg van de toepassing van de 'dubbelbestemming' op het bungalowpark. Het bungalowpark levert bij transformatie naar een 'dubbelbestemming' dus geen belemmering op voor de ontwikkelingen in het LOG.

Milieuhinder

In de directe omgeving van het bungalowpark zijn geen andere bedrijven aanwezig met een milieuhindercontour. De invoering van een 'dubbelbestemming' vormt dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoeringen in de omgeving.

Conclusie: een quick-scan op de relevante omgevingsaspecten toont aan dat geen substantiële hinder voor omwonenden te verwachten is door de 'dubbelbestemming'. Ook (agrarische) bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

¹⁴ De resultaten van de worst-case berekeningen dienen te worden opgevat als een risico-inschatting. Het laat een ontwikkeling zien die uit gaat van een veel grotere groei dan wordt voorzien. Maar het is wel een groei die planologisch niet onmogelijk wordt gemaakt in de voorontwerp bestemmingsplannen voor beide LOG's.

9 Deelonderzoek Financiën

9.1 Vraagstelling

De invoering van een 'dubbelbestemming' op Bungalowpark L'air Pur kan positieve en negatieve effecten hebben op de gemeentebegroting. In de motie stelt de Raad de volgende vraag:

- Wat zijn de financiële gevolgen voor onze gemeente m.b.t. belastinginkomsten, inkomensondersteuning en WMO-voorzieningen?

Invoering van een 'dubbelbestemming' heeft financiële effecten voor zowel de eigenaren als voor de gemeente. De kosten hangen samen met beheer en onderhoud, aanpassingen aan de woning, beleid & planologie, belasting en bestedingen. In dit hoofdstuk beperken we ons tot de effecten die de 'dubbelbestemming' ten opzichte van het handhavingsscenario heeft voor de gemeente. In de conclusies wordt ook ingegaan op de mogelijke kosten voor de VvE. Uitgangspunt is dat het park niet-openbaar blijft.

Bij de financiële effecten is onderscheid te maken in directe en indirecte effecten. De directe effecten hebben we getracht - ondanks alle onzekerheden - globaal te kwantificeren (orde van grootte). De indirecte effecten worden alleen in kwalitatieve zin beschreven.

9.2 Directe effecten: Inkomsten en uitgaven gemeente

De directe inkomsten en uitgaven voor de gemeente bestaan in hoofdlijnen uit belastinginkomsten, uitkeringen uit het gemeentefonds, uitkeringen uit WMO en kosten voor handhaving c.q. bestemmingsplanwijzigingen.

- **Kosten handhaving**

In het scenario handhaving zal een jaarlijks budget gereserveerd moeten worden voor de handhaving van onrechtmatige permanente bewoning. In de gemeentelijke begroting voor handhaving is een bedrag van € 2.000,- voor permanente bewoning opgenomen. Daarnaast wordt naar schatting 250 uur op jaarbasis besteed aan de handhaving van permanente bewoning. Op basis van het uurtarief uit de begroting van circa € 55,00 betekent dit omgerekend een kostenpost van circa € 13.750,00. Met een dubbelbestemming spaart de gemeente Baarle-Nassau jaarlijks circa € 15.000,- uit, bestemd voor alle parken. Er is geen onderverdeling bekend tussen de parken; op basis van de omvang van L'air Pur (aantal woningen, aantal PGB's) ramen we dat deze kostenpost circa € 5.000,- bedraagt.

- **Effect op uitkeringen Wmo**

De hoeveelheid mensen die permanent op L'air Pur woont heeft invloed op de hoeveelheid aanvragen voor voorzieningen betaald uit Wmo gelden, omdat alleen een vergoeding kan worden aangevraagd in de woongemeente. Hierbij is een onderscheid in inkomensondersteuning en individuele WMO-voorzieningen.

Inkomensondersteuning

In Baarle-Nassau zijn circa 90 uitkeringen voor levensonderhoud voor, afgerond, 6.600 inwoners, gemiddeld 1,35 per 100 inwoners. Uitgaande van de administratie van de gemeentelijke handhaving (zie § 2.4) zouden er bij een dubbelbestemming 283 personen 'bijkomen' (indien allen 'niet-PGB'-ers' laten inschrijven in het BPR), gemiddeld dus 2,83 uitkeringen extra. In 2011

costte een uitkering de gemeente bij alleenstaanden ongeveer € 15.000 op jaarbasis (zonder uitvoeringskosten). Bij de huidige bewoners met een gedoogbeschikking zijn er tot op heden weinig die gebruik moeten of moesten maken van een uitkering voor levensonderhoud van de gemeente. De leeftijd van veel bewoners, 67 jaar of ouder, speelt hierbij een rol. Als aanname gaan we daarom uit (op basis van de kenmerken) van twee extra uitkeringen, oftewel een extra kostenpost van circa € 30.000,- per jaar.

Individuele WMO-voorzieningen

Zonder uitvoeringskosten waren de uitgaven minus de eigen bijdragen voor de individuele WMO-voorzieningen in 2011 ruim € 1.225.000. Voor 283 extra inwoners zou dat afgerond € 52.500,- zijn.

Voor deze voorzieningen is de verwachting dat de uitgaven hogere dan gemiddeld zullen liggen. De reden hiervoor is ook de leeftijdsopbouw van de bewoners. Qua leeftijd is de onderverdeling was van het beroep op de WMO in Baarle-Nassau in 2016 als volgt:

0 t/m 20	2%
20 t/m 64	21%
65 t/m 84	52%
85 t/m 104	25%

Dus van de 100 WMO-voorzieningen gingen er twee naar personen tussen de 0 en 20, 19 naar personen enz. In de tabellen 2.1 en 2.2 (blz. 13) is de leeftijdsopbouw weergegeven van de huidige bewoners. Vergeleken met de leeftijdsopbouw van de overige bewoners van Baarle-Nassau, wonen er naar verhouding dubbel zo veel personen van 65 tot 84 jaar op L'Air Pur.

WMO-uitkering (Hulp bij de Huishouding)

Voor de uitvoering van de Hulp Bij de Huishouding (HBH) ontvangt de gemeente een WMO-uitkering. Deze uitkering heeft een vergelijkbare berekeningssystematiek als de algemene uitkering (zie verder in deze paragraaf). Per gemiddelde inwoner ontvangt de gemeente Baarle-Nassau jaarlijks ongeveer € 87. Dat betekent een toename van de uitkering bij invoering van de dubbelbestemming van circa € 24.500,- tegenover een daling van de uitkering met circa € 22.500,- bij voortzetting van het handhavingsbeleid.

▪ **Effect op OZB door waardevermindering/-daling woningen**

Woningeigenaren betalen Onroerende Zaak Belasting, gebaseerd op de WOZ-waarde van de betreffende woning. Het gemeentelijke tarief bedraagt (peiljaar 2016) 0,112% van de waarde van de woning. De gemiddelde waarde van de objecten op L'air Pur wordt geraamd op circa € 70.000,-

Een waardevermindering als gevolg van de gebruiksverruiming van de recreatiewoningen door de dubbelbestemming levert extra inkomsten op voor de gemeente. Het is onmogelijk in te schatten wat de dubbelbestemming betekent voor de woningprijzen. Om gevoel te krijgen bij de financiële effecten nemen we een rekenvoorbeeld uitgaande van een (extreme) gemiddelde waardevermindering door de dubbelbestemming van 25%, oftewel € 17.500,00. Een dergelijke waardevermindering betekent jaarlijks extra inkomsten voor de gemeente van circa € 6.750,- ($344 * € 17.500,- * 0,112\%$ per jaar). De effecten op de OZB zijn in financiële zin dus beperkt.

▪ **Effect op uitkering gemeentefonds**

De hoogte van de uitkering uit het gemeentefonds hangt samen met een diversiteit aan verdeelmaatstaven die ieder een effect hebben op de uiteindelijke hoogte van de uitkering, zoals aantal inwoners, aantal jongeren, aantal uitkeringsgerechtigden, oppervlakte land en grootte waterpartijen. Wel kan een grove schatting gemaakt worden op basis van een aantal gemiddelden. Zoals uit het onderstaande blijkt kunnen de financiële gevolgen groot zijn, maar is

nog onduidelijk hoe de beoogde maatregelen in de praktijk voor de uitkering van het Gemeentefonds zullen uitpakken.

Inwoners en gemeentefonds

Voor wat betreft de maatstaven die een link hebben met het aantal inwoners kan onderstaand overzicht gegeven worden:

maatstaven	aantal	gewicht	bedrag	U.F.	Bedrag na UF
Sociaal					
Inwoners Algemeen	6.611	154,58	1.021.928	1,449	1.480.774
Huishoudens	3.047	90,74	276.485	1,449	400.626
Leerlingen VO	200	370,5	74.100	1,449	107.371
idem < 20 j. (Jongeren)	1.213	242,58	294.250	1,449	426.368
idem > 64 j. (Ouderen)	1.717	81,12	139.283	1,449	201.821
Ouderen 75 t/m 84 jaar	564	26,78	15.104	1,449	21.886
Huishoudens met laag een inkomen	900	44,08	39.672	1,449	57.485
Huishoudens met laag een inkomen (drempel)	535	456,11	244.019	1,449	353.583
Bijstandsontvangers (3 jaars gemiddelde)	54	2.085,74	112.630	1,449	163.201
Uitkeringsontvangers	348	83,58	29.086	1,449	42.145
Minderheden	90	320,53	28.848	1,449	41.800
Eenpersoonshuishoudens	896	21,05	18.861	1,449	27.329
Eenouderhuishouden	183	208,3	38.119	1,449	55.234
				TOTAAL	3.379.624
				Bedrag per inwoner	511

Indien het totaalbedrag voor alle maatstaven gedeeld wordt door het aantal inwoners kan geconstateerd worden dat gemiddeld € 511 per inwoner ontvangen wordt via de algemene uitkering. Dit bedrag is enkel van toepassing indien de groep in L'air Pur die zorgt voor de stijging van het aantal inwoners exact dezelfde opbouw (qua maatstaven) zou hebben als de gemiddelde inwoner van onze gemeente. Wij nemen voor deze indicatieve berekening een bedrag van € 500 per inwoner. Uitgaande van de administratie van de gemeentelijke handhaving (zie § 2.4) betreft het 542 personen, waarvan 259 met een PGB (en dus inschrijving in het GBA). In orde van grootte kan dit dus betekenen dat het handhavingsbeleid uiteindelijk leidt tot een korting van circa € 130.000,- ten opzichte van de huidige situatie. Een dubbelbestemming kan bij extra inschrijvingen in het GBA door permanente bewoners zonder PGB leiden tot een toename van de uitkering van circa 140.000.

WOZ-waarde

Via de algemene uitkering wordt de gemeente gekort in verband met de mogelijkheid om als gemeente zelf inkomsten te genereren met als grondslag de waarde van de woningen in de gemeente. De belastingcapaciteit van de eigenaren wordt bepaald aan de hand van de som van de in het kader van de wet WOZ vastgestelde waarden van de objecten waarover door de gemeente OZB kan worden geheven. Objecten met een logiesfunctie vallen niet onder de categorie woningen. De stijging van het aantal objecten met een woonfunctie heeft een negatief effect op de algemene uitkering. Deze korting bedraagt 0,1139% (voor 2016) van 80% van de WOZ-waarde van het object in mindering te brengen op de algemene uitkering. Dat zou indicatief uitkomen op een bedrag van circa € 22.000 (0,1139% * 344 * € 70.000 * 80%).

Woonruimten en gemeentefonds

In de huidige situatie wordt bij het aantal woonruimten ook het aantal verblijfsobjecten met logiesfunctie meegenomen. Een verschuiving van logiesfunctie naar woonruimte heeft geen financieel effect op de algemene uitkering.

Overige aspecten

Ook aspecten als het aantal kernen in de gemeente en de omgevingsadressendichtheid zijn maatstaven bij het bepalen van de hoogte van de algemene uitkering. Mogelijk heeft de dubbelbestemming een effect op deze maatstaf. Dit is vooraf niet te bepalen en is voor deze globale indicatieve berekening buiten beschouwing gelaten.

▪ **Effecten op forensenbelasting, toeristenbelasting, etc.**

Aan personen die meer dan negentig dagen per jaar in een recreatieverblijf verblijven (slaapforensen) of een gemeubileerde woning (w.o. zomershuisjes, chalets en caravans) ter beschikking houden (woonforensen), kan forensenbelasting opgelegd worden. De belasting wordt geheven op basis van de grondoppervlakte van de woning. Het tarief (2016) loopt uiteen van € 69,- (<15 m²) tot € 412,- (>100 m²) per jaar; het gemiddelde tarief op L'air Pur is circa € 230,- per woning (bron: gemeente). Op L'air Pur wordt forensenbelasting geheven bij alle eigenaren, die niet staan ingeschreven in de GBA. Op dit moment zijn dat er 199 (alle 344 woningen minus de 144 eigenaren met een PGB). Toekenning van een dubbelbestemming leidt tot minder inkomsten uit de forensenbelasting. Voor 344 woningen bedraagt de totale forensenbelasting circa € 79.00 per jaar op basis van de huidige tarieven.

Inkomsten uit de toeristenbelasting zijn op L'air Pur niet van toepassing, omdat er geen toeristische overnachtingen plaatsvinden.

▪ **Kosten planologie**

Bij invoering van een dubbelbestemming moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden en in procedure worden gebracht. Ook zal het planologisch onderzoek moeten worden verricht. Eventueel kan planschade aan de orde zijn. Daarnaast zal de provincie bij een eventuele instemming met de dubbelbestemming - naar analogie van de parken 't Soperse Bos en Stille Wille - als compensatie een bijdrage vragen in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap; het bepalen van de aard en omvang van deze investering is een bevoegdheid van de gemeente. In deze berekening gaan we er vanuit dat de gemeente de kosten hiervoor zal doorberekenen aan de initiatiefnemer (de VvE).

In tabel 9.1 zijn de financiële gevolgen samengevat. De tabel is bedoeld om een gevoel te krijgen bij de mogelijke financiële gevolgen en nadrukkelijk niet als kosten-batenanalyse. Het nettoresultaat van een dubbelbestemming lijkt positief, maar of dit in de praktijk ook zo zal uitpakken is op voorhand niet te zeggen. Daarvoor zijn met name de grootste kostenposten (gemeentefonds en WMO) te ongewis.

Tabel 9.1: overzicht effecten op gemeentebegroting

Financiële effecten voor de gemeente t.o.v. huidige situatie	Huidige situatie (144 PGB's)	Effect bij volledig recreatief gebruik (doel handhavingsbeleid)	Volledig permanente bewoning (uiterste effect dubbelbestemming)
Kosten			
Handhavingsbudget	€ 5.000,-	idem	-€ 5.000,-
WMO: inkomensondersteuning	-	€ - 30.000	+ € 30.000,-
WMO: aanvullende voorzieningen	-	-	+ > 52.500,-
Planologie	n.v.t.	n.v.t.	(voor rekening VvE)
Opbrengsten			
Gemeentefonds	-	- € 130.000,-	+ € 118.000,-
WMO-uitkering	-	- 22.500,-	+ € 24.500,-
Onroerende Zaak Belasting	-	-	+ < € 6.750,-
Forensenbelasting	€ 43.700,-	+€ 33.120,-	- € 79.000,-
Toeristenbelasting	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Indirecte effecten

De indirecte effecten van de invoering van een dubbelbestemming ten opzichte van handhaving tot volledig recreatief gebruik hangen samen met het verschil in gedrag en bestedingen tussen permanente bewoners en recreanten. Dergelijke effecten zijn onmogelijk te kwantificeren en zijn bovendien altijd onderwerp van discussie en meningsverschil. Aangezien op L'air Pur geen toeristische verhuur plaatsvindt, gaat het om het verschil tussen een tweede woning bezitter die op gezette tijden gebruik maakt van de woning en eigenaren die permanent in de woning verblijven. Het uitgaven- en levenspatroon van de laatste groep is vergelijkbaar met dat van de overige inwoners van de gemeente Baarle-Nassau.

In algemene zin hebben het NRIT en de hoogleraren Voogd en Priemus onderzoek gedaan naar de economische effecten van permanente bewoning van recreatiewoningen. Wijlen prof. Voogd concludeerde in zijn onderzoek getiteld "De toeristisch-economische impact van niet-commerciële recreatiewoningen" (URSI-FRW, januari 2005), dat "*permanent bewoonde recreatiewoningen ruim 16 keer zoveel bijdragen aan de lokale economische, inclusief toeristisch-recreatieve sector, dan niet permanent bewoonde niet-commerciële recreatiewoningen.*" In dit kader worden andere effecten meegewogen dat alleen de reguliere bestedingen. Een effect dat bijvoorbeeld op kan treden bij verruiming van de gebruiksmogelijkheden en een toename van (permanente) eigenaren is dat kleinere woningen met beperkt gebruik gekocht worden door eigenaren die het als hoofdverblijf willen gebruiken en dientengevolge zullen investeren in de woning. Ook de zekerheid omtrent de legaliteit van het gebruik kan een impuls geven aan investeringen en aanbestedingen aan het lokale bedrijfsleven.

Permanente bewoners zullen een groter bedrag besteden in de lokale economie dan bewoners van tweede woningen (die tijdelijk aanwezig zijn) en deze daarmee van een impuls voorzien. Diverse onderzoeken onderstrepen dit feit, evenals het feit dat het burgerinitiatief ondertekend is door 65 ondernemers. De exacte omvang van deze toename is onmogelijk te bepalen.

10 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

De gemeenteraad heeft per motie van 12 april 2012 - op basis van het burgerinitiatief van de VvE en mede-ondertekenaars - gevraagd een onderzoek te verrichten naar de haalbaarheid van het verlenen van een 'dubbelbestemming' evenals de gevolgen daarvan. De gemeenteraad vraagt geen bindend advies, maar een conclusie op basis waarvan zij een onderbouwd besluit kan nemen. In dit laatste hoofdstuk vatten we de resultaten van het onderzoek samen aan de hand van de opzet van de motie.

