
Randvoorwaardendocument - BP Park Tergouw, Oosterhout, Overbetuwe

Registratienummer : 11INT02467
Datum : 3 januari 2012

Inhoudsopgave

- 1 aanleiding
- 2 randvoorwaarden
 - 2.1 bestemmingen
 - 2.2 beeldkwaliteit
 - 2.3 groen
 - 2.4 water
 - 2.5 verkeer en parkeren
 - 2.6 veiligheid
 - 2.7 (inrichting) openbare ruimte
 - 2.8 milieu(zonering)
 - 2.9 hoogspanning
 - 2.10 procesbeschrijving 'voldoen aan Bouwbesluit'
- 3 beleid

Bijlagen

Bijlage 1 – Park Tergouw – Stedenbouwkundige Analyse *februari 2011*

1 Aanleiding

Achtergrond

In heel Nederland speelt al vele jaren de problematiek van het illegaal bewonen van recreatieverblijven. Gemeenten hebben deze praktijk jarenlang gedoogd. Na jaren van onduidelijkheid over hoe met deze problematiek om te gaan, heeft het ministerie van VROM (algemeen) recentelijk beleid hiervoor opgesteld. De provincie Gelderland baseert haar beleid op het landelijk beleid. De gemeente Overbetuwe zal hier rekening mee moeten houden.

Probleemstelling

Aan de rand van Oosterhout, langs de Waal, bevindt zich Residence Tergouw. Op dit park bevinden zich circa 250 recreatieverblijven, veruit de meeste van de verblijven wordt 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 plankaart. Hierdoor is een zaakgebonden overgangsrecht ontstaan voor de op dat moment permanent bewoonde recreatieverblijven (ca. 70% van de recreatieverblijven). Dit wil zeggen, dat het recht op permanente bewoning blijft bestaan wanneer een recreatieverblijf wordt verkocht. Deze situatie is niet conform het landelijke (en provinciale) beleid.

Voor de overige recreatieverblijven geldt dat permanente bewoning in strijd is met de bestemming verblijfsrecreatie. Hierbij geldt dat in geval van aantoonbaar permanente bewoning vóór 31 oktober 2003 op grond van aanstaande wetgeving een persoonsgebonden overgangsrecht van kracht wordt. Deze situatie geldt voor circa 15% van de recreatieverblijven.

Voor de resterende 15% van de recreatieverblijven geldt dat deze óf niet permanent bewoond worden, óf dat permanente bewoning na 31 oktober 2003 is ontstaan.

Tot slot heeft de gemeente de verplichting om eens in de 10 jaar een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor een gebied.

Doelstelling

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 mei 2009 besloten in principe te kiezen wordt voor legalisatie van het park Tergouw door er een bestemming wonen op te leggen en de mogelijkheden verder te onderzoeken.

Uit het verdere onderzoek blijkt dat een woonbestemming haalbaar lijkt te zijn. De eerstvolgende stap die nu gezet moet worden is het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens aan de provincie en de VROM-Inspectie voorgelegd in het kader van het vooroverleg. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt ook voor inspraak terinzage gelegd, mede om de maatschappelijke haalbaarheid te achterhalen.

Het bestemmingsplan zal opgesteld worden door een stedenbouwkundig bureau. In voorliggend document zijn de randvoorwaarden opgenomen waaraan het bestemmingsplan inhoudelijk in ieder geval moet voldoen.

2 Randvoorwaarden

2.1 Bestemmingen

De recreatieverblijven en bijbehorende kavels krijgen een woonbestemming. Het onbebouwde kaveldeel aan de straatzijde krijgt, waar mogelijk, de bestemming tuin om ongewenste bebouwing aldaar te voorkomen. De regeling voor bijgebouwen wordt zo beperkt mogelijk gehouden om de huidige uitstraling van het park niet teveel aan te tasten. Een gedeeltelijke woonbestemming, bijvoorbeeld alleen voor de nieuwere recreatieverblijven, is geen optie omdat er sprake is van een recreatiepark dat wordt gelegaliseerd. Zowel Rijk als Provincie schijven voor dat het volledige park een woonbestemming krijgt. Het maken van een afweging per woning past hier niet binnen.

