

Transformatieplan Park Nieuwlande

Van recreatiepark naar woonpark



Wapse – mei 2022

Inhoud

A. Inleiding.....	3
B. Huidige situatie.....	8
C. Acties.....	12
D. Planning van de acties.....	19
E. De kosten.....	20
F. De toekomst.....	23

A. Inleiding

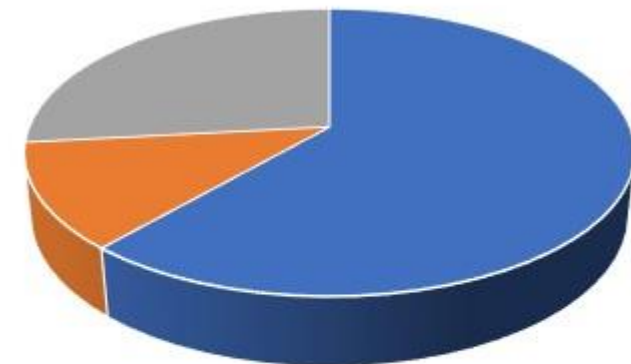
Het park Nieuwlande dateert uit de jaren 1972 – 1973. Het is ontwikkeld als vakantiepark, zonder recreatieve voorzieningen. Als zodanig is het ook in het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld opgenomen en heeft het de bestemming “recreatie”. Het park is verkaveld in 34 percelen. De eigenaren zijn verenigd in een vereniging van eigenaren, opgericht op 29 april 1974.

In de loop van de jaren 90 van de vorige eeuw nam het aantal eigenaren dat de woning gebruikte voor permanente bewoning (eigen gebruik of verhuur) steeds verder toe. Meerdere keren werden pogingen gedaan om van de gemeente hiervoor toestemming te krijgen. Op een verzoek daartoe van 17 april 2002 van een toenmalige bewoonster antwoordden burgemeester en wethouders op 7 maart 2003 daartoe niet bereid te zijn. Hierna volgden nog meer verzoeken met dezelfde strekking, Steeds zonder resultaat.

Op dit moment is de situatie als volgt:

Van de 34 woningen worden

- 21 woningen permanent bewoond door de eigenaar (61.8%)
- 4 woningen worden verhuurd voor permanente bewoning (11.8%)
- 9 woningen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden (26.4%)



- 21 woningen permanent bewoond door de eigenaar
- 4 woningen worden permanent verhuurd
- 9 woningen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden.

In september 2017 bracht het bureau Leisure Consultants ZKA in opdracht van de provincie Drenthe en de 12 Drentse gemeenten een rapport uit m.b.t. de Vitale Verblijfsrecreatie Drenthe.

Het bureau kwam voor het park Nieuwlande tot het volgende advies: *“Gelet op de huidige situatie en ligging zou dit park prima in aanmerking komen voor een transformatie naar een bestemming als recreatiewoning met toestaan van permanente bewoning”*.

Er werd een werkgroep van 6 leden gevormd, die een nota voorbereidde “Toekomst van het Recreatiepark NIEUWLANDE te Wapse”. In deze nota werd aan de hand van een transformatieladder een overzicht gegeven van de mogelijkheden die voor het park aanwezig zijn om tot legaliseren van permanent wonen over te gaan. Deze toekomstvisie is op 2 maart 2019 door de algemene ledenvergadering vastgesteld.

Op basis van deze nota werd en wordt door 3 leden van de werkgroep overleg gepleegd met vertegenwoordigers van de gemeente Westerveld en de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe.

Dit alles leidde tot het besluit van de algemene ledenvergadering van 16 oktober 2021 het transformatieproces voort te zetten en het bestuur opdracht te geven om 3 externe bureaus in te schakelen. Deze werden belast met respectievelijk het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, het opstellen van een landschapsplan en het toetsen van de woningen aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw.

De leden van de vereniging zijn regelmatig door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gebracht van de voortgang van de gesprekken. Ook in de ledenvergaderingen is regelmatig aan alle aspecten van het proces aandacht besteed. Steeds heeft men zich achter de aanpak geschaard.

Dit transformatieplan geeft aan hoe de vereniging de transformatie vorm wil geven.