10.1 Is een 'dubbelbestemming' haalbaar?

De gemeenteraad stelt drie directe vragen met betrekking tot de haalbaarheid. Deze vragen hebben primair betrekking op de houding van de belangrijkste stakeholders: de woningeigenaren op L'air Pur, de mogelijke bezwaarmakers en de provincie. Uit het onderzoek blijkt hierover het volgende:

- De woningeigenaren
Uit een enquête blijkt dat de meerderheid van de woningeigenaren op L'air Pur (90%) in beginsel positief staat tegenover de 'dubbelbestemming'. In de ledenvergaderingen van de VvE wordt deze stelling herhaaldelijk bekrachtigd.
- Mogelijke bezwaarmakers
In het onderzoek zijn de (planologische) gevolgen van een 'dubbelbestemming' voor de omgeving onderzocht. De analyses leiden tot de conclusie dat er geen zwaarwegende planologische bezwaren zijn vanuit de omgeving of de omwonenden voor invoering van de 'dubbelbestemming'.
Een tweede groep die mogelijk bezwaar kan maken bestaat uit de overige recreatieparken die van mening zijn dat ook zij in aanmerking komen voor een 'dubbelbestemming'. Aandachtspunt is het aspect precedentwerking. Hoewel met name met De Kievit overeenkomsten bestaan, is de conclusie toch, op basis van de ons bekende informatie, dat op L'air Pur een andere situatie is dan op de overige parken. Echter, een nadere juridische analyse is nodig om definitief te bepalen of precedentwerking aan de orde is; uiteindelijk zal dit worden bepaald door de Raad van State.
- De provincie
De provincie staat terughoudend en kritisch tegenover het toestaan van permanente bewoning op recreatieparken. Desondanks heeft de provincie in enkele 'unieke gevallen' een uitzondering gemaakt op de algemene verbodsregel. De sleutelvraag is dus: *geeft het haalbaarheidsonderzoek voldoende handvatten om de provincie te overtuigen ook voor L'air Pur een uitzondering te maken?* In onze ogen toont het onderzoek aan dat op L'air Pur zich een specifieke situatie voordoet, die een duurzame en handhaafbare 'terugkeer'¹⁵ naar volledig recreatief gebruik buitengewoon lastig maakt. Belangrijk element daarbij is dat het park volledig verkaveld is en de eigenaren zich hebben verenigd in een coöperatieve VvE zonder commercieel oogmerk, die zich primair richt op het beheer en onderhoud van de collectieve voorzieningen. Bij een positief besluit van de Raad zal nader overleg met de provincie één van de eerste activiteiten moeten zijn.

¹⁵ Terugkeer is niet het goede woord, omdat op L'air Pur vanaf de oprichting permanente bewoning heeft plaatsgevonden.

Conclusie: Een 'dubbelbestemming' is haalbaar onder voorwaarde dat de provincie instemt met deze keuze. Wij bevelen aan om flankerend aan de beslissing voor L'air Pur een bredere herijking van het beleid voor de recreatieparken (en de wijze waarop de gemeente hier actief sturend in wil blijven zijn) te overwegen.

10.2 Gevolgen?

Naast de haalbaarheid is het voor de gemeenteraad van belang zicht te hebben op de consequenties van invoering van een 'dubbelbestemming'. De door de Raad benoemde aandachtspunten zijn in het haalbaarheidsonderzoek onderzocht. In tabel 10.1 is per aspect aangegeven of en in welke mate invoering van een 'dubbelbestemming' gevolgen heeft voor het betreffende aspect. In het vervolg lichten we dit nader toe.

Onderzoeksaspect	Omvang gevolgen?		
	Ingrijpend/ risico	Beperkt en/of oplosbaar	Niet of nauwelijks
Mate van precedentwerking			
Invloed op het bouwprogramma			
Invloed op woningmarkt			
Vertrek van mensen uit de kern			
Eisen Bouwbesluit			
Brandveiligheid			
Sociale veiligheid		*	
Toekomst VvE			
Behoud niet-openbaarheid**			
Effect op toeristische overnachtingen			
Gevolgen voor omwonenden			
Gevolgen verkeersintensiteit			
Gevolgen voor en beperkingen door EHS			
Financiële gevolgen gemeente			
Verloedering en uitstraling	*		
Relatie met huurrecht			

* dubbelbestemming heeft juist een positief gevolg op het betreffende aspect

** dubbelbestemming en niet-openbaarheid kunnen samengaan. Het eisen van openbaarheid kan leiden tot (ingrijpende) eisen aan de infrastructuur.

Aspecten met niet of nauwelijks gevolgen

Voor de volgende aspecten heeft de invoering van de 'dubbelbestemming' niet of nauwelijks gevolgen:

- de toetsing op het Bouwbesluit voor bestaande bouw: uit onderzoek blijkt dat de woningen hieraan zullen voldoen;
- de toekomst van de VvE: de VvE fungeert al jaren naar behoren en is geprofessionaliseerd;
- het behoud van niet-openbaarheid: dit is juridisch mogelijk en wordt op andere parken ook toegepast;
- het effect op het aantal toeristische overnachtingen: op L'air Pur vinden geen toeristische overnachtingen plaats;
- de gevolgen voor omwonenden: uit een planologische quick-scan blijkt dat geen substantiële hinder is te verwachten;
- een (negatieve) relatie tussen 'dubbelbestemming' en huurrecht is niet aanwezig.

Aspecten met mogelijke gevolgen

Op een aantal aspecten heeft de 'dubbelbestemming' gevolgen, maar zijn die in aard en omvang beperkt en/of oplosbaar, of juist positief. Deze aspecten vormen daarmee geen belemmering voor invoering van de 'dubbelbestemming'. Het betreft:

- de gevolgen voor sociale veiligheid, omdat een 'dubbelbestemming' juist een positieve bijdrage kan leveren, omdat de bezettingsgraad van de woningen stijgt en de verkoopbaarheid toeneemt (minder leegstand);
- de relatie met de NNN: vanwege het langjarige gebruik als permanente bewoning verwachten wij dat de effecten van de formalisering hiervan door een 'dubbelbestemming' op het leefbaarheid van de aanwezige beschermde soorten beperkt zullen zijn;
- gevolgen verkeersintensiteit: de relatie tussen de N260 en de dubbelbestemming zal in akoestische zin nader onderzocht moeten worden bij het bestemmingsplan. Op basis van de beschikbare gegevens/onderzoeken voorzien wij hier geen blokkade;
- de financiële gevolgen voor de gemeente, omdat uit de quick-scan blijkt dat er eerder een positief dan een negatief effect zal zijn. Nadrukkelijk merken wij op dat het een momentopname betreft en dat met name de grote posten zijn met onzekerheden zijn omgeven. Qua indirecte effecten is de verwachting dat een 'dubbelbestemming' een substantiële positieve invloed zal hebben op de bestedingen in de lokale economie;
- verloedering en uitstraling: ook hier zal een 'dubbelbestemming' een positief effecten hebben door de te verwachten verminderde leegstand en hogere bezettingsgraad.

Belangrijkste aandachtspunten bij 'dubbelbestemming'

Bij een positief besluit voor invoering van een 'dubbelbestemming' vragen drie aspecten nadrukkelijk om aandacht: precedentwerking, de woningmarkt en brandveiligheid.

- Precedentwerking
Uit de analyse concluderen wij dat L'air Pur een unieke situatie is ten opzichte van de overige parken en dat er dus een basis kan zijn om formeel onderscheid te maken tussen de recreatieparken. Belangrijke overweging daarbij is dat L'air Pur volledig in eigendom is van de bewoners en er geen exploitant/beheerder is. In feite fungeert het park als een woonwijk, waarbij bewoners samen zorg dragen voor de openbare ruimte en collectieve voorzieningen. Op de andere parken is dit niet of minder het geval. Echter, precedentwerking in juridische zin valt op voorhand niet uit te sluiten; de Raad van State zal uiteindelijk het definitieve oordeel vellen. In planologisch-juridische zin is dit aspect dus van belang bij de verdere uitwerking. In onze visie vraagt deze kwestie om een bredere analyse over de toekomst van de recreatieparken en de (sturende) rol die de gemeente hierbij wil spelen.
- Woningmarkt
Wij zijn van oordeel dat er geen verstorende effecten zullen optreden voor de lokale woningmarkt, maar dat het juist een aanvullend segment toevoegt dat aantrekkelijk is voor een nieuwe, grotere doelgroep. Dat laat onverlet dat binnen de huidige systematiek van volkshuisvesting het risico bestaat dat de provincie de nieuwe woningen ten koste kan laten gaan van het beschikbare woningbouwprogramma. Belangrijk is om met de provincie - naar analogie van park Stille Wille in Oirschot - realistische afspraken te maken om te voorkomen dat de dubbelbestemming leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden in de kernen.
- Brandveiligheid.
Op basis van de geldende normen is de bereikbaarheid met het oog op de zorgplicht van de brandweer onvoldoende. In overeenstemming met de brandweer moeten de geschetste oplossingsrichtingen voor de gesignaleerde knelpunten worden uitgewerkt.

Aandachtspunten zijn de beproeving en staat van onderhoud van de brandkranen en het realiseren van extra opstelplaatsen, maar vooral aanpassing van het wegenpatroon (wegverbredingen, verruiming bochtstralen). De brandweer geeft aan dat de meest van de verbeteringen op korte termijn - nog los van een eventuele dubbelbestemming - om maatregelen vragen. De VvE dient rekening te houden met investeringen in de fysieke infrastructuur.

Bijlage 1: Plattegrond bungalowpark L'air Pur



Bijlage 2: Motie gemeenteraad Baarle Nassau

MOTIE

Bij agendapunt 7: Recreatiefunctie / dubbelbestemming Recreatiepark L'air Pur

De ondergetekenden, lid van de raad van de gemeente Baarle-Nassau,

in vergadering bijeen op 11 april 2012.

Constateerende dat

- gevraagd is om een dubbelbestemming te verlenen voor recreatiepark L'air Pur;
- het al dan niet verlenen en uitvoering geven aan een dubbelbestemming een complex proces is;
- een haalbaarheidsonderzoek inzicht kan geven in de eventuele haalbaarheid van het verlenen van een dubbelbestemming;
- eerder besloten is om de gemeenteraad ambities en randvoorwaarden te laten opstellen;

Zijn van mening dat

- de initiatiefnemers, zoals te doen gebruikelijk bij wijzigingen in het ruimtelijk beleid, de lasten van het onderzoek moeten dragen;
- eveneens zoals gebruikelijk, de eventuele opvolging van het onderzoek, wat dat ook moge zijn, ook voor de rekening van de initiatiefnemers komt;
- de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek geen bindend advies moet zijn, maar een conclusie m.b.t. de (juridische) haalbaarheid van het eventueel verlenen van een dubbelbestemming, evenals de mogelijke gevolgen daarvan;
- de volgende punten moeten worden meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek:

Voor wat betreft de haalbaarheid:

- o De juridische haalbaarheid: hoe groot is de kans dat de provincie goedkeuring geeft, hoe verhoudt dit verzoek zich tot de Verordening Ruimte en bestaat er jurisprudentie over dit onderwerp;
- o De hoeveelheid verwachte gegronde bezwaren bij het eventueel verlenen van een dubbelbestemming;
- o Het draagvlak voor een dubbelbestemming onder alle eigenaren van L'air Pur;

Voor wat betreft de eventuele gevolgen:

- o in welke mate is er sprake van precedentwerking richting andere recreatieparken in onze gemeente? M.a.w., zou de gemeente hen op gelijke gronden ook een dubbelbestemming moeten toewijzen, of kan er (formeel) onderscheid gemaakt worden tussen de recreatieparken;
- o wat is de invloed op ons eigen woningbouwprogramma? Beperkt het onze mogelijkheden op het bouwen van huizen;
- o wat is de invloed op de woningmarkt in onze gemeente en de huizenprijzen;
- o daarop volgend, is er een effect van mensen die vanuit de kern naar het recreatiepark trekken?

- o moeten de recreatiewoningen gaan voldoen aan alle eisen van het Bouwbesluit 2008;
- o brandveiligheid in het kader van wonen en recreatie;
- o de gevolgen voor sociale veiligheid;
- o wat is de toekomst van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) en de garantie dat zij zorg kan of zal blijven dragen voor de voorzieningen in eigen beheer;
- o in welke mate de niet-openbaarheid behouden kan worden;
- o en indien niet:
 - de gevolgen voor de interne infrastructuur en verkeersveiligheid;
 - evenals bijvoorbeeld de vervanging van het riool en afvalinzameling;
 - alle andere taken die naar de gemeente zouden komen;
- o wat is het effect op het aantal toeristische overnachtingen in onze gemeente;
- o zijn er mogelijke gevolgen voor omwonenden;
- o wat zijn de eventuele gevolgen voor de verkeersintensiteit van de N260 en wat betekent het verkeer van de N260 voor de haalbaarheid van een dubbelbestemming;
- o wat zijn de gevolgen voor het de omliggende EHS-structuur en welke beperkingen levert de EHS-structuur op voor een eventuele dubbelbestemming;
- o wat zijn de financiële gevolgen voor onze gemeente m.b.t. belastinginkomsten, inkomensondersteuning en WMO-voorzieningen;
- o in hoeverre zal verloedering worden tegengegaan? Wat zijn de mogelijke gevolgen voor de uitstraling van het recreatiepark;
- o de relatie tussen een dubbelbestemming en het huurrecht;

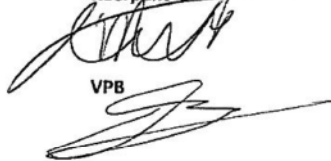
Draagt het college op

- communiceren met de initiatiefnemers dat de aanvrager de lasten voor het onderzoek moet dragen;
- communiceren met de initiatiefnemers dat de uitkomst van het onderzoek geen bindend advies is en dat de gemeenteraad zich pas na oplevering van het onderzoek definitief zal uitspreken over het al dan niet in gang zetten van het verlenen van een dubbelbestemming;
- de bovengenoemde punten, indien noodzakelijk concreter uit te werken;
- de initiatiefnemers alle bovengenoemde punten laten opnemen in de onderzoeksopzet;
- de initiatiefnemers in het onderzoek de onderzoeksverantwoording per bovengenoemd punt te laten opnemen, zodat inzichtelijk wordt hoe het onderzoek en de resultaten tot stand zijn gekomen;

en gaat over tot de orde van de vergadering.

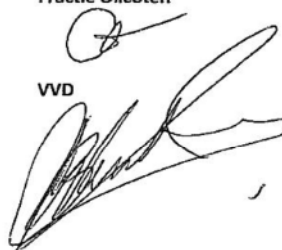
Baarle-Nassau, 11-04-2012

Keerpunt '98



VPB

Fractie Ulicoten



VVD

Bijlage 3: Enquêteformulier Draagvlakmeting eigenaren L'air Pur

Aan: Alle leden coöperatieve vereniging van eigenaren bungalowpark L'air Pur

Betreft: Enquête draagvlak leden

In het kader van het onderzoek door buro Oranjewoud terzake de dubbelbestemming voor ons park, heeft de gemeente Baarle Nassau gevraagd naar het draagvlak onder de leden.

Een en ander als uitvloeisel van het burgerinitiatief dat in september 2011 bij de gemeente is ingediend.

In de bijlage hebben wij op een afzonderlijk A4-tje aangegeven wat dubbelbestemming nu precies inhoudt.

Op de ledenvergadering van 23 juni 2012 hebben wij de voordelen van ons park naar voren gebracht en om instemming gevraagd voor voornoemd onderzoek. Echter niet alle leden waren aanwezig, vandaar deze enquête.

Ondergetekende

Naam : _____

Postbusnummer : _____

Parkadres : _____

Leeftijdscategorie 0 20 – 30
 0 31 – 40
 0 41 – 50
 0 51 – 60
 0 61 – 70
 0 71 – 80
 0 81 jaar of ouder

Samenstelling 0 gehuwd
 0 ongehuwd
 0 samenwonend

Gebruik woning 0 bewoner
 0 recreant
 0 leegstand

Gedoogbeschikking 0 ja
 0 nee

Is 0 voor
 0 tegen
 0 geen mening

Wat is een dubbelbestemming?

Voor de aanpak van permanente bewoning op recreatieparken zijn over het algemeen drie oplossingsrichtingen¹:

- handhaven: het actief bestrijden van de permanente bewoning;
- gedogen: het gedogen van het illegale gebruik voor de huidige bewoners (uitsterfconstructie);
- legaliseren: het recreatiepark aanmerken als een woonpark.

Sinds begin deze eeuw kiezen gemeenten uit deze drie opties de in hun ogen meest geschikte oplossingsrichting. Dit kan ook een combinatie zijn: zo kiezen diverse gemeenten (waaronder Oisterwijk) voor een combinatie van gedogen en handhaven. In de afgelopen jaren is hier een vierde optie bijgekomen: de 'dubbelbestemming'. De dubbelbestemming 'recreatie, permanent wonen toegestaan' gaat uit van behoud van de recreatiebestemming in combinatie met verruimde gebruiksmogelijkheden.

Hoewel de term 'dubbelbestemming' inmiddels gangbaar is geworden, is deze gelet op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) feitelijk niet correct. De term is immers voorbehouden aan een aantal in het SVBP nader genoemde situaties. In de praktijk van recreatiewoningen is de term 'dubbelbestemming' een recreatiebestemming met een zogeheten functieaanduiding wonen (code 'w'). Dit betekent dat de woningen hun recreatieve bestemming behouden (inclusief de daaraan gekoppelde bouwmogelijkheden) en dat enkel het gebruik verruimd wordt, in die zin dat woningen ook het gehele jaar bewoond mogen worden. Villapark Hermitage en Residentie Sparrenburg worden met deze bestemming nadrukkelijk geen woongebieden, maar behouden hun huidige parkachtige karakter. Een dubbelbestemming past daarmee perfect bij de aard en het karakter van de beide parken. Doordat de woningen een recreatiebestemming (met beperkte uitbreidingsmogelijkheden) behouden en alleen de beperking op de verblijfsduur vervalt, ontstaat een specifiek woon- en recreatiemilieu, waarin mensen hun woning vrij kunnen gebruiken met respect voor de groene omgeving.

