

Den Deel - Recreatiepark Kooten

Gemeente Wijk bij Duurstede
T.a.v. [REDACTED]

Cothen, 28 maart 2020

Betreft: herontwikkelingsplan

Geachte heer [REDACTED],

Bijgaand wil ik u mijn plan voorleggen m.b.t. het herontwikkelen van Recreatiepark Kooten tot een seniorenpark met woningen.

Huidige situatie

Recreatiepark Kooten, gelegen aan de Groenewoudseweg 1 te Cothen en geëxploiteerd door Withagen, is al decennia in gebruik als recreatiepark. Op dit moment zijn er 29 plaatsen (van ieder $\pm 200 \text{ m}^2$) voorzien van een recreatiewoning. Door de nood aan geschikte woonruimte, zowel nu als in het verleden, zijn mensen aangewezen op de beperkte beschikbaarheid van betaalbare huisvesting. Mede door verwijzing van de gemeente in het verleden, wordt er op het park door een aantal mensen permanent gewoond. Door het recent ingevoerde restrictieve beleid van de gemeente om permanent wonen op het park niet meer toe te staan, dreigen deze mensen zonder woonruimte te komen en wordt betaalbare woonruimte ook in de toekomst binnen de gemeente nog meer beperkt.

Voorstel tot herontwikkeling

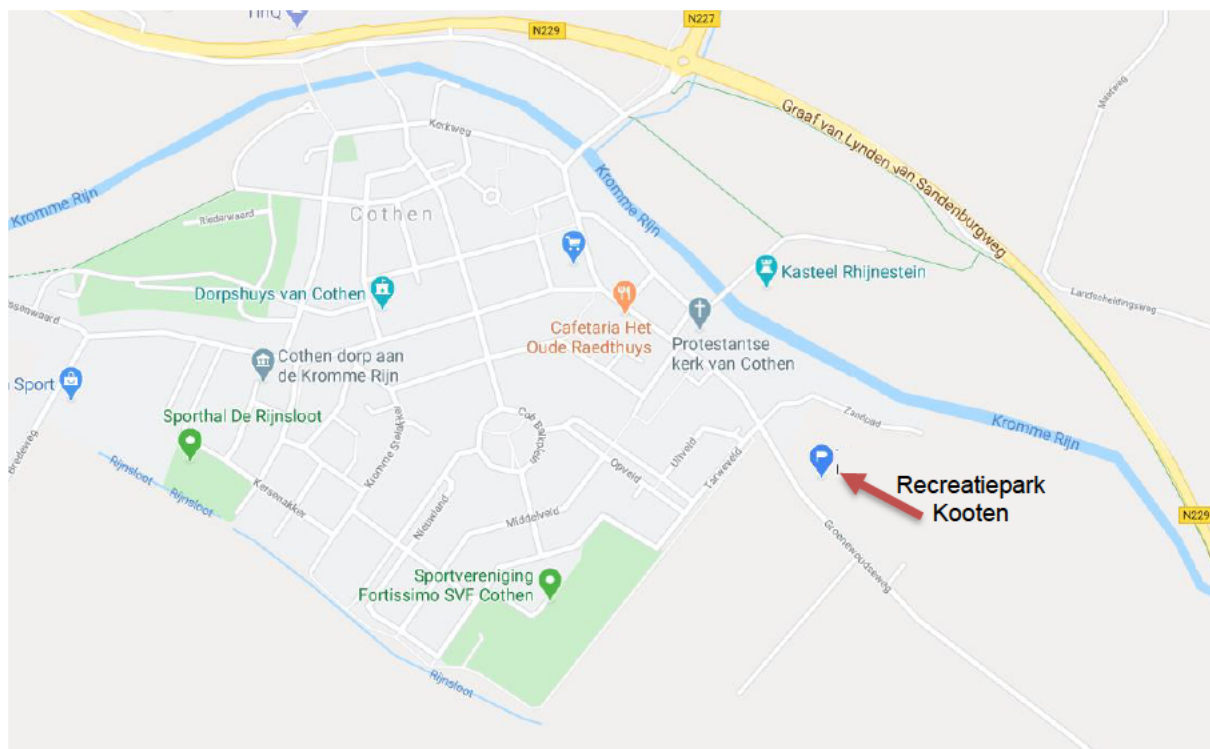
Graag ben ik hierom bereid mee te denken om betaalbare woonruimte te creëren binnen de gemeente. Ik zie de mogelijkheid om het park te herontwikkelen van de huidige situatie naar een modern woonpark voor senioren.

Dit plan past in de maatregel die de provincie genomen heeft om de gemeenten de mogelijkheid te geven tot maximaal 50 woningen bij te bouwen in hun dorpskern waarbij de rode contour kan worden opgerekt.

Het plan

Het voorstel is om het huidige recreatiepark te veranderen in een rustig en besloten woonpark voor senioren. De behoefte bij deze doelgroep is om kleiner, rustiger en in de nabijheid van goede voorzieningen te wonen. De huidige setting van het park sluit hier goed op aan. Het park is gelegen aan de rand van de bebouwde kom, op steenworp afstand van de Krommerijn en het daaraan grenzende landelijk gebied. De dorpskern van Cothen met haar basisvoorzieningen bevindt zich op loopafstand.

Den Deel - Recreatiepark Kooten



Door het park wat betreft structuur te houden zoals het nu is, namelijk 29 private plaatsen met daarnaast voorzieningen die in gezamenlijkheid beheerd en onderhouden worden, kan het een effectieve en doelgroepgerichte oplossing worden. Door het opzetten van een vereniging van eigenaren die verantwoordelijk wordt voor de centrale voorzieningen, zoals de infrastructuur (o.a. entree, parkeerplaats, wegen, riolering, etc.), kan het woonpark de voorzieningen op het gewenste niveau voor de senioren door de tijd heen behouden.

De huidige recreatiewoningen worden vervangen door Eco prefab huizen, te bouwen volgens het huidige bouwbesluit. Zo zal de verwarming voornamelijk worden geregeld via een lucht-lucht systeem en de elektriciteit opgewekt met zonnepanelen. Een propaan gasvoorziening zal aanwezig blijven als back-up voor extreme winters.

De te bouwen woningen zullen als bungalow (geen verdieping en met een plat dak) worden uitgevoerd tot een maximale afmeting van 50 m² en hoogte tot 3,25 m¹ (excl. eventueel te plaatsen zonnepanelen). De bungalows zullen vrijstaand en als twee-onder-kap gebouwd kunnen worden.

De verwachte koopprijs voor een dergelijke woning inclusief de grond zal liggen tussen € 185.000,- en € 225.000,-. Zie ter illustratie bijgaande foto's.

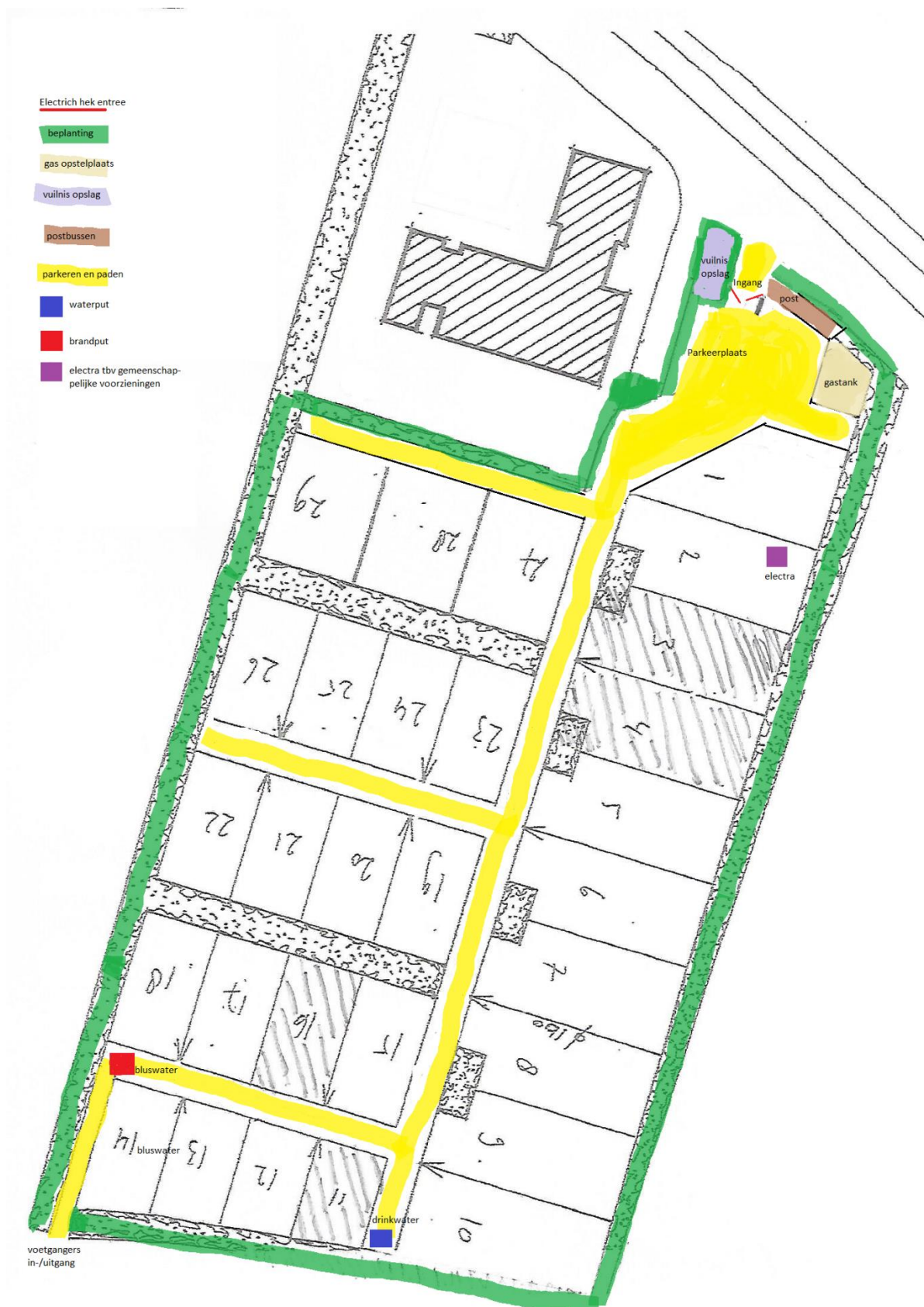
Den Deel - Recreatiepark Kooten

Realisatie

Door het behoud van de huidige structuur van het park, kan de herontwikkeling snel plaatsvinden. Per verkochte bungalow kan de bouw plaatsvinden, maar ook 4 tot 8 woningen tegelijkertijd. Vanwege het feit dat we gebruikmaken van prefab, zal de doorlooptijd van de bouw slechts 8 weken bedragen. Mogelijk dat deze wijze van realiseren een dubbelbestemming (recreatie en wonen) vereist, maar geeft mij als exploitant de mogelijkheid dit zonder onnodig verlies van inkomsten te realiseren.



Den Deel - Recreatiepark Kooten



[REDACTED]

Van: [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Verzonden: maandag 23 maart 2020 14:22
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Agendapunt voor de Ruimtelijke Agenda van provincie-gemeente

Categorieën: Categorie Paars

Beste [REDACTED],

Dankjewel voor jouw reactie.