De overige gronden krijgen een conserverende bestemming, al naar gelang het huidige gebruik:

- De groene plekken in het park krijgen een groenbestemming, eventueel gecombineerd met een aanduiding speelvoorziening of hondenuitlaatplaats voor zover dat beleidsmatig nodig is. Het stedenbouwkundig bureau zal hier een voorstel voor doen.
- Het water in het park krijgt de bestemming water.
- De wegen en (openbare)parkeerplaatsen krijgen een verkeersbestemming.
- De Maranter wordt meegenomen in het bestemmingsplan en krijgt een conserverende bestemming die passend is in de nieuwe woonomgeving. Het stedenbouwkundigbureau zal hier een voorstel voor doen.
- De braakliggende ruimte aan de uiterste westkant van het park zal een groenbestemming krijgen.

Omdat het park buiten de woningbouwcontour is gelegen wordt in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen.

2.2 Beeldkwaliteit

Als aanvulling op het bestemmingsplan zal er een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. In dit BKP zal de bestaande situatie gedetailleerd worden beschreven en vastgelegd. Deze beschrijving vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De bestaande kwaliteit van het park moet behouden blijven. Bestaande kwaliteiten zijn in ieder geval:

- het materiaalgebruik (red cedar hout; géén verstenen);
- het groene karakter;
- bouwvolumes van één bouwlaag al dan niet met kap.

Het BKP zoekt aansluiting bij de welstandsnota 2010, gebied 4: Recreatiegebieden in het bijzonder. Zie ook bijlage 1, Park Tergouw – Stedenbouwkundige Analyse *februari 2011*.

2.3 Groen

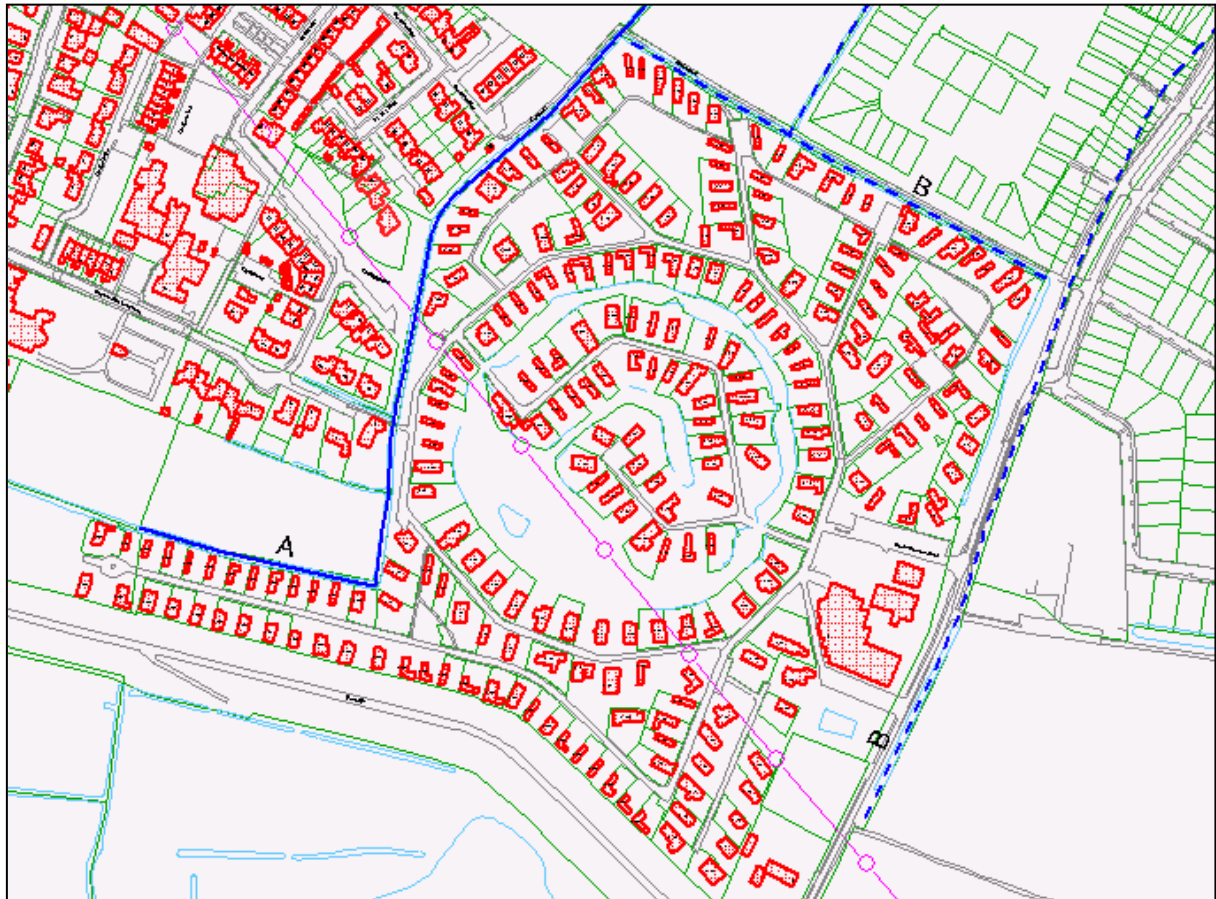
Het groen in het park is één van de belangrijkste kwaliteiten van het park, zo niet de belangrijkste. Gezien de kwaliteit van het groen moet hier gezocht worden naar borging hiervan. Het stedenbouwkundig bureau zal hier een voorstel voor doen. Bij ruimtelijke ingrepen die noodzakelijk zijn in het kader van de bestemmingsplanherziening (bijvoorbeeld aanleg tweede ontsluitingsweg) dient het bestaande groen zoveel mogelijk behouden te blijven.

