

Ursemmerhof

Vragen vooraf aan het gesprek:

- **Wat staat er precies over permanente bewoning (in de huurovereenkomsten) en om dat te voorkomen? In de huidige overeenkomst – huur.**

Onderstaande komt uit de akte

2. *Koper is er mee bekend dat de caravans op de camping niet mogen worden --- gebruikt voor onrechtmatige c.q. permanente bewoning, behoudens ----- uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper die daaraan voorwaarden kan verbinden. Koper zal alle (juridische) middelen inzetten om - deze vorm van niet geoorloofde bewoning tegen te gaan. Een en ander laat --- eveneens onverlet de verplichting van de gemeente Koggenland ----- bestuursrechtelijk/handhavend op te (laten) treden. Een en ander laat ----- uiteraard ook onverlet de bevoegdheid van koper om in de privaatrechtelijke --- verhouding tot derden een verbod op onrechtmatige bewoning overeen te ----- komen en naleving van dat verbod jegens die derden te verlangen.-----*

- **██████████ -> personen inzicht, wat mogen we wel delen in de groep?**

Het verzoek van ██████████ is om zo min mogelijk te delen omdat deze zaak nog naar het RIEC toe gaat.

Beeld

- Twee eigenaren -> Ursemmerhof BV en ██████████
- Ruzie onderling -> verdeling aantal huisjes max 562, ██████████ zegt er staat fundering dus huisjes
- Ursemmerhof 150 is ██████████ en Ursemmerhof BV
- Ursemmerplas 416
- ██████████ wil andere straatnaam en is op gesprek geweest nav coalitieakkoord ivm vaste bewoning
- Indicatie van vaste bewoning door inschrijving in GBA
- **Ursemmerplas verkoopakte staat in dat plas vrij moet blijven, kwalitatief beding moet door gemeente openingstijden worden bepaald. Uitzoeken of die er is.**
- ██████████ wilde alles kopen heeft koopovereenkomst met ██████████ ██████████ houdt vast aan koopovereenkomst. ██████████ is contactpersoon van ██████████ Uitspraak rechter november.
- ██████████ wilde sociale woningbouw daar
- Nieuwe plan is nog niet gedeeld met gemeente stond in brief aan huidige recreanten
- Staat niets over kwaliteit water in koopakte
- Arbeidsmigranten hebben de units die er nu staan in elkaar gezet, zonder bescherming.
- **Huisjes groter dan 100 m2 omgevingsvergunning nodig.**
- Het Bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkelingen op het Ursemmerhof. De Ursemmerplas is destijds verkocht onder de voorwaarde dat het openbaar toegankelijk dient te blijven. Het Ursemmerhof is in handen van twee eigenaren (Ursemmerhof BV. en een andere eigenaar). Zie bijlage 2 voor de exacte verdeling van het Ursemmerhof.
- In ons coalitieprogramma staat dat wij, gaan onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan en hoe we het Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.
- Op dit moment is de Ursemmerplas geen zwemwater door grote hoeveelheden blauwalg. Mogelijk door een overvloed van nutriënten (mogelijk veroorzaakt door visvoer, poep van ganzen en (waarschijnlijk ook) mensen). Het Hoogheemraadschap adviseert om een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. Het Hoogheemraadschap heeft hier ervaring mee. Zie bijlage 1 voor de details).
- In 2018 gaven ze aan dat de geschatte kosten hiervoor rond de € 80.000,- zijn. Hiervoor zou destijds een provinciale subsidie beschikbaar zijn. HHNK gaf in 2018 aan dat de eigenaar van het Ursemmerhof geen interesse had in de provinciale subsidie. (Let op, we weten niet exact met welke eigenaar ze hierover gesproken hebben).

Bijlage 1 Details Ursemmerhof en de Ursemmerplas

1. Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan biedt de nodige ruimte in de mogelijkheden. Ook bij een herontwikkeling. Indien er een nieuwe plannen worden ingediend vragen wij na wat de plannen zijn, daarna kunnen we beoordelen of dit in het bestemmingsplan past of niet. Als dat niet het geval blijkt te zijn, dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven bij de eigenaar.

Het opzeggen van een huurcontract een zaak tussen de verhuurder en de huurders. De gemeente gaat wel bij de eigenaar navragen wat de plannen zijn, als die niet blijken te passen in het bestemmingsplan dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven.

Maximum toegestane Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein, dit kunt u terugvinden via het bestemmingsplan, zie https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01/r_NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01.html#_6_Aantalrecreatieverblijvenenkampeermiddelenperterrein

Bijlage 6 Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein

Terrein voor verblijfsrecreatie	Maximum aantal recreatieverblijven, waaronder stacaravans, chalets en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven en onderkomens	Maximale gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen genoemd in 26.2.4
Camping 't Venhop, De Hulk 6a te Berkhout/Residence Markermeer, Venneweg 1 te Berkhout	225/24	oppervlakte bouwvlak(ken)
Park Westerkogge, Lijsbeth Tijsweg 9 te Berkhout	227	oppervlakte bouwvlak(ken)
Ursemmerplas	412	oppervlakte bouwvlak(ken)
Camping Holiday	379	2.000 m ²
Ursemmerhof	150	oppervlakte bouwvlak(ken)

2. Coalitieprogramma

In het coalitieakkoord staat het volgende over het Ursemmerhof:

- 'Ook gaan we in 2022 onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan, om lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. We willen hierin starten met een raad brede discussie om zo te bepalen hoe we omgaan met recreatiewoningen/recreatieparken in de gemeente en dit mee te nemen in het onderzoek'.
- We willen onderzoeken of het haalbaar is om de Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Deze onderzoeken zijn nog niet gestart. Hoe zich dit verhoudt tot de plannen van de Ursemmerhof is nu nog niet te zeggen. We gaan verkennen hoe we dit kunnen invullen.

3. Details Ursemmerplas

a. eigendom situatie

Het Recreatieschap heeft de terreinen Ursemmerplas en Ursemmerhof, destijds volgens een akte verkocht onder de voorwaarde dat de Ursemmerplas, openbaar toegankelijk dient te blijven en dat de openingstijden van openbaarheid diende met de gemeente Koggenland nader te worden afgestemd. Ursemmerhof B.V. is op dit moment eigenaar van het Ursemmerplas/ Ursemmerhof.

b. Ursemmerplas te herstellen als zwemlocatie

Procedure

Om van de plas weer een officiële zwemwaterlocatie te maken moet deze voldoen aan de Europese zwemwaterwetgeving. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Deze werkzaamheden hebben zij gedelegeerd aan de Omgevingsdienst. Om de zwemlocatie te kunnen aanmelden (https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water_Bodem/Zwembaden_Zwemwater) moeten er een aantal acties worden ondernomen. Deze zijn weergegeven in het protocol aanwijzen en afvoeren (<https://www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/gebruiksfuncties/@177791/protocol-aanwijzen/>).

<https://recreatieschapwestfriesland.nl/aanpak-blauwalg-op-ursemmerplas-van-start/>

<https://koggenland.nieuws.nl/gemeente/16224/zwemwater-ursemmerplas-van-provinciale-lijst-gehaald/>

Problematiek Ursemmerplas

Als je de zwemwaterfunctie zou willen terugbrengen, is het verbeteren van de waterkwaliteit dé essentiële stap. Dit probleem moet eerst opgelost worden voordat er naar de andere zaken wordt gekeken. Dit moet afgewogen worden op Beheer-technisch/ kosten/ kwaliteit en duurzaamheid.

Het Recreatieschap adviseerde hier iets anders dan het Hoogheemraadschap (in de bijlage 1 kunt u de advisering van het Recreatieschap terugvinden). Wij houden de advisering van het Hoogheemraadschap aan omdat zij in waterkwesties gespecialiseerd zijn.

Informatie vanuit het Hoogheemraadschap opgesteld door [REDACTED]

'Doorspoelen met blauwalgarmwater van onder de spronglaag'.

De maatregel die ik voor ogen had werkt zowel tegen blauwalg als de slechte bacteriële waterkwaliteit.

De Ursemmerplas is een diepe zandwinput die 's zomers temperatuur gestratificeerd is. De blauwalg bevinden zich in de bovenste waterlaag en de fecale bacteriën kunnen daar ook het langst overleven. Op een diepte van circa 6 m bevindt zich een scherpe overgang naar kouder water. In dit water is minder blauwalg aanwezig en het water is ook te koud voor fecale bacteriën om lang te overleven. Daarnaast moet het strand en de ligweide echt heel goed schoon gehouden worden van poep van watervogels en bijvoorbeeld niet in het zand eggen of frezen dan blijft het zand een bron voor fecale bacteriën.

Door een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. We hebben hier ervaring mee bij Geestmerambacht en Jagersplas. Dit zijn putten met een vergelijkbare opbouw en voldoende voorraad diep water.

Reactie op tekst hieronder

De maatregelen die hieronder staan [hier wordt verwezen naar het stuk van het Recreatieschap die u kunt terugvinden in bijlage 3] helpen niet tegen het voorkomen van blauwalg en kunnen zelfs averechts werken. Bovendien is het voor vis levensgevaarlijk als je tijdens het zomerseizoen de temperatuurlagen gaat mengen. Enkele jaren geleden is dat gedaan door de beluchting op het vlot midden in de zomer aan te zetten. Het gevolg was massale vissterfte. De werking van het beluchtingsvlot is niet gebaseerd op het inbrengen van zuurstof maar het verstoren van het dagelijkse migratiepatroon van de blauwalgbacteriën en het doorbreken van de temperatuurstratificatie. De pomp is te klein en werkt daardoor niet tegen blauwalg. Wel vermengt de zuurstofarme diepe waterlaag met anaerobe toxische verbindingen zoals ammonium, ammoniak en waterstofsulfide met de biologisch actieve laag. Vis met name karper is uitermate gevoelig voor blootstelling aan ammonium en overzetten naar schoon water na blootstelling helpt niet, ze gaan alsnog dood. De norm voor ammonium ligt op 0,302 mg/l. Wil het systeem werken en dat doet het bij een paar plassen van HH Rijnland dan moet het systeem veel groter opgezet worden, kost het zeer veel elektriciteit en moet het systeem in januari al draaien. Een verversingspomp met water kost veel minder energie.

Als het vlot nog drijft in de Ursemmerplas mag die er wat **mij betreft direct verwijderd en verschroot worden** zodat niemand zich meer vergist door deze aan te zetten op het verkeerde moment.

Fecale bacteriën

De Ursemmerplas heeft met name een **slecht oordeel gekregen** vanwege fecale bacteriën. Uit e-DNA onderzoek bleek een substantiële humane belasting maar er is geen sprake van een riooloverstort. Lang heb ik gezocht naar een bron. Uiteindelijk heb ik na een locatiebezoek het sterke vermoeden dat (karper)vissers die op de zuidelijke oever bivakkeren hun fecaliën in het water deponeren en dat dit de bron is. Zwemmers kunnen ook een bron zijn, met name jonge kinderen zonder zwemluiers. Een andere bron zijn de ganzen.

Verbinding met de polder

Qua verbinding, voor de waterberging is het mooi als de Ursemmerplas meedoet. Qua waterkwaliteit is het polderwater slechter van kwaliteit. Het is **voedselrijker** dan het water in de Ursemmerplas. Dit komt voornamelijk door voedselrijke kwel en de actuele bemesting van de landbouw. Op de Ursemmerplas is de invloed van beiden iets lager, de toevoer van polderwater gaat de blauwalggroei **nog meer stimuleren**. Daarnaast zijn in de Ursemmerplas **karpers uitgezet en het** Hoogheemraadschap wil liever geen karpers meer in het poldersysteem omdat die de bodem omwoelen en daarmee nog meer nutriënten vrijkomen.

Toelichting leverancier Bruisbuis [REDACTED] (Manshanden)

Hij is van de firma die ooit de 'bruisbuis' heeft geplaatst én daar naar eigen zeggen nog jaarlijks onderhoud aan uitvoert. [REDACTED] geeft aan destijds gelezen te hebben dat het recreatieschap een minigemaal met aansluiting op ander water wilde plaatsen. Hij heeft toen contact gezocht met het recreatieschap en hen sterk geadviseerd dit niet te doen, maar een 'bruisbuis' te plaatsen. Aansluiten op ander water zou allerlei andere problemen geven bij een dergelijke zandwinput, zegt hij. Hij zegt destijds ook aan het recreatieschap uitleg te hebben gegeven over waarom het heel logisch is, dat er in een zandwinput/plas waar geen maatregelen genomen worden snel(ler) blauwalg is. Daarna is besloten die buis te plaatsen.

[REDACTED] zegt ook dat er in de jaren dat er nog bemonsterd werd door HHNK, er inderdaad problemen met het water waren. Maar dat het nu het alle helderste water is wat we ons voor kunnen stellen. We zouden er echt eens moeten kijken, dan zien we dat zelf geeft hij aan. Dat er niet gerecreëerd kan worden, komt volgens hem alleen nog door

verpaupering van de strandjes en zeker niet door de waterkwaliteit. Een investering om het water van kwaliteit te krijgen, is volgens [REDACTED] absoluut niet nodig.

Ten slotte

Verzoek vanuit het Hoogheemraadschap om **niet op eigen houtje experimenteren om de waterkwaliteit te verbeteren**. Wij hebben inmiddels aardig wat ervaring met wat werkt en niet werkt voor zwemwater. Hierdoor wordt ook voorkomen dat weer wordt belucht en **vissterfte optreedt**.

Bijlage 2.

Het Ursemmerhof is in bezit van twee eigenaren: Ursemmerhof B.V. en [redacted] [redacted] Zie onderstaande afbeeldingen voor de exacte informatie.



Figuur 1 eigendom van Ursemmerhof B.V. eigenaar

Ursemmerhof B.V.-eigenaar van hierboven afgebeelde percelen incl. het Ursemmerplas. Let op, in de BV zitten ook meerdere mensen.

Urs



Figuur 2 eigendom van [REDACTED]

[REDACTED] is eigenaar van hierboven afgebeelde percelen (donkergeel) aangrenzend het Ursemmerplas.

Bijlage 3 toelichting problematiek [REDACTED] (oude tekst)

Voor de Ursemmerplas zit het pijnpunt vooral bij de zwemwaterkwaliteit, maar ook het strand en onderwatertaluds behoeven (groot) onderhoud. De waterkwaliteit was de laatste jaren als slecht beoordeeld. De slechte zwemwaterkwaliteit ontstaat doordat er veelvuldig grote hoeveelheden blauwalg ontstaan. Deze ontstaan doordat ze gevoed worden de vele nutriënten (blad en plantentresten, vislokvoer enz.) die zich afgezet hebben op de bodem van de plas en de combinatie met zuurstofgebrek. De uitbundige bloei van blauwalg is een bekend probleem bij zwemlocaties in oude zandwinputten. Over het algemeen heeft het toevoegen van zuurstof doormiddel van stroming of op een mechanische wijze in dit soort locaties een positief effect op de waterkwaliteit. Om die reden had het Recreatieschap de laatste jaren dat zij beheerder waren een zogenaamde Airlift (<https://fishflowinnovations.nl/innovaties/airlift/>) geplaatst. De resultaten daarvan waren in hun ogen voorzichtig positief (om een echt goed beeld te krijgen is een langdurige inzet nodig). De nieuwe eigenaar heeft er alleen voor gekozen om de airlift uit te zetten. Wellicht vanwege het stroomgebruik ervan (bij overdacht in +/- 2015 bedroegen deze ongeveer € 4.500/per jaar). Hij heeft later nog geprobeerd om de plas in verbinding te brengen met het omringende polderwater om zo doorstroming te krijgen maar daar wilde het HHNK niet aan meewerken. Er is ook een plan geweest waarbij er een van 'bypass' aan de plas zou komen die voor stroming zou moeten zorgen. De stand van zaken daarvan zijn niet bekend. Uiteindelijk heeft de eigenaar van de plas besloten de zwemwaterfunctie eraf te halen.

Van: [REDACTED]

Verzonden: 10-01-2020 13:47

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: Collegebezoek Ursemmerhof- nog niet bevestigd.

Van: [redacted]
Verzonden: 14-02-2023 15:41
Aan: Rosalien van Dolder [redacted]
CC: [redacted]
[redacted]
[redacted]
Onderwerp: FW: Ursemmerhof 1 dec 2022_ (002)

[redacted]

Hierbij de aangepaste notulen. Vind je het goed als we deze naar de campingeigenaren versturen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | Medewerker Programma's & Projecten
T [redacted]
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 februari 2023 17:24
Aan: Rosalien van Dolder [redacted]
CC: [redacted]
Burger [redacted]
Onderwerp: Ursemmerhof 1 dec 2022_ (002)

[redacted]

Hierbij de aangepaste notulen.

Verder de contactgegevens van het Hoogheemraadschap: [redacted]

[redacted] heeft eerder meegedacht over het Ursemmerplas en mogelijkheden om daar zwemwater van

te maken).

In de bijlage kunt u de verschillende vitalisatie mogelijkheden, die de gemeente samen met het Ontwikkelingsbedrijf biedt, vinden.

Volgens mij kan het zo de deur uit, akkoord? Dan kan [REDACTED] het meenemen in zijn uitnodiging voor het vervolgesprek.

Beterschap!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Factsheet Taskforce Vitale Verblifsrecreatie NHN



Vanuit het “Uitvoeringsprogramma Vitale Verblifsrecreatie” worden vakantieparken, campings, hotels en jachthavens in Noord-Holland Noord geadviseerd en begeleid bij het maken van de juiste plannen, het verbeteren van kwaliteit en duurzaamheid of bij het doen de juiste investeringen. Deze investeringen geven ondernemingen een kwaliteitsimpuls en dragen bij aan een innovatieve en/of duurzame toekomstbestendigheid, niet alleen van het bedrijf, maar ook van de gehele regio.

Dit project is begin 2022 gestart, omdat de drie regio’s en de 17 gemeentes van Noord-Holland Noord de ambitie hebben uitgesproken om in 2030 de meest vitale Verblifsregio van Nederland te zijn.

Vanuit de Taskforce Vitale Verblifsrecreatie zijn er verschillende instrumenten en mogelijkheden om ondernemers te begeleiden, zoals:

1. Quick scan Energie & Duurzaamheid

Op het moment dat organisaties starten met verduurzamen, blijkt dat er vaak weinig inzicht is in de huidige situatie. Daarom is er veel vraag naar het uitvoeren van een nulmeting. In dit kader is de Quick scan Energie & Duurzaamheid opgezet. Kosten zijn €250,- en de ondernemer krijgt een uitvoerige rapportage die normaal €1.600 zou kosten. Vanuit deze 0-meting weet een ondernemer waar hij staat ten opzichte van de 100%-score op de onderwerpen MVO Ambitie, water, energie, afval, mobiliteit, communicatie en groen. Daarna kan de ondernemer verder met de actiepunten die de meeste prioriteit hebben. Als vervolg is een traject voor een Green Key een optie. Niet alleen als uithangbord voor potentiële gasten, maar ook om aan te tonen dat groen ondernemen hier gewaarborgd is. Zie: <https://vitaleverblifsrecreatienhn.nl/diensten/nulmeting-energie-duurzaamheid-green-key/>

2. Verblifsrecreatie Expert Team (VET)

Voor bedrijven in de verblifsrecreatie die een vraagstuk hebben met betrekking tot de (toekomstige) bedrijfsvoering en bedrijfsconcept is er een Verblifsrecreatie Expert Team (VET). Het VET werkt met ervaren experts en coaches. Zij hebben allemaal hun sporen verdiend binnen hun vakgebied en beschikken over ruime kennis van de sector. Het team bestaat uit experts op onder andere de volgende vakgebieden: conceptontwikkeling, bedrijfsvoering, VvE’s, gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening, financiën, leefstijlen, marketing, gastheerschap, terreininrichting, concepting, organisatie, bestuursrechtelijke/juridische zaken, duurzaamheid, ondernemerschap, horeca en bedrijfsoverdracht. De financiële waarde van de ondersteuning is maximaal €5.000 per bedrijf. Dankzij de financiële steun vanuit de Provincie Noord-Holland vraagt de inzet van het VET, naast stevig commitment van de aanvrager, een beperkte financiële investering. De investering bestaat uit een eigen financiële bijdrage van ook €250,00. Voor meer informatie over de VET: <https://vitaleverblifsrecreatienhn.nl/diensten/verblifsrecreatie-expertteam/>

3. Quick scan Toegankelijkheid

Voor de ondernemer is een eenvoudig en praktisch hulpmiddel beschikbaar. Er wordt samengewerkt met Ongehinderd, een landelijke organisatie, die met een team van toegankelijkheidsadviseurs en keurmeesters helpt om deskundig te toetsen en te adviseren.



De ondernemer ontvangt een bezoek van een toegankelijkheidsadviseur van Ongehinderd, die een nulmeting toegankelijkheid uitvoert aan de hand van de criteria van het Nederlands Keurmerk voor Toegankelijkheid. Hieruit volgen verbeteradviezen om obstakels stapsgewijs weg te nemen om zo toegankelijker te worden. De ondernemer ontvangt, bij voldoen, het Nederlands Keurmerk voor Toegankelijkheid in brons, zilver of goud en wordt vermeld op de Ongehinderd-app met 200.000 gebruikers, met lijst- en kaartweergave.

Voor een klein park met een receptie en één verblijfsaccommodatie bedraagt de eigen bijdrage €75,00, voor bedrijven met faciliteiten €250,00. De overige kosten ter waarde van €1.350,00 worden gefinancierd vanuit de Taskforce Vitale Verblijfsrecreatie NHN.

Zie ook: <https://vitaleverblijfsrecreatiennh.nl/diensten/quickscan-toegankelijkheid/>

4. Toekomstplannen en vernieuwing

Vanuit de Taskforce kan er ondersteuning geleverd worden bij het maken van plannen voor vernieuwing, uitbreiding en verbetering. Er bestaat daarbij de mogelijkheid om experts in te zetten bij specifieke vragen, om ondernemers en VVE's verder te helpen richting een vitale toekomst. Neem contact op, om dit te bespreken.

Contact Taskforce Vitale Verblijfsrecreatie:



[Homepage - Vitale Verblijfsrecreatie \(vitaleverblijfsrecreatiennh.nl\)](https://vitaleverblijfsrecreatiennh.nl)



Gesprekssamenvatting 1 december 2022

Aanwezigen

Vanuit Ursemmerhof

1. [REDACTED]
2. [REDACTED] (Titte) [REDACTED]
3. [REDACTED]

Vanuit gemeente Koggenland

1. [REDACTED] v. Dolder
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

[REDACTED] gaf het volgende aan;

- Dat de camping een professionaliseringslag wil maken, vergelijkbaar met Makkum Beach. De insteek blijft hierbij recreatief. Dit wordt een combinatie van commerciële- en gereguleerde verhuur.
- Dat hij de wens heeft om een deel te verkopen van de huizen en een deel niet. Hij verwacht dat de ontwikkelingsfase circa 5 tot 7 jaar zal duren. Verder verwacht hij dat alles opnieuw aangelegd moet worden denk o.a. aan waterleidingen en elektriciteitskabels.
- Dat hij de limiet van 75 units aanhoudt (voor het deel Ursemmerhof, wat wordt gedeeld met [REDACTED] [REDACTED] zoals in de koopakte van het Recreatieschap staat.
- Dat de huurovereenkomsten die hij heeft met verschillende recreanten per september 2024 worden opgezegd.
- Dat hij een pot met geld heeft gerealiseerd om huurders op het Ursemmerhof te helpen.
- dat het Ursemmerhof naast recreatie ook de horeca optimaal wil benutten om niet afhankelijk te zijn van alleen de verhuur/verkoop.
- Dat ze geen lid zijn van het RECON.

Mevrouw van Dolder gaf aan dat permanente bewoning op de camping niet is toegestaan, dit kwam ter sprake omdat in recente krantartikelen aangegeven werd dat hier wel spraken van is.

[REDACTED] gaf aan dat er absoluut geen spraken is van permanente bewoning op het Ursemmerhof. Daarnaast gaf hij aan dat ze dit tegengaan, o.a. door vanaf 1 december tot 1 maart het gas, water en elektra af te sluiten. Tevens loopt er, op het terrein, een beveiliging rond. Indien men elektra wil, dan dient dit gemeld te worden. Zover bekend zijn er ook geen BRP-inschrijvingen op het Ursemmerhof.

Mevrouw van Dolder gaf ook aan dat op de tekening, die de gemeente heeft ontvangen van een recreant, het openbare karakter van de ligweide en het strand niet terug te zien is.

[REDACTED] van Es geeft aan dat dit een foutieve tekening was en dat ze op dit moment bezig zijn met een nieuwe schets. Afsproken wordt dat zodra er een nieuwe schets is, deze gedeeld wordt met de gemeente.

Naar aanleiding van de persvragen over de grond op de parkeerplaats, gaf [REDACTED] van Es aan dat dit nodig was in verband met onderhoud. [REDACTED] van Es gaf ook aan dat hij na het gesprek de schoongrondverklaring naar [REDACTED] Burger zal sturen.

[REDACTED] van Es geeft aan dat het Ursemmerhof ook weer zwemwater van de Ursemmerplas wil maken. Mevrouw [REDACTED] geeft aan dat het Hoogheemraadschap ook ideeën heeft over de wijze waarop het water in de Ursemmerplas weer zwemwater gemaakt kan worden. Hierover kan [REDACTED] van Es contact opnemen met [REDACTED]. [REDACTED] van Es gaf aan hier op dit moment andere ideeën hierover te hebben. Zo overweegt hij om de plas ondieper te maken.

Mevrouw [REDACTED] gaf ook aan dat er vanuit de gemeente verschillende ondersteuningsmogelijkheden zijn voor de camping. Een overzicht van de verschillende mogelijkheden wordt meegestuurd met de samenvatting van het gesprek.

Afgesproken wordt dat zodra er ontwikkelingen zijn op het Ursemmerhof dat de gemeente hierover geïnformeerd wordt.

Van: [redacted]
Verzonden: 15-11-2022 10:39
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Aantekeningen overleg Ursemmerhof

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 november 2022 15:32
Aan: Monique Bonsen-Lemmers [redacted] Rosalien van Dolder
[redacted]

CC: [redacted]
[redacted]

Onderwerp: FW: Aantekeningen overleg Ursemmerhof

Goedemiddag,

Hierbij de actiepunten van ons overleg van gisteren (zie onderstaand). Ook in de bijlage een samenvatting van de informatie die we tot nu toe hebben.

Zodra we meer informatie hebben voegen we die toe.

Mvg, [redacted]

Actielijst

- [REDACTED] verzoeken om elke 2 weken een rondje over het Ursemmerhof te lopen.

- welke aandeelhouder is rechtspersoon van Ursemmerhof. Hoeveel aandelen zijn er?
Aandeelverhouding?

- **Hij is samen met (ik vermoed zijn vrouw) Dea bestuurder van de Ursemmerhof.**

- Wat is de hoedanigheid van juridisch adviseur, in hoeverre is hij belang hebben of in de toekomst belanghebbend?

Dit zal uit het gesprek blijken.

- Wat staat er percies over permanente bewoning (in de huur overeenkomsten) en om dat te voorkomen? In de huidige overeenkomst – huur.

Onderstaande komt uit de akte

2. *Koper is er mee bekend dat de caravans op de camping niet mogen worden --- gebruikt voor onrechtmatige c.q. permanente bewoning, behoudens ----- uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper die daaraan voorwaarden kan verbinden. Koper zal alle (juridische) middelen inzetten om - deze vorm van niet geoorloofde bewoning tegen te gaan. Een en ander laat --- eveneens onverlet de verplichting van de gemeente Koggenland ----- bestuursrechtelijk/handhavend op te (laten) treden. Een en ander laat ----- uiteraard ook onverlet de bevoegdheid van koper om in de privaatrechtelijke --- verhouding tot derden een verbod op onrechtmatige bewoning overeen te ----- komen en naleving van dat verbod jegens die derden te verlangen.-----*

- [REDACTED] -> personen inzicht, wat mogen we wel delen in de groep?

Het verzoek van [REDACTED] is om zo min mogelijk te delen omdat deze zaak nog naar het RIEC toe gaat.

- Hoeveel huizen mogen er nog gerealiseerd worden?
Hoeveel huizen zijn groter dan 72m²?
- Verkennen wat er, qua verponding, genoteerd is in de verkoop aktes kopen van de grond. Zie akte Recreatieschap.
- Kunnen we juridisch voorkomen dat ze het uitponden? Juridisch? Voorkeursrecht gemeente?

Met vriendelijke groet,

██████████ | **Team Beleid**

T ██████████ | M ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Ursemmerhof

Beeld

- Twee eigenaren -> Ursemmerhof BV en [REDACTED]
- Ruzie onderling -> verdeling aantal huisjes max 562, [REDACTED] zegt er staat fundering dus huisjes
- Ursemmerhof 150 is [REDACTED] en Ursemmerhof BV
- Ursemmerplas 416
- [REDACTED] wil andere straatnaam en is op gesprek geweest nav coalitieakkoord ivm vaste bewoning
- Indicatie van vaste bewoning door inschrijving in GBA
- Ursemmerplas verkoopakte staat in dat plas vrij moet blijven, kwalitatief beding moet door gemeente openingstijden worden bepaald. Uitzoeken of die er is.
- [REDACTED] wilde alles kopen heeft koopovereenkomst met [REDACTED] [REDACTED] houdt vast aan koopovereenkomst. [REDACTED] is contactpersoon van [REDACTED] Uitspraak rechter november.
- [REDACTED] wilde sociale woningbouw daar
- Nieuwe plan is nog niet gedeeld met gemeente stond in brief aan huidige recreanten
- Staat niets over kwaliteit water in koopakte
- Arbeidsmigranten hebben de units die er nu staan in elkaar gezet, zonder bescherming.
- Huisjes groter dan 100 m2 omgevingsvergunning nodig.
- Het Bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkelingen op het Ursemmerhof. De Ursemmerplas is destijds verkocht onder de voorwaarde dat het openbaar toegankelijk dient te blijven. Het Ursemmerhof is in handen van twee eigenaren (Ursemmerhof BV. en een andere eigenaar). Zie bijlage 2 voor de exacte verdeling van het Ursemmerhof.
- In ons coalitieprogramma staat dat wij, gaan onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan en hoe we het Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.
- Op dit moment is de Ursemmerplas geen zwemwater door grote hoeveelheden blauwalg. Mogelijk door een overvloed van nutriënten (mogelijk veroorzaakt door visvoer, poep van ganzen en (waarschijnlijk ook) mensen). Het Hoogheemraadschap adviseert om een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. Het Hoogheemraadschap heeft hier ervaring mee. Zie bijlage 1 voor de details).
- In 2018 gaven ze aan dat de geschatte kosten hiervoor rond de € 80.000,- zijn. Hiervoor zou destijds een provinciale subsidie beschikbaar zijn. HHNK gaf in 2018 aan dat de eigenaar van het Ursemmerhof geen interesse had in de provinciale subsidie. (Let op, we weten niet exact met welke eigenaar ze hierover gesproken hebben).

Bijlage 1 Details Ursemmerhof en de Ursemmerplas

1. Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan biedt de nodige ruimte in de mogelijkheden. Ook bij een herontwikkeling. Indien er een nieuwe plannen worden ingediend vragen wij na wat de plannen zijn, daarna kunnen we beoordelen of dit in het bestemmingsplan past of niet. Als dat niet het geval blijkt te zijn, dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven bij de eigenaar.

Het opzeggen van een huurcontract een zaak tussen de verhuurder en de huurders. De gemeente gaat wel bij de eigenaar navragen wat de plannen zijn, als die niet blijken te passen in het bestemmingsplan dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven.

Maximum toegestane Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein, dit kunt u terugvinden via het bestemmingsplan, zie https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01/r_NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01.html#_6_Aantalrecreatieverblijvenenkampeermiddelenperterrein

Bijlage 6 Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein

Terrein voor verblijfsrecreatie	Maximum aantal recreatieverblijven, waaronder stacaravans, chalets en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven en onderkomens
Camping 't Venhop, De Hulk 6a te Berkhout/Residence Markermeer, Venneweg 1 te Berkhout	225/24
Park Westerkogge, Lijsbeth Tijsweg 9 te Berkhout	227
Ursemmerplas	412
Camping Holiday	379
Ursemmerhof	150

2. Coalitieprogramma

In het coalitieakkoord staat het volgende over het Ursemmerhof:

- 'Ook gaan we in 2022 onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan, om lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. We willen hierin starten met een raad brede discussie om zo te bepalen hoe we omgaan met recreatiewoningen/recreatieparken in de gemeente en dit mee te nemen in het onderzoek'.
- We willen onderzoeken of het haalbaar is om de Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Deze onderzoeken zijn nog niet gestart. Hoe zich dit verhoudt tot de plannen van de Ursemmerhof is nu nog niet te zeggen. We gaan verkennen hoe we dit kunnen invullen.

3. Details Ursemmerplas

a. eigendom situatie

Het Recreatieschap heeft de terreinen Ursemmerplas en Ursemmerhof, destijds volgens een akte verkocht onder de voorwaarde dat de Ursemmerplas, openbaar toegankelijk dient te blijven en dat de openingstijden van openbaarheid diende met de gemeente Koggenland nader te worden afgestemd. Ursemmerhof B.V. is op dit moment eigenaar van het Ursemmerplas/ Ursemmerhof.

b. Ursemmerplas te herstellen als zwemlocatie

Procedure

Om van de plas weer een officiële zwemwaterlocatie te maken moet deze voldoen aan de Europese zwemwaterwetgeving. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Deze werkzaamheden hebben zij gedelegeerd aan de Omgevingsdienst. Om de zwemlocatie te kunnen aanmelden (https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water_Bodem/Zwembaden_Zwemwater) moeten er een aantal acties worden ondernomen. Deze zijn weergegeven in het protocol aanwijzen en afvoeren (<https://www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/gebruiksfuncties/@177791/protocol-aanwijzen/>).

<https://recreatieschapwestfriesland.nl/aanpak-blauwalg-op-ursemmerplas-van-start/>

<https://koggenland.nieuws.nl/gemeente/16224/zwemwater-ursemmerplas-van-provinciale-lijst-gehaald/>

Problematiek Ursemmerplas

Als je de zwemwaterfunctie zou willen terugbrengen, is het verbeteren van de waterkwaliteit dé essentiële stap. Dit probleem moet eerst opgelost worden voordat er naar de andere zaken wordt gekeken. Dit moet afgewogen worden op Beheer-technisch/ kosten/ kwaliteit en duurzaamheid.

Het Recreatieschap adviseerde hier iets anders dan het Hoogheemraadschap (in de bijlage 1 kunt u de advisering van het Recreatieschap terugvinden). Wij houden de advisering van het Hoogheemraadschap aan omdat zij in waterkwesties gespecialiseerd zijn.

Informatie vanuit het Hoogheemraadschap opgesteld door [REDACTED]

'Doorspoelen met blauwalgarmwater van onder de spronglaag'.

De maatregel die ik voor ogen had werkt zowel tegen blauwalg als de slechte bacteriële waterkwaliteit.

De Ursemmerplas is een diepe zandwinput die 's zomers temperatuur gestratificeerd is. De blauwalg bevinden zich in de bovenste waterlaag en de fecale bacteriën kunnen daar ook het langst overleven. Op een diepte van circa 6 m bevindt zich een scherpe overgang naar kouder water. In dit water is minder blauwalg aanwezig en het water is ook te koud voor fecale bacteriën om lang te overleven. Daarnaast moet het strand en de ligweide echt heel goed schoon gehouden worden van poep van watervogels en bijvoorbeeld niet in het zand eggen of frezen dan blijft het zand een bron voor fecale bacteriën.

Door een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. We hebben hier ervaring mee bij Geestmerambacht en Jagersplas. Dit zijn putten met een vergelijkbare opbouw en voldoende voorraad diep water.

Reactie op tekst hieronder

De maatregelen die hieronder staan [hier wordt verwezen naar het stuk van het Recreatieschap die u kunt terugvinden in bijlage 3] helpen niet tegen het voorkomen van blauwalg en kunnen zelfs averechts werken. Bovendien is het voor vis levensgevaarlijk als je tijdens het zomerseizoen de temperatuurlagen gaat mengen. Enkele jaren geleden is dat gedaan door de beluchting op het vlot midden in de zomer aan te zetten. Het gevolg was massale vissterfte. De werking van het beluchtingsvlot is niet gebaseerd op het inbrengen van zuurstof maar het verstoren van het dagelijkse migratiepatroon van de blauwalgbacteriën en het doorbreken van de temperatuurstratificatie. De pomp is te klein en werkt daardoor niet tegen blauwalg. Wel vermengt de zuurstofarme diepe waterlaag met anaerobe toxische verbindingen zoals ammonium, ammoniak en waterstofsulfide met de biologisch actieve laag. Vis met name karper is uitermate gevoelig voor blootstelling aan ammonium en overzetten naar schoon water na blootstelling helpt niet, ze gaan alsnog dood. De norm voor ammonium ligt op 0,302 mg/l. Wil het systeem werken en dat doet het bij een paar plassen van HH Rijnland dan moet het systeem veel groter opgezet worden, kost het

zeer veel elektriciteit en moet het systeem in januari al draaien. Een verversingspomp met water kost veel minder energie.

Als het vlot nog drijft in de Ursemmerplas mag die er wat **mij betreft direct verwijderd en verschroot worden** zodat niemand zich meer vergist door deze aan te zetten op het verkeerde moment.

Fecale bacteriën

De Ursemmerplas heeft met name een **slecht oordeel gekregen** vanwege fecale bacteriën. Uit e-DNA onderzoek bleek een substantiële humane belasting maar er is geen sprake van een riooloverstort. Lang heb ik gezocht naar een bron. Uiteindelijk heb ik na een locatiebezoek het sterke vermoeden dat (karper)vissers die op de zuidelijke oever bivakkeren hun fecaliën in het water deponeren en dat dit de bron is. Zwemmers kunnen ook een bron zijn, met name jonge kinderen zonder zwemluiers. Een andere bron zijn de ganzen.

Verbinding met de polder

Qua verbinding, voor de waterberging is het mooi als de Ursemmerplas meedoet. Qua waterkwaliteit is het polderwater slechter van kwaliteit. Het is **voedselrijker** dan het water in de Ursemmerplas. Dit komt voornamelijk door voedselrijke kwel en de actuele bemesting van de landbouw. Op de Ursemmerplas is de invloed van beiden iets lager, de toevoer van polderwater gaat de blauwalggroei **nog meer stimuleren**. Daarnaast zijn in de Ursemmerplas **karpers uitgezet en het** Hoogheemraadschap wil liever geen karpers meer in het poldersysteem omdat die de bodem omwoelen en daarmee nog meer nutriënten vrijkomen.

Ten slotte

Verzoek vanuit het Hoogheemraadschap om **niet op eigen houtje experimenteren om de waterkwaliteit te verbeteren**. Wij hebben inmiddels aardig wat ervaring met wat werkt en niet werkt voor zwemwater. Hierdoor wordt ook voorkomen dat weer wordt belucht en **vissterfte optreedt**.

Bijlage 2. [REDACTED]

Het Ursemmerhof is in bezit van twee eigenaren: Ursemmerhof B.V. en [REDACTED] [REDACTED] Zie onderstaande afbeeldingen voor de exacte informatie.



Figuur 1 eigendom van Ursemmerhof B.V. eigenaar

Ursemmerhof B.V.-eigenaar van hierboven afgebeelde percelen incl. het Ursemmerplas. Let op, in de BV zitten ook meerdere mensen.



Figuur 2 eigendom van [REDACTED]

[REDACTED] is eigenaar van hierboven afgebeelde percelen (donkergeel) aangrenzend het Ursemmerplas.

Bijlage 3 toelichting problematiek [REDACTED] (oude tekst)

Voor de Ursemmerplas zit het pijnpunt vooral bij de zwemwaterkwaliteit, maar ook het strand en onderwatertaluds behoeven (groot) onderhoud. De waterkwaliteit was de laatste jaren als slecht beoordeeld. De slechte zwemwaterkwaliteit ontstaat doordat er veelvuldig grote hoeveelheden blauwalg ontstaan. Deze ontstaan doordat ze gevoed worden de vele nutriënten (blad en plantentresten, vislokvoer enz.) die zich afgezet hebben op de bodem van de plas en de combinatie met zuurstofgebrek. De uitbundige bloei van blauwalg is een bekend probleem bij zwemlocaties in oude zandwinputten. Over het algemeen heeft het toevoegen van zuurstof doormiddel van stroming of op een mechanische wijze in dit soort locaties een positief effect op de waterkwaliteit. Om die reden had het Recreatieschap de laatste jaren dat zij beheerder waren een zogenaamde Airlift (<https://fishflowinnovations.nl/innovaties/airlift/>) geplaatst. De resultaten daarvan waren in hun ogen voorzichtig positief (om een echt goed beeld te krijgen is een langdurige inzet nodig). De nieuwe eigenaar heeft er alleen voor gekozen om de airlift uit te zetten. Wellicht vanwege het stroomgebruik ervan (bij overdacht in +/- 2015 bedroegen deze ongeveer € 4.500/per jaar). Hij heeft later nog geprobeerd om de plas in verbinding te brengen met het omringende polderwater om zo doorstroming te krijgen maar daar wilde het HHNK niet aan meewerken. Er is ook een plan geweest waarbij er een van 'bypass' aan de plas zou komen die voor stroming zou moeten zorgen. De stand van zaken daarvan zijn niet bekend. Uiteindelijk heeft de eigenaar van de plas besloten de zwemwaterfunctie eraf te halen.