Het is een goed voorstel om mijn collega [REDACTED] erbij te betrekken. Hij is inderdaad betrokken bij de omgevingsvisie voor de kernen en bij de initiatieven voor de zonnevelden. [REDACTED] liet me weten dat hij graag 'aanschuift' bij dit overleg. Ik zal nog even bedenken welk medium daarvoor het meest handig is. We gaan binnen onze gemeente vanaf eind deze week werken met Microsoft Teams. Is dat bij jou ook bekend [REDACTED] Anders eventueel Zoom of GoToMeeting.

Ik stuur jullie zo meteen een agenda-uitnodiging voor een overleg met ons drieën.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343- [REDACTED] |
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

Van: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 12:52
Aan: [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
CC: [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>; [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Onderwerp: Re: Agendapunt voor de Ruimtelijke Agenda van provincie-gemeente

Beste [REDACTED],

Allereerst goed dat je ons al in vroeg stadium bij de planvorming betreft. Daar staan wij met de ruimtelijke agenda ook voor. Zo kunnen kaders én kansen in relatie tot het provinciaal beleid vroegtijdig worden meegenomen en benut.

Naast deze specifieke ontwikkeling weet ik van jouw collega [REDACTED] dat de gemeente bezig is met een omgevingsvisie voor de kernen. Ook vindt er afstemming plaats over diverse zonnevelden initiatieven, ook rondom Cothen. Daarbij is vanuit provincie aangegeven dat het goed zou zijn om deze met elkaar in samenhang te benaderen en mogelijk in verband te brengen met het initiatief wat jij hier benoemd. Bijvoorbeeld in een

kernrandzonevisie. Ik denk dat het goed is om deze afzonderlijke processen/projecten in ieder geval eens met elkaar in verband te brengen.

Mijn voorstel is dan ook om (en ook om eerst even goed geïnformeerd te zijn) eerst een gesprek te hebben (met wellicht ook [REDACTED] daarbij) onderling (gemeente-provincie). En mogelijk in vervolg daarop nog met de ondernemer.

Ik zie een uitnodiging voor overleg graag tegemoet.
Even kijken hoe we dat doen in de huidige situatie...

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

06 [REDACTED]

Beleidsmedewerker RO | Projectcoördinator Ruimtelijke Agenda Gemeenten - Regio Oost

Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO)

Afdeling Fysieke leefomgeving

Provincie Utrecht

[Ruimtelijke Agenda's](#) | [PRS/PRV viewer](#) | [Website Provincie Utrecht](#)

Van: [REDACTED] [REDACTED] <[\[REDACTED\]@wijkbijduurstede.nl](mailto:[REDACTED]@wijkbijduurstede.nl)>

Verzonden: maandag 9 maart 2020 09:56

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@wijkbijduurstede.nl](mailto:[REDACTED]@wijkbijduurstede.nl)>

Onderwerp: Agendapunt voor de Ruimtelijke Agenda van provincie-gemeente

Beste [REDACTED]

Ik ben sinds afgelopen oktober werkzaam als RO'er bij de gemeente Wijk bij Duurstede.

Van mijn collega's hoorde ik over de Ruimtelijke Agenda provincie-gemeente. Ik zou graag een nieuw agendapunt willen voorleggen dat gaat over het herbestemmen van een vakantiepark.

In de gemeente Wijk bij Duurstede is een vakantiepark, namelijk vakantiepark Den Deel in Cothen, waar onze handhaving regelmatig druk mee is vanwege permanente bewoning.

Dit vakantiepark ligt tegen de kern Cothen aan. Nu geeft de eigenaar aan dat hij wil denken over het herbestemmen van deze locatie. De gemeente heeft aangegeven hierin wel in mee te willen denken (wat is er mogelijk en wat is niet mogelijk).

Het initiatief voor het komen tot een nieuw plan blijft wel bij de eigenaar van het park liggen.

Ik heb de vraag 'wat is op deze locatie mogelijk?' voorgelegd aan jouw provinciale collega [REDACTED]. Hij stelde voor om een integrale kernrandzonevisie op te stellen voor dit gebied (de planlocatie met een cirkel daaromheen). Wat betreft herontwikkeling van dit vakantiepark zou dan beleidsmatig aangehaakt kunnen worden bij het provinciale kernrandzonebeleid (art. 3.7 PRV over een 'ruimtelijke kwaliteitsslag' in ruil waarvoor – in beperkte mate – verstedelijking kan worden toegestaan). In de integrale kernrandzonevisie zal dan ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in zijn totaliteit centraal moeten staan.

Daarnaast wees [REDACTED] mij op de mogelijkheid die gemeenten straks wordt geboden voor beperkte/kleinschalige uitbreidingen (max. 50 woningen) t.b.v. de vitaliteit van kleine kernen. Wij overwegen dan ook om dit op te nemen in de op te stellen kernrandzonevisie.

Zou ik met mijn collega [REDACTED] – Adviseur Wonen een afspraak met jou kunnen maken? Wij zouden graag in gesprek gaan om samen inzichtelijk te krijgen wat de mogelijke herbestemmingen zijn en welke aandachtspunten er zijn om mee te nemen in de kernrandzonevisie.

Is het een idee om ook de eigenaar van het recreatiepark uit te nodigen voor dit gesprek?

Ik zie uit naar jouw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343- [REDACTED] |
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 31 maart 2020 17:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Herbestemmen van een vakantiepark

Categorieën: Categorie Paars

Ter info dit e-mailtje dat ik eerder aan gemeente Wijk heb toegezonden.....

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker beleid Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen
Domein Leefomgeving (Team GRO)
Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6 | 3584 BA UTRECHT
Postbus 80300 | 3508 TH UTRECHT
T (030) 258 [REDACTED]
E [REDACTED]@provincie-utrecht.nl

(werkzaam maandag t/m donderdag)

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 3 maart 2020 15:31
Aan: [REDACTED]@wijkbijduursted.nl; [REDACTED]@wijkbijduursted.nl
CC: [REDACTED]@wijkbijduursted.nl
Onderwerp: RE: Herbestemmen van een vakantiepark

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Naar aanleiding van jullie beider recente e-mailtjes in mijn richting inzake een mogelijke herbestemming van vakantiepark Den Deel in Cothen respectievelijk de eventuele aanleg van een bos met mogelijkheid voor kleinschalige verblijfsrecreatie voor campers op de locatie Groenewoudseweg 7 in Cothen geef ik jullie hierbij een eerste reactie.

Een eventuele transformatie/herontwikkeling van het bestaande vakantiepark Den Deel aan de oostzijde van de kern Cothen is tijdens een eerder periodiek RO-overleg tussen gemeente en provincie al eens door de gemeente ter sprake gebracht (volgens mij in het najaar van 2017(!)); daarna is het stil geworden.....

Zoals ik destijds ook al heb aangegeven: voor herontwikkeling van dit vakantiepark zou beleidsmatig aangehaakt kunnen worden bij het provinciale kernrandzonebeleid (zie artikel 3.7 PRV). Kern van dit beleid vormt primair een ruimtelijke kwaliteitsslag van het gebied (bezien in een iets groter verband dan louter het specifieke plangebied van het vakantiepark!) in ruil waarvoor – in beperkte mate – verstedelijking kan worden toegestaan. In deze zin zou gedacht kunnen worden aan (gedeeltelijke of gehele) “sanering” van dit vakantiepark en herontwikkeling met passende functie(s). Het is primair aan de gemeente om een (kernrandzone)visie voor het gebied te ontwikkelen. Let wel: het moet daarbij wel gaan om een (integrale) visie voor een groter gebied ten oosten van de kern Cothen (d.w.z. groter dan alleen de locatie van het vakantiepark). Daarbij zal dan vooral een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied in zijn totaliteit centraal moeten staan.

In een dergelijke kernrandzonevisie zou(den) m.i. dan ook meteen de voorgestane ontwikkeling(en) op de locatie Groenewoudseweg 7 meegenomen kunnen worden (dat lijkt me tenminste wel logisch en voor de hand liggend).

Overigens heb ik bij mijn provinciale collega [REDACTED] de vraag voorgelegd in hoeverre vakantiepark Den Deel ook wordt meegenomen in de Vitaliteitsscan van verblijfsrecreatieterrainen in de provincie Utrecht, die momenteel in opdracht van de provincie wordt uitgevoerd. Ik heb begrepen dat in de eindrapportage van deze

Vitaliteitsscan ook suggesties zullen worden gedaan voor eventuele sanering/herbestemming van niet-vitale verblijfsrecreatieterrinen, waarvoor eigenlijk geen (verblijfsrecreatieve) toekomst meer is. Ik heb nog geen reactie mogen ontvangen op mijn vraag.

Volledigheidshalve wil ik jullie in dit verband ook nog even wijzen op de mogelijkheid die gemeenten straks (naar verwachting) in onze nieuwe Omgevingsverordening zal worden geboden voor beperkte/kleinschalige uitbreidingen (max. 50 woningen) t.b.v. de vitaliteit van kleine kernen. Deze mogelijkheid zou eventueel te combineren zijn met de voorgestane herontwikkeling van het vakantiepark c.q. ingevlochten kunnen worden in de op te stellen kernrandzonevisie (dat is primair een overweging die jullie als gemeente zelf zullen moeten maken).

Overigens is mij bekend dat jullie momenteel bezig zijn met het opstellen van een Omgevingsvisie voor het stedelijke gebied. Het lijkt mij voor de hand liggend om hierin - zo mogelijk - de bovengenoemde ontwikkelingen c.q. een globale toekomstvisie op hoofdlijnen voor het betrokken gebied direct ten oosten van de kern Cothen een plek te geven. Daarop zou dan kunnen worden voortgeborduurd bij het opstellen van een meer concrete kernrandzonevisie voor dit gebied.

Ofschoon voor het opstellen van een kernrandzonevisie in eerste instantie de gemeente aan de lat staat, zijn wij uiteraard graag bereid hierin desgevraagd mee te denken en behulpzaam te zijn. Dat zou dan een passend plekje kunnen krijgen in de zogenoemde Samenwerkingsagenda/Omgevingsagenda gemeente-provincie (kan wellicht in de plaats komen van de kernrandzonevisie/ontwikkeling Stefanusterrein, die vanwege financiële onhaalbaarheid vooralsnog even in de pauzestand is gezet).

Ik hoop jullie met bovenstaande opmerkingen en suggesties voor dit moment voldoende op weg te hebben geholpen.

Met vriendelijke groet,

medewerker beleid Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen
Domein Leefomgeving (Team GRO)
Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6 | 3584 BA UTRECHT
Postbus 80300 | 3508 TH UTRECHT
T (030) 258
E [@provincie-utrecht.nl](mailto:provincie-utrecht.nl)

(werkzaam maandag t/m donderdag)

Van: [@wijkbijduurstede.nl](mailto:provincie-utrecht.nl)>
Verzonden: vrijdag 28 februari 2020 10:21
Aan: [@provincie-utrecht.nl](mailto:provincie-utrecht.nl)>
Onderwerp: Herbestemmen van een vakantiepark

Beste

Ik zou graag iets willen vragen over het herbestemmen van vakantieparken.

In de gemeente Wijk bij Duurstede is een vakantiepark, namelijk vakantiepark Den Deel in Cothen, waar onze handhaving regelmatig druk mee is vanwege permanente bewoning.

Met de eigenaar van het vakantiepark is gesproken over herbestemming van deze locatie en hij wil wel samen met de gemeente een plan maken voor een nieuwe bestemming.

Alvorens wij in gesprek gaan met deze meneer, willen wij inzichtelijk krijgen wat de mogelijke bestemmingen zijn voor voormalige vakantieparken.

