
Randvoorwaardendocument - BP Park Tergouw, Oosterhout, Overbetuwe

Registratienummer : 11INT00118

Datum : 23 juni 2011

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
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. 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.

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.

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 verstening);
- 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

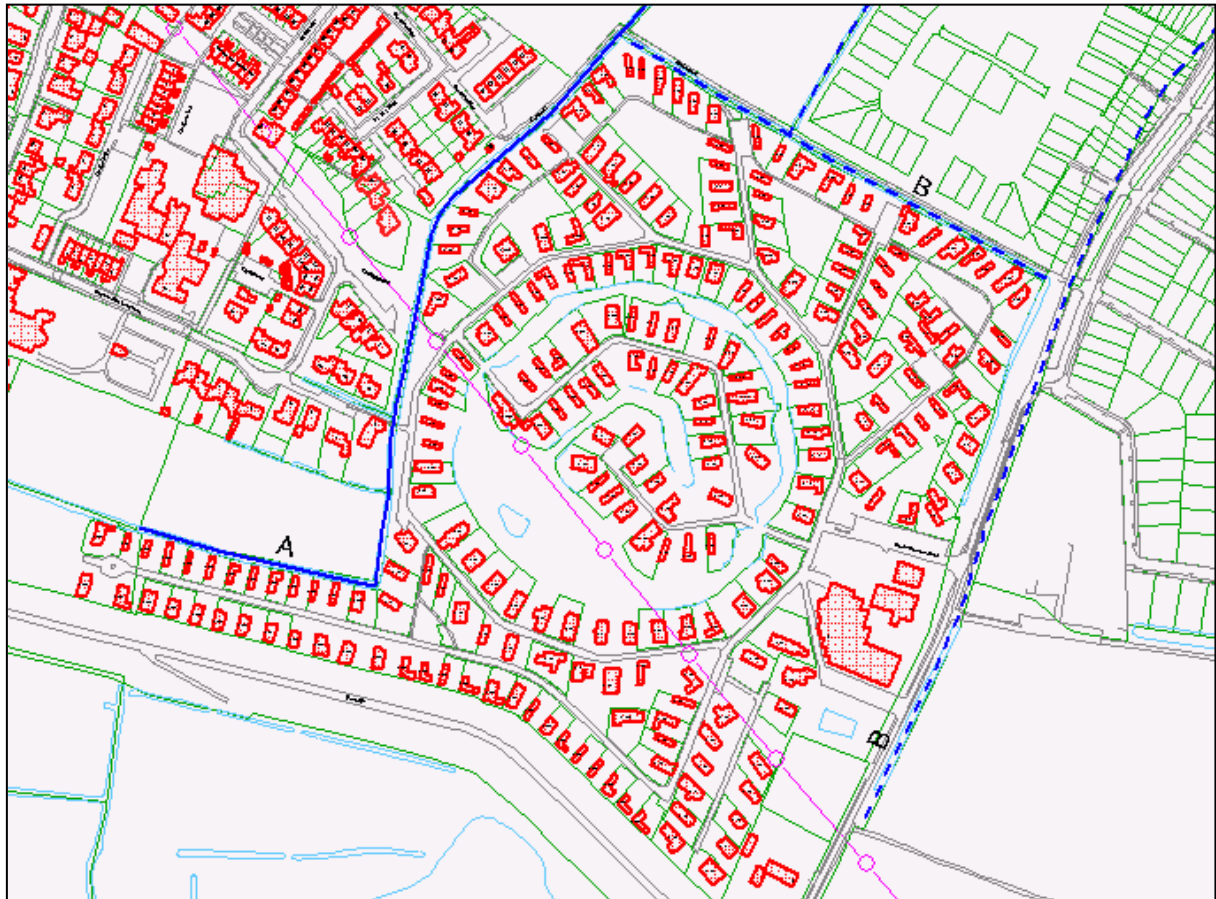
Het groen in het park is één van de belangrijkste kwaliteiten van het park, zo niet de belangrijkste. Gezien de kwaliteit van het groen moet hier gezocht worden naar borging hiervan. Het stedenbouwkundig bureau zal hier een voorstel voor doen. Bij ruimtelijke ingrepen die noodzakelijk zijn in het kader van de bestemmingsplanherziening 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