Inzien uittreksel - Ursemmerhof B.V. (37112310)

Kamer van Koophandel, 14 november 2022 - 13:58

KvK-nummer 37112310

Rechtspersoon

RSIN	813350840
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Ursemmerhof B.V.
Statutaire zetel	Makkum, gemeente Súdwest-Fryslân
Eerste inschrijving handelsregister	04-06-2004
Datum akte van oprichting	03-06-2004
Datum akte laatste statutenwijziging	24-02-2014
Geplaatst kapitaal	EUR 20.000,00
Gestort kapitaal	EUR 20.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2020 is gedeponeed op 14-03-2022.

Onderneming

Handelsnamen	Makkum Planontwikkeling Ursemmerhof B.V.
Startdatum onderneming	12-05-2004
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling SBI-code: 55201 - Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen
Werkzame personen	2

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer	<u>000029317517</u>
Handelsnaam	Ursemmerhof B.V.
Bezoekadres	Suderseewei 19, 8754GK Makkum
Datum vestiging	24-02-2014 (datum registratie: 25-02-2014)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling SBI-code: 55201 - Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen Project en planontwikkeling van vastgoed, waaronder het initiëren, ontwikkelen en realiseren van bouwplannen, alsook het houden en exploiteren van een chaletpark, een recreatieplas, vastgoedprojecten en vastgoedvennootschappen alsmede alle handelingen op commercieel, financieel en industrieel gebied.
Werkzame personen	2

Enig aandeelhouder

Naam	Vegrawo Beheer B.V.
Bezoekadres	Industrieweg 17, 1521NC Wormerveer
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>37071671</u>
Enig aandeelhouder sedert	03-06-2004

Bestuurders

Naam	
Geboortedatum	
Datum in functie	

Titel
Bevoegdheid

Directeur
Alleen/zelfstandig bevoegd

Naam
Geboortedatum
Datum in functie
Titel
Bevoegdheid


Alleen/zelfstandig bevoegd

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)
Vestigingsnummer
Handelsnaam
Bezoekadres

000016580761
Makkum Planontwikkeling
Industrieweg 17, 1521NC Wormerveer

Gegevens zijn vervaardigd op 14-11-2022 om 13.58 uur.

Van: [redacted]

Verzonden: 11-11-2022 08:34

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Hoi [redacted]

Perfect bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 10 november 2022 16:39

Aan: [redacted]

Hoeve [redacted]

Onderwerp: FW: Ursemmerhof

[redacted]

Bij deze hieronder geknipt en geplakt uit divers mailverkeer (ik bewaar wel alle mails maar geen totaaloverzicht)

Nemen jullie het verhaal van [redacted] Manshanden ook mee, ik zou zelf reuze benieuwd zijn naar een actuele waterkwaliteitsmeting.

Wat is de algemene reactie van Koggenland op datgene wat er nu speelt?

De gemeente Koggenland zet zich in voor een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod van recreatieve nachtverblijven binnen de gemeente. De gemeente biedt ruimte voor eigenaren van recreatieterreinen. Onder andere in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Daarin is de nodige flexibiliteit opgenomen, zodat ondernemers de vrijheid hebben om bijvoorbeeld zelf een keuze te maken in het type nachtverblijf. Dat kan een stacaravan zijn, een tent, maar ook een recreatiewoning. Door deze flexibiliteit kan een ondernemer inspelen op de markt. En dus een toekomstbestendige exploitatie daarvan.

Voor deze locatie zijn notarieel vastgelegde afspraken dat recreatieplas 'De Ursemmerplas', bijbehorend strand en ligweiden openbaar toegankelijk moeten zijn. Wethouder Rosalien van Dolder: 'Bovendien is er in het coalitieakkoord helder aangegeven dat het college wil dat de Ursemmerplas weer zwemwater wordt zodat inwoners, recreanten en gasten van de Ursemmerhof hiervan kunnen genieten. De gemeente zal onderzoeken wat nodig is om dit realiseren en hecht veel waarde aan het realiseren hiervan.'

Het opzeggen van huurcontracten is een zaak tussen de verhuurder en de huurders. De gemeente is hier geen partij in.

Verder beweert de projectontwikkelaar dat alles 'binnen het bestaande bestemmingsplan' geregeld kan worden en bewoners zich geen zorgen hoeven te maken. Klopt dat wel?

Het geldende bestemmingsplan biedt de nodige ruimte in de mogelijkheden. Ook bij een herontwikkeling. Wij zullen deze week bij de eigenaar navragen wat de plannen zijn, daarna kunnen we beoordelen of dit in het bestemmingsplan past of niet. Als dat niet het geval blijkt te zijn, dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven bij de eigenaar.

In het coalitieakkoord schrijft het college het op termijn 'onder voorwaarden mogelijk te willen maken' permanent op parken te mogen wonen. Hoe ver is het college hiermee en hoe verhoudt zich dit standpunt tot de plannen op de Ursemmerhof?

In het coalitie akkoord staat:

'Ook gaan we in 2022 onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan, om lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. We willen hierin starten met een raad brede discussie om zo te bepalen hoe we omgaan met recreatiewoningen/recreatieparken in de gemeente en dit mee te nemen in het onderzoek'. Dit onderzoek is nog niet gestart. Hoe zich dit verhoudt tot de plannen van de Ursemmerhof is nu nog niet te zeggen.

Bewoners schakelen een advocaat in om zich te verweren tegen de plannen.

Onderneemt Koggenland zelf ook nog actie tegen datgene wat er te gebeuren staat op de Ursemmerhof? Gaat Koggenland de projectontwikkelaar in kwestie nog om opheldering vragen?

Zoals aangegeven is het opzeggen van een huurcontract een zaak tussen de verhuurder en de huurders. De gemeente gaat wel bij de eigenaar navragen wat de plannen zijn, als die niet blijken te passen in het bestemmingsplan dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven.

Wordt dit onderwerp ook nog met de raad opgepakt? Ik kan me voorstellen dat er ook in de politiek wenkbrauwen worden gefronst bij het lezen van deze berichten!

Zie voorgaande beantwoording.

- Wat kan de gemeente betekenen voor mensen die straks Ursemmerhof moeten verlaten en daardoor dakloos raken?

De Ursemmerhof is een recreatieterrein waar mensen voor reactiedoeleinden een vaste plek of vakantiewoning hebben, er zijn voor die locatie geen gedoogbeschikkingen uitgegeven. Het is voor de huurders uiteraard ontzettend spijtig, maar gelukkig zal er doordat men er niet permanent mag wonen als het goed is niemand dakloos worden.

- Is het nog wel mogelijk om van de plas zwemwater te maken? Wat zou dat dan kosten en wie gaat dat betalen?

Het is technisch mogelijk om van de Ursemmerplas weer zwemwater te maken. Bij vergelijkbare wateren zijn ingrepen gedaan, waarmee de waterkwaliteit voldoende geschikt is geworden om te zwemmen. De kosten zijn in te schatten nadat er bepaald is welke oplossing er gekozen wordt. Wie dat zal moeten betalen is nog niet besloten.

- Wie is eigenaar van het water? Wie is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit?

De Ursemmerhof is eigenaar van het water (de Ursemmerplas). De verantwoordelijkheid van de waterkwaliteit ligt bij de eigenaar.

- Waarom is de plas in 2016 van de lijst officieel zwemwater gehaald en wie neemt de beslissing wel/niet op de lijst?

De Ursemmerplas heeft al lange tijd last van blauwalg in de zomerperiode. Dat is de reden dat het in 2016

van de officiële lijst met zwemwater is gehaald. Daarnaast is er verontreiniging door ontlasting in het water, vermoedelijk van vissers. De beslissing of zwemwater wel of niet op de officiële zwemwaterlijst komt, wordt door de provincie Noord-Holland genomen.

Ik hoorde van een huurder op Ursemmerhof dat de plannen van Ursemmerhof BV zijn goedgekeurd door de gemeente. Hij kreeg deze informatie van de beheerder [REDACTED] Klopt dit? Zo ja, waarom zijn jullie tot dit besluit gekomen? Zo nee, hebben jullie de plannen wel al getoetst aan het bestemmingsplan, en wat heeft dit opgeleverd?

Het initiatief wat eigenaren hebben gezien in de brief waarin de huur is opgezegd, heeft de gemeente nog niet als aanvraag ontvangen.

Het is dan ook niet getoetst aan het bestemmingsplan, er is geen besluit genomen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Communicatieadviseur**

T (0229) 58 [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 8 november 2022 09:13

Aan: Communicatie Koggenland [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Ursemmerhof

Goedemorgen,

Hebben jullie misschien een overzicht van al onze persreacties m.b.t. het Ursemmerhof?

Zodat we dezelfde lijn aanhouden tijdens ons gesprek met de eigenaren volgende week.

Met vriendelijke groet,

██████████

██████████ | **Team Beleid**

T ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 21-10-2022 16:49

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: [redacted] Manshanden gesproken, onderhoudsbedrijf 'bruisbuis' Ursemmerplas

Hoi [redacted]

Bedankt voor het doorsturen, ik ben benieuwd!

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Team Beleid

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 21 oktober 2022 14:30

Aan: [redacted]

[redacted]

CC: Rosalien van Dolder [redacted]

Onderwerp: [redacted] Manshanden gesproken, onderhoudsbedrijf 'bruisbuis' Ursemmerplas

Beste [redacted] [redacted] ook mee in de cc want dit is mogelijk interessant en goed om te weten dat deze partij actief contact met ons zoekt:

Ik heb net [redacted] Manshanden gesproken, hij is van de firma die ooit de 'bruisbuis' heeft geplaatst én daar naar eigen zeggen nog jaarlijks onderhoud aan uitvoert.

[redacted] geeft aan destijds gelezen te hebben dat het recreatieschap een minigemaal met aansluiting op ander water wilde plaatsen. Hij heeft toen contact gezocht met het recreatieschap en hen sterk geadviseerd dit niet te doen, maar een 'bruisbuis' te plaatsen. Aansluiten op ander water zou allerlei andere problemen geven bij een dergelijke zandwinput, zegt hij. Hij zegt destijds ook aan het

recreatieschap uitleg te hebben gegeven over waarom het heel logisch is, dat er in een zandwininput/plas waar geen maatregelen genomen worden snel(ler) blauwalg is. Daarna is besloten die buis te plaatsen.

█ zegt ook dat er in de jaren dat er nog bemonsterd werd door HHNK, er inderdaad problemen met het water waren. Maar dat het nu het allerhelderste water is wat we ons voor kunnen stellen. We zouden er echt eens moeten kijken, dan zien we dat zelf geeft hij aan. Dat er niet gerecreerd kan worden, komt volgens hem alleen nog door verpaupering van de strandjes en zeker niet door de waterkwaliteit. Een investering om het water van kwaliteit te krijgen, is volgens █ absoluut niet nodig.

Ik heb me inhoudelijk op de vlakte gehouden en hem vooral bedankt voor het delen van zijn info en het contact opnemen.

Nogmaals ik weet niet wat er van waar is, maar █ klonk heel oprecht en overtuigd. Als we meer willen weten staat hij ons graag te woord en mogen we weer bellen.

(zelf dacht ik dat die buis niet actief was en de waterkwaliteit een probleem was, zijn verhaal geeft een andere indruk bij mij)

Bij deze de info, █ kan jij dit toevoegen aan het dossier of er een map/document waar ik dit aan kan toevoegen?

Terugbelverzoek van █

Beste **Afdeling Communicatie**,

Aanvullende informatie:

ursemmerplas staat iets in de krant wat niet klopt. doet onderhoud air licht van de plas waardoor er geen bl door de eigenaar. er zit nl geen blauwalg in het water.

Mocht je vragen of opmerkingen hebben, stuur deze dan naar receptie@koggenland.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens de receptie,

Van: [REDACTED]

Verzonden: 18-10-2022 11:40

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Memo informatie Ursemmerhof en Plas

Ursemmerhof

Deze memo wordt tijdens het staf mondelings toegelicht.

Opgesteld door [REDACTED] en [REDACTED]

- We weten niet wat er exact gecommuniceerd is tussen de inwoners en eigenaren van de Ursemmerhof.
- Het Bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkelingen op het Ursemmerhof. De Ursemmerplas is destijds verkocht onder de voorwaarde dat het openbaar toegankelijk dient te blijven. Het Ursemmerhof is in handen van twee eigenaren (Ursemmerhof BV. en een andere eigenaar). Zie bijlage 2 voor de exacte verdeling van het Ursemmerhof.
- In ons coalitieprogramma staat dat wij, gaan onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan en hoe we het Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.
- Op dit moment is de Ursemmerplas geen zwemwater door grote hoeveelheden blauwalg. Mogelijk door een overvloed van nutriënten (mogelijk veroorzaakt door visvoer, poep van ganzen en (waarschijnlijk ook) mensen). Het Hoogheemraadschap adviseert om een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. Het Hoogheemraadschap heeft hier ervaring mee. Zie bijlage 1 voor de details).
- In 2018 gaven ze aan dat de geschatte kosten hiervoor rond de € 80.000,- zijn. Hiervoor zou destijds een provinciale subsidie beschikbaar zijn. HHNK gaf in 2018 aan dat de eigenaar van het Ursemmerhof geen interesse had in de provinciale subsidie. (Let op, we weten niet exact met welke eigenaar ze hierover gesproken hebben).

Vervolg stap:

- Een gesprek wordt gepland met de eigenaar van het Ursemmerhof. (Zover bekend zijn er op dit moment 2 personen in het Ursemmerhof B.V en daarnaast is er nog een eigenaar van het andere deel van het Ursemmerhof).
 - ➔ Insteek van gesprek, goede ruimtelijke ordening, verkennen mogelijkheden voor het verbeteren van het water in het Ursemmerplas?
Indien een andere insteek gewenst is? Dan is het wellicht wenselijk om collega's van het sociaal domein uit te nodigen.

Bijlage 1 Details Ursemmerhof en de Ursemmerplas

1. Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan biedt de nodige ruimte in de mogelijkheden. Ook bij een herontwikkeling. Indien er een nieuwe plannen worden ingediend vragen wij na wat de plannen zijn, daarna kunnen we beoordelen of dit in het bestemmingsplan past of niet. Als dat niet het geval blijkt te zijn, dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven bij de eigenaar.

Het opzeggen van een huurcontract een zaak tussen de verhuurder en de huurders. De gemeente gaat wel bij de eigenaar navragen wat de plannen zijn, als die niet blijken te passen in het bestemmingsplan dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven.

Maximum toegestane Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein, dit kunt u terugvinden via het bestemmingsplan, zie https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01/r_NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01.html#_6_Aantalrecreatieverblijvenenkampeermiddelenperterrein

Bijlage 6 Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein

Terrein voor verblijfsrecreatie	Maximum aantal recreatieverblijven, waaronder stacaravans, chalets en naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieverblijven en onderkomens
Camping 't Venhop, De Hulk 6a te Berkhout/Residence Markermeer, Venneweg 1 te Berkhout	225/24
Park Westerkogge, Lijsbeth Tijsweg 9 te Berkhout	227
Ursemmerplas	412
Camping Holiday	379
Ursemmerhof	150

2. Coalitieprogramma

In het coalitieakkoord staat het volgende over het Ursemmerhof:

- 'Ook gaan we in 2022 onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan, om lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. We willen hierin starten met een raad brede discussie om zo te bepalen hoe we omgaan met recreatiewoningen/recreatieparken in de gemeente en dit mee te nemen in het onderzoek'.
- We willen onderzoeken of het haalbaar is om de Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Deze onderzoeken zijn nog niet gestart. Hoe zich dit verhoudt tot de plannen van de Ursemmerhof is nu nog niet te zeggen. We gaan verkennen hoe we dit kunnen invullen.

3. Details Ursemmerplas

a. eigendom situatie

Het Recreatieschap heeft de terreinen Ursemmerplas en Ursemmerhof, destijds volgens een akte verkocht onder de voorwaarde dat de Ursemmerplas, openbaar toegankelijk dient te blijven en dat de openingstijden van openbaarheid diende met de gemeente Koggenland nader te worden afgestemd. Ursemmerhof B.V. is op dit moment eigenaar van het Ursemmerplas/ Ursemmerhof.

b. Ursemmerplas te herstellen als zwemlocatie

Procedure

Om van de plas weer een officiële zwemwaterlocatie te maken moet deze voldoen aan de Europese zwemwaterwetgeving. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Deze werkzaamheden hebben zij gedelegeerd aan de Omgevingsdienst. Om de zwemlocatie te kunnen aanmelden (https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water_Bodem/Zwembaden_Zwemwater) moeten er een aantal acties worden ondernomen. Deze zijn weergegeven in het protocol aanwijzen en afvoeren (<https://www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/gebruiksfuncties/@177791/protocol-aanwijzen/>).

<https://recreatieschapwestfriesland.nl/aanpak-blauwalg-op-ursemmerplas-van-start/>

<https://koggenland.nieuws.nl/gemeente/16224/zwemwater-ursemmerplas-van-provinciale-lijst-gehaald/>

Problematiek Ursemmerplas

Als je de zwemwaterfunctie zou willen terugbrengen, is het verbeteren van de waterkwaliteit dé essentiële stap. Dit probleem moet eerst opgelost worden voordat er naar de andere zaken wordt gekeken. Dit moet afgewogen worden op Beheer-technisch/ kosten/ kwaliteit en duurzaamheid.

Het Recreatieschap adviseerde hier iets anders dan het Hoogheemraadschap (in de bijlage 1 kunt u de advisering van het Recreatieschap terugvinden). Wij houden de advisering van het Hoogheemraadschap aan omdat zij in waterkwesties gespecialiseerd zijn.

Informatie vanuit het Hoogheemraadschap opgesteld door [REDACTED]

'Doorspoelen met blauwalgarmwater van onder de spronglaag'.

De maatregel die ik voor ogen had werkt zowel tegen blauwalg als de slechte bacteriële waterkwaliteit.

De Ursemmerplas is een diepe zandwinput die 's zomers temperatuur gestratificeerd is. De blauwalg bevinden zich in de bovenste waterlaag en de fecale bacteriën kunnen daar ook het langst overleven. Op een diepte van circa 6 m bevindt zich een scherpe overgang naar kouder water. In dit water is minder blauwalg aanwezig en het water is ook te koud voor fecale bacteriën om lang te overleven. Daarnaast moet het strand en de ligweide echt heel goed schoon gehouden worden van poep van watervogels en bijvoorbeeld niet in het zand eggen of frezen dan blijft het zand een bron voor fecale bacteriën.

Door een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. We hebben hier ervaring mee bij Geestmerambacht en Jagersplas. Dit zijn putten met een vergelijkbare opbouw en voldoende voorraad diep water.

Reactie op tekst hieronder

De maatregelen die hieronder staan [hier wordt verwezen naar het stuk van het Recreatieschap die u kunt terugvinden in bijlage 3] helpen niet tegen het voorkomen van blauwalg en kunnen zelfs averechts werken. Bovendien is het voor vis levensgevaarlijk als je tijdens het zomerseizoen de temperatuurlagen gaat mengen. Enkele jaren geleden is dat gedaan door de beluchting op het vlot midden in de zomer aan te zetten. Het gevolg was massale vissterfte. De werking van het beluchtingsvlot is niet gebaseerd op het inbrengen van zuurstof maar het verstoren van het dagelijkse migratiepatroon van de blauwalgbacteriën en het doorbreken van de temperatuurstratificatie. De pomp is te klein en werkt daardoor niet tegen blauwalg. Wel vermengt de zuurstofarme diepe waterlaag met anaerobe toxische verbindingen zoals ammonium, ammoniak en waterstofsulfide met de biologisch actieve laag. Vis met name karper is uitermate gevoelig voor blootstelling aan ammonium en overzetten naar schoon water na blootstelling helpt niet, ze gaan alsnog dood. De norm voor ammonium ligt op 0,302 mg/l. Wil het systeem werken en dat doet het bij een paar plassen van HH Rijnland dan moet het systeem veel groter opgezet worden, kost het

zeer veel elektriciteit en moet het systeem in januari al draaien. Een verversingspomp met water kost veel minder energie.

Als het vlot nog drijft in de Ursemmerplas mag die er wat **mij betreft direct verwijderd en verschroot worden** zodat niemand zich meer vergist door deze aan te zetten op het verkeerde moment.

Fecale bacteriën

De Ursemmerplas heeft met name een **slecht oordeel gekregen** vanwege fecale bacteriën. Uit e-DNA onderzoek bleek een substantiële humane belasting maar er is geen sprake van een riooloverstort. Lang heb ik gezocht naar een bron. Uiteindelijk heb ik na een locatiebezoek het sterke vermoeden dat (karper)vissers die op de zuidelijke oever bivakkeren hun fecaliën in het water deponeren en dat dit de bron is. Zwemmers kunnen ook een bron zijn, met name jonge kinderen zonder zwemluiers. Een andere bron zijn de ganzen.

Verbinding met de polder

Qua verbinding, voor de waterberging is het mooi als de Ursemmerplas meedoet. Qua waterkwaliteit is het polderwater slechter van kwaliteit. Het is **voedselrijker** dan het water in de Ursemmerplas. Dit komt voornamelijk door voedselrijke kwel en de actuele bemesting van de landbouw. Op de Ursemmerplas is de invloed van beiden iets lager, de toevoer van polderwater gaat de blauwalggroei **nog meer stimuleren**. Daarnaast zijn in de Ursemmerplas **karpers uitgezet en het** Hoogheemraadschap wil liever geen karpers meer in het poldersysteem omdat die de bodem omwoelen en daarmee nog meer nutriënten vrijkomen.

Ten slotte

Verzoek vanuit het Hoogheemraadschap om **niet op eigen houtje experimenteren om de waterkwaliteit te verbeteren**. Wij hebben inmiddels aardig wat ervaring met wat werkt en niet werkt voor zwemwater. Hierdoor wordt ook voorkomen dat weer wordt belucht en **vissterfte optreedt**.

Bijlage 2. [REDACTED]

Het Ursemmerhof is in bezit van twee eigenaren: Ursemmerhof B.V. en [REDACTED] [REDACTED] Zie onderstaande afbeeldingen voor de exacte informatie.



Figuur 1 eigendom van Ursemmerhof B.V. eigenaar

Ursemmerhof B.V.-eigenaar van hierboven afgebeelde percelen incl. het Ursemmerplas. Let op, in de BV zitten ook meerdere mensen.



Figuur 2 eigendom van [REDACTED]

[REDACTED] is eigenaar van hierboven afgebeelde percelen (donkergeel) aangrenzend het Ursemmerplas.

Bijlage 3 toelichting problematiek [REDACTED] (oude tekst)

Voor de Ursemmerplas zit het pijnpunt vooral bij de zwemwaterkwaliteit, maar ook het strand en onderwatertaluds behoeven (groot) onderhoud. De waterkwaliteit was de laatste jaren als slecht beoordeeld. De slechte zwemwaterkwaliteit ontstaat doordat er veelvuldig grote hoeveelheden blauwalg ontstaan. Deze ontstaan doordat ze gevoed worden de vele nutriënten (blad en plantentresten, vislokvoer enz.) die zich afgezet hebben op de bodem van de plas en de combinatie met zuurstofgebrek. De uitbundige bloei van blauwalg is een bekend probleem bij zwemlocaties in oude zandwinputten. Over het algemeen heeft het toevoegen van zuurstof doormiddel van stroming of op een mechanische wijze in dit soort locaties een positief effect op de waterkwaliteit. Om die reden had het Recreatieschap de laatste jaren dat zij beheerder waren een zogenaamde Airlift (<https://fishflowinnovations.nl/innovaties/airlift/>) geplaatst. De resultaten daarvan waren in hun ogen voorzichtig positief (om een echt goed beeld te krijgen is een langdurige inzet nodig). De nieuwe eigenaar heeft er alleen voor gekozen om de airlift uit te zetten. Wellicht vanwege het stroomgebruik ervan (bij overdacht in +/- 2015 bedroegen deze ongeveer € 4.500/per jaar). Hij heeft later nog geprobeerd om de plas in verbinding te brengen met het omringende polderwater om zo doorstroming te krijgen maar daar wilde het HHNK niet aan meewerken. Er is ook een plan geweest waarbij er een van 'bypass' aan de plas zou komen die voor stroming zou moeten zorgen. De stand van zaken daarvan zijn niet bekend. Uiteindelijk heeft de eigenaar van de plas besloten de zwemwaterfunctie eraf te halen.

Van: [REDACTED]
Verzonden: 15-11-2022 10:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Aantekeningen overleg Ursemmerhof

Hoi [REDACTED]

Top bedankt ik heb het samengevoegd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Team Beleid**

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 14 november 2022 14:51
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Aantekeningen overleg Ursemmerhof

Hierbij de KVK uitdraai.

Hij is samen met (ik vermoed zijn vrouw) Dea bestuurder van de Ursemmerhof.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Adviseur Openbare Orde en Veiligheid**

T (0229) 58 84 09

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 11 november 2022 10:53

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Aantekeningen overleg Ursemmerhof

Hoi [REDACTED]

Bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Team Beleid**

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 10 november 2022 16:55

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Aantekeningen overleg Ursemmerhof

Goedemiddag [REDACTED]

Hierbij een tussenstand.

Ik heb mij bevindingen onder de vragen geplakt.

De vraag wat de hoedanigheid van de juridisch adviseur is, kan ik niet beantwoorden.

Ik hoop dat dit in het gesprek naar voren komt.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Adviseur Openbare Orde en Veiligheid

T (0229) 58 84 09

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: dinsdag 8 november 2022 10:46

Aan: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Onderwerp: FW: Aantekeningen overleg Ursemmerhof

Goedemorgen,

Hierbij de notities van net. Ik werk ze nog even netjes uit voor de burgmeester en wethouder.

Als jullie de nieuwe informatie hebben deze week, willen jullie dat met mij delen dat ik het verwerk in de memo?

Mvg, ██████████

Bejamin

- welke aandeelhouder is rechtspersoon van Ursemmerhof. Hoeveel aandelen zijn er? Aandeelverhouding?

Deze vraag staat nog uit.

- Wat is de hoedanigheid van juridisch adviseur, in hoeverre is hij belang hebben of in de

toekomst belanghebbend?

Dit zal uit het gesprek blijken .

- Wat staat er precies over permanente bewoning (in de huur overeenkomsten) en om dat te voorkomen? In de huidige overeenkomst – huur.

Onderstaande komt uit de akte

2. *Koper is er mee bekend dat de caravans op de camping niet mogen worden --- gebruikt voor onrechtmatige c.q. permanente bewoning, behoudens ----- uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper die daaraan voorwaarden kan verbinden. Koper zal alle (juridische) middelen inzetten om - deze vorm van niet geoorloofde bewoning tegen te gaan. Een en ander laat --- eveneens onverlet de verplichting van de gemeente Koggenland ----- bestuursrechtelijk/handhavend op te (laten) treden. Een en ander laat ----- uiteraard ook onverlet de bevoegdheid van koper om in de privaatrechtelijke --- verhouding tot derden een verbod op onrechtmatige bewoning overeen te ----- komen en naleving van dat verbod jegens die derden te verlangen.-----*

- [redacted] -> personen inzicht, wat mogen we wel delen in de groep?

Het verzoek van [redacted] is om zo min mogelijk te delen omdat deze zaak nog naar het RIEC toe gaat.

[redacted]

- X aantal huizen mogen nog gerealiseerd worden.
- 'we hebben dingen in de krant gelezen, 416 -> 562 totaal in beiden?
- [redacted] Hoeveel huizen zijn groter dan 72m2? -> uitzetten bij Roan. Elke 2 weken rondlopen.
- Verkopen van de grond, niet wenselijk 1 beheerder. Verponding proces, VVE let op, regel het in het kadaster. -> lever van de akte -> Recreatieschap -> is er iets genoteerd?
- Kunnen we juridisch voorkomen dat ze het ponden? Juridisch? / overeenkomst
- Voorkeursrecht gemeente?
- Mogen ze drank schenken? – wat zit er qua horeca aspecten?

[redacted]

- Ligwijdtes + strand moet openbaar blijven. Recreatie -> [redacted] vragen met mij te delen.

Hier houden wij u aan.

- Printen verkoopacte
- Ursemmerplan
- Insteek gesprek:
- Gezamenlijk belang, hoe kunnen wij daarin optrekken.
-

Met vriendelijke groet,

██████████ | Team Beleid

T ██████████ | M ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: dinsdag 11 oktober 2022 14:18

Aan: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Burger ██████████ ██████████ ██████████

Onderwerp: Aantekeningen overleg Ursemmerhof

Hierbij de aantekeningen:

Beeld

- Twee eigenaren -> Ursemmerhof BV en ██████████
- Ruzie onderling -> verdeling aantal huisjes max 562, ██████████ zegt er staat fundering dus huisjes
- Ursemmerhof 150 is ██████████ en Ursemmerhof BV
- Ursemmerplas 416
- ██████████ wil andere straatnaam en is op gesprek geweest nav coalitieakkoord ivm vaste bewoning
- Nu brief 3 keuzes 28 september, is aangetekend verstuurd
- Commotie over in de media, heeft nu aangegeven wat de samenstelling
- Economisch daklozen, criminelen en langdurig recreëren
- Waar zijn de arbeidsmigranten in dit verhaal?
- Indicatie van vaste bewoning door inschrijving in GBA
- Uiterlijk september 2024
- In 2020 met college langs geweest
- Ursemmerplas verkoopakte staat in dat plas vrij moet blijven, kwalitatief beding moet door gemeente openingstijden worden bepaald. Uitzoeken of die er is.
- ██████████ wilde alles kopen heeft koopovereenkomst met ██████████ ██████████ houdt vast aan koopovereenkomst. ██████████ is contactpersoon van ██████████ Uitspraak rechter november.

- [REDACTED] wilde sociale woningbouw daar
- Nieuwe plan is nog niet gedeeld met gemeente stond in brief aan huidige recreanten
- Staat niets over kwaliteit water in koopakte
- Arbeidsmigranten hebben de units die er nu staan in elkaar gezet, zonder bescherming.
- Huisjes groter dan 100 m2 omgevingsvergunning nodig.
- BIBOB is mogelijk een optie!

Acties

- [REDACTED] vraagt bij [REDACTED] uit of er bestaande horecavergunning is
- Zoekopdracht Ursemmerhof door communicatie. Wie heeft er wat gezegd in de media? Overzicht van komen pakt [REDACTED] op.
- [REDACTED] maakt Teams omgeving aan en vraagt om afspraak met [REDACTED] en [REDACTED] voor [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED]

Voor gesprek

- Waar gesprek plaats laten vinden?
- Tijdens gesprek vooral op relatie ingaan
- Notulen maken waar over gesproken is
- Uitnodiging insteek RO
- Duidelijk zijn over verantwoordelijkheid van eigenaar naar huidige recreanten
- Uitvragen over plan ter interesse

Vragen aan eigenaar:

- Wat heeft u nodig?
- Openbaarheid van de plas, hoe ziet hij dat -> check van te voren JuZa [REDACTED]
- Vertel over je plannen?
- Hoeveel units ben je van plan om neer te zetten? Bewust van limiet? Ook in grootte unit.
- Inrichten van terrein vluchtwegen en hekken om huisjes/plas heen
- Kwaliteit van water, hoe ziet hij dat? Is daar destijds over nagedacht. [REDACTED] vraagt na wie met Hoogheemraadschap contact heeft gehad. Meedenken/-betalen aan op kwaliteit brengen.
- Bekendheid met subsidies verduurzaming, water, vitalisatie vakantieparken
- Ingewikkeld traject gezien natuur
- Doelgroep van nieuwe plan, recreatief of vaste bewoning -> dromen wat je wil met het park

- Hoe gaat u de onrust bestrijden, heeft u een beeld wat er leeft?
- Hoeveel mensen wonen er nu vast naar uw inschatting? Met handhavingsjuristen bespreken of deze vraag problemen kan opleveren, ██████ vraagt uit.
- Hoe gaat u om met deze mensen die dan hun vaste verblijfplaats?
- BIBOB kan onderdeel zijn van het proces

██████████ | Adviseur openbare orde & veiligheid

T ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhom



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 10-10-2022 11:02

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

BCC: KGL - Spreekkamer de Ridder [redacted]

Onderwerp: Gesprek

Goedemorgen,

Zullen we een half uur extra plannen?

De ridder is dan als het goed is beschikbaar 😊

Tot morgen!

Van: [redacted]

Verzonden: 11-10-2022 11:17

Aan: [redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: schouw van destijds

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted] | M [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 18-10-2022 09:41

Aan: Nop van Warmerdam [redacted]

Onderwerp: RE: [redacted]

Hoi Nop,

Dank ik kijk er nog even naar 😊

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Nop van Warmerdam [redacted]

Verzonden: maandag 10 oktober 2022 09:50

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: [redacted]

Ha allen,

De memo Ursemmerplas is een goed stuk, heldere uitleg. Misschien kunnen jullie nog ff kijken naar de memo op pagina 4 onder 'Verbinding met de polder'. Die alinea loopt hier en daar nog niet helemaal lekker.

Met vriendelijke groet,

Nop van Warmerdam | Gebiedsregisseur

T [redacted] | M [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhom



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 07-10-2022 09:38

Aan: Rosalien van Dolder [redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: [redacted]

Goedemorgen,

Hierbij de memo ter bespreking voor het staf van a.s. maandag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Ursemmerhof

Deze memo wordt tijdens het staf mondelings toegelicht.

Opgesteld door [REDACTED] en [REDACTED]

- We weten niet wat er exact gecommuniceerd is tussen de inwoners en eigenaren van de Ursemmerhof.
- Het Bestemmingsplan biedt ruimte voor ontwikkelingen op het Ursemmerhof. De Ursemmerplas is destijds verkocht onder de voorwaarde dat het openbaar toegankelijk dient te blijven. Het Ursemmerhof is in handen van twee eigenaren (Ursemmerhof BV. en een andere eigenaar). Zie bijlage 2 voor de exacte verdeling van het Ursemmerhof.
- In ons coalitieprogramma staat dat wij, gaan onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan en hoe we het Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.
- Op dit moment is de Ursemmerplas geen zwemwater door grote hoeveelheden blauwalg. Mogelijk door een overvloed van nutriënten (mogelijk veroorzaakt door visvoer, poep van ganzen en (waarschijnlijk ook) mensen). Het Hoogheemraadschap adviseert om een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. Het Hoogheemraadschap heeft hier ervaring mee. Zie bijlage 1 voor de details).
- In 2018 gaven ze aan dat de geschatte kosten hiervoor rond de €80.000,- zijn. Hiervoor zou destijds een provinciale subsidie beschikbaar zijn. HHNK gaf in 2018 aan dat de eigenaar van het Ursemmerhof geen interesse had in de provinciale subsidie. (Let op, we weten niet exact met welke eigenaar ze hierover gesproken hebben).

Vervolg stap:

- Een gesprek wordt gepland met de eigenaar van het Ursemmerhof. (Zover bekend zijn er op dit moment 2 personen in het Ursemmerhof B.V en daarnaast is er nog een eigenaar van het andere deel van het Ursemmerhof).
 - ➔ Insteek van gesprek, goede ruimtelijke ordening, verkennen mogelijkheden voor het verbeteren van het water in het Ursemmerplas?
Indien een andere insteek gewenst is? Dan is het wellicht wenselijk om collega's van het sociaal domein uit te nodigen.

Bijlage 1 Details Ursemmerhof en de Ursemmerplas

1. Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan biedt de nodige ruimte in de mogelijkheden. Ook bij een herontwikkeling. Indien er een nieuwe plannen worden ingediend vragen wij na wat de plannen zijn, daarna kunnen we beoordelen of dit in het bestemmingsplan past of niet. Als dat niet het geval blijkt te zijn, dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven bij de eigenaar.

Het opzeggen van een huurcontract een zaak tussen de verhuurder en de huurders. De gemeente gaat wel bij de eigenaar navragen wat de plannen zijn, als die niet blijken te passen in het bestemmingsplan dan zal de gemeente dit duidelijk aangeven.

2. Coalitieprogramma

In het coalitieakkoord staat het volgende over het Ursemmerhof:

- 'Ook gaan we in 2022 onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan, om lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. We willen hierin starten met een raad brede discussie om zo te bepalen hoe we omgaan met recreatiewoningen/recreatieparken in de gemeente en dit mee te nemen in het onderzoek'.
- We willen onderzoeken of het haalbaar is om de Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Deze onderzoeken zijn nog niet gestart. Hoe zich dit verhoudt tot de plannen van de Ursemmerhof is nu nog niet te zeggen. We gaan verkennen hoe we dit kunnen invullen.

3. Details Ursemmerplas

a. eigendom situatie

Het Recreatieschap heeft de terreinen Ursemmerplas en Ursemmerhof, destijds volgens een akte verkocht onder de voorwaarde dat de Ursemmerplas, openbaar toegankelijk dient te blijven en dat de openingstijden van openbaarheid diende met de gemeente Koggenland nader te worden afgestemd. Ursemmerhof B.V. is op dit moment eigenaar van het Ursemmerplas/ Ursemmerhof.

b. Ursemmerplas te herstellen als zwemlocatie

Procedure

Om van de plas weer een officiële zwemwaterlocatie te maken moet deze voldoen aan de Europese zwemwaterwetgeving. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Deze werkzaamheden hebben zij gedelegeerd aan de Omgevingsdienst. Om de zwemlocatie te kunnen aanmelden (https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Water_Bodem/Zwembaden_Zwemwater) moeten er een aantal acties worden ondernomen. Deze zijn weergegeven in het protocol aanwijzen en afvoeren (<https://www.helpdeskwater.nl/onderwerpen/gebruiksfuncties/@177791/protocol-aanwijzen/>).

<https://recreatieschapwestfriesland.nl/aanpak-blauwalg-op-ursemmerplas-van-start/>

<https://koggenland.nieuws.nl/gemeente/16224/zwemwater-ursemmerplas-van-provinciale-lijst-gehaald/>

Problematiek Ursemmerplas

Als je de zwemwaterfunctie zou willen terugbrengen is het verbeteren van de waterkwaliteit dé essentiële stap. Dit probleem moet eerst opgelost worden voordat er naar de andere zaken wordt gekeken. Dit moet afgewogen worden op Beheer-technisch/ kosten/ kwaliteit en duurzaamheid.

Het Recreatieschap adviseerde hier iets anders dan het Hoogheemraadschap (in de bijlage 1 kunt u de advisering van het Recreatieschap terugvinden). Wij houden de advisering van het Hoogheemraadschap aan omdat zij in waterkwesties gespecialiseerd zijn.

Informatie vanuit het Hoogheemraadschap opgesteld door [REDACTED]

'Doorspoelen met blauwalgarmwater van onder de spronglaag'.

De maatregel die ik voor ogen had werkt zowel tegen blauwalg als de slechte bacteriële waterkwaliteit.

De Ursemmerplas is een diepe zandwinput die 's zomers temperatuur gestratificeerd is. De blauwalg bevinden zich in de bovenste waterlaag en de fecale bacteriën kunnen daar ook het langst overleven. Op een diepte van circa 6 m bevindt zich een scherpe overgang naar kouder water. In dit water is minder blauwalg aanwezig en het water is ook te koud voor fecale bacteriën om lang te overleven. Daarnaast moet het strand en de ligweide echt heel goed schoon gehouden worden van poep van watervogels en bijvoorbeeld niet in het zand eggen of frezen dan blijft het zand een bron voor fecale bacteriën.

Door een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. We hebben hier ervaring mee bij Geestmerambacht en Jagersplas. Dit zijn putten met een vergelijkbare opbouw en voldoende voorraad diep water.

Reactie op tekst hieronder

De maatregelen die hieronder staan [hier wordt verwezen naar het stuk van het Recreatieschap die u kunt terugvinden in bijlage 3] helpen niet tegen het voorkomen van blauwalg en kunnen zelfs averechts werken. Bovendien is het voor vis levensgevaarlijk als je tijdens het zomerseizoen de temperatuurlagen gaat mengen. Enkele jaren geleden is dat gedaan door de beluchting op het vlot midden in de zomer aan te zetten. Het gevolg was massale vissterfte. De werking van het beluchtingsvlot is niet gebaseerd op het inbrengen van zuurstof maar het verstoren van het dagelijkse migratiepatroon van de blauwalgbacteriën en het doorbreken van de temperatuurstratificatie. De pomp is te klein en werkt daardoor niet tegen blauwalg. Wel vermengt de zuurstofarme diepe waterlaag met anaerobe toxische verbindingen zoals ammonium, ammoniak en waterstofsulfide met de biologisch actieve laag. Vis met name karper is uitermate gevoelig voor blootstelling aan ammonium en overzetten naar schoon water na blootstelling helpt niet, ze gaan alsnog dood. De norm voor ammonium ligt op 0,302 mg/l. Wil het systeem werken en dat doet het bij een paar plassen van HH Rijnland dan moet het systeem veel groter opgezet worden, kost het zeer veel elektriciteit en moet het systeem in januari al draaien. Een verversingspomp met water kost veel minder energie.

