



Aan : leden van de commissie Ruimte
Van : wethouder Frank van Rooijen
CC :
Ons kenmerk : 11INT02750
Datum :
Betreft : park Tergouw

Geachte commissieleden,

Op 12 oktober behandelde u het collegevoorstel met de uitgangspunten voor legalisering van permanente bewoning van de recreatieverblijven op park Tergouw in Oosterhout.

U stelde daar een aantal vragen en formuleerde enkele wensen die door het college worden verwerkt in een aangepast voorstel. De wensen ten aanzien van het proces om te komen tot aanpassing van alle recreatieverblijven aan het Bouwbesluit vereist nog enig overleg met de bewoners, de parkdirectie en de inspectie VROM. Dit is de reden, dat u niet direct in de eerstvolgende commissievergadering een aangepast voorstel ontving. Naar verwachting zal het college een voorstel aanleveren voor de voorbereidende vergadering van 7 februari 2012. Op de gestelde vragen kan ik in dit memo reeds een antwoord geven.

Hoe verhoudt zich bedrijfsmatige exploitatie tot de voorgestelde legalisatie?

Eén van de voorwaarden in het beleid van het Rijk om voor legalisatie in aanmerking te komen, is dat bedrijfsmatige exploitatie niet is toegestaan. Uit de toelichting op dat beleid blijkt, dat met bedrijfsmatige exploitatie de verhuur van recreatieverblijven aan (wisselende) recreanten wordt bedoeld. In geval van park Tergouw gebeurt dat niet. Er is zelfs geen sprake van gehuurde recreatieverblijven. Deze zijn allemaal in eigendom van de bewoners. Alleen de onderliggende grond wordt in een aantal gevallen verhuurd door het park.

Is legalisatie van chalets onder een hoogspanningsleiding juridisch toegestaan?

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 hoogspanningleiding 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.

Bovenstaande tekst wordt ook integraal in het randvoorwaardendocument opgenomen.

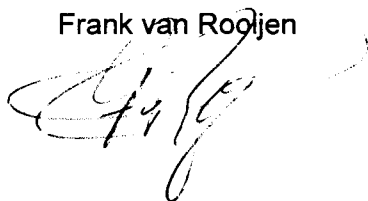
Is het zinvol om een Vereniging van Eigenaren (VvE) op te richten?

Om deze vraag te beantwoorden, is van belang welk doel die VvE dan zou dienen. Voor het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen en/of instandhouding van de openbare ruimte is het niet aan de orde. De parkeigenaren hebben duidelijk te kennen gegeven dat zij die rol blijven vervullen.

In de commissie is gedacht aan een VvE als rechtspersoon om gezamenlijk opdracht te verlenen voor de inventariserende toets om de afwijkingen van het Bouwbesluit in beeld te brengen. Aan de klankbordgroep is gevraagd of er animo was om een rechtspersoon (vereniging of stichting) voor dit doel op te richten. Die was er niet. Dit heeft geleid tot een tweetal collectieve initiatieven waarbij in het ene geval de parkdirectie formeel opdrachtgever is en in het andere geval de belangenvereniging. Daarnaast kan eenieder die dat wil ook individueel een toetsing laten doen, bijvoorbeeld door Eigen Huis Bouwkundig Advies.

Met vriendelijke groet,

Frank van Rooijen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frank van Rooijen', written over the printed name.