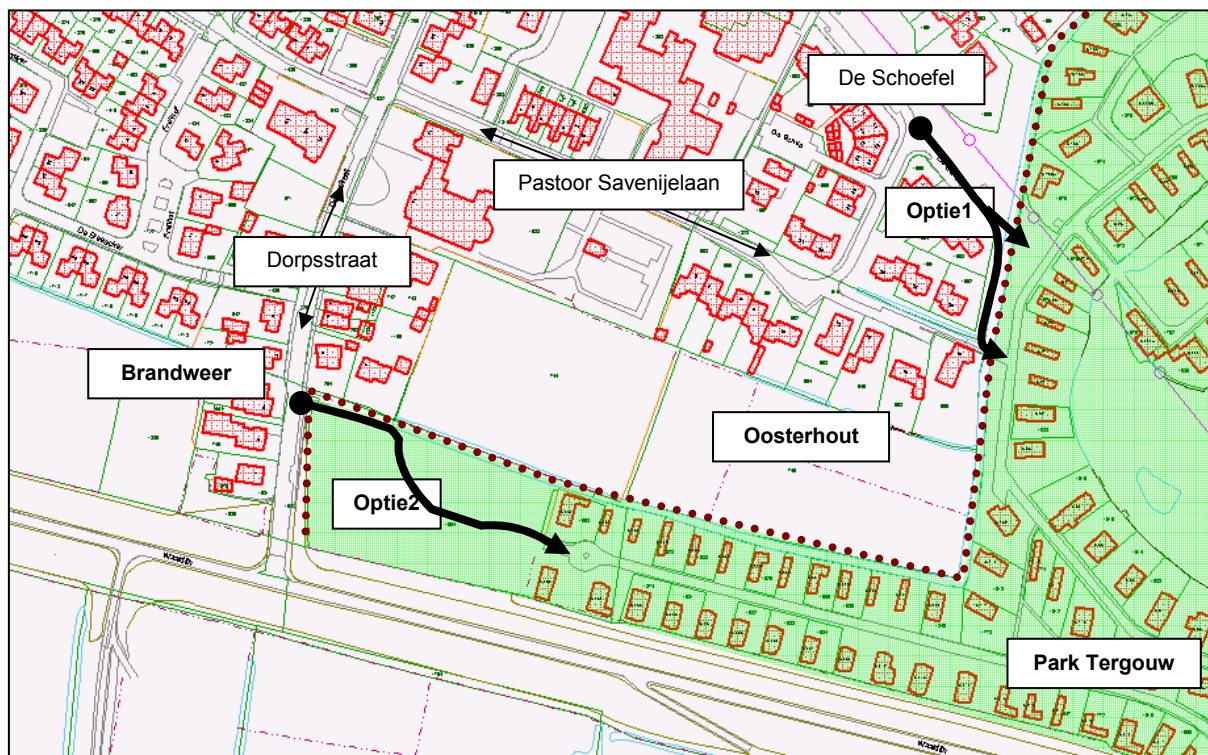
De interne verkeersstructuur blijft gehandhaafd. Ook de bestaande slagboom wordt gehandhaafd. Dit zorgt ervoor dat het park alleen toegankelijk blijft voor bestemmingsverkeer en niet-openbaar blijft (voor autoverkeer). Hierdoor zijn er geen aanpassingen nodig aan de interne verkeersstructuur of de wegprofielen. 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. 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. 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 vooralsnog 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 wél als toevoeging van nieuwe gevoelige objecten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een onderbouwing te worden gegeven van deze toename en dat deze toename niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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.