2.4 Water

Het water in het park dient behouden te blijven en overeenkomstig bestemd te worden. Het water in het park vormt een basis voor de concentrische verkaveling en functioneert als reservoir voor (overtollig) hemelwater.

Om het park is een A- en een B-watergang gelegen. Hiermee dient in het BP rekening te worden gehouden.

Aangezien er geen toename aan verharding is als gevolg van de bestemmingsplan-herziening is er geen compensatieplicht.



2.5 Verkeer en parkeren

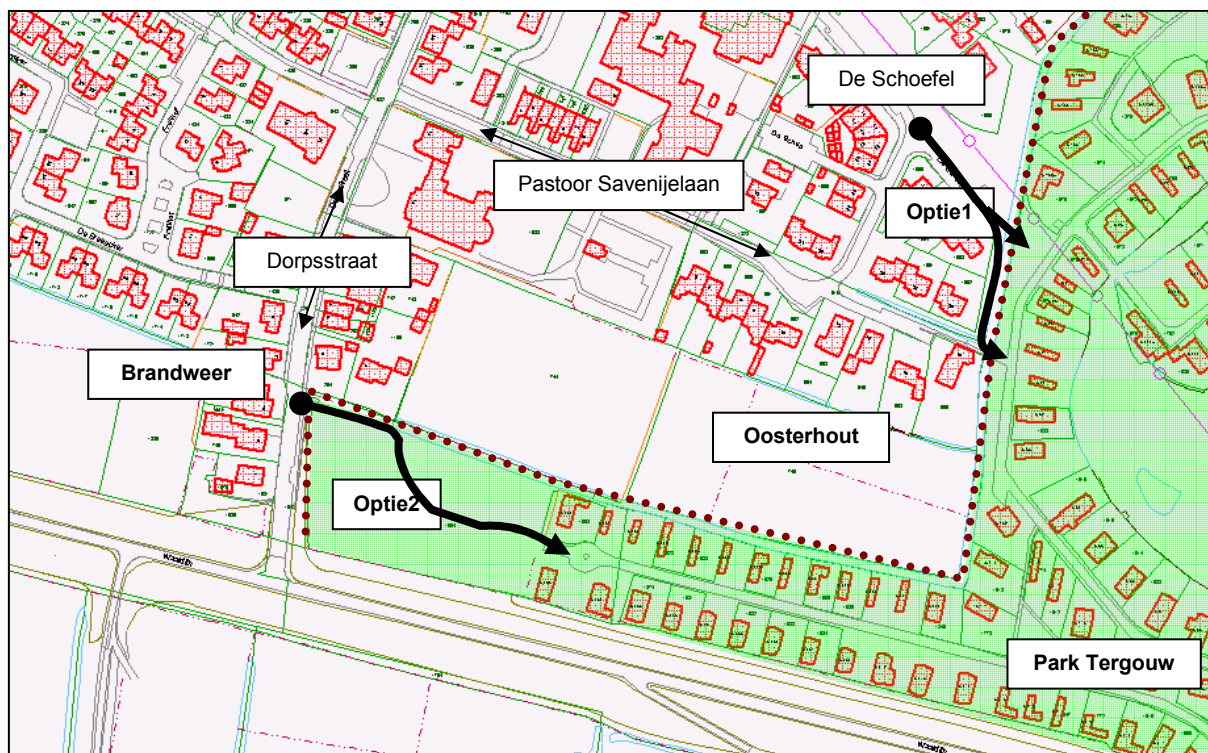
De interne verkeersstructuur blijft gehandhaafd. Ook de bestaande slagboom wordt, mede op verzoek van de bewoners en de parkeigenaren, gehandhaafd. Dit zorgt ervoor dat het park alleen toegankelijk blijft voor bestemmingsverkeer en niet-openbaar blijft voor autoverkeer. Hierdoor zijn er geen aanpassingen nodig aan de interne verkeersstructuur of de wegprofielen. Een bijkomend voordeel is dat bezoekers gedwongen worden buiten het park op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen te parkeren. Hierdoor hoeven er geen extra parkeerplaatsen *in* het park te worden aangelegd. De bestaande parkeerkoffers en parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voldoende om de bestaande parkeervraag op te vangen. Indien de slagboom verwijderd wordt, moet het park voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen voor wonen, in dat geval is het toevoegen van extra parkeerkoffers noodzakelijk en moeten ook alle paden worden verbreed en aangepast. Deze situatie is onwenselijk waardoor ervoor wordt gekozen de slagboom te handhaven. Alle paden in het park waar autoverkeer komt/mag komen krijgen een verkeersbestemming alsmede de bestaande parkeerkoffers.

2.6 Veiligheid