Dit vakantiepark ligt tegen de kern Cothen aan.

Wat zijn volgens de provincie goede mogelijkheden? Bijvoorbeeld een 'senioren park'? Of 'mixed use' met deels tijdelijke huur (max. 1 of 2 jaar) en deels huur voor onbepaalde tijd?

Zou je een advies willen geven?

Ik zou jou ook kunnen bellen om het te bespreken, bijvoorbeeld volgende week dinsdag of woensdag.

Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,



Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343- |
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 4 mei 2020 11:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Categorieën: Categorie Paars

Hallo [REDACTED]

Deze mail ter informatie. Ik had [REDACTED] ook al gemailld. Inmiddels zijn de kansenskaarten van de vitaliteitsscan al naar de gemeente gestuurd. Dus zij hebben de relevantie informatie al. Het totaal rapport is nog niet gereed. Dit is eind mei gereed en begin juni staat een BBOT gepland. [REDACTED] is betrokken bij de transformatiescan dat ook onderdeel is van de vitaliteitscan.

Vriendelijke groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 april 2020 14:33
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Onderwerp: RE: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Hallo [REDACTED],

Recreatiepark Kooten wordt meegenomen. Het wordt uitgevoerd door het bureau Ruimte en Vrije Tijd.

We verwachten dat de resultaten voor de zomer bekend zullen zijn.

Er komt een algemeen rapport en per gemeente worden specifiekere gegevens bekend gemaakt.

Je kan me bellen op 06 [REDACTED]

Vriendelijke groet, [REDACTED]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Datum: 21-04-20 13:47 (GMT+01:00)
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Beste [REDACTED]

Zou ik jou deze week even kunnen bellen over onderstaande e-mail?

Ik heb volgende week een overleg met collega's, waarin het Recreatiepark Kooten ter sprake komt. Ik zou dan graag iets willen meedelen over de vitaliteitsscan.

Wanneer komt het jou uit? En op welk nummer kan ik jou bereiken?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343- [Redacted] |
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 15 april 2020 10:39

Aan: [Redacted]@provincie-utrecht.nl' [Redacted]@provincie-utrecht.nl>

Onderwerp: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Beste [Redacted],

Mijn naam is [Redacted] en ik ben Specialist Ruimtelijke Ordening bij de gemeente Wijk bij Duurstede. Ik had laatst een overleg met jouw collega's [Redacted] en [Redacted] dat ging over een recreatiepark in de gemeente Wijk bij Duurstede waar permanent gewoond wordt. [Redacted] noemde toen dat jij opdrachtgever bent van een vitaliteitsscan van recreatieparken. Ik begreep dat de scan wordt uitgevoerd door Bureau Buiten.

Wordt recreatiepark Kooten hierin meegenomen? Wanneer zijn de resultaten van de vitaliteitsscan naar verwachting bekend? Of zijn er al voorzichtige uitspraken te doen over recreatiepark Kooten?

Ik ben erg benieuwd en zie uit naar je reactie.

Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343- [Redacted] | 06- [Redacted]
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 juni 2020 11:52
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: uitkomsten vitaliteitsscan recreatiepark Kooten in Cothen (gemeente Wijk bij Duurstede)

Categorieën: Categorie Paars

Hallo [REDACTED],

Dat is:

[REDACTED]@wijkbijduurstede.nl

Over het BBOT gisteren. Er is veel tijd gestoken in kennisoverdracht. Er waren ook vragen van de gedeputeerden aan de onderzoekers. Dat is een goed begin.

Tijdens de discussie bleek dat ze positief staan tegenover een aanjagende rol van de provincie om tot een gezamenlijke aanpak met gemeenten te komen, waarbij iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid moet nemen. Hierbij zien ze de integraliteit en ook het belang van een goede interne samenwerking. Ze weten dat er voor parken met geen perspectief kansen zijn voor andere doelen en dat pilots daarvoor nodig zijn. En daarnaast weten ze dat ook modernisering bij veel parken nodig is. Er is nog wel voorzichtigheid over de omvang van de inzet door de provincie.

Wij gaan de stappen nu verder uitwerken en voorleggen aan GS. We zullen jullie daar ook bij betrekken.

Vriendelijke groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 9 juni 2020 17:27
Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
CC: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: uitkomsten vitaliteitsscan recreatiepark Kooten in Cothen (gemeente Wijk bij Duurstede)

Hoi [REDACTED],

Weet jij misschien met welke medewerker(s) van de gemeente Wijk bij Duurstede de inhoudelijke gegevens/uitkomsten van de vitaliteitsscan van bovengenoemd recreatiepark zijn gedeeld?

De gemeente wil graag met ons verder praten over (on)mogelijkheden van eventuele transformatie van dit park en in dat kader zou het wel handig zijn te weten wat de toekomstperspectieven voor dit park zijn.

Tijdens mijn periodieke RO-overleg met Wijk vanmiddag bleek dat de RO-medewerkers van Wijk nog niet bekend zijn met de uitkomsten van het vitaliteitsonderzoek en ook niet weten bij wie zij hiervoor intern eventueel te rade zouden kunnen gaan.

NB: is er tijdens het BBOT van vanmiddag al iets meer duidelijk geworden over verdere aanpak e.a.?

Verneem graag van je, waarvoor bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker beleid Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen
Domein Stedelijke Leefomgeving (Team GRO)
Provincie Utrecht

Archimedeslaan 6 | 3584 BA UTRECHT
Postbus 80300 | 3508 TH UTRECHT

T (030) 258 [REDACTED] / 06 [REDACTED]
E [REDACTED]@provincie-utrecht.nl

(werkzaam maandag t/m donderdag)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 10 juni 2021 08:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Categorieën: Categorie Paars

Deze van een collega

Van: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:59
Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
CC: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: Fwd: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Hoi Jeroen,

Zie hieronder de mailwisseling tav recreatiepark Kooten

Groet, Benedikte
[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: [REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: Monday, June 15, 2020 12:34:16 PM
Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
CC: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Uiteraard! Ik zei dat er bij Recreatiepark Kooten geen vitaliteitsscan is afgenomen, maar een 'schouw vanaf de weg'. Als ik terug kijk in onze bestanden zie ik dat we meer dan 6 keer hebben geprobeerd contact op te nemen, via mail en telefoon. Op mails werd niet gereageerd, via de telefoon is (de ene keer dat er iemand opnam) het verzoek gedaan om het verzoek per mail te doen....

Kortom: uiteindelijk is het niet gelukt om dit park te laten deelnemen en zijn we ter plekke gaan kijken of we iemand aantreffen (niet het geval). En toen hebben we een 'schouw vanaf de weg' gedaan, dus een beschrijving van inderdaad maar 1 A4, waar we opschreven wat onze indruk was.

We weten dus ook geen vitaliteitscore van dit park en kunnen niet zeggen of dit park een transformatiepark is of niet. Om die reden is ook [REDACTED] niet aan de slag gegaan met een transformatiescan.

Ik hoop dat alles helder is zo? De gemeente mag me uiteraard ook zelf benaderen als er nog vragen zijn.
Groet,

[REDACTED]
Senior adviseur & partner
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel. 06 [REDACTED]
[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl

Van: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

Verzonden: maandag 15 juni 2020 10:37

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[redacted]@ruimteenvrijetijd.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[redacted]@ruimteenvrijetijd.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

Onderwerp: FW: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Hallo [redacted],

Zou jullie mij kunnen antwoorden op onderstaande vraag? Dan kan ik naar de gemeente Wijk bij Duurstede reageren.

Vriendelijke groet, [redacted]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@wijkbijduurstede.nl](mailto:[redacted]@wijkbijduurstede.nl)>

Verzonden: maandag 15 juni 2020 09:30

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

Onderwerp: RE: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Dag [redacted],

Ik heb inmiddels de vitaliteitsscan over recreatiepark Kooten via een collega ontvangen.

Klopt het dat het maar 1 pagina is of zijn er meer gegevens beschikbaar?

Is deze scan voorgelegd aan de eigenaar van het park?

Ik las in de begeleidende mail dat er voor de parken die onvoldoende perspectief hebben (zoals recreatiepark Kooten) ook nog een transformatiescan wordt gemaakt door [redacted]. Wanneer wordt deze opgeleverd en wat komt hier in te staan?

Ik zie uit naar je reactie. Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 06 [redacted] | 0343 [redacted]

www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 22 april 2020 9:57

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

Onderwerp: RE: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Dag [redacted],

Hartelijk dank voor jouw reactie.
Ik ben benieuwd en zie uit naar de bekendmaking van de resultaten.
We wachten het af.
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343-[REDACTED] |
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 21 april 2020 14:33
Aan: [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Onderwerp: RE: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Hallo [REDACTED]

Recreatiepark Kooten wordt meegenomen. Het wordt uitgevoerd door het bureau Ruimte en Vrije Tijd.

We verwachten dat de resultaten voor de zomer bekend zullen zijn.
Er komt een algemeen rapport en per gemeente worden specifiekere gegevens bekend gemaakt.

Je kan me bellen op 06-[REDACTED]

Vriendelijke groet, [REDACTED]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Datum: 21-04-20 13:47 (GMT+01:00)
Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Beste [REDACTED],

Zou ik jou deze week even kunnen bellen over onderstaande e-mail?
Ik heb volgende week een overleg met collega's, waarin het Recreatiepark Kooten ter sprake komt. Ik zou dan graag iets willen meedelen over de vitaliteitsscan.

Wanneer komt het jou uit? En op welk nummer kan ik jou bereiken?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343- [Redacted] |
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 15 april 2020 10:39

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[Redacted]@provincie-utrecht.nl)> <[\[Redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[Redacted]@provincie-utrecht.nl)>

Onderwerp: Vitaliteitsscan recreatiepark Kooten

Beste [Redacted]

Mijn naam is [Redacted] en ik ben Specialist Ruimtelijke Ordening bij de gemeente Wijk bij Duurstede. Ik had laatst een overleg met jouw collega's [Redacted] en [Redacted] dat ging over een recreatiepark in de gemeente Wijk bij Duurstede waar permanent gewoond wordt. [Redacted] noemde toen dat jij opdrachtgever bent van een vitaliteitsscan van recreatieparken. Ik begreep dat de scan wordt uitgevoerd door Bureau Buiten.

Wordt recreatiepark Kooten hierin meegenomen? Wanneer zijn de resultaten van de vitaliteitsscan naar verwachting bekend? Of zijn er al voorzichtige uitspraken te doen over recreatiepark Kooten?

Ik ben erg benieuwd en zie uit naar je reactie.

Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343- [Redacted] | 06- [Redacted]
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 6 juli 2020 13:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: PvE voor recreatiepark Kooten - 15 juli overleg?

Categorieën: Categorie Paars

Hoi [REDACTED]

Wij kunnen 15 juli allebei binnen het gestelde tijdsvak. Woensdag is gelukkig relatief makkelijk. Dus plan maar in, bij voorkeur niet tussen 12 en 13 uur.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

From: [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Sent: Friday, July 3, 2020 1:16:55 PM
To: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Subject: RE: PvE voor recreatiepark Kooten - 15 juli overleg?

Hoi [REDACTED]

Nog even over het overleg dat ik graag willen inplannen.
Inmiddels is er een projectleider bij ons aangehaakt: [REDACTED]. Hij zal ook deelnemen aan het overleg.
Schikt het jou en [REDACTED] op 15 juli ergens tussen 10 en 14 uur?
Dan kunnen mijn collega's ook. Nog net voor hun vakantie.