Een belangrijk voordeel van een dubbelbestemming boven een bestemmingswijziging voor uitsluitend woondoeleinden is dat de eigenaar en/of gebruiker van de betrokken recreatiewoningen zelf een keuze kan maken tussen recreatief gebruik en bewoning. Die keuze kan hij ook telkens weer opnieuw maken al naar gelang zijn behoefte. Gedurende een sabbatical of een periode 'in between jobs' bijvoorbeeld kan men het eigen hoofdwoonverblijf tijdelijk verhuren en de recreatiewoning gaan bewonen om deze daarna weer recreatief te gaan gebruiken, zodra men weer aan het werk is. Ook kan men ervoor kiezen om na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd te verhuizen naar de recreatiewoning. De dubbelbestemming biedt hiermee een flexibiliteit die past bij een moderne samenleving, waar traditionele scheidslijnen tussen woon- en samenlevingsvormen steeds verder vervagen.






Resumé, een dubbelbestemming is niet meer en niet minder dan een verruiming van het gebruik van de woning (of beter gezegd: het weghalen van de restricties op dit gebruik). Dit kan zowel een eerste of tweede woning zijn. Het is vooral een realistische oplossing, die voorkomt dat gemeenten tot in lengte van dagen als 'beheerder' van recreatieparken zullen moeten optreden om te kijken of bewoners niet te lang in hun recreatiewoning verblijven.

¹ Deze keuzes vloeien voort uit het verruimd beleidskader, zoals dit in 2003 door toenmalig minister Dekker van VROM is opgesteld.

Bijlage 4: Ligging recreatieparken Baarle-Nassau t.o.v. waardevolle en kwetsbare gebieden








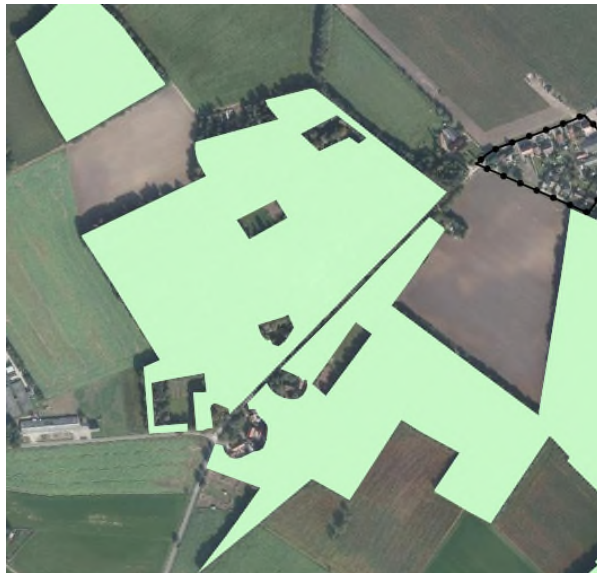
L'Air Pur

-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Ecologische verbindingzone
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel








De Kievit

-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Ecologische verbindingzone
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel








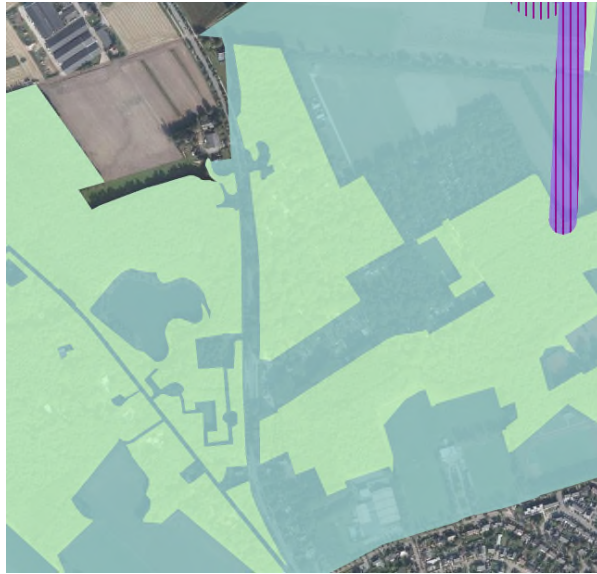
De Heimolen

-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Ecologische verbindingzone
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel








De Steppe

-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Ecologische verbindingzone
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel








De Paddock

-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Ecologische verbindingszone
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel



Ponderosa

-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Ecologische verbindingszone
-  Structuur - Ecologische hoofdstructuur
-  Structuur - Groenblauwe mantel

Bijlage 5: Deelonderzoek Woningmarkt

3 oktober 2012

4. DEELONDERZOEK 'WONINGMARKT'

(auteur: Hugo Priemus, OTB, TU Delft)

4.1 Woonvisie 2005-2014 Baarle-Nassau: reactie provincie Noord-Brabant

In een brief d.d. 30 december 2004 aan het College van B&W van Baarle-Nassau beoordelen Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Woonvisie 2005-2014 van Baarle-Nassau.

GS concluderen dat de ambities van Baarle-Nassau hoger zijn dan de provinciale prognose toestaat. De provincie gaat akkoord met de voorgenomen extra woningbouw "vanwege het aangetoonde positieve migratiesaldo en de goede kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma en omdat de gemeente de permanente bewoning van recreatiewoningen niet gaat legaliseren".

De provincie geeft de verschillen tussen Woonvisie en gemeentelijke prognose als volgt weer:

Tabel 1. Door GS goedgekeurd woningbouwprogramma Baarle-Nassau, 2004-2015

	2004	2005	2010	2015
Woningvoorraad	2.381	2.455	2.535	2.550
	2004-2005	2006-2009	2010-2014	2004-2015
Toename volgens provinciale prognose	74	80	25	179
Extra toename	31	50	55	136
Totale toename(1)	105	130	80	315

(1) Exclusief woningen gebouwd in het kader van Ruimte voor Ruimte.

(2) Bron: GS-Noord-Brabant, Brief aan B&W Baarle-Nassau, 30-12-2004.

De afspraken gelden alleen voor woningbouw op inbreidingslocaties in Baarle-Nassau, zoals: Bar le Ducterrein, Hoogbraak, locatie brede school, kloosterlocatie, scholenlocatie, ambtswoning e.a.

De gemeente Baarle-Nassau meldde in een brief d.d. 24 december 2004 dat de omliggende gemeenten konden instemmen met de Woonvisie 2005-2014.

4.2 Woonvisie 2007-2016 Baarle-Nassau: reactie provincie Noord-Brabant

In een brief d.d. 25 augustus 2009 reageren Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op de Woonvisie 2007-2016 van Baarle-Nassau.

De provincie constateert opnieuw dat de ambities van Baarle-Nassau hoger zijn dan de provinciale prognose toestaat. De gemeentelijke Woonvisie 2007-2016 gaat uit van een toename van 420 woningen voor de periode 2007-2016. De provinciale prognose houdt in dat voor de gemeente Baarle-Nassau op 1 januari 2006 het aantal woningen 2660 moet bedragen om te voorzien in de eigen behoefte. Dat betekent dat in de periode 2007-2016 circa 200 woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd: ruim 50% lager dan het gemeentelijke streefcijfer. De provincie verklaart het verschil uit 75 woningen ten gevolge van de permanente bewoning van recreatiewoningen en 185 woningen uit de 'extra ambitie voor doelgroepen'. Op het verschil tussen 260 en 220 woningen gaat de Provincie niet in. De Provincie is nu onverbiddelijk: 'Beide ambities worden volkshuisvestelijk onvoldoende gemotiveerd en zien wij dan ook als ongegrond'.

Daaraan voegt de Provincie toe: **“Bezien vanuit de provinciale systematiek van de vooruitberekening van de bevolking en de woningbehoefte heeft het omzetten van permanent bewoonde recreatiewoningen in ‘reguliere woningen’ geen gevolgen voor het gemeentelijke woningbouwprogramma.** Veelal gaat het bij dergelijke ‘omkat-acties’ juist ook om parken waar al een groot deel van de recreatiewoningen permanent wordt bewoond. In de provinciale prognose worden huishoudens, die permanent in een recreatiewoning wonen – als ze al in de betreffende gemeente woonachtig/ingeschreven zijn – beschouwd als niet-woningbehoevend. Zij bewonen immers een recreatiewoning, die (door het CBS) niet als woning wordt meegeteld. Op het moment dat een permanent bewoonde recreatiewoning wordt omgezet in een ‘echte woning’, dan betekent dit dat de betreffende huishoudens woningbehoevend worden (en soms ook op papier naar de betreffende gemeente verhuizen, dat vervolgens weer is terug te vinden in de

migratiegegevens). Deze toename van de woningbehoefte, waar in de provinciale prognose geen rekening mee is gehouden, gaat echter gelijk op met een toename van de woningvoorraad (want de omzetting, die moet worden doorgegeven aan het CBS, leidt tot een correctie van de woningvoorraad).

Per saldo heeft deze omzetting dus geen effect op het gemeentelijke woningbouwprogramma. In een eerstvolgende actualisering van onze prognose wordt een en ander weer keurig meegenomen” (GS van Noord-Brabant, 2009; twee passages door mij vet afgedrukt; HP).

Uiteindelijk komt de provinciale berekening uit op $200 + 60$ (ruimte-voor-ruimte woningen) = 260 woningen aan totale gemeentelijke woningbehoeftegroei in Baarle-Nassau, 2007-2016. De provincie gaat uit van een migratiesaldo nul-beleid. De vraag is of inschrijving in de GBA van huishoudens die een recreatiewoningen permanent bewonen, wordt beschouwd als een (papieren) migratie. Als dat zou gebeuren, zou de rest van de gemeente Baarle-Nassau in een geforceerde krimp terechtkomen waarbij het reguliere woningbouwprogramma zou worden weggedrukt en zou inkrimpen tot een cijfer voor 2007-2016 dat ver onder het niveau van 200 woningen (exclusief Ruimte voor Ruimte) zou liggen.

4.3 Quickscan woningmarkt Companen (2010)

In december 2010 stelt Companen de rapportage over de woningmarkt van Baarle-Nassau bij, omdat de peiling in 2007 door de kredietcrisis en de schuldencrisis achterhaald was (Companen, 2007; 2010).

Geconstateerd wordt dat de woningvoorraadgroei in Baarle-Nassau in de periode 2003-2009 zich bewoog op een niveau tussen de 20 en 40 woningen per jaar.

De bevolkingsgroei blijkt een sterke relatie te hebben met het binnenlands migratiesaldo. Deze schommelde in de afgelopen jaren en was in 2007 en 2009 zelfs negatief. Het binnenlands migratiesaldo is overwegend positief. Dit betekent dat er per saldo zich meer mensen vestigen in de gemeente dan eruit vertrekken.

Een mogelijke verklaring voor het piekmoment in 2005 zijn de persoonsgebonden beschikkingen die zijn afgegeven voor permanente bewoning van recreatiewoningen

(Companen, 2010: 30). Dat zou betekenen dat de huishoudens met een PGB wel met de bevolking van Baarle-Nassau worden meegerekend maar bij de woningbehoeftebepaling buiten beschouwing blijven.

Tussen Breda en Baarle-Nassau vindt een relatief grote migratiestroom plaats. Per saldo is deze redelijk in evenwicht.

De gemeente Baarle-Nassau heeft de afgelopen jaren met name een aantrekkingskracht gehad op mensen uit Alphen-Chaam en Tilburg.

De verhuisbewegingen met de overige gemeenten zijn beperkt, maar de saldi zijn overwegend positief (Companen, 2010: 31).

De bevolkingsprognose voor Baarle-Nassau, respectievelijk West-Brabant wordt in tabel 2 gepresenteerd.

Tabel 2. Bevolkingsprognose Baarle-Nassau en West-Brabant, 2012-2030

	2012	2015	2020	2030
Baarle-Nassau	6.700	6.660	6.530	6.090
West-Brabant	688.100	693.345	699.335	704.285

Voor Baarle-Nassau geldt een onversneden demografisch krimpperspectief. In de komende jaren zal Baarle-Nassau een dubbele vergrijzing ondergaan: een toenemend aandeel ouderen (ouder dan 65 jaar) en een nog sterker toenemend aandeel zeer ouderen. Tot en met 2020 zal het aantal huishoudens in Baarle-Nassau licht blijven toenemen tot ongeveer 3.000 huishoudens. Daarna zal het aantal huishoudens dalen. Bewoners van l' Air Pur zijn in de bepaling van de woningbehoefte buiten beschouwing gelaten. Dat geldt ook voor huishoudens met een Persoons Gebonden Beschikking (PGB).

Companen (2010: 33) schetst de woningvoorraadontwikkeling in Baarle-Nassau van 2010 tot 2030 in tabel 3. Het betreft de netto aanwas: nieuwbouw minus sloop. Hierin zijn de woningen op l' Air Pur niet begrepen.

Tabel 3. Verwachte ontwikkeling woningvoorraad Baarle-Nassau en West-Brabant, 2012-2030

	2012	2015	2020	2030
Baarle-Nassau	2.560	2.660	2.730	2.575
West-Brabant	293.925	302.305	313.915	327.430

Tabel 4. Ontwikkeling woningvoorraad, Gemeente Baarle-Nassau, 2010-2030

Periode	Totaal	Per jaar
2010-2015	+110	+20
2015-2020	+65	+15
2020-2025	-45	-10
2025-2030	-100	-20

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen (2008).

De verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad wordt in tabel 4 gekwantificeerd.

De verwachting is dat de woningvoorraad van Baarle-Nassau tot 2020 zal toenemen en daarna zal dalen.

Tot 2020 groeit de woningbehoefte in Baarle-Nassau met 15 à 20 woningen per jaar. Na 2020 krimpt de woningbehoefte.

De binding van de bewoners aan de gemeente Baarle-Nassau is sterk. Van de verhuiscandidate wil ruim 80% in de gemeente blijven wonen.

In de theoretische balans van vraag en aanbod blijken eengezinshuurhuizen tamelijk kwetsbaar te zijn. Vooral nultreden laagbouwoningen met een huur tot € 512 per maand zijn kansrijk.

In de koopsector is de vraag verschoven naar de minder dure segmenten (koopsom lager dan € 275.000), liefst als twee-onder-één-kap-woning. De duurere segmenten (duurder dan € 400.000) zijn kwetsbaar.

Companen (2010: 40) schetst de volgende effecten van de kredietcrisis:

- “De verhuiscandidate van jonge huishoudens, gezinnen en andere kwaliteitsdoorstromers zal (tijdelijk) afnemen. Een verhuisbeweging is voor veel van

deze huishoudens geen directe noodzaak, zij hebben immers al een woning. Zij stellen hun verhuizing uit en nemen minder risico's.

- Starters zullen mogelijk meer veiligheid zoeken en zich richten op de huursector.
- De verhuiswens van senioren blijft redelijk stabiel, maar de daadwerkelijke verhuizing kan stagneren op het moment dat zij niet in staat zijn hun huidige woning te verkopen.”

In Baarle-Nassau heeft één woningcorporatie bezit: de Woonstichting Leystromen met circa 300 sociale-huurwoningen. Per 1 januari 2012 telt Baarle-Nassau 2560 woningen: het aandeel sociale huurwoningen is dus slechts 11 à 12%. Het is begrijpelijk dat de woningcorporatie geen woningen wil verkopen, hoewel daarvoor bij een deel van de huurders in niet-crisistijden wel belangstelling bestaat.

4.4 Recreatieparken

Aan de Retsche Heide liggen in een bosrijke omgeving twee bungalowparken, l'Air Pur (landgoed Schaluinen) en De Kievit.

Daarnaast zijn er vier campings (Compositie 5 stedenbouw *et al.*, 2002: 25):

- Camping Ponderosa (ten noordwesten van de kern van Baarle aan de Oude Bredasebaan);
- Camping De Heimolen (ten zuidwesten van de kern van Baarle);
- Camping Rustoord (ten noorden van de kern van Baarle, nabij sportpark Boschoven);
- Camping De Steppe (tussen Baarle en Ulicoten aan de Baarleseweg).

Het Bestemmingsplan Buitengebied (2008) is voornamelijk gericht op behoud van bestaande waarden en het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.

Er is sprake van een gevarieerd aanbod aan verschillende typen verblijfsaccommodatie (zie tabel 5).

Tabel 5. Typen verblijfsaccommodatie in Baarle-Nassau en Baarle-Hertog

Type bedrijf	Aantal bedrijven	Capaciteit
Groepsaccommodaties	2	142 personen
Hotels	3	49 kamers
Pensions	1	3 kamers
Kampeertreinen	8	1286 plaatsen
Bungalowparken	3	699 bungalows
Kamperen bij de boer	Onbekend	Onbekend
Trekkershutten	3	9 hutten
Totaal	19 + onbekend	

Bron: Ruimtelijk-Economisch Kaderplan gemeenten Baarle-Hertog (B) en Baarle-Nassau (NL), 2002: 73.

L' Air Pur biedt alleen logiesruimte in bungalows aan, de andere bungalowparken bieden een breder pakket aan.

Op grond van het bestemmingsplan zijn op Schaluinen 340 en op de Kievit 412 recreatiewoningen toegestaan (Heimolen 165 en Paddock 155). L'Air Pur, gelegen op het landgoed Schaluinen aan de Zuidkant van Baarle-Nassau, buiten de bebouwingscontour van het dorp, telt 344 woningen, vier meer dan het bestemmingsplan toestaat.

In de loop der jaren is het gebruik als eerste woning toegenomen. Een deel van de bewoners van l' Air Pur, met name zij die in 2005 een PGB ontvingen, zijn in de GBA van Baar-Nassau ingeschreven.

Daarnaast wordt er een aantal woningen permanent bewoond, waarvan de bewoners niet in de GBA zijn ingeschreven.

De Kievit wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd en ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Voor l' Air Pur is geen bedrijfsmatige exploitatie van toepassing; dit recreatiepark wordt door de Ecologische Hoofdstructuur omsloten, maar ligt wel buiten de EHS.

4.5 Woningbehoefteprognose Provincie Noord-Brabant (2011)

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking.