Er dient een tweede ontsluiting te komen voor de hulpdiensten. Deze tweede ontsluiting wordt niet toegankelijk voor autoverkeer maar mag/kan alleen gebruikt worden door hulpdiensten en, indien praktisch mogelijk, door langzaam verkeer. Voor deze tweede ontsluiting zijn twee opties.

Optie 1 houdt in dat de huidige fiets- en voetverbinding aan de westkant van het park wordt opgewaardeerd, óf dat er een nieuwe verbinding, alleen voor hulpdiensten komt tegenover de Schoefel. In onderstaand figuur is de ligging van deze ontsluitingsoptie weergegeven. De nieuwe ontsluiting wordt niet toegankelijk voor regulier autoverkeer. Nagegaan moet worden of de ontsluiting binnen de bestaande bestemming gerealiseerd kan worden. Zo niet, dan moet de ontsluiting worden meegenomen in de huidige bestemmingsplanherziening.

Optie 2 is eveneens in onderstaand figuur weergegeven. In deze optie sluit de 2^e ontsluiting aan op de Dorpsstraat ter hoogte van de brandweer. Bij deze optie zal er, op het terrein van het park, een nieuwe weg moeten worden aangelegd. Het terrein wordt ter hoogte van de Dorpsstraat afgesloten door een hoog hekwerk. Bij keuze voor deze optie zullen met de brandweer afspraken moeten worden gemaakt over de toegankelijkheid van deze 2^e ontsluiting.



2.7 (Inrichting) openbare ruimte

Aanpassingen aan de openbare ruimte worden voornamelijk niet noodzakelijk geacht. Zie ook bijlage 1, Park Tergouw – Stedenbouwkundige Analyse *februari 2011*. Aangezien het park niet-openbaar is en blijft, hoeft de openbare ruimte ook niet aangepast te worden aan de gemeentelijke eisen. Wel moet bij het opstellen van het bestemmingsplan, aan de hand van het geldende gemeentelijke beleid, worden gezien of het noodzakelijk is dat ruimtes in het park worden bestemd als hondenuitlaatplaats of speeltuin.