Als het vlot nog drijft in de Ursemmerplas mag die er wat **mij betreft direct verwijderd en verschroot worden** zodat niemand zich meer vergist door m aan te zetten op het verkeerde moment.

Fecale bacteriën

De Ursemmerplas heeft met name een **slecht oordeel gekregen** vanwege fecale bacteriën. Uit e-DNA onderzoek bleek een substantiële humane belasting maar er is geen sprake van een riooloverstort. Lang heb ik gezocht naar een bron. Uiteindelijk heb ik na een locatiebezoek het sterke vermoeden dat (karper)vissers die op de zuidelijke oever bivakkeren hun fecaliën in het water deponeren en dat dit de bron is. Zwemmers kunnen ook een bron zijn, met name jonge kinderen zonder zwemluiers. Een andere bron zijn de ganzen.

Verbinding met de polder

Qua verbinding, voor de waterberging is het mooi als de Ursemmerplas meedoet. Qua waterkwaliteit is het polderwater slechter van kwaliteit. Het is **voedselrijker** dan het water in de Ursemmerplas. Dit komt voornamelijk door voedselrijke kwel en de actuele bemesting van de landbouw. Op de Ursemmerplas is de invloed van beiden iets lager toevoer van polderwater gaat de blauwalggroei **nog**

meer stimuleren. Daarnaast is in de Ursemmerplas **karper uitgezet en het was een wens van de dat die niet zou verspreiden naar de polder.** Dit was een wens van de beheerder maar voor het poldersysteem willen wij liever niet meer karpers omdat die de bodem omwoelen en daarmee nog meer nutriënten vrijkomen.

Een verbinding met de rest van de polder gaat

Ten slotte

Betrek mijn collega [REDACTED] en **ga niet op eigen houtje experimenteren om de waterkwaliteit te verbeteren.** Wij hebben inmiddels aardig wat ervaring met wat werkt en niet werkt voor zwemwater. Hierdoor wordt ook voorkomen dat weer wordt belucht en **vissterfte optreedt'.**

Bijlage 2. [REDACTED]

Het Ursemmerhof is in bezit van twee eigenaren: Ursemmerhof B.V. en [REDACTED] [REDACTED] Zie onderstaande afbeeldingen voor de exacte informatie.



Figuur 1 eigendom van Ursemmerhof B.V. eigenaar

Ursemmerhof B.V.-eigenaar van hierboven afgebeelde percelen incl. het Ursemmerplas. Let op, in de BV zitten ook meerder mensen.



Figuur 2 eigendom van [REDACTED]

[REDACTED] eigenaar van hierboven afgebeelde percelen (donkergeel) aangrenzend het Ursemmerplas.

Bijlage 3 toelichting problematiek [REDACTED] (oude tekst)

Voor de Ursemmerplas zit het pijnpunt vooral bij de zwemwaterkwaliteit, maar ook het strand en onderwatertaluds behoeven (groot) onderhoud. De waterkwaliteit was de laatste jaren als slecht beoordeeld. De slechte zwemwaterkwaliteit ontstaat doordat er veelvuldig grote hoeveelheden blauwalg ontstaan. Deze ontstaan doordat ze gevoed worden de vele nutriënten (blad en plantentresten, vislokvoer enz.) die zich afgezet hebben op de bodem van de plas en de combinatie met zuurstofgebrek. De uitbundige bloei van blauwalg is een bekend probleem bij zwemlocaties in oude zandwinputten. Over het algemeen heeft het toevoegen van zuurstof doormiddel van stroming of op een mechanische wijze in dit soort locaties een positief effect op de waterkwaliteit. Om die reden had het Recreatieschap de laatste jaren dat zij beheerder waren een zogenaamde Airlift (<https://fishflowinnovations.nl/innovaties/airlift/>) geplaatst. De resultaten daarvan waren in hun ogen voorzichtig positief (om een echt goed beeld te krijgen is een langdurige inzet nodig). De nieuwe eigenaar heeft er alleen voor gekozen om de airlift uit te zetten. Wellicht vanwege het stroomgebruik ervan (bij overdacht in +/- 2015 bedroegen deze ongeveer € 4.500/per jaar). Hij heeft later nog geprobeerd om de plas in verbinding te brengen met het omringende polderwater om zo doorstroming te krijgen maar daar wilde het HHNK niet aan meewerken. Er is ook een plan geweest waarbij er een van 'bypass' aan de plas zou komen die voor stroming zou moeten zorgen. De stand van zaken daarvan zijn niet bekend. Uiteindelijk heeft de eigenaar van de plas besloten de zwemwaterfunctie eraf te halen.

Van: [redacted]

Verzonden: 10-10-2022 10:34

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

[redacted]

Of we gebruiken het overleg wat [redacted] voor morgen heeft ingepland staan? Dat een half uurtje uitbreiden?

[redacted] | Adviseur openbare orde & veiligheid

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 10 oktober 2022 10:31

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Hoi [redacted]

Goed plan dan kunnen we ook het grote overleg voorbereiden.

Plan jij iets in?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

█ | **Team Beleid**

T █

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: █ █

Verzonden: maandag 10 oktober 2022 09:40

Aan: █ █ █ █

█ █ █ █

CC: Monique Bonsen-Lemmers █ Rosalien van Dolder

█ █ █ █

█ █ █ █

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Hallo █

Het overleg voor de werkgroep informatiepositie recreatieparken staat al gepland voor 25 oktober, helaas was eerder niet mogelijk gezien de agenda's. Waarschijnlijk is het handig om eerder bij elkaar te komen, ik stel dan voor in klein comité bijvoorbeeld █ █ (gaat dit project leiden), █ en ik? Ik zie dat er voor gekozen is om █ bij het gesprek te laten zijn, is het niet handiger als █ dat is, aangezien hij dit project gaat doen?

█ | **Adviseur openbare orde & veiligheid**

T █

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 15:22

Aan: [redacted]

CC: Monique Bonsen-Lemmers [redacted] Rosalien van Dolder

Onderwerp: Ursemmerhof

[redacted]

Ik voel even de behoefte om een en ander rond Ursemmerhof samen te brengen. Ik merk nl dat ik vanuit verschillende settings betrokken ben bij gesprekken en dat dit allemaal met elkaar in verband staat.

Dit zijn de punten waar het oa om gaat;

- In staf ruimtelijk domein is de afspraak gemaakt om een brief naar de eigenaar te sturen om in gesprek te gaan. Doel is om de afspraken aan te halen die tijdens de overdracht gemaakt zijn (openbaar recreatieterrein en behoud van Ursemmerplas als openbaar zwemwater)
- Mediaberichten Ursemmerhof: huuropzegging huidige chalethouders, herinrichting park met nieuwe chalets en de vermelding dat Ursemmerhof graag met gemeente in gesprek gaat
- Ons speerpunt om in te zetten op 'Versterking informatiepositie recreatieparken' en de werkgroep die daarbij betrokken is
- Informatie die ons al bekend is door contact of calamiteiten vanuit het verleden

Om een ander samen te brengen heb ik het volgende geadviseerd aan onze collega's uit de ambtelijke organisatie:

- Aangezien Ursemmerhof zelf al de handreiking doet om in gesprek te willen met de gemeente; pak deze aan. Wellicht hoeft dit geen brief meer te zijn maar kan via het bestuurssecretariaat een afspraak ingepland worden. Dit punt intern afstemmen met PHO en BGM: **Actie:** [redacted]
- Bepaal wie aan tafel moet zitten bij dit gesprek (op zijn minst een wethouder, misschien zelfs wel inclusief burgemeester). **Actie: College?**
- Breng de collega's uit de werkgroep 'Versterking Informatiepositie recreatieparken' samen

en bepaal samen wat we al aan informatie hebben en welke vragen we hebben aan Ursemmerhof (integrale benadering; van bestemmingsplan en bestuursvraagstukken tot toegankelijkheid van het recreatiepark, en alles wat daartussen zit). Haak in deze ook communicatie aan. **Actie: OOV**
[REDACTED] **als regievoerder**

- Koppel alle informatie terug aan intern betrokkenen (+staf) en in bijzonder degenen die het gesprek gaan voeren. **Actie: Werkgroep 'Versterking Informatiepositie recreatieparken'**

Volgens mij voor nu voldoende zo.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Teamleider Beleid**

T (0229) 58 [REDACTED] | M [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]
Verzonden: 10-10-2022 10:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Hoi [redacted]

Goed plan dan kunnen we ook het grote overleg voorbereiden.

Plan jij iets in?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 10 oktober 2022 09:40

Aan: [redacted]

[redacted]

CC: Monique Bonsen-Lemmers [redacted] Rosalien van Dolder

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Hallo [redacted]

Het overleg voor de werkgroep informatiepositie recreatieparken staat al gepland voor 25 oktober, helaas was eerder niet mogelijk gezien de agenda's. Waarschijnlijk is het handig om eerder bij elkaar te komen, ik stel dan voor in klein comité bijvoorbeeld [redacted] [redacted] (gaat dit project leiden), [redacted] en ik? Ik

zie dat er voor gekozen is om [REDACTED] bij het gesprek te laten zijn, is het niet handiger als [REDACTED] dat is, aangezien hij dit project gaat doen?

[REDACTED] | Adviseur openbare orde & veiligheid

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 15:22

Aan: [REDACTED]

CC: Monique Bonsen-Lemmers [REDACTED] Rosalien van Dolder

Onderwerp: Ursemmerhof

[REDACTED]

Ik voel even de behoefte om een en ander rond Ursemmerhof samen te brengen. Ik merk nl dat ik vanuit verschillende settings betrokken ben bij gesprekken en dat dit allemaal met elkaar in verband staat.

Dit zijn de punten waar het oa om gaat;

- In staf ruimtelijk domein is de afspraak gemaakt om een brief naar de eigenaar te sturen om in gesprek te gaan. Doel is om de afspraken aan te halen die tijdens de overdracht gemaakt zijn (openbaar recreatieterrein en behoud van Ursemmerplas als openbaar zwemwater)
- Mediaberichten Ursemmerhof: huuropzegging huidige chalethouders, herinrichting park met nieuwe chalets en de vermelding dat Ursemmerhof graag met gemeente in gesprek gaat
- Ons speerpunt om in te zetten op 'Versterking informatiepositie recreatieparken' en de

werkgroep die daarbij betrokken is

- Informatie die ons al bekend is door contact of calamiteiten vanuit het verleden

Om een ander samen te brengen heb ik het volgende geadviseerd aan onze collega's uit de ambtelijke organisatie:

- Aangezien Ursemmerhof zelf al de handreiking doet om in gesprek te willen met de gemeente; pak deze aan. Wellicht hoeft dit geen brief meer te zijn maar kan via het bestuurssecretariaat een afspraak ingepland worden. Dit punt intern afstemmen met PHO en BGM: **Actie:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Bepaal wie aan tafel moet zitten bij dit gesprek (op zijn minst een wethouder, misschien zelfs wel inclusief burgemeester). **Actie: College?**
- Breng de collega's uit de werkgroep 'Versterking Informatiepositie recreatieparken' samen en bepaal samen wat we al aan informatie hebben en welke vragen we hebben aan Ursemmerhof (integrale benadering; van bestemmingsplan en bestuursvraagstukken tot toegankelijkheid van het recreatiepark, en alles wat daartussen zit). Haak in deze ook communicatie aan. **Actie: OOV**
[REDACTED] **als regievoerder**
- Koppel alle informatie terug aan intern betrokkenen (+staf) en in bijzonder degenen die het gesprek gaan voeren. **Actie: Werkgroep 'Versterking Informatiepositie recreatieparken'**

Volgens mij voor nu voldoende zo.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Teamleider Beleid**

T (0229) 58 [REDACTED] | M [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 10-10-2022 09:39

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: Monique Bonsen-Lemmers [redacted]

Rosalien van Dolder [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Hallo [redacted]

Het overleg voor de werkgroep informatiepositie recreatieparken staat al gepland voor 25 oktober, helaas was eerder niet mogelijk gezien de agenda's. Waarschijnlijk is het handig om eerder bij elkaar te komen, ik stel dan voor in klein comité bijvoorbeeld [redacted] [redacted] (gaat dit project leiden), [redacted] en ik? Ik zie dat er voor gekozen is om [redacted] bij het gesprek te laten zijn, is het niet handiger als [redacted] dat is, aangezien hij dit project gaat doen?

[redacted] | Adviseur openbare orde & veiligheid

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 15:22

Aan: [redacted]

[redacted]

CC: Monique Bonsen-Lemmers [redacted] Rosalien van Dolder

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Ursemmerhof

Ik voel even de behoefte om een en ander rond Ursemmerhof samen te brengen. Ik merk nl dat ik vanuit verschillende settings betrokken ben bij gesprekken en dat dit allemaal met elkaar in verband staat.

Dit zijn de punten waar het oa om gaat;

- In staf ruimtelijk domein is de afspraak gemaakt om een brief naar de eigenaar te sturen om in gesprek te gaan. Doel is om de afspraken aan te halen die tijdens de overdracht gemaakt zijn (openbaar recreatieterrein en behoud van Ursemmerplas als openbaar zwemwater)
- Mediaberichten Ursemmerhof: huuropzegging huidige chalethouders, herinrichting park met nieuwe chalets en de vermelding dat Ursemmerhof graag met gemeente in gesprek gaat
- Ons speerpunt om in te zetten op 'Versterking informatiepositie recreatieparken' en de werkgroep die daarbij betrokken is
- Informatie die ons al bekend is door contact of calamiteiten vanuit het verleden

Om een ander samen te brengen heb ik het volgende geadviseerd aan onze collega's uit de ambtelijke organisatie:

- Aangezien Ursemmerhof zelf al de handreiking doet om in gesprek te willen met de gemeente; pak deze aan. Wellicht hoeft dit geen brief meer te zijn maar kan via het bestuurssecretariaat een afspraak ingepland worden. Dit punt intern afstemmen met PHO en BGM: **Actie:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- Bepaal wie aan tafel moet zitten bij dit gesprek (op zijn minst een wethouder, misschien zelfs wel inclusief burgemeester). **Actie: College?**
- Breng de collega's uit de werkgroep 'Versterking Informatiepositie recreatieparken' samen en bepaal samen wat we al aan informatie hebben en welke vragen we hebben aan Ursemmerhof (integrale benadering; van bestemmingsplan en bestuursvraagstukken tot toegankelijkheid van het recreatiepark, en alles wat daartussen zit). Haak in deze ook communicatie aan. **Actie: OOV** [REDACTED] **als regievoerder**
- Koppel alle informatie terug aan intern betrokkenen (+staf) en in bijzonder degenen die het gesprek gaan voeren. **Actie: Werkgroep 'Versterking Informatiepositie recreatieparken'**

Volgens mij voor nu voldoende zo.

Met vriendelijke groet,

██████████ | **Teamleider Beleid**

T (0229) 58 ██████████ | M ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

Verzonden: 07-10-2022 13:58

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

[REDACTED]

Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

Onderwerp: RE: contactgegevens Ursemmerhof B.V.

Hoi [REDACTED]

Het telefoonnummer is het nummer van de camping. Ik herleid uit de brief een e-mailadres (info@ursemmerhof.nl).

Heb jij het uittreksel KvK ingezien c.q. gedownload? Daar moeten namelijk de namen van de statutaire functionarissen genoemd zijn.

Mogelijk zijn daar ook meer concrete contactgegevens te herleiden. Zo niet, zal ik proberen contact te zoeken via het info mailadres.

Moet er alleen een gesprek met deze eigenaar plaatsvinden of moet [REDACTED] ook worden uitgenodigd? Wellicht maandag even bespreken tijdens het stafoverleg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Team Bestuursondersteuning

[REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 7 oktober 2022 13:38

Aan: Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

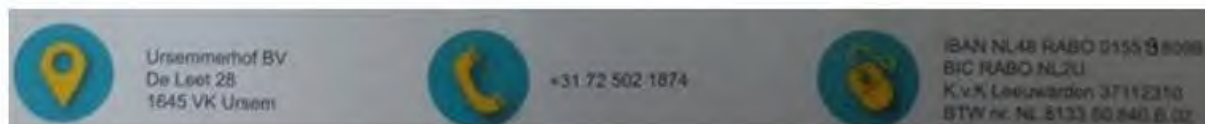
CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: contactgegevens Ursemmerhof B.V.

Hoi [REDACTED]

Volgens bijgaande brief treedt [REDACTED] T. [REDACTED] op namens de Ursemmerhof BV .

Onderstaand zijn contactgegevens.



Als je zoekt op KVK nr. 37112310, kom je op de volgende 3 handelsnamen:

- **Makkum Planontwikkeling**

Bestaande handelsnamen

Makkum Planontwikkeling

Statutaire naam

Ursemmerhof B.V.

- KVK 37112310
- Vestigingsnr. 000016580761
- Industrieweg 17
- [REDACTED]
- Wormerveer
- Nevenvestiging

37112310 0000 000016580761 Makkum Planontwikkeling Ursemmerhof B.V. Projectontwikkeling Besloten vennootschap met gewone structuur Projectontwikkelingsmaatschappij

[Bestel nu](#)

- **Ursemmerhof B.V.**

Hoofdvestiging

Bestaande handelsnamen

Ursemmerhof B.V.

Statutaire naam

Ursemmerhof B.V.

- KVK 37112310

- Vestigingsnr. 000029317517
- Suderseewei 19
- [REDACTED]
- Makkum

37112310 0001 000029317517 Ursemmerhof B.V. Projectontwikkeling Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen Besloten vennootschap met gewone structuur Project en ...

[Bestel nu](#)

- **Ursemmerhof B.V.**
 - KVK 37112310
 - Rechtspersoon

37112310 [REDACTED] Ursemmerhof B.V. Besloten vennootschap met gewone structuur

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Team Beleid

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 7 oktober 2022 08:34

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Ursemmerhof

Goedemorgen [REDACTED]

Wil jij misschien de contactgegevens van de eigenaar met het bestuurssecretariaat delen?

Er waren meerdere eigenaren toch? wie is volgens de K.V.K de eigenaar van het Ursemmerhof?

Ik had het niet scherp dat wij tijdens het staf hadden afgesproken om met hem in gesprek te gaan, maar volgens mij wilde de eigenaar dat ook toch [REDACTED]

Ik wil graag aanschrijven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | Team Beleid

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 19:47

Aan: Rosalien van Dolder [REDACTED]

van Menen [REDACTED]

[REDACTED] Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

CC: Monique Bonsen-Lemmers [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Onderwerp: Re: Ursemmerhof

Lekker doorgepakt zo, fijn!

[@Bestuurssecretariaat Koggenland](#): zie onderstaande mailwisseling. Graag een afspraak initiëren met betrokkenen. Iemand ([REDACTED]) graag contactgegevens aanleveren bij [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

██████████ | Teamleider Beleid

T (0229) 58 ██████████ | M ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

From: Rosalien van Dolder ██████████

Sent: Thursday, October 6, 2022 6:41:22 PM

To: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████

Cc: Monique Bonsen-Lemmers ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████

Subject: RE: Ursemmerhof

Heel veel dank ██████████

██████████ en ik gaan dus graag zsm op het gemeentehuis met de eigenaar om tafel gaan, ik stel voor met ambtelijke ondersteuning van ██████████ ██████████ en ██████████

De geplande brief kan dan vervangen worden door een verslag van het gesprek.

██████████ kun jij dit inplannen? ██████████ mail jij de info gegevens van de eigenaar naar ██████████

Met vriendelijke groet,

Rosalien van Dolder | Wethouder

██████████ | M ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 15:22

Aan: [redacted]

CC: Monique Bonsen-Lemmers [redacted] Rosalien van Dolder

Onderwerp: Ursemmerhof

[redacted]

Ik voel even de behoefte om een en ander rond Ursemmerhof samen te brengen. Ik merk nl dat ik vanuit verschillende settings betrokken ben bij gesprekken en dat dit allemaal met elkaar in verband staat.

Dit zijn de punten waar het oa om gaat;

- In staf ruimtelijk domein is de afspraak gemaakt om een brief naar de eigenaar te sturen om in gesprek te gaan. Doel is om de afspraken aan te halen die tijdens de overdracht gemaakt zijn (openbaar recreatieterrein en behoud van Ursemmerplas als openbaar zwemwater)
- Mediaberichten Ursemmerhof: huuropzegging huidige chalethouders, herinrichting park met nieuwe chalets en de vermelding dat Ursemmerhof graag met gemeente in gesprek gaat
- Ons speerpunt om in te zetten op 'Versterking informatiepositie recreatieparken' en de werkgroep die daarbij betrokken is
- Informatie die ons al bekend is door contact of calamiteiten vanuit het verleden

Om een ander samen te brengen heb ik het volgende geadviseerd aan onze collega's uit de ambtelijke organisatie:

- Aangezien Ursemmerhof zelf al de handreiking doet om in gesprek te willen met de gemeente; pak deze aan. Wellicht hoeft dit geen brief meer te zijn maar kan via het bestuurssecretariaat een afspraak ingepland worden. Dit punt intern afstemmen met PHO en BGM: **Actie:** [redacted]
- Bepaal wie aan tafel moet zitten bij dit gesprek (op zijn minst een wethouder, misschien zelfs wel inclusief burgemeester). **Actie: College?**
- Breng de collega's uit de werkgroep 'Versterking Informatiepositie recreatieparken' samen en bepaal samen wat we al aan informatie hebben en welke vragen we hebben aan Ursemmerhof (integrale benadering; van bestemmingsplan en bestuursvraagstukken tot toegankelijkheid van het recreatiepark, en alles wat daartussen zit). Haak in deze ook communicatie aan. **Actie: OOV** [redacted] **als regievoerder**

- Koppel alle informatie terug aan intern betrokkenen (+staf) en in bijzonder degenen die het gesprek gaan voeren. **Actie: Werkgroep 'Versterking Informatiepositie recreatieparken'**

Volgens mij voor nu voldoende zo.

Met vriendelijke groet,

██████████ | **Teamleider Beleid**

T (0229) 58 ██████████ | M ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 03-10-2022 12:33

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: vragen Ursemmerhof

Hoi!

[redacted] en [redacted] willen jullie dit verder vandaag oppakken en zoveel mogelijk informatie toevoegen?

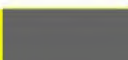
Dan ga ik er morgen verder aanwerken.

Succes!

Wat is de algemene reactie van Koggenland op datgene wat er nu speelt?

Dit is een kwestie m.b.t. een privaatrechtelijke overeenkomst waar wij niets mee kunnen.

Verder beweert de projectontwikkelaar dat alles 'binnen het bestaande bestemmingsplan' geregeld kan worden en bewoners zich geen zorgen hoeven te maken. Klopt dat wel?

→  wil jij dit toevoegen?

In het coalitieakkoord schrijft het college het op termijn 'onder voorwaarden mogelijk te willen maken' permanent op parken te mogen wonen. Hoe ver is het college hiermee en hoe verhoudt zich dit standpunt tot de plannen op de Ursemmerhof?

In het coalitie akkoord staat:

'Ook gaan we in 2022 onderzoeken hoe we onder strikte voorwaarden wonen in recreatiewoningen kunnen toestaan, om lokaal de druk op de woningmarkt te verlichten. We willen hierin starten met een raad brede discussie om zo te bepalen hoe we omgaan met recreatiewoningen/recreatieparken in de gemeente en dit mee te nemen in het onderzoek'.

Bewoners schakelen een advocaat in om zich te verweren tegen de plannen.

Onderneemt Koggenland zelf ook nog actie tegen datgene wat er te gebeuren staat op de Ursemmerhof?

Dit is een kwestie m.b.t. een privaatrechtelijke overeenkomst waar wij niets mee kunnen.

Gaat Koggenland de projectontwikkelaar in kwestie nog om opheldering vragen?

Dit is een kwestie m.b.t. een privaatrechtelijke overeenkomst waar wij niets mee kunnen.

Wordt dit onderwerp ook nog met de raad opgepakt? Ik kan me voorstellen dat er ook in de politiek wenkbrauwen worden gefronst bij het lezen van deze berichten!

Alvast bedankt voor de reactie,

Gr. 
Noordhollands Dagblad

0. Achtergrond tijdlijn

- ? Gemeente eigendom
- ? Recreatieschap
- ? Private eigenaar

1. Wettelijke eisen

A. Openbaar houden

Is geen wettelijke verplichting, maar een afspraak die in de koopovereenkomst is gemaakt.

B. Vergunningen x aantal huizen

Hier moeten we duidelijk een onderscheid maken tussen de Ursemmerplas/uitbreiding

C. Wat mag waar (neem aan dat dit geen openbare informatie is?)

Dit is openbare informatie. Staat in het bestemmingsplan.

2. De Ursemmerplan

De Ursemmerplas wordt al lange tijd met grote regelmaat geteisterd door blauwalg, zowel ten tijde van het Recreatieschap als nu met de nieuwe eigenaar. De Ursemmerplas is van een ondernemer uit Makkum. De gemeente heeft geen zeggenschap over de wijze van exploitatie, zolang dit binnen de vergunning zoals verleend valt.

Wat willen we? - collegeprogramma

3. Rol Gemeente, waar is de Gemeente van?

Vandaag staat er een bericht in het NHD over de Ursemmerhof. Over een conflict tussen huurders en de eigenaar van het Ursemmerhof. Mochten er vragen zijn, dan graag terugverwijzen naar de Ursemmerhof. Wij zijn hier geen partij in. Dit is iets tussen de huurders en de Ursemmerhof. Als mensen door blijven vragen, dan naar [REDACTED] doorverwijzen.

4. coalitieprogramma

Hierin staat:

,

We gaan verkennen hoe we dit kunnen invullen.

Van: [redacted]

Verzonden: 03-10-2022 09:56

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Recreatie park ursemmerhof

Slim [redacted] wie kan dat het beste zijn?

[Outlook voor Android](#) downloaden

From: [redacted]

Sent: Monday, October 3, 2022 9:52:44 AM

To: [redacted]

Subject: RE: Recreatie park ursemmerhof

Alvast een paar aandachtspunten. Moeten we ook voor de zekerheid via de receptie een aanspreekpunt aanstellen? Ik denk dat een gedeelte ook anders bij Maykel/Dianne/Rona terecht gaat komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Team Beleid Projectleider duurzaamheid & milieu**

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 3 oktober 2022 09:46

Aan: [redacted]

Onderwerp: Recreatie park ursemmerhof

Missen jullie vragen? Voor de opzet van de memo

0. Achtergrond tijdlijn

? Gemeente eigendom

? Recreatieschap

? Private eigenaar

1. Wettelijke eisen

A. Openbaar houden

Is geen wettelijke verplichting, maar een afspraak die in de koopovereenkomst is gemaakt.

B. Vergunningen x aantal huizen

Hier moeten we duidelijk een onderscheid maken tussen de Ursemmerplas/uitbreiding

C. Wat mag waar (neem aan dat dit geen openbare informatie is?)

Dit is openbare informatie. Staat in het bestemmingsplan.

2. Zwemwater?

Verleden

Toekomst

Wat willen we?

3. Rol Gemeente, waar is de Gemeente van?

huur discussie private overeenkomst

Van: [REDACTED]

Verzonden: 05-10-2022 18:12

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: advies van HHNK om Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Hoi [REDACTED]

Dank voor je mail.

Heb jij nu een idee hoe er zwemwater van gemaakt kan worden?

Toch de pomp maar dan een veel grotere klopt dat?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | Team Beleid

T [REDACTED] | M [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 4 oktober 2022 14:04

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: advies van HHNK om Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Hoi [REDACTED]

Bijgaand het advies van HHNK om Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Team Beleid

T ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████

Verzonden: woensdag 14 september 2022 13:49

Aan: ██████████ ██████████

CC: ██████████ ██████████ ██████████

Onderwerp: RE: stand van zaken rondom Ursemmerplas/ Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Goedemiddag ██████████ en ██████████

Dank voor je onderstaande uitgebreide toelichting en advies wat de beste oplossing is om de gewenste zwemwaterkwaliteit te behalen voor het Ursemmerplas, hoe we **massale vissterfte** voorkomen en hoe het strand en de ligweide schoon gehouden moet worden om ziektes te voorkomen.

Ik begrijp nu ook dat er vanuit HHNK het standpunt is ingenomen dat het niet verstandig is om een waterverbinding met de polder te maken.

Tevens zullen we met de beheerder en de (karper)vissers in contact moeten gaan (zie <https://www.karpervissen.nl/index.php/artikelen/leesvoer/32-nederlandse-karperstorys/114-vissen-op-de-ursemmerplas>) om hun belangen mee te nemen in dit proces.

We zullen zeker zorgvuldig omgaan met de te nemen stappen en ██████████ vragen om zijn expertise.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Team Beleid

T

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 13 september 2022 15:45

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: stand van zaken rondom Ursemmerplas/ Ursemmerplas weer als openbaar recreatiegebied met zwemwater aan te bieden.

Hoi [redacted]

Ik heb vaker gesproken met Ursemmerhof en ook voorstel gedaan hoe de zwemwaterkwaliteit kan worden verbeterd. Daar is geen gebruik van gemaakt. Inmiddels heb ik het stokje voor zwemwaterkwaliteitsmaatregelen over gedragen aan mijn collega [redacted] Vanuit de historie, om te reageren op hetgeen hieronder staat en om ook mijn collega weer op de hoogte te brengen hieronder een reactie:

Doorspoelen met blauwalgarmwater van onder de spronglaag

De maatregel die ik voor ogen had werkt zowel tegen blauwalg als de slechte bacteriële waterkwaliteit.

De Ursemmerplas is een diepe zandwinput die 's zomers temperatuur gestratificeerd is. De blauwalg bevinden zich in de bovenste waterlaag en de fecale bacteriën kunnen daar ook het langst overleven. Op een diepte van circa 6 m bevindt zich een scherpe overgang naar kouder water. In dit water is minder blauwalg aanwezig en het water is ook te koud voor fecale bacteriën om lang te overleven. Daarnaast moet het strand en de ligweide echt heel goed schoon gehouden worden van poep van watervogels en bijvoorbeeld niet in het zand eggen of frezen dan blijft het zand een bron voor fecale bacteriën.

Door een zwemgedeelte af te schermen en dit deel door te spoelen met het water van grote diepte kunnen de problemen worden beteugeld. We hebben hier ervaring mee bij Geestmerambacht en

Jagersplas. Dit zijn putten met een vergelijkbare opbouw en voldoende voorraad diep water.

Reactie op tekst hieronder

De maatregelen die hieronder staan **helpen niet tegen het voorkomen van blauwalg en kunnen zelfs averechts werken**. Bovendien is het voor vis levensgevaarlijk als je tijdens het zomerseizoen de temperatuurlagen gaat mengen. Enkele jaren geleden is dat gedaan door de beluchting op het vlot midden in de zomer aan te zetten. Het gevolg was **massale vissterfte**. De werking van het beluchtingsvlot is niet gebaseerd op het inbrengen van zuurstof maar het verstoren van het dagelijkse migratiepatroon van de blauwalgbacteriën en het doorbreken van de temperatuurstratificatie. **De pomp is te klein en werkt daardoor niet tegen blauwalg**. Wel vermengt de zuurstofarme diepe waterlaag met anaerobe toxische verbindingen zoals ammonium, ammoniak en waterstofsulfide met de biologisch actieve laag. Vis met name karper is uitermate gevoelig voor blootstelling aan ammonium en overzetten naar schoon water na blootstelling helpt niet, ze gaan als nog dood. De norm voor ammonium ligt op 0,302 mg/l. Wil het systeem werken en dat doet het bij een paar plassen van HH Rijnland dan moet het systeem veel groter opgezet worden, kost het zeer veel elektriciteit en moet het systeem in januari al draaien. Een verversingspomp met water kost veel minder energie.

Als het vlot nog drijft in de Ursemmerplas mag die er wat **mij betreft direct verwijderd en verschroot worden** zodat niemand zich meer vergist door m aan te zetten op het verkeerde moment.

Fecale bacteriën

De Ursemmerplas heeft met name een **slecht oordeel gekregen** vanwege fecale bacteriën. Uit e-DNA onderzoek bleek een substantiele humane belasting maar er is geen sprake van een riooloverstort. Lang heb ik gezocht naar een bron. Uiteindelijk heb ik na een locatiebezoek het sterke vermoeden dat (karper)vissers die op de zuidelijke oever bivakkeren hun fecaliën in het water deponeren en dat dit de bron is. Zwemmers kunnen ook een bron zijn, met name jonge kinderen zonder zwemluiers. Een andere bron zijn de ganzen.

Verbinding met de polder

Qua verbinding, voor de waterberging is het mooi als de Ursemmerplas meedoet. Qua **waterkwaliteit is het polderwater slechter van kwaliteit**. Het is **voedselrijker** dan het water in de Ursemmerplas. Dit komt voornamelijk door voedselrijke kwel en de actuele bemesting van de landbouw. Op de Ursemmerplas is de invloed van beiden iets lager toevoer van polderwater gaat de blauwalggroei **nog meer stimuleren**. Daarnaast is in de Ursemmerplas **karper uitgezet en het was een wens van de dat die niet zou verspreiden naar de polder**. Dit was een wens van de beheerder maar voor het poldersysteem willen wij liever niet meer karpers omdat die de bodem omwoelen en daarmee nog meer nutriënten vrijkomen.

Een verbinding met de rest van de polder gaat

Ten slotte

Betrek mijn collega [REDACTED] en **ga niet op eigen houtje experimenteren om de waterkwaliteit te verbeteren**. Wij hebben inmiddels aardig wat ervaring met wat werkt en niet werkt voor zwemwater. Hierdoor wordt ook voorkomen dat weer wordt belucht en **vissterfte optreedt**.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Afdeling Watersystemen

Bezoekadres:

Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard

Postadres

Postbus 250, [REDACTED] Heerhugowaard

T: 072-582 [REDACTED]

M: [REDACTED]

e: [REDACTED]

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

Van: [redacted]

Verzonden: 19-05-2022 12:51

Aan: Communicatie Koggenland [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: ursemmerplas

Goedemiddag,

Klopt, het is echter wel openbaar gebied.

Alleen de kwaliteit van het water is ontzettend slecht. Dit willen we wel graag verbeteren maar is tot op heden niet gelukt.

Misschien goed inderdaad om het voor nu van de website te halen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Communicatie Koggenland [redacted]

Verzonden: donderdag 19 mei 2022 12:50

Aan: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: ursemmerplas

[redacted] en [redacted]

[redacted] volgens mij hebben wij hier ook al eens contact over gehad.

Voor zover mij bekend is het al jaren geen officieel zwemwater meer, staat ook niet bij het Recreatieschap op de site. Het heet ook al een aantal jaar Ursemmerhof.

Ik denk dat wij het moeten verwijderen van onze site.

Met vriendelijke groet,

██████████ | **Team Staf**

T (0229) 58 ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: woensdag 18 mei 2022 15:26

Aan: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

CC: Communicatie Koggenland ██████████

Onderwerp: RE: ursemmerplas

Hoi ██████████

Weet jij hier meer van vanuit recreatie. Het betreft volgens mij privéterrein, maar hoe en wat verder met betrekking tot toegang heb ik geen idee van.

Met vriendelijke groet,

██████████ | **Team Openbare ruimte**

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: woensdag 18 mei 2022 14:49

Aan: [REDACTED]

CC: Communicatie Koggenland [REDACTED]

Onderwerp: ursemmerplas

Hallo collega's

Ursemmerplas is al 2 jaar permanent gesloten maar op onze site staat onderstaande info waardoor het lijkt of je er nog zwemmen kan.

Dit is doorgegeven door inwoner van onze gemeente

Kan dit misschien aangepast worden?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Team GCC-Burgerzaken**
[REDACTED]

Over de Ursemmerplas

Camping en dagrecreatieterrein de Ursemmerplas is ontstaan uit een vroegere zandwinput. Het terrein van ongeveer 30 hectare is een uitstekende plek voor een vakantie of voor een lekker dagje weg. U kunt hier heerlijk zwemmen, sporten en ontspannen en het is een ideale uitvalsbasis voor tripjes in de omgeving.

De camping bevindt zich nabij de plas in een groene omgeving en biedt plaats aan zo'n 363 stacaravans en beschikt over 55 seizoensplaatsen. Ook kampeerders kunnen hier terecht voor een verblijf van één of meerdere dagen. De camping is gesloten van 1 december tot 1 maart.

Kampeerders en recreanten kunnen niet alleen gebruik maken van de diverse voorzieningen op het terrein, maar ook genieten van de prachtige aangrenzende waterplas. De Ursemmerplas is omzoomd door rietkragen, het strand en de lig- en speelweiden hebben prachtige beschutte plekken. In het waterrijke gebied kunt u wandelen en vissen (mindervalide vissteiger is aanwezig). Wilt u lekker luieren in de zon, dan kan dat natuurlijk ook op het zandstrand of op

één van de ligweiden.

Op het terrein bevindt zich een receptie waar u, naast het in- en uitchecken, terecht kunt voor allerlei andere zaken. Verdere faciliteiten zijn een ruime, betaalde parkeergelegenheid, een klein dierenparkje, een wasserette, prima sanitaire voorzieningen, tennisbanen en een gecontroleerd ecoparkje voor de verwerking van het afval van vaste gasten en recreanten. Gedurende het seizoen is er een begeleid activiteiten/recreatieprogramma. Het centrum van Ursem ligt op slechts twee kilometer afstand van de Ursemmerplas. Hier vindt u onder andere een supermarkt en een bakker. In De Goorn, op drie kilometer afstand van de Ursemmerplas, kunt u voor diverse boodschappen terecht bij het winkelcentrum.

Voor informatie over de kwaliteit van het zwemwater in de recreatiegebieden van het RSW kunt u contact opnemen met de Provinciale zwemwatertelefoon (088) 10 21 300 (bereikbaar van 1 mei tot 1 oktober, gratis) of raadpleeg de website: www.noord-holland.nl.

Van: [redacted]

Verzonden: 05-04-2022 10:56

Aan: [redacted]

Ghada Gad [redacted]

Onderwerp: FW: Agenda en stukken vergadering dagelijks bestuur van het Recreatieschap van 8 april 2022

Goedemorgen,

Hierbij alvast ter informatie de stukken van het DB van het Recreatieschap.

De officiële stukken komen over circa twee weken.

Ik stuur ze naar jullie allen, omdat ik even niet weet wie vanuit fina straks de stukken gaat beoordelen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted] | M [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 4 april 2022 17:28

Aan: [redacted]

bestuurssecretariaat [redacted] Rosalien van Dolder

[redacted] Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>; Brak,

CC: info recreatieschapwestfriesland [redacted]

Onderwerp: Agenda en stukken vergadering dagelijks bestuur van het Recreatieschap van 8 april 2022

Geachte leden van het dagelijks bestuur,

Hierbij ontvangt u de agenda en stukken voor de vergadering van vrijdag 8 april. We vergaderen om 12.00 uur.

De bijlagen bij agendapunt 4 zullen nog vervangen worden voor de definitieve stukken. De accountant kan deze stukken echter pas definitief maken zodra bijlage 4d; De bevestiging bij de jaarrekening is getekend. Dit stuk zal daarom vooruitlopend op de vergadering al worden getekend door de voorzitter en ondergetekende.

Wij verwachten woensdagmiddag ook de nieuwsbrieven bij agendapunt 7 na te zenden.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Directeur

[Redacted]



Bezoekadres

[Redacted] De Middend 2

[Redacted] Bovenkarspel

Postbus 20

[Redacted] Bovenkarspel

(0228) 565 750



Verslag van de vergadering d.d. 9 maart 2022

Dagelijks Bestuur van het Recreatieschap Westfriesland

Locatie: [redacted]

Aanwezig bestuur:

Voorzitter, [redacted] Wethouder gemeente [redacted]
 Lid DB, Rosalien van Dolder, Wethouder gemeente Koggenland
 Lid DB, [redacted] Wethouder gemeente Hoorn, tevens plv. voorzitter.

Aanwezig ambtelijke ondersteuning:

[redacted] Hoofd Groen- en Recreatiebeheer Recreatieschap Westfriesland
 [redacted] Financieel consultant SED-organisatie/ Recreatieschap Westfriesland
 [redacted] Adviseur Strategie en Innovatie SED/notulist

Afwezig met kennisgeving

[redacted] Directeur/secretaris Recreatieschap Westfriesland

	Agendapunt	besluit	bijlage	verslaglegging
1	Opening en vaststellen agenda			[redacted] is afwezig, eventuele vragen aan hem worden later schriftelijk beantwoord.
2	Verslag van de vergadering van 1 februari 2022	Vastgesteld	2	
3	Mededelingen en ingekomen stukken:	Het dagelijks bestuur neemt kennis van de informatie		Stormschade wordt opgeruimd, erg jammer van bomen van veertig tot soms vijftig jaar oud. Er is gelukkig op onze terreinen geen letsel geconstateerd. Het dagelijks bestuur dankt het personeel voor alle inzet rondom de stormen. Ze hebben hard gewerkt, en niet alleen binnen de reguliere werktijden. Vandaag is een mooi stukje in het NHD over vaarroutes van het Recreatieschap verschenen. De kabouterpaden zijn geopend in Enkhuizen en De Hulk (en Abbekerk). Die in de Hulk in op het terrein van het Recreatieschap. Onderhoud is wel een uitdaging.