Graag hoor ik of 15 juli mogelijk is (en welke tijd); dan zal ik een agenda uitnodiging versturen.

Fijn weekend alvast.
Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 06-[REDACTED] | 0343-[REDACTED]
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 26 juni 2020 11:43
Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: RE: PvE voor recreatiepark Kooten

Hoi [REDACTED],

Wat een uitkomst deze dagen, een aircooler (-:

Wij zijn ook nog steeds thuis aan het werk. Vandaag met een ventilator; het is zo wel te doen.

Bij het overleg zullen [REDACTED] en ik namens RO aanschuiven. Mogelijk schuift er nog een projectmanager aan. De projectmanagers hebben op 9 juli een overleg, waarin zij ook recreatiepark Kooten op de agenda hebben staan. Daarom zou ik een overleg na 9 juli willen plannen.

Wanneer schikt het jullie? Bijvoorbeeld

10 juli in de ochtend

15 juli tussen 10:00 en 14:00

21 / 22 / 23 / 24 juli in de ochtend ?

Wij zullen van tevoren nadenken over de vraag welke andere ontwikkelingen in de kernrand van Cothen in de kernrandzonevisie zouden moeten/kunnen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 06-[REDACTED] | 0343-[REDACTED]

www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@provincie-utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 25 juni 2020 17:13

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>

Onderwerp: RE: PvE voor recreatiepark Kooten

Hoi [REDACTED],

Ja, het gaat wel hoor. De laatste dagen is het wel erg warm op zolder, maar de nieuwe 'aircooler' helpt me erdoorheen (-:

Jullie zijn ook nog steeds thuis aan het werk? Heb je ook enige koelte weten te organiseren?

Het is inderdaad wel erg jammer dat er uit de vitaliteitscan niet iets concreets voor deze locatie volgt.

Anderzijds hebben jullie wel een beeld van hoe het park ervoor staat en kunnen we misschien van daaruit redeneren.

Hoe dan ook is het een goed voorstel om te kijken of wij kunnen komen tot een PvE voor een kernrandzonevisie. Belangrijk daarbij is dat de ontwikkeling in de context van een groter gebied beschouwd moet worden.

Dan kom je al snel bij de vraag in hoeverre andere ontwikkelingen in de kernrand van Cothen onderdeel van deze visie zouden moeten/kunnen worden.

Ik ben benieuwd naar jullie visie daarop.

Van mijn collega duurzame gebiedsontwikkeling heb ik inderdaad gehoord dat er met [REDACTED] gekeken wordt naar of en hoe de maptable ingezet zou kunnen worden.

[REDACTED] en ik spreken deze collega hier binnenkort ook over. Vooral wanneer er in ruimere zin naar de dynamiek in en om Cothen wordt gekeken kan ik mij voorstellen dat de tool behulpzaam kan zijn.

Op 6 juli wordt ons team overigens in algemene zin bijgepraat over de vitaliteitscan.
Dus eigenlijk een zeer goede planning van jou om na 6 juli een en ander samen verder te verkennen.
Kan je [REDACTED] daar ook bij uitnodigen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06 [REDACTED]

Projectcoördinator Ruimtelijke Agenda Gemeenten - Regio Oost
Beleidsmedewerker RO
Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling (GRO)
Provincie Utrecht

Ik werk op ma t/m do.

[PRS/PRV viewer](#) | [Website Provincie Utrecht](#)

Van: [REDACTED] [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Verzonden: dinsdag 23 juni 2020 12:38
Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: PvE voor recreatiepark Kooten

Dag [REDACTED],

Hoe gaat het? Houd je het nog vol met de hitte?

Ik mail weer even over recreatiepark Kooten waar wij op 3 april over gesproken hebben in het kader van de Ruimtelijke Agenda.

Er is toen door jou en [REDACTED] voorgesteld om een kernrandzonevisie op te stellen voor het gebied.

Na ons overleg hebben wij intern een overleg gehad met collega's van verschillende vakdisciplines en zo zijn we tot een aantal aandachtspunten gekomen. Ondertussen hebben we ook de vitaliteitsscan ontvangen. Deze bestaat uit maar 1 pagina, omdat de eigenaar van het park niet wilde meewerken begreep ik. De vitaliteitsscan geeft ons helaas niet zoveel input.

Nu willen wij kijken wat er nodig is om een kernrandzonevisie op te stellen en waaraan een kernrandzonevisie aan moet voldoen door een programma van eisen op te stellen. Van mijn collega [REDACTED] heb ik net gehoord dat er een 'maptable' in ontwikkeling is en dat we deze tool goed zouden kunnen gebruiken bij het maken van de kernrandzonevisie. De tool kan naar verwachting na de zomer gebruikt worden.

Zouden we met ons drieën ([REDACTED] en wij) kunnen overleggen over het PvE voor de kernrandzonevisie en toepassing van maptable?

[REDACTED] krijgt begin juli meer te horen over de toepassing van deze tool. Zal ik een overleg ergens na 6 juli inplannen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



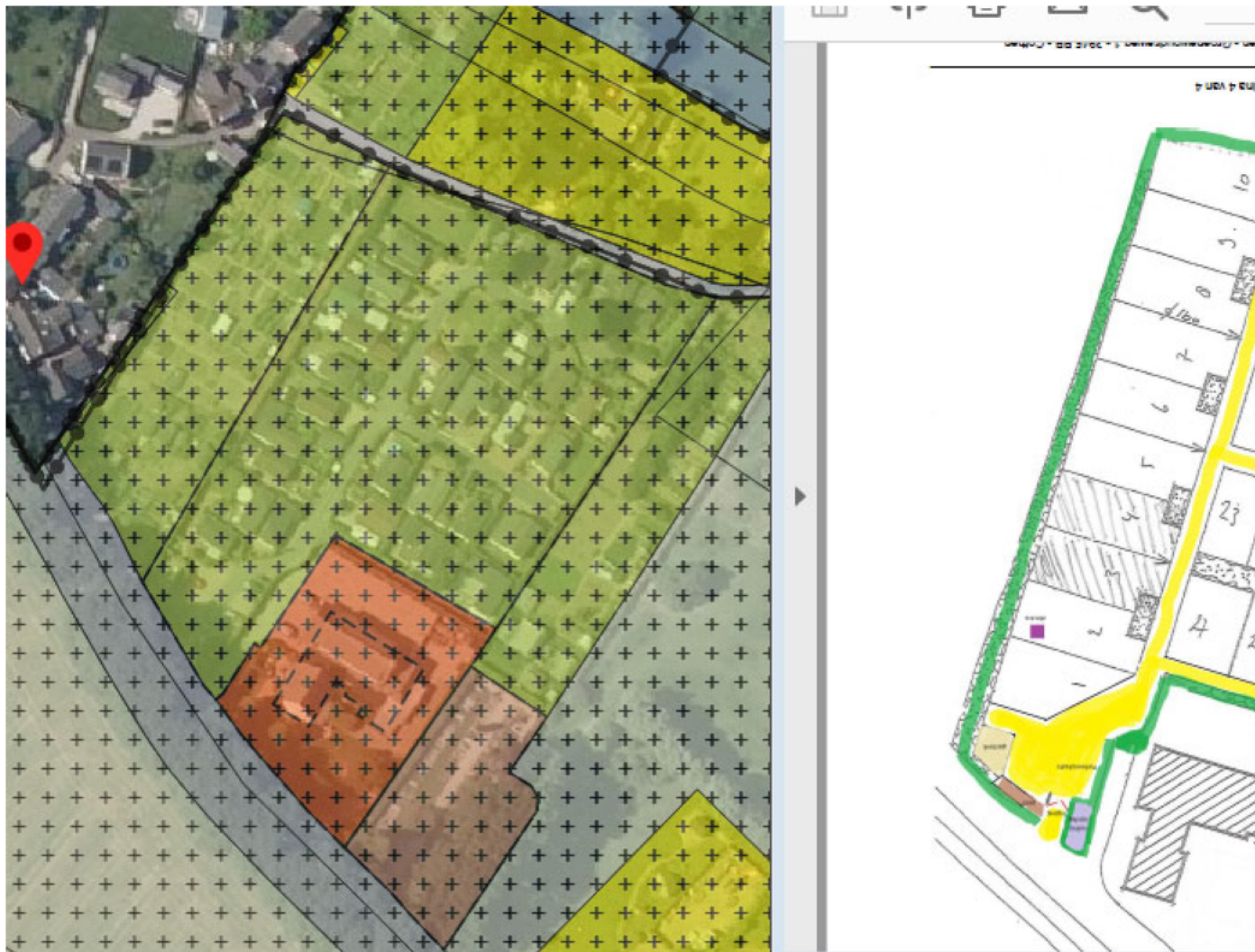
Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 06 [REDACTED] | 0343 [REDACTED]
www.wijkbijduurstede.nl

“De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen”.

Van: [redacted]@wijkbijduurstede.nl>
Verzonden: woensdag 15 juli 2020 10:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: Recreatiepark Kooten

Categorieën: Categorie Paars



Met vriendelijke groet,

[redacted]
Specialist Ruimtelijke Ordening
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 06- [REDACTED] | 0343- [REDACTED]
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Verzonden: vrijdag 17 juli 2020 10:57
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Stukken Recreatiepark Kooten
Bijlagen: We found suspicious links; Ruimtelijke Agenda 3-4-2020 Recreatiepark Kooten_Verslag.doc;
Verslag van intern overleg Recreatiepark Kooten 4 juni 2020.docx

Categorieën: Categorie Paars

Beste [REDACTED],

Bijgaand zoals beloofd nog wat stukken inzake recreatiepark Kooten en nog wat gespreksverslagen van eerdere overleggen die we hebben gehad.

De uitkomsten van het vitaliteitsonderzoek mogen wij niet met jullie delen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Strategisch Beleidsadviseur Ruimte
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343 [REDACTED] | 06 [REDACTED]

www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op    



Verslag

Ruimtelijke Agenda provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede

3 april 2020 13:00-14:00 uur

Medium: GoToMeeting

Onderwerp:

Recreatiepark Kooten

Aanwezigen

Van de provincie Utrecht:

Van de gemeente Wijk bij Duurstede:

1. Wat wil de aanvrager?

licht toe:

- De eigenaar van het park, de heer , heeft ons een plan toegestuurd m.b.t. het herontwikkelen van Recreatiepark Kooten
- Het is een plan voor een seniorenpark met 29? betaalbare woningen
- De heer beschrijft in zijn plan: 'Dit plan past in de maatregel die de provincie genomen heeft om de gemeenten de mogelijkheid te geven tot maximaal 50 woningen bij te bouwen in hun dorpskern waarbij de rode contour kan worden opgerekt.'

haakt hierop in. Aansluiting vinden bij de '50 woningen' regeling van de provincie is niet zonder meer mogelijk. Hier komen we later in het gesprek op terug.

2. Urgentie om te komen tot herontwikkeling

licht toe:

- Op het recreatiepark wordt permanent gewoond, waardoor de handhavers er druk mee zijn

geeft aan:

- Op dit moment loopt er een vitaliteitsscan voor recreatieparken (uitgevoerd door Bureau Buiten; ambtelijk opdrachtgever vanuit de provincie is)
- Hierin wordt ook Recreatiepark Kooten meegenomen
- Voor wat betreft recreatie lijkt er (volgens voorzichtige inschatting) geen toekomst te zijn voor het park, maar met de scan worden wel suggesties gedaan voor toekomstige functies en transformatie- en/of saneringsmogelijkheden. In mei van dit jaar zullen (naar verwachting) de resultaten beschikbaar komen.