2.8 Milieu(zonering)

Bij het toekennen van de bestemmingen in het plan (zie ook 2.1) dient rekening gehouden te worden met de standaard VNG bedrijvenlijst (*het groene boekje*). Daarnaast dient gezien te

worden of er in de omgeving van het plan functies of bedrijven zijn die een dermate grote milieuzonering hebben dat hierdoor overlast op het (woon)park kan ontstaan of dat de nieuwe woonbestemming gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van die bedrijven.

2.9 Hoogspanning

Het park wordt doorsneden door een 150kV hoogspanningsleiding. De leiding heeft een indicatieve magneetveldzone van 80 meter aan weerszijden van de lijn. Aan deze zone mogen in principe geen nieuwe gevoelige objecten worden toegevoegd. Het legaliseren van permanente bewoning geldt doorgaans wél als toevoeging van nieuwe gevoelige objecten.

In voorliggende situatie geldt dat bij ruim 70% van de recreatieverblijven die onder of nabij de hoogspanningsleiding zijn gelegen, er sprake is van een zaakgebonden overgangsrecht. Dit houdt in dat hier planologisch-juridisch al sprake is van legale permanente bewoning en daarmee gevoelige objecten.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een onderbouwing te worden gegeven dat de toename van (nieuwe) gevoelige objecten onder of nabij de hoogspanningsleiding niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zal benadrukt moeten worden dat er in de bestaande situatie sprake is van een situatie waarbij er voor een groot deel sprake is van legale permanente bewoning en dat het aantal woningen onder de hoogspanning niet mag toenemen. Dit uitgangspunt geldt voor het gehele park maar zou extra benadrukt kunnen worden voor een zone onder/nabij de hoogspanningsleiding aan te wijzen waarbinnen het aantal woningen niet mag toenemen. Hiermee wordt voorkomen dat het juridisch mogelijk is om woningen elders op het park te slopen en nabij de hoogspanning terug te bouwen. Daarnaast zouden alle bewoners en eigenaars op de hoogte moeten worden gebracht van de mogelijke gezondheidsrisico's van wonen onder/nabij een hoogspanningsleiding.

2.10 Procesbeschrijving 'voldoen aan Bouwbesluit'

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt een procesbeschrijving opgenomen waarin wordt beschreven op welke manier ervoor gezorgd wordt dat alle recreatieverblijven gaan voldoen aan het Bouwbesluit voor de woonfunctie 'bestaande bouw'. Dat wil zeggen dat de eisen voor gewone woningen van toepassing zijn. Deze procesbeschrijving ziet er als volgt uit:

2.10.1 Bouwbesluit

Globale toetsing door de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu heeft aangetoond dat de recreatieverblijven met enige bouwkundige aanpassingen kunnen voldoen aan het Bouwbesluit. Hierbij is vooral gelet op eisen van veiligheid en gezondheid en minder op die ten aanzien van bruikbaarheid. Dat is de gebruikelijke handelwijze bij bestaande woningen. Dit wordt (voor alle bestaande woningen) opgenomen in de toekomstige handavingsnota. De uitgangspunten voor deze nota komen begin 2012 in de raad. Naar verwachting zal de handavingsnota door de raad worden vastgesteld, nog voordat het ontwerpbestemmingsplan Tergouw ter inzage wordt gelegd.

Uitgangspunt is dat op termijn alle woningen op het park voldoen aan het Bouwbesluit, althans voor het niveau waarop wordt gehandhaafd. Voor de huidige recreatieverblijven die daaraan niet voldoen, levert dit drie mogelijkheden op.

1. Het recreatieverblijf wordt bouwkundig aangepast, waarna het voldoet aan de veiligheids- en gezondheidseisen voor de woonfunctie, bestaand.
2. Het recreatieverblijf wordt geheel vervangen door een nieuwe woning (chalet).
3. Tegen de strijdigheden met het Bouwbesluit wordt handhavend opgetreden.