In de publicatie Provincie Noord-Brabant (2012) zijn de belangrijkste prognoseresultaten vooral weergegeven op provinciaal en regionaal niveau, waarbij is aangesloten op de indeling in de vier RRO-gebieden (RRO= regionaal ruimtelijk overleg). In enkele bijlagen zijn ook

prognosegegevens opgenomen over de ontwikkeling van bevolking en woningvoorraad op een lager schaalniveau: subregionaal en gemeentelijk. Deze ‘programma-indicatie’ vormt een belangrijke basis, op grond waarvan jaarlijks in de RRO’s regionale woningbouwafspraken worden gemaakt.

In de Actualisering van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant schrijft de Provincie Noord-Brabant (2012: 25):

“Omdat in (de loop van) 2010 weer meer woningen in aanbouw zijn genomen, lijkt het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen [in de provincie Noord-Brabant] in 2012 weer iets op te veren en uit te komen tussen de 9.000 en 9.500. Het aantal in aanbouw genomen woningen is in 2011 echter weer fors teruggevallen (‘dubbele dip’), tot kwartaalniveaus die tot de laagste behoren sinds het begin van de kredietcrisis . Nieuwe initiatieven voor woningbouwprojecten lijken ‘op te drogen’. Bovendien zijn de stimuleringsmaatregelen van de verschillende overheden afgelopen, staat het investeringsvermogen van woningcorporaties onder druk (CFV, 2011) en is de aansluiting van vraag en aanbod op de woningmarkt vaak nog onvoldoende. Ook zorgen de voortdurende onzekerheden op de financiële markten, het gebrek aan vertrouwen, de daling van de huizenprijzen en de recente (verdere) aanscherping van de ‘kredietregels’ voor de nodige terughoudendheid bij woonconsumenten. Gelet op deze ontwikkelingen en onzekerheden is en blijft het voor veel woningbouwprojecten lastig de ‘kritische grens’ – bijvoorbeeld 70% verkocht – te halen om ook daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten. In lijn hiermee mag verwacht worden, dat het aantal in aanbouw genomen woningen zich de eerstkomende tijd blijft bewegen rond de (sterk teruggevallen) niveaus van de eerste negen maanden van 2011. Met als gevolg dat vervolgens ook het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen – na een verwachte (kortstondige en lichte) opleving in 2012 – in 2013 weer (sterk) zal terugvallen. Een eerste (voorzichtige) inschatting komt uit op een nieuwbouwproductie in 2013 van tussen de 7.500 en 8.000 woningen en een groei van de woningvoorraad van om en nabij de 6.000 woningen. Hiermee wordt het dieptepunt uit 2003 dicht genaderd.”

Provincie Noord-Brabant, 2012: 29:

“Met de in regionaal verband gemaakte woningbouwafspraken worden de gemeentelijke plancapaciteiten ‘verbonden’ met het feitelijk te realiseren woningbouwprogramma.”

Het aandeel huurwoningen in de nieuwbouwplannen schommelt, zowel op provinciaal als op regionaal schaalniveau, gemiddeld genomen al jaren rond de 30%.

Provincie Noord-Brabant, 2012: 33-34:

“De oriëntatie van de woonconsument verschuift echter wel. Daarbij spelen vandaag de dag een gebrek aan vertrouwen op de koopwoningmarkt, de verscherpte kredieteisens, de daling van de huizenprijzen, de veranderende toewijzingsbepalingen voor sociale huurwoningen en de stagnerende doorstroming een belangrijke rol.”

“En het lijkt er op, dat de heroriëntatie van de woonconsument ook de komende tijd een rol van betekenis zal blijven spelen. Hiermee zal de vraag op de woningmarkt de komende jaren meer gericht zijn op de huursector en ook op het goedkopere koopsegment, waarbij het de uitdaging (voor de bouwsector) is de kwaliteit overeind te houden.”

Provincie Noord-Brabant, 2012: 41:

“Regionale samenhang, afstemming en afspraken staan ook centraal in de regionale agenda voor wonen. In lijn met de Structuurvisie ruimtelijke ordening wordt deze regionale agenda jaarlijks in elk van de vier onderscheiden RRO-gebieden opgesteld of geactualiseerd. Het opstellen van een regionale agenda voor wonen is een belangrijke schakel in een voortdurend proces om in (sub)regionaal verband de ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen.”

“Zo worden er jaarlijks, overeenkomstig de Verordening ruimte (Provinciale Staten van Noord-Brabant, 2010; 2011) en als onderdeel van de regionale agenda voor wonen, regionale afspraken gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogrammering.”

4.6 Woningbouwprogramma Baarle-Nassau

In de subregio Breda e.o. (waartoe Baarle-Nassau behoort) zijn in de periode 2002-2012 12.952 woningen gerealiseerd. Het restant van de bestaande woningbouwafspraken (uit 2009/2010) bedraagt 11.491 woningen. De woningbouwopgave 2012-2022 omvat 13.857 woningen.

De gemeente Baarle-Nassau realiseerde in de periode 2002-2012 167 woningen. Het restant van de bestaande woningbouwafspraken (uit 2009/2010) bedraagt 206 woningen. Voor de

periode 2012-2022 staat de oplevering van 167 woningen op het programma, dat is gemiddeld 17 woningen per jaar.

Baarle-Nassau heeft een harde plancapaciteit voor 2012-2022 van 92 woningen. Ook op regionaal niveau is de harde plancapaciteit 2012-2022 kleiner dan de woningbouwopgave: 11.892 woningen versus 13.857 woningen.

Voor Baarle-Nassau groeit de jaarlijkse behoefte (2009-2019) met 18 woningen. De woningbouwafspraken omvatten 25 woningen per jaar bruto, en 23 woningen per jaar netto. In de periode 2009-2012 werden jaarlijks gemiddeld 7 woningen gebouwd. De feitelijke woningbouw ligt dus flink achter op de feitelijke behoefte-ontwikkeling. Dat geldt ook op het regionale niveau (subregio Breda e.o.). Gezien de deplorabele toestand van woningmarkt, woningbouwmarkt, gemeentelijke financiën en Rijksfinanciën, ligt de verwachting voor de hand dat in de komende jaren de woningbouw verder zal achterblijven bij de behoefteontwikkeling.

Volgens de 'Discussienota over dubbelstemming op recreatieparken' (Gemeente Baarle-Nassau, 2011) is het woningbouwprogramma in de Woonvisie 2004 en 2007 afgestemd op het gedoogbeleid in de recreatieparken.

De gemeente heeft in het kader van de Woonvisie 2004-2015 getracht om de uitstroom van PGB-huishoudens naar de reguliere woningvoorraad mee te nemen. In de geactualiseerde visie van 2007 wordt aangegeven dat wordt uitgegaan van een uitstroom van 75 woningen over een periode van 10 jaar.

Deze benadering is gebaseerd op de veronderstelling dat een PGB-beleid leidt tot het uitsterven van permanente bewoning van woningen op een recreatiepark. Deze benadering is in 2009 door GS van Noord-Brabant niet gehonoreerd. Als in l' Air Pur een dubbelbestemming wordt geïntroduceerd, ontstaat hier een nieuwe situatie die in paragraaf 4.8 wordt besproken.

Zoals eerder gemeld, vormen de PGB-huishoudens geen onderdeel van de woningbehoefte, waarmee wordt gerekend. De extra woningbouw die de gemeente Baarle-Nassau – boven de provinciale prognoses – in de woningbouwplanning probeert te hanteren, zou daarvoor wel ruimte bieden. Om die reden probeert de gemeente deze extra ruimte ook te handhaven.

Tabel 6. Toename bevolking en woningvoorraad Baarle-Nassau, 2005-2011-2024

	bevolking	woningvoorraad
2005	6.580	2.405
2011	6.705	2.525
2015 prognose	6.660	2.660
2020 prognose	6.530	2.730
2025 prognose	6.345	2.690
2030 prognose	6.090	2.575
2011-2024 toename	-360	165
2011-2024 groei-index	94,6	106,5

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2012: 46; 49.

Tabel 7. Toename bevolking op subregionaal schaalniveau, RRO West-Brabant, 2005-2040

	subregio West			subregio Breda e.o.			subregio Land van Heusden en Altena	RRO West- Brabant totaal
	w.v. stedelijk concentratie- gebied	w.v. landelijk gebied	totaal	w.v. stedelijk concentratie- gebied	w.v. landelijk gebied	totaal		
2005	144.000	133.500	277.500	260.800	84.200	345.000	53.100	675.600
2011	143.600	133.200	276.800	270.500	85.100	355.600	53.500	685.900
2015 prognose	144.900	133.500	278.400	275.100	85.300	360.400	54.500	693.400
2020 prognose	146.000	133.000	278.900	279.900	85.000	364.900	55.500	699.300
2025 prognose	146.700	131.900	278.600	284.200	84.400	368.600	56.300	703.500
2030 prognose	146.700	130.000	276.600	287.600	83.100	370.700	56.900	704.300
2040 prognose	143.900	123.700	267.500	290.800	78.300	369.100	56.900	693.500
2011-2024 toename	+3.100	-1.300	+1.800	+13.700	-700	+13.000	+2.800	+17.600
2011-2024 groei- index	102,2	99,0	100,7	105,1	99,2	103,7	105,2	102,6

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2012: 48.

Subregio West: stedelijk concentratiegebied: Bergen op Zoom, Roosendaal
landelijk gebied: Halderberge, Moerdijk, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht

Subregio Breda e.o.: stedelijk concentratiegebied: Breda, Etten-Leur, Oosterhout
landelijk gebied: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg, Zundert

Subregio Land van Heusden en Altena: Aalburg, Werkendam, Woudrichem.

Tabel 8. Toename woningvoorraad op subregionaal schaalniveau, RRO West-Brabant, 2005-2040

	subregio West			subregio Breda e.o.			subregio Land van Heusden en Altena	RRO West- Brabant totaal
	w.v. stedelijk concentratie- gebied	w.v. landelijk gebied	totaal	w.v. stedelijk concentratie- gebied	w.v. landelijk gebied	totaal		
2005	60.335	53.775	114.110	111.375	32.725	144.100	19.440	277.650
2011	62.390	56.135	118.530	117.490	34.620	152.110	20.475	291.115
2015 prognose	64.830	57.615	122.445	122.275	36.120	158.395	21.465	302.305
2020 prognose	67.230	59.130	126.360	127.585	37.340	164.925	22.630	313.915
2025 prognose	68.940	59.830	128.770	132.105	38.055	170.160	23.620	322.550
2030 prognose	69.700	59.630	129.330	135.675	38.145	173.820	24.280	327.430
2040 prognose	69.240	57.225	126.465	139.155	36.465	175.620	24.450	326.535
2011-2024 toename	+6.550	+3.695	+10.240	+14.615	+3.435	+18.050	+3.145	+31.435
2011-2024 groei- index	110,5	106,6	108,6	112,4	109,9	111,9	115,4	110,8

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2012: 51.

Subregio West: stedelijk concentratiegebied: Bergen op Zoom, Roosendaal
landelijk gebied: Halderberge, Moerdijk, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht
Subregio Breda e.o.: stedelijk concentratiegebied: Breda, Etten-Leur, Oosterhout

landelijk gebied:
Subregio Land van Heusden en Altena:

Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg, Zundert
Aalburg, Werkendam, Woudrichem.

4.7 Prestatieafspraken 2009 gemeente Baarle-Nassau en Woonstichting Leystromen

Op 14 april 2009 zijn de Prestatieafspraken 2009 tussen de gemeente Baarle-Nassau en de toenmalige Woonstichting Leyakkers (na fusie: Woonstichting Leystromen) ondertekend.

Afspraken zijn gemaakt over:

1. Herontwikkeling woonwagenlocatie Bospad: 5 à 6 koopwoningen (max. €175.000 vrij op naam; prijspeil 2009), vooral bedoeld voor starters. Verkoop in Koopgarant;
2. Participatie in projecten ter bevordering van de huisvesting van senioren/zorgvragers: 6 koopwoningen en 6 dure huurwoningen (boven liberalisatiegrens) in Ulicoten;
3. Fase 2 seniorencomplex De Croon (25 à 30 appartementen in de woonzorgsfeer; max. €500 per maand, prijspeil 1-7-2008), in combinatie met nieuwbouw van zorgcentrum Sint Janshove;
4. Bouw nultreden grondgebonden huurwoningen, zoals patiobungalows (na 2012), huur onder huurtoeslaggrens. Aantal woningen nog niet bepaald;
5. Huisvesting voor 30 jong-volwassenen met gedragsproblemen in De Cruyshof (Bredaseweg 41): eerst tijdelijk, daarna permanent;
6. Aankoop 14 huurappartementen op de Brede School (huur onder huurtoeslaggrens voor te herhuisvesten senioren en 1+2 persoonshuishoudens);
7. Realisatie taakstelling voor statushouders en pardonregeling;
8. Bouw vier grondgebonden woningen aan de Reigerlaan (2011);
9. Optrekken huurniveau woningen Leystromen van 62,7% maximaal redelijk voor 65% in 2014. Van de totale voorraad van Leystromen moet 90% bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep van beleid;
10. Inspanningen worden gericht op duurzaam, veilig, aanpasbaar en energiezuinig bouwen en beheren, op het bevorderen van de leefbaarheid en op het moderniseren van bewonersparticipatie;
11. Sloop van tien bejaardenwoningen naast de Croon 1 en vervangen door woon/zorgappartementen in de Croon 2 (zie punt 3).
12. Aankoop en sloop (uiterlijk 2012) van woningen Hoogbraak 6 en 16, te vervangen door nieuwbouwwoningen (uiterlijk 2014);
13. Leystromen zal in 2010 een integraal verkoopbeleid opzetten voor haar hele werkgebied.

14. Leystromen streeft naar de inrichting van de nieuwbouwprojecten als leerlingbouwplaats.

De prestatieafspraken zijn sinds 2009 niet gemonitord en geëvalueerd, ten gevolge van de fusie die heeft plaatsgevonden. Er zullen in 2013 nieuwe afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zullen vermoedelijk slechts indirect verband houden met de toekomst van l' Air Pur.

4.8 L' Air Pur en de woningbouwprogrammering van Baarle-Nassau

Per 1 januari 2012 telt l' Air Pur 344 woonverblijven. Voor de bewoners van 144 woningen geldt per 22 augustus 2012 een Persoons Gebonden Beschikking (PGB). De desbetreffende woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De 144 huishoudens voor wie een PGB geldt, staan in de GBA ingeschreven. Nog vijf huishoudens komen in aanmerking voor een PGB, omdat zij per 1 januari 2005 al op l'Air Pur woonden, maar nooit een PGB hebben aangevraagd (zie tabel 9).

Recreatief gebruik is aannemelijk in 116 woningen waarvan de eigenaar(s) elders wonen, resp. staan ingeschreven. Hiervan staan de eigenaren van vier woningen in het buitenland ingeschreven. In al deze gevallen wordt recreatief gebruik vermoed (zie tabel 9). Dit zou anders zijn als de woning voor permanente bewoning zou worden verhuurd, hetgeen echter in strijd is met de statuten van de Vereniging voor Eigenaren van l' Air Pur. (informatie: gemeente Baarle-Nassau, 22.8.2012.)

De invoering van een dubbelbestemming verandert voor l' Air Pur woningmarkttechnisch niets: de desbetreffende woningen maken na de invoering van een dubbelbestemming deel uit van de woningvoorraad (dat moet in de cijfers worden verwerkt) en de desbetreffende huishoudens dienen te worden opgenomen in de woningbehoefte. Vermoedelijk voldoen alle woningen aan het Bouwbesluit 2012; dit vergt nog een nadere toetsing.

Er resteren dus $344 - 149 = 195$ woningen op l' Air Pur waarvan niet duidelijk is welke functie deze woonverblijven thans feitelijk vervullen (woning? tweede woning? recreatiewoning?) en waar de bewoners in de GBA staan ingeschreven (Baarle-Nassau, elders in Nederland, niet in

Nederland?). De gemeente veronderstelt recreatief gebruik bij 116 woningen en illegale permanente bewoning bij 79 woningen.

Tenslotte ontbreken gegevens over de leegstand van woonverblijven op l'Air Pur.

Het volgende schematische overzicht wordt door de gemeente gepresenteerd (22.8.2012):

Tabel 9 Status van huishoudens die een woning in l' Air Pur bewonen (per 22.8.2012).

	Aantal woningen
Persoongebonden beschikking	144
Permanente bewoning reeds vóór 1 januari 2005, zonder pgb	5
Recreatief gebruik aannemelijk:	
- Eigenaar(s) staan met één- of meer persoonshuishouden elders ingeschreven	112
- Wonen / ingeschreven in het buitenland	4
Vermoeden van illegale permanente bewoning:	
- Bij familie ingeschreven	32
- Ingeschreven bij andere huishoudens of bij meerdere personen zonder familiebetrekking	22
- Ingeschreven / woonachtig België	5
- Niet te achterhalen	2
Illegale permanente bewoning	18
Totaal	344

Bron: Gemeente Baarle-Nassau.

In de huidige woningbouwprogrammering is de veronderstelling opgenomen dat de desbetreffende $116 + 79 = 195$ woningen niet tot de woningvoorraad van Baarle-Nassau behoren, dat de desbetreffende bewoners niet in de GBA van Baarle-Nassau staan ingeschreven en dat hierin in de komende jaren geen verandering komt.

Als voor l' Air Pur een dubbelbestemming zou worden geïntroduceerd, kan het zijn dat er in dit segment van 195 woningen ten opzichte van de huidige situatie geen statistische verandering optreedt: de bewoners schrijven zich niet in de GBA van Baarle-Nassau in en de woningen worden beschouwd als recreatiewoningen. Als een huishouden, woonachtig in een van deze 195 woonverblijven, zich in de GBA van Baarle-Nassau zou laten inschrijven, zou het huishouden als woningbehoevend worden bestempeld en zou de desbetreffende woning

tot de woningvoorraad van Baarle-Nassau kunnen worden gerekend. Per saldo verandert er dan niets. De redenering dat bij de transformatie van recreatiewoning tot reguliere woning zowel de woningbehoefte als de woningvoorraad met 1 toeneemt, wordt ook door de provincie gevolgd (GS van Noord-Brabant, 2009) (zie paragraaf 4.2).