4	Stand van zaken acties Kerntakendiscussie	Vastgesteld	4a, 4b, 4c	Jammer dat het Groenfonds ingewikkeld te organiseren is. Dat lijkt onmogelijk te organiseren. Een alternatief lijkt wel noodzakelijk als we voor de groeiende bevolking voldoende recreatieve voorzieningen willen realiseren. Gemeenten worden opgeroepen hier aandacht aan te besteden.
5	Voorjaarsrapportage 2022	Vastgesteld	5a, 5b, 5c	Het algeheel financieel totaal komt in de Voorjaarsnota nu op 0 uit (in plaats van 16K positief), er blijft voor de rest van 2022 25K beschikbaar voor onverwachte kosten.
6	Begroting 2023 en zienswijzen Kadernota 2023	Vastgesteld	6a, 6b, 6c	De 16K positief resultaat in relatie tot (oude) Voorjaarsnota is opgenomen. Die kan pas aangepast worden als de begroting formeel vastgesteld is door het algemeen bestuur. Met de 0-lijn van de Voorjaarsnota is al wel rekening gehouden met onverwachte kostenverhogingen. Dat was mogelijk omdat enkele rentepercentages zijn verlaagd, dat is een behoorlijke plus waarmee het totaal toch weer passend te maken is. Diverse kosten stijgen echter nog steeds snel. Het kan zijn dat het dagelijks bestuur hiervoor extra aandacht moet vragen.
7	Boardletter en aanbiedingsbrief	Het dagelijks bestuur neemt kennis van de boardletter (en aanbiedingsbrief).	7a, 7b	Er is een stijgende lijn in de verbeteringen in de interne organisatie. De organisatie werkt er hard aan.
8	Rondvraag			Rosalien: Koggenland overweegt de Ursemmerplas terug te kopen en wil geïnformeerd worden over voor- en nadelen. Het Recreatieschap zal wethouder Van Dolder informeren.
9	Sluiting			


 Voorzitter


 Secretaris

Van: [redacted]

Verzonden: 20-10-2021 15:32

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Recreatiewoningen Ursemmerhof & Schermerbuiten

Oh top [redacted] geheugensteun

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Beleidsmedewerker W&O

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 20 oktober 2021 13:28

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Recreatiewoningen Ursemmerhof & Schermerbuiten

Hoi [redacted]

Bedankt voor het delen.

Vergeet je de afstemming in het RAC niet?

En ook de economische belang + onderbouwing?

Zie de recreatieve visie. https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Toerisme_recreatie/Vitale_verblijfsrecreatie/Beleidsdocumenten/Regionale_Visie_verblijfsrecreatie_Noord_Holland_Noord.pdf.

Daar staan de onderbouwingseisen in die ook tijdens het RAC besproken/afgestemd/goedgekeurd dienen te worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

██████████ | Medewerker Programma's

T ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: maandag 18 oktober 2021 11:45

Aan: ██████████ ██████████

Onderwerp: FW: Recreatiewoningen Ursemmerhof & Schermerbuiten

Bij deze ██████████

Met vriendelijke groet,

██████████ | Beleidsmedewerker W&O

T ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: vrijdag 15 oktober 2021 13:20

Aan: ██████████ ██████████

CC: ██████████

Onderwerp: FW: Recreatiewoningen Ursemmerhof & Schermerbuiten

Beste ██████████

Mijn opdrachtgever is niet van zins om de bestaande woningen (8) te slopen.

Is het mogelijk ons duidelijkheid te geven over de planvorming van Ursemmerhof (zijnde 150 kavels)?

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
T. + 31 [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 15 oktober 2021 10:22

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Recreatiewoningen Ursemmerhof & Schermerbuiten

Beste [REDACTED]

Dank voor uw aanvulling.

U geeft in onderstaande email aan dat uw opdrachtgever voornemens is te starten met de bouw van de 487 recreatiewoningen.

Er staan echter al een x aantal bestaande recreatiewoningen.

Heeft uw opdrachtgever het voornemen eerst een aantal bestaande recreatiewoningen te slopen?

We zien daarom graag een totaalbeeld van uw plan.

Bijlage 6 Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein

Terrein voor verblijfsrecreatie	Maximum aantal recreatieverblijven, waaronder staanplaatsen recreatieverblijven en onderkomens
Camping 't Venhop, De Hulk 6a te Berkhout/Residence Markermeer, Venneweg 1 te Berkhout	225/24
Park Westerkogge, Lijsbeth Tijsweg 9 te Berkhout	227
Ursemmerplas	412
Camping Holiday	379
Ursemmerhof	150

Met vriendelijke groet,

█ | **Beleidsmedewerker W&O**

T █

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: █ █

Verzonden: vrijdag 15 oktober 2021 09:45

Aan: █ █

CC: █ █

Onderwerp: FW: Ursemmerhof & Schermerbuiten

Beste █

De door u aan mij gestelde vraag van 14 september jl. heb ik voorgelegd aan onze wederpartij.

Deze verwees mij deze week naar bijgaande akte van levering de dato 2 november 2016 (specifiek artikel 7).

Op basis van deze akte zou de 487 kavels gerechtvaardigd zijn (412 plus 75).

Passage akte van levering - artikel 7.

"bijzondere bepalingen" -----

Artikel 7 -----

*Ten deze wordt verwezen naar vorenvermelde koopovereenkomst, waarin onder ---
artikel 19 onder meer het navolgende woordelijk is opgenomen: -----*

- 4. Op het aangekochte terrein, ca. 1,87 ha, zal het Recreatieschap Westfriesland de 75 bouwkavels voor stacaravans verpachten. De pachters zullen zelf een --
stacaravan (laten) plaatsen. De te plaatsen nieuwe stacaravans dienen te -----
voldoen aan de eisen (afmeting, vorm, kleurstelling en materiaal gebruik) zoals
die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke onderbouwing -
zoals die door de gemeente Koggenland zijn goedgekeurd en vastgesteld. ----
Verkoper zal een voorstel maken en met een drietal voorbeelden van -----
stacaravans komen die passen binnen de eisen (afmeting, vorm, kleurstelling -
en materiaal gebruik) en betaalbaar zijn zodat de uitstraling van het totale -----
nieuw te ontwikkelen recreatiepark uniform wordt uitgevoerd. Koper verplicht --
zich in de contracten met de pachters c.q. huurders of gebruikers van de -----
bouwkavels voor stacaravans op te nemen dat de stacaravan voldoet aan -----
vorenstaande vereisten. -----*
- 5. Koper verplicht zich in de contracten met de pachter c.q. huurders of -----
gebruikers van de bouwkavels voor recreatieobjecten zijnde stacaravans op te
nemen de stacaravan niet anders te (doen) gebruiken dan als recreatieobject -
conform de bestemming volgens het bestemmingsplan c.q. de door de -----
gemeente Koggenland gehanteerde richtlijnen en/of voorschriften hetgeen ----
onder meer betekent dat permanente bewoning niet is toegestaan. Het -----*

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

T. + 31

Van:

Verzonden: dinsdag 14 september 2021 10:51

Aan:

Onderwerp: RE: Ursemmerhof & Schermerbuiten

Beste [REDACTED]

In uw onderstaande email geeft u aan dat uw opdrachtgever voornemens te starten met de bouw van de 487 recreatie eenheden met een maximale oppervlakte van 72 m2.

Kunt u aangeven waarop deze 487 recreatie eenheden zijn gebaseerd en hoe dit aantal zich verhoudt tot onderstaande aantallen?

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01/r_NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01.html#_6_Aantalrecreatieverblijvenenkampeermiddelenperterrein

Bijlage 6 Aantal recreatieverblijven en kampeermiddelen per terrein

Terrein voor verblijfsrecreatie	Maximum aantal recreatieverblijven, waaronder staanplaatsen recreatieverblijven en onderkomens
Camping 't Venhop, De Hulk 6a te Berkhout/Residence Markermeer, Venneweg 1 te Berkhout	225/24
Park Westerkogge, Lijsbeth Tijsweg 9 te Berkhout	227
Ursemmerplas	412
Camping Holiday	379
Ursemmerhof	150

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Beleidsmedewerker W&O

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 14 september 2021 08:55

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Ursemmerhof & Schermerbuiten

Beste [redacted]

Wat betreft de locatie "Ursem De leet 28 [redacted] zijnde de camping Ursemmerhof, de Ursemmerplas en Schermerbuiten" is mijn opdrachtgever voornemens te starten met de bouw van de 487 recreatie eenheden met een maximale oppervlakte van 72 m2

Is het mogelijk om op basis van het bestemmingsplan te starten met een deel van de bouw van de toegestane 487 eenheden?

Indien dit niet toegestaan is wilt u dan aangeven aan welke eisen en vergunningen moet worden voldaan

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

T. +31 [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 28 mei 2021 15:36

Aan: [redacted]

Onderwerp: Ursemmerhof & Schermerbuiten

Beste [REDACTED]

Bij deze een bevestiging ontvangst van uw onderstaande email n.a.v. het plaatsgevonden gesprek tussen u en wethouder Rosalien Van Dolder afgelopen donderdag. Wij zetten dit uit en nemen vervolgens contact met u op over het vervolg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Beleidsmedewerker W&O

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 27 mei 2021 15:10

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Ursemmerhof & Schermerbuiten

Beste [REDACTED]

Zoals afgesproken in onze bespreking doe ik u bijgaand de tekening van de locatie "Schermerbuiten" toekomen.

De intentie zal zijn om hier een woningen ten behoeve van flexwerkers te (doen) laten realiseren.

Feitelijk vormt het rapport Roemer de leidraad van onze denkwijze waarbij het begrip "magic mix" centraal staat.

Globale opzet van het complex.

Ursem De leet 28

Bestaat uit drie onderdelen;

- Camping Ursemmerhof.
- De Ursemmerplas.
- SchermerBuiten.

SchermerBuiten kan afgeschermd worden van het geheel. Geschikt voor flex-woningen. Periode van verhuur maximaal 10 maanden (per jaar) aaneengesloten.

Kadastrale gemeente Wester Koggenland	Sectie Q	69	70.000	m2
		152	23.500	m2
		154	137.100	m2
		441	9.365	m2
		449	2.115	m2
		450	61.885	m2
		558	10.488	m2
Totaal 31.44.53 hectare			314.453	m2

Bestemming

Recreatieve bestemming.

Woningen

- Duurzaam.
- Niveau ruim boven SNF-norm.
- Oppervlakte tot circa 72 m2.
- Indeling in overleg.
- Een aantal modelwoningen zijn reeds geplaatst en kunnen bezichtigd worden.

Kavels

487. Na amoveren camping.

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

T. + 31 [Redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: 01-06-2021 09:21

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof in NHD n.a.v. publicatie spelregels recreatieparken

Hoi [redacted]

Dank voor het bericht. Er wordt wel over het Ursemmerhof gesproken, bijzonder.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Programma's

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 31 mei 2021 17:49

Aan: [redacted]

Onderwerp: Ursemmerhof in NHD n.a.v. publicatie spelregels recreatieparken

Tkn, Chaletpark Hensbroek blijft buiten schot!!

Wonen op verloederde vakantieparken nog groot geheim: 'Voor De Perelaar in Opmeer is dit nog niet aan de orde'



Recreatiepark West-Friesland in Opmeer, dat beter bekend staat als De Perelaar, kreeg in het verleden de politie op bezoek.

© [REDACTED]

[REDACTED]

Vandaag om 12:45

OPMEER

Op circa dertig vakantieparken in Noord-Holland Noord die dreigen te verloederen, mag van de provincie onder voorwaarden tijdelijk of zelfs permanent worden gewoond. Welke parken dit zijn is onderzocht, maar wordt niet bekend gemaakt. Betrokken gemeenten en de provincie houden hierover de kaken stijf op elkaar.

Vakantieparken die verloederen is geen nieuw fenomeen. Het speelt al jarenlang. Ook in West-Friesland waar gemeenten ook lang niet altijd optreden tegen tijdelijke en permanente bewoning. Zo werd vakantiepark De Witte Hoeve in Schellinkhout na jaren gedogen door de gemeente Venhuizen uiteindelijk een gewone woonwijk. De Raad van State veegde eerder ook het verbod op permanente bewoning op recreatiepark De Vlietlanden in Onderdijk van tafel.

Circa dertig vakantieparken, waarvan een aantal in West-Friesland, hebben volgens een onderzoek onder 200 vakantieparken en campings nu geen toekomst meer als recreatiepark. Volgens de provincie gaat het om parken waar het risico bestaat op verloedering en ondermijnende activiteiten. Op deze parken is vaak al langer sprake van illegale bewoning, al dan niet door arbeidsmigranten.

De Perelaar

Als gemeenten goed kunnen uitleggen wat tijdelijke of permanente bewoning hier oplost, wil de provincie dit op vakantieparken toestaan. Op verzoek van de gemeenten weigert de provincie te zeggen om welke vakantieparken het gaat. Gaat het bijvoorbeeld om Recreatiepark West-Friesland in Opmeer, dat beter bekend staat als De Perelaar? Het bestuur van dit park stelde eind 2019 nog dat dit park wordt overwoekerd door veel arbeidsmigranten die veel overlast en problemen veroorzaken. Gesproken werd over geluidsoverlast, geweld, prostitutie en witwaspraktijken.

„Voor vakantiepark De Perelaar is dit nog niet aan de orde. Dit park is niet geschikt voor permanente bewoning”, zegt woordvoerder [REDACTED] van de gemeente Opmeer. „We hebben in Opmeer al een paar inbreilocaties voor woningbouw. Dit heeft voor ons geen meerwaarde.”

Nog geen standpunt

Koggenland dan. In deze gemeente ligt bungalowpark Ursemmerhof in Ursem waar steeds meer stacaravans verwijderd worden en dus steeds meer lege kavels zijn. Wordt dit dan een woonwijk? Koggenland doet er schimmig over. „We zijn ermee bekend dat de provincie spelregels ontwikkelt voor het eventueel transformeren van recreatieparken naar een andere functie. Die andere functie zou wellicht ook wonen kunnen zijn. Ons college heeft hierover nog geen standpunt ingenomen”, laat [REDACTED] namens wethouder Rosalien van Dolder weten.

(Tekst gaat door onder de foto)



Bungalowpark Ursemmerhof in Ursem, waar steeds meer stacaravans verwijderd worden en dus steeds meer lege kavels zijn.

© [REDACTED]

„Wel is, in de door de gemeenteraad vastgestelde kadervisie, de intentie uitgesproken om de mogelijkheid van revitalisatie en/of de transformatie van recreatieparken te onderzoeken. [REDACTED], vertelt [REDACTED]. „Het aangepaste beleid van de provincie biedt straks wellicht de gelegenheid om dit onderzoek op te pakken. Onderdeel van het onderzoek is om te verkennen hoe toekomstbestendig de recreatieparken in Koggenland zijn. [REDACTED]

In Medemblik ligt onder meer vakantiepark Het Grootslag in Andijk, waar in 2013 maar liefst veertig inbraken plaatsvonden. Wat het college van Medemblik vindt van het provinciebesluit om wonen toe te staan op verloederende parken, kan zij tot nu toe nog niet vertellen. En ook op de vraag welke vakantieparken in deze gemeente straks bewoond mogen worden, houdt het college het antwoord nog voor zich.

Juli 2020

Bewoners Ursemmerhof niet gerust op bouw huisjes. 'We laten ons niet naar de slachtbank leiden'



Caravanbewoners vrezen dat ze moeten wijken voor de huisjes.

© Foto Mediahuis



URSEM

Caravanbewoners op recreatiepark Ursemmerhof zijn niet gerust op de bouwplannen voor recreatiehuisjes. „Dit is een grote plof-BV van schimmige zaakjes, zegt een delegatie namens bewoners.

Zij praten louter op anonieme basis. „Want er heerst een cultuur van intimidatie en dreigementen. Onlangs liet iemand een drone in de lucht en moest daar direct mee stoppen en het beeldmateriaal inleveren. Anders kon hij z'n biezen pakken.

Deze (ex)bewoners trekken aan de bel naar aanleiding van recente publicaties in deze krant over het project Schermerbuiten. Dat voorziet in de bouw van ruim vierhonderd recreatiewoningen aan de Ursemmerplas. De huisjes (niet voor permanente bewoning) variëren in prijs van anderhalf tot drie ton en zijn te koop of te huur. Er hebben zich reeds honderd gegadigden gemeld.

Dekmantel

Bewoners hebben niets tegen 'dit prachtige promotieverhaal', dat afstak. „Maar we denken dat dit een dekmantel is voor heel andere praktijken. Ze plempen alles vol huisjes en komen langzaam onze kant uit. Dan kunnen ze ons ook van de camping trappen. Geloof maar niet dat wij ons zo makkelijk naar de slachtbank laten leiden. We hebben op internet uitgezocht wat de eigenaar en zijn assistent allemaal aan BV's hebben. Dat liegt er niet om.

die het gebied overnam van Recreatieschap Westfriesland is volgens hen niet gediend van kritiek. „We hebben hem eens ontmoet. Hij weigert met 'voetvolk' te praten. Hij vindt ons maar een stelletje asocialen. Dat heeft hij zo letterlijk tegen ons gezegd.

Incidenten

Op de camping spelen zich volgens deze mannen 'talrijke incidenten af'. „Onlangs moest er een ambulance komen voor een meisje met het downsyndroom. Die kon het terrein niet op. Toen hebben ze ter plekke de paaltjes kapotgetrokken.

Wat verder steekt, is het gebrek aan informatie. „Ons wordt niets verteld. We moeten het maar van facebook halen en daar moeten we het mee doen. ☹️☹️ Voorts wijzen ze erop dat de projectontwikkelaar van huisjesbouwer Moduluxe zelf 'al twee jaar illegaal op het park woont'. „Misschien is het beter dat de gemeente daar eens tegen optreedt. ☹️☹️ Over de gemeente gesproken. Ze doen een klemmend beroep op wethouder Caroline van de Pol van de gemeente Koggenland de situatie 'scherp in de gaten te houden'.

Wethouder Van de Pol op haar beurt meldt via de app niet te kunnen reageren vanwege vakantie.

Jammer

Projectbaas ██████ daarentegen is stupéfait als hij kennis neemt van de aantijgingen. ██████ „Je hebt altijd mensen die denken dat ze er meer van weten dan jijzelf. Die gunnen andere mensen het licht in de ogen niet en dat vind ik jammer. ☹️☹️ Volgens ██████ staat de camping Ursemmerhof 'volledig los' van het project Schermerbuiten. „Die hebben totaal niets met elkaar te maken. Ik begrijp dan ook absoluut niet waar deze mensen hun informatie vandaan halen en waarop die is gebaseerd. Wij proberen gewoon iets heel moois tot stand te brengen en dat betekent een positieve impuls voor dit recreatiepark. ☹️☹️

Dat er bepaalde delen tijdelijk zijn afgesloten, vindt ██████ logisch. „Het is bouwterrein en de laatste tijd hadden we veel last van jongeren die daar rondhingen. Dat is verkeerd, voor ieders veiligheid hebben we dat gedeelte afgesloten. Verder schuilen daar geen kwade bedoelingen achter. ☹️☹️

Met vriendelijke groet,

██████ | Beleidsmedewerker W&O

T ██████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 27 mei 2021 15:06

Aan: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: vragen [REDACTED] n.a.v. gepubliceerde Regionale spelregels transformatie vakantieparken
NHN

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Kunnen jullie dit beantwoorden n.a.v. het op het NHD verschenen onderwerp:

https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/DMF20210527_16410431?

Zie trouwens ook <https://www.dirkzwager.nl/kennis/artikelen/veel-vragen-over-verruiming-permanente-bewoning-van-recreatiewoningen/>

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Beleidsmedewerker W&O**

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Rosalien van Dolder [REDACTED]

Verzonden: donderdag 27 mei 2021 14:47

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: FW: vraag [REDACTED]

Zie onderstaande vragen van het NHD. Toeval bestaat niet....!

We kunnen vast wel iets zeggen over handhavingskosten/kansen/krapte op woningmarkt? Kunnen we concreet Hensbroek noemen?

Met vriendelijke groet,

Rosalien van Dolder | Wethouder

T (0229) [redacted] | M [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Communicatie Koggenland [redacted]

Verzonden: donderdag 27 mei 2021 14:32

Aan: Rosalien van Dolder [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: FW: vraag [redacted]

Hoi [redacted]

Zie onderstaande persvraag. De journalist gaf zojuist telefonisch aan uiterlijk 16:30u een antwoord te willen hebben.

Heb daarop wel alvast geantwoord dat ik het zou uitzetten maar niet weet hoe de agenda van de wethouder er precies uit ziet, dus dat ik dat niet kan toezeggen.

Anyway, als het lukt, kunnen we vanmiddag alvast een reactie geven, of niet?

[redacted] zag wel al een artikel op het NHD verschijnen over dit onderwerp:
https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/DMF20210527_16410431

Hoor graag van je, alvast dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Communicatieadviseur

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goom
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 27 mei 2021 14:28

Aan: Communicatie Koggenland [REDACTED]

Onderwerp: vraag [REDACTED]

Via deze weg stel ik de volgende persvragen:

Provincie Noord-Holland maakt het mogelijk dat gemeenten tijdelijke of zelfs permanente bewoning toestaan op vakantieparken die geen perspectief hebben als recreatiepark. Dit geldt voor dertig van deze parken in Noord-Holland, waaronder aantal in West-Friesland.

1. Wat vindt het college van b en w van Koggenland hiervan?
2. Welke vakantieparken zonder toekomst in Koggenland komen hiervoor wat het college betreft in aanmerking?

Ik hoor het graag deze middag nog. Bij voorbaat dank!

Gr [REDACTED]

Noordhollands Dagblad

[REDACTED]

[REDACTED]

The information contained in this e-mail, including possible attachments, is confidential and is solely for the use of the intended recipient(s). Should you have received this e-mail unintentionally you are then requested to inform the sender and to destroy the message. It is prohibited to use or disclose the information this message contains in whatsoever way.

Van: [REDACTED]

Verzonden: 26-02-2021 20:33

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: stand van zaken informatieverzoek Sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas/ in PO besproken

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor het toesturen, dat ziet er goed uit!

Fijn weekend alvast toegewenst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | Medewerker Programma's

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 26 februari 2021 12:31

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED] Ooijevaar [REDACTED]

Onderwerp: RE: stand van zaken informatieverzoek Sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas/ in PO besproken

Ha [REDACTED]

Gaat goed hoor, oh ja, ik had jou, [REDACTED] en [REDACTED] ook even moeten informeren.

[REDACTED] stond er ook overduidelijk in en bijgaande email is intussen uitgegaan zonder dat we dit in een gesprek gaan toelichten (low profile houden)

Zal mijn benieuwen, wat ze gaan doen.

Met vriendelijke groet,

█ | **Beleidsmedewerker W&O**

T █

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: █ █

Verzonden: vrijdag 26 februari 2021 11:08

Aan: █ █

Onderwerp: stand van zaken ursemmerhof

Hoi █

Hoe gaat het? Waar ik ook nog benieuwd naar ben -> Was de mail van het Ursemmerhof nog tijdens het PO besproken?

Hoe stond █ erin?

Met vriendelijke groet,

█ | **Medewerker Programma's**

T █

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: 11-10-2022 11:32

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: FW: informatieverzoek Sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Team Beleid**

T [redacted] | M [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 24 februari 2021 15:43

Aan: [redacted]

Onderwerp: informatieverzoek Sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas

Geachte [redacted]

Uw informatieverzoek is maandag in het Portefeuillehouders overleg voorgelegd.

Uw aangedragen motivering is dat de behoefte naar sociale (huur) woningen [redacted] is en dat de ligging van dit terrein wat hen betreft interessant is om te benutten voor sociale woningbouw.

In uw informatieverzoek geeft u tevens het uitgangspunt mee om eerder geplande verdere uitbreiding van SchermerBuiten ten behoeve van de recreatieve sector niet doorgezet wordt maar volledig te gebruiken voor een sociale invulling.

Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan heeft de Ursemmerhof de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie en is zijn bestemd voor recreatieverblijven. Wonen t.b.v. (sociale) woningbouw is strijdig met het bestemmingsplan.

Beleid sociale woningbouw

De locatie Ursemmerplas voldoet niet aan het gemeentelijk beleid voor sociale woningbouw om de volgende redenen:

- Het is wenselijk dat sociale woningbouw voor deze doelgroep nabij centrumvoorzieningen plaatsvindt, mede i.v.m. de mobiliteitsaspecten (openbaar vervoer) en sociale cohesie;
- De locatie Ursemmerplas voldoet niet aan deze criteria, de locatie Ursemmerplas is in het landelijk gebied op grotere afstand van de centrumvoorzieningen gelegen;
- Er gelden ruimtelijke inrichtingsvereisten om een dergelijke locatie te laten voldoen aan een woongebied t.b.v. (sociale) woningbouw, dit terrein is qua aanwezige voorzieningen alleen ingericht om te recreëren;
- Door het woningbedrijf wordt al voorzien in realisatie van voldoende sociale huurwoningen in de grotere kernen (zie Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland).

Provinciaal beleid

Onder regie van de provincie heeft er een vitaliteitsonderzoek plaatsgevonden. Uit de eerste resultaten blijkt dat de provincie een functiewijziging van een recreatiepark, zoals het Ursemmerhof naar (sociale) woningbouw niet toe zal staan.

Op basis van bovenstaande beleidsafwegingen delen wij u mede dat uw we niet instemmen met uw informatieverzoek (mede telefonisch aan u toegelicht).

Hopende u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

█ | **Beleidsmedewerker W&O**

T █

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)



Van: [redacted] Groot [redacted]

Verzonden: 16-02-2021 17:06

Aan: [redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]

Onderwerp: bespreken ursemmerhof

Beste [redacted]

Hierbij alvast onze 'gespreksplaat' voor onze vergadering van morgen.

Ter informatie ook de scan vanaf de weg, een samenvatting van de Kadervisie en het collegebesluit van december jl.

Mvg, [redacted]

Ursemmerhof

Hoe behandelen we de aanvraag?

- we behandelen de brief als een principeverzoek?
- Is dit al mogelijk op de verkregen informatie?
- We handteren hiervoor een tarief van xxx??

(Transformatie) mogelijkheden

- Een vergunning is circa 12 jaar teruggegeven voor de realisatie van de 350 recreatieparken? Met de intentie om....
- Vanuit recreatief oogpunt top locatie, en kansen voor recreatief gebruik.
- Review uit 2012 dat ze vrij duur waren;
<https://www.camping.info/nl/kampeerplek/camping-ursemmerhof/beoordeling/en/3b22f13f-64c4-487a-bd23-938b297880bb>
- google review 3,9 op een schaal van 1 tot 5.
- https://www.google.com/search?q=zover+ursemmerhof&rlz=1C1GCEA_enNL941&oq=zover+ursemmerhof&aqs=chrome..69i57.2264j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8&safe=active&ssui=on
- We willen alle parken bekijken
- Voorwaarden?

Waar moeten we op letten?

- Party crimineel- zaken
- Mits & mare -> bespreken met Marco
- Plas saneren?

Verder proces

- R.o. voorspreken?
- Dan agenderen we het tijdens het PO?

Wat wordt de insteek van het gesprek;

- Mogelijkheid om het e.e.a. tijdelijk te realiseren?
- Eigenlijk zonde toch? eerst nieuwe huisjes bouwen dan tijdelijk inzetten?
- Optie deur op tijdelijke kier; huisvestiging buitenlandse werknemers
- Tiny houses -> hans complex r.o. & wonen& recreatief

Bijlage;

1 Besluit college december 2020

2 samenvatting kadervisie; recreatieparken



Bijlage 2 Kadervisie;

Een grote meerderheid van inwoners ondersteunt het scenario om de mogelijkheden voor wonen op recreatieparken te onderzoeken, of vindt dat het gewoon moet kunnen. Opvallend is toch dat er ook bijna een derde hierop tegen is.

Uit de gesprekken met de ondernemers is gebleken dat enkele ondernemers in willen zetten op behoud van het verblijfsrecreatieve karakter. Voor die terreinen zal de samenwerking met de gemeente vooral gericht zijn op vitalisering van het verblijfsrecreatieve karakter van de parken. Interessant daarbij is dat inwoners hebben aangegeven dat zij heel graag het dagrecreatieve karakter van de parken, het gebruik van een zwembad of een waterplas, weer willen versterken. Daarmee krijgen de parken niet alleen betekenis voor de gasten, maar ook voor de plaatselijke bevolking.

In de participatie is aan de inwoners van Koggenland de vraag voorgelegd hoe zij over de transformatie van de terreinen denken. Een minderheid vindt dat permanent wonen gewoon moet kunnen. De meerderheid vindt dat transitie naar permanent wonen onderzocht moet worden (toestaan onder voorwaarden). Er lijkt dus voldoende aanleiding om een al dan niet gehele transitie en vitalisering van de parken te onderzoeken. Het onderzoek dat hiertoe gaande is en de gesprekken die hierover met de parkeigenaren hebben plaatsgevonden, zal worden voortgezet. In deze visie wordt hierover geen nadere keuze gemaakt, niet anders dan dat de ambitie wordt uitgesproken om op basis van een nader onderzoek tot de uiteindelijke keuze te komen.

In de gemeente bevinden zich verschillende parken voor verblijfsrecreatie met mogelijkheden voor kamperen, stacaravans en chalets/vakantiehuisjes. De gemeente wil samen met de ondernemers kijken hoe de recreatieparken, voor zo ver mogelijk, duurzaam en toekomstbestendig kunnen worden ingericht. Hierbij wordt ingespeeld op de vraag en de behoefte in de markt zodat er continu sprake is van een gezonde bedrijfsexploitatie en vitale recreatieondernemingen. Daarnaast gaat de gemeente, indien gewenst, samen met recreatieondernemers werken aan de promotie van de kwaliteiten van Koggenland als aantrekkelijke verblijfslocatie voor een korte vakantie. Wij bedoelen hierbij recreatieondernemers in de brede zin van het woord zoals: hotels, (mini-) campings, restaurants, groepsaccommodaties en dagrecreatiebedrijven. Zo krijgt de recreant een totaalbeeld van het toeristisch-recreatieve aanbod in het gebied.

Koppelkans Wonen – Recreatieparken

De omvorming van sommige recreatieparken naar woongebieden betekent dat de concurrentiekracht van parken die zich blijven richten op de recreatie verbetert. Het kan ook tot gevolg hebben dat de vitaliteit op recreatieparken verbetert. Daarnaast zijn er kansen om op te transformeren parken (al dan niet tijdelijk) oplossingen te bieden voor huisvesting van personeel, jongeren, spoedzoekers, en andere, die de huidige situatie in de kernen 'ontlast'. Wellicht zijn er ook verbeteringen mogelijk in de recreatieve verbindingen of natuurontwikkeling op of bij de transformatieparken en kunnen dagrecreatieve voorzieningen weer worden versterkt ten behoeve van de lokale inwoners en de leefbaarheid van het gebied. Een conflictueuze relatie ligt er mogelijk met de ontwikkeling van recreatie en toerisme. Als dat de komende tijd verbetert, kan dat weer vraag oproepen naar nieuwe recreatieparken. Al deze kansen en bedreigingen worden meegenomen in het voorgenomen onderzoek naar de toekomst van de recreatieparken

Uitvoeringsparagraaf

4e. Recreatieparken: Onderzoeken hoe we de recreatieterreinen kunnen (re)vitaliseren en/ of transformeren.	Externe projectleider, voor de onderzoeksfase, circa 10 uur per week (10 uur per week € 100 per uur) voor een periode van twee maanden is circa € 8000,-- Mogelijke overschrijding bestaand budget.
---	--

Van: [redacted]

Verzonden: 19-02-2021 11:35

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: informatieverzoek Sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas (De Leet 28 Ursem).

Goedemorgen Marco,

Zie onderstaande mail van [redacted] zou jij dit willen oppakken?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Programma's

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 16:28

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: informatieverzoek Sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas (De Leet 28 Ursem).

Meld de initiatiefnemer wel even dat jullie het in behandeling hebben en welke stappen genomen worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Afdelingshoofd Wonen & Ondernemen

T [redacted] | M (06) 22 [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 15:48

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: informatieverzoek Sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas (De Leet 28 Ursem).

Hoi [redacted]

Bijgaande informatieverzoek hebben wij gister in het overleg doorgesproken en het standpunt ingenomen dat het niet wenselijk is om de recreatieve bestemming Ursemmerplas te transformeren naar Sociale woningbouw.

Ik zal hiervoor een voorstel met beargumentering maken voor het PO aankomende maandag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Programma's

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 11:17

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Kun je onderstaande persoon informeren wat de status is?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Afdelingshoofd Wonen & Ondernemen**

T [REDACTED] | M (06) 22 [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 11:16

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Geachte [REDACTED]

Uw eerdere mail is zeker in behandeling genomen en mij bekend. Ik zal de betreffende medewerker vragen u te berichten wat de status is van uw verzoek.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Afdelingshoofd Wonen & Ondernemen

T ██████████ | M (06) 22 ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 10:49

Aan: ██████████ ██████████

CC: ██████████ ██████████

Onderwerp: FW: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Geachte ██████████ ██████████

Het is mij gebleken dat onderstaande mail van donderdag 11 februari jl. ter behandeling aan u is voorgelegd.

Op verzoek van mijn opdrachtgever wil ik u vragen om op korte termijn deze casus te kunnen bespreken.

Uiteraard hebben wij begrip voor de omstandigheden waarbinnen u op dit moment moet werken doch wij zouden een spoedig overleg zeer op prijs stellen.

Bij voorbaat onze dank.

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

██████████

T. +31 ██████████

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 11 februari 2021 12:04

Aan: bestuurssecretariaat@koggenland.nl <bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Culemborg, 11 februari 2021

- Van; [REDACTED] / [REDACTED]
- Aan; College van Burgemeester en Wethouders van Koggenland.
- Door tussenkomst van bestuurssecretariaat.
- Betreft; verzoek tot overleg voor toepassen van sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas (De Leet 28 te [REDACTED] Ursem).

Geachte leden van het college,

Op verzoek van de rechthebbenden van Limbutex BV, gevestigd in de gemeente [Súdwest-Fryslân](#), ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 14616514, vertegenwoordigd door [REDACTED] vraag ik uw aandacht voor het volgende.

[REDACTED] is, onder voorwaarden, voornemens de exploitatie van de camping Ursemmerhof en de ontwikkeling van SchermerBuiten over te nemen van de huidige rechthebbende(n).

Voor de feitelijke kadastrale percelen verwijzen wij u naar bijgaande bestanden.

Het is ons bekend dat de behoefte naar sociale (huur) woningen groot is. Gelet op o.a. de ligging van zeker SchermerBuiten lijkt het ons interessant om te bezien of deze locatie ook benut kan worden voor sociale woningbouw.

Het is daarom dat wij in gesprek willen komen met uw college dan wel de verantwoordelijke(n) binnen de gemeente om een en ander te bespreken.

Uitgangspunt voor dit verzoek is om de uitbreiding van SchermerBuiten niet te (gaan) ontwikkelen ten behoeve van de recreatieve sector maar volledig te gebruiken voor een sociale invulling.

Mocht uw college een dergelijke ontwikkeling niet persé afwijzen dan verzoeken wij om op korte termijn met u in gesprek te komen. Dit uiteraard met in achtneming van de regels met betrekking tot de Covid-19 problematiek.

Voor informatie dan wel vragen kunt u zich tot ondergetekende wenden.

Met vriendelijke groet,

mede namens [REDACTED]

[REDACTED] (T. + 31 [REDACTED])

Bijlagen;

- Kadastrale gegevens
- Tekening

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

██████████

T. + 31 ██████████

Van: [redacted]

Verzonden: 18-02-2021 15:47

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: informatieverzoek Sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas (De Leet 28 Ursem).

Hoi [redacted]

Bijgaande informatieverzoek hebben wij gister in het overleg doorgesproken en het standpunt ingenomen dat het niet wenselijk is om de recreatieve bestemming Ursemmerplas te transformeren naar Sociale woningbouw.

Ik zal hiervoor een voorstel met beargumentering maken voor het PO aankomende maandag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Programma's

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 11:17

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Kun je onderstaande persoon informeren wat de status is?

Met vriendelijke groet,

██████████ | Afdelingshoofd Wonen & Ondernemen

T ██████████ | M (06) 22 ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 11:16

Aan: ██████████ ██████████

CC: ██████████ ██████████

Onderwerp: RE: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Geachte ██████████ ██████████

Uw eerdere mail is zeker in behandeling genomen en mij bekend. Ik zal de betreffende medewerker vragen u te berichten wat de status is van uw verzoek.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Afdelingshoofd Wonen & Ondernemen

T ██████████ | M (06) 22 ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 10:49

Aan: ██████████ ██████████

CC: ██████████ ██████████

Onderwerp: FW: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Geachte [REDACTED]

Het is mij gebleken dat onderstaande mail van donderdag 11 februari jl. ter behandeling aan u is voorgelegd.

Op verzoek van mijn opdrachtgever wil ik u vragen om op korte termijn deze casus te kunnen bespreken.

Uiteraard hebben wij begrip voor de omstandigheden waarbinnen u op dit moment moet werken doch wij zouden een spoedig overleg zeer op prijs stellen.

Bij voorbaat onze dank.

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T. +31 [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 11 februari 2021 12:04

Aan: bestuurssecretariaat@koggenland.nl <bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Culemborg, 11 februari 2021

- Van; [REDACTED] / [REDACTED]
- Aan; College van Burgemeester en Wethouders van Koggenland.
- Door tussenkomst van bestuurssecretariaat.
- Betreft; verzoek tot overleg voor toepassen van sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas (De Leet 28 te [REDACTED] Ursem).

Geachte leden van het college,

Op verzoek van de rechthebbenden van Limbutex BV, gevestigd in de gemeente [Súdwest-Fryslân](#), ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 14616514, vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] vraag ik uw aandacht voor het volgende.

[REDACTED] [REDACTED] is, onder voorwaarden, voornemens de exploitatie van de [REDACTED] en de ontwikkeling van SchermerBuiten over te nemen van de huidige rechthebbende(n).

Voor de feitelijke kadastrale percelen verwijzen wij u naar bijgaande bestanden.

Het is ons bekend dat de behoefte naar sociale (huur) woningen groot is. Gelet op o.a. de ligging van zeker SchermerBuiten lijkt het ons interessant om te bezien of deze locatie ook benut kan worden voor sociale woningbouw.

Het is daarom dat wij in gesprek willen komen met uw college dan wel de verantwoordelijke(n) binnen de gemeente om een en ander te bespreken.

Uitgangspunt voor dit verzoek is om de uitbreiding van SchermerBuiten niet te (gaan) ontwikkelen ten behoeve van de recreatieve sector maar volledig te gebruiken voor een sociale invulling.

Mocht uw college een dergelijke ontwikkeling niet persé afwijzen dan verzoeken wij om op korte termijn met u in gesprek te komen. Dit uiteraard met in achtneming van de regels met betrekking tot de Covid-19 problematiek.

Voor informatie dan wel vragen kunt u zich tot ondergetekende wenden.

Met vriendelijke groet,

mede namens [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (T. + 31 [REDACTED])

Bijlagen;

- Kadastrale gegevens
- Tekening

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
T. + 31 [REDACTED]



Van: [REDACTED]
Verzonden: 18-02-2021 12:24
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Hoi [REDACTED]

Ja! [REDACTED] gaat z.s.m. reageren, ik vermoed vandaag.

We agenderen het onderwerp voor het PO

Na afstemming met [REDACTED] en mij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Medewerker Programma's

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 18 februari 2021 11:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Kun je onderstaande persoon informeren wat de status is?

Met vriendelijke groet,

██████████ | Afdelingshoofd Wonen & Ondernemen

T ██████████ | M (06) 22 ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 11:16

Aan: ██████████ ██████████

CC: ██████████ ██████████

Onderwerp: RE: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Geachte ██████████ ██████████

Uw eerdere mail is zeker in behandeling genomen en mij bekend. Ik zal de betreffende medewerker vragen u te berichten wat de status is van uw verzoek.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Afdelingshoofd Wonen & Ondernemen

T ██████████ | M (06) 22 ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: donderdag 18 februari 2021 10:49

Aan: ██████████ ██████████

CC: ██████████ ██████████

Onderwerp: FW: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Geachte [REDACTED]

Het is mij gebleken dat onderstaande mail van donderdag 11 februari jl. ter behandeling aan u is voorgelegd.

Op verzoek van mijn opdrachtgever wil ik u vragen om op korte termijn deze casus te kunnen bespreken.

Uiteraard hebben wij begrip voor de omstandigheden waarbinnen u op dit moment moet werken doch wij zouden een spoedig overleg zeer op prijs stellen.

Bij voorbaat onze dank.

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T. +31 [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 11 februari 2021 12:04

Aan: bestuurssecretariaat@koggenland.nl <bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Sociale woningbouw Ursemmerplas

Culemborg, 11 februari 2021

- Van; [REDACTED] / [REDACTED]
- Aan; College van Burgemeester en Wethouders van Koggenland.
- Door tussenkomst van bestuurssecretariaat.
- Betreft; verzoek tot overleg voor toepassen van sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas (De Leet 28 te [REDACTED] Ursem).