2.10.2 Aanpassen

Een meerderheid van bewoners heeft aangegeven het recreatieverblijf te willen aanpassen. Wel wil men graag van tevoren weten wat de benodigde aanpassingen zijn, om een indicatie van de kosten te hebben. De globale toets geeft hiervan geen beeld voor de recreatieverblijven op individueel niveau. Met de bewoners is afgesproken dat er, voordat het

ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat, een inspectie wordt gedaan door een deskundige om dit inzicht te kunnen krijgen. Hierbij wordt getoetst op Bouwbesluiteisen van veiligheid en gezondheid voor de woonfunctie, bestaand. De gemeente krijgt inzage in de rapportages, zodat een overzicht kan worden opgesteld waaruit blijkt dat de aanpassingen haalbaar en aannemelijk zijn. De bewoners krijgen vervolgens 5 jaar de tijd om de aanpassingen daadwerkelijk uit te voeren. Na deze termijn volgt controle en indien nodig handhavend optreden. Inmiddels zijn een aantal initiatieven genomen voor een collectieve opdracht voor de inspectie Bouwbesluit. De rapportages moeten worden uitgevoerd voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd (halverwege 2012).

2.10.3 Vervangen

In een aantal gevallen is de investering tegenover de waarde en/of verwachte levensduur van het recreatieverblijf onevenredig. In deze gevallen of om andere redenen zijn eigenaren soms niet bereid om het recreatieverblijf aan te passen. In dit geval kan het chalet worden vervangen door een nieuwe, die dan moet voldoen aan het Bouwbesluit voor nieuwbouw. Voor de recreatieverblijven die niet worden aangepast en bovendien niet op eigen grond staan, zal de parkeigenaar binnen 5 jaar de huurovereenkomst voor de standplaats beëindigen. Hierover worden tussen parkeigenaar en gemeente afspraken vastgelegd in een overeenkomst. In die gevallen (naar verwachting het merendeel) is vervanging dus verzekerd.

2.10.4 Handhavend optreden

Dan resteren de gevallen waarbij zowel het recreatieverblijf als de grond in eigendom zijn van de bewoner, waarbij de eigenaar/bewoner niet bereid is tot aanpassing of vervanging. Voor deze gevallen zal het handhavingstraject worden ingegaan. Op grond van artikel 1b, tweede lid, aanhef en onder a. van de Woningwet is het verboden een bestaand gebouw in staat te brengen, te laten komen of te houden in strijd met het Bouwbesluit (bestaand niveau). Op grond van artikel 13 van de Woningwet kan het college de eigenaar (door het opleggen van een dwangsom) verplichten om aanvullende bouwkundige voorzieningen te treffen die het gebouw (meer) in overeenstemming brengen met het Bouwbesluit. Omdat de gebouwen nu al worden gebruikt als woning, moet worden getoetst aan de eisen in het Bouwbesluit voor de woonfunctie, bestaand. De wijziging van de bestemming brengt hier geen verandering in. Uiteraard kan ook in dit geval de eigenaar ervoor kiezen het gebruik te beëindigen en het recreatieverblijf te verwijderen of te vervangen door een woning die voldoet aan (in dat geval de nieuwbouweisen van) het Bouwbesluit.

3 Beleid

In het bestemmingsplan moet in ieder geval een onderbouwing worden opgenomen dat voldaan wordt aan de volgende beleidsnota's / handreikingen:

- Ruimtelijke Verordening Gelderland
 - Woningbouwcontouren
 - Legaliseren permanente bewoning recreatieparken
- Provinciale Statennotitie onrechtmatig gebruik van recreatieverblijven
- VROM-Inspectie; Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen *Handreiking voor gemeenten*
- Minister van VROM; brief aan gemeenten (d.d. 4-11-2008); verduidelijking advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van 3 oktober 2005

Verder moet het bestemmingsplan inhoudelijk voldoen aan het gemeentelijke beleid. Het bestemmingsplan moet worden opgesteld conform ons Handboek bestemmingsplannen 2010.