Het voordeel van een dubbelbestemming is dat er meer flexibiliteit ontstaat op zowel de woningmarkt als de recreatiemarkt. Daarmee zal in elk geval de kans op leegstand afnemen.

Blijkens de vigerende Woonvisie van Baarle-Nassau is er vooral behoefte aan nultreden laagbouwoningen met een huur tot €512 per maand en koopwoningen met een koopsom lager dan €275.000, liefst als twee-onder-één-kap-woningen.

Alle woningen op l' Air Pur zijn nultredenwoningen (deels met zolder), met uitzondering van de recent ontwikkelde strook in het Zuid Westen. De woningen hebben in 2012 gemiddeld een WOZ-waarde van €69.000, dus veel lager dan €275.000. De woningen van l' Air Pur passen dus in de woningmarkttechnisch meest kansrijke segmenten, die niet via nieuwbouw kunnen worden vergroot. Als dit aanbod als reguliere woning beschikbaar komt, is dat voor de woningmarkt van Baarle-Nassau gunstig. Een deel van deze vraag naar nultredenwoningen is specifiek gericht op het bewonen van een huurwoning in de bebouwde kom van Baarle-Nassau.

De voorkeur voor een meer centrale locatie c.q. een huurwoning zou voor bepaalde ouder wordende bewoners van l'Air Pur kunnen leiden tot een verhuizing van l'Air Pur naar de dorpskern. Anderzijds is het denkbaar dat bewoners van een woning in de kern van Baarle-Nassau verhuizen naar l'Air Pur, als zij deze omgeving prefereren. Een evenwichtige verhuisbalans tussen l'Air Pur en de kern Baarle-Nassau kan worden verwacht in een beter functionerende woningmarkt.

Als de effectieve vraag naar recreatiewoningen in Baarle-Nassau zou toenemen, kan de dubbelbestemming ertoe leiden dat het gebruik van de bebouwing voor recreatiedoeleinden groter wordt.

Interessant is de tussencategorie van woningen die niet permanent worden bewoond, maar ook geen recreatiewoning zijn, zoals woningen die tijdelijk worden verhuurd (gewoonlijk tegen marktconforme huurprijzen) aan huishoudens die tijdelijk in Nederland wonen (bijvoorbeeld 6 tot 12 maanden) of woningen waar huishoudens een deel van het jaar wonen (bijvoorbeeld in lente + zomer), die in de rest van het jaar (bijvoorbeeld herfst en winter) in een huis in Spanje, Italië, Zuid-Frankrijk of elders verblijven. Daarbij kunnen klimaat,

welbevinden en gezondheid een belangrijke rol spelen, maar er kunnen ook zakelijke redenen zijn om een deel van het jaar in West-Brabant en een deel van het jaar elders binnen of buiten Nederland te wonen. Tenslotte is er een toenemende groep Nederlanders die een deel van de week (bijvoorbeeld: doordeweeks) in de stad wonen en een ander deel van de week (bijvoorbeeld: in een lang of kort weekend) in een bosrijke omgeving. Op dit patroon bestaan weer vele varianten, zoals het patroon van een alleenstaande, het patroon van een compleet huishoudens of het patroon waarbij één partner (eventueel met een of meer kinderen) permanent in P' Air Pur woont en één partner alleen in het weekend. Dergelijke patronen passen zeer goed bij het flexibiliseren van arbeidsmarkten, de ontwikkeling van meer verdieners per huishouden, de groei van het aantal zzp'ers, het nieuwe werken en het vermijden van verkeerscongestie. Als een deel van de woningvoorraad al deze formules mogelijk maakt en ook kan meebewegen in verschuivingen binnen deze formules, is dat voor bewoner en gemeente aantrekkelijk.

Juist in het licht van de aangeduide tussencategorie is de observatie van belang dat voor P' Air Pur geen absolute criteria gelden ten aanzien van de afbakening tussen recreatiewoning en reguliere woning. Hoe lang mag een bewoner in een recreatiewoning wonen, zonder dat het bouwsel als reguliere woning wordt beschouwd? Is dat 2, 3, 4 5, 6 nachten per week? Hoe lang mag de zelfde bewoner achtereen in de recreatiewoning verblijven, zonder dat de status van reguliere woning intreedt? Vier weken, zes weken, drie maanden, zes maanden? Hoe kunnen dit soort patronen, die in de tijd kunnen veranderen, het object van wetshandhaving zijn? Juist de hier genoemde tussencategorie maakt de introductie van een dubbelbestemming zeer gewenst. In beginsel verandert er voorlopig niets in de verhouding tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt van Baarle-Nassau .

De zorg binnen de gemeente Baarle-Nassau is dat de groei van de woningbehoefte door de transformatie van recreatiewoningen tot reguliere woningen administratief wordt verwerkt als een papieren migratie van elders naar Baarle-Nassau. Gegeven het provinciale uitgangspunt dat in de komende jaren voor Baarle-Nassau een migratiesaldo = nul wordt verondersteld, zou het erkennen van het gebruik van een woning in het recreatiepark P' Air Pur indirect leiden tot een teruglopen van de overige woningbehoefte in Baarle-Nassau en een evenredige reductie van het woningbouwprogramma dat gemeente en provincie zijn overeengekomen. GS van Noord-Brabant hebben al in 2009 verklaard dat het omzetten van

permanent bewoonde recreatiewoningen in 'reguliere woningen' geen gevolgen heeft voor het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie par. 4.2).

Mr. Keijsers, beleidsmedewerker Ruimtelijke Zaken en Volkshuisvesting van de gemeente Baarle-Nassau ziet echter een probleem en formuleert dit knelpunt in een Email d.d. 14 augustus 2012 als volgt:

“Als het gehele park een dubbelbestemming krijgt betekent dat dat er ineens (potentieel) 340 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd (alle woningen waar geen PGB-huishouden zit tellen als nieuwe woningtoevoeging waar nog een koper/huurder voor moet worden gevonden). Uitgaande van maximaal 180 PGB-huishoudens is dat een toevoeging van ten minste 160 woningen. Bij een woningbouwprogramma van zo'n 170 woningen over 10 jaar betekent dat dat de gemeente Baarle-Nassau direct uitgebouwd is: we zullen onze woningbehoefte dan met de woningen op het park moeten lenigen. Dat betekent dat er geen woningbouwprojecten in de gehele gemeente (!) meer mogelijk zijn. Dit lijkt me een fors effect van de dubbelbestemming”.

Ook voor woningen waarin nu een PGB-huishouden vertoeft, geldt dat de huishoudens niet in de woningbehoefte worden meegeteld en de woningen niet in de woningvoorraad. Hier wordt de volgende redenering toegepast (mr. Keijsers, Email 14-8-2012):

Een huishouden met een PGB woont in een recreatiewoning. “Dat huishouden wordt geacht geen woningbehoefte te hebben. Wanneer zo'n recreatiewoning de status 'reguliere woning' verkrijgt, verandert dit. Echter voor de woningbehoefte zat dit niet veel uitmaken, omdat dit huishouden dan al een woning heeft. Daarmee is het een soort 'vestzak-broekzak'.

Voor 144 PGB-huishoudens geldt nu dat zij wel in de GBA staan ingeschreven maar niet met de woningbehoefte worden meegeteld.

Dat is op zich curieus. Kennelijk hoeft hier geen papieren migratie naar Baarle-Nassau te worden verondersteld, waardoor er geen conflict ontstaat met het 'migratiesaldo = nul-beleid'.

Wanneer een PGB-huishouden een woning permanent bewoont en wanneer een niet-PGB-huishouden een woning permanent bewoont, worden in beide gevallen de woningbehoefte en de woningvoorraad met 1 verhoogd. Wie echter al in de GBA is geregistreerd, zit administratief goed: voor zo'n geval hoeft geen papieren migratie naar Baarle-Nassau te worden verondersteld. Zo'n veronderstelling lijkt wèl nodig voor een huishouden dat niet staat ingeschreven in de GBA van Baarle-Nassau. De maatschappelijke werkelijkheid is

identiek, maar de bureaucratische werkelijkheid verschilt, al naar gelang er wel of niet een papieren migratie naar Baarle-Nassau moet worden verondersteld.

Aanbevolen wordt dat gemeente en provincie, conform de beleidslijn van GS van Noord-Brabant (2009) afspreken dat de transformatie van recreatiewoning tot reguliere woning geen verandering brengt in de maatschappelijke werkelijkheid en dat bijgevolg de papieren migratie naar Baarle-Nassau in gevallen dat bewoners niet in de GBA staan ingeschreven buiten beschouwing dient te blijven bij het bepalen van het woningbouwprogramma van Baarle-Nassau.

Er is nog een derde categorie, n.l. als een woning op l' Air Pur leegkomt en vervolgens wordt betrokken door een huishouden van buiten l' Air Pur voor permanente bewoning. In die gevallen is er niet alleen een papieren migratie maar meestal ook een werkelijke migratie naar Baarle-Nassau. Gezien de grote binding van bewoners aan Baarle-Nassau zal zo'n migratie niet vaak voorkomen, maar in dit geval zou de desbetreffende gebeurtenis wèl moeten worden verdisconteerd in het migratiesaldo.

Evenzo zou een verhuizing van een bewoner uit een permanente woning op l' Air Pur naar een gemeente buiten Baarle-Nassau moeten worden gezien als een reële migratie uit Baarle-Nassau die ook administratief als zodanig zou moeten worden beschouwd.

Introductie van een dubbelbestemming van l' Air Pur zou administratief moeten worden verwerkt door:

- a. opnemning van alle bewoners in de GBA van Baarle-Nassau (tenzij een huishouden dat uitdrukkelijk niet wil);
- b. eenmalige verhoging van de woningbehoefte in Baarle-Nassau met een omvang gelijk aan het aantal huishoudens op l' Air Pur dat in de GBA van Baarle-Nassau is ingeschreven;
- c. eenmalige verhoging van de woningvoorraad van Baarle-Nassau met *alle* woningen in l' Air Pur;
- d. de aanpassing ad (a) en (b) wordt beschouwd als een administratieve correctie die op het migratiesaldo geen invloed heeft; de aanpassingen ad (b) en (c) hebben overigens effecten die elkaar voor een flink deel opheffen;
- e. gebruik als recreatiewoning van een woning die behoort tot de woningvoorraad van Baarle-Nassau is toegestaan. Er zijn dus geen ingewikkelde handhavingsacties door de gemeente nodig;

- f. als na deze eenmalige correctie woningen op l' Air Pur vrijkomen en worden betrokken door huishoudens van buiten Baarle-Nassau, worden deze huishoudens in de GBA van Baarle-Nassau ingeschreven en worden deze mutaties administratief verwerkt als migratie naar Baarle-Nassau;
- g. Als na de geschetste eenmalige correctie bewoners op l' Air Pur die niet in de GBA staan ingeschreven, zich alsnog inschrijven (en zich elders laten uitschrijven), worden ook deze mutaties administratief verwerkt als migratie naar Baarle-Nassau;
- h. Als na de geschetste eenmalige correctie bewoners van l' Air Pur verhuizen naar elders en zich laten overschrijven van de GBA van Baarle-Nassau naar een GBA elders wordt dit administratief verwerkt als migratie *uit* Baarle-Nassau.

4.9 Conclusies

In de Motie d.d. 11 april 2012 formuleert de Raad van Baarle-Nassau onder meer de volgende vragen:

- (a) Wat is de invloed (van een dubbelbestemming) op ons eigen woningbouwprogramma? Beperkt het onze mogelijkheden op het bouwen van huizen?
- (b) Wat is de invloed op de woningmarkt in onze gemeente en de huizenprijzen?
- (c) Is er een effect van mensen die vanuit de kern naar het recreatiepark trekken?

Deze drie vragen worden in het nu volgende beantwoord.

- a. Introductie van een dubbelbestemming in l' Air Pur verhoogt de flexibiliteit op de woningmarkt en de recreatiemarkt. Volgens de eerder geformuleerde beleidslijn van GS van Noord-Brabant zal zo'n besluit op het vigerende woningbouwprogramma geen invloed hebben. Aanbevolen wordt dat gemeente en provincie, conform de beleidslijn van GS van Noord-Brabant (2009), onderling afspreken dat de transformatie van recreatiewoning tot reguliere woning geen verandering brengt in de maatschappelijke werkelijkheid en dat bijgevolg de papieren migratie naar Baarle-Nassau in gevallen dat bewoners niet in de GBA staan ingeschreven buiten beschouwing dient te blijven bij het bepalen van het woningbouwprogramma van Baarle-Nassau.

- b. Het valt niet te verwachten dat de huizenprijzen in Baarle-Nassau door de dubbelbestemming zullen dalen of stijgen. Introductie van de dubbelbestemming betekent immers dat de huidige gemengde situatie (permanent en tijdelijk wonen) die deels illegaal is en deels een tijdelijke gedoogconstructie inhoudt, officieel wordt erkend als structurele situatie. Binnen l' Air Pur kan dit leiden tot een daling van de leegstand die thans flink is opgelopen, en vermoedelijk tot een stijging van de vastgoedprijzen. De huidige onzekerheden en de huidige discrepantie tussen maatschappelijke en politiek/bureaucratische werkelijkheid heeft vermoedelijk een verzwakking van de vraag naar vastgoed op l' Air Pur in de hand gewerkt.
- c. Het is denkbaar dat er wat meer uitwisseling komt tussen de bewoners van l' Air Pur en de rest van Baarle-Nassau, maar er is geen reden om te veronderstellen dat er een extra eenzijdige verhuisstroom zou ontstaan vanuit de kern van Baarle-Nassau naar het recreatiepark of omgekeerd.

De introductie van een dubbelstemming van l'Air Pur zal per saldo **geen** effect hebben op de geplande nieuwbouw in de kern van Baarle-Nassau. Daar is een gedifferentieerd programma gewenst die tegemoetkomt aan de toekomstige vraag en een gezonde grondexploitatie mogelijk maakt. In een gemeente die tot 2020 demografisch weinig zal groeien, is het van strategisch belang om te voorkomen dat in de kern gebieden braak liggen of verpauperen. Hier kan strategische nieuwbouw voorkomen dat er goede woningen aan de rand van de kern zijn gelegen, terwijl het dorpshart verzwakt is.

Introductie van een dubbelbestemming in l' Air Pur zal naar verwachting op termijn tot iets meer stroomlijning op de woningmarkt van Baarle-Nassau leiden. Consequenties voor de woningbouwprogrammering van Baarle-Nassau worden niet verwacht, als de gemeente en de provincie afspreken om op korte termijn een eenmalige administratieve correctie toe te passen (zie par. 4.8).

Introductie van de dubbelbestemming van l' Air Pur zou gepaard moeten gaan met het zoveel mogelijk inschrijven van bewoners van l' Air Pur in de GBA van Baarle-Nassau. Dit zou tot een eenmalige administratieve correctie moeten leiden die los staat van de geregistreerde migratiestromen van en naar Baarle-Nassau. Gebruik van een reguliere woning als recreatiewoning is toegestaan. Als *na* de eenmalige administratieve correctie huishoudens zich laten inschrijven in en uitschrijven uit de GBA van Baarle-Nassau, wordt dat op de gebruikelijke wijze administratief verwerkt.

Literatuur

- Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2011, **Sectorbeeld voornemens woningcorporaties, prognoseperiode 2011-2015**, Naarden (CFV), juni.
- Companen, 2007, **Gemeente Baarle-Nassau. Visie op het wonen 2007-2016. Baarle-Nassau, het is er goed wonen!** Arnhem (Companen).
- Companen, 2010, **Gemeente Alphen-Chaam. Gemeente Baarle-Nassau, Quick scan woningmarkt**, 16 december, Arnhem (Companen).
- Compositie 5 stedenbouw, Arcadis en Gedas, 2002, **Ruimtelijk-Economisch Kaderplan gemeenten Baarle-Hertog (B) en Baarle-Nassau (NL)**, januari.
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 2004, **Reactie op Woonvisie 2005-2014**, Brief aan B&W Baarle-Nassau, 30 december.
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 2009, **Reactie op Woonvisie 2007-2016**, Brief aan B&W Baarle-Nassau, 25 augustus.
- Gemeente Baarle-Nassau, 2011, **Discussienota over dubbelstemming op recreatieparken**, Baarle-Nassau (gemeente), 20 oktober.
- Provinciale Staten van Noord-Brabant, 2010, **Verordening Ruimte Noord-Brabant**, Den Bosch (Provincie Noord-Brabant), december.
- Provinciale Staten van Noord-Brabant, 2011, **Structuurvisie ruimtelijke ordening**, Den Bosch (Provincie Noord-Brabant), januari.
- Provincie Noord-Brabant, 2012, **De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. Actualisering 2011**, 's Hertogenbosch (Provincie Noord-Brabant).

Bijlage 6: Toetsing woningen op Bouwbesluit 2012

Bouwbesluittoets Recreatiewoningen Bungalowpark L'air pur te Baarle Nassau

projectnr. 249324
revisie 01
31 augustus 2012



auteur(s)

Gerard van den Bergh

Opdrachtgever

Coöperatieve VvE Bungalowpark L'air Pur
p/a Schaluinen 11b
5111 HB Baarle-Nassau

datum vrijgave

31-08-2012

beschrijving revisie 01

concept

goedkeuring

G. van den Bergh

vrijgave

T van de Heijning

Bouwbesluittoets Recreatiewoningen
Bungalowpark L'air pur te Baarle Nassau
Projectnummer: 249324
31 augustus 2012, revisie 01



Projectgroep bestaande uit:

Gerard van den Bergh - Bouwkundig Adviseur

Tekstbijdragen:

Gerard van den Bergh

Fotografie:

Gerard van den Bergh

Vormgeving:

Oranjewoud

Datum van uitgave:

31 augustus 2012

Contactadres:

Beneluxweg 7
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Inhoud

	blz.
1	
Inleiding	2
1.1	
Leeswijzer	2
2	
De Toets	3
2.1	
De methodiek.....	3
2.2	
Iependreef 4 (postbus 262)	4
2.3	
Ecrettalaan 15 (postbus 196).....	5
2.4	
Botvink 2 (postbus 130)	6
3	
Samenvatting en conclusie	7

Bijlagen 1 t/m 3: checklisten per bungalow

1 Inleiding

Deze rapportage is onderdeel van de rapportage "Haalbaarheidsonderzoek naar een dubbelbestemming voor bungalowpark L' Air Pur" van dd 23 augustus 2012.

