

Onderwerp: Randvoorwaarden voorontwerpbestemmingsplan Recreatiepark Tergouw

Ons kenmerk: 11RV000123

Programma(speerpunt): geen

Nummer:

Elst, 10 januari 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Het recreatiepark Tergouw wordt al enige decennia lang permanent bewoond. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan is dat, op grond van de overgangsbepalingen, in de meeste gevallen toegestaan. Nu het bestemmingplan moet worden herzien, moet de keuze worden gemaakt tussen legaliseren of handhaven. Wij stellen u voor om te kiezen voor legalisatie. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld waarin het park de bestemming *wonen* krijgt. Wij hebben een randvoorwaardendocument opgesteld voor een dergelijk bestemmingsplan. De randvoorwaarden zijn vooral gericht op behoud van de huidige situatie. Wel is een tweede (nood-)ontsluiting voor de hulpdiensten nodig. Verder hebben wij het proces om te komen tot een situatie waarbij de recreatieverblijven voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, nader uitgewerkt.

2. Waarom naar de raad

Het op te stellen voorontwerpbestemmingsplan voor legalisatie van de permanente bewoning op recreatiepark Tergouw is een bijzonder plan. Het is geen conserverend plan en ook niet op ontwikkeling gericht. Daarom wil het college u in dit stadium van de planvorming vragen of er wensen of bedenkingen zijn ten aanzien van de randvoorwaarden voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze randvoorwaarden zijn verwoord in het bijgevoegde randvoorwaardendocument.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Op het recreatiepark Tergouw worden al enkele decennia lang vrijwel alle recreatieverblijven permanent bewoond. 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 planklaar. Hierdoor is een zaakgebonden overgangsrecht ontstaan. Dit wil zeggen, dat het recht op permanente bewoning blijft bestaan wanneer een recreatieverblijf wordt verkocht.

Al in 2003 heeft de toenmalige Minister van VROM gemeenten opgeroepen een standpunt in te nemen over de permanente bewoning van recreatieverblijven.

Gemeenten moeten de keuze maken om te legaliseren of handhavend op te treden. Doelstelling van het op te stellen bestemmingsplan is om met een woonbestemming de permanente bewoning van recreatieverblijven op park Tergouw te legaliseren. Daarnaast geeft het randvoorwaardendocument aan de opsteller van het voorontwerpbestemmingsplan de volgende doelstellingen als uitgangspunt mee:

1. behoud van de huidige kwaliteiten van het park;
2. geen toename van het totale aantal wooneenheden;
3. geen nieuwe ontwikkelingen toelaten (dus: Maranter, werkterrein en terrein aan de Dorpsstraat conserverend bestemmen);
4. een tweede toegang voor de hulpdiensten (noodtoegang) mogelijk maken.



De parkexploitant heeft aangegeven teleurgesteld te zijn dat alleen het huidige materiaalgebruik in deze kaders en randvoorwaarden voorkomt. In een overleg vroeg zij ons om in overweging te nemen een mengvorm waarin meer baksteen zou worden gebruikt ook toe te staan. Een aantal typen hiervan zijn beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit en een stedenbouwkundig adviseur. De (unanieme) conclusie is dat metselwerk geen optie is. Hooguit een cm of 60 zoals dat nu bij de nieuwere chalets wordt toegepast. Het is van belang dat de eenheid, kenmerkende kwaliteiten, kernkwaliteit behouden blijft. Sommige typen chalets zijn in esthetisch opzicht maar net voldoende, maar omdat het in red-cederhout wordt gebouwd past het wel in het bestaande bebouwingsensemble. Als zo'n chalet dan in metselwerk wordt opgericht dan doet dat veel te veel afbreuk aan de bestaande kwaliteiten. Het is daarom dat ook de welstandnota voor park Tergouw specifiek aangeeft dat er alleen in hout gebouwd mag worden. Zowel de commissie voor ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundig adviseur zien geen reden om hiervan af te wijken. De randvoorwaarden zijn op dit punt dan ook niet aangepast.

4. Argumenten en alternatieven

Zoals gezegd moet bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan de keuze worden gemaakt tussen legaliseren of handhaven. Wij leggen u hier de keuze van legaliseren voor. Legalisatie vindt plaats door een bestemmingswijziging van *recreatie* naar *wonen*. Dat is volgens de Minister mogelijk voor 'complexen van recreatiewoningen:

- die op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig worden bewoond;
- die zijn gelegen buiten de hierboven genoemde waardevolle en/of kwetsbare gebieden;
- die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
- waarvan de woningen voldoen aan het Bouwbesluit;
- en waarvan een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.'