3. Mogelijkheid voor tijdelijk betaalbare woningen

geeft aan:

- De gemeente wil tijdelijke betaalbare woningen realiseren

reageert:

- De '50 woningen' regeling is expliciet bedoeld om de leefbaarheid en lokale vitaliteit van kleine kernen in stand te houden.
- Daarom moet er in dit geval specifiek onderzocht worden: wat is de woningbehoefte van de Cothenaren? En is het de bedoeling dat de mensen die nu permanent op het vakantiepark wonen er straks blijven wonen?
- In het kader van het provinciale kernrandzonebeleid is er beperkte verstedelijking mogelijk, mits er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- Maar een kwaliteitsverbetering houdt mogelijk ook in: een afname van het aantal woningen
- Er zijn vanuit de provincie geen specifieke regelingen om tijdelijke woningen buiten de rode contour mogelijk te maken. Tijdelijk wonen wordt in de verordening op dezelfde wijze benaderd als niet-tijdelijk wonen.

Vraag van [] Kun je de '50 woningen' regeling nu al gebruiken?

[] antwoordt: Nee voorlopig is deze nog niet vastgesteld. Deze regeling maakt onderdeel uit van de Provinciale Omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening. Vaststelling staat voor het einde van dit jaar gepland, maar mogelijk wordt dit nog uitgesteld vanwege uitstel van de Omgevingswet.

[] vraagt wat met de eigenaar van het recreatiepark, de heer [] te communiceren.

Het antwoord van []: voorlopig zijn er nog geen concrete afspraken te maken. Eerst afwachten wat er uit de vitaliteitsscan naar voren komt. Hierin worden mogelijk concrete verbeteringsvoorstellen voor het park genoemd, waarbij aangehaakt kan worden. Aan de hand daarvan kan met de eigenaar contact opgenomen worden. Het verdient in ieder geval wel dringend aanbeveling richting initiatiefnemer helder aan te geven dat in ieder geval het provinciale ruimtelijke beleid de nodige beperkingen (en randvoorwaarden) aan nieuwe ontwikkelingen stelt (zorgvuldig "verwachtingsmanagement").

4. Mogelijkheden voor het kernrandzonebeleid

[] geeft aan:

- Het zomaar omzetten van recreatiewoningen naar permanente woningen is niet mogelijk.
- Het Kernrandzonebeleid biedt wel mogelijkheden voor verstedelijking (met als algemene randvoorwaarde: verbetering ruimtelijke kwaliteit).
- []: De bepaling dat recreatiewoningen niet omgezet mogen worden naar permanente, reguliere bewoning blijft echter van kracht. Een (1 op 1) transformatie is daardoor nu niet mogelijk binnen de kaders van de PRV. De Vitaliteitsscan gaat mogelijk aanleiding geven tot een beleidswijziging. Het zou zo kunnen zijn dat er na een eventuele beleidswijziging meer ruimte komt om niet vitale recreatieparken te transformeren. Dit is echter nu nog zeer onzeker.

[] licht toe (m.b.v. een kaart van het plangebied) :

- De beoogde locatie voor Zonneweide Rijnsloot BHM Solar ligt in de buurt en zou betrokken kunnen worden bij de Kernrandzonevisie. Van provinciezijde is overigens eerder al aangegeven dat de beoogde ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van Cothen in groter en onderling verband beschouwd zouden moeten worden.
- Dit geldt ook voor de nabijgelegen volkstuintjes.

Vraag van []: In de tijd dat we een Kernrandzonevisie maken, zijn er dan mogelijkheden voor tijdelijke woonvormen?

[] antwoordt: wacht eerst de resultaten van de vitaliteitsscan af. Verder ook verwijzend naar eerdere punten zoals genoemd onder 3.

5. Vervolgafspraken

- Als de resultaten van de vitaliteitsscan bekend zijn, kunnen we een verkennende bijeenkomst organiseren met de van belang zijnde vakdisciplines vanuit provincie/gemeente. Doel is dan te komen tot een programma van eisen voor het maken van een mogelijke kernrandzonevisie;
- De resultaten van de vitaliteitsscan kunnen we gebruiken als input voor de Kernrandzonevisie.

Verslag van intern overleg over recreatiepark Kooten

4 juni 2020 11:00 – 12:00 uur

Aanwezig:

[REDACTED]

Afwezig met
kennisgeving:

[REDACTED]

1. Inleiding

[REDACTED] licht het plan van de heer [REDACTED] toe aan de hand van het plandocument dat hij had opgestuurd. In het kort wat hij in het plandocument beschrijft:

De eigenaar wil het park wat betreft structuur houden zoals het nu is: namelijk 29 private plaatsen met daarnaast voorzieningen die in gezamenlijkheid beheerd en onderhouden worden. Door het opzetten van een vereniging van eigenaren die verantwoordelijk wordt voor de centrale voorzieningen, zoals de infrastructuur, kan het woonpark de voorzieningen op het gewenste niveau voor de senioren door de tijd heen behouden.

De eigenaar wil de huidige recreatiewoningen vervangen door Eco prefab huizen. De te bouwen woningen zullen als bungalow worden uitgevoerd, zowel vrijstaand als 2-onder-1 kap. De verwachte koopprijs voor een dergelijke woning inclusief de grond zal liggen tussen € 185.000,- en € 225.000,-. Vanwege het feit dat het op prefab woningen gaat, zal de doorlooptijd van de bouw slechts 8 weken bedragen. Het plan is om er een seniorenpark van te maken.

Volgens [REDACTED] sluit het plan voor een seniorenpark aan bij de verwachte vergrijzing in de gemeente.

We merken op dat er een aantal dingen nog ontbreken of onduidelijk zijn in het plan van de heer Withagen. Zoals: wat gaat er gebeuren met de horecagelegenheid / zalenverhuur? Worden er op dit moment nog zalen verhuurd of heeft het inmiddels al een andere functie? Welke voorzieningen zouden in gezamenlijk beheer komen?

2. Quicksan

[REDACTED]: Een aantal aspecten moeten goed onderzocht worden, zoals

- Beheer
- Infrastructuur: is de huidige capaciteit voldoende voor wat betreft bovengrondse en ondergrondse infra
- Bodem
- Pas het binnen het woningbouwprogramma

We moeten het benaderen alsof we een wijk gaan inrichten. Dat is het in feite ook.

Vraag: moeten het allemaal koopwoningen zijn?

Het is altijd zo (en dus ook in dit geval) dat het initiatief bij derden ligt. De gemeente pakt het dan verder op. Dat is bijna altijd zo want we hebben zelf maar weinig grond.

Walter bekijkt het plan vanuit landschap:

Het park is dichtbij de Kromme Rijn gelegen. Het is aan twee kanten ingeklemd met moestuinen.

Het is belangrijk om goed te kijken naar:

- Hoe zien we het gebied nu?
- Welke kwaliteiten zitten er?
- Wat moet je weghalen en wat kun je ervoor in de plaats terugbrengen?

We moeten zeker ook integraal kijken naar het grotere gebied, inclusief het nabijgelegen zonnepark. Maar we moeten ook nadenken over de vraag: Wat als het prefab huis er over 2 jaar af gaat en er een huis wordt neergezet? Dus wat komt er straks in het principeverzoek te staan?

█ geeft aan dat er 38 parkeerplaatsen nodig zijn voor het plan van de heer █.

█
Hoe gaat de redenering? 'Er zijn niet veel bouwmogelijkheden binnen Cothen dus het moet maar bouwen worden op deze locatie?'

Ze merkt op: er is toch ook behoefte aan een bepaalde vorm van recreatie?

Door oog te hebben voor recreatie kunnen we bekendheid geven aan het gebied.

█: Rond 1950 heeft hier een hoogstamboomgaard gezeten. Het is daarom een verdachte locatie voor verontreinigende stoffen.

█: Ik maak hieruit op dat we niet zonder meer moeten meegaan in het plan om hier woningbouw te realiseren. Recreatiefunctie is ook interessant voor deze locatie. █ RO-contactpersoon van de provincie, stelde voor dat wij een Kernrandzonevisie gaan maken waarin we recreatiepark Kooten in samenhang met nabijgelegen projecten bekijken. In het kader van het provinciale Kernrandzonebeleid is er beperkte verstedelijking mogelijk, mits er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Maar waar moet de Kernrandzonevisie dan aan voldoen? Hierover gaan wij in gesprek met de provincie.

We merken ondertussen op dat er nu niets wordt aangeboden voor de verhuur (recreatie). Daarentegen worden er wel gronden te koop aangeboden op www.vakantiehuissteekoop.nl sinds 11 mei dit jaar. Voor 6 woningen wordt nu toeristenbelasting betaald.

Er zouden al vier woningen verkocht zijn. Deze woningen heeft █ niet meegenomen in zijn plan. Dit is dus ook een vraag voor █. Evenals de toekomstige functie van het grote gebouw aan de voorzijde.

3. Vervolg

Een aantal conclusies van dit overleg op een rij:

- We gaan uitzoomen op het recreatiepark en zodoende het recreatiepark in samenhang met nabijgelegen ontwikkelingen bekijken.
- We hebben een woningtekort. Er is met name vraag naar betaalbare woningen. Maar we zouden ook kunnen inspelen op de verwachte vergrijzing.
- We hebben recreatiebehoefte.
- Het bestuur moet de afweging maken woningen ofwel recreatie.

Actiepunten:

- We gaan een brief sturen naar █ Hierin komt te staan dat we het gebied integraal willen bekijken. We moeten eerst het totaalplaatje rond hebben. Daarna kunnen we pas bij hem terugkomen. Bovendien is het plan niet compleet voor een principeverzoek en zijn er nog wat open vragen die besproken moeten worden. Zoals:

- [REDACTED] zegt dat hij momenteel geen grond verkoopt, maar dat doet hij wel. Bovendien is de toeristenbelasting heel laag. Wat zijn de 4 gearceerde gebouwen in zijn plan? Wat is zijn plan voor het grote gebouw aan de voorzijde? Kunnen we deze straks integraal aan het park koppelen?
 - [REDACTED] maakt de conceptbrief en stuurt die rond (Nagekomen: in overleg met manager LFO is besloten dat, alvorens een brief op te stellen, eerst een gesprek met dhr [REDACTED] gepland wordt. Dit om bovengenoemde zaken mondeling aan hem toe te lichten. Voor de gespreksleiding is gekozen (mede gezien de integraliteit) hier samen met de afdeling Projecten in op te trekken. De te verzenden conceptbrief zal naar aanleiding hiervan opgesteld worden).
- We gaan een Kernrandzonevisie maken. Daarvoor moeten we eerst weten wat het PvE is. Wellicht dat de vitaliteitsscan van de provincie input kan leveren. [REDACTED] neemt hierover contact op met de provincie. Een overleg met de provincie is dan de volgende stap.



