B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2021-013