Geachte leden van het college,

Op verzoek van de rechthebbenden van Limbutex BV, gevestigd in de gemeente Súdwest-Fryslân, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 14616514, vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] vraag ik uw aandacht voor het volgende.

[REDACTED] [REDACTED] is, onder voorwaarden, voornemens de exploitatie van de camping Ursemmerhof en de ontwikkeling van SchermerBuiten over te nemen van de huidige rechthebbende(n).

Voor de feitelijke kadastrale percelen verwijzen wij u naar bijgaande bestanden.

Het is ons bekend dat de behoefte naar sociale (huur) woningen groot is. Gelet op o.a. de ligging van zeker SchermerBuiten lijkt het ons interessant om te bezien of deze locatie ook benut kan worden voor sociale woningbouw.

Het is daarom dat wij in gesprek willen komen met uw college dan wel de verantwoordelijke(n) binnen de gemeente om een en ander te bespreken.

Uitgangspunt voor dit verzoek is om de uitbreiding van SchermerBuiten niet te (gaan) ontwikkelen ten behoeve van de recreatieve sector maar volledig te gebruiken voor een sociale invulling.

Mocht uw college een dergelijke ontwikkeling niet persé afwijzen dan verzoeken wij om op korte termijn met u in gesprek te komen. Dit uiteraard met in achtneming van de regels met betrekking tot de Covid-19 problematiek.

Voor informatie dan wel vragen kunt u zich tot ondergetekende wenden.

Met vriendelijke groet,

mede namens [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] (T. + 31 [REDACTED])

Bijlagen;

- Kadastrale gegevens
- Tekening

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
T. + 31 [REDACTED]

Van: [redacted]

Verzonden: 12-02-2021 08:20

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Fwbd: Sopciale woningbouw [redacted] volgens mij kan jij hier wat mee

Hi [redacted]

Grappig, eergisteren nog over gehad. Mijn inschatting was dat dit niet zou gebeuren. Had ik dus geen gelijk in... Zo zie je maar weer dat sommige mensen goede toneelspelers zijn.

Volgens mij ligt dit in principe [redacted] vanwege de link met recreatie en het traject van de provincie. Wel verstandig om ook vanuit RO input te krijgen.

Ik doe ook even een cc naar [redacted] omdat zij hier ook al een beeld bij had vanwege de link met de kadervisie.

Even praktisch: inboeken als vooroverleg en aan het college voorleggen? Dan moeten ze wel een factuur krijgen voor de leges.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Projectleider Duurzaamheid & Milieu**

[redacted]
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 11 februari 2021 19:25

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: Fwbd: Sopciale woningbouw [redacted] volgens mij kan jij hier wat mee

Dame, heren,

Volgens mij is dit weer een sluimerend vervolg op eerdere ontwikkelingen. Dit raakt de portefeuille van Rosalien dan, denk ik.

Kunnen jullie aangeven bij wie dit thuishoort [REDACTED] of RO) en dit moet oppakken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Afdelingshoofd Wonen & Ondernemen

T [REDACTED] | M (06) 22 [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Jan Houtenbos [REDACTED]

Verzonden: donderdag 11 februari 2021 18:51

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Fwbd: Sopciale woningbouw [REDACTED] volgens mij kan jij hier wat mee

[Outlook for Android](#) downloaden

From: Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

Sent: Thursday, February 11, 2021 12:42:43 PM

To: Jan Houtenbos [REDACTED]

Cc: Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

Subject: FW: Sopciale woningbouw Ursemmerplas

Volgens mij is dit voor jou.

Zet jij dit verder uit in de organisatie?

Als er een afspraak moet worden ingepland, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Bestuurssecretaresse

T ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: donderdag 11 februari 2021 12:04

Aan: Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>

CC: ██████████ ██████████

Onderwerp: Sopciale woningbouw Ursemmerplas

Culemborg, 11 februari 2021

- Van; ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ / ██████████
- Aan; College van Burgemeester en Wethouders van Koggenland.
- Door tussenkomst van bestuurssecretariaat.
- Betreft; verzoek tot overleg voor toepassen van sociale woningbouw rondom de Ursemmerplas (De Leet 28 te 1645 VK Ursem).

Geachte leden van het college,

Op verzoek van de rechthebbenden van Limbutex BV, gevestigd in de gemeente [Súdwest-Fryslân](#), ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 14616514, vertegenwoordigd door ██████████ ██████████ vraag ik uw aandacht voor het volgende.

██████████ ██████████ is, onder voorwaarden, voornemens de exploitatie van de camping Ursemmerhof en de ontwikkeling van SchermerBuiten over te nemen van de huidige rechthebbende(n).

Voor de feitelijke kadastrale percelen verwijzen wij u naar bijgaande bestanden.

Het is ons bekend dat de behoefte naar sociale (huur) woningen groot is. Gelet op o.a. de ligging van zeker SchermerBuiten lijkt het ons interessant om te bezien of deze locatie ook benut kan worden voor sociale woningbouw.

Het is daarom dat wij in gesprek willen komen met uw college dan wel de verantwoordelijke(n) binnen de gemeente om een en ander te bespreken.

Uitgangspunt voor dit verzoek is om de uitbreiding van SchermerBuiten niet te (gaan) ontwikkelen ten behoeve van de recreatieve sector maar volledig te gebruiken voor een sociale invulling.

Mocht uw college een dergelijke ontwikkeling niet persé afwijzen dan verzoeken wij om op korte termijn met u in gesprek te komen. Dit uiteraard met in achtneming van de regels met betrekking tot de Covid-19 problematiek.

Voor informatie dan wel vragen kunt u zich tot ondergetekende wenden.

Met vriendelijke groet,

mede namens

(T. + 31

Bijlagen;

- Kadastrale gegevens
- Tekening

With kind regards,

Mit freundlichen Grüßen,

Met vriendelijke groet,

T. + 31

Van: [REDACTED]

Verzonden: 19-01-2021 17:35

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: laatste concept spelregels transformatie van verblijfsrecreatie

Hoi [REDACTED]

Zie onderstaande mail ter informatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Medewerker Programma's

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 11:07

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: laatste concept spelregels transformatie van verblijfsrecreatie

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Als je de zinsnede 'De spelregels omvatten vier criteria: BEHOEFTE, LIGGING, KWALITEIT EN UITVOERBAARHEID. Aan deze vier criteria zijn voorwaarden verbonden die stuk voor stuk harde randvoorwaarden zijn voor een transformatie. Ook de volgorde van de criteria is een hard gegeven' behoorlijk dichtgetimmerd ja. En dan kom je waarschijnlijk ook niet verder dan het gestelde 'tijdelijk voor 10 jaar' waar niemand een exploitatie van kan maken.

De Ursemmerplas gaat het inderdaad dus niet worden op basis van de kanskaart.

Alleen Residence [REDACTED] (wordt beheerd door Camping 't Venhop, Berkhout) en Chaletpark Hensbroek scoren 'het rode kwadrant', zijn dus **niet** vitaal volgens de kanskaart.

Beide parken zijn geheel uitgepand (zie onderstaande GIS), om deze verschillende eigenaren op één lijn te krijgen wordt een opgave en dan ook nog eens aan de genoemde vier harde criteria te moeten voldoen.

Beide parken zijn worden volgens de OV als **niet** bestaand stedelijk gezien (landelijk gebied) dus je moet ook met 'een goed verhaal' komen.

Als we in beeld krijgen of beide parken nog beheersbaar zijn, zoals de jaarlijkse (handhaving) kosten en eventuele

incidenten op deze parken, kunnen we een goede afweging maken.



Met vriendelijke groet,

█ | Beleidsmedewerker W&O

T █

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: █ █

Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 08:56

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: laatste concept spelregels

Hoi [REDACTED]

Het is wel raar dat het nu voor het BAO wordt geagendeerd zonder dat de ambtelijke groep die er tot op heden bij is betrokken er op heeft kunnen reageren. Onhandig!

Nu krijg je denk ik een indirecte reageermogelijkheid: de bestuurlijk vertegenwoordiger van Westfriesland in het BAO, zou in de vergadering van het VVRE moeten 'ophalen' hoe de westfriesse gemeenten er over denken. Voor Koggenland kunnen we dit dus in het VVRE-advies meenemen.

Wat vinden jullie inhoudelijk van de spelregels: het is een heel verhaal, en de provincie laat zeker niet alles 'los'. De deur staat wel op een kier, in ieder geval voor tijdelijke woonoplossingen, en als je een 'goed verhaal' hebt zelfs mogelijk voor permanent.

Misschien is het goed dat de deur niet helemaal opengaat, dat dwingt parkeigenaren ook om met een serieus goed verhaal te komen, waarbij omvorming echt bijdraagt aan de leefbaarheid van het dorp waar het in/bij ligt. Het betekent wel dat een plan zoals geopperd voor de Ursemmerplas (deels permanent, deels arbeidsmigranten, deels recreatie, zonder sanering) het niet gaat worden.

Ik kan me voorstellen dat er politiek anders wordt gedacht; de krant staat vandaag wéér vol van het tekort aan woningen. Vanuit die druk kan het een politiek standpunt worden om omvorming tot permanente woonvormen zo min mogelijk te beperken of sterker nog: te stimuleren!

Wat als de provincie zich beperkt tot de Ladder van duurzame verstedelijking (dat is immers wettelijk verplicht), waarbij recreatieterreinen als bestaand stedelijk worden gezien, en als ideaal geschikt voor de huisvesting van starters, senioren en arbeidsmigranten?

Ik ben ook benieuwd hoe [REDACTED] hier in staat. Heb jij het hier met haar al wel eens over gehad [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur Wonen & Ondernemen

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 14 januari 2021 16:42

Aan: [REDACTED]

Goedemorgen,

De laatste interne opmerkingen zijn verwerkt in dit concept van de spelregels. Op 12 februari worden de spelregels in het Bestuurlijke Afstemmings Overleg NHN (BAO-NHN) geagendeerd. Als er voldoende bestuurlijke steun is voor de redeneerlijn in de spelregels en de uitwerking die we er aan gegeven hebben, gaan we kijken wat er in de omgevingsverordening of omgevingsregeling aangepast moet worden om ze te laten werken. Dat lift dan eind maart 2021 mee in de OVNH-2022. De spelregels zelf laten we door GS vaststellen. Het is immers een verduidelijking op hoe wij transformaties zien in relatie tot ons beleid voor wonen en duurzame verstedelijking.


Zoals het er nu staat zijn gemeenten vrij om de spelregels al of niet door B&W vast te laten stellen. De gedachte erachter is dat gemeenten extra beleidsruimte krijgen als ze zich aan de spelregels houden. De spelregels hebben 3 kernpunten:

- Welke parken in aanmerking komen voor transformatie;
- Hoe we regionaal kunnen afstemmen;
- Dat er voor extra beleidsruimte een goed verhaal nodig is.

Die extra beleidsruimte komt van de provincie vandaan, vandaar dat we de spelregels door GS willen laten vaststellen.

Bijgaand vinden jullie het laatste concept zoals dat ook met onze portefeuillehouder ruimte volgende week besproken zal worden. Wellicht komen daar nog aanpassingen uit voort. Die zal ik dan toelichten op een teamsessie, die ik voor week 4 zal prikken. Dan kunnen we ook doorpraten over aandachtspunten die we nog zien.

Met groet,



Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Regionale spelregels transformatie vakantieparken

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding
2. Vertrekpunt en doel
3. Probleemverkenning en ervaringen elders
4. Redeneerlijn
5. Beleid en regelgeving: 4 criteria
6. Ruimte voor Het Goede Verhaal
7. Regionale afstemming
8. Toepassing spelregels

Bijlage:

Gereedchapskist (nog te vullen)

1. Aanleiding

Met het Programma Vitale Verblijfsrecreatie Holland boven Amsterdam wil Noord-Holland Noord het aanbod vakantieparken vitaliseren. Uit vitaliteitsscans van [REDACTED] in de Kop van Noord-Holland en Bureau voor Ruimte en Vrije tijd (i.c.m. BugelHajema) in Westfriesland en de Regio Alkmaar rolt een indeling van parken die het goed doen, parken die met de juiste aandacht vitaler kunnen worden en parken die geen toekomst meer hebben in de verblijfsrecreatie.

Voor die laatste categorie willen we de mogelijkheden verkennen voor de transformatie naar een andere bestemming. Dat kan permanent wonen zijn, vormen van tijdelijke huisvesting voor doelgroepen als spoedzoekers en arbeidsmigranten en ook niet-stedelijke functies. Met de transformatie wordt oneigenlijk gebruik, verloedering en ondermijnende activiteiten tegengegaan en kan tegelijk tegemoet gekomen worden aan een prangende vraag naar (tijdelijke) huisvesting.

Transformatie van verblijfsrecreatie is een complexe opgave. Het raakt beleidsterreinen met regels die een ander doel dienen. Zo kan de Omgevingsverordening NH2020 en de Rijksladder voor duurzame verstedelijking soms een gerichte aanpak van een ongewenste situatie in de weg staan. De Omgevingswet nodigt uit om een bredere afweging te maken, die per saldo een betere situatie oplevert. Die ruimte willen we graag creëren binnen een eenduidige regionale aanpak. Met eenduidige regionale spelregels kan gemeenten die extra ruimte gegeven worden. Hierbij wordt één lijn getrokken door gemeenten en is het helder wat wel en niet kan van de provincie. Zo wordt een oplossing voor de ene gemeente niet het probleem van de andere en kunnen we beter van elkaar leren.

2. Vertrekpunt en doel

Het vertrekpunt is het opschonen van de sector Verblijfsrecreatie door parken die daar geen toekomst meer hebben een andere bestemming te geven. Die parken worden vaak al lang voor een ander doel gebruikt, met of zonder misstanden. Het doel is met regionale spelregels een eenduidige aanpak te krijgen dat zogenaamde waterbed-effecten voorkomt en een handvat biedt om een situatie met meer ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen en oneigenlijk gebruik en illegale, soms criminele activiteiten te beëindigen.

Het is te zien als een logische vervolgactie binnen de Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord die in 2018 is vastgesteld door alle gemeenten in de regio. Hierin staat de ambitie beschreven om in 2030 de meest vitale verblijfsrecreatie regio van Nederland te zijn en waarbij één van de ontwikkelprincipes is 'het saneren van kansarme parken.

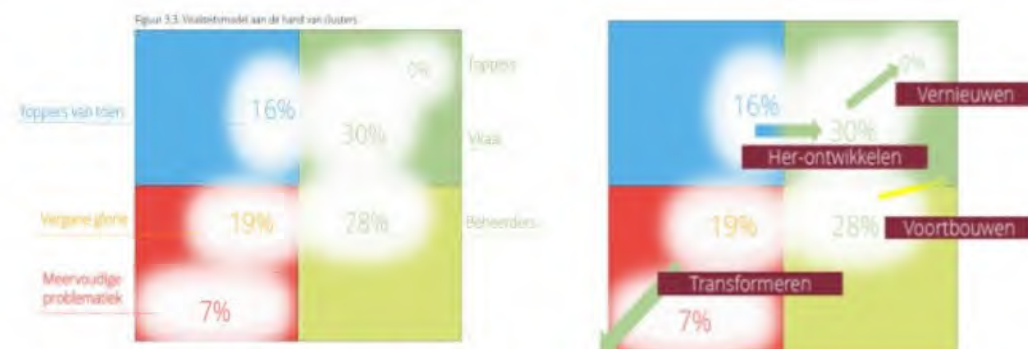
Er wordt gekozen voor een eenmalige transformatie actie. Dit met als voornaamste doel om een perverse prikkel te voorkomen om vakantieparken strategisch te gaan verwaarlozen -met als doel een woonbestemming en dus hoger waarde voor de grond-. We moeten immers zuinig zijn op het aanbod in de verblijfsrecreatie en de openheid van het landelijk gebied en hebben geen behoefte aan een ontwikkelmodel van verblijfsrecreatie naar wonen. Mochten er toch weer parken gesaneerd moeten worden, dan kan er een tweede ronde volgen. Maar dan creëren nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod'. Waar de focus van de visie dus vooral ligt op het versterken van het aanbod binnen de verblijfsrecreatie dient er ook gekeken te worden naar wel met de juiste besluitvorming en niet als ongewenst bij-effect. Als de nu af te spreken spelregels goed blijken te werken, hebben we een beproefde aanpak in handen.

3. Probleemverkenning en ervaringen elders

Voor Noord-Holland Noord zijn een groot aantal vitaliteitscans beschikbaar. De onderzochte (Kop NH 118, regio Alkmaar en Westfriesland: 108) parken zijn op basis van perspectief en kwaliteit in een matrix geplaatst. Dat biedt inzicht in de opgave voor vitalisering en de parken die voor transformatie in aanmerking komen. Dat zijn de parken die op beide aspecten slecht scoren en in 'het rode kwadrant' terecht zijn gekomen.



Dat biedt inzicht in de opgave voor vitalisering en de parken die voor transformatie in aanmerking komen. Dat zijn de parken die op beide aspecten slecht scoren en in 'het rode kwadrant' terecht zijn gekomen.



Uit: Rapportage Vitaliteitsonderzoek Kop van Noord-Holland, maart 2019

De handreiking 'Meer grip op Vakantieparken' van Platform 31 biedt gemeenten houvast om transformatieproces vorm te geven en keuzes te maken. Tevens biedt het inzicht in het beschikbare instrumentarium. Ook hier staat maatwerk op basis van de mogelijkheden centraal: 1 park 1 plan. De Handreiking is te vinden in de Gereedschapskist (hoofdstuk 8). In met name paragraaf 6.3 (ruimtelijke ingrepen) en 6.6 (wonen en herhuisvesting).

Als het gaat om transformeren zijn we er niet met alleen spelregels, dit is dan ook te zien als eerste stap. Provincies als Gelderland, Drenthe en Overijssel pakken de vitalisering van verblijfsrecreatie programmatisch aan. Er is een programmabureau met eigen budgetten en de provincie heeft daar een positie die gelijkwaardig is met de deelnemende gemeenten. De transformatie van parken zonder toekomst is onderdeel van een totaalaanpak om de recreatiesector vitaal te krijgen. Geen park is hetzelfde. Maatwerk is noodzaak: 1 park, 1 plan is het uitgangspunt. Het plan bepaalt de mogelijkheden, niet de (spel)regels. Ook voor Noord-Holland Noord loopt er momenteel een verkenning om tot een dergelijke aanpak te komen.

Elke aanpak start bij voldoende informatie en kennis. Met signaleren, inzicht krijgen en monitoren van ontwikkelingen kan grip verkregen worden op de situatie. De handreiking 'Informatiegericht Handelen Vakantieparken' die door de provincie NH is ontwikkeld ondersteunt gemeenten hierin (zie gereedschapskist). Andere provincies geven aan dat visie en ambitie nodig zijn voor structurele verandering. Kies een strategie. Proactief beleid is nodig om niet alleen handhavend op te hoeven optreden. Dit beleid vraagt om een probleemanalyse, probleemhouders en een coördinator om de complexiteit te managen. Laat de gekozen strategie dragen door een wethouder en liefst het hele college en hun provinciale equivalenten. Lef en leiderschap zijn bepalend voor succes.

4. Redeneerlijn

Als een transformatie soelaas biedt voor het aanpakken van een probleemsituatie, moet dat gerealiseerd kunnen worden. Zeker als de nieuwe bestemming in een maatschappelijke behoefte voorziet en voldoende ruimtelijke kwaliteit biedt. Het moet duidelijk zijn waar de transformatie schuurt met bestaande regelgeving en met een goed verhaal meer ruimte geboden kan worden. Vergeleken bij de totale verstedelijking en woningbouwopgave is de transformatieopgave beperkt en is maatwerk mogelijk zonder geldende principes opzij te zetten. Ongewenste precedentwerking kunnen we tegengaan door de gekozen oplossing te koppelen aan specifieke kenmerken van een park.

De transformatie van vakantieparken is een complexe opgave, het raakt veel beleidsterreinen met evenzoveel regels. Regels die vaak blijken te knellen als het gaat om het aanpakken van een bestaande situatie. Transformatie raakt het omgevingsbeleid, het woonbeleid en de zorg voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met transformeren van vakantieparken lossen we de huidige woningnood niet op, maar we kunnen wel een steentje bijdragen.

Typerend voor de transformatieopgave is dat het gaat om bestaande locaties. Beleid en regels moeten in dat licht worden toegepast. De provincie mag eisen stellen aan kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaamheid, maar dient rekening te houden met de bestaande locatie. Je kunt bijvoorbeeld een bestaand park niet aan een dorpsrand plakken of bij een OV-knooppunt leggen.

Juist op plekken waar vakantieparken liggen staat het verstedelijkingsbeleid ontwikkelingen niet of zeer beperkt toe. Dat is een probleem als de huidige eigenaar/eigenaren een verdienmodel nodig heeft/hebben om de bestaande situatie te verbeteren. Uitkopen van deze eigenaar of een slimme grondruil is vaak geen optie. In een dergelijk geval kan de parkeigenaar tijdelijk een rendabel gebruik toegestaan worden onder voorwaarde dat er een passende eindbestemming wordt vastgelegd. Bijvoorbeeld een voormalige camping in het landelijke gebied, die maximaal 10 jaar lang gebruikt mag worden voor de opvang van arbeidsmigranten. In die periode kan de parkeigenaar voldoende verdienen om het daarna leeg te halen en de grond voor een symbolisch bedrag als natuurgebied aan de gemeente over te dragen.

De provincie stimuleert nieuwe woongebieden duurzaam, circulair en klimaat adaptief te maken. Bij het herbestemmen van bestaande parken met opstallen kent dat uiteraard zijn grenzen. Hier dient primair te worden geïnvesteerd om de voormalig recreatiewoningen te laten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (straks: Besluit bouwwerken leefomgeving), de toegankelijkheid te verbeteren en zo nodig geluidschermen te plaatsen. Een waardestijging als gevolg van een permanente woonbestemming kan gebruikt worden om te investeren in kwaliteit, duurzaamheid en inpassing in de omgeving. Dit moet onderdeel zijn van Het Goede Verhaal (zie hoofdstuk 6). Daar wordt aangegeven welke mogelijkheden voor woonkwaliteit in het specifieke geval realistisch zijn. Een herontwikkeling met nieuwe opstallen heeft een ruimere exploitatie en daar kan aangesloten worden bij de ambities voor nieuwbouw.

Uitgangspunt is dat het plan voor de transformatie levensvatbaar is en dat de parkeigenaar de kosten voor de transformatie kan dragen. Dat het plan voorziet in veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. Dat de gemeente let op de balans tussen economie, ruimte, huisvesting, openbare orde en veiligheid en het sociaal domein. Dat de provincie op basis van 'een goed verhaal' de benodigde ontwikkelruimte biedt om, desnoods na een overgangperiode, een kwalitatief betere situatie te creëren.

Hoofdstuk 5 gaat in op de voorwaarden waaronder een transformatie naar wonen, tijdelijke huisvesting voor doelgroepen en niet-stedelijke voorzieningen kan plaats vinden, rekening houdend met bestaand beleid en regelgeving. Dat doen we aan de hand van 4 criteria: behoefte, ligging, kwaliteit en uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 gaat in op de elementen voor 'een goed verhaal', waarmee ontwikkelruimte verdiend kan worden. Hoofdstuk 7 geeft tenslotte aan hoe regionale afstemming kan plaats vinden om waar nodig samen op te trekken en ongewenste effecten in buurgemeenten te voorkomen.

In de Gereedheidskist zit een aantal hulpmiddelen om de analyse en de juiste afspraken rond transformatie te kunnen maken.

5. Beleid en regelgeving: 4 criteria

Transformatie van een vakantiepark naar een andere functie kan alleen onder voorwaarden plaatsvinden. De transformatie van een park zal altijd betekenen dat andere activiteiten toegestaan worden op de plek waar nu recreatie de hoofdfunctie is. En soms zal, naast de functieverandering, ook een fysieke

verandering plaatsvinden. Beide veranderingen vragen om een zorgvuldige afweging in het kader van goede ruimtelijke ordening. Daarvoor zijn spelregels opgesteld waarmee het voornemen getoetst kan worden aan beleid, wet- en regelgeving en lokale randvoorwaarden.

De spelregels omvatten vier criteria: BEHOEFTE, LIGGING, KWALITEIT EN UITVOERBAARHEID. Aan deze vier criteria zijn voorwaarden verbonden die stuk voor stuk harde randvoorwaarden zijn voor een transformatie. Ook de volgorde van de criteria is een hard gegeven.

Een transformatie naar een andere functie kan alleen maar kansrijk zijn als de BEHOEFTE aan de nieuwe functie goed te onderbouwen is. Is dat niet het geval, dan is de omzetting van de functie niet wenselijk. De LIGGING van het park is vervolgens bepalend voor het type functie dat mogelijk is op die plek en de voorwaarden waar aan voldaan moet worden. Daarna wordt gekeken naar de KWALITEIT; is het mogelijk om op een goede en veilige manier de nieuwe activiteiten plaats te laten vinden na transformatie. Ten slotte is de UITVOERBAARHEID aan de orde, daarin komen de drie eerdere criteria samen en wordt de transformatie formeel en juridisch geborgd via afspraken en procedures. Bij een tijdelijke functie kunnen we 'soepeler' met het criterium LIGGING omgaan mits het eindbeeld goed is vastgelegd.

Transformatie naar een woonfunctie

Het vakantiepark wordt getransformeerd naar een tijdelijke of een definitieve woonfunctie.

De *tijdelijke woonfunctie* is voor een periode van maximaal 10 jaar en gaat in alle gevallen om een tijdelijke oplossing van een vraagstuk. Dat vraagstuk dient na die 10 jaar op een andere manier opgelost te zijn. De tijdelijke woonfunctie kan gaan om een flexibele schil op de woningmarkt voor spoedzoekers of de huisvesting van een bijzondere doelgroep, zoals buitenlandse werknemers. Het is niet de bedoeling dat het park het karakter krijgt van regulier woongebied, omdat daarmee het verblijf – na het verstrijken van de tijdelijke periode - moeilijk beëindigd kan worden. Het verblijf per huishouden kan bijvoorbeeld beperkt worden tot maximaal twee jaar zodat met een tijdelijk huurcontract gewerkt kan worden. Deze mogelijk bestaat sinds een aantal jaren.

De *definitieve woonfunctie* is een permanente omzetting van de recreatiefunctie naar een regulier woongebied.

In beide gevallen is het mogelijk dat van bestaande opstallen gebruik gemaakt wordt of dat nieuwbouw wordt gerealiseerd.

BEHOEFTE:

De verantwoordelijkheid voor het aantonen van de behoefte aan de toevoeging van woningen/wooneenheden ligt bij de gemeente. Een *permanente* omzetting naar wonen zal moeten passen in de gemeentelijke woonvisie, qua aantallen en typologie. Een *toevoeging* van permanente woningen zal verder afgestemd moeten worden binnen de regio en wordt opgenomen in het regionale woonakkoord (zie hoofdstuk 7).

Als de transformatie te zien is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan moet de gemeente de behoefte aantonen vanwege de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en conform de (provinciale) Omgevingsregeling ook regionaal afstemmen (zie hoofdstuk 7). De vraag of een transformatie te zien is als een NSO, komt bij LIGGING aan de orde.

In het geval dat een park al langere tijd permanent bewoond wordt tellen de woningaantallen niet mee en hoeft de woningbehoefte niet aangetoond worden. De redenering is dat er dan per saldo niets aan de woningbehoefte verandert. Als regel kunnen we hier 5 jaar of langer hanteren.

Een borging van aantallen en typologie in regionale afspraken is bij woonfunctie aan de orde. Mits een niet-stedelijk eindbeeld geregeld is, willen we dat in de OV 2020 voor een tijdelijke woonfunctie laten vervallen. Het is aan de gemeente om af te stemmen met partijen aan de vraagkant (zoals woningcorporaties of partijen die betrokken zijn bij de huisvesting van buitenlandse werknemers) over het gewenste aanbod.

LIGGING:

De ligging van een vakantiepark ten opzichte van het bestaande stedelijk gebied speelt een belangrijke rol bij het bepalen van de mogelijkheden voor een omzetting naar een woonfunctie, dit vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Binnen het stedelijke gebied geeft de provinciale Omgevingsverordening voor wat betreft LIGGING geen beperking voor woningbouw. De gemeente heeft de mogelijkheid om zelf een beslissing te nemen over een transformatie naar een woonfunctie.

Buiten het stedelijke gebied staat de verordening in NHN kleinschalige woningbouw toe. In landelijk gebied is dat mogelijk aan de rand van een kern of in en aan linten is in NHN wel toegestaan en regionaal afgestemd. Dit gaat dan om maximaal 11 woningen. In BPL is kleinschalige woningbouw alleen toegestaan als de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Bij meer dan 11 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO). Dat is alleen mogelijk als er sprake is van een groot openbaar belang en als er geen reëel alternatief is. Bovendien dient een NSO opgenomen te zijn in regionale afspraken die weer in overeenstemming moeten zijn met het provinciale woonbeleid. Daarin zijn kwalitatieve eisen over duurzaamheid, circulariteit en nabijheid van OV-knooppunten opgenomen.

Het Rijk schrijft voor dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De 'laddertoets' wordt alleen uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Met de laddertoets wordt de behoefte aan de ontwikkeling op die plek onderbouwd. Dus ook waarom er niet in het stedelijk gebied in de behoefte voorzien kan worden.

Transformatie versus nieuwbouw

Als een transformatie van een vakantiepark gelijk gesteld wordt aan nieuwbouw, komen we er met bovenstaande regels niet uit. Het gaat immers bijna altijd om meer dan 11 woningen en de locatie van het park (buiten het stedelijk gebied) is een gegeven. Ook staan de opstallen er al. De ladder ziet het herbesteden van bestaand vastgoed niet als een NSO, tenzij het om grote aantallen gaat¹. En zien we het wel als een NSO, dan brengt een denkbare verplaatsing van het park (naar stedelijk gebied) zoveel kosten met zich mee, dat het niet snel een reëel alternatief is.

Al met al is er reden om een transformatie van een bestaand park met opstallen niet snel te zien als NSO. Pas bij een herontwikkeling (die qua aard en beleving wezenlijk anders is) en transformaties van grote omvang zal er sprake zijn van een NSO. Dan geldt de laddertoets en zal de provincie kwalitatieve eisen over duurzaamheid en circulariteit stellen. Het streven om woningen te stimuleren in de buurt van OV-knooppunten, blijft vanwege de gegeven locatie alsnog buiten beschouwing. Dit kan ook omdat de prestatie (meer dan 50% van de nieuwbouw bij een OV-knooppunt) al in de bestaande programmering geleverd worden.

Als voldaan wordt aan de andere 3 criteria (BEHOEFTE, KWALITEIT EN UITVOERBAARHEID), willen we transformaties buiten het stedelijke gebied wel mogelijk (gaan) maken. En ook tijdelijke bestemmingen op plekken die daar normaal gesproken niet voor in aanmerking komen. Mits daar een goed verhaal achter zit! Wat we verstaan onder dit "Goede Verhaal" en onder welke voorwaarden dat kan, staat in hoofdstuk 6.

KWALITEIT:

Het kwaliteitscriterium gaat bij de transformatie naar een woonfunctie over de opstallen, het park en de omgeving van het park.

De kwaliteitseisen voor het (tijdelijk) gebruik van de opstallen als woning zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012, straks in Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voor bestaande bouw en nieuwbouw. Daar zal altijd aan voldaan moeten worden. De gewenste kwaliteit van tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers is vastgelegd in de normering Flexwonen van de Stichting Normering Flexwonen, een organisatie die onder meer gelieerd is aan de VNG en het ministerie van BZK. Het park zelf moet voldoen aan de eisen voor een gezonde en veilige woonomgeving, die bij wet zijn vastgelegd. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is daarvan een voorbeeld.

Voor de (beeld) kwaliteit van het park en de inpassing in de omgeving gelden lokaal beleid en regelgeving. De ontsluiting van het park en de parkeernormen zijn hier voorbeelden van.

Aanvullend kunnen door de gemeente nog eisen gesteld worden op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Deze eisen komen voort uit beleid van de gemeente. Vanzelfsprekend kunnen bij een volledige herontwikkeling van een park en nieuwbouw van de opstallen hogere eisen gesteld worden.

¹ ABRvS 1 juni 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1503 *In het huidige bestemmingsplan is aan de gronden van de recreatiewoningen de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie" toegekend en is aan 420 percelen met recreatiewoningen de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bewoning" toegekend, waardoor, naast verblifsrecreatie, ook permanente bewoning door een niet-huishouden met een maximum van vier personen of door een huishouden is toegestaan. Dit maakt permanente bewoning door onder meer arbeidsmigranten mogelijk. Het plan voorziet ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan dus in extra gebruiksmogelijkheden van een groot aantal van de bestaande recreatiewoningen. Gelet op de aard en de omvang van de functiewijziging, waarbij permanente bewoning van 420 recreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt, is de Afdeling van oordeel dat hier zich in dit geval een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voordoet, waarbij de actuele regionale behoefte moet worden beschreven en moet worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.*

Alle kwaliteitseisen worden als onderdeel van de ruimtelijke procedure getoetst en geborgd.

UITVOERBAARHEID:

De uitvoerbaarheid van de transformatie naar een (tijdelijke) woonfunctie kent een aantal aspecten; de haalbaarheid, privaatrechtelijke afspraken en de juridische borging via ruimtelijke procedures.

1. Haalbaarheid

De transformatie is alleen dan mogelijk als de initiatiefnemer in staat is om de transformatie te financieren en te organiseren.

De financiering van een omzetting naar een tijdelijke woonfunctie zal over het algemeen niet moeilijk zijn. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is een kwestie van marktwerking en ook de huisvesting van urgenten of spoedzoekers vindt over het algemeen plaats buiten het gereguleerde gedeelte van de sociale woningmarkt en heeft een verdien capaciteit.

De financiering van de omzetting van naar een permanente woonfunctie zal over het algemeen meer investeringen vragen van de initiatiefnemer. Door gebruik te maken van de waarde stijging van de opstallen die de woonfunctie met zich meebrengt kan daarvoor een dekking gevonden worden. Over het meebetalen aan ingrepen in woonomgeving kunnen initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk afspraken maken.

Daarnaast is de eigendoms- en beheersituatie op het park van belang bij de haalbaarheid. Bij een plan voor transformatie zullen de verschillende eigenaren, in het geval van uitponding, op één lijn moeten zien te komen. Vervolgens is voor het beheer van het park bij tijdelijke verhuur een vorm van organisatie vereist. De afspraken hierover worden vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer.

2. Privaatrechtelijke afspraken

De initiatiefnemer stelt een transformatieplan op. In dat plan staan alle aspecten van de transformatie met betrekking tot:

- Type en aantal woningen
- Aard van het gebruik, tijdelijk of permanent
- Een uitgewerkte businesscase
- Het beheer van het park
- De kwaliteit van opstallen, park en aansluiting bij de omgeving
- De financiële aspecten van de transformatie, opbrengsten, kosten en verdeling van de kosten

Het transformatieplan wordt in samenspraak met de gemeente opgesteld en vormt de basis voor een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente in het geval van financiële afspraken. Er bestaat de mogelijkheid om de initiatiefnemers via fondsvorming en verevening mee te laten betalen aan investering in de buitenruimte. Dit kan gaan om waardevermeerdering of winst door verhuur.

3. Ruimtelijke procedures

De functie verandering wordt mogelijk gemaakt met het doorlopen van een ruimtelijke procedure. Bij de transformatie naar een permanente woonfunctie vindt een bestemmingswijzing plaats.

Een tijdelijke woonfunctie wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning, waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Dit kan nu nog via de "kruielgevallenregeling". Veel gemeenten maken hier nu al gebruik van om tijdelijke huisvesting aan arbeidsmigranten te bieden. Voorwaarde voor de provincie is dan dat er harde afspraken gemaakt zijn over de functie die het park krijgt na het verstrijken van de periode waarbinnen tijdelijk gewoon mag worden. Daarmee wordt de tijdelijke activiteit gekoppeld aan de definitieve functie. In de OVNH2020 wordt een tijdelijke ontwikkeling (nog) op dezelfde manier behandeld als een permanente ontwikkeling, dus dat moet dan nog aangepast worden.

Als onderdeel van de ruimtelijke procedure worden verder alle omgevingsaspecten getoetst zodat een goede ruimtelijke ordening, de OVNH2020 en een gezonde en veilige leefomgeving geborgd zijn. De procedure wordt met een raadsbesluit afgerond.

Transformatie naar niet-stedelijke/overig stedelijke functies

In het geval dat een transformatie naar een woonfunctie niet haalbaar of wenselijk is of dat er de wens bestaat voor een andere invulling kan een transformatie naar een niet stedelijke of overige functie ingezet worden. Hierbij is te denken aan natuur, landbouw, volkstuinen of sport etc.

Voor transformatie naar niet-stedelijke functies en overige stedelijke functies volgt een gemeente de reguliere ruimtelijke procedure. Ook hier vindt een afweging plaats volgens de vier criteria behoefte, ligging, kwaliteit en uitvoerbaarheid.

BEHOEFTE:

Het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor de onderbouwing van de behoefte aan de voorgestelde ontwikkeling. Vaak zal dat de gemeente zijn en zal de behoefte vastliggen in gemeentelijk beleid of visie.

KWALITEIT:

In beginsel is de gemeente verantwoordelijk voor een kwalitatief goed plan. De gemeente kan het plan ontwikkelen in samenspraak met andere partijen (inwoners, belangenorganisaties, maatschappelijke organisaties). Een goede inpassing in de omgeving is daarbij een vereiste en het plan kan nooit conflicteren met al bestaande omliggende functies.

LIGGING:

De gemeente is verantwoordelijk voor de afweging van het criterium ligging. Dit doet zij op basis van vastgelegde regels van provincie en gemeente.

UITVOERBAARHEID:

Niet-stedelijke en overige stedelijke functies zijn mogelijk niet rendabel. Er zal (maatschappelijk) geld beschikbaar moeten zijn om dit te realiseren. Een andere mogelijkheid is dat er met een tijdelijke woonfunctie geld verdiend wordt voor de uitkoop van parkeigenaren.

De borging van de transformatie vindt plaats middels een ruimtelijke procedure.

6. Ruimte voor Het Goede Verhaal

Als een park in aanmerking komt voor transformatie naar een andere functie is dat niet in alle gevallen direct mogelijk. De vier criteria behoefte, ligging, kwaliteit en uitvoerbaarheid vormen samen het afwegingskader met voorwaarden waaraan voldaan moet worden. Doordat recreatieparken in veel gevallen buiten het stedelijk gebied liggen voldoet een plan om te transformeren naar een (tijdelijke) woonfunctie niet aan de voorwaarden van het criterium ligging.

De regels uit de Omgevingsverordening beperken immers de mogelijkheid voor woningbouw in landelijk gebied. Soms gelden er nog aanvullende beschermingsregimes zoals Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

Buiten het stedelijke gebied kan kleinschalige en grootschalige woningbouw onder voorwaarden plaatsvinden.

Kleinschalige woningbouw

Kleinschalige woningbouw (max. 11 woningen) is in NHN mogelijk aan kernen in en in of aan dorpslinten. Gelegen in BPL kan dat alleen als de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

Grootschalige woningbouw

Grootschalige woningbouw kan als de ladder van duurzame verstedelijking wordt gevolgd. In BPL is grootschalige woningbouw niet mogelijk, tenzij er sprake is van groot maatschappelijk belang.

Het gaat bij een transformatie bijna altijd om meer dan 11 woningen en omdat de locatie gegeven is, kan niet voldaan worden aan de ladder van verstedelijking. Van een groot maatschappelijk belang is bij een transformatie geen sprake. Om een probleem met een vakantiepark op te kunnen lossen is meer beleidsruimte nodig. Met 'een goed verhaal' kan die ruimte gevonden worden. Dat goede verhaal is er als er met de transformatie naar een woonfunctie een probleemsituatie opgelost wordt en er bovendien voorzien wordt in een maatschappelijke behoefte. Het Goede Verhaal bestaat dus uit een combinatie van oplossen en toevoegen.

Extra ruimte door oplossen en toevoegen

De criteria BEHOEFTE, KWALITEIT EN UITVOERBAARHEID zijn hard. Pas als de transformatie voor die drie criteria voldoet aan de in hoofdstuk 5 genoemde voorwaarden, kan voor het criterium LIGGING (tijdelijk) extra afwegingsruimte gevonden worden. En dit geldt slechts voor parken waarvan uit vitaliteitsonderzoek geconstateerd is dat zij in aanmerking komen voor transformatie.

De extra ruimte bestaat uit:

1. Het kunnen omzetten van een bestaand vakantiepark naar permanent wonen, op locaties waar de Omgevingsverordening geen of slechts kleinschalige woningbouw mogelijk maakt;
2. Een tijdelijke gebruik voor wonen op locaties waar de Omgevingsverordening geen woningbouw toestaat, ter overbrugging naar een niet-stedelijke bestemming.