Verslag
Recreatiepark Kooten en de nabijgelegen volkstuintjes
Gemeente Wijk bij Duurstede en Provincie Utrecht
15 juli 2020 10:00-11:00 uur
Medium: Zoom

Aanwezigen

Van de provincie Utrecht:

Van de gemeente Wijk bij Duurstede:

Stand van zaken

- **We hebben de vitaliteitsscan van Recreatiepark Kooten ontvangen.**
De uitkomst: het is geen vitaal bedrijf in toeristisch perspectief. Daarmee is ons vermoeden bevestigd.
- Zoals eerder gezegd: **we hebben een plandocument van [REDACTED] ontvangen.**
Het plan van [REDACTED] is een plan dat volgens hem financieel haalbaar kan zijn. Enkele jaren geleden zijn er door de gemeente ook herontwikkelingsplannen doorberekend, maar deze bleken allemaal financieel niet haalbaar te zijn. [REDACTED] wil net als de gemeente betaalbare woningen realiseren.
- **Er is in Cothen behoefte naar betaalbare woningen.**
De vraag komt met name van jongeren.
- De gemeente wil net als de provincie **naar het grotere gebied kijken**, maar wil het plangebied ook weer niet te groot maken.
Nu heeft de NH kerk te Cothen, eigenaar van de volkstuintjes die tussen de kern Cothen en recreatiepark Kooten liggen, kenbaar gemaakt woningbouw te willen realiseren op de plek van de volkstuintjes. Dit is een mogelijkheid om het plangebied van recreatiepark Kooten uit te breiden, waardoor er directe aansluiting is met de kern Cothen.
- De gemeente heeft ook **een recreatie opgave**.
Het is dus een afweging recreatie versus woningbouw.
- Het toepassen van de kruimgevallenregeling (art. 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo) voor het **tijdelijk bestemmen / afwijken is niet mogelijk buiten de rode contour**. Het verstedelijkingsverbod Landelijk Gebied is geregeld in artikel 3.2 PRV. Dit geldt voor alle ruimtelijke besluiten in het landelijk gebied. Wat verstaan wordt onder een ruimtelijke besluit staat benoemd in de artikel 1.1.2 PRV. Ook de kruimelgevallen worden hier aangemerkt als ruimtelijk besluit waarop de PRV van toepassing is.
- In het voorjaar van 2021 treedt de interim Omgevingsverordening in werking. Daarin zit ook een **regeling voor kleinschalige uitbreidingslocaties bij kleine kernen**; een eenmalige uitbreiding van max. 50 woningen t.b.v. het behouden en versterken van de vitaliteit van

kernen (zie Artikel 9.12 'Instructieregel Eenmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van kernen' in het Ontwerp Omgevingsverordening, te raadplegen via <https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.2020OWVERORDENING-OW01>)

Voorwaarden die genoemd worden in art. 9.12 van het Ontwerp Omgevingsverordening:

*Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden** kan regels bevatten voor een eenmalige uitbreiding tot 50 woningen mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*

1. *de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen noodzakelijk is voor de vitaliteit van de kern;*
2. *aangehouden is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden;*
3. *de woningbouw plaatsvindt in aansluiting op het stedelijk gebied en qua aard en omvang past bij de kern;*
4. *de woningbouw niet leidt tot extra bodemdaling; en*
5. *de woningbouw bijdraagt aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.*

Van <<https://ruimtelijkeplannen.provincie-utrecht.nl/NL.IMRO.9926.2020OWVERORDENING-OW01>>

- De 5^e voorwaarde is dus dat **woningbouw moet bijdragen aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone**.
Het plangebied recreatiepark Kooten – volkstuintjes aan de kant van Cothen is echter nog te klein om ruimtelijke kwaliteit ('omgevingskwaliteit') te kunnen analyseren. Er zou daarom uitgezoomd moeten worden om te kijken hoe ruimtelijke kwaliteit kan worden toegevoegd.
- Wat betreft de overige genoemde **voorwaarden (1 t/m 4) uit art. 9.12 (zie hierboven)** : **ook deze zijn uiteraard van belang**. Er moet met name goed over de eerste drie voorwaarden nagedacht worden indien dit artikel toegepast zou gaan worden.
- **Van belang voor de kernrandzonevisie is:**
 - Een kernrandzone analyse (wat zijn de kwaliteiten van het gebied?) → raadpleeg de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen
 - Zoek aansluiting bij de kern
 - Visievorming (voor kwaliteitsverbetering van het gebied) → raadpleeg het beeldkwaliteitsplan en een ontwerp bureau voor ruimtelijke plannen. Mogelijk kunnen we ook gebruik maken van de MapTable. Bekijk het gebied in groter perspectief.
 - Eveneens van belang: Financiële ondersteuning vanuit de kern.
 - Voor eventuele financiële ondersteuning van de provincie moet de ontwikkeling meerdere belangen raken, waaronder een provinciaal belang, én vooral moet het echt tot meerwaarde leiden voor de (gebieds)ontwikkeling en/of het proces. Wanneer we opschalen naar een uitgebreidere kernrandzonevisie in het kader van het kernrandzonebeleid (die diverse ontwikkelingen in één keer meepakt, in samenhang beschouwt en bij voorkeur de gehele kernrand van Cothen beslaat), wil  zich sterk maken voor financiële provinciale ondersteuning.
 - Eveneens van belang: gelaagdheid van het ontwerp met verbindingen tussen de verschillende schaalniveaus.
 - De voorwaarden die gesteld worden in **artikel 3.7 van de PRV: 'Kernrandzone'**, waarbij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt behoort te zijn. In (de toelichting op) het artikel staan de volgende voorwaarden;
 - het moet een samenhangend gebied (landschappelijk eenheid) beslaan,
 - kwaliteiten inventariseren en analyseren (beeldkwaliteitsplan),

- aangeven welke kwaliteiten (kunnen) worden versterkt en hoe deze in redelijke verhouding staan met de mogelijke verstedelijking,
- een goede landschappelijk inpassing,
- en de verstedelijking dient aansluitend op de kern of stedelijke structuren plaats te vinden.

- Binnen de provincie **wordt momenteel onderzoek gedaan naar flexibel wonen**. Voor meer info over dit onderzoek gaat [REDACTED] contact opnemen met [REDACTED].

Eindconclusie

De gemeente organiseert een startbijeenkomst in het najaar al dan niet met de MapTable en met mogelijk een bureau die ons hierin gaat begeleiden. Hiervoor gaan we [REDACTED] benaderen om provinciale ambtenaren erbij te vragen.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 9 juni 2021 12:11
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Flexwonen op recreatiepark Kooten

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Categorieën: Categorie Paars

Ha [REDACTED],

Onderstaande is voor zover ik kan achterhalen het enige relevante mbt het park in Cothen. Wel komt de naam van het park voorbij vanuit de vitaliteitsscan vanuit de Aanpak Vakantieparken. De resultaten van de scan zijn voor zover ik weet (alleen) bekend bij de gemeente. Ik zal voor de zekerheid/volledigheid ook nog even informeren bij collega [REDACTED].

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 29 oktober 2020 10:11
Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
CC: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
<[REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Flexwonen op recreatiepark Kooten

Beste [REDACTED]

[REDACTED]

Voorgaande is onderdeel van het traject dat we zijn gestart middels de vitaliteitsscan, en krijgt vandaag een vervolg door de eerste bijeenkomst van de stuurgroep vakantieparken -geleid door onze gedeputeerde Schaddelee-, die het vervolgtraject gaan vaststellen.

[REDACTED]

Zullen we hier na de stuurgroep van donderdag (vandaag dus) even contact over hebben?

Groet, Jeroen

Van: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

Verzonden: maandag 26 oktober 2020 10:45

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

<[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

Onderwerp: FW: Flexwonen op recreatiepark Kooten

Ha collega's,

Zie onderstaande vraag van de gemeente Wijk bij Duurstede: de vraag heeft raakvlakken met discussie over recreatieparken, tijdelijk wonen, rode contour/ binnenstedelijk gebied etc.

Graag jullie reactie,

Groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@wijkbijduurstede.nl](mailto:[redacted]@wijkbijduurstede.nl)>

Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 12:32

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[redacted]@provincie-utrecht.nl)>

Onderwerp: Flexwonen op recreatiepark Kooten

Beste [redacted],

Graag zou ik willen vragen hoe jullie aankijken tegen flexwonen op een recreatiepark.

Eerder heb ik al geïnformeerd naar het onderzoek naar flexwonen dat jullie uitvoeren. Toen had ik nog geen concrete vraag voor onze gemeente, maar die heb ik inmiddels wel. Ik ben benieuwd of je mij hiermee kunt helpen.

We hebben in onze gemeente een recreatiepark, 'Recreatiepark Kooten', waar permanent wordt gewoond. We zijn aan het verkennen of op deze locatie in de toekomst een woonwijk kan worden ontwikkeld. Het park ligt tegen de dorpsrand van Cothen.

Nu neemt de verkenning, visievorming en (eventueel als het zo ver komt) de uitvoeringsfase tijd in beslag. Ik hoorde van de gemeente Putten dat zij daarvoor iets hadden bedacht, namelijk: het toestaan van tijdelijke huisvesting van bepaalde doelgroepen. 'Zo ontstaat er investeringsruimte voor de kwaliteitsimpuls én wordt bijgedragen aan de maatschappelijke behoefte aan tijdelijke woonruimte' (Beleidskader recreatie, gemeente Putten). Putten stelt hiervoor een aantal voorwaarden, waaronder bijvoorbeeld:

- De ondernemer stelt een plan op waaruit financieringsbehoefte blijkt
- Max. 10% van het totaal aantal objecten op het park komt beschikbaar voor 'wonen'. Het is namelijk niet wenselijk als de woonfunctie de recreatiefunctie op het park gaat overheersen.
- Voor een periode van max. 3 jaar vraagt de parkeigenaar een omgevingsvergunning aan
- Huurders vragen een tijdelijke omgevingsvergunning aan voor 1 jaar met mogelijkheid tot verlenging
- De huurder moet wel verbonden zijn met de gemeente, bijv. in de afgelopen 10 jaar 6 jaar ingeschreven hebben gestaan, of de afgelopen 2 jaar ingeschreven hebben staan
- Doelgroepen: starters, mensen die uit een scheiding komen, mensen die hun woning hebben verkocht maar nog geen nieuwe woning hebben, etc.

Zou dit idee, tijdelijke huisvesting voor een periode van max. 3 jaar, voorstelbaar zijn op recreatiepark Kooten? Onze voorkeur gaat dan wel uit naar een hoger percentage van het totaal aantal objecten dat beschikbaar komt voor wonen, want het park heeft maar 29 objecten (veel minder dan in Putten).

Ik ben benieuwd hoe jullie tegen dit idee aankijken en zie uit naar je reactie. Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,


Specialist Ruimtelijke Ordening

LFO - Leefomgeving
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 06  | 0343 
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 12 november 2020 14:03
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Flexwonen op recreatiepark Kooten

Categorieën: Categorie Paars

Dag [REDACTED]

Vanmiddag heb ik een overleg gehad met o.a. [REDACTED] over de aanpak rond recreatieparken etc (excelleren, revitaliseren of transformeren). Die aanpak wordt getrokken vanuit Recreatie, [REDACTED] is daarbij aangesloten vanuit GRO.

Ik heb daar de vraag vanuit Wijk bij Duurstede over een park(je) in Cothen ingebracht (zie mail hieronder) en [REDACTED] gaf aan dat het misschien handig is dat jij die vraag oppakt.
Kan ik de medewerker van Wijk naar jou doorsturen?

Graag je reactie,

Groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 29 oktober 2020 10:11
Aan: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
CC: [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>; [REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
<[REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Flexwonen op recreatiepark Kooten

Beste [REDACTED]

[REDACTED]

Voorgaande is onderdeel van het traject dat we zijn gestart middels de vitaliteitsscan, en krijgt vandaag een vervolg door de eerste bijeenkomst van de stuurgroep vakantieparken -geleid door onze gedeputeerde Schaddelee-, die het vervolgetraject gaan vaststellen.