Bungalowpark L'air Pur kent een recreatieve bestemming. Het bungalowpark wordt echter sinds de oprichting in hoge mate permanent bewoond. Tot 2005 gedoogde de gemeente Baarle-Nassau (evenals alle gemeenten in Nederland) deze situatie. Op 15 februari 2005 is de Beleidsnotitie permanente bewoning recreatieverblijven Baarle-Nassau door het College van Burgemeester & wethouders vastgesteld. Het beleid is gestoeld om een combinatie van gedogen en handhaven met als peildatum 31 december 2004.

In 2004 heeft de toenmalige minister van VROM een brief verstuurd met daarin een verduidelijking aangaande het beleid recreatiewoningen en het permanent bewonen daarvan. Eén van de voorwaarden die daarin gesteld werd is dat de betreffende objecten moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit aan een woning stelt.

Als gevolg van bovenstaande is Oranjewoud gevraagd een aantal woningen te toetsen aan het huidige geldende bouwbesluit, woonfunctie bestaande bouw. De inspectie ter plaatse is uitgevoerd door bouwkundig adviseur Gerard van den Bergh van Oranjewoud BouwAdvies, en heeft plaatsgevonden op vrijdag 31 augustus 2012. De resultaten van deze toets treft u aan de voorliggende rapportage.

1.1 Leeswijzer

In deze rapportage treft u de bouwbesluittoets-resultaten van de driegeselecteerde bungalows. Deze bungalows zijn door de VVE voorgedragen en worden geacht representatief te zijn voor het grootste deel van de bungalows welke op het bungalowpark aanwezig zijn. In hoofdstuk 2 treft u toetsmethodiek en achtereenvolgens de resultaten van deze toets van de diverse type woningen in de daaropvolgende subhoofdstukken 2 t/m 4. Hoofdstuk 3 is een samenvatting van voorgaande hoofdstukken met een conclusie. In de bijlagen treft u de uitgebreide checklisten van de geïnspecteerde woningen.

2 De Toets

2.1 De methodiek.

De recreatiewoningen wil men permanent gaan bewonen. Viel dit eerder volgens het bouwbesluit in "logiefunctie", nu zal moeten worden getoetst aan "woonfunctie". Een gebouw dat na functieverandering voldoet aan de voorschriften voor bestaande bouw voor de nieuwe gebruiksfunctie, kan worden gewijzigd in die functie zónder dat hoeft te worden verbouwd. Uitgangspunt voor de inspectie is dus geweest: gebruiksfunctie woning, bestaande bouw.

Voor de bouwbesluittoets is een checklist gebruikt op basis van het bouwbesluit 2012, welke is ingegaan op 1 april van dit jaar. Met deze checklist zijn de drie woningen ter plaatse geïnspecteerd. In deze checklist zijn in volgorde opgenomen alle hoofdstukken, afdelingen én artikelen uit het bouwbesluit 2012.

Op deze checklisten is in de laatste kolom in groen (goed) en rood (niet goed) aangegeven over desbetreffende artikel voldoet ja dan nee. In grijs zijn aangegeven de artikelen die voor deze woning niet van toepassing zijn. Tenslotte zijn in oranje aangegeven de artikelen die in de gebruiksfunctie woning zwaarder "wegen" dan bij de gebruiksfunctie logiefunctie.

De checklisten per bungalowtype met de resultaten treft u aan in de bijlagen 1 t/m 3.

Volledigheidshalve is er vanuit gegaan de constructieve veiligheid afdoende is daar de berekeningen van destijds niet te achterhalen zijn en deze berekeningen destijds waarschijnlijk wel zijn goedgekeurd.

Eerder zijn in 2008 al inspecties gedaan bij een aantal woningen, welke zijn getoetst aan het bouwbesluit 2003. Daar het bouwbesluit 2012 "soepeler" is dan het bouwbesluit 2003, zouden deze woningen ook bij deze inspectie als positief beoordeeld kunnen worden. Zo zijn bijvoorbeeld de minimale afmetingen voor trappen e.d. nu alleen van toepassing op vluchtrampen in woongebouwen, en zijn minimale afmetingen van een verblijfsgebied van 14 m² naar 10 m² teruggebracht.

2.2 Iependreef 4 (postbus 262)

Algemeen kan gesteld worden dat deze bungalow voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. De woning dateert oorspronkelijk uit 1970. Deze woning was oorspronkelijk een staancaravan, waardoor de binnenhogte met 2.20 m maar iets boven de minimale 2.10 meter uit komt en dus voldoende is. In deze woning is geen gasaansluiting aanwezig daar zowel de verwarming (deels vloerverwarming), het warm water en het fornuis, elektrisch gaat. Bij de inspectie zijn geen punten aangetroffen welke als onvoldoende beschouwd kunnen worden.



Exterieur Iependreef 4

2.3 Ecrettalaan 15 (postbus 196)

Algemeen kan gesteld worden dat ook deze bungalow voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. De woning dateert oorspronkelijk uit 1975, en is in metselwerk opgetrokken. In de woning is, ondanks de schuine kap, geen verdieping aanwezig waarin zich een verblijfsruimte bevindt. Bij de inspectie zijn geen punten aangetroffen welke als onvoldoende beschouwd kunnen worden.



Exterieur voor- en achterzijde Ecrettalaan 15.

2.4 Botvink 2 (postbus 130)

Algemeen kan gesteld worden dat ook deze bungalow voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. De bungalow is origineel een houten chalet en dateert oorspronkelijk uit 1975. Ook in deze woning is, ondanks de schuine kap, geen verdieping aanwezig waarin zich een verblijfsruimte bevindt. Bij de inspectie zijn geen punten aangetroffen welke als onvoldoende beschouwd kunnen worden.



Exterieur Botvink 2

3 Samenvatting en conclusie

De inspecties zijn middels een checklist op "woonfunctie bestaande bouw" conform bouwbesluit 2012. Bij de geïnspecteerde bungalows is geen enkel punt gevonden welke als onvoldoende beschouwd zou kunnen worden. Zie hiervoor de checklisten in de bijlage.

Bijlage 1

Checklist Iependreef 4

Projectnummer: 249324
 Opdrachtgever: Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur
 Projectomschrijving: Bouwbesluittoets
 Datum: augustus 2012
 Opsteller: G. van den Bergh



Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie

BB2012

Type/onderdeel: Iependreef 4 Postbus 262
 Gebruiksfunctie: Woonfunctie Bouwjaar 1975


Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 2. Voorschriften uit oogpunt van veiligheid						
Afd. 2.1	2.5 t/m 2.8	Algemene sterkte bouwconstructie	Algemene sterkte van de bouwconstructie		visueel beoordeeld	
Afd. 2.2	2.13 t/m 2.15	Sterkte bij brand	Sterkte van de bouwconstructie bij brand	20 min		
			vloer hoger dan 7 meter, 30 min	30 min	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			vloer hoger dan 13 meter, 60 min	60 min	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.3	2.22 t/m 2.25	Vloerafscheiding	Aanwezigheid, hoogte, openingen en opstapmogelijkheid om het vallen van een vloer te voorkomen		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Aanwezigheid	Een vloer heeft een afscheiding indien men 1,5 m kan vallen Behalve bij trap en/of hellingbaan	1,5 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Hoogte	hoogte van de afscheiding is minimaal 0,9 meter	0,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			afstand tussen vloer en afscheiding < 0,1 m	0,1 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			afstand tussen spijlen tot een hoogte van 0,6 m	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.4	2.29 + 2.31	Overbrugging hoogteverschillen Geldt alleen voor vluchtroute	Een hoogteverschil tussen vloeren van verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten en vloeren op een verkeersroute die deze ruimten verbindt, of tussen een van die vloeren en het aansluitende terrein, dat groter is dan 0,22 m, wordt overbrugd door een va	0,22 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.5	2.38 t/m 2.41	Trap	minimale breedte trap	0,7 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Geldt alleen voor vluchtroute	minimale vrije hoogte boven trap	1,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			maximum hoogte van een optrede	0,22 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			minimum afstand van de klimlijn tot de zijanten van de trap	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		trapbordes	oppervlak minimaal	0,7 x 0,7 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			vrije hoogte minimaal	1,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		afscheiding	minimale hoogte vanaf 1,5 meter (hoogte)	0,6 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Tussen de afscheiding en de trap is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,05 m	0,05 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Openingen in afscheiding tot hoogte van 0,6 meter niet breder dan 0,2 m	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Leuning	De trap dient aan een zijkant een leuning te bezitten geplaatst op een hoogte van 0,6 m < h <= 1,0 m	0,6 m < h <= 1,0 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.6	2.47 t/m 2.49	Hellingbaan Alleen voor vluchtroute	Breedte minimaal	0,7 m	geen hellingbaan	n.v.t.
		Afmeting hellingbaan	Hellinghoek maximaal	1:10	geen hellingbaan	n.v.t.
		Bordes	oppervlak bordes hellingbaan	0,7 m x 0,7 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			vrij hoogte boven bordes	1,9 m	geen hellingbaan	n.v.t.
		Afscheiding	minimale hoogte vanaf 1,5 meter (hoogte)	0,6 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			Tussen de afscheiding en de hellingbaan is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,1 m	0,1 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			Openingen in afscheiding tot hoogte van 0,6 meter niet breder dan 0,2 m	0,2 m	geen hellingbaan	n.v.t.
Afd. 2.7	2.54 t/m 2.55	Beweegbare constructie-onderdelen	Een bestaand bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructie-onderdelen dat veilig gebruik kan worden gemaakt van de aan het perceel grenzende openbare ruimte.			
		hoogte	Een beweegbaar constructie-onderdeel dat zich in geopende stand kan bevinden boven een voor motorvoertuigen openstaande weg, ligt, gemeten vanaf de onderzijde van dat onderdeel, meer dan 4,2 m boven die weg	> 4.2 meter		
Afd. 2.8	2.62 t/m 2.65	Berperking van het ontstaan van brandgevaarlijke situaties	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt.			
		Materialen stookplaats	Als door stoken een hogere temperatuur aanwezig dan 90°C.	onbrandbaar materiaal !	geen stooktoestel aanwezig, alles elektrisch. Dus op deze woning niet van toepassing.	n.v.t.
		Rookafvoer	Rookafvoer moet luchtdicht zijn	luchtdicht	geen stooktoestel aanwezig, alles elektrisch. Dus op deze woning niet van toepassing.	n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	lependreef 4	Postbus 262
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975


Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
		Rookafvoer	De horizontale afstand tussen de uitmonding van een voorziening voor de afvoer van rook van een op vaste brandstof gestookt toestel en een brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk is ten minste 15 meter.	15 meter	geen stooktoestel aanwezig, alles elektrisch. Dus op deze woning niet van toepassing.	n.v.t.
		opstelplaats verbrandingstoestel	niet in toiletruimte of badruimte		geen stooktoestel aanwezig, alles elektrisch. Dus op deze woning niet van toepassing.	n.v.t.
Afd. 2.9	2.75 t/m 2.80	Beperking ontwikkeling van brand en rook Alleen in woongebouw	Een bestaand bouwwerk is zodanig, dat brand zich niet snel kan ontwikkelen..		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		brandvoortplantingsklasse	Brand- en rookvrije vluchtroute: 2 Rookvrije vluchtroute: 4 Overig: 4	brand- en rookvrije vluchtroute: 2 overig: 4	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Bovenzijde vloer, hellingbaan, trap, dak	T1	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.10	2.87 t/m 2.90	Beperking van de uitbreiding van brand	Wbdbo > 20 min.	20 min		
Afd. 2.11	2.97 t/m 2.100	Verdere beperking van uitbreiding van brand, en beperking van verspreiding van rook.	Wbdbo > 20 min.	20 min		
Afd. 2.12	2.111 t/m 2.1118	Vluchtroutes	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat een rookcompartiment en een subbrandcompartiment op veilige wijze kunnen worden verlaten.			
		Inrichting van rookvrije vluchtroutes	Een rookvrije vluchtroute heeft een vrije doorgang met een breedte die niet kleiner is dan 0,5 m en een hoogte van ten minste 1,2 m	breed > 0,5 m hoog > 1,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.13		Hulpverlening bij brand	alleen nieuwbouw/verbouw			n.v.t.
Afd. 2.14		Hoge en ondergrondse gebouwen	alleen nieuwbouw/verbouw			n.v.t.
Afd. 2.15		inbraakwerendheid	alleen nieuwbouw			n.v.t.
Afd. 2.16		Veiligheidszone ne plasbrandaandachtgebied,	alleen nieuwbouw (nog niet in werking)			n.v.t.
Afd. 2.17		aanvullende regels tunnelveiligheid				n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	lependreef 4	Postbus 262
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 3. Voorschriften uit oogpunt van gezondheid						
Afd. 3.1	3.1 t/m 3.6	bescherming tegen geluid van buiten	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.2	3.7 t/m 3.11	bescherming tegen geluid installaties	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.3	3.12 t/m 3.14	beperking van galm	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.4	art. 3.17 t/m 3.21	geluidwering tussen ruimten	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.5	3.25 t/m 3.27	wering van vocht buiten	Uitwendige scheidingsconstructie VG, toilet-/badruimte dient waterdicht te zijn.	waterdicht		
		wateropname	vloeren en wanden tot 1 meter hoog van de badruimte, moeten voorzien zijn van materiaal met een beperkte wateropname		tegelwerk tot aan plafond	
Afd. 3.6	3.37 t/m 3.40	Luchtverversing van VG, VR, toilet- en badruimte	VG, VR, toilet-/ badruimte aanvoer verse lucht en afvoer binnenlucht.			
		capaciteit	verblijfsruimte van ten minste 0,7 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte van die ruimte	toilet 7dm ³ /s		
			doucheruimte van ten minste 14 dm ³ /s vloeroppervlakte van die ruimte	douche 14 dm ³ /s		
			opstelplaats kook- warmwatertoestel min 21dm ³ /s	21 dm ³ /s		
		stroomrichting	De richting van de luchtstroming voor de toevoer van verse lucht gaat vanuit de voorziening voor luchtverversing naar een verblijfsruimte, een toiletruimte en een badruimte			
			De richting van de luchtstroming voor de afvoer van binnenlucht gaat vanuit een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte naar de voorziening voor luchtverversing.			
Afd. 3.7	3.46 t/m 3.47	Spuivoorziening	De uitwendige scheidingsconstructie heeft beweegbare onderdelen voor het snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht.			
		capaciteit	verblijfsruimte van ten minste 3 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte van die ruimte	3 dm ³ /s per m ²		
Afd. 3.8	3.57 t/m 3.61	Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas	Een ruimte met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht. Bij de toepassing van dit voorschrift blijft een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel, met een nominale belasting		geen stooktoestel aanwezig, alles elektrisch. Dus op deze woning niet van toepassing.	n.v.t.
		capaciteit	voor verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting >130 kW onderstaande tabel		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		verbrandingstoestel	brandstof	minimale capaciteit per kW nominale belasting	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur met trekonderbreker	aardgas /butaan / propaan	0,78 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		open vuur (blokkenvuurttoestel type II)		3,35 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur, met ventilator, zonder trekonderbreker		0,38 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur		0,32 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur		0,52 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		open vuur, vaste brandstof (open haard)		2,8 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Afvoer van rook	Een bestaand bouwwerk waarin zich een opstelplaats voor een verbrandingstoestel bevindt, heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van rook dat geen voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht ontstaat.		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Aanwezigheid	Een ruimte met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft een voorziening voor de afvoer van rook. Bij de toepassing van dit voorschrift blijft een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel, met een nominale belasting van ten hoog		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		stroomrichting rookgas	De afgevoerde rook stroomt, vanaf de opstelplaats van een verbrandingstoestel naar de uitmonding van de voorziening voor de afvoer van rook. Bij de bepaling van de stromingsrichting blijven bouwwerken en andere daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	lependreef 4	Postbus 262
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975


Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
		rookdoorlatendheid	Leiding voor afvoer van rook, moet zo dicht zijn dat deze vrijwel alle rook via de uitmonding naar buiten gaat.		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		kap	Een voorziening voor de natuurlijke afvoer van rook, is ter voorkoming van het terugstromen van rook, voorzien van een goed functionerende kap		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.9	3.66 + 3.67	Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat de aanwezigheid van voor de gezondheid schadelijke stoffen beperkt is.			
Afd. 3.10	3.73 + 3.73	Bescherming tegen ratten en muizen	openingen: maximale breedte 10mm (uitgezonderd openingen voor beluchtingen, afvoeren rook, luchtverversing)	10 mm		
Afd. 3.11	3.77 + 3.78	Daglicht	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden.			
		Daglichtoppervlakte	Een verblijfsruimte heeft een equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5m ² oppervlakte.	> 0,5 m ²		

Hoofdstuk 4. Voorschriften uit oogpunt van bruikbaarheid

Afd. 4.1	4.5 t/m 4.7	Verblijfsgebied en verblijfsruimte	woonfunctie minimaal 10 m ²	10 m ²		
			minimaal een "matje" van 7,5 m ² met breedte van minimaal 2,40 meter.	7,5 m ² 2,4 m		
			minimale hoogte 2,10 meter	2.10 m	hoogte minimaal 2.2 meter	
Afd. 4.2	4.13 t/m 4.16	Toilet ruimte	1. aantal > grenswaarde	1		
			Minimale oppervlakte 0,64m ² Minimale breedte 0,6 meter. Minimale hoogte 2.0 meter	0,64 m ² 0,6 m 2.0 m		
			Toilet ruimte is afsluitbaar.			
Afd. 4.3		Badruimte	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.4		Bereikbaarheid en toegankelijkheid	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.5		Buitenberging	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.6		Buitenruimte	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.7	4.41 t/m 4.43	Opstelplaatsen	Opstelplaats voor een stooktoestel	aanwezig		
			Opstelplaats <u>aanrecht</u> minimaal 0,70 x 0,40 m	0,70 x 0,40 m		
			Opstelplaats <u>kooktoestel</u> minimaal 0,40 x 0,40 m	0,40 x 0,40 m		