Voorwaarde voor die extra ruimte is dat de ontwikkeling van een toekomstbestendig plan onderdeel is van Het Goede Verhaal. Voor een park waar ter overbrugging tijdelijk een woonfunctie wordt toegestaan, maakt de gemeente harde afspraken over de definitieve niet-stedelijke bestemming van het park. Die afspraken zijn altijd geborgd door besluitvorming.

De onder 1 genoemde extra ruimte kan alleen gegeven worden als het parkachtige karakter behouden blijft. Dat is het geval als bestaande opstallen plus parkinrichting geschikt gemaakt worden voor permanente bewoning of als er sprake is van in aard en omvang vergelijkbare nieuwbouw.

Bij punt 3 kan het gaan om het gebruik van bestaande opstallen of tijdelijke units.

Het Goede Verhaal bestaat uit twee elementen, te weten oplossen en toevoegen.

Oplossen

De aanleiding om te kiezen voor een transformatie komt altijd voort uit het feit dat het park niet genoeg toekomst of bestaansrecht heeft in de recreatiesector, aangetoond door een vitaliteitsonderzoek. Het huidige gebruik en/of de kwaliteit van het park spelen daar een rol in. Afhankelijk van dat gebruik en de investeringsmogelijkheden van de eigenaren zijn er grote verschillen in de fysieke kwaliteit en uitstraling van de parken. In bijna alle gevallen ontbreekt het aan een goed beheer van het park. Bij de parken die in

aanmerking komen voor transformatie naar een woonfunctie is vaak sprake van overlast, slechte uitstraling en/of slechte kwaliteit.

De initiatiefnemer of parkeigenaar maakt met de gemeente afspraken over de transformatie naar een (tijdelijke) nieuwe functie. Die transformatie kan alleen dan plaatsvinden als de omzetting een oplossing biedt voor de problemen op en rond het park.

In ieder geval wordt met de transformatie bereikt dat:

- beeldkwaliteit van opstallen en het park op orde zijn;
- opstallen en park voldoen aan de wettelijke eisen voor gezondheid en veiligheid;
- overlast voor de omgeving beëindigd wordt (parkeren, geluid);
- activiteiten van ondermijning stoppen;
- de aansluiting van het park met de directe omgeving fysiek goed geregeld wordt (verkeer, ontsluiting);
- het park, in geval van een tijdelijke woonfunctie goed beheerd wordt.

Toevoegen

Om extra ruimte te kunnen krijgen op het criterium LIGGING, zodat ook buiten stedelijk gebied een woonfunctie gerealiseerd kan worden, is het verder ook nodig dat met de transformatie een toevoeging gedaan wordt. De gemeente bepaalt of de toevoegingen voldoende meerwaarde bieden en een onderbouwde afwijking kunnen leveren op het criterium ligging.

Toevoegingen die een meerwaarde vormen zijn:

- op het park kunnen mensen wonen die op een andere manier moeilijk aan woonruimte komen; dit kan gaan om permanente woningen en om tijdelijke woonruimte
- een inrichtingsplan waarin wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed ingepast is en de ruimtelijke kwaliteiten versterkt
- het initiatief versterkt het karakter van de natuur, landschap en identiteit van de regio.
- het totale ruimtebeslag van het park of woongebied neemt niet toe en neemt bij voorkeur af
- er is ruimte in de markt voor de te realiseren woningen; innovatieve concepten worden hierbij aangemoedigd.
- bij een tijdelijke woonfunctie is het plan economisch bestendig en gericht op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie.
- het initiatief wordt duurzaam en waar mogelijk circulair gerealiseerd en geëxploiteerd en sluit daarmee aan op de doelstellingen van de provincie (woonagenda)
- het realiseren van koppelkansen door de transformatie van het park een bijdrage te laten leveren aan knelpunten in de omgeving
- het voornemen is in een omgevingsdialoog besproken met omwonenden en belanghebbenden en kan rekenen op draagvlak

Werkwijze

Het Goede Verhaal vervangt de ruimtelijke procedure niet. Het is meer een soort van slagboom die opengaat voor het realiseren van een (tijdelijke) woonfunctie op een plek waar dat volgens de geldende regels niet mogelijk is. Met een goed verhaal voor de transformatie van een park, waarin een toekomstbestendig voorstel uitgewerkt is kan de gemeente onderbouwen dat afgeweken wordt van de geldende regels op het criterium ligging en dit waar nodig regionaal afstemmen.

Bij een voorstel voor een transformatie naar een tijdelijke of permanente woonfunctie van een park dat niet in of bij een kern of lint ligt, kan de werkwijze er als volgt uit zien:

De initiatiefnemer legt een transformatieplan voor aan de gemeente. Het plan bevat in ieder geval:

- inzicht in de doelgroepen voor wie er woonruimte of een woning gerealiseerd wordt
- inzicht over de duur van het verblijf; tijdelijk of permanent
- een voorstel voor het geschikt maken van de huidige opstallen of voor nieuw te bouwen woonruimte zodat ze voldoen aan geldende wet- en regelgeving
- een voorstel voor de inrichting van het park zelf en de aansluiting op de omgeving
- een stappenplan en plan van aanpak om de overgang van vakantiepark naar woongebied te maken
- een beheerplan, in het geval van een tijdelijke woonfunctie
- een participatieplan met omwonenden etc.

- business-case

Als de gemeente op basis van het transformatieplan vindt dat de omzetting kansrijk is kan onderzocht worden welke toevoegingen bereikt kunnen worden, zodat onderbouwd kan worden afgeweken van de geldende regels.

De toevoeging kan onder meer aangetoond worden met:

- een ruimtelijk kwaliteitsplan voor de opstallen en het park met aandacht voor beeldkwaliteit en uitstraling
- een inpassingsplan waarmee de groene inpassing in het gebied uitgewerkt wordt
- plannen waarmee de duurzaamheid van het gebied versterkt wordt; gedacht kan worden aan klimaatmaatregelen, energiematregelen en biodiversiteit. Aansluiting wordt gezocht bij de woonagenda van de provincie.
- een meerjarig exploitatievoorstel met beheermodel in het geval van een tijdelijke woonfunctie
- een plan voor het betrekken van de omgeving bij de planvorming in een vroeg stadium

Bovenstaande stappen zullen in de praktijk een gezamenlijke zoektocht zijn van gemeente en initiatiefnemers. Als er een plan uitgewerkt is dat voldoende meerwaarde biedt, kan de ruimtelijke procedure opgestart worden om de functieverandering mogelijk te maken.

7. Regionale afstemming

Regionale afstemming bevordert een gecoördineerde aanpak en voorkomt onnodige nadelige effecten in buurgemeenten. Er zijn adviescommissies (RAC) voor de verblijfsrecreatie en voor wonen. Voor de woningbouwopgave worden regionale afspraken gemaakt in woonagenda en woonakkoorden.

Een transformatie is primair een gemeentelijke aangelegenheid. De gemeente onderbouwt de voorgenomen transformatie en voert de nodige procedures. Waarom een park in aanmerking komt voor transformatie, welke problemen ermee opgelost worden en welke afwegingen zijn gemaakt.

Transformeren vraagt om ruimte voor maatwerk. Die ruimte is mogelijk als de gekozen oplossing aansluit bij de regionale aanpak van het woningtekort en huisvesting voor arbeidsmigranten, of dat in ieder geval niet in de wielen rijdt. Hetzelfde geldt voor beleidsterreinen die het verder raakt, denk aan duurzaamheid, klimaat, mobiliteit.

Maatwerk is niet hetzelfde als ieder voor zich. Want transformatie heeft altijd een regionale uitwerking. Regionaal draagvlak ontstaat door dezelfde aanvliegroute te gebruiken, een transparante afweging te maken en goed af te stemmen. De transformatieopgave vraagt om een centrale rol voor de gemeente. En de bereidheid om samen met parkeigenaren een nieuw perspectief te maken.

Zowel de onttrekking als de nieuwe bestemming worden regionaal afgestemd. Dat kan in de bestaande gremia. Onttrekking aan de verblijfsrecreatie wordt regionaal gedeeld in de RAC verblijfsrecreatie. De gemeente geeft daarbij hoe de onttrekking past in het Programma Vitale Parken. Een nieuwe woonbestemming wordt regionaal gedeeld in de regionale werkgroepen wonen. De gemeente houdt in de procedure rekening met eventuele opmerkingen uit de regio. Tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten wordt afgestemd in de werkgroep Tijdelijke huisvesting Arbeidsmigranten.

Een *toevoeging* van permanente woningen wordt meegenomen in de regionale woningbouwprogrammeringen en woonakkoorden (zie hoofdstuk 5). Daar maken regio en gemeenten afspraken over woningbouwlocaties in kwantiteit, kwaliteit en tijdsfasering per gemeente. Het doel is het bereiken van een juiste balans tussen vraag en aanbod. De provincie is ook partij en stelt het woonakkoord vast. Het woonakkoord moet passen binnen de provinciale Omgevingsvisie en de kwalitatieve uitgangspunten uit de woonagenda.

Recreatiewoningen, die al meer dan 5 jaar permanent bewoond worden, hebben bij een transformatie naar permanent wonen geen invloed op de woningbehoefte. Die blijven kwantitatief buiten de woonagenda en woonakkoorden. Een tijdelijke woonbestemming dient als middel om een gewenste eindbestemming mogelijk te maken en blijven dus ook buiten de afspraken in de woonagenda en woonakkoorden blijven.

8. Toepassing spelregels

De Omgevingsverordening NH2020 staat een gewenste transformatie van een vakantiepark soms in de weg. Ook is niet altijd duidelijk wat er binnen het woonbeleid is toegestaan, omdat transformaties vaak net iets anders zijn dan reguliere woningbouw.

Met de door de regio opgestelde spelregels willen duidelijkheid bieden welke beleidsruimte er voor gemeenten is om uitvoering te geven aan de transformatie van vakantieparken en onder welke voorwaarden er extra ruimte gegeven kan worden. Die extra beleidsruimte is vaak nodig om daadwerkelijk te kunnen transformeren. Tegelijkertijd is de regio gebaat bij een eenduidige werkwijze en regionale afstemming, mede om waterbed-effecten te voorkomen. Het is aan gemeenten om gebruik te maken van de spelregels en gebruik te kunnen maken van de extra beleidsruimte.

De spelregels bieden inzicht in:

1. hoe een transformatie zich verhoudt tot de provinciale regels die zijn opgesteld voor woningbouw en een duurzame verstedelijking;
2. hoe regionale afstemming kan plaats vinden;
3. de extra beleidsruimte die met Het Goede Verhaal gegeven kan worden².

Gemeenten kunnen met gebruik van de spelregels t/m EINDDATUM gebruik maken van die extra beleidsruimte. Voor die tijd dient de planprocedure voor het te transformeren vakantiepark gestart te zijn (ontwerp ter inzage).



² Indien nodig wordt hiervoor een artikel in de Omgevingsverordening opgenomen

Van: [REDACTED]

Verzonden: 14-07-2020 15:31

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Ursemmerplas, tav Caroline van de Pol

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Medewerker Programma's

T [REDACTED]
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl <<http://www.koggenland.nl>> en volg ons op
Twitter <<http://www.twitter.com/koggenland>> en Facebook
<<http://www.facebook.com/koggenland>>

Van: Communicatie Koggenland [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 15:06

Aan: [REDACTED]

CC: Caroline van de Pol [REDACTED]
Onderwerp: FW: Ursemmerplas, tav Caroline van de Pol
Urgentie: Hoog

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Zie onderstaand bericht van de journalist met daaronder de tekst die hij in de krant wil publiceren.

Hij vraagt om een reactie van de wethouder, Caroline is alleen op vakantie.

Weet één van jullie hier meer vanaf, of weten jullie welke collega wel? Ik probeerde [REDACTED] net al te bellen, maar kreeg geen gehoor.

Alvast bedankt voor jullie reactie!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Communicatieadviseur

[REDACTED]
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn

Bezoek onze website www.koggenland.nl <<http://www.koggenland.nl>> en volg ons op Twitter <<http://www.twitter.com/koggenland>> en Facebook <<http://www.facebook.com/koggenland>>

Van: [REDACTED]

>

Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 12:17

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Ursemmerplas, tav Caroline van de Pol

Dag [REDACTED]

Onder bewoners van de Ursemmerplas leven nogal wat zorgen over de bouw van huisjes.

Enkele bewoners hebben hierover het volgende relaas.

Lijkt me toch raadzaam dat ik jou hierover om een reactie vraag,

Alvast bedankt,

Vr. gr [REDACTED]

Noordhollands Dagblad

Tel. [REDACTED]

Caravanbewoners op recreatiepark Ursemmerhof zijn niet gerust op de bouwplannen voor recreatiehuisjes. „Dit is een grote plof-BV van schimmige zaakjes'', zegt een delegatie namens bewoners.

Zij praten louter op anonieme basis. „Want er heerst een cultuur van intimidatie en dreigementen. Onlangs liet iemand een drone in de lucht en moest daar direct mee stoppen en het beeldmateriaal inleveren. Anders kon hij z'n biezen pakken.''

Deze (ex)bewoners trekken aan de bel naar aanleiding van recente publicaties in deze krant over het project Schermerbuiten. Dat voorziet in de bouw van ruim vierhonderd recreatiewoningen aan de Ursemmerplas. De huisjes (niet voor permanente bewoning) variëren in prijs van anderhalf tot drie ton en zijn te

koop of te huur. Er hebben zich reeds honderd gegadigden gemeld.

Bewoners hebben niets tegen 'dit prachtige promotieverhaal', dat [REDACTED] afstak. ,,Maar we denken dat dit een dekmantel is voor heel andere praktijken. Ze plempen alles vol huisjes en komen langzaam onze kant uit. Dan kunnen ze ons ook van de camping trappen. Geloof maar niet dat wij ons zo makkelijk naar de slachtbank laten leiden. We hebben op internet uitgezocht wat de eigenaar [REDACTED] en zijn assistent [REDACTED] allemaal aan BV's hebben. Dat liegt er niet om.''

[REDACTED] die het gebied overnam van Recreatieschap Westfriesland is volgens hen niet gediend van kritiek. ,,We hebben hem eens ontmoet. Hij weigert met 'voetvolk' te praten. Hij vindt ons maar een stelletje a-socialen. Dat heeft hij zo letterlijk tegen ons gezegd.''

Op de camping spelen zich volgens deze mannen 'talrijke incidenten af'. ,,Onlangs moest er een ambulance komen voor een meisje met het downsyndroom. Die kon het terrein niet op. Toen hebben ze ter plekke de paaltjes kapotgetrokken.''

Wat verder steekt, is het gebrek aan informatie. ,,Ons wordt niets verteld. We moeten het maar van facebook halen en daar moeten we het mee doen.''

Voorts wijzen ze erop dat de projectontwikkelaar van huisjesbouwer Moduluxe zelf 'al twee jaar illegaal op het park woont'. ,,Misschien is het beter dat de gemeente daar eens tegen optreedt.''

Over de gemeente gesproken. Ze doen een klemmend beroep op wethouder Caroline van de Pol van de gemeente Koggenland de situatie 'scherp in de gaten te houden'.

The information contained in this e-mail, including possible attachments, is confidential and is solely for the use of the intended recipient(s). Should you have received this e-mail unintentionally you are then requested to inform the sender and to destroy the message. It is prohibited to use or disclose the information this message contains in whatsoever way.

Van: [redacted]

Verzonden: 07-07-2020 14:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Ursemmerhof

Hoi [redacted]

Zullen we [redacted] ook nog informeren over het andere artikel?

Waarin zij geciteerd wordt?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | Medewerker Programma's

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Caroline van de Pol [redacted]

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 12:06

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Re: Ursemmerhof

Dankjewel, [redacted]

Alle stacaravans weg, poe, dat zal wellicht niet geheel soepel verlopen.

Er wordt door de mensen daar ook steeds geduwd op permanent wonen en huisvesting arbeidsmigranten.

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: [REDACTED]

Verzonden: Tuesday, July 7, 2020 9:36:32 AM

Aan: Caroline van de Pol [REDACTED]

CC: [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Goedemorgen [REDACTED]

Er staat inderdaad iets in de krant van vandaag. Zie

https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20200706_14841694/nieuw-vakantiepark-met-470-bungalows-rond-ursemmerplas

Het huidige Ursemmerhof (dus het park rond de Ursemmerplas) mag 412 recreatieverblijven plaatsen.

De uitbreiding, wat door RWF is verkocht, is 150 recreatieverblijven. Dat is in handen van 2 eigenaren. Dat was in 2010 vergund als 75 stacaravans en 75 recreatiewoningen. Het terrein met de 75 stacaravans is overgenomen door de Ursemmerhof. Dat maakt het totaal wat ze zouden kunnen bouwen 487. Dus wat er in de krant staat, klopt. Dan gaat het niet om extra recreatieverblijven, dat is dus in plaats van. Zij hebben een paar jaar geleden al een hele schoonmaakactie gehouden. Toen zijn er al behoorlijk wat oude stacaravans van het terrein gehaald. Ik denk dat dit nog wel het nodige rumoer zal geven, want met deze plannen worden dus alle stacaravans van het terrein gehaald. Positieve is wel dat er hierdoor in ieder geval voor dit terrein een hele verbeterslag plaatsvindt, zonder dat wij daar heel veel moeite in moeten steken. Aandachtspunt is wel dat het terrein (de Ursemmerplas) openbaar moet blijven. Dit is in de verkoopacte van RWF aan de Ursemmerhof vastgelegd.

Zoals je zelf al aangeeft, is er onenigheid is over wie aanspraak maakt op de 150 recreatieverblijven. Er liep een handhavingsverzoek tegen de Ursemmerhof door de eigenaar van het terrein waar de 75 recreatiewoningen gebouwd zouden worden [REDACTED] [REDACTED]. Hij maakt aanspraak, volgens hem dan, op de een groot gedeelte van de 150 recreatieverblijven. Dat handhavingsverzoek is door ons afgewezen. Wij zijn ook geen partij daarin, dat moeten ze onderling op zien te lossen. Dat weten beide partijen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 08:05

Aan: Caroline van de Pol [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Goedemiddag [redacted] ik speel de vraag even door naar [redacted] (RO).

Ik las het inderdaad in de krant, maar 470 nieuwe woningen – erbij – lijkt me niet passen!

[redacted] wil jij hier naar kijken?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Adviseur Wonen & Ondernemen

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Caroline van de Pol [redacted]

Verzonden: maandag 6 juli 2020 20:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: Ursemmerhof

Beste [REDACTED]

Fractie VVD is op bezoek geweest bij de Ursemmerhof.

Vraag is, wat is nu precies wel/niet mogelijk daar Vwb het aantal woningen.

Er schijnt bij het NHd een persbericht te liggen dat er 470 woningen komen.

De nieuwbouw van 150 woningen wordt dus verdeeld tussen een lokale ondernemer en de UH?

Groet,

[REDACTED]

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: [redacted]

Verzonden: 07-07-2020 11:10

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: Plannen voor Ursemmerhof

Hoi [redacted]

De ondernemer van het Ursemmerhof heeft plannen en gaat over tot actie.

Zie onderstaande mail wisselingen ter informatie.

Als het goed is binnen de kaders van wat is toegestaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] | Medewerker Programma's

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 09:49

Aan: [redacted]

[redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Plannen voor Ursemmerhof

Urgentie: Hoog

Goedemorgen collega's,

Vandaag staat er een bericht in het NHD over de Ursemmerhof. Zij willen alle bestaande stacaravans vervangen

voor 470 bungalows (zie ook onderstaande mail aan [REDACTED] Hier zijn al eens eerder vragen over gesteld door eigenaren van recreatieverblijven op de Ursemmerhof. Mochten er vragen zijn, dan graag terugverwijzen naar de Ursemmerhof. Wij zijn hier geen partij in. Dit is iets tussen de huurders en de Ursemmerhof. Als mensen door blijven vragen, dan naar mij doorverwijzen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening**

[REDACTED]
Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 09:37

Aan: Caroline van de Pol [REDACTED]

CC: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Goedemorgen [REDACTED]

Er staat inderdaad iets in de krant van vandaag. Zie

https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20200706_14841694/nieuw-vakantiepark-met-470-bungalows-rond-ursemmerplas

Het huidige Ursemmerhof (dus het park rond de Ursemmerplas) mag 412 recreatieverblijven plaatsen.

De uitbreiding, wat door RWF is verkocht, is 150 recreatieverblijven. Dat is in handen van 2 eigenaren. Dat was in 2010 vergund als 75 stacaravans en 75 recreatiewoningen. Het terrein met de 75 stacaravans is overgenomen door de Ursemmerhof. Dat maakt het totaal wat ze zouden kunnen bouwen 487. Dus wat er in de krant staat, klopt. Dan gaat het niet om extra recreatieverblijven, dat is dus in plaats van. Zij hebben een paar jaar geleden al een hele schoonmaakactie gehouden. Toen zijn er al behoorlijk wat oude stacaravans van het terrein gehaald. Ik denk dat dit nog wel het nodige rumoer zal geven, want met deze plannen worden dus alle stacaravans van het terrein gehaald. Positieve is wel dat er hierdoor in ieder geval voor dit terrein een hele verbeterslag plaatsvindt, zonder dat wij daar heel veel moeite in moeten steken. Aandachtspunt is wel dat het terrein (de Ursemmerplas)

openbaar moet blijven. Dit is in de verkoopacte van RWF aan de Ursemmerhof vastgelegd.

Zoals je zelf al aangeeft, is er onenigheid is over wie aanspraak maakt op de 150 recreatieverblijven. Er liep een handhavingsverzoek tegen de Ursemmerhof door de eigenaar van het terrein waar de 75 recreatiewoningen gebouwd zouden worden [REDACTED] [REDACTED] Hij maakt aanspraak, volgens hem dan, op de een groot gedeelte van de 150 recreatieverblijven. Dat handhavingsverzoek is door ons afgewezen. Wij zijn ook geen partij daarin, dat moeten ze onderling op zien te lossen. Dat weten beide partijen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening**
[REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 08:05

Aan: Caroline van de Pol [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Ursemmerhof

Goedemiddag [REDACTED] ik speel de vraag even door naar [REDACTED] (RO).

Ik las het inderdaad in de krant, maar 470 nieuwe woningen – erbij – lijkt me niet passen!

[REDACTED] wil jij hier naar kijken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Adviseur Wonen & Ondernemen**
T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Caroline van de Pol [REDACTED]

Verzonden: maandag 6 juli 2020 20:24

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Ursemmerhof

Beste [REDACTED]

Fractie VVD is op bezoek geweest bij de Ursemmerhof.

Vraag is, wat is nu precies wel/niet mogelijk daar Vwb het aantal woningen.

Er schijnt bij het NHd een persbericht te liggen dat er 470 woningen komen.

De nieuwbouw van 150 woningen wordt dus verdeeld tussen een lokale ondernemer en de UH?

Groet,

[REDACTED]

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: [redacted]

Verzonden: 27-03-2020 11:21

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: RE: Campings en Corona

Hi allen,

Ik heb net even met [redacted] gebeld om te horen wat er dan precies van ons wordt verwacht: de bouwtoezichthouders langsturen? En met welke boodschap dan precies?

Of enkel een belletje naar de camping, maar ook dan geldt: met welke boodschap precies? Zo een belletje zou dan voor [redacted] zijn vanuit portefeuille recreatie?

Kortom, ik wil met alle liefde helpen maar dan moeten we wel iets duidelijker verwoorden wat concreet de actie is die er wordt gewenst. Met name om te voorkomen dat we de mensen bellen of benaderen met onvoldoende of onjuiste info.

[redacted] pakt het nu eerst zelf op.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Teammanager**

T (0229) [redacted] | M (06) [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhom



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 27 maart 2020 09:03

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

- Contact met de camping(s) waar dit voor geldt (is dus gelukkig niet voor bungalowparken), vanuit Google lijkt me dat alleen Venhop?
- Aangeven dat in de veiligheidsregio is besloten dat zij met onmiddellijke ingang moeten sluiten
- Vragen of dat problemen oplevert voor vaste bewoners/arbeidsmigranten
- Maatwerk mocht dat zo zijn, laten we dan even contact hebben

Wie kan bovenstaande acties oppakken?

Het lastige aan het besluit vind ik dat gecombineerde campings niet mee worden genomen. Mijn interpretatie daarvan is dat het kampeergedeelte moet sluiten inclusief de toiletgebouwen maar dat huisjes met eigen wc en douche wel mogen. Ik verwacht vandaag een voorstel, mocht dat meer licht er op schijnen dan laat ik dat zsm weten.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Medewerker integrale veiligheid

T ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhom



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 17:47

Aan: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Onderwerp: RE: Campings en Corona

Goed plan. Ik ben benieuwd.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Medewerker Programma's

T ██████████



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 17:15

Aan: [redacted]

Onderwerp: Re: Campings en Corona

Hi,

[redacted] is al helemaal betrokken bij de noodverordening. Misschien goed om, zodra er wat moet gebeuren, bij haar te laten? Het is een wat andere regeling dan normaal omdat de voorzitter veiligheidsregio alleen de noodverordening kan handhaven.

Dat is een goed idee om te vragen die ruimtes te sluiten voor zover dat nog niet is gebeurd, maar laten we even afwachten hoe de gewijzigde noodverordening en de handhaving daarvan er uit gaan zien. Dat zal waarschijnlijk conform zijn wat [redacted] net stuurde.

Groetjes [redacted]

Van: [redacted]

Verstuurd: woensdag 25 maart 2020 17:09

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Campings en Corona

Beste [redacted]

Zullen we Rona of Maykel onze handhavingsjuristen ook meenemen in de mail?

Mocht dit resulteren in iets voor de juridische handhaving?

Is het iets om de campings te vragen om hun publieke ruimtes te sluiten?

Het Recreatieschap heeft dit ook gedaan, met de toiletgebouwen in het streekbos.

Met vriendelijke groet,

██████████ | Medewerker Programma's

T ██████████

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ ██████████ ██████████

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 16:39

Aan: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Onderwerp: RE: Campings en Corona

Het bericht op nhnieuws wat je stuurde had ik ook gezien. Ik zag gisteren op de liveblog van de NOS de maatregelen van het Rijk:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19/nieuws/2020/03/24/aanvullende-maatregelen-23-maart>

Voor campings geldt:

6. Locaties zoals vakantieparken, campings, parken, natuurgebieden en stranden worden gesloten als op deze locaties geen of te weinig navolging wordt gegeven aan de geldende hygiënemaatregelen en aan de 1,5 m afstand of dit dreigt te gebeuren.

In de brief aan het Veiligheidsberaad is aangegeven dat maatregelen 2 en 3 moeten worden opgenomen in een noodverordening. De maatregelen 4 tot en met 7 moeten zodanig in de noodverordening worden opgenomen dat handhaving mogelijk wordt indien dat noodzakelijk is.

Dus volgens mij is er ook best ruimte om de recreatieparken open te houden.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■ | **Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening**

■■■■■■■■■■

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ■■■■■■ ■■■■■■

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 16:35

Aan: ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■

Onderwerp: RE: Campings en Corona

Dank voor je uitgebreide uitleg, dit stelt al wat gerust dat we geen grote campings met tenten hebben. Het sluiten van bungalowparken zal niet aan de orde zijn denk ik, juist gezien de kwetsbare groepen inderdaad (Camping Fort Oranje staat me nog helder voor de geest).

Met vriendelijke groet,

■■■■■■ | **Medewerker integrale veiligheid**

T ■■■■■■

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 16:32

Aan: ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■ ■■■■■■

Onderwerp: RE: Campings en Corona

Beste ■■■■■■

Gisteren al even met [REDACTED] over gehad en was er al even ingedoken.

Volgens mij zijn er de volgende aandachtspunten:

- Permanente bewoning (legaal en illegaal). Dit zijn vooral kwetsbare groepen. Een recreatiepark sluiten wordt dan wel erg lastig.
- Huisvesting van tijdelijke werknemers. Dit is illegaal, maar gebeurt in de praktijk wel. Hoeveel vind ik lastig in te schatten.
- “Vluchten” van mensen naar de recreatieterreinen. In het NHD stond een artikel van mensen die naar de Ursemmerhof ‘gevlucht’ waren. Op zich kan dat prima, mits iedereen zich aan de afstands/hygiëne eisen houdt. Maar als alle huisjes stampvol zitten, vraag ik mij af of dit wenselijk is.
- Zoals [REDACTED] al aangaf, zijn er weinig echte kampeerplaatsen (dus tenten en caravans). Voor zover ik weet heeft alleen Camping 't Venhop, Holiday (beperkt, zijn volgens mij seizoensplaatsen) en het naastgelegen Kinderspeelparadijs. De rest is voornamelijk chalets en recreatiewoningen.
- De Ursemmerplas is onderdeel van park Ursemmerhof en is openbaar toegankelijk. Er wordt hier redelijk wat gewandeld en vooral ook gevist. Gelukkig is het nog te koud om te zwemmen.
- We hebben ook nog 1 groepsaccommodatie (De Buitenpoorter, Grosthuisen 117). Deze heeft een gezamenlijke ruimte voor eten en douchen. Voor zover ik weet is dit de enige in de gemeente.
- Hoe zit het met de Bed en Breakfast locaties binnen de gemeente? Daar hebben we er ook een flink aantal van. Ik denk dat veel mensen zelf al hun B&B sluiten, maar je weet het maar nooit. We gaan ook met zijn allen naar het strand omdat het mooi weer is.

Wat ik las is dat de campings in principe open blijven (vanuit het Rijk), maar dat de gemeente op basis van de noodverordening als daar aanleiding voor is alsnog campings kan sluiten. Ik kan mij goed voorstellen, gezien de aard van de recreatieterreinen in onze gemeente, dat kamperen, de groepsaccommodatie en B&B hier gesloten wordt, maar dat de recreatieterreinen wel open blijven. Eigenlijk alles uitsluiten waar een gezamenlijke toiletruimte voor noodzakelijk is. Geen idee of dat mogelijk is. Wel erop toezien dat het niet te druk wordt en de regels in acht worden gehouden.

[REDACTED] jij hier nog aanvullingen op?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening**
[REDACTED]



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 15:43

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Campings en Corona

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor je mail. Klopt, vanuit mijn recreatie & toerisme functie ben ik bij de campings betrokken.

[REDACTED] mijn R.O collega helpt mij met de camping kwestie omdat dit veelal ook een link heeft met R.O. en vrij juridisch is, daarnaast hebben [REDACTED] en ik contact met verschillende camping eigenaren.

Hij zou een paar dingen uitzoeken, misschien kunnen we met ze drieën op dit onderwerp een sub-team vormen.

@ [REDACTED] ter informatie, zie onderstaande mail.

[REDACTED] [REDACTED] vertelde mij dat wij niet veel dagjes gasten hebben. Ik weet niet of er veel gebruik wordt gemaakt van gezamenlijke toiletgebouwen.

Volgens mij wordt er veel permanent gewoond in de huidige campings. Ik heb sinds de uitbraak geen enkele campingeigenaar gesproken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | Medewerker Programma's

T [REDACTED]



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 14:33

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Campings en Corona

Hi [REDACTED]

Ik begreep van [REDACTED] dat jij ook contactpersoon voor de campings bent. Er schijnt een landelijke richtlijn te komen voor campings ikv Corona. Zodra die er is deel ik m met je. Weet jij voor nu hoe de campings in staan in het gesloten blijven? Op dit moment lijkt het ons (de veiligheidsregio en de 17 gemeenten) niet verstandig om campings open te laten gaan die gedeelde toiletgebouwen hebben.

Voor nu dus nog geen acties, alleen een vraag, maar ik kom ongetwijfeld bij je terug.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Medewerker integrale veiligheid

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: 07-02-2020 16:24

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Geannuleerd: Collegebezoek Ursemmerhof- nog niet bevestigd.

Van: [redacted]

Verzonden: 10-02-2020 13:40

Aan: Win Bijman [redacted]

Caroline van de Pol [redacted]

Burgemeester Koggenland [redacted]

[redacted]

CC: Bestuurssecretariaat Koggenland <Bestuurssecretariaat@koggenland.nl>,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Onderwerp: Ursemmerhof collegebezoek 10 feb 2020 Achtergrondinformatie

Beste [redacted]

Hierbij nog wat achtergrondinformatie voor ons bezoek aan het Ursemmerhof.

Aanwezig vanuit de gemeente zijn:

- Win Bijman
- Caroline van de Pol
- Jan Franx
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ursemmerhof collegebezoek 10-02-2020 - Achtergrondinformatie

Op verzoek van [REDACTED] en [REDACTED] (zie bijlage 1).

Stakeholders

- [REDACTED] eigenaar van de reeds bestaande bouw (zie bijlage 3)
- [REDACTED] projectontwikkelaar van de nog te bouwen recreatie eenheden
- [REDACTED] eigenaar van een deel van het Ursemmerhof (zie het wit gemarkeerde blok in bijlage 3)

Overzicht gebeurtenissen

- 2018 We ontvingen een aankoopverzoek voor de grond naast RK Edo. Dit is een mogelijke locatie voor de nieuwe buitendienst, vandaar dat dit verzoek verder nog niet is behandeld.
- 13 mei 2019 Bezoek Ursemmerhof, Gijs (EZ& Toerisme), Aleida (duurzaamheid), [REDACTED] (R.O) en [REDACTED] zijn op bezoek geweest, naar aanleiding van de verkenningen in het kader van de Omgevingswet.
- Oktober 2019 [REDACTED] dient bij de gemeente een handhavingsverzoek in, tegen het Ursemmerhof (zie bijlage 2).
- Eind 2019 Handhavingsverzoek is door de gemeente afgewezen want er stonden nog geen recreatie eenheden.

Vragen voor het college (en [REDACTED])

1. Of ze mogelijk mee willen werken aan een vitaliteitsonderzoek? Dat uitgevoerd wordt door het Ontwikkelingsbedrijf of door ons?
2. Klopt het dat u ook voor de provincie Fryslân werkt? En zo ja op welke wijze?
3. Is een bezoek aan het Beach Resort in Makkum gewenst en zo ja met welk doel? Daar wordt niet emissie loos gebouwd toch? Noch permanent gewoond?

Bijlage 1 Uitnodiging

Goedemorgen mevrouw van de Pol,

Het is al een tijd geleden dat wij contact hebben gehad maar wij hebben intussen zeker niet stil gezeten in Ursem. Graag wil ik een nieuwe ontwikkeling met u delen voor het in de pers komt. In Ursem gaan wij een initiatief lanceren waar we met z'n allen in Nederland naartoe zouden moeten als we de uitstoot in de bouw serieus willen gaan aanpakken; De Elektrische bouwplaats.

De elektrische bouwplaats is een logisch gevolg van onze focus om als bedrijf maatschappelijke doelen te dienen. De tijd dat ondernemingen uitsluiten winst gedreven organisaties waren die alles doen ter maximalisatie van het rendement is aan het veranderen. De maatschappelijke waardes- en gevolgen van een onderneming wegen steeds zwaarder. Niet alleen binnen bedrijven en organisaties, maar vooral nemen klanten steeds vaker een keuze op basis van beleving ipv beurs. Nieuwe termen als 'purpose' kwamen we vroeger bijna nooit tegen in een bedrijfsplan maar worden inmiddels steeds vaker het fundament van moderne organisaties. Niet alleen nu, maar zeker in de toekomst.

Met ons emissie-vrij bouwsysteem sluiten wij ons hier helemaal bij aan. Wij willen dat de bouw van onze woningen een minimale impact heeft op natuur om ons heen. Niet omdat het kan, maar we zijn dit moreel verplicht aan onze samenleving.

Deze denkwijze zit in het DNA van onze beslissingen. We nemen het initiatief dingen anders te doen in de 'bouwwereld' en initiëren een nieuwe stroming voor bouwers, aannemers, ZZP'ers, projectontwikkelaars en iedereen die geïnteresseerd is om de Nederlandse bouwplaats emissie-vrij te maken.

Daarom willen wij de Elektrische-Bouwplaats in Ursem open gaan stellen voor iedereen die hierin is geïnteresseerd. We gaan de eerste Nederlandse elektrische bouwplaats realiseren in samenwerking met leveranciers van elektrische bouwapparatuur die hier hun apparatuur kunnen demonstreren. Alles wat een bouwer nodig zou hebben om met ons nieuwe bouwsysteem elektrisch te bouwen, wordt zo op één locatie te bezichtigen en te proberen. Zodat hij of zij een weloverwogen beslissing kan maken elektrisch bouwen te adopteren voor zijn of haar bedrijf. Ook deze manier van samenwerking wordt volgens ons een fundamenteel onderdeel van de nieuwe economie; samenwerking en delen.

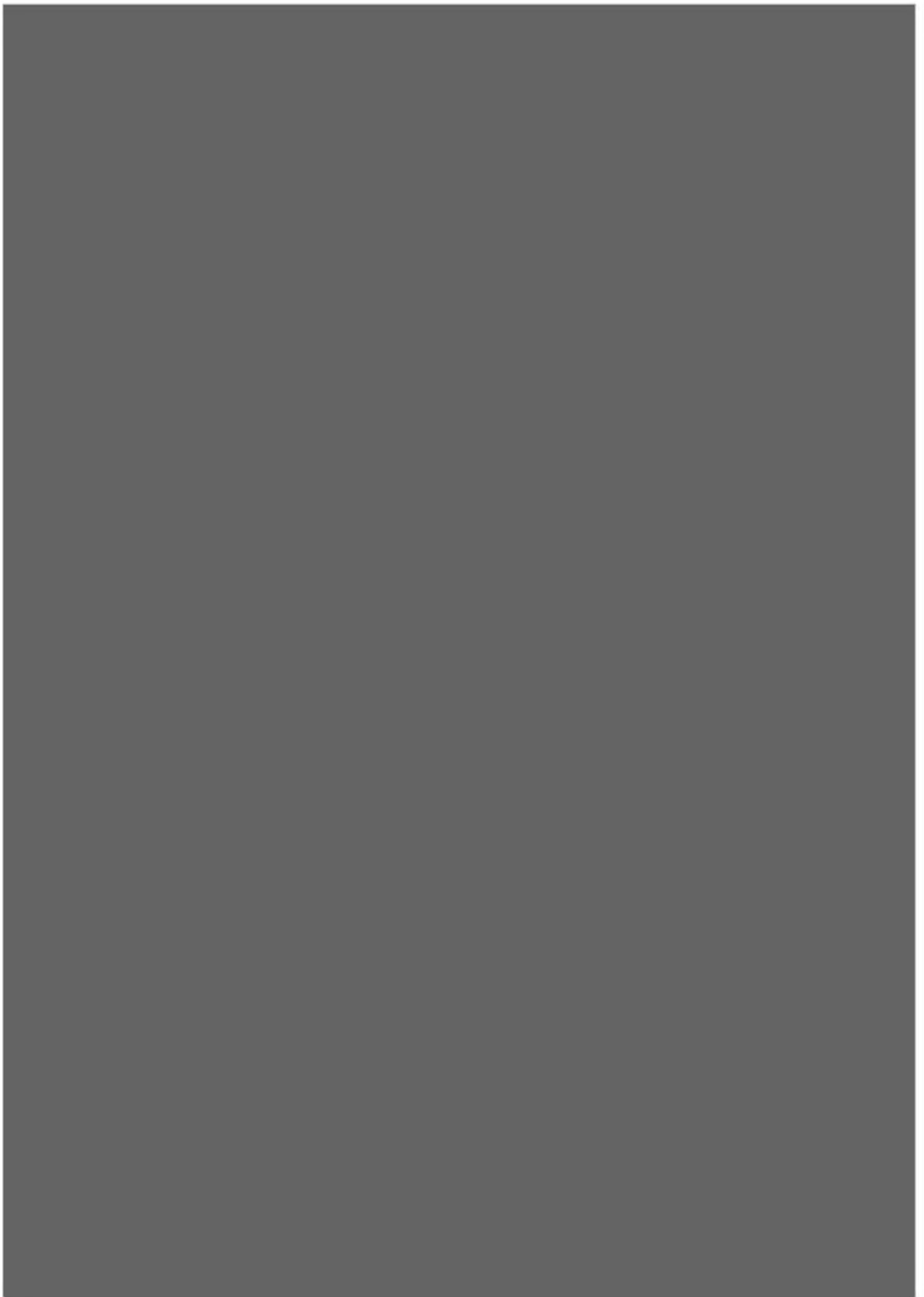
Wij maken onze bouwplaats volledig Emissievrij maar willen nog een stap verder gaan. In samenwerking met een grote accuproducent gaan we proberen onze elektrische bouwplaats voor het grootste deel op zonne-energie te laten draaien. Dit is absoluut uniek en gaan we vanuit Ursem de wereld in drukken!

Wij zijn inmiddels begonnen met de voorbereidingen op locatie en mochten er vragen over zijn wil ik deze met alle plezier beantwoorden.

Vriendelijke groet uit Ursem,



+31646993632



Bijlage 3 Plattegrond



Van: [REDACTED]

Verzonden: 07-01-2020 19:21

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: mail aan [REDACTED] Projectopdracht Recreatieparken

Beste xxx

Nog de beste wensen voor 2020.

Dat is goed om te weten. Zou je wellicht a.s. vrijdag de tijd hebben om jullie methode en de mogelijkheden te bespreken?

In de bijlage heb ik ter informatie een conceptopdracht toegevoegd.