[REDACTED]

Zullen we hier na de stuurgroep van donderdag (vandaag dus) even contact over hebben?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>

Verzonden: maandag 26 oktober 2020 10:45

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>

<[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>

Onderwerp: FW: Flexwonen op recreatiepark Kooten

Ha collega's,

Zie onderstaande vraag van de gemeente Wijk bij Duurstede: de vraag heeft raakvlakken met discussie over recreatieparken, tijdelijk wonen, rode contour/ binnenstedelijk gebied etc.

Graag jullie reactie,

Groet,

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@wijkbijduurstede.nl](mailto:[REDACTED]@wijkbijduurstede.nl)>

Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 12:32

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@provincie-utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@provincie-utrecht.nl)>

Onderwerp: Flexwonen op recreatiepark Kooten

Beste [REDACTED]

Graag zou ik willen vragen hoe jullie aankijken tegen flexwonen op een recreatiepark.

Eerder heb ik al geïnformeerd naar het onderzoek naar flexwonen dat jullie uitvoeren. Toen had ik nog geen concrete vraag voor onze gemeente, maar die heb ik inmiddels wel. Ik ben benieuwd of je mij hiermee kunt helpen.

We hebben in onze gemeente een recreatiepark, 'Recreatiepark Kooten', waar permanent wordt gewoond. We zijn aan het verkennen of op deze locatie in de toekomst een woonwijk kan worden ontwikkeld. Het park ligt tegen de dorpsrand van Cothen.

Nu neemt de verkenning, visievorming en (eventueel als het zo ver komt) de uitvoeringsfase tijd in beslag. Ik hoorde van de gemeente Putten dat zij daarvoor iets hadden bedacht, namelijk: het toestaan van tijdelijke huisvesting van bepaalde doelgroepen. 'Zo ontstaat er investeringsruimte voor de kwaliteitsimpuls én wordt bijgedragen aan de maatschappelijke behoefte aan tijdelijke woonruimte' (Beleidskader recreatie, gemeente Putten). Putten stelt hiervoor een aantal voorwaarden, waaronder bijvoorbeeld:

- De ondernemer stelt een plan op waaruit financieringsbehoefte blijkt
- Max. 10% van het totaal aantal objecten op het park komt beschikbaar voor 'wonen'. Het is namelijk niet wenselijk als de woonfunctie de recreatiefunctie op het park gaat overheersen.
- Voor een periode van max. 3 jaar vraagt de parkeigenaar een omgevingsvergunning aan
- Huurders vragen een tijdelijke omgevingsvergunning aan voor 1 jaar met mogelijkheid tot verlenging
- De huurder moet wel verbonden zijn met de gemeente, bijv. in de afgelopen 10 jaar 6 jaar ingeschreven hebben gestaan, of de afgelopen 2 jaar ingeschreven hebben staan
- Doelgroepen: starters, mensen die uit een scheiding komen, mensen die hun woning hebben verkocht maar nog geen nieuwe woning hebben, etc.

Zou dit idee, tijdelijke huisvesting voor een periode van max. 3 jaar, voorstelbaar zijn op recreatiepark Kooten? Onze voorkeur gaat dan wel uit naar een hoger percentage van het totaal aantal objecten dat beschikbaar komt voor wonen, want het park heeft maar 29 objecten (veel minder dan in Putten).

Ik ben benieuwd hoe jullie tegen dit idee aankijken en zie uit naar je reactie. Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,



Specialist Ruimtelijke Ordening

LFO - Leefomgeving
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 06 [redacted] | 0343 [redacted]
www.wijkbijduurstede.nl

Volg ons op



[REDACTED]

Van: [REDACTED]@wijkbijduurstede.nl>
Verzonden: maandag 2 maart 2020 15:10
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: camperplaatsen in de kernrandzone

Beste [REDACTED],

Ik heb idee van een initiatiefnemer. Het stuk grond zou je bekend voor kunnen komen. Het gaat om Groenewoudseweg 7. Dit is betrokken bij het bestemmingsplan Rijndijk 5 – 2017 om middels een hoogstamboomgaard extra kwaliteit te kunnen verwezenlijken. Met het verwezenlijken van de hoogstamboomgaard is hij nu aan de slag gegaan. Nu is het zo dat de eigenaar mij heeft gevraagd of het wellicht mogelijk is, om het achterste gedeelte, wat nu nog een lage boomgaard is, om te bouwen tot een bos en daar kleinschalig een aantal camperplaatsen te maken. Kleinschalige verblijfsrecreatie dus. Ik lees in de PRV dat in de kernrandzone (deze gronden vallen binnen de kernrandzone), dat in de kernrandzone kernrandactiviteiten mogelijk zijn. Recreatie is één van de kernrandactiviteiten.

kernrandactiviteiten: stedelijke functies gericht op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal, waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn;

kernrandzone: zone gelegen in het landelijk gebied rondom en direct aansluitend op bebouwingskernen met een zogenoemde rode contour (stedelijk gebied). Hieronder vallen ook dorpskernen. De omvang van deze zone is indicatief aangegeven en kan variëren, onder meer afhankelijk van de al aanwezige functies, de kwaliteiten en de aanwezige bebouwingsdichtheid. In deze zone komen, naast agrarische activiteiten, kernrandactiviteiten voor;

In de toelichting op het tweede lid van artikel 3.7 van de PRV lees ik dit:

Tweede lid: *Bij kwaliteitsversterking in de kernrandzone valt te denken aan prettige verblijfsmogelijkheden, goede verbindingen vanuit de kern, een landschappelijk zorgvuldige overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en aan de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone.*

Bij dit idee gaat het om een bos om wat rond te lopen en om verblijfsmogelijkheden te creëren. Het idee is nog in de verkennende fase. Ik heb dus niet veel meer informatie. Is dit een idee wat kans van slagen heeft vanwege de ligging in de kernrandzone of is dit uitgesloten?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Omgevingsjurist
Gemeente Wijk bij Duurstede



Karel de Grotestraat 30 | Postbus 83 | 3960 BB Wijk bij Duurstede | 0343 [REDACTED] |
www.wijkbijduurstede.nl



AGENDA periodiek overleg met provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede,
10-10-2017 aanvang 15.00 uur tot 16.30 uur
Locatie gemeentehuis Wijk bij Duurstede, regiekamer 1.18

1. Opening / mededelingen

- [REDACTED]

2. Toevoeging agendapunten:

3. Verslag 14-02-2017

4. Gemeente Wijk bij Duurstede:

- Recreatiepark Kooten (Den Deel, Groenewoudseweg 1, Cothen): bespreken scenario woningbouw
- [REDACTED]

5. Provincie Utrecht:

- [REDACTED]

6. Wat nog verder ter tafel komt

[REDACTED]

7. Voorstel volgend periodiek overleg

8. Rondvraag

Wijk bij Duurstede,

Opsteller:

Verslag teamoverleg RO met de Provincie

Datum:

Koerskamer:

Aanwezig:

10-10-2017

[Redacted]

10-10-2017

15.00 – 17.00 uur

[Redacted]

1: Mededelingen

[Redacted]

2: Agenda.

Vastgesteld.

Verzocht wordt voortaan de te bespreken punten van een korte inhoudelijke toelichting te voorzien.

3: Verslag: 14-02-2017

[Redacted]

4: Gemeente Wijk

Recreatiepark Kooten (Den Deel) Groenewoudseweg 1 Cothen.

Van gemeentezijde wordt uiteengezet dat 26 van de 29 aanwezige chalets permanent worden bewoond, wat in strijd is met het bestemmingsplan. College wil dat het park verdwijnt en de locatie wordt herontwikkeld. Van provinciezijde wordt in dit verband gewezen op het zogenoemde kernrandzonebeleid, waarin mogelijk een beleidsmatig “haakje” gevonden kan worden voor sanering en beperkte rode herontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering staat hierbij wel voorop voor de provincie.

Realisering van een nieuwe woonwijk is in dit kader niet mogelijk. Gemeente zal zich nog nader beraden over te volgen koers en eventueel nadere info aan provincie toesturen, waarna eventueel een vervolgesprek zal worden belegd om mogelijkheden voor “herontwikkeling” gezamenlijk nader te bespreken.

[Redacted]

5: Ruimtelijke agenda

[Redacted]

6: Wat verder ter tafel komt

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Volgend overleg: dinsdag 23 januari 2018 om 15.00 uur in de Regiekamer van het gemeentehuis te Wijk bij Duurstede.



AGENDA periodiek overleg met provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede,
23-01-2018 aanvang 15.00 uur tot 16.30 uur
Locatie gemeentehuis Wijk bij Duurstede, regiekamer 1.18

1. Opening / mededelingen
2. Toevoeging agendapunten:
3. Verslag 10-10-2017
4. Gemeente Wijk bij Duurstede:
 - [REDACTED]
 - Den Deel toevoegen aan de agenda? Dan kan ik de provincie een korte update geven.
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
5. Provincie Utrecht:
 - [REDACTED]
6. Wat nog verder ter tafel komt
*
7. Voorstel volgend periodiek overleg
8. Rondvraag

Wijk bij Duurstede, 23-01-2018
Opsteller: [REDACTED]
Verslag teamoverleg RO met de Provincie
Datum: 23-01-2018
Regiekamer: 15.00 – 17.00 uur
Aanwezig: [REDACTED]

1: Mededelingen

2: Agenda.

Vastgesteld.
Dringend verzocht wordt voortaan de te bespreken punten van een korte inhoudelijke toelichting te voorzien.

3: Verslag: 10-10-2017

Vastgesteld

4: Gemeente Wijk

[REDACTED]

Recreatiepark Kooten (Den Deel) Groenewoudseweg 1 Cothen.
Er is een gemeentelijke thema-sessie geweest; vóór de verkiezingen zal in ieder geval niet tot sanering worden besloten. De brandveiligheid wordt op korte termijn aangepakt. Voor de lange termijn moet nog een oplossing komen. Na inventarisatie (wie wonen er en hoe lang?) en monitoring moet er binnen 2 jaar een gemeentelijk beleidsstuk komen en moet het college een keuze maken (handhaving/sanering). Vooralsnog wordt geen bestemmingswijziging voorgestaan. [REDACTED] is gemeentelijk projectleider.

5: Ruimtelijke agenda

[REDACTED]

6: Wat verder ter tafel komt

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Volgend overleg: dinsdag 5 juni 2018 om 15.00 uur in de Regiekamer van het gemeentehuis te Wijk bij Duurstede.



AGENDA periodiek overleg provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede,
9 juni 2020 aanvang 15.00 uur tot 16.30 uur
Medium: Zoom

1. Opening / mededelingen
2. Vaststellen van de agenda
3. Verslag van 21 januari 2020
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. Recreatiepark Kooten: status vitaliteitsonderzoek
11. [REDACTED]
12. Wat nog verder ter tafel komt
13. Voorstel volgend periodiek overleg
14. Rondvraag

- [illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6.

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

7.

Age Group	Percentage of Respondents
18-29	90%
30-49	85%
50-64	80%
65+	70%

[REDACTED]

[REDACTED]

12. Wat nog verder ter tafel komt

Er zijn verder geen punten.

13. Voorstel volgend periodiek overleg

Dinsdag 15 september 15:00 uur. Als het goed is weer 'live' in het gemeentehuis.

14. Rondvraag

Geen vragen.