Hoofdstuk 5. Voorschriften uit oogpunt van energiezuinigheid en Milieu

Afd. 5.1	5.1 t/m 5.7	Energiezuinigheid	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 5.2	5.8 t/m 5.10	Milieu	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	lependreef 4	Postbus 262
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 6. Voorschriften inzake installaties						
Afd. 6.1	6.1 t/m 6.6	Verlichting	Een bestaand bouwwerk heeft een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden verlaten.	aanwezig	via elektriciteitsnetwerk	
			Een bestaand bouwwerk heeft een veilige voorziening voor elektriciteit.	aanwezig	op elektriciteitsnetwerk	
Afd. 6.2	6.7 t/m 6.10	Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	Een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie heeft een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	aanwezig	geen aansluiting op gasnetwerk , dus op deze woning niet van toepassing	
Afd. 6.3	6.11 t/m 6.14	Watervoorziening	Een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater heeft een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt.	aanwezig	op waterleidingnetwerk aangesloten	
			a. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m, of		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			b. de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.4	6.15 t/m 6.18	Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater	Een bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd	aanwezig	op rioleringsnetwerk	
			Een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingsstoel heeft voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater.	aanwezig		
			Een dak van een te bouwen bouwwerk heeft een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting van die voorziening	aanwezig	op terrein	
			Een ondergrondse doorvoer van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 door een uitwendige scheidingconstructie van een bouwwerk ligt zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.	aanwezig	niet te controleren	
			De gebouwaansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de a	aanwezig	niet te controleren	
			Een gebouwaansluiting waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid: a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting; b. heeft een vloeiend beloop; c. is waterdicht; d. heeft een voldoende inwendige middellijn, en e. bevat geen beer- of rottingput.		niet te controleren	
Afd. 6.5	6.19 t/m 6.21	Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw	Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.	aanwezig		
			Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijzigging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn	rookmelder aanwezig	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.6	6.22 t/m 6.26	Vluchten bij brand	geen punten hier van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.7	6.27 t/m 6.34	Bestrijden van brand	Een gebruiksfunctie met een vloer van een verblijfsgebied hoger gelegen dan 20 m boven het meetniveau, heeft een droge blusleiding.		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.8	6.35 t/m 6.40	Bereikbaarheid hulpdiensten	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.9	6.41 t/m 6.47	Aanvullende regels tunnelveiligheid	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.10	6.48 + 6.49	Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.11	6.50 + 6.51	Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.12		Veilig onderhoud gebouwen	alleen bij nieuwbouw		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	Iependreef 4	Postbus 262
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 7. Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen						
Afd. 7.1	7.1 t/m 7.10	Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 7.2	7.11 t/m 7.16	Veilig vluchten bij brand	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 7.3	7.17 t/m 7.22	Overige bepalingen veilig en gezond gebruik	Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m ² gebruiksovervlakte			
			De concentratie van asbestvezels in een voor personen toegankelijke ruimte van een bestaand bouwwerk is niet groter dan 100.000 vezels/m ³ , bepaald volgens NEN 2991			

Hoofdstuk 8.	Sloop en bouwwerkzaamheden					
Afd. 8.1	8.1 t/m 8.7	Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden, nieuwbouw en bestaande bouw	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 8.2	8.8 + 8.9	Afvalscheiding	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Bijlage 2

Checklist Ecrettalaan 15

Projectnummer: 249324
 Opdrachtgever: Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur
 Projectomschrijving: Bouwbesluittoets
 Datum: augustus 2012
 Opsteller: G. van den Bergh



Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie

BB2012

Type/onderdeel: Ecrettalaan 15 Postbus 130
 Gebruiksfunctie: Woonfunctie Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 2. Voorschriften uit oogpunt van veiligheid						
Afd. 2.1	2.5 t/m 2.8	Algemene sterkte bouwconstructie	Algemene sterkte van de bouwconstructie		visueel beoordeeld	
Afd. 2.2	2.13 t/m 2.15	Sterkte bij brand	Sterkte van de bouwconstructie bij brand	20 min		
			vloer hoger dan 7 meter, 30 min	30 min	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			vloer hoger dan 13 meter, 60 min	60 min	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.3	2.22 t/m 2.25	Vloerafdeling	Aanwezigheid, hoogte, openingen en opstapmogelijkheid om het vallen van een vloer te voorkomen		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Aanwezigheid	Een vloer heeft een afscheiding indien men 1,5 m kan vallen Behalve bij trap en/of hellingbaan	1,5 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Hoogte	hoogte van de afscheiding is minimaal 0,9 meter	0,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			afstand tussen vloer en afscheiding < 0,1 m	0,1 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			afstand tussen spijlen tot een hoogte van 0,6 m	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.4	2.29 + 2.31	Overbrugging hoogteverschillen Geldt alleen voor vluchtroute	Een hoogteverschil tussen vloeren van verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten en vloeren op een verkeersroute die deze ruimten verbindt, of tussen een van die vloeren en het aansluitende terrein, dat groter is dan 0,22 m, wordt overbrugd door een va	0,22 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.5	2.38 t/m 2.41	Trap	minimale breedte trap	0,7 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Geldt alleen voor vluchtroute	minimale vrije hoogte boven trap	1,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			maximum hoogte van een optrede	0,22 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			minimum afstand van de klimlijn tot de zijanten van de trap	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		trapbordes	oppervlak minimaal	0,7 x 0,7 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			vrije hoogte minimaal	1,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		afdeling	minimale hoogte vanaf 1,5 meter (hoogte)	0,6 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Tussen de afdeling en de trap is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,05 m	0,05 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Openingen in afdeling tot hoogte van 0,6 meter niet breder dan 0,2 m	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Leuning	De trap dient aan een zijkant een leuning te bezitten geplaatst op een hoogte van 0,6 m < h <= 1,0 m	0,6 m < h <= 1,0 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.6	2.47 t/m 2.49	Hellingbaan Alleen voor vluchtroute	Breedte minimaal	0,7 m	geen hellingbaan	n.v.t.
		Afmeting hellingbaan	Hellinghoek maximaal	1:10	geen hellingbaan	n.v.t.
		Bordes	oppervlak bordes hellingbaan	0,7 m x 0,7 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			vrij hoogte boven bordes	1,9 m	geen hellingbaan	n.v.t.
		Afdeling	minimale hoogte vanaf 1,5 meter (hoogte)	0,6 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			Tussen de afdeling en de hellingbaan is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,1 m	0,1 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			Openingen in afdeling tot hoogte van 0,6 meter niet breder dan 0,2 m	0,2 m	geen hellingbaan	n.v.t.
Afd. 2.7	2.54 t/m 2.55	Beweegbare constructie-onderdelen	Een bestaand bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructie-onderdelen dat veilig gebruik kan worden gemaakt van de aan het perceel grenzende openbare ruimte.			
		hoogte	Een beweegbaar constructie-onderdeel dat zich in geopende stand kan bevinden boven een voor motorvoertuigen openstaande weg, ligt, gemeten vanaf de onderzijde van dat onderdeel, meer dan 4,2 m boven die weg	> 4.2 meter		
Afd. 2.8	2.62 t/m 2.65	Berperking van het ontstaan van brandgevaarlijke situaties	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt.			
		Materialen stookplaats	Als door stoken een hogere temperatuur aanwezig dan 90°C.	onbrandbaar materiaal !		
		Rookafvoer	Rookafvoer moet luchtdicht zijn	luchtdicht		

Projectnummer: 249324
 Opdrachtgever: Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur
 Projectomschrijving: Bouwbesluittoets
 Datum: augustus 2012
 Opsteller: G. van den Bergh



Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie

BB2012

Type/onderdeel: Ecrettalaan 15 Postbus 130
 Gebruiksfunctie: Woonfunctie Bouwjaar 1975


Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
		Rookafvoer	De horizontale afstand tussen de uitmonding van een voorziening voor de afvoer van rook van een op vaste brandstof gestookt toestel en een brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk is ten minste 15 meter.	15 meter		
		opstelplaats verbrandingstoestel	niet in toiletruimte of badruimte			
Afd. 2.9	2.75 t/m 2.80	Beperking ontwikkeling van brand en rook Alleen in woongebouw	Een bestaand bouwwerk is zodanig, dat brand zich niet snel kan ontwikkelen..		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		brandvoortplantingsklasse	Brand- en rookvrije vluchtroute: 2 Rookvrije vluchtroute: 4 Overig: 4	brand- en rookvrije vluchtroute: 2 overig: 4	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Bovenzijde vloer, hellingbaan, trap, dak	T1	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.10	2.87 t/m 2.90	Beperking van de uitbreiding van brand	Wdbdo > 20 min.	20 min		
Afd. 2.11	2.97 t/m 2.100	Verdere beperking van uitbreiding van brand, en beperking van verspreiding van rook.	Wdbdo > 20 min.	20 min		
Afd. 2.12	2.111 t/m 2.1118	Vluchtroutes	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat een rookcompartiment en een subbrandcompartiment op veilige wijze kunnen worden verlaten.			
		Inrichting van rookvrije vluchtroutes	Een rookvrije vluchtroute heeft een vrije doorgang met een breedte die niet kleiner is dan 0,5 m en een hoogte van ten minste 1,2 m	breed > 0,5 m hoog > 1,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.13		Hulpverlening bij brand	alleen nieuwbouw/verbouw			n.v.t.
Afd. 2.14		Hoge en ondergrondse gebouwen	alleen nieuwbouw/verbouw			n.v.t.
Afd. 2.15		Inbraakwerendheid	alleen nieuwbouw			n.v.t.
Afd. 2.16		Veiligheidszone ne plasbrandaandachtgebied,	alleen nieuwbouw (nog niet in werking)			n.v.t.
Afd. 2.17		aanvullende regels tunnelveiligheid				n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	Ecretallaan 15	Postbus 130
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 3. Voorschriften uit oogpunt van gezondheid						
Afd. 3.1	3.1 t/m 3.6	bescherming tegen geluid van buiten	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.2	3.7 t/m 3.11	bescherming tegen geluid installaties	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.3	3.12 t/m 3.14	beperking van galm	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.4	art. 3.17 t/m 3.21	geluidwering tussen ruimten	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.5	3.25 t/m 3.27	wering van vocht buiten	Uitwendige scheidingsconstructie VG, toilet-/badruimte dient waterdicht te zijn.	waterdicht		
		wateropname	vloeren en wanden tot 1 meter hoog van de badruimte, moeten voorzien zijn van materiaal met een beperkte wateropname		tegelwerk tot aan plafond	
Afd. 3.6	3.37 t/m 3.40	Luchtverversing van VG, VR, toilet- en badruimte	VG, VR, toilet-/ badruimte aanvoer verse lucht en afvoer binnenlucht.			
		capaciteit	verblijfsruimte van ten minste 0,7 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte van die ruimte	toilet 7dm ³ /s		
			doucheruimte van ten minste 14 dm ³ /s vloeroppervlakte van die ruimte	douche 14 dm ³ /s		
			opstelplaats kook- warmwatertoestel min 21dm ³ /s	21 dm ³ /s		
		stroomrichting	De richting van de luchtstroming voor de toevoer van verse lucht gaat vanuit de voorziening voor luchtverversing naar een verblijfsruimte, een toiletruimte en een badruimte			
			De richting van de luchtstroming voor de afvoer van binnenlucht gaat vanuit een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte naar de voorziening voor luchtverversing.			
Afd. 3.7	3.46 t/m 3.47	Spuivoorziening	De uitwendige scheidingsconstructie heeft beweegbare onderdelen voor het snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht.			
		capaciteit	verblijfsruimte van ten minste 3 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte van die ruimte	3 dm ³ /s per m ²		
Afd. 3.8	3.57 t/m 3.61	Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas	Een ruimte met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht. Bij de toepassing van dit voorschrift blijft een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel, met een nominale belasting			
		capaciteit	voor verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting >130 kW onderstaande tabel		< 15 kW, dus niet van toepassing	n.v.t.
		verbrandingstoestel	brandstof	minimale capaciteit per kW nominale belasting	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur met trekonderbreker	aardgas /butaan / propaan	0,78 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		open vuur (blokkenvuurttoestel type II)		3,35 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur, met ventilator, zonder trekonderbreker		0,38 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur		0,32 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur		0,52 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		open vuur, vaste brandstof (open haard)		2,8 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Afvoer van rook	Een bestaand bouwwerk waarin zich een opstelplaats voor een verbrandingstoestel bevindt, heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van rook dat geen voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht ontstaat.			
		Aanwezigheid	Een ruimte met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft een voorziening voor de afvoer van rook. Bij de toepassing van dit voorschrift blijft een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel, met een nominale belasting van ten hoog			
		stroomrichting rookgas	De afgevoerde rook stroomt, vanaf de opstelplaats van een verbrandingstoestel naar de uitmonding van de voorziening voor de afvoer van rook. Bij de bepaling van de stromingsrichting blijven bouwwerken en andere daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die			

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	Ecretallaan 15	Postbus 130
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975


Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
		rookdoorlatendheid	Leiding voor afvoer van rook, moet zo dicht zijn dat deze vrijwel alle rook via de uitmonding naar buiten gaat.			
		kap	Een voorziening voor de natuurlijke afvoer van rook, is ter voorkoming van het terugstromen van rook, voorzien van een goed functionerende kap			
Afd. 3.9	3.66 + 3.67	Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat de aanwezigheid van voor de gezondheid schadelijke stoffen beperkt is.			
Afd. 3.10	3.73 + 3.73	Bescherming tegen ratten en muizen	openingen: maximale breedte 10mm (uitgezonderd openingen voor beluchtingen, afvoeren rook, luchtverversing)	10 mm		
Afd. 3.11	3.77 + 3.78	Daglicht	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden.			
		Daglichtoppervlakte	Een verblijfsruimte heeft een equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5m ² oppervlakte.	> 0,5 m ²		

Hoofdstuk 4. Voorschriften uit oogpunt van bruikbaarheid

Afd. 4.1	4.5 t/m 4.7	Verblijfsgebied en verblijfsruimte	woonfunctie minimaal 10 m ²	10 m ²		
			minimaal een "matje" van 7,5 m ² met breedte van minimaal 2,40 meter.	7,5 m ² 2,4 m		
			minimale hoogte 2,10 meter	2.10 m	hoogte minimaal 2.4 meter	
Afd. 4.2	4.13 t/m 4.16	Toiletruimte	1. aantal > grenswaarde	1		
			Minimale oppervlakte 0,64m ² Minimale breedte 0,6 meter. Minimale hoogte 2.0 meter	0,64 m ² 0,6 m 2.0 m		
			Toiletruimte is afsluitbaar.			
Afd. 4.3		Badruimte	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.4		Bereikbaarheid en toegankelijkheid	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.5		Buitenberging	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.6		Buitenruimte	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.7	4.41 t/m 4.43	Opstelplaatsen	Opstelplaats voor een stooktoestel	aanwezig		
			Opstelplaats <u>aanrecht</u> minimaal 0,70 x 0,40 m	0,70 x 0,40 m		
			Opstelplaats <u>kooktoestel</u> minimaal 0,40 x 0,40 m	0,40 x 0,40 m		

Hoofdstuk 5. Voorschriften uit oogpunt van energiezuinigheid en Milieu

Afd. 5.1	5.1 t/m 5.7	Energiezuinigheid	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 5.2	5.8 t/m 5.10	Milieu	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	Ecretallaan 15	Postbus 130
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 6. Voorschriften inzake installaties						
Afd. 6.1	6.1 t/m 6.6	Verlichting	Een bestaand bouwwerk heeft een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden verlaten.	aanwezig	via elektriciteitsnetwerk	
			Een bestaand bouwwerk heeft een veilige voorziening voor elektriciteit.	aanwezig	op elektriciteitsnetwerk	
Afd. 6.2	6.7 t/m 6.10	Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	Een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie heeft een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	aanwezig	op gasnetwerk aangesloten	
Afd. 6.3	6.11 t/m 6.14	Watervoorziening	Een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater heeft een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt.	aanwezig	op waterleidingnetwerk aangesloten	
			a. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m, of		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			b. de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.4	6.15 t/m 6.18	Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater	Een bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd	aanwezig	op rioleringsnetwerk	
			Een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingstoestel heeft voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater.	aanwezig		
			Een dak van een te bouwen bouwwerk heeft een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting van die voorziening	aanwezig	op terrein	
			Een ondergrondse doorvoer van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 door een uitwendige scheidingconstructie van een bouwwerk ligt zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.	aanwezig	niet te controleren	
			De gebouwaansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de a	aanwezig	niet te controleren	
			Een gebouwaansluiting waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid: a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting; b. heeft een vloeiend beloop; c. is waterdicht; d. heeft een voldoende inwendige middellijn, en e. bevat geen beer- of rottingput.		niet te controleren	
Afd. 6.5	6.19 t/m 6.21	Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw	Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.	aanwezig		
			Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijzigging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn	rookmelder aanwezig	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.6	6.22 t/m 6.26	Vluchten bij brand	geen punten hier van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.7	6.27 t/m 6.34	Bestrijden van brand	Een gebruiksfunctie met een vloer van een verblijfsgebied hoger gelegen dan 20 m boven het meetniveau, heeft een droge blusleiding.		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.8	6.35 t/m 6.40	Bereikbaarheid hulpdiensten	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.9	6.41 t/m 6.47	Aanvullende regels tunnelveiligheid	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.10	6.48 + 6.49	Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.11	6.50 + 6.51	Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.12		Veilig onderhoud gebouwen	alleen bij nieuwbouw		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Projectnummer: 249324
 Opdrachtgever: Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur
 Projectomschrijving: Bouwbesluittoets
 Datum: augustus 2012
 Opsteller: G. van den Bergh



Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie

BB2012

Type/onderdeel: Ecrettalaan 15 Postbus 130
 Gebruiksfunctie: Woonfunctie Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 7. Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen						
Afd. 7.1	7.1 t/m 7.10	Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 7.2	7.11 t/m 7.16	Veilig vluchten bij brand	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 7.3	7.17 t/m 7.22	Overige bepalingen veilig en gezond gebruik	Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m ² gebruiksovervlakte			
			De concentratie van asbestvezels in een voor personen toegankelijke ruimte van een bestaand bouwwerk is niet groter dan 100.000 ve/m ³ , bepaald volgens NEN 2991			

Hoofdstuk 8.		Sloop en bouwwerkzaamheden				
Afd. 8.1	8.1 t/m 8.7	Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden, nieuwbouw en bestaande bouw	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 8.2	8.8 + 8.9	Afvalscheiding	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Bijlage 3

Checklist Botvink 2

Projectnummer: 249324
 Opdrachtgever: Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur
 Projectomschrijving: Bouwbesluittoets
 Datum: augustus 2012
 Opsteller: G. van den Bergh




Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie

BB2012

Type/onderdeel: Botvink 2 Postbus 130
 Gebruiksfunctie: Woonfunctie Bouwjaar 1975


Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 2. Voorschriften uit oogpunt van veiligheid						
Afd. 2.1	2.5 t/m 2.8	Algemene sterkte bouwconstructie	Algemene sterkte van de bouwconstructie		visueel beoordeeld	
Afd. 2.2	2.13 t/m 2.15	Sterkte bij brand	Sterkte van de bouwconstructie bij brand	20 min		
			vloer hoger dan 7 meter, 30 min	30 min	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			vloer hoger dan 13 meter, 60 min	60 min	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.3	2.22 t/m 2.25	Vloerafdeling	Aanwezigheid, hoogte, openingen en opstapmogelijkheid om het vallen van een vloer te voorkomen		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Aanwezigheid	Een vloer heeft een afscheiding indien men 1,5 m kan vallen Behalve bij trap en/of hellingbaan	1,5 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Hoogte	hoogte van de afscheiding is minimaal 0,9 meter	0,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			afstand tussen vloer en afscheiding < 0,1 m	0,1 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			afstand tussen spijlen tot een hoogte van 0,6 m	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.4	2.29 + 2.31	Overbrugging hoogteverschillen Geldt alleen voor vluchtroute	Een hoogteverschil tussen vloeren van verblijfsruimten, toiletruimten en badruimten en vloeren op een verkeersroute die deze ruimten verbindt, of tussen een van die vloeren en het aansluitende terrein, dat groter is dan 0,22 m, wordt overbrugd door een va	0,22 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.5	2.38 t/m 2.41	Trap	minimale breedte trap	0,7 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Geldt alleen voor vluchtroute	minimale vrije hoogte boven trap	1,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			maximum hoogte van een optrede	0,22 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			minimum afstand van de klimlijn tot de zijanten van de trap	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		trapbordes	oppervlak minimaal	0,7 x 0,7 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			vrije hoogte minimaal	1,9 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		afdeling	minimale hoogte vanaf 1,5 meter (hoogte)	0,6 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Tussen de afdeling en de trap is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,05 m	0,05 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Openingen in afdeling tot hoogte van 0,6 meter niet breder dan 0,2 m	0,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Leuning	De trap dient aan een zijkant een leuning te bezitten geplaatst op een hoogte van 0,6 m < h <= 1,0 m	0,6 m < h <= 1,0 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.6	2.47 t/m 2.49	Hellingbaan Alleen voor vluchtroute	Breedte minimaal	0,7 m	geen hellingbaan	n.v.t.
		Afmeting hellingbaan	Hellinghoek maximaal	1:10	geen hellingbaan	n.v.t.
		Bordes	oppervlak bordes hellingbaan	0,7 m x 0,7 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			vrij hoogte boven bordes	1,9 m	geen hellingbaan	n.v.t.
		Afdeling	minimale hoogte vanaf 1,5 meter (hoogte)	0,6 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			Tussen de afdeling en de hellingbaan is de horizontaal gemeten afstand niet groter dan 0,1 m	0,1 m	geen hellingbaan	n.v.t.
			Openingen in afdeling tot hoogte van 0,6 meter niet breder dan 0,2 m	0,2 m	geen hellingbaan	n.v.t.
Afd. 2.7	2.54 t/m 2.55	Beweegbare constructie-onderdelen	Een bestaand bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructie-onderdelen dat veilig gebruik kan worden gemaakt van de aan het perceel grenzende openbare ruimte.			
		hoogte	Een beweegbaar constructie-onderdeel dat zich in geopende stand kan bevinden boven een voor motorvoertuigen openstaande weg, ligt, gemeten vanaf de onderzijde van dat onderdeel, meer dan 4,2 m boven die weg	> 4.2 meter		
Afd. 2.8	2.62 t/m 2.65	Berperking van het ontstaan van brandgevaarlijke situaties	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt.			
		Materialen stookplaats	Als door stoken een hogere temperatuur aanwezig dan 90°C.	onbrandbaar materiaal !		
		Rookafvoer	Rookafvoer moet luchtdicht zijn	luchtdicht		

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	Botvink 2	Postbus 130
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975


Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
		Rookafvoer	De horizontale afstand tussen de uitmonding van een voorziening voor de afvoer van rook van een op vaste brandstof gestookt toestel en een brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk is ten minste 15 meter.	15 meter		
		opstelplaats verbrandingstoestel	niet in toiletruimte of badruimte			
Afd. 2.9	2.75 t/m 2.80	Beperking ontwikkeling van brand en rook Alleen in woongebouw	Een bestaand bouwwerk is zodanig, dat brand zich niet snel kan ontwikkelen..		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		brandvoortplantingsklasse	Brand- en rookvrije vluchtroute: 2 Rookvrije vluchtroute: 4 Overig: 4	brand- en rookvrije vluchtroute: 2 overig: 4	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			Bovenzijde vloer, hellingbaan, trap, dak	T1	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.10	2.87 t/m 2.90	Beperking van de uitbreiding van brand	Wdbbo > 20 min.	20 min		
Afd. 2.11	2.97 t/m 2.100	Verdere beperking van uitbreiding van brand, en beperking van verspreiding van rook.	Wdbbo > 20 min.	20 min		
Afd. 2.12	2.111 t/m 2.1118	Vluchtroutes	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat een rookcompartiment en een subbrandcompartiment op veilige wijze kunnen worden verlaten.			
		Inrichting van rookvrije vluchtroutes	Een rookvrije vluchtroute heeft een vrije doorgang met een breedte die niet kleiner is dan 0,5 m en een hoogte van ten minste 1,2 m	breed > 0,5 m hoog > 1,2 m	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 2.13		Hulpverlening bij brand	alleen nieuwbouw/verbouw			n.v.t.
Afd. 2.14		Hoge en ondergrondse gebouwen	alleen nieuwbouw/verbouw			n.v.t.
Afd. 2.15		inbraakwerendheid	alleen nieuwbouw			n.v.t.
Afd. 2.16		Veiligheidszone ne plasbrandaandachtgebied,	alleen nieuwbouw (nog niet in werking)			n.v.t.
Afd. 2.17		aanvullende regels tunnelveiligheid				n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	Botvink 2	Postbus 130
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 3. Voorschriften uit oogpunt van gezondheid						
Afd. 3.1	3.1 t/m 3.6	bescherming tegen geluid van buiten	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.2	3.7 t/m 3.11	bescherming tegen geluid installaties	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.3	3.12 t/m 3.14	beperking van galm	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.4	art. 3.17 t/m 3.21	geluidwering tussen ruimten	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 3.5	3.25 t/m 3.27	wering van vocht buiten	Uitwendige scheidingsconstructie VG, toilet-/badruimte dient waterdicht te zijn.	waterdicht		
		wateropname	vloeren en wanden tot 1 meter hoog van de badruimte, moeten voorzien zijn van materiaal met een beperkte wateropname		tegelwerk tot aan plafond	
Afd. 3.6	3.37 t/m 3.40	Luchtverversing van VG, VR, toilet- en badruimte	VG, VR, toilet-/ badruimte aanvoer verse lucht en afvoer binnenlucht.			
		capaciteit	verblijfsruimte van ten minste 0,7 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte van die ruimte	toilet 7dm ³ /s		
			doucheruimte van ten minste 14 dm ³ /s vloeroppervlakte van die ruimte	douche 14 dm ³ /s		
			opstelplaats kook- warmwatertoestel min 21dm ³ /s	21 dm ³ /s		
		stroomrichting	De richting van de luchtstroming voor de toevoer van verse lucht gaat vanuit de voorziening voor luchtverversing naar een verblijfsruimte, een toiletruimte en een badruimte			
			De richting van de luchtstroming voor de afvoer van binnenlucht gaat vanuit een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte naar de voorziening voor luchtverversing.			
Afd. 3.7	3.46 t/m 3.47	Spuivoorziening	De uitwendige scheidingsconstructie heeft beweegbare onderdelen voor het snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht.			
		capaciteit	verblijfsruimte van ten minste 3 dm ³ /s per m ² vloeroppervlakte van die ruimte	3 dm ³ /s per m ²		
Afd. 3.8	3.57 t/m 3.61	Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas	Een ruimte met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft een voorziening voor de toevoer van verbrandingslucht. Bij de toepassing van dit voorschrift blijft een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel, met een nominale belasting			
		capaciteit	voor verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting >130 kW onderstaande tabel		< 15 kW, dus niet van toepassing	n.v.t.
		verbrandingstoestel	brandstof	minimale capaciteit per kW nominale belasting	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur met trekonderbreker	aardgas /butaan / propaan	0,78 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		open vuur (blokkenvuurttoestel type II)		3,35 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur, met ventilator, zonder trekonderbreker		0,38 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur		0,32 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		gesloten vuur		0,52 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		open vuur, vaste brandstof (open haard)		2,8 dm ³ /s	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
		Afvoer van rook	Een bestaand bouwwerk waarin zich een opstelplaats voor een verbrandingstoestel bevindt, heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van rook dat geen voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht ontstaat.			
		Aanwezigheid	Een ruimte met een opstelplaats voor een verbrandingstoestel heeft een voorziening voor de afvoer van rook. Bij de toepassing van dit voorschrift blijft een opstelplaats voor een kooktoestel of een warmwatertoestel, met een nominale belasting van ten hoog			
		stroomrichting rookgas	De afgevoerde rook stroomt, vanaf de opstelplaats van een verbrandingstoestel naar de uitmonding van de voorziening voor de afvoer van rook. Bij de bepaling van de stromingsrichting blijven bouwwerken en andere daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die			

Projectnummer:	249324	
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	Botvink 2	Postbus 130
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975


Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
		rookdoorlatendheid	Leiding voor afvoer van rook, moet zo dicht zijn dat deze vrijwel alle rook via de uitmonding naar buiten gaat.			
		kap	Een voorziening voor de natuurlijke afvoer van rook, is ter voorkoming van het terugstromen van rook, voorzien van een goed functionerende kap			
Afd. 3.9	3.66 + 3.67	Beperking van de aanwezigheid van schadelijke stoffen en ioniserende straling	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat de aanwezigheid van voor de gezondheid schadelijke stoffen beperkt is.			
Afd. 3.10	3.73 + 3.73	Bescherming tegen ratten en muizen	openingen: maximale breedte 10mm (uitgezonderd openingen voor beluchtingen, afvoeren rook, luchtverversing)	10 mm		
Afd. 3.11	3.77 + 3.78	Daglicht	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden.			
		Daglichtoppervlakte	Een verblijfsruimte heeft een equivalente daglichtoppervlakte die niet kleiner is dan 0,5m ² oppervlakte.	> 0,5 m ²		

Hoofdstuk 4. Voorschriften uit oogpunt van bruikbaarheid

Afd. 4.1	4.5 t/m 4.7	Verblijfsgebied en verblijfsruimte	woonfunctie minimaal 10 m ²	10 m ²		
			minimaal een "matje" van 7,5 m ² met breedte van minimaal 2,40 meter.	7,5 m ² 2,4 m		
			minimale hoogte 2,10 meter	2.10 m	hoogte minimaal 2.4 meter	
Afd. 4.2	4.13 t/m 4.16	Toilet ruimte	1. aantal > grenswaarde	1		
			Minimale oppervlakte 0,64m ² Minimale breedte 0,6 meter. Minimale hoogte 2.0 meter	0,64 m ² 0,6 m 2.0 m		
			Toilet ruimte is afsluitbaar.			
Afd. 4.3		Badruimte	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.4		Bereikbaarheid en toegankelijkheid	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.5		Buitenberging	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.6		Buitenruimte	alleen voor nieuwbouw van toepassing			n.v.t.
Afd. 4.7	4.41 t/m 4.43	Opstelplaatsen	Opstelplaats voor een stooktoestel	aanwezig		
			Opstelplaats <u>aanrecht</u> minimaal 0,70 x 0,40 m	0,70 x 0,40 m		
			Opstelplaats <u>kooktoestel</u> minimaal 0,40 x 0,40 m	0,40 x 0,40 m		

Hoofdstuk 5. Voorschriften uit oogpunt van energiezuinigheid en Milieu

Afd. 5.1	5.1 t/m 5.7	Energiezuinigheid	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 5.2	5.8 t/m 5.10	Milieu	alleen voor nieuwbouw van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Projectnummer:	249324	 oranjewoud
Opdrachtgever:	Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur	
Projectomschrijving:	Bouwbesluittoets	
Datum:	augustus 2012	
Opsteller:	G. van den Bergh	

Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie	BB2012
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------

Type/onderdeel:	Botvink 2	Postbus 130
Gebruiksfunctie:	Woonfunctie	Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 6. Voorschriften inzake installaties						
Afd. 6.1	6.1 t/m 6.6	Verlichting	Een bestaand bouwwerk heeft een zodanige verlichtingsinstallatie dat het bouwwerk veilig kan worden verlaten.	aanwezig	via elektriciteitsnetwerk	
			Een bestaand bouwwerk heeft een veilige voorziening voor elektriciteit.	aanwezig	op elektriciteitsnetwerk	
Afd. 6.2	6.7 t/m 6.10	Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	Een bouwwerk met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie heeft een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	aanwezig	op gasnetwerk aangesloten	
Afd. 6.3	6.11 t/m 6.14	Watervoorziening	Een bouwwerk met een voorziening voor drinkwater of warmwater heeft een voorziening voor drinkwater of warmwater die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt.	aanwezig	op waterleidingnetwerk aangesloten	
			a. de aansluitafstand niet groter is dan 40 m, of		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
			b. de aansluitafstand groter is dan 40 m en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 m.		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.4	6.15 t/m 6.18	Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater	Een bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater of hemelwater dat het water zonder nadelige gevolgen voor de gezondheid kan worden afgevoerd	aanwezig	op rioleringsnetwerk	
			Een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingsstoel heeft voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater.	aanwezig		
			Een dak van een te bouwen bouwwerk heeft een voorziening voor de opvang en afvoer van hemelwater met een volgens NEN 3215 bepaalde capaciteit van ten minste de volgens die norm bepaalde belasting van die voorziening	aanwezig	op terrein	
			Een ondergrondse doorvoer van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 door een uitwendige scheidingconstructie van een bouwwerk ligt zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.	aanwezig	niet te controleren	
			De gebouwaansluiting van een afvoervoorziening als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 op de op het eigen erf of terrein gelegen riolering of andere voorziening voor afvoer van afvalwater is zodanig dat bij zetting de dichtheid van de aansluiting en de afvoer gehandhaafd blijft.	aanwezig	niet te controleren	
			Een gebouwaansluiting waardoor huishoudelijk afvalwater wordt geleid: a. heeft geen vernauwing in de stroomrichting; b. heeft een vloeiend beloop; c. is waterdicht; d. heeft een voldoende inwendige middellijn, en e. bevat geen beer- of rottingput.		niet te controleren	
Afd. 6.5	6.19 t/m 6.21	Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw	Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.	aanwezig		
			Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijzigging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn	rookmelder aanwezig	voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.6	6.22 t/m 6.26	Vluchten bij brand	geen punten hier van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.7	6.27 t/m 6.34	Bestrijden van brand	Een gebruiksfunctie met een vloer van een verblijfsgebied hoger gelegen dan 20 m boven het meetniveau, heeft een droge blusleiding.		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.8	6.35 t/m 6.40	Bereikbaarheid hulpdiensten	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.9	6.41 t/m 6.47	Aanvullende regels tunnelveiligheid	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.10	6.48 + 6.49	Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.11	6.50 + 6.51	Tegengaan van veel voorkomende criminaliteit	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 6.12		Veilig onderhoud gebouwen	alleen bij nieuwbouw		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Projectnummer: 249324
 Opdrachtgever: Coöperatieve VVE Bungalowpark L'Air Pur
 Projectomschrijving: Bouwbesluittoets
 Datum: augustus 2012
 Opsteller: G. van den Bergh



Checklist ten behoeve van toets bouwbesluit - bestaande bouw - woonfunctie

BB2012

Type/onderdeel: Botvink 2 Postbus 130
 Gebruiksfunctie: Woonfunctie Bouwjaar 1975

Afd.	Artikel	Onderwerp	Omschrijving	Grenswaarde(n)	Bemerkingen	Toets Bouwbesluit
Hoofdstuk 7. Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen						
Afd. 7.1	7.1 t/m 7.10	Voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 7.2	7.11 t/m 7.16	Veilig vluchten bij brand	bij deze woningen niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 7.3	7.17 t/m 7.22	Overige bepalingen veilig en gezond gebruik	Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m ² gebruiksovervlakte			
			De concentratie van asbestvezels in een voor personen toegankelijke ruimte van een bestaand bouwwerk is niet groter dan 100.000 ve/m ³ , bepaald volgens NEN 2991			

Hoofdstuk 8.		Sloop en bouwwerkzaamheden				
Afd. 8.1	8.1 t/m 8.7	Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden, nieuwbouw en bestaande bouw	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.
Afd. 8.2	8.8 + 8.9	Afvalscheiding	bij woonfunctie niet van toepassing		voor deze woning niet van toepassing	n.v.t.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (0162) 48 70 00
E. info@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.