// eits van het is allemaal nog onzeker// zie mail aanvraag offerte speel toestel

Stuur ook naar de andere organisatie

Naam project:

Zaakregistratie: [redacted]	BOG: Caroline van de Pol
Telefoon: [redacted]	Datum:
Projectleider: [redacted] [redacted]	Aan:
AOG: [redacted]	Bijlagen:
	Status:

Paraaf:

Plan: uren, wie, kosten, projectgroep etc.

Inleiding en voorgeschiedenis

De economische verkenning van gemeente Koggenland geeft aan dat sommige van de recreatieparken in Koggenland niet levensvatbaar zijn. Ook blijkt uit de lokale analyse dat parken niet altijd gebruikt worden voor recreatieve doeleinden maar dat er ook veelal op recreatieparken permanent wordt gewoond¹². Daarnaast wordt soms gesproken over de bredere problematiek rondom recreatieparken. Zoals ondermijning, aantasting van de openbare orde en veiligheid, verloedering/verpaupering, uitbuiting van kwetsbare huurders en sociale problematiek. Daarnaast worden er in de verkenning wonen kansen gezien om recreatierreinen in te zetten voor de huisvesting voor specifieke doelgroepen: jongeren, buitenlandse werknemers en speedzoekers.

Verschillende onderzoeken tonen aan dat een actieve rol van de overheid en specifiek de gemeente, het verschil kan maken³. Gemeenten hebben een regierol in de vraagstukken rondom vakantieparken gezien hun kerntaken rondom economie, ruimte, volkshuisvesting, openbare orde en veiligheid én sociaal domein. Vanuit deze domeinen hebben we niet alleen een sleutelpositie in het tegengaan van oneigenlijk gebruik en ongewenste effecten op parken, maar ook in het faciliteren van kansen en stimuleren van innovatie binnen de sector. Niet door op de stoel van ondernemers of eigenaren te gaan zitten, wel door alert te zijn, kaders te stellen en instrumenten aan te reiken³.

Tijdens de raadsbijeenkomst op 24 juni, werd door de raad erkend dat gemeente Koggenland, iets moet doen om de (re)vitalisatie van recreatieparken te ondersteunen (zoals het ontwikkelen van actief beleid).

Op 16 juli 2018 stelde de raad de Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030 vast. Nu, anno september 2019, zijn er meerdere ondernemers die ideeën hebben om de recreatieparken in Koggenland te (re)vitaliseren. Daarom is dit het moment om visie te ontwikkelen.

Doelstelling(en)

Hoofddoelstelling van dit project:

- Een visie ontwikkelen op de, en het 'realiseren' van een, transformatie en/ of (re)vitalisatie van de recreatieparken in gemeente Koggenland.

Subdoelstellingen zijn:

- Inzicht hebben in de rol van de gemeente in de transformatie en/ of (re)vitalisatie van de recreatieparken ontwikkelingsmogelijkheden.

Organisatie-doelstelling(en)

- Dit project draagt bij aan de volgende doelen uit het Collegeprogramma 2018-2022 "Zaai verder":
1. Aantrekkelijk recreëren & verblijven: aanjagen, verbinden en faciliteren voor een aantrekkelijke gemeente en regio met een toenemend aantal toeristen en recreanten;

¹ MB-ALL jaarrapportage gemeente Koggenland

² Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan.

³ Meer grip op vakantieparken Platform 31 & VNG, het rapport is terug te vinden op:

https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/117/56/Vakantieparken-folder-VNG-Platform31-1544626179.pdf

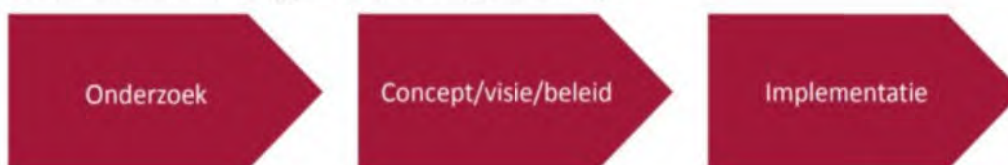
- 2. Ondernemend Koggenland: aanjagen, verbinden en faciliteren ten behoeve van een aantrekkelijk ondernemersklimaat, met een stevige lokale en regionale economie waarin ruimte is voor ondernemen
- 3. Verder verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Thema's

- Leefbaarheid, Economie, Recreatie & Toerisme

Resultaten en afnemers

We hebben de resultaten opgedeeld in de volgende fases;



Afnehmer
College
Ambtelijke
organisatie

Ambtelijke
organisatie
Raad
College
Ambtelijke
organisatie
Raad
College

Ambtelijke
organisatie
Raad
College

Resultaat van fase 0 (de verkennende fase)

Een verkenning van:

- de mogelijke toekomstscenario's en bijbehorende transformatie/ revitalisatie mogelijkheden voor de recreatieparken;
- de gevolgen en de benodigdheden om de mogelijke scenario's te realiseren (globaal);
- de betrokken stakeholders;
- de kansen en bedreigingen van de mogelijke ontwikkelscenario's.

Realisatie: juni 2020

Resultaten van fase 1 (visie ontwikkeling)

Een visie op de transformatie en/ of (re)vitalisatie van de recreatieparken in gemeente Koggenland. Met een uitvoeringsprogramma met daarin de risico's, een planning en een begroting nader uitgewerkt.

Realisatie: september 2020

Resultaten fase 2 (realisatie)

Opstarten (re)vitalisatie van de recreatieparken met de ondernemers.

Realisatie: augustus 2023

Projecteffecten

- Een effect kan zijn dat het huidige verblijfsrecreatie aanbod van gemeente Koggenland (circa 1100 bedden), blijvend beter kan aansluiten bij de huidige en toekomstige (aankomende 30 jaar) vraag naar verblijfsaccommodaties.
- Dit draagt bij aan vitale recreatieparken.

Projectafbakening en uitgangspunten

Dit project omvat alle huidige recreatieparken in gemeente Koggenland:

- [Redacted]
- Ursemmerhof (voormalig Ursemmerplas)
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

Randvoorwaarden

- De Provincie gaat akkoord met onze transformatie en/of (re)vitaliserings plannen (en past indien nodig de Provinciale verordening aan)
- De park eigenaren willen meedoen aan het ontwikkelen van de visie.

Financiën

Vorbereidingskrediet nodig (ja) : Nee

Toelichting

Verkennde fase 0

- vitaliteitsscan van de recreatieparken (wordt regionaal opgepakt en is betaald uit de REA-budgetten)
- Externe projectleider, circa 10 uur per week
- Overige ambtelijke (medewerker jurist, medewerker sociaal domein) capaciteit een uur per week, gedekt binnen de bestaande formatie

Fase 1

- een projectleider voor twee dagen per week (16 uur) voor een periode van zes maanden. Met indien noodzakelijk, kans op verlening.
- Externe projectleider 16 uur per week
- Ambtelijke capaciteit: vier uur per week, gedekt met de bestaande formatie.

Fase 3

- Wordt gedekt binnen de bestaande capaciteit.

Sprake van subsidies (ja/nee) : Misschien, het Waddenfonds, Woonvisiegelden, Provincie, MKB-deal

Toelichting

Raming (ja/nee)

: _____

Toelichting

Tijd

- Het totale project zal vier jaar in beslag nemen.

Globale risico's

- Bij dit project is er grote kans op herhaling of verschuiving van het probleem. Dit komt onder andere door de schaarste aan reguliere (huur)woningen, schaarste aan locaties voor verblijf van buitenlandse werknemers.
- Impasse omdat eigenaren niet meewerken/ met name bij parken waar het eigendom versnipperd is.
- Bij dit project is er een kans dat de wensen van de gemeente en de parkeigenaren mogelijk niet gerealiseerd kunnen worden, omdat ze niet zijn toegestaan op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Van: [redacted]

Verzonden: 01-10-2019 16:11

Aan: [redacted]

[redacted]

CC: [redacted]

[redacted]

Onderwerp: Recreatieparken projectstukken

Beste [redacted]

Hierbij, mede dankzij [redacted] de conceptstukken;

1. Het collegevoorstel
2. De projectopdracht
3. Het projectplan

Zouden jullie de stukken willen doornemen?

Ik ben benieuwd wat jullie ideeën over de stukken zijn.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Programma's

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

COLLEGE BESLUIT

ONDERWERP

Voorstel projectopdracht recreatieparken in gemeente Koggenland

BESLUITPUNTEN

Het college besluit om:

1. kennisnemen te nemen van de projectopdracht en het bijbehorende projectplan, dat per fase een Go/ No Go moment heeft;
2. te starten met de oriënterende fase
3. ████████ als bestuurlijke opdrachtgever te vragen.

AANLEIDING

De regionale visie Noord Holland Noord¹ en de Koggenlandse economische verkenning laten zien dat de verblijfsrecreatie-sector voor een uitdaging staat, doordat vraag en aanbod deels niet (meer) op elkaar aansluiten. Zo wordt er in gemeente Koggenland op verschillende recreatieparken, onrechtmatig (permanent) gewoond in recreatieverblijven. Hierdoor neemt de belangrijke maatschappelijke en economische functie van de verblijfsrecreatie sector af. Daarnaast wordt soms ook gesproken over de bredere problematiek rondom recreatieparken. Zoals ondermijning, aantasting van de openbare orde en veiligheid, verloedering/verpaupering, uitbuiting van kwetsbare huurders en sociale problematiek.

De huidige situatie zorgt voor tegenstrijdige belangen van bewoners, recreanten en eigenaren/verhuurders en zorgt voor onduidelijkheid over de toekomstige functie van het park. De afgelopen jaren wordt er op verschillende parken handhavend optreden tegen de onrechtmatige bewoning. Zo zijn er tussen 2011 en 2017, 156 handhavingstrajecten geweest in gemeente Koggenland². Dit kost de gemeente jaarlijks ongeveer €60.000,- aan handhavingskosten. Met handhaving alleen wordt het probleem van de permanente bewoning op de parken niet opgelost, want handhavend optreden biedt (niet altijd) een garantie op herstel van de recreatieve functie.

Tijdens de raadsbijeenkomst op 24 juni, werd door de raad ook opgemerkt dat de gemeente Koggenland iets moet doen om de (re)vitalisatie van recreatieparken te ondersteunen (zoals het ontwikkelen van actief beleid). Nu, anno september 2019, zijn er meerdere ondernemers die ideeën hebben die wellicht kunnen bijdragen aan de (re)vitalisering van de recreatieparken in Koggenland. Verschillende onderzoeken tonen aan dat een actieve rol van de overheid en specifiek de gemeente, het verschil kan maken³. Het voorgaande heeft er toe geleid dat ambtelijk een projectopdracht is voorbereid.

KADER

- Ruimtelijke ordening, Wabo
- AWB
- Provinciale verordening

ONDERBOUWING/ARGUMENTEN

In het projectplan zijn de volgende fase opgenomen:

- Oriënterende fase; Omgevingsanalyse
- Fase 1: Kadernota
- Fase 2: Overkoepelende visie en maatwerk per park
- Fase 3: uitvoering

* Na elke fase (inclusief de oriënterende fase) volgt er een GO/NOG GO moment. De bijbehorende stukken zijn als bijlage toegevoegd.

- Beslispunt 1. Gevraagd wordt om kennis te nemen van de projectopdracht en het bijbehorende projectplan, per fase

¹ Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

https://nhn.nl/wp-content/uploads/2016/06/Visie-verblijfsrecreatie-en-ontwikkelkader-NHN-DEF_compressed.pdf

Op 16 juli 2018 stelde de raad de Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030 vast.

² Bron: jaarrapportage MB- ALL 2017

³ Meer grip op vakantieparken Platform 31 & VNG, het rapport is terug te vinden op:

https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/117/56/Vakantieparken-folder-VNG-Platform31-1544626179.pdf

kent het projectplan een Go/ No Go moment heeft.

- In de projectopdracht is voorgesteld om in de voorbereidende fase een omgevingsanalyse uit te laten voeren. De omgevingsanalyse biedt inzicht in de huidige stand van zaken op recreatieparken en inventariseert ook de mogelijke toekomstperspectieven. Door middel van deze omgevingsanalyse worden ook de wensen en ideeën van de eigenaren inzichtelijk gemaakt. Dit is de voorbereidende fase. Na deze fase komt een GO/NO GO moment.
- Bij een Go, wordt gestart met fase 1, dan zullen beleidskaders ontwikkeld worden door een externe adviseur. Dit resulteert in een kadernota, dat, indien gewenst, het transformeren en/ of revitaliseren van de recreatieparken mogelijk maakt. Per beleidskader worden ook de risico's, kosten, baten, juridische instrumenten etc. in kaart gebracht.
- Na fase 1, is er opnieuw een GO/ NO GO moment. Bij een GO wordt er in fase 2 zowel een overkoepelende visie (beleid op hoofdlijnen) voor de recreatieparken, dat per park verder wordt uitgewerkt. Tevens wordt er per park een bijbehorend uitvoeringsprogramma en begroting ontwikkeld. Dit wordt samen met de parkeigenaar uitgewerkt in een businessplan.
- In fase 3 volgt de uitvoering van het uitvoeringsprogramma.

Voorgesteld wordt om in kennis te nemen van de projectopdracht en het bijbehorende projectplan zodat het nut van een omgevingsanalyse inzichtelijk is.

- Beslispunt 2. Gevraagd wordt om in te stemmen met het verzoek om te starten met de oriënterende fase, deze fase gaat vóóraf aan fase 1. (Na elke fase wordt er terug gerapporteerd en gekeken of het gewenst is om wel of niet door te gaan naar de volgende fase).

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het voorstel zodat gestart kan worden met de omgevingsanalyse. Zo is het noodzakelijk om te weten hoe de economische situatie van het park is en wat zich feitelijk op het terrein afspeelt, als we tot een effectieve (re)vitalisatie en / of transformatie strategie willen komen. Dit vergt actief verzamelen van signalen en gericht inventariseren.

- Beslispunt 3. Gevraagd wordt om [REDACTED] te vragen als bestuurlijke opdrachtgever voor dit project. Het onderwerp heeft raakvlakken met meerdere portefeuilles (veiligheid en het sociaal domein). Echter zijn dit indirecte gevolgen van de huidige stand van zaken op de recreatieparken.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het voorstel omdat het onderwerp in hoort in de portefeuille van [REDACTED]

KANTTEKENINGEN

Zie tekst.

MIDDELEN/DEKKING

- De voorbereidende fase wordt gedekt met de huidige ambtelijke capaciteit.

VERVOLG

Bespreken tijdens het college op 22 oktober 2019

DATUM COLLEGEVERGADERING

22 oktober 2019

Naam project:**Zaakregistratie:****BOG:****Datum:****Telefoon:****Aan:****Projectleider:****Bijlagen:****AOG:****Status:****Paraaf:****Plan: uren, wie,
kosten, projectgroep
etc.****Inleiding en voorgeschiedenis**

De economische verkenning van gemeente Koggenland geeft aan dat sommige van de recreatieparken in Koggenland niet levensvatbaar zijn. Ook blijkt uit de lokale analyse dat parken niet altijd gebruikt worden voor recreatieve doeleinden maar dat er ook veelal op recreatieparken permanent wordt gewoond¹². Daarnaast wordt soms gesproken over de bredere problematiek rondom recreatieparken. Zoals ondermijning, aantasting van de openbare orde en veiligheid, verloedering/verpaupering, uitbuiting van kwetsbare huurders en sociale problematiek.

Verschillende onderzoeken tonen aan dat een actieve rol van de overheid en specifiek de gemeente, het verschil kan maken³. In dit kader is de Provincie Noord-Holland een werkgroep gestart, om samen met de gemeenten naar de mogelijkheden van (re)vitalisering van recreatieparken te kijken.

Gemeenten hebben een regierol in de vraagstukken rondom vakantieparken gezien hun kerntaken rondom economie, ruimte, volkshuisvesting, openbare orde en veiligheid én sociaal domein. Vanuit deze domeinen hebben we niet alleen een sleutelpositie in het tegengaan van oneigenlijk gebruik en ongewenste effecten op parken, maar ook in het faciliteren van kansen en stimuleren van innovatie binnen de sector. Niet door op de stoel van ondernemers of eigenaren te gaan zitten, wel door alert te zijn, kaders te stellen en instrumenten aan te reiken⁴.

De opgave voor gemeente Koggenland is vierdelig:

1. het verbeteren en stimuleren van de randvoorwaarden voor kansrijke vakantieparken zodat een economisch levensvatbare voorraad ontstaat;
2. het mogelijk maken van herstructurering en/of transformatie zodat zwakkere vakantieparken weer een gezond verdienmodel en vitale functie kunnen krijgen;
3. het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen en situaties zoals onrechtmatige permanente bewoning, overlast, verloedering en ondermijnende criminaliteit;
4. het voorkomen van problemen bij kwetsbare parken zodat ze niet (verder) afglijden.

Tijdens de raadsbijeenkomst op 24 juni, werd door de raad erkend dat gemeente Koggenland, iets moet doen om de (re)vitalisatie van recreatieparken te ondersteunen (zoals het ontwikkelen van actief beleid).

Op 16 juli 2018 stelde de raad de Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord 2030 vast.

Nu, anno september 2019, zijn er meerdere ondernemers die ideeën hebben om de recreatieparken in Koggenland te (re)vitaliseren. Het voorgaande heeft er onder andere toe geleid dat we hier een project van maken.

Doelstelling(en)

Hoofddoelstelling van dit project:

- Het, indien gewenst en mogelijk, ondersteunen van de transformatie en/ of (re)vitalisatie van de recreatieparken.

¹ MB-ALL jaarrapportage gemeente Koggenland

² Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan.

³ Meer grip op vakantieparken Platform 31 & VNG, het rapport is terug te vinden op:

https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/117/56/Vakantieparken-folder-VNG-Platform31-1544626179.pdf

Subdoelstellingen zijn:

- Inzicht hebben in de kansen (met bijbehorende gevolgen) van de transformatie en/ of (re)vitalisatie van de recreatieparken;
- Inzicht hebben in de ontwikkelingsmogelijkheden en wensen (transformatie en revitalisatie) van de recreatieparken eigenaren;
- Inzicht hebben in de huidige vraag naar verblijfsaccommodaties en een verkenning naar de toekomstige vraag (aankomende 30 jaar) naar verblijfsaccommodaties;
- Een kadernota met daarin transformatie en/ of (re)vitalisatie kaders;
- Een Koggenlandse visie op de recreatieparken.

* Deze subdoelstellingen dragen bij aan de realisatie van de, op de vorige bladzijde benoemde, vierdelige opgave.

Organisatie doelstelling(en)

- Dit project draagt bij aan een (zoveel mogelijk) gedragen realistische visie op de sector (kadervisie).
- Dit project draagt bij aan het doel uit het Collegeprogramma 2018-2022 "Zaai verder": Aantrekkelijk recreëren & verblijven: aanjagen, verbinden en faciliteren voor een aantrekkelijke gemeente en regio met een toenemend aantal toeristen en recreanten.

Thema's

- Leefbaarheid, Economie, Recreatie & Toerisme

Resultaten en afnemers

Resultaat 1 van de oriënterende fase

Een Omgevingsanalyse van de recreatieparken

Resultaat van de voorbereidende (oriënterende) fase is een omgevingsanalyse met hierin de onderstaande inventarisaties verwerkt:

- Een verdiepende inventarisatie⁴ van de huidige stand van de zaken op het recreatiepark. De analyse bevat o.a. informatie over:
 - Ruimte, kwaliteit en inpassing in de omgeving;
 - Bedrijfskwaliteit: paden, verlichting, beplanting, schotels, gebouwen, schuttingen, bijgebouwen, etc.;
 - Verdienmodellen: toeristische verhuur, seizoen recreatief verblijf, (semi)permanente bewoning, buitenlandse werknemers, etc.;
 - Doelgroepen;
 - Eigendomsverhoudingen, WOZ-registraties.
- Een inventarisatie van de ontwikkelingsmogelijkheden en wensen (met betrekking tot transformatie en revitalisatie) van de recreatieparken eigenaren;
- Een inventarisatie/ verkenning van de (transformatie en revitalisatie) mogelijkheden, risico's en koppelkansen beschreven in de literatuur;
- Een inventarisatie van de huidige vraag naar verblijfsaccommodaties en een verkenning naar de toekomstige vraag (aankomende 30 jaar) naar verblijfsaccommodaties.

Het verkrijgen van meer grip op vakantieparken vanuit de gemeente begint bij het versterken van de informatiepositie. Om tot een effectieve strategie te komen is het noodzakelijk te weten hoe de economische situatie van het park is en wat zich feitelijk op het terrein afspeelt. Dit vergt actief verzamelen van signalen en gericht inventariseren. Doormiddel van deze inventarisaties wordt de huidige problematiek (zoals illegaal gebruik) per recreatiepark in beeld gebracht, voor zo ver mogelijk wordt hier ook gekeken naar de achterliggende oorzaken. De analyse geeft inzicht in de gewenste ontwikkel mogelijkheden. Dit wordt, in de geest van de Omgevingswet, integraal weergegeven een archetype model⁵.

Afemer

Ambtelijke organisatie

Ambtelijke organisatie

⁴ We kiezen voor een verdiepende inventarisatie omdat we momenteel regionaal al een toekomstscan uitvoeren per vakantieparken. Die gegevens kunnen gebruikt worden als basis.

⁵ zie als voorbeeld: https://www.nativeconsulting.nl/documenten/kennisdeling/integrale_visie/20170119_archetypen_omgevingswet_v1.1.pdf

Realisatie: februari 2020

Go/ NO GO moment door het college

Resultaten van fase 1

Resultaat 2a Kadernota van de ontwikkelingsmogelijkheden met bijbehorende criteria

Deze fase is kader bepalend. In de kadernota staan criteria beschreven voor het wel of niet transformeren en/ of revitaliseren van de recreatieparken. Zo zijn er beleidsopties uitgewerkt die het transformeren en/ of revitaliseren van recreatieparken mogelijk kunnen maken. (Dit kader wordt voorgelegd aan het college, voor een principe uitspraak). De criteria wordt vervolgens verwerkt in de kadervisie/omgevingsvisie. Hier is gebruik gemaakt van bestaande modellen (Archetypen). Ook is per ontwikkelingscriteria inzichtelijk gemaakt, wat de mogelijke benodigde capaciteit (juridisch instrumenten, budget, ambtelijke uren etc.) is om de ontwikkelrichting te realiseren.

Resultaat 2b Organisatie binnen de gemeente op orde

- De mogelijke transitieopgave wordt ambtelijk integraal opgepakt. Dit door het aanstellen van verschillende coördinatoren die over de afdelingen heen kunnen werken. Deze coördinatoren organiseren verschillende integrale overleggen om de situatie te verkennen en om informatie te delen.
- Op bestuurlijk niveau is de urgentie gekweekt voor een strategische aanpak van de recreatieparken. Het college heeft verschillende parken bezocht. Tevens is het college afgereisd naar de provincie Fryslân om te kijken wat voor innovatieve ideeën daar zijn op het gebied van recreatieparken.
- De raad is meerdere keren geïnformeerd over het traject en is bekend met hun rol in dit proces.
- Een communicatiestrategie is ontwikkeld.

Realisatie: juli 2020

Go/ NO GO moment door het college.

Resultaten na fase 2

Resultaat 3 Recreatieparken visie

Na fase 1, is er in fase 2 zowel een overkoepelende visie voor de recreatieparken in Koggenland ontwikkeld als een opmaat gemaakte visie per recreatiepark. Tevens is er per park een bijbehorend uitvoeringsprogramma en begroting ontwikkeld. De visie biedt per park een sub-visie, deze is samen met de parkeigenaar uitgewerkt in een businessplan. (Denk bijvoorbeeld aan een businessplan in de vorm van het OGSM-model⁶).

Resultaten na fase 3

Na fase 2, worden de ondernemers, voor een periode van vier jaar, ondersteund bij de transformatie en /of (re)vitalisatie van de recreatieparken. De recreatieparken zullen vervolgens continue gemonitord worden.

Realisatie: augustus 2023

Go/ no go moment.

Projecteffecten

- Een van de effecten kan zijn dat het huidige verblijfsrecreatie aanbod van gemeente Koggenland (circa 1100 bedden), blijvend beter kan aansluiten bij de huidige en toekomstige (aankomende 30 jaar) vraag naar verblijfsaccommodaties.

Projectafbakening en uitgangspunten

Dit project omvat alle huidige recreatieparken in gemeente Koggenland:

- [REDACTED]
- Ursemmerhof (voormalig Ursemmerplas)

⁶ OGSM; businessplan op 1 a4. OGSM staat voor objectives, goals, strategies en measures. in één oogopslag is duidelijk hoe verschillende onderdelen samenhangen met de doelstelling en met elkaar

- De nog niet gerealiseerd uitbreiding van de Ussemerplas
- 
- 
- 

Voorgesteld wordt om bij het bepalen van dit toekomstperspectief en een plan per park de volgende kaders mee te geven:

- Elk recreatiepark heeft één vaste gesprekspartner zoals in de recreatieondernemer of een Vereniging van Eigenaren;
- Bij ander toekomstig gebruik mag dit niet ten koste gaan van het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Recreatieparken en recreatiewoningen moeten bij ander toekomstig gebruik voldoen aan de eisen van het bouwbesluit niveau bestaande bouw en brandveiligheid;
- Planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden worden bij ander toekomstig gebruik afgestemd op de bestaande aanwezige opzet van het park;
- Er worden duidelijke afspraken gemaakt over beheer en onderhoud openbare ruimte en afvalinzameling;
- De ruimtelijke, financiële en juridische consequenties van een plan worden voor alle betrokken partijen in beeld gebracht.
- Basis is de afspraak dat gemeente en eigenaren samen werken aan een gezond perspectief. Alle parken worden verzocht met een eigen toekomstvisie te komen die een keus maakt tussen recreatie of transformatie. Uitgangspunt – tevens de geest van de Omgevingswet – is dat ondernemers en eigenaren met een eigen, gedragen plan komen en daar zelf middelen voor inbrengen.
- Onder vitale vakantieparken verstaan we attractieve terreinen met recreatiebungalows en/of andere accommodaties voor verblijfsrecreatie, waar het aanbod aan accommodaties en andere voorzieningen goed aansluit op de vraag van recreanten.

Randvoorwaarden

- De Provincie gaat akkoord met onze transformatie en/of (re)vitaliserings plannen (en past indien nodig de Provinciale verordening aan)
- Een procesorganisatie dient opgezet te worden. Intern binnen de gemeente en op regionaal niveau. Wanneer er sprake is van een overaanbod van verouderde terreinen die nauwelijks nog een recreatieve functie hebben, is niet te verwachten dat ze allemaal succesvol gerevitaliseerd kunnen worden. De visie moet daarom ook betrekking hebben op alternatieven zoals sanering en transformatie naar een andere bestemming.
- Een integrale samenwerking is van belang, op in iedergeval de volgende beleidsvelden; toezicht en handhaving, Ruimtelijke Ordening, Wonen, Toerisme/Recreatie (Economische Zaken), Sociaal Domein, Burgerzaken en Veiligheid/ondermijningsaanpak. Verkent dient te worden of contact opgenomen moet worden met, UWV, RDW, belastingdienst, de Sociale verzekeringsbank, de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid, de Recron (Branchevereniging voor recreatieondernemers), de provincie Noord-Holland en de VNG en/of LSI (Landelijke stuurgroep interventieteams).
- Indien recreatiewoningen omgezet worden naar burgerwoningen dan wordt er gewerkt met een betaalplanologie (zie voor meer informatie bijlage 1). Mocht er waardevermeerdering plaatsvinden, dan moet het onrechtmatige deel gestort worden in een recreatiefonds dat vervolgens wordt benut voor het versterken van “het toeristisch-recreatieve product” van de gemeente (wel gericht op de ruimtelijke kwaliteit).

Financiën

Vorbereidingskrediet nodig (ja) : Nee

Toelichting

Vorbereidende fase, 1 Onderzoek per park

- vitaliteitsscan van de recreatieparken (wordt regionaal opgepakt en betaald uit de REA-budgetten?)
- Interne tijdelijke projectleider, circa 10 uur per week, gedekt binnen de bestaande formatie
- Overige ambtelijke (medewerker jurist, medewerker sociaal domein) capaciteit vier uur per week, gedekt binnen de bestaande formatie

Fase 1 & fase 2

- een projectleider voor twee dagen per week (16 uur) voor een periode van zes maanden. Met indien noodzakelijk, kans op verlening.
- Geschatte kosten (16 uur per week, € 100 per uur) is voor circa zes maanden € 40.000, -
- Ambtelijke capaciteit: vier uur per week, gedekt met de bestaande formatie.

Fase 3

- Wordt gedekt binnen de bestaande capaciteit.

Sprake van subsidies (ja/nee) : onbekend

Toelichting

Raming (ja/nee) : _____

Toelichting

Tijd

- Het totale project zal vier jaar inbeslag nemen.

Globale risico's

- Bij dit project is er grote kans op herhaling of verschuiving van het probleem. Dit komt onder andere door de schaarste aan reguliere (huur)woningen, schaarste aan locaties voor verblijf van buitenlandse werknemers.



Projectplan

Naam project:

Zaakregistratie: [redacted]	BOG:
Telefoon:	Datum:
Projectleider: [redacted]	Aan:
AOG: [redacted]	Bijlagen:
	Status:

Bureau-/ afdelingshoofd:

1. Projectdefinitie

1.1 Doelstelling

Het, indien gewenst en mogelijk, ondersteunen van de transformatie en/ of (re)vitalisatie van de recreatieparken.

1.2 Projectresultaat en afnemer

Beschrijf zo concreet mogelijk de resultaten die dit project oplevert. Gebruik hiervoor de **SMART**—richtlijn (**S**pecifiek, **M**eerbaar, **A**ceptabel, **R**ealistisch en **T**ijd) :

Resultaat	Afnemer
Resultaat van de oriënterende fase	Ambtelijk.
<p>Resultaat 1 Omgevingsanalyse van de recreatieparken</p> <p>Resultaat van de voorbereidende (oriënterende) fase is een omgevingsanalyse van de vier onderstaande inventarisaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Een verdiepende inventarisatie van de huidige stand van de zaken op het recreatiepark. Op het gebied van veiligheid, maar ook op het economische en het sociale gebied. Ook bevat het, informatie over: <ul style="list-style-type: none"> - Ruimte, kwaliteit en inpassing in de omgeving; - Bedrijfskwaliteit: paden, verlichting, beplanting, schotels, gebouwen, schuttingen, bijgebouwen, etc.; - Verdienmodellen: toeristische verhuur, seizoen recreatief verblijf, (semi)permanente bewoning, buitenlandse werknemers, etc.; - Doelgroepen; - Eigendomsverhoudingen, WOZ-registraties. ➤ Een inventarisatie van de ontwikkelingsmogelijkheden en wensen (transformatie en revitalisatie) van de recreatieparken eigenaren; ➤ Een inventarisatie/ verkenning van de (transformatie en revitalisatie) mogelijkheden, risico's en koppelkansen beschreven in de literatuur; ➤ Een inventarisatie van de huidige vraag naar verblijfsaccomodaties en een verkenning naar de toekomstige vraag (aankomende 30 jaar) naar verblijfsaccomodaties. <p>Het verkrijgen van meer grip op vakantieparken vanuit de gemeente begint bij het versterken van de informatiepositie. Om tot een effectieve strategie te komen is het noodzakelijk te weten hoe de economische situatie van het park is en wat zich feitelijk op het terrein afspeelt. Dit vergt actief verzamelen van signalen en gericht inventariseren. Doormiddel van deze inventarisaties wordt de</p>	



huidige problematiek (zoals illegaal gebruik) per recreatiepark in beeld gebracht, voor zo ver mogelijk wordt hier ook gekeken naar de achterliggende oorzaken. De analyse geeft inzicht in de gewenste ontwikkel mogelijkheden. Dit wordt, in de geest van de Omgevingswet, integraal weergegeven in bijvoorbeeld een archetype model ¹.

Realisatie: februari 2020

Ambtelijk/
bestuurlijk

Go/ NO GO moment.

Resultaten van fase 1

Resultaat 2a Kadernota van de ontwikkelingsmogelijkheden met bijbehorende criteria

Na fase 1, (dit wordt ook wel de definitie fase genoemd).

Deze fase is kader bepalend. Het formuleren van criteria, voor het wel of niet transformeren en/ of revitaliseren van de recreatieparken. Waarbij zes beleidsopties zullen worden uitgewerkt om deze transformeren en/ of revitaliseren van recreatieparken mogelijk te maken. (Dit kader wordt voorgelegd aan het college, voor een principe uitspraak). De criteria wordt vervolgens verwerkt in de kadervisie/omgevingsvisie. Hier wordt gebruik gemaakt van bestaande modellen (Archetypen). Ook wordt per ontwikkelingscriteria inzichtelijk gemaakt, wat de mogelijke benodigde capaciteit (juridisch instrumenten, budget, ambtelijke uren etc.) is om de ontwikkelrichting te realiseren.

Resultaat 2b Organisatie binnen de gemeente op orde

- Verantwoordelijkheid wordt gevoeld binnen het ambtelijk apparaat. Dit door het aanstellen van verschillende coördinatoren die over de afdelingen heen kunnen werken. Deze coördinatoren hebben verschillende integrale overleggen georganiseerd om de situatie te verkennen en om informatie te delen.
- Op bestuurlijk niveau de urgentie voor een strategische aanpak van de recreatieparken gekweekt. Het college heeft verschillende parken bezocht. Tevens is het college afgereisd naar de provincie Friesland om te kijken wat voor innovatieve ideeën daar zijn op het gebied van recreatieparken.
- De raad is meerdere keren geïnformeerd over het traject en is bekend met hun rol in dit proces.
- Een communicatiestrategie is ontwikkeld.

Ambtelijk/
bestuurlijk

Realisatie: juni 2020

Go/ NO GO moment.

Resultaat fase 2

Resultaat 3 Recreatieparken visie

Na fase 1, is er in fase 2 zowel een overkoepelende visie voor de recreatieparken in Koggenland ontwikkeld en een op maat gemaakte visie per recreatiepark. Tevens is er per park een bijbehorend uitvoeringsprogramma en begroting ontwikkeld. De visie biedt per park een sub-visie, deze is samen met de parkeigenaar uitgewerkt in een businessplan. (Denk bijvoorbeeld aan een businessplan in de vorm van het OGSM-model²).

Ambtelijk

¹ zie als voorbeeld: https://www.nativeconsulting.nl/documenten/kennisdeling/integrale_visie/20170119_archetypen_omgevingswet_v1.1.pdf

² OGSM; businessplan op 1 a4. OGSM staat voor objectives, goals, strategies en measures. in één oogopslag is duidelijk hoe verschillende onderdelen samenhangen met de doelstelling en met elkaar

Fase 3

Na fase 3, zijn de ondernemers, voor een periode van vier jaar, ondersteund bij de transformatie en/of (re)vitalisatie van de recreatieparken.
De recreatieparken zullen vervolgens continue gemonitord worden.

Realisatie: medio juni 2023

1.3 Uitgangspunten

Dit project omvat alle huidige recreatieparken in gemeente Koggenland:

- [REDACTED]
- Ursemmerhof (voormalig Ursemmerplas)
- De nog niet gerealiseerd uitbreiding van de Ussemmerplas

[REDACTED]

- Basis is de afspraak dat gemeente en eigenaren samen werken aan een gezond perspectief. Alle parken zullen verzocht worden om met een eigen toekomstvisie te komen die een keus maakt tussen recreatie of transformatie. Uitgangspunt – tevens de geest van de Omgevingswet – is dat ondernemers en eigenaren met een eigen, gedragen plan komen en daar zelf middelen voor inbrengen.

1.4 Randvoorwaarden

- De Provincie gaat akkoord met onze transformatie en/of (re)vitaliserings plannen (en past indien nodig de Provinciale verordening aan)
- Een procesorganisatie dient opgezet te worden. Intern binnen de gemeente en op regionaal niveau.
- Wanneer er sprake is van een overaanbod van verouderde terreinen die nauwelijks nog een recreatieve functie hebben, is niet te verwachten dat ze allemaal succesvol gerevitaliseerd kunnen worden. De visie moet daarom ook betrekking hebben op alternatieven zoals sanering en transformatie naar een andere bestemming.
- Een integrale samenwerking is van belang, op in ieder geval de volgende beleidsvelden; toezicht en handhaving, Ruimtelijke Ordening, Wonen, Toerisme/Recreatie (Economische Zaken), Sociaal Domein, Burgerzaken en Veiligheid/ondermijningsaanpak. Verkent dient te worden of contact opgenomen moet worden met, UWV, RDW, belastingdienst, de Sociale verzekeringsbank, de Inspectie Sociale Zaken en
- Werkgelegenheid, de Recron (Branchevereniging voor recreatieondernemers), de provincie Noord-Holland en de VNG en/of LSI (Landelijke stuurgroep interventieteams).
- Indien recreatiewoningen omgezet worden naar burgerwoningen dan wordt er gewerkt met een betaalplanologie. Mocht er waardevermeerdering plaatsvinden, dan moet het onrechtmatige deel gestort worden in een recreatiefonds dat vervolgens wordt benut voor het versterken van “het toeristisch-recreatieve product” van de gemeente (wel gericht op de ruimtelijke kwaliteit).

1.5 Afbakening

- De gemeente kan slechts de eigenaren van de recreatieparken ondersteunen bij met hun transformeren en/of (re)vitaliseren. De gemeente is geen eigenaar van de recreatieparken.



2. Aanpak

2.1 Projectfasering

Toelichting op de initiatiefase

Fase	Activiteiten	Resultaten	Go/no go	Besluit door
Initiatief (voorbereidende fase)	<ol style="list-style-type: none">1. inventariseren van de huidige stand van de zaken op het recreatiepark.2. Op het gebied van veiligheid, maar ook op het economische en het sociaal gebied. Dit door bijvoorbeeld een analyse van o.a. de WOZ - registraties.3. inventariseren van de van de ontwikkelingsmogelijkheden en wensen (transformatie en revitalisatie) van de recreatieparken eigenaren;4. inventariseren / verkennen van de (transformatie en revitalisatie) mogelijkheden, risico's en koppelkansen beschreven in de literatuur;5. inventariseren / verkennen van de huidige vraag naar verblijfsaccommodaties en een verkenning naar de toekomstige vraag (aankomende 30 jaar) naar verblijfsaccommodaties. <p>- Het analyseren van deze gegevens en het integraal weergeven in een model (bijvoorbeeld met het gebruikt van het archetype model).</p> <p>Realisatie: februari 2020</p>			
Definitie (fase 1)	<p>Kadernota van de ontwikkelingsmogelijkheden met bijbehorende criteria</p> <p>Na fase 1, (dit wordt ook wel de definitie fase genoemd). Deze fase is kader bepalend. In deze fase wordt criteria geformuleerd, voor het wel of niet transformeren en/ of revitaliseren van de recreatieparken. Waarbij zes beleidsopties worden uitgewerkt om deze transformeren en/ of revitaliseren van recreatieparken mogelijk te maken. (Dit kader wordt voorgelegd aan het college, voor een principe uitspraak). De criteria worden vervolgens verwerkt in de kadervisie/omgevingsvisie. Hier wordt gebruik gemaakt van bestaande modellen (Archetypen). Ook wordt per ontwikkelingscriteria inzichtelijk gemaakt, wat de mogelijke benodigde capaciteit (juridisch instrumenten, budget, ambtelijke uren etc.) is om de ontwikkelrichting te realiseren.</p> <p>Realisatie: juni 2020</p>			
	<p>Organiseren van het ambtelijke apparaat.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Dit door het aanstellen van verschillende coördinatoren die over de afdelingen heen kunnen			

werken. Deze coördinatoren hebben verschillende integrale overleggen georganiseerd om de situatie te verkennen en informatie te delen.

- Op bestuurlijk niveau de urgentie kweken voor een strategische aanpak van de recreatieparken. (Dit door o.a. verschillende parken bezoeken te organiseren de wethouder, raad of het hele college). Tevens zal er worden afgereisd naar de provincie Friesland om te kijken wat voor innovatieve ideeën daar zijn op het gebied van recreatieparken.
- De raad informeren over het traject en hun rol in dit proces.
- Een communicatiestrategie ontwikkelen.

Ontwerpfase
Fase 2

Resultaat 3 Recreatieparken visie

Na fase 1, wordt er in fase 2 gewerkt aan een overkoepelende visie voor de recreatieparken in Koggenland. Ook wordt er per recreatiepark een visie ontwikkeld. Tevens wordt er per park een bijbehorend uitvoeringsprogramma en begroting ontwikkeld. De visie biedt per park een sub-visie, deze wordt samen met de parkeigenaar uitgewerkt in een businessplan. (Denk bijvoorbeeld aan een businessplan in de vorm van het OGSM-model).

Realisatie

Na fase 3, zijn de ondernemers, voor een periode van vier jaar, ondersteund bij de transformatie en/of (re)vitalisatie van de recreatieparken.

Nazorg

De recreatieparken zullen vervolgens continue gemonitord worden.

³ OGSM; businessplan op 1 a4. OGSM staat voor objectives, goals, strategies en measures. in één oogopslag is duidelijk hoe verschillende onderdelen samenhangen met de doelstelling en met elkaar



2.2 Mijlpalenplanning

Projectplanning op hoofdlijnen met vermelding van de mijlpalen.