AGENDA periodiek overleg provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede,
15 september 2020 aanvang 15.00 uur tot 16.30 uur
Medium: Zoom

1. Opening / mededelingen
2. Vaststellen van de agenda
3. Verslag van 9 juni 2020
4. [REDACTED]
5. Verdere aanpak/overleg inzake recreatiepark Kooten
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. Wat nog verder ter tafel komt
9. Voorstel volgend periodiek overleg
10. Rondvraag



Verslag periodiek overleg provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede,
15 september 2020 aanvang 15.00 uur tot 16.30 uur
Medium: Zoom

Aanwezig: [redacted] (namens provincie), [redacted]
[redacted] (verslag), [redacted] (voor het onderwerp [redacted]),

Afwezig: [redacted]

1. Opening / mededelingen

Er zijn geen mededelingen.

2. Vaststellen van de agenda

De agenda is zonder wijzigingen vastgesteld.

3. Verslag van 9 juni 2020

[redacted]

[redacted]

[redacted]

4. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

5. Verdere aanpak/overleg inzake recreatiepark Kooten

Status: De eigenaar (Hervormde Kerk Cothen) heeft interesse in het omvormen van de volkstuinen in woningbouw. Het gaat daarbij om een stukje grond ten westen van het recreatiepark.

Intern heeft er binnen de gemeente een breed overleg plaatsgevonden. Er wordt nog gezocht hoe het project aan te vliegen. Mogelijk wordt er eerst een kernrandzonevisie gemaakt en daarna als eerste het stuk grond van de volkstuin aangepakt. Tweede gesprek gaat op 24 september a.s. plaatsvinden. Als meer duidelijkheid is, zal gemeente gemeentecontact opnemen met de provincie.

6.

7.

8. Wat nog verder ter tafel komt

9. Voorstel volgend periodiek overleg

1 december a.s. om 15.00 uur (zo mogelijk fysiek in gemeentekantoor).

10. Rondvraag

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



AGENDA periodiek overleg provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede,
1 december 2020 aanvang 15.00 uur tot 16.30 uur
Medium: Zoom

1. Opening / mededelingen
2. Vaststellen van de agenda
3. Verslag van 15 september 2020
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. Opgave recreatiepark Kooten
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. Wat nog verder ter tafel komt
13. Voorstel volgend periodiek overleg
14. Rondvraag



Verslag periodiek overleg provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede,
1 december 2020 aanvang 15.00 uur tot 16.30 uur
Medium: Zoom

Aanwezig: [redacted] (beiden Provincie). [redacted]
[redacted]

1. Opening / mededelingen
2. Vaststellen van de agenda
3. Verslag van 15 september 2020

Kort besproken. Groote Maat, geen nieuws.

Verder geen opmerkingen.

4. [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

5. [redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

6. [redacted]

7. Opgave recreatiepark Kooten

Er zijn gesprekken gaande met de kerk (eigenaar van de volkstuinten) en met de heer [REDACTED] (eigenaar van het recreatiepark). Deze gesprekken zijn nog niet heel erg concreet.

De gemeente wil hier gebruik gaan maken van de mogelijkheid om 50 woningen toe te voegen vanuit de nieuwe interim omgevingsverordening.

[REDACTED] geeft aan dat deze regeling bedoeld is voor vitale kernen en dat met dat doel ook rekening gehouden dient te worden bij de keuze voor welke woningen daar moeten komen.

In de verder gesprekken zal dit worden meegenomen.

8. [REDACTED]

9. [REDACTED]

10. [REDACTED]

11. [REDACTED]

12. Wat nog verder ter tafel komt

13. Voorstel volgend periodiek overleg

Dinsdag 2 maart 2021 van 15:00 tot 16:30 uur.

14. Rondvraag

Geen vragen meer.



Verslag periodiek overleg provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede,
25 maart 2021 aanvang 13.00 uur tot 14.30 uur
Medium: Zoom

Aanwezig: [redacted] (provincie). [redacted]
[redacted] (gemeente).

1. Opening / mededelingen

[redacted]

2. Vaststellen van de agenda

Agenda is ongewijzigd vastgesteld.

3. Verslag van 1 december 2020

[redacted]

[redacted]

4.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

5. Ontwikkeling Cothen Oost

-Uitleg over verkenning die hier gaat lopen

Aanleiding: Op bedrijventerrein Cothen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Daarom kijken we naar de mogelijkheid voor uitbreiding aan de oostkant van Cothen. Dit is één van de sleutelprojecten van de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied. De verkenning naar woningbouw in Cothen Oost wordt gedaan o.l.v. [redacted]. Het meest concrete deel blijft recreatiepark Kooten en de aangrenzende volkstuintjes (tussen de kern van Cothen en het recreatiepark).

➤ Binnenkort organiseert [redacted] een afstemmingsoverleg met [redacted] en [redacted] over de verkenning naar woningbouw.

6.

[redacted]

7.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

8.

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

9.

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

10. [Redacted]

[Redacted]

11. [Redacted]

12. [Redacted]

[Redacted]

13. Wat nog verder ter tafel komt
Geen onderwerpen.

14. Voorstel volgend periodiek overleg
24 juni 13:00 – 14:30 uur.

15. Rondvraag
Geen onderwerpen.



AGENDA

Ruimtelijke Agenda provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede

2 april 2020 10.00 - 11.00 uur

Medium: GoToMeeting

Onderwerp:

Recreatiepark Kooten

1. Wat wil de aanvrager? Zie ook het bijgevoegde PDF-bestand. De gemeente zal het plan van de aanvrager toelichten.
2. Urgentie om te komen tot herontwikkeling
3. Mogelijkheid voor tijdelijk betaalbare woningen
4. Mogelijkheden voor het kernrandzonebeleid
5. Vervolgafspraken



Verslag

Ruimtelijke Agenda provincie Utrecht en gemeente Wijk bij Duurstede

3 april 2020 13:00-14:00 uur

Medium: GoToMeeting

Onderwerp:

Recreatiepark Kooten

Aanwezigen

Van de provincie Utrecht:

Van de gemeente Wijk bij Duurstede:

1. Wat wil de aanvrager?

licht toe:

- De eigenaar van het park, de heer heeft ons een plan toegestuurd m.b.t. het herontwikkelen van Recreatiepark Kooten
- Het is een plan voor een seniorenpark met 29? betaalbare woningen
- De heer beschrijft in zijn plan: 'Dit plan past in de maatregel die de provincie genomen heeft om de gemeenten de mogelijkheid te geven tot maximaal 50 woningen bij te bouwen in hun dorpskern waarbij de rode contour kan worden opgerekt.'

haakt hierop in. Aansluiting vinden bij de '50 woningen' regeling van de provincie is niet zonder meer mogelijk. Hier komen we later in het gesprek op terug.

2. Urgentie om te komen tot herontwikkeling

licht toe:

- Op het recreatiepark wordt permanent gewoond, waardoor de handhavers er druk mee zijn

geeft aan:

- Op dit moment loopt er een vitaliteitsscan voor recreatieparken (uitgevoerd door Bureau Buiten; ambtelijk opdrachtgever vanuit de provincie is)
- Hierin wordt ook Recreatiepark Kooten meegenomen
- Voor wat betreft recreatie lijkt er (volgens voorzichtige inschatting) geen toekomst te zijn voor het park, maar met de scan worden wel suggesties gedaan voor toekomstige functies en transformatie- en/of saneringsmogelijkheden. In mei van dit jaar zullen (naar verwachting) de resultaten beschikbaar komen.

3. Mogelijkheid voor tijdelijk betaalbare woningen

geeft aan:

- De gemeente wil tijdelijke betaalbare woningen realiseren

reageert:

- De '50 woningen' regeling is expliciet bedoeld om de leefbaarheid en lokale vitaliteit van kleine kernen in stand te houden.
- Daarom moet er in dit geval specifiek onderzocht worden: wat is de woningbehoefte van de Cothenaren? En is het de bedoeling dat de mensen die nu permanent op het vakantiepark wonen er straks blijven wonen?
- In het kader van het provinciale kernrandzonebeleid is er beperkte verstedelijking mogelijk, mits er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- Maar een kwaliteitsverbetering houdt mogelijk ook in: een afname van het aantal woningen
- Er zijn vanuit de provincie geen specifieke regelingen om tijdelijke woningen buiten de rode contour mogelijk te maken. Tijdelijk wonen wordt in de verordening op dezelfde wijze benaderd als niet-tijdelijk wonen.

Vraag van [REDACTED]: Kun je de '50 woningen' regeling nu al gebruiken?

[REDACTED] antwoordt: Nee voorlopig is deze nog niet vastgesteld. Deze regeling maakt onderdeel uit van de Provinciale Omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening. Vaststelling staat voor het einde van dit jaar gepland, maar mogelijk wordt dit nog uitgesteld vanwege uitstel van de Omgevingswet.

[REDACTED] vraagt wat met de eigenaar van het recreatiepark, de heer [REDACTED], te communiceren.

Het antwoord van [REDACTED] voorlopig zijn er nog geen concrete afspraken te maken. Eerst afwachten wat er uit de vitaliteitsscan naar voren komt. Hierin worden mogelijk concrete verbeteringsvoorstellen voor het park genoemd, waarbij aangehaakt kan worden. Aan de hand daarvan kan met de eigenaar contact opgenomen worden. Het verdient in ieder geval wel dringend aanbeveling richting initiatiefnemer helder aan te geven dat in ieder geval het provinciale ruimtelijke beleid de nodige beperkingen (en randvoorwaarden) aan nieuwe ontwikkelingen stelt (zorgvuldig "verwachtingsmanagement").

4. Mogelijkheden voor het kernrandzonebeleid

[REDACTED] geeft aan:

- Het zomaar omzetten van recreatiewoningen naar permanente woningen is niet mogelijk.
- Het Kernrandzonebeleid biedt wel mogelijkheden voor verstedelijking (met als algemene randvoorwaarde: verbetering ruimtelijke kwaliteit).
- [REDACTED] De bepaling dat recreatiewoningen niet omgezet mogen worden naar permanente, reguliere bewoning blijft echter van kracht. Een (1 op 1) transformatie is daardoor nu niet mogelijk binnen de kaders van de PRV. De Vitaliteitsscan gaat mogelijk aanleiding geven tot een beleidswijziging. Het zou zo kunnen zijn dat er na een eventuele beleidswijziging meer ruimte komt om niet vitale recreatieparken te transformeren. Dit is echter nu nog zeer onzeker.

[REDACTED] licht toe (m.b.v. een kaart van het plangebied) :

- De beoogde locatie voor Zonneweide Rijnsloot BHM Solar ligt in de buurt en zou betrokken kunnen worden bij de Kernrandzonevisie. Van provinciezijde is overigens eerder al aangegeven dat de beoogde ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van Cothen in groter en onderling verband beschouwd zouden moeten worden.
- Dit geldt ook voor de nabijgelegen volkstuintjes.

Vraag van [REDACTED]: In de tijd dat we een Kernrandzonevisie maken, zijn er dan mogelijkheden voor tijdelijke woonvormen?

[REDACTED] antwoordt: wacht eerst de resultaten van de vitaliteitsscan af. Verder ook verwijzend naar eerdere punten zoals genoemd onder 3.

5. Vervolgafspraken

- Als de resultaten van de vitaliteitsscan bekend zijn, kunnen we een verkennende bijeenkomst organiseren met de van belang zijnde vakdisciplines vanuit provincie/gemeente. Doel is dan te komen tot een programma van eisen voor het maken van een mogelijke kernrandzonevisie;
- De resultaten van de vitaliteitsscan kunnen we gebruiken als input voor de Kernrandzonevisie.