De eerste twee punten zijn zondermeer van toepassing. Bedrijfsmatige exploitatie wordt in de brief nader toegelicht als een zodanig beheer dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt (met andere woorden: kortdurende verhuur aan recreanten). Dat is op Tergouw niet het geval. Of een bestemmingswijziging in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving moet nog nader worden uitgezocht, maar lijkt bij globale beoordeling geen problemen op te leveren. Resteert de vraag of de recreatieverblijven voldoen aan het Bouwbesluit.

Globale toetsing door de afdeling Bouwen, Wonen en Milieu heeft aangetoond dat de recreatieverblijven met enige bouwkundige aanpassingen kunnen voldoen aan het Bouwbesluit. Op een informatieavond in maart van dit jaar, waar de meeste bewoners van park Tergouw aanwezig waren, bleek dat zij in principe bereid zijn om deze aanpassingen te realiseren. Hiervoor hebben wij een proces vormgegeven, dat door de klankbordgroep en door de parkexploitant positief is beoordeeld. De procesbeschrijving is opgenomen in het randvoorwaardendocument.

Deze denkrichting is voorbesproken met de provincie Gelderland en de VROM-inspectie. Voor de provincie is slechts van belang dat wordt voldaan aan de ruimtelijke verordening. Voor zover wij in dit stadium kunnen beoordelen is dat het geval. De VROM-inspectie heeft aangegeven dat per 1 januari 2012 permanente bewoning van recreatieverblijven geen rijksbelang meer is. Daarmee is legalisatie volledig een gemeentelijke verantwoordelijkheid geworden.

Het alternatief voor legalisatie is het bestemmen van het park met een bestemming recreatie. In het streekplan wordt de verwachting uitgesproken dat gemeenten alle middelen zullen aanwenden om een einde te maken aan onrechtmatig gebruik van recreatievoorzieningen. Dit moet primair gebeuren door directe handhaving. Als dit niet mogelijk is, dan is ook het gedogen door middel van persoonsgebonden beschikkingen toegelaten.



Op dit ogenblik is handhavend optreden in de meeste gevallen niet mogelijk omdat de meeste recreatieverblijven op grond van het geldende bestemmingsplan onder het zaakgebonden overgangsrecht vallen. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een recreatieve bestemming, al dan niet in combinatie met een persoonsgebonden overgangsrecht, betekent een verslechtering van de rechtspositie van de eigenaar. Dit zal zich waarschijnlijk ook vertalen in planschade. Als planschade aan de orde is, dan zal deze al gauw de orde van grootte van een miljoen euro (ca. 200x minimaal € 5.000) overschrijden. Bij deze of hogere planschade doet zich de vraag voor of het bestemmingsplan wel financieel uitvoerbaar is. Een zaakgebonden beschikking behoort niet tot de mogelijkheden in het Rijks- en provinciale beleid.

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

Het randvoorwaardendocument zal deel uitmaken van een met de parkexploitant te sluiten overeenkomst. De parkexploitant zal het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende onderzoeksrapporten voor eigen rekening laten opstellen. Alle gemeentelijke kosten zullen op de parkexploitant worden verhaald. De noodontsluiting voor hulpdiensten zal op kosten van de parkexploitant worden aangelegd. Evaluatie is niet nodig. Wanneer de bestemmingsplanprocedure is doorlopen, zal aan u het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd. Daarbij vindt zoals gebruikelijk de planinhoudelijke, maatschappelijke en financiële verantwoording plaats.

6. Communicatie

Op periodieke basis vindt overleg plaats met de parkexploitant, een vertegenwoordiging van de bewoners en de Belangenvereniging Bewoners Residence Tergouw. In maart van dit jaar is er een informatieavond geweest voor alle bewoners. Kort nadat u een besluit heeft genomen, zal wederom een informatieavond worden georganiseerd.

7. Kosten, baten en dekking

Alle kosten worden verhaald op de parkexploitant.

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

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. concept randvoorwaardendocument
2. procesbeschrijving Bouwbesluittoets
3. memo 22 november 2011 van wethouder Van Rooijen aan de commissie Ruimte

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: C.J.M. van Oevelen, email:
c.vanoevelen@overbetuwe.nl en/of P.C.M. Gerards, email: p.gerards@overbetuwe.nl,
tel.: (0481) 362300.

