

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Oosterhout, Park Tergouw

Ons kenmerk: 14RV000103

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

Elst, 2 december 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

In heel Nederland speelt al vele jaren de problematiek van het onrechtmatig bewonen van recreatieverblijven. Gemeenten hebben deze praktijk jarenlang gedoogd. Na jaren van onduidelijkheid over hoe met deze problematiek om te gaan, heeft het Rijk (algemeen) beleid hiervoor opgesteld, dat ook door de provincie Gelderland werd gevolgd. De gemeente Overbetuwe moest hier aanvankelijk rekening mee houden. Inmiddels leggen zowel het Rijk als de provincie de verantwoordelijkheid bij de gemeenten zelf, waardoor er meer beleidsvrijheid is.

Probleemstelling

Aan de rand van Oosterhout, aan de binnenzijde van de Waaldijk, bevindt zich Residence Tergouw. Op dit park bevinden zich 256 chaletplaatsen. Veruit de meeste van de chalets worden permanent bewoond. Permanente bewoning vond al plaats toen het vorige bestemmingsplan nog van kracht was. Hierin had het park de bestemming 'Stacaravanterrein'.

In 1999 heeft de gemeente Valburg het bestemmingsplan 'Kom Oosterhout' vastgesteld. Hierin kreeg het park de bestemming 'Verblijfsrecreatie'. Gedeputeerde Staten hebben aan deze bestemming goedkeuring onthouden, maar niet aan de plankkaart. Hierdoor is een zaakgebonden overgangsrecht ontstaan voor de op dat moment permanent bewoonde recreatieverblijven (circa 70% van de recreatieverblijven). Dit wil zeggen dat het recht op permanente bewoning blijft bestaan wanneer een chalet wordt verkocht. Deze situatie was niet conform het landelijke (en provinciale) beleid. Voor de overige chalets geldt dat permanente bewoning in strijd is met de bestemming 'Verblijfsrecreatie'. Deze situatie geldt voor circa 15 % van de chalets. Voor de resterende 15% van de chalets geldt dat deze óf niet permanent bewoond worden, óf dat permanente bewoning na 31 oktober 2003 is ontstaan.

Wij besloten op 26 mei 2009 in principe te kiezen voor het positief bestemmen van Residence Tergouw door middel van de bestemming 'Wonen'. Dit principebesluit is op 28 februari 2012 besproken met u. De raad heeft met het voornemen ingestemd.

Op 14 juli 2014 besloten wij om het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw voor zienswijzen ter inzage te leggen.

2. Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om het bestemmingsplan (analoog en digitaal) vast te stellen. De raad is ook bevoegd om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan en om een beeldkwaliteitplan vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw. Met een

besluit volgens voorstel kan een volgende stap worden gezet in de bestemmingsplanprocedure. Het uiteindelijke effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden waarin er duidelijkheid is over het toegestane gebruik van de chalets.

4. Argumenten en alternatieven

Bestemmingsplan

Wij hebben, zoals eerdergenoemd, in 2009 besloten voor legalisatie van permanente bewoning van de chalets op Park Tergouw middels de beoogde bestemming 'Wonen'. Op 18 februari 2014 besloten wij het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw vrij te geven voor inspraak en voor vooroverleg met overlegpartners. We ontvingen 4 inspraakreacties van bewoners en een reactie van Liandon (namens Tennet (beheerder hoogspanningsleiding), de provincie Gelderland en het waterschap. De inspraakreacties gaan met name in op de wens om bestaande bouwrechten te behouden.

Naar aanleiding van deze inspraakreacties is het bestemmingsplan aangepast. Ook de reacties van het waterschap en de provincie waren aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Liandon/Tennet gaf aan geen opmerkingen te hebben op het plan.

Op 14 juli 2014 besloten wij het aangepaste ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. In totaal werden er 5 zienswijzen ingediend. De voorgenomen reactie op de zienswijzen is de indieners uitgelegd in een persoonlijk gesprek. Naar aanleiding van dit gesprek zijn een aantal zienswijzen ingetrokken. Deze intrekking is later weer deels ongedaan gemaakt. De indieners begrijpen de voorgenomen reactie op hun zienswijzen en zijn het eens met de voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan. Zij willen dat het bestemmingsplan - zoals aan u voorgelegd - wordt vastgesteld. Omdat u bevoegd bent het bestemmingsplan vast te stellen, willen zij hun zienswijzen handhaven en vaststelling afwachten. Om verwarring te voorkomen worden in het rapport zienswijzen alle (dus ook deels ingetrokken) ingediende zienswijzen behandeld.

Beeldkwaliteitplan

Omdat de woningen op Residence Tergouw voornamelijk chalets zijn, is er voor gekozen om een apart beeldkwaliteitplan op te stellen. Het beeldkwaliteitplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties op het beeldkwaliteitplan ontvangen. Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling door de raad de welstandsnota voor de betreffende locatie vervangen.

Geen exploitatieplan

Er is een exploitatieovereenkomst gesloten met de parkdirectie. Het kostenverhaal is dus verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het vaststellingsbesluit van de raad publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen krijgen het Rapport Zienswijzen thuisgestuurd.

7. Kosten, baten en dekking

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. De realisatie en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met het aangaan van de overeenkomsten worden de kosten voor het gehele proces om te vormen tot een woonbestemming op de exploitant verhaald. Bijdragen RO en Fonds Bovenwijks worden niet in rekening gebracht omdat het niet gaat om een uitbreiding van het aantal woningen. De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. raadsbesluit (14rb000177)
2. Rapport Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw (14int03866)
3. bestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw (14int03891)
4. beeldkwaliteitplan Park Tergouw (14bes00146)

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend teammanager voor technische vragen: D.P.M. Ploum, tel.: (0481) 362 300,
email: info@overbetuwe.nl