Over de transformatie van Nieuwlande is ook een illustratief filmpje gemaakt door Vitale Vakantieparken Drenthe;

“Eén park, één VvE, één plan”. U kunt dit filmpje bekijken door de volgende link in uw browser te plakken:

<https://youtu.be/5iQAFBB8-Pw>.

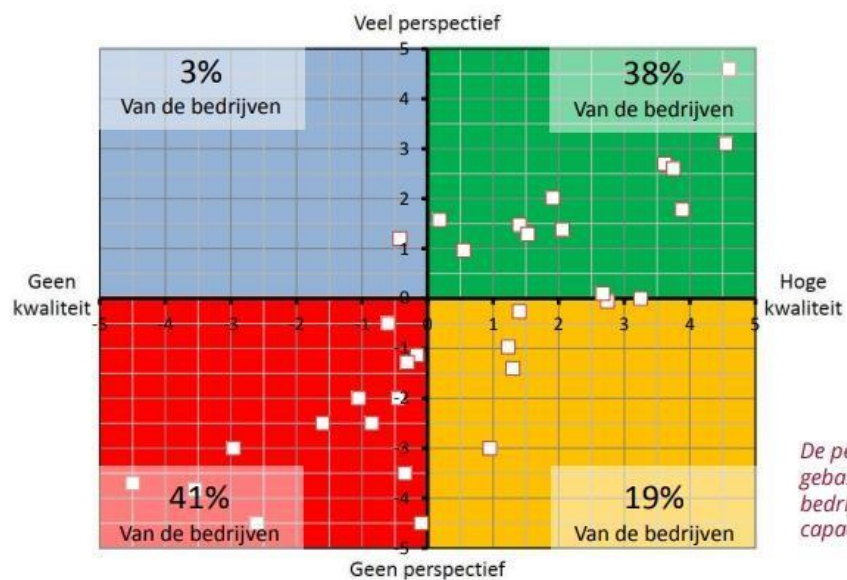
Nieuwlande jaren '70



B6 Vitaliteitsmodellen per gemeente

Gemeente Westerveld

37,5% van de parken in de gemeente Westerveld vallen in het groene kwadrant en zijn dus vitaal (voldoende kwaliteit en perspectief). In de hele provincie Drenthe is dit 39,5%. 40,6% komt uit in het rode niet-vitale kwadrant waar zowel het perspectief als de kwaliteit te laag is. In Drenthe is dit 42,1%. 18,8% van de parken heeft (redelijke) kwaliteit maar te weinig toekomstperspectief in verblijfsrecreatie (gele kwadrant) (t.o.v. 15,8% Drenthe). In de gemeente Westerveld valt een park in het blauwe kwadrant met een (redelijk) toekomstperspectief, maar weinig kwaliteit (3,1% t.o.v. 2,6% Drenthe).



De percentages zijn gebaseerd op aantallen bedrijven, niet op de capaciteit van de bedrijven.



B7.1 Transformatieladder

Om tot een onderbouwde afweging te komen of en in welke richting te transformeren, moeten individuele parken beoordeeld worden aan de hand van de transformatiecriteria. Hieronder staan de criteria aan de hand van vijf pijlers. Deze criteria bepalen welk scenario het best past en wenselijk is bij een bedrijf/park.

De transformatieladder



Figuur B7.1: Transformatieladder verblijfsrecreatie



B. Huidige situatie

Het Park Nieuwlande is gelegen aan de Ten Darperweg (de provinciale weg N855) in het dorp Wapse, gemeente Westerveld. Het ligt ten westen van de dorpskern van Wapse en wordt daarmee verbonden door een strook van lintbebouwing. Het is een aaneengesloten terrein, 3,5 hectare groot en heeft één aansluiting op de Ten Darperweg.

Het park wordt aan twee zijden omgeven door weilanden, aan de oostzijde door de bebouwing van De Herberg van Wapse, inclusief parkeerterrein en parktuin en tenslotte door de Ten Darperweg.

Alle 34 woningen zijn gebouwd van steen en hebben van oorsprong een oppervlakte van circa 64 m². In de loop der jaren zijn veel woningen uitgebreid en aan de eisen van de tijd aangepast.

Aangezien een permanente woning aan zwaardere eisen moet voldoen dan een recreatieve woning zijn 33 woningen getoetst aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw. De meeste woningen zijn in goede staat bevonden. De eigenaren van enkele woningen zien zich gesteld voor de taak hun woning aan te passen. Hierover worden afspraken met de gemeente gemaakt die worden vastgelegd in een overeenkomst. In hoofdstuk C acties wordt nader op de nodige aanpassingen ingegaan.

De oppervlakte van de grondpercelen varieert van circa 600 m² tot 1400 m². Daardoor bieden de percelen voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren; een gezamenlijk parkeerterrein is dan ook niet aanwezig.

Nieuwlande huidige situatie



Alle woningen liggen aan een rondlopende geasfalteerde weg met een breedte van 3 meter. De brandweer heeft in 2019 geconstateerd dat deze breedte niet genoeg is om aan brandweer- en ambulancevoertuigen bij calamiteiten voldoende doorgang te verlenen. Dit moet ten minste 4 meter zijn. De vereniging heeft actie gevoerd om heggen, struiken, bomen en andere obstakels in deze zone te verwijderen. Alle leden hebben hieraan medewerking verleend. Bij nadere inspectie heeft de brandweer geconstateerd dat de weg voldoende ruimte biedt voor de genoemde voertuigen.

Het aanzien van de weg wijkt sterk af van die welke men elders in woonwijken aantreft. Straatverlichting ontbreekt, trottoirs treft men er niet aan. Bij de aanleg van het park een bewuste keuze, gelet op het van oorsprong recreatieve karakter. Voor de weg geldt een maximum-snelheid van 15 km. per uur. Gelet op de inrichting van het park bevordert dit de veiligheid. Het betreft in feite een woonerf, waar wandelaars en spelende kinderen zich veilig kunnen voelen. Door de relatief smalle breedte van de weg en vooral door de aanwezige bochten geldt voor vrachtwagens een inrijverbod. De woningen zijn alle aangesloten op de riolering. Deze is – in tegenstelling tot de bovenliggende weg – eigendom van de gemeente Westerveld.



Elke eigenaar is tevens eigenaar van het aan zijn perceel grenzende deel van de weg. De weg kent dus 34 eigenaren.

Vóór het park ligt een weiland, dat met zijn lengte van ca. 250 meter en een breedte van circa 80 meter de dichtst bij de weg gelegen woningen (de nrs. 1, 27 en 40) scheidt van de Ten Darperweg. De vereniging heeft dit weiland in 1995 gekocht. Het wordt op basis van een beheersplan dat Landschapsbeheer Drenthe heeft opgesteld ecologisch beheerd. Daardoor kan het niet alleen als het visitekaartje van het park worden gezien, maar geeft het ook een beeld van de wijze waarop vroeger een weiland werd gebruikt. De gewenste natuurlijke ontwikkeling van het weiland moet zo min mogelijk worden verstoord.

De voorziening m.b.t. het afval is centraal geregeld. De permanente bewoners kunnen ieder beschikken over klike's, voor respectievelijk groenafval, voor plastic, metaal en drankpakken (PMD) en restafval. Deze worden periodiek geleegd door ROVA in opdracht van de gemeente. Bij de ingang van het park staan ook twee grote containers, bestemd voor restafval. Plus 5 klike's voor groenafval en 5 klike's voor PMD. Zie de afbeelding hierboven. Deze zijn bestemd voor de recreatieve gebruikers, die na hun korte verblijf hierin hun afval kwijt kunnen.

C. Acties

Uit de transformatie vloeien diverse acties voort. Deze hebben te maken met het voldoen aan wettelijke eisen die bij permanente bewoning horen en de gevraagde kwaliteitsimpuls.

Kwaliteit van de woningen

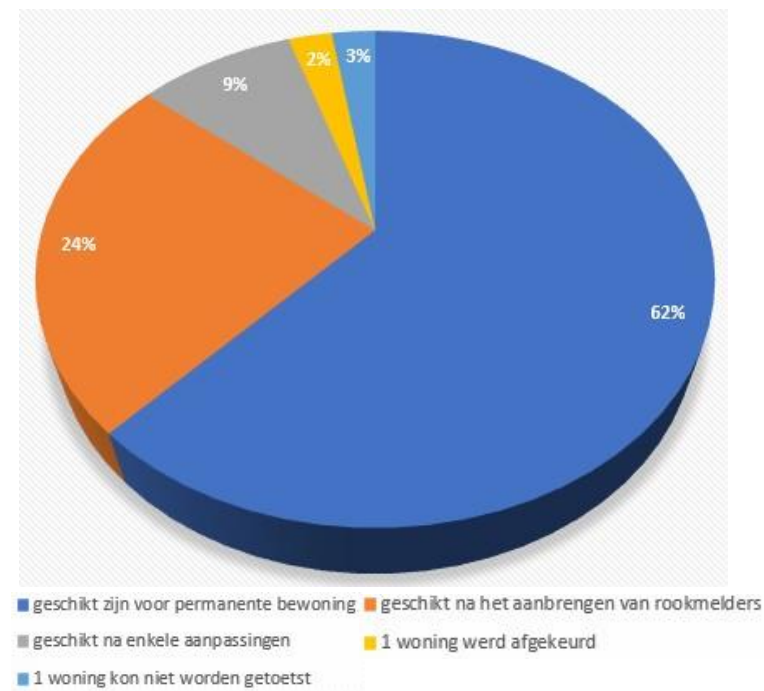
Uit de rapporten van het bureau Zbouw blijkt dat:

21 woningen direct geschikt zijn voor permanente bewoning (62%)	
8 woningen zijn geschikt na het aanbrengen van rookmelders (24%)	
3 woningen zijn geschikt na enkele aanpassingen	(9%)
Totaal goedgekeurde woningen	(95%)

1 woning werd afgekeurd; de eigenaar vraagt een vergunning aan voor verbouwing of herstel.

1 woning kon niet worden getoetst.

Uit het bovenstaande blijkt de goede staat, waarin het grootste deel van de woningen zich bevindt.



Kwaliteit van het wonen

De onzekerheid omtrent het illegale karakter van het permanent bewonen van de woningen heeft lange tijd verlamd gewerkt aan de bereidheid van de eigenaren te investeren in het aanpassen van hun woning aan de eisen van deze tijd.

Hierin is verandering gekomen nadat door het verloop van de gesprekken met de provincie en de gemeente de verwachting leefde dat legaal permanent wonen tot de mogelijkheden zou behoren. Dit zorgde voor de nodige impuls, zodat tijdens de laatste twee jaar een aanzienlijk aantal voorzieningen is aangebracht:

- Muurisolatie: 20 woningen (68%);
- Dakisolatie: 26 woningen (76%);
- Isolatieglas rondom: 28 woningen (82%)
- Zonnepanelen: 9 woningen (26%);
- Gasaansluiting verwijderd: 2 woningen (6%).

Hieruit blijkt dat op het park sprake is van een nieuw elan, dat niet alleen leidt tot een verbeterd woongenot van de bewoner, maar ook bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit, onder andere door het verminderen van het gasverbruik voor verwarming en het zelf opwekken van elektriciteit. In breder verband leveren de ondernomen activiteiten ook een bijdrage aan een beter milieu en het streven naar een meer duurzame samenleving.

Naast de reeds aangebrachte voorzieningen zijn er voor de eigenaren meer mogelijkheden om te bereiken dat hun woning voldoet aan de eisen die de moderne tijd daaraan stelt. Om een compleet overzicht te krijgen in de reeds genomen maatregelen, maar ook in de ideeën die leven omtrent mogelijke wensen van de leden m.b.t. hun woonsituatie is een enquête gehouden met vragen over de al genomen maatregelen en opties voor eventuele mogelijkheden.

De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Bijlage A en spreken voor zich.

De verwachting bestaat dat bewoners verder investeren in hun woning en in hun leefomgeving als permanent wonen is geformaliseerd. Dit komt de kwaliteit van de woningen en de omgeving ten goede. Een park met woningen, die volledig zijn toegerust voor de eisen en wensen die de huidige tijd vraagt, betekent voor de bewoners daarvan en voor het dorp Wapse en omgeving een verbetering van de kwaliteit van leven en wonen.

Brandveiligheid

Bij de toetsing van de woningen heeft bureau Zbouw in zijn rapportage ook aandacht besteed aan de brandveiligheid. Door de ruime grondpercelen is er voldoende afstand tussen de woningen. Door de gebruikte bouwmaterialen zijn de woningen brandveilig. Bij enkele woningen dient een rookmelder te worden aangebracht.

Bereikbaarheid van de woningen

Bij elk toetsingsrapport van de woningen heeft de inspecteur ook aangegeven dat de brandweer als aanvullende eis heeft gesteld, dat aan weerszijden van de huidige verharding (geasfalteerd en 3 meter breed) een strook van 50 centimeter vrij dient te worden gehouden. Hiermee komt de totale breedte op 4 meter. De leden van de VvE hebben de verplichting om dit zo te houden. De vereniging herinnert hen zo nodig aan het handhaven van de vereiste breedte van de weg.

Geluidhinder

Op de Ten Darperweg geldt een maximum snelheid van 80 km per uur. Gedeputeerde staten hadden het voornemen aan provinciale staten voor te stellen deze voor de gehele weg tussen Diever en Vledder terug te brengen naar 60 km per uur. Op dit moment is niet duidelijk of en zo ja wanneer dit zijn beslag zal krijgen. Aan het aspect geluidshinder wordt ook aandacht besteed in het bestemmingsplan.

Landschapsschoon

Het groene karakter van het park dient te worden gewaarborgd. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die ervoor zorgen dat de percelen beperkt verhard kunnen worden en dat bestaand groen niet zondermeer verwijderd mag worden. Ook wordt de groene omzoming van het park in het bestemmingsplan geborgd. Om de landschappelijke inpassing van

Nieuwlande te versterken is een landschapsplan opgesteld, dat hiervoor de nodige richtlijnen en voorstellen zal bevatten. Dit plan en de consequenties ervan in de praktijk en uitvoering worden later ingevoegd.

De Rondweg

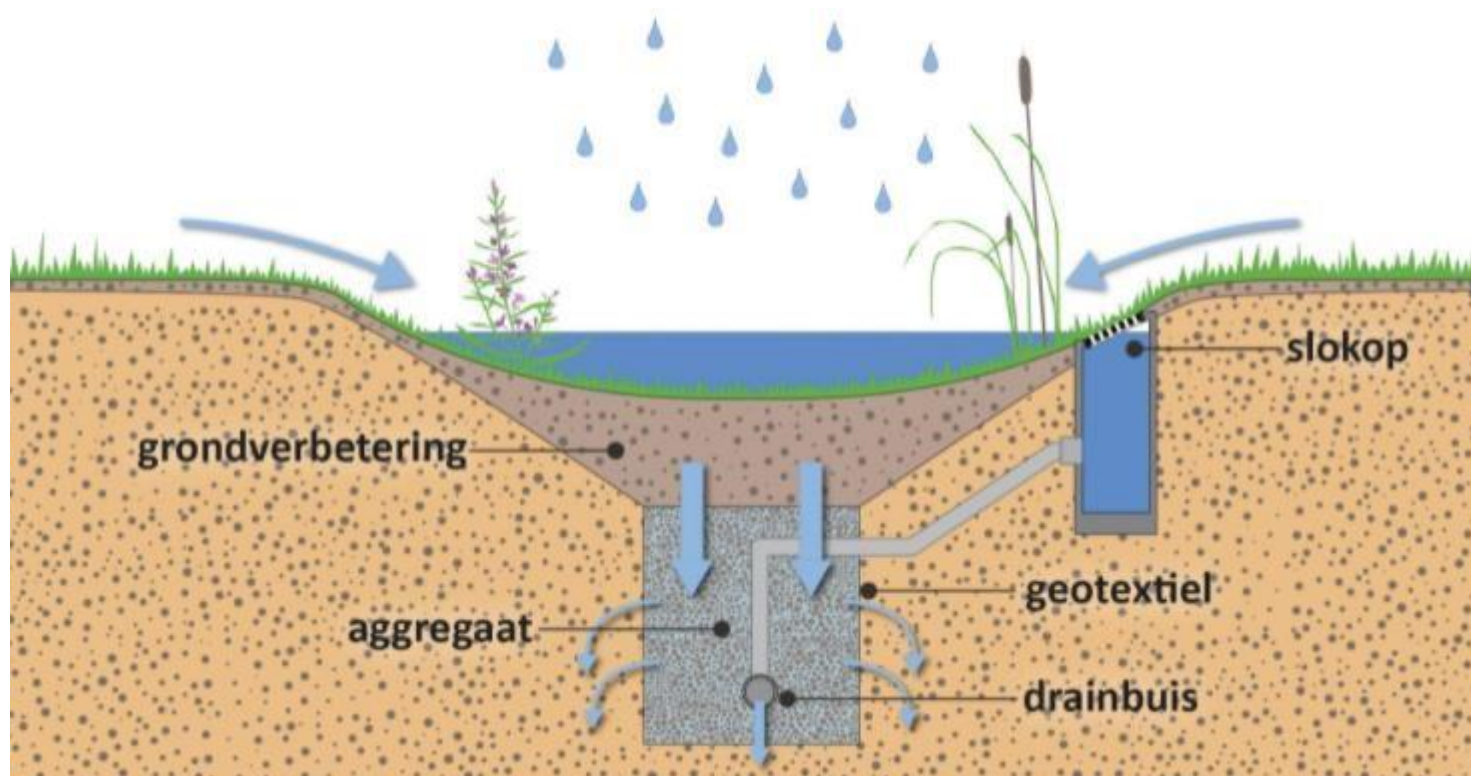
De bereikbaarheid van het park en de woningen staat of valt met de kwaliteit van de rondweg. De huidige staat van de weg kan als redelijk worden omschreven, maar aan het geheel vernieuwen van deze circa 50 jaar oude weg kan op termijn naar verwachting niet worden ontkomen.

Bedrijvigheid

Op het park zijn geen ambachtelijke of industriële bedrijven of bedrijfjes aanwezig. Het bestemmingsplan zal ongetwijfeld hierover (verbods-) bepalingen bevatten.

De waterhuishouding

Op dit moment wordt het regenwater opgevangen door de tuinen bij de woningen. Het water dat op de weg valt wordt ook op deze wijze “afgevoerd”. Deze afwatering voldoet op dit moment. De klimaatverandering zal echter naar verwachting extreme regenval veroorzaken, die niet op deze simpele wijze van afvoer kan worden opgevangen. Mogelijk zal het nodig blijken een extra hemelwaterafvoer aan te brengen, waarmee het overvloedige regenwater wordt afgevoerd naar de ten noorden van het park gelegen sloot. Hierover zal uiteraard overleg moeten worden gepleegd met de daarbij betrokken woningeigenaren, de gemeente (als eigenaar van de Nijlandsweg) en de eigenaar van de sloot.



Sociale cohesie

Vooral door het onderlinge contact tussen het grote aantal mensen dat permanent op het park aanwezig is en mede de wijze van omgang met elkaar kan worden gesproken van een sociale cohesie. Ook de buurt- Whats App speelt hierin een rol. Bij een eventuele calamiteit of overlast kan men daardoor op de andere bewoners een beroep doen.

In de praktijk blijkt wel dat er weinig contacten zijn tussen de vereniging en degenen die voor langere tijd een woning huren. De vereniging richt zich in haar correspondentie tot de eigenaren/leden, waardoor de huurders niet worden bereikt.

Voorbeeld: gedurende vele jaren werd een barbecue georganiseerd, waarvoor alleen de leden van de vereniging werden uitgenodigd. Het verdient aanbeveling na te denken over uitbreiding van de “doelgroep”. Dit is een punt van aandacht voor de vereniging.

Sociale veiligheid

Het park kent geen straatverlichting. Daaraan is, zo is gebleken, ook geen behoefte. Bewoners die de behoefte voelen kunnen vanzelfsprekend rondom hun eigen woning enige verlichting aanbrengen, die bijvoorbeeld geactiveerd wordt met een bewegingsmelder. Lichtvervuiling van de omgeving moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Dorpsleven

Het park is een vrij gesloten geheel met op dit moment weinig contacten met het dorpsleven van Wapse. Natuurlijk zijn er contacten met verenigingen en de school, maar voor de meeste bewoners staat deelname aan activiteiten vanuit het dorp niet op de voorgrond. Dit is te betreuren omdat door het deelnemen aan activiteiten het leven in een klein dorp meer inhoud krijgt en ook meer plezier verschaft. Doordat het park een woonwijk wordt zullen bewoners zich actiever in het dorpsleven bewegen, bijvoorbeeld door actief deel te nemen aan de Wapser Feestweek.



D. Planning van de acties

Bijlage B gaat in op de te ondernemen acties met de daarbij behorende tijdsplanning en de geraamde kosten.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan ligt ter inzage van 21 april t/m 18 mei. Op 5 maart 2022 zijn de uitgangspunten van dit voorontwerp aan de leden van de vereniging gepresenteerd evenals de uitgangspunten van dit transformatieplan.

Landschapsplan

Het landschapsplan wordt in een extra algemene ledenvergadering van 4 juni aan de orde gesteld. Het plan en de uitvoering ervan zullen een doorvertaling krijgen in het bestemmingsplan.

Toetsing van woningen

De toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw, is afgerond.

Enkele woningen moeten worden aangepast. Op dit moment wordt hieraan de laatste hand gelegd

Statuten en huishoudelijk reglement

De statuten (daterend van 5 januari 1982) en het huishoudelijk reglement (laatstelijk gewijzigd op 16 maart 2013) van de vereniging moeten worden aangepast aan de nieuwe situatie. Het ligt voor de hand dat dit project na afronding van de transformatie wordt opgepakt, omdat dan inzicht bestaat in de feitelijke situatie op het park en de noodzaak om hiervoor regels op te stellen.

Rondweg

De asfaltverharding van de rondweg dient naar verwachting op termijn te worden vernieuwd. Het moment waarop dit moet gebeuren is afhankelijk van de toestand van het wegdek en de financiële mogelijkheden. In het begin van 2023 zal over de gewenste aanpak van dit project duidelijkheid moeten komen.

E. De kosten

De kosten van de acties, die voor de vereniging verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan, het landschapsplan en het toetsen van de woningen zullen naar verwachting ongeveer € 30.000,-- bedragen. Dit is inclusief de kosten van een eerder ingeschakelde makelaar en de leges van de gemeente.

Voor de betaling hiervan wordt gebruik gemaakt van het voor het wegonderhoud gereserveerde bedrag van € 30.000,--. Om de reserve voor het wegonderhoud tijdig aan te vullen is besloten de jaarlijkse contributie gedurende vijf jaar te verhogen met € 143,--. Daarna wordt de hoogte van de contributie opnieuw tegen het licht gehouden om de kosten voor het opknappen van de weg op te brengen.

Zie ook de Bijlage B.

Vervolg acties landschapsplan

Wellicht zullen uit het landschapsplan acties voortvloeien. De kosten hiervan zijn nu nog niet in te schatten.

Toetsing van woningen

Enkele woningen moeten naar aanleiding van de toetsing aan het bouwbesluit worden aangepast. Deze kosten komen voor rekening van de eigenaar. Zij zijn vereist om de woning te doen voldoen aan de eisen, te stellen voor permanente bewoning.

Statuten en huishoudelijk reglement

Nadat de transformatie is voltooid moeten de leden van de vereniging het doel van de vereniging opnieuw vaststellen. Hiervoor zal in 2023 een commissie worden ingesteld. Als de doelstelling van de vereniging opnieuw is vastgesteld moeten de statuten en het huishoudelijk reglement naar verwachting worden aangepast. De kosten die hieruit voortvloeien moeten vanuit de vereniging worden voldaan.



F. De toekomst

Nadat de transformatie en de daaruit voortvloeiende acties hun beslag hebben gekregen, kan worden geconstateerd dat dit tot een kwaliteitsimpuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied heeft geleid.

Het groene, landelijke karakter is gewaarborgd door het uitvoeren c.q. naleven van het landschapsplan. Daardoor zullen de landschappelijke waarde en uitstraling van het park op de omgeving toenemen. Het nog vast te stellen bestemmingsplan zal de voorwaarden aangeven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Een regeling omtrent de bebouwingsmogelijkheden, de goothoogtes en het aantal bijgebouwen zal niet kunnen worden gemist. De woningen worden door de bewoners aangepast aan de hedendaagse normen voor kwaliteit, duurzaamheid en milieu. De daarmee gepaard gaande verhoging van het woongenot zal er toe bijdragen dat velen met plezier op Nieuwlande zullen vertoeven.

Doordat het aantal vaste bewoners zal toenemen, zal ook de binding met het dorp worden verstevigd. De Ten Darper Schoele zal nieuwe leerlingen verwelkomen. De sportverenigingen zullen het aantal actieve leden en donateurs zien groeien. Het langs de Ten Darperweg gelegen weiland zal in de loop der jaren steeds bloemrijker worden, een perfecte habitat zijn voor kleine dieren en het aanzien van park en dorp verbeteren.

Samen op weg naar een nieuw begin!

Aldus vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van 7 juni 2022.





Bijlage A bij het transformatieplan Park Nieuwlande, Wapse

Evaluatie enquête woningverbetering en verduurzaming

Als onderdeel van het transitieplan hebben wij een enquête gehouden onder de leden met vragen over hun huidige situatie en mogelijke wensen met betrekking op de vragen.

Van de 34 woningeigenaren hebben er 27 gereageerd op de enquête.

De 12 vragen in de enquête konden worden beantwoord met ja, nee, Graag meer informatie hierover en Anders

Hieronder vind u de vragen met het aantal antwoorden dat hierop gegeven is:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ➤ Heeft u muurisolatie | Ja=14 Nee=14 Informatie hierover= 2 |
| ➤ Heeft u vloerisolatie | Ja=10 Nee=18 Informatie hierover= 2 |
| ➤ Heeft u dakisolatie | Ja=19 Nee=8 Informatie hierover= 2 |
| ➤ Heeft u HR ++ glas | Ja=22 Nee=7 Informatie hierover= 1 |
| ➤ Heeft u Zonnepanelen | Ja=9 Nee=18 Informatie hierover= 6 |
| ➤ Heeft u een Zonneboiler | Ja=2 Nee=25 Informatie hierover= 4 |
| ➤ Heeft u een HR CV ketel | Ja=22 Nee=6 Informatie hierover= 1 |
| ➤ Heeft u een Airco installatie | Ja=3 Nee=24 Informatie hierover= 1 |
| ➤ Heeft u een gasvrije woning | Ja=2 Nee=25 Informatie hierover= 1 |
| ➤ Heeft u een waterontharder | Ja=3 Nee=25 Informatie hierover= 1 |
| ➤ Heeft u uw hemelwaterafvoer gekoppeld aan de vuilwaterriolering | Ja=20 Nee=10 Informatie hierover= 0 |

De som van de antwoorden is niet altijd 27. Dit komt door dat in enkele woningen er onderwerpen deels zijn uitgevoerd in de woning maar niet alles. Denk hierbij aan isolatie, HR++ of de hemelwaterafvoer.

Mensen die hebben aangegeven dat ze meer informatie wensen over de door hun aangegeven onderdelen krijgen een stukje advies op maat hierover.

Bijlage B bij het Transformatieplan Park Nieuwlande, Wapse

Acties met periode van uitvoering en de kosten:

Actie	Toelichting	Periode	Kosten
Makelaar (vermeerdering waarde woningen)	Het rapport ter zake is uitgebracht op 8 april 2021	Afgewerkt	€ 1.070
Bestemmingsplan	Voorontwerp is gereed	Besluit gemeenteraad najaar 2022	€ 12.730 (*)
Landschapsplan	Basis voor overleg eigenaar/vereniging omtrent wijziging in groenvoorziening, evt. met ondersteuning door gemeente.	Aanplanten van de in rood aangegeven inheemse bomen (eik, esdoorn of linde) Uiterlijk 01-01-2024	€ 1.815 PM
Toetsing woningen	- Toetsing is uitgevoerd. - Aanpassing taak voor eigenaren	2022 Uiterlijk 01-01-2023	€ 9.700 PM
Statuten/huishoudelijk reglement	Aanpassen nadat bestemmingsplan onherroepelijk is. Taak voor VvE/notaris	2023/2024	PM

Actie	Toelichting	Periode	Kosten
Rondweg	- Geheel nieuwe asfaltlaag	Afhankelijk van de toestand van de weg en de beschikbare financiën	€ 80.000 (*)
Hemelwaterafvoer	Aanleggen van buitenparkse opvang van hemelwater	Gelijk met aanpak van de rondweg	€ 1.500 (*)
Gemeentelijke leges	Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan	2023	€ 2.500
Enquête woonverbetering/verduurzaming	Verduurzamingsplan opstellen; voorleggen aan gemeente	Opstellen plan: 2022 Uitvoering: 2023	PM

Dit zijn de bedragen die door de vereniging en de eigenaren moeten worden opgebracht.
De vereveningsbijdrage komt voor het gehele park op een totaal-bedrag van € 6.250 x 34 = € 212.500.

(*) Het betreft schattingen aan de hand van informatie, mede van externe deskundigen. Exacte bedragen kunnen niet worden gegeven, o.a. door in de toekomst te verwachten prijsstijgingen.