Mijlpaal	Omschrijving moment
----------	---------------------

2.3 Organisatie

Rol	Naam	Afdeling/organisatie
Bestuurlijk opdrachtgever		
Ambtelijk opdrachtgever		
Projectleider		
Capaciteitsleverantiers	<ul style="list-style-type: none">- Vacature projectleider recreatieparken 16 uur.- Jurist (grondzaken)- Vertegenwoordiging van alle domeinen-	
Projectmedewerkers		

3. Financiën

3.1 Projectbegroting

Vorbereidende fase, 1 Onderzoek per park

- vitaliteitsscan van de recreatieparken (wordt regionaal opgepakt gedekt uit het REA-budget?)
- Interne tijdelijke projectleider, circa 10 uur per week, gedekt binnen de bestaande formatie
- Overige ambtelijke (medewerker jurist, medewerker sociaal domein) capaciteit vier uur per week, gedekt binnen de bestaande formatie

Fase 1 & fase 2

- een projectleider voor twee dagen per week (16 uur) voor een periode van zes maanden. Met indien noodzakelijk, kans op verlening.
- Geschatte kosten (16 uur per week, € 100 per uur) is voor circa zes maanden € 40.000,-
- Ambtelijke capaciteit: vier uur per week, gedekt binnen de bestaande formatie.

4. Beheersing

Dit wordt na de omgevingsanalyse uitgewerkt.

4.1 Kwaliteit

Geef aan hoe je de beoogde kwaliteit gaat beheersen.

4.2 Risicomanagement

Beschrijf de wijze waarop het risicomanagement wordt uitgevoerd en vul de hiervoor bestemde matrix in. Voeg deze toe als bijlage aan dit projectplan.

4.3 Communicatie

Beschrijf de relevante actoren in de projectomgeving. Beschrijf hun rol en de mate waarin je ze wilt betrekken bij het project. Beschrijf hoe je hun inbreng wilt borgen in het project. Beschrijf de kernboodschap(en) van het project, en benoem de



belangrijkste communicatiemijlpalen.

Dit is een cyclisch proces. Bekijk in elke nieuwe fase van het project of bovenstaande moet worden aangepast.

4.4 Capaciteit

Beschrijf de benodigde capaciteit en op welke wijze deze voor dit project wordt gewaarborgd.

4.5 Samenhang/relatie andere projecten

Beschrijf de projecten/activiteiten waarmee rekening gehouden dient te worden en de wijze waarop die samenhang wordt bewaakt.

Bijlage 1

Betaalplanologie bij omzetten van recreatiewoningen naar burgerwoningen?

Door de gemeenteraad van Oldebroek is het bestemmingsplan "Buitengebied, Mulligen" vastgesteld. In de uitspraak van de Afdeling van 28 augustus 2019 (ECLI: NL: RVS:2019:2950) is een aantal interessante overwegingen opgenomen over de mogelijkheid een vereveningsbijdrage te vragen. Wat is het geval? Op een recreatieterrein wordt permanent gewoond. De gemeenteraad is bereid een woonbestemming te leggen op 38 van de 44 recreatiewoningen. Op 6 dus niet. Waarom niet? In ieder geval in één geval omdat de eigenaar niet bereid is een overeenkomst te sluiten met de gemeente met daarin een vereveningsbijdrage. De eigenaar heeft twee argumenten. (1) Een dergelijke bijdrage kan niet omdat er geen sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat is de Afdeling met de eigenaar eens: feitelijk wordt er immers al gewoond (bestemming is gerealiseerd), er hoeft niet te worden gebouwd en dus is er geen sprake van een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. (2) Artikel 6.24, lid 1, onder a Wro kan ook niet als grondslag dienen aldus de eigenaar. En daar is Afdeling niet eens met de eigenaar. Ook zonder aangewezen bouwplan kan er een overeenkomst worden aangegaan als bedoeld in artikel 6.24 Wro. De eis die gesteld wordt, is dat er vastgestelde structuurvisie moet zijn die de basis vormt voor de vastgestelde bijdrage. Die structuurvisie is er echter. Nu – samengevat – een Onder die omstandigheden heeft de gemeenteraad een woonbestemming mogen onthouden aan de eigenaar van de recreatiewoning.

Van: [REDACTED]
Verzonden: 04-09-2019 08:55
Aan: Caroline van de Pol [REDACTED]
Onderwerp: RE: Notulen en 2/10

Goedemorgen [REDACTED]

Uiteraard. Hierbij de samenvatting.

Ik ben benieuwd wat uw ideeën hierover zijn.

Zal ik de samenvatting doorsturen naar [REDACTED] of wilt u dat doen?

Ik heb de datum van de cybercrime cursus gecontroleerd. De cursus wordt inderdaad gehouden op dinsdag 1 oktober.

Het wordt gehouden in de La Mère [REDACTED] in Oudendijk. Ik hoop dat dit u ook schikt.

Ik zal hierover contact opnemen met de bestuurssecretariaat.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Medewerker Programma's

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: Caroline van de Pol
Verzonden: dinsdag 3 september 2019 6:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Notulen en 2/10

Beste [REDACTED]

Gisteravond laat nog een mail van [REDACTED] gekregen, hij vroeg zich af of er notulen gemaakt werden en of hij een (evt verkorte) versie daarvan zou kunnen ontvangen. Dat is prima natuurlijk, maar wil je ze me laten zien voordat ze extern gaan?

Vwb 2 oktober: afspraken die in mijn agenda moeten lopen altijd via het Bestuurssecretariaat. Dus graag 2/10 via secretariaat in de agenda laten zetten.

Groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Gesprekssamenvatting Ursemmerplas

3 september 2019, De Goorn

Aanwezig: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] en [REDACTED] zijn benieuwd of de gemeente kan bijdragen aan het verbeteren van de waterkwaliteit van de Ursemmerplas. Zodat de Ursemmerplas weer door de inwoners gebruikt kan worden als zwemgelegenheid. Zo werd de Ursemmerplas zes jaar geleden veel gebruikt als zwemlocatie door de inwoners van gemeente Koggenland.

Mevrouw van der Pol geeft aan dat:

- Ze het heel jammer vindt dat de Ursemmerplas inderdaad niet meer gebruikt kan worden als zwemlocatie.
- De Ursemmerplas al langere tijd (circa vijf) niet meer gebruikt kan worden als zwemlocatie, dit door o.a. blauwalg en ganzenpoep.
- Ze blij is dat de Ursemmerplas werd gekocht door [REDACTED]
- Het recreatieschap heeft de Ursemmerplas verkocht, onder de voorwaarde, dat het openbaar toegankelijk zou blijven.
- De gemeente is niet bevoegd om actie te ondernemen om de waterkwaliteit te verbeteren zolang de eigenaar dat niet wil.
- De gemeente heeft geregeld gesprekken met de eigenaar van de Ursemmerplas en dit onderwerp komt structureel op de agenda.
- De eigenaar van de Ursemmerplas is momenteel bezig met het aanleggen van kanalen. Zijn doel is om de kwaliteit van de gehele Ursemmerhof te verbeteren voor de toeristen, de inwoners zouden hier ook profijt van kunnen hebben.

Mevrouw van der Pol geeft verder aan dat de ondernemer van [REDACTED] [REDACTED] aangegeven heeft dat hij een waterspeeltuin zou willen realiseren bij het troontje van Avenhorn. Verder waren hier ook ideeën om een oplaadpaal voor e-sloops te realiseren. Deze mogelijkheden worden momenteel nog onderzocht.

[REDACTED] en [REDACTED] vertellen dat er verschillende technische mogelijkheden zijn om de waterkwaliteit te verbeteren zoals het gebruik van windmolens. Verder gegeven zij aan dat de Ursemmerplas hooguit een keer opgeschoond dient te worden. [REDACTED] geeft aan dat de gemeente ervoor kan kiezen om de waterkwaliteit te verbeteren.

Mevrouw van der Pol geeft aan dat:

- De gemeente niet bevoegd is om de waterkwaliteit van de Ursemmerplas te verbeteren. De gemeente is geen eigenaar van de Ursemmerplas en kan het daarom ook niet afdwingen.
- Het park momenteel in ontwikkeling is.
- Zij dit onderwerp elke keer agendeert, zodra ze de eigenaar van de Ursemmerplas spreekt. En dat zij dit onderwerp ook in de toekomst zal blijven agenderen.
- De gemeente is voornemens onderzoek te doen naar het gebruik en de toekomstige mogelijkheden van de recreatieparken binnen de gemeente. In het kader van het onderzoek wordt een gesprek met de eigenaar gepland, tijdens dit gesprek zal het belang van het zwemwater voor het dorp nogmaals worden benadrukt.

Mevrouw van der Pol bedankt [REDACTED] en [REDACTED] voor hun aanwezigheid en het actief meedenken en belooft dat ze zodra ze meer weet, over Ursemmerplas, ze [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] hiervan op de hoogte brengt.

Van: [redacted]

Verzonden: 11-02-2020 10:07

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Programma's

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 10 februari 2020 11:27

Aan: [redacted]

Onderwerp: FW: [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening

[redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 3 april 2019 16:17

Aan: [redacted]

CC: [redacted]
[redacted]

Onderwerp: FW: Ursemmerhof Conceptbeschrijving

[redacted] op verzoek van [redacted] alvast doorgestuurd.

Ook even cc naar [redacted] vanwege alle voorgeschiedenis: passen deze ideeën in eerdere besluiten?

En cc naar [redacted] want er spelen twee zaken:

- Aansluiting riolering: haalbaar? Voorwaarden stellen?
- Aankoop grond gemeente: dit is de locatie die we ook eventueel voor de nieuwbouwvestiging van de gemeentelijke buitendienst voor ogen hebben. Ik lees ook in de plannen dat het deze partij vooral om een tweede (nood) ontsluiting is te doen. Wellicht is dat nog te combineren?

En tot slot: aandachtspunt permanente bewoning..

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Adviseur Wonen & Ondernemen

T [redacted]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 3 april 2019 15:30

Aan: [redacted]

Onderwerp: Fwd: Ursemmerhof Conceptbeschrijving

Hoi [redacted]

Zie bijgaande mail die voor zich spreekt.

Wil je deze mail ook alvast doormailen aan [REDACTED] die ik over mijn bezoek vertelde?

Ik mail jou zo ook nog even mijn antwoord aan hr [REDACTED] tkn.

Groet,

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED]
Datum: 3 april 2019 om 14:54:35 CEST
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Ursemmerhof Conceptbeschrijving

Goedemiddag [REDACTED]

Allereerst nogmaals bedankt voor het bezoek en de interesse die u toonde in ons concept en de ontwikkeling van Energy+ woningen met het bouwsysteem wat we in Ursem uitgewerkt en getest hebben.

Hieronder vindt u, zoals beloofd, een beschrijving van ons concept en hoe we op dit moment de ontwikkeling zien van ons recreatiepark. De bijgesloten layout schetstekeningen zijn puur informatief en veranderingen zijn nog goed mogelijk. Maar geven wel een goede weergave van wat hoe we de modernisering van het park willen aanpakken. Zoals u in de beschrijving kunt lezen zijn wij begonnen met een unieke ontwikkeling omdat we proberen het eerste Nederlandse recreatiepark te worden die meer energie gaat produceren dan verbruiken. Het bouwsysteem van woningen ook nog een grote reductie in CO2 geven tov traditionele stenen woningen.

Graag willen we de gemeente Koggenland bij de ontwikkeling betrekken zodat we gezamenlijk naar buiten kunnen treden om die project in geheel Nederland bekend te maken.

Een aantal zaken zouden wij nog graag willen aankaarten bij de gemeente die wij samen besproken hebben.

1) Wij zouden graag de aankoop van het perceel (geel omkaderd op de schets beneden) op een zo kort mogelijke termijn willen afronden. Hier is inmiddels al een overeenkomst over bereikt met de gemeente maar wij kregen een brief van de gemeente dat ze willen overwegen dit terrein zelf te gaan gebruiken.

Voor ons project zou het erg belangrijk zijn over dit terrein een ontsluiting te maken als tweede (nood) uitgang omdat met ruim 450 woningen één uitgang redelijk krap bemeten is. De te maken ingang is aangegeven met een gele pijl op de schets.

Ook willen wij graag via de Julianastraat onze elektriciteits- en wateraansluitingen voor het plan "Oost" (Groen omkaderd) realiseren.

2) In verband met de uitbreiding van het aantal woningen op de Ursemmerhof zou het beter zijn een grotere rioolaansluiting willen hebben. Dit is besproken met [REDACTED] van de gemeente Koggenland. Maar ook hier kreeg ik een brief dat er is besloten om ons niet aan te sluiten op een eventueel nieuwe rioolleiding die door de Leet zou lopen. Hier moet echt een oplossing voor komen.

3) Onze energie+ woningen worden volgens het bouwbesluit gebouwd en bieden een wooncomfort met betrekking to de isolatiewaarde die meeste woningen voor permanente bewoning in Nederland lang niet evenaren.

Dit gegeven zou het mogelijk maken om het park voor eventuele permanente bewoning te gaan gebruiken. Dit is eigenlijk nooit onze opzet geweest maar omdat wij de woningen niet als een standaard 'Chalet' of vakantiewoning bouwen maar echt als een volwaardige woning voor permanente bewoning zou het park er zich perfect voor lenen.

4 Wij hebben nog nagedacht over de mogelijkheid om arbeidsmigranten te kunnen huisvesten en hebben inmiddels ook een aanvraag via Google en Microsoft voor huisvesting voor de komende 2 - 3 jaar. Dit zou voor ons een mooie kans zijn de exploitatie rond te krijgen van het park in de periode dat wij de woningen aan het bouwen zijn.

Wij hebben ook met ons bouwsysteem een modulaire energie+ Flexwoning ontwikkeld die hiervoor uitermate geschikt is. Deze woningen kunnen in 1 of 2 bouwlagen tijdelijk worden neergezet en wij hebben hiervoor op ons park ook 2 locaties die de rest van het park of de bouwactiviteiten van het nieuwe gedeelte helemaal niet in de weg zitten. Ik heb dit op de onderstaande schets aangegeven met de groene- en blauwe omkadering.

Als de het park vorm begint aan te nemen na 2 of 3 jaar kunnen we de woningen eenvoudig verplaatsen naar een andere locatie waar tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

Ontwikkeling Recreatiepark Ursemmerhof:

Het recreatiepark De Ursemmerhof staat al meer dan 40 jaar in de wijde omgeving bekend als een rustig typisch Nederlandse camping & chalet park, gebouwd aan een voormalige zandafgraving onder de rook van Amsterdam.

Het feit dat dit park al zoveel jaren geleden is opgezet en eigenlijk onveranderd is gebleven biedt ons een unieke kans met een compleet nieuw en eigentijds concept het park weer voor de komende decennia klaar te stomen.

In de nieuwe opzet van het recreatiepark staat *wonen aan het water* centraal. De woningen worden allemaal energie neutraal of zelfs energie+ gemaakt. Zo ontstaat er een compleet nieuw recreatieconcept waar de bewoners het comfort beleven van een moderne minimalistische woning.

Een woning die zowel in de winter als in de zomer een exceptioneel wooncomfort biedt die zelfs door woningen voor permanente bewoning nauwelijks geëvenaard kan worden.



De aanpak van het nieuwe concept is gebaseerd op de onderstaande punten:

- 1) Ontwikkeling en bouw van moderne energie+ woningen.
- 2) Een modern energie-neutraal receptiegebouw waar de service verleend wordt aan de gasten en bewoners/investeerders.
- 3) De Ursemmerplas, de hoofdattractie van het park moet in z'n waarde worden teruggebracht en het No.1 selling point worden voor het park.

1) De woningen:

Onder de merknaam Moduluxe zijn wij ruim een jaar geleden gestart met het ontwikkelen van een totaal nieuw woningconcept dat in elk opzicht aan de eisen en de verwachtingen voldoet van de eigentijdse milieubewuste bewoner/ investeerder stelt.

De woningen zijn opgebouwd van SIP-panelen (structural insulated panels). Met deze moderne bouwmethode kunnen snel en efficiënt woningen gebouwd worden met een uitzonderlijk hoge isolatiewaarde, die met traditionele bouwmethoden nauwelijks te evenaren is. De woningen zijn vanzelfsprekend volledig elektrisch geoutilleerd dat wil zeggen dat ze geen gasaansluiting meer nodig hebben.

Alle componenten die gebruikt worden voor de bouw van de woningen zijn hoogwaardig. Uitsluitend gerenommeerde A-merken worden in de woningen verwerkt waardoor we op de woningen 10 jaar garantie kunnen geven. Een aanzienlijke zorg minder voor de bewoner/ investeerder.

Het design is modern, minimalistisch en alle materialen die verwerkt worden in en om de woning zijn gekozen op duurzaamheid, circulariteit en minimaal onderhoud.

De SIP-panelen en de toepassing van de nieuwste ontwikkeling in PVC ramen voor passieve woningbouw met drie dubbel glas maakt het mogelijk de woningen met bijzonder weinig energie te verwarmen of te koelen.

Sip Panelen:

Structural Insulated Panels

SIPs are the 21st Century Building Material



SIPS Quick Guide

- Energy efficient pre-insulated super structure
- Thermally efficient
- Airtight construction
- Speedy build
- Ideal for smaller or tight sites
- Off-site precision engineered
- Cost effective
- Reduced labour requirements
- Eco-efficient
- Room in Roof option
- Flexibility of Design
- Minimal Waste
- Green Credentials

PVC Ramen met driedubbel glas, voor passieve woningbouw:

energio aktiv window



Op het platte dak van de woningen kunnen de zonnepanelen altijd op het zuiden gericht aangebracht worden om het maximale rendement uit de zon te halen. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat het mogelijk is om meer energie te produceren met de zonnepanelen dan het gemiddelde verbruik van de woning. Met dien verstande spreken we over een energie+ woning.

Momenteel werken we aan een oplossing om deze energie op te slaan in een accupakket zodat ook de nacht energetisch kan worden benut met energie die met de zon is opgewekt. De accu's in de woningen kunnen worden gekoppeld met een DC (gelijkstroom) kabel waardoor we een 'SmartGrid' kunnen maken. Hierdoor kunnen eerst de opslag van stroom in de woningen - waar bijvoorbeeld niemand aanwezig is aangesproken worden - voordat een beroep op het net moet worden gedaan.

Als primeur voor Nederland, kunnen we een volledig nieuw accusysteem introduceren waarmee we centraal de overcapaciteit van zonne-energie kunnen opslaan die door de woningen wordt geproduceerd. Het nieuwe accusysteem is - in tegenstelling tot Lithium accu's - 100% recyclebaar en gaat minimaal 25 jaar mee.

De energie van deze accu's is 100% duurzaam.

Eveneens een noviteit in Nederland is de mogelijkheid deze „buurtaccu“ te gebruiken om elektrische auto's te laden.

In verband met dit initiatief hebben wij een principe-overeenkomst met Mercedes (firma Gomes BV) gesloten, die exclusief met ons gaat samenwerken om de woningen te voorzien van elektrische Smart auto's die volledig met zonne-energie kunnen worden opgeladen. Het opladen van elektrische auto's op een accu die volledig met 100% schone energie is opgeladen is *uniek*.

De Ursemmerhof wordt het eerste recreatiepark van Nederland dat niet alleen meer energie in totaliteit gaat produceren dan het per totaal verbruikt, maar ook zullen de gasten een grote CO2 reductie realiseren tijdens hun verblijf in Koggenland!

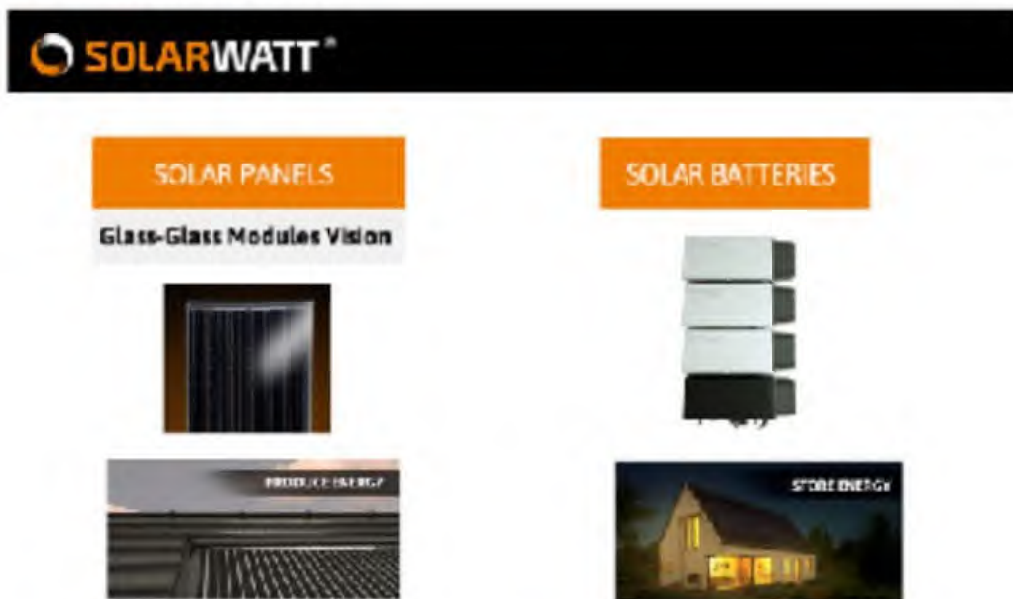
Enkele positieve bijwerkingen van de plaatsing van deze nieuwe accusystemen is:

- 1) Diverse algemene verbruikers worden niet alleen van schone stroom voorzien ten behoeve van straatverlichting, pompen, slagbomen etc. maar zijn tevens oplaadpunten voor elektrische scooters, fietsen en boten.
- 2) De buurtaccu zorgt ervoor dat er een buffer gevormd wordt zodat niet het 'stroomnet' overbelast wordt op zonnige dagen door terug levering van stroom. Hoewel het terug leveren aan het net voor ons niet een doel op zich is. Wij gaan proberen zoveel mogelijk de opgewekte zonnestroom zelf te gebruiken op het park.
- 3) Als de buurt accu's in de avond worden gebruikt voor de levering van stroom, bijvoorbeeld voor het opladen van auto's of om de woningen van stroom te voorzien, kan de beschikbare capaciteit met het nacht- of dal-tarief opgeladen worden zodat ze 's morgens weer vol zitten. Dit geeft een positief regulerend effect voor het elektriciteitsnet.

Een technische oplossing hiervoor is inmiddels gevonden en momenteel zoeken we naar mogelijkheden om met subsidies de financiering mogelijk te maken.

2) Hoe Functioneren de woningen:

Zonne-energie als basis:



De elektrische verwarming van de woning is een volledig nieuw systeem. Onder de PVC vloer wordt een carbon film geplaatst in de woonkamer en slaapkamers die zowel door het smart home systeem, als handmatig kan worden bediend. In de badkamer fungeert de spiegel als verwarming, waardoor deze ook niet kan beslaan. In de woonkamer is een energiezuinige airco van het merk Daikin (lucht/lucht warmtepomp) geïnstalleerd die zowel als hoofdverwarming ingezet kan worden maar ook voor verkoeling op warme zomerse dagen kan zorgen.

Warm water wordt bereid in een elektrische boiler met warmtewisselaar die de extra warmte onttrekt aan de badkamer en reguleert ook de ventilatie van de badkamer. De zonnepanelen op het dak van de woningen kunnen ook de boiler direct van elektrische energie voorzien en indien noodzakelijk kan ook nog de 'Home battery' fungeren als bron voor energie voor de warmwaterbereiding. Afhankelijk van het aanbod van beschikbare energie maakt het smart home systeem de keuze welke energiebron het meest efficiënt is op dat moment om warm tapwater te bereiden.

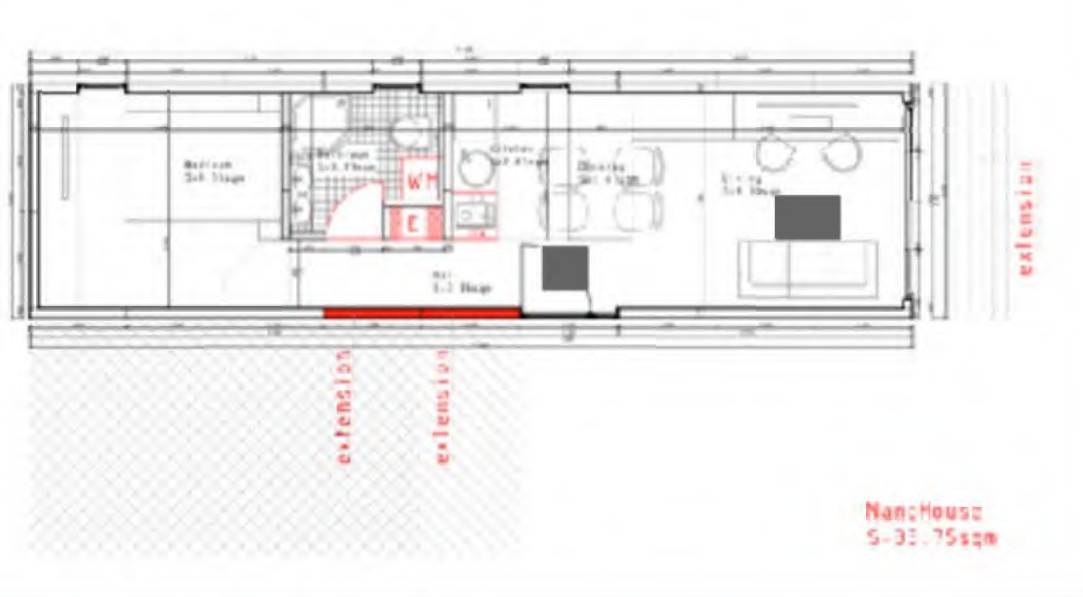
In de woonkamer en slaapkamers is een ventilatie-unit geplaatst met warmtewisselaar die aangestuurd wordt door het *Domotica* systeem. De luchtkwaliteit wordt constant gemonitord door een CO2 sensor. Op basis van deze metingen, maar ook op basis van de binnen- en buiten temperatuur wordt een keuze gemaakt welke ventilatoren het meest efficiënt zijn bij welke omstandigheden. Hierdoor wordt de woning uitsluitend geventileerd wanneer het nodig is en wordt voorkomen dat er onnodig energie verspild wordt.

Als er bijvoorbeeld warmte buiten beschikbaar is, wordt deze warmte eerst de woning binnengebracht voordat de verwarming wordt aangesproken. Met koeling in de zomer functioneert het omgekeerd.

3) De Ontwerpen:

Nano:

De kleinste unit van de recreatiewoningen heeft een oppervlak vanaf 33m². De woning is bedoeld voor 1-2 personen en kan worden uitgebreid met een modulaire slaapkamer zodat deze voor maximaal 4 personen accommodatie kan bieden.



Nano met slaapkamer module:



Solo:

De Solo kan als compacte 2+2 unit uitgevoerd worden zoals te zien is op de layout tekening hieronder. Echter bouwen wij momenteel de 4 persoons uitvoering met extra slaapkamermodule.



De 4 persoons Solo met Slaapkamermodule:



Duo:

In de basisunit van de Duo woning zijn standaard 2 slaapkamers geïntegreerd met een totaal bouwoppervlak van 60m². Door de basisunit uit te breiden met een slaapkamermodule biedt deze woning accommodatie voor 6 personen.



Duo met Slaapkamer module (6 persoons)



Duo WaterLounge:

De Waterlounge is een standaard Duo gemonteerd op een composiet drijfsysteem dat wij momenteel ontwikkelen om dit later in dit jaar gaan bouwen. Door het lage gewicht van de woning is ze buitengewoon geschikt om gebruikt te worden voor drijvende woningen. Op locatie in Ursem worden in totaal 24 Waterlounges geplaatst op het meer.



Modulo:

De modulo is de woning die het meeste wooncomfort biedt van de Moduluxe recreatiewoningen. De basisunit heeft één ruime slaapkamer. Deze woning wordt standaard geleverd met twee slaapkamers en is geschikt voor 4 personen.



4) Receptiegebouw:

Het nieuwe receptiegebouw wordt gebouwd in dezelfde minimalistische designstyle als de woningen. Het gebouw wordt volledig energie neutraal gemaakt en is beter geïsoleerd dan het gemiddelde woonhuis in Nederland. Het gebouw is modulair opgezet en heeft een receptie/besprekings-gedeelte van 100m² en een opslag/service gedeelte van 350m². Omdat het gebouw modulair is opgebouwd is het altijd eenvoudig om het gebouw uit te breiden, mocht dat nodig zijn.

Het receptiegedeelte wordt modern en functioneel ingericht en centraliseert alle systemen die nodig zijn om het hele recreatiepark goed te kunnen beheren. De aanpassing in de routing op het park maakt het mogelijk dat bezoekers voor het restaurant een eigen parkeerplaats hebben die altijd vrij toegankelijk is. De parkgasten krijgen via een nummerbord-herkennings-systeem toegang tot het park.

De energievoorziening van het receptiegebouw kan voor meer dan 80% voorzien worden door de zonnepanelen die op het dak gemonteerd worden en is vanzelfsprekend weer volledig elektrisch.

Hieronder een afbeelding van het gebouw:



5) Ursemmerplas:

Zoals eerder beschreven is de Ursemmerplas een grindaafgraving en daardoor erg diep. Momenteel is het diepste gedeelte 16 meter. Dit vormt ook het probleem in de plas om de waterkwaliteit te kunnen garanderen. Het meer is zo diep dat er bijna geen waterplanten kunnen leven die het zuurstofgehalte op peil kunnen houden voor een natuurlijk evenwicht. Er is een aantal jaren geleden een “airlift” geplaatst in het diepste gedeelte om het meer met zuurstof te injecteren maar die heeft slechts een beperkt effect. Het vormen van blauwalg is hier moeilijk te voorkomen, helemaal als de zomers blijven zoals we ze dit jaar hebben mogen beleven.

Op de onderstaande kaart is de diepte te zien van het meer:



Inmiddels zijn we begonnen met diverse instanties te onderzoeken hoe we dit probleem in het meer te kunnen oplossen. We werken aan een structureel plan om het meer van een potentieel „probleemgeval“ om te zetten naar de hoofdattractie van het park.

Er wordt aan een stappenplan gewerkt om het meer geschikt te maken als visvijver en dan in het bijzonder voor Steuren. Ook zullen 'Meerforel' of 'bruine forel' en karpers worden uitgezet om zo het meer tot een visparadijs om te toveren.

Plan van aanpak:

- 1) Langzaam aflopend van 0,50 tot 1 meter diep in de strook van 30 meter rondom de wal. Deze strook worden beplant met riet en waterlelies en andere zuurstof genererende planten. Op een aantal plaatsen in deze strook worden een aantal kleine eilandjes gemaakt die met elkaar verbonden worden met bruggetjes om van deze plek te kunnen vissen. Een gedeelte van de oever wordt met natuursteen en grind bedekt. In deze strook creëren we een waterstroom waarin de forellen zich in een voor hun natuurlijke habitat kunnen voorplanten. (schets hieronder) In het pompstation wat we hiervoor gaan bouwen plaatsen we ook biologische- en UV-filters om algengroei te voorkomen en de waterkwaliteit hoog te houden.
- 2) Vanaf 30 meter uit de wal wordt het gemiddeld 2,5 meter diep en laten we het aan de natuur over.
- 3) Momenteel is het diepste gedeelte 16 meter. Dit willen we reduceren tot 10 à 12 meter diep. De Airlift (luchtpomp) blijft ook in het diepe gedeelte aangesloten om extra zuurstof te injecteren voor de vissen totdat het ecosysteem het werk op een natuurlijke manier overneemt
- 4) Door het graven van kanalen en vennetjes op het oude gedeelte van het park kunnen we deze aanpassingen allemaal realiseren met een gesloten grondbalans.



Verslag werkbezoek Ursemmerplas dd. 27 03 2019

Hr. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tel. +31 6 46 99 36 32
[REDACTED] en www.moduluxe.nl

- Hr [REDACTED] aangetrokken door eigenaar t.b.v. de concept-ontwikkeling van het park
- Hr [REDACTED] stuurt mij nog Pdf met plaatjes en presentatie.
- Park is nu vooral een verouderd park met oude stacaravans.
- Plaatsen worden per seizoen verhuurd en parkeigenaar heeft alle grond zelf in bezit.
- Recreatieplas is zandwinplas en dus erg diep (20 m).
- Plas heeft al jaren last van blauwalg en kan niet recreatief worden gebruikt.

- Eigenaar wil park langzaam (afhankelijk van vraag, markt en afzetmogelijkheden) transformeren naar een modern park met moderne tweede huizen in meerdere typen en zeer energiezuinig, mogelijk ook permanent bewoond.
- Huidige huurders hebben een seizoen- of jaarplaats. De verhuur kan vrij eenvoudig worden beëindigd, miv 'een' volgend jaar danwel met een overgangstermijn van enkele jaren.
- Snelheid van transformatie wordt mede beïnvloed door gebruiksmogelijkheden huidige plaatsen met kampeermiddelen; n.l. alleen maar t.b.v. recreatief gebruik, dus geen permanente bewoning. Indien gebruik wordt verruimd tot tijdelijke en/of permanente bewoning kan de transformatie sneller gaan.
- Nieuwe opzet en verkaveling van het park gaan uit van veel nieuw open water in het park zelf. Met de vrijkomende grond wordt de diepe plas plaatselijk ondieper gemaakt met meer mogelijkheden voor plantengroei wat blauwalg moet tegengaan en voorkomen. In dat geval meer mogelijkheden als visvijver en meer mogelijkheden voor zwemmen, bootje varen etc..
- Parkeigenaar en conceptontwikkelaar willen graag met gemeente in gesprek komen om de toekomstplannen voor het park te presenteren en samen de mogelijkheden te bespreken.



Van: [REDACTED]
Verzonden: 07-10-2022 08:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Verbetering kwaliteit zwemwater

Morning,

Noohhh dat is inderdaad niet best.

Kan het zijn dat ze niet met de juiste hebben gesproken? Of de krant of het HHNK?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | **Team Beleid**

T [REDACTED]

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhom



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 7 oktober 2022 08:15

Aan: Rosalien van Dolder [REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp: FW: Verbetering kwaliteit zwemwater

Goedemorgen,

Gisteren stond in het NHD een artikel over de Ursemmerhof . Met enige verbazing heb ik deze gelezen. Zie onderstaande mailwisseling tussen de Provincie en HHNK. In de gesprekken die ik destijds met de Ursemmerhof heb gehad, is de subsidie ook besproken. En heb ik hen ook op het hart gedrukt dat dit een zeer mooie kans zou zijn. Dat ze dus nu zeggen niet van de subsidie af te weten, is wel bijzonder te noemen. Aangezien dit veelvuldig besproken is.

Met vriendelijke groet,

█ █ | Team Beleid Projectleider duurzaamheid & milieu

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goom
Postbus 21, 1633 ZG Avenhom



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: █ █

Verzonden: maandag 24 september 2018 09:45

Aan: █ █ █

Onderwerp: RE: Verbetering kwaliteit zwemwater

Hoi █

Dank. Houd er rekening mee dat de plas onder de huidige omstandigheden echt niet geschikt is om te zwemmen vanwege blauwalg en fecale bacteriën. Dit brengt gezondheidsrisico's met zich mee en de volksgezondheid is een taak van de gemeente. De Provincie Noord-Holland laat via de RUD borden plaatsen om het zwemmen af te raden.

Vorig jaar is geprutst met de bruisbuis om de blauwalgoverlast te verminderen. Dat ding werkt niet en het heeft vissterfte tot gevolg gehad. Wat ons betreft zijn dit soort ad hoc maatregelen hoogst onwenselijk.

Met vriendelijke groet,

█

Adviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Afdeling Watersystemen

Bezoekadres:

██████████ 1703 WC Heerhugowaard

Postadres

Postbus 250, ██████████ Heerhugowaard

T: 072-582 ██████████

M: ██████████

e: ██████████

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



**Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt**

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze e-mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per e-mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hbnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of e-mailadres. U kunt alleen rechten ontlenuen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Van: ██████████ ██████████ ██████████

Verzonden: maandag 24 september 2018 9:40

Aan: ██████████ ██████████

Onderwerp: RE: Verbetering kwaliteit zwemwater

Goedemorgen ██████████

Jammer dat ze er geen gebruik van willen maken van de subsidieregeling. Wat mij betreft een gemiste kans. Ik hoop op korte termijn met één of meerdere betrokkenen vanuit de Ursemmerhof te spreken. Ik zal dan informeren wat ze nu precies willen met de Ursemmerplas zelf. Ik hou je daarvan op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

■■■■■ | **Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening**

■■■■■

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn
Postbus 21, 1633 ZG Avenhom



Bezoek onze website www.koggenland.nl en volg ons op [Twitter](#) en [Facebook](#)

Van: ■■■■■ ■■■■■

Verzonden: maandag 24 september 2018 9:32

Aan: ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■

CC: ■■■■■ ■■■■■

Onderwerp: RE: Verbetering kwaliteit zwemwater

Hoi ■■■■■

Ik heb afgelopen vrijdag uitsluitel gekregen over de Ursemmerplas. De eigenaar/locatiebeheerder wil geen gebruik maken van de subsidieregeling.

Met vriendelijke groet,

■■■■■

Adviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Afdeling Watersystemen

Bezoekadres:

1703 WC Heerhugowaard

Postadres

Postbus 250, Heerhugowaard

T: 072-582

M:

e:

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze e-mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per e-mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of e-mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Van:

Verzonden: woensdag 22 augustus 2018 14:27

Aan:

Onderwerp: RE: Verbetering kwaliteit zwemwater

Hi

Ook nu nog ben ik overvraagd maar ik heb zojuist voor Ursemmerplas bijgaand bericht verzonden.

Voor het Twiske wil ik nog afspreken. Dat is door vakanties van de beheerders uitgesteld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Afdeling Watersystemen

Bezoekadres:

[REDACTED] 1703 WC Heerhugowaard

Postadres

Postbus 250, [REDACTED] Heerhugowaard

T: 072-582 [REDACTED]

M: [REDACTED]

e: [REDACTED]

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze e-mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per e-mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hbnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of e-mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 30 juli 2018 10:27

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Verbetering kwaliteit zwemwater

Hi [REDACTED]

Ik probeerde je te bellen maar waarschijnlijk ben je lekker vakantie aan het vieren!

Ik heb intern gesproken over een subsidie voor de Ursemmerplas en we zien mogelijkheden. We zouden een subsidie buiten uitvoeringsregeling kunnen opstellen die verder overeenkomt met de bestaande subsidieregeling (alleen gaat het hier dan niet om een officiële zwemlocatie die op de lijst staat, vandaar buiten de uitvoeringsregeling). Voor beheer of investeringsmaatregelen kan dan 60% van de subsidiabele kosten tot een bedrag van 40.000 worden aangevraagd (onder voorbehoud). Pas als de aanvraag is ingediend moet nog worden beoordeeld of de subsidie staatssteun oplevert (dit is niet de verwachting). De lijst subsidies buiten uitvoeringsregeling wordt in september/oktober door Provinciale Staten vastgesteld, de aanvraag kan daarvoor worden ingediend. Hiervoor moet dus nog van onze kant een regeling worden opgesteld. Ik ben benieuwd of jullie hiermee geholpen zijn en of de cofinanciering mogelijk zal zijn. Heb je inmiddels contact gehad met de gemeente?

Ik hoor graag van je!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsadviseur
Omgevingsbeleid, Water

M [REDACTED]

[REDACTED]

www.noord-holland.nl

[REDACTED]



Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 9 juli 2018 13:25

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Verbetering kwaliteit zwemwater

Hoi [REDACTED]

Ik heb een kostenraming laten maken. De raming is een eerste inschatting en komt hoger uit dan de 80.000 die ik eerder heb genoemd. Dit komt m.n. door de oeverbescherming misschien dat er nog een alternatieven mogelijk zijn. We hebben ook wat aannames gedaan die lager uit zouden kunnen vallen. Daarnaast zijn er nog een paar open plekken.

Ik heb nog geen contact gehad met de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Afdeling Watersystemen

Bezoekadres:

██████████ 1703 WC Heerhugowaard

Postadres

Postbus 250, ██████████ Heerhugowaard

T: 072-582 ████████

M: ██████████

e: ██████████

Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en donderdag



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze e-mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per e-mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hbnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of e-mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Van: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Verzonden: maandag 9 juli 2018 13:16

Aan: ██████████ ██████████

Onderwerp: RE: Verbetering kwaliteit zwemwater

Hi [REDACTED]

Ik vroeg me af of je n.a.v. ons telefoongesprek vorige week al wat meer informatie hebt over de Ursemmerplas. Zou je mij kunnen sturen om wat voor project het zou gaan, wie de aanvrager/uitvoerder is en een globale kosteninschatting?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Beleidsadviseur
Omgevingsbeleid

M [REDACTED]

[REDACTED]

www.noord-holland.nl

[REDACTED]



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 11 juni 2018 08:45

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Geaccepteerd: Verbetering kwaliteit zwemwater

Tijd: maandag 11 juni 2018 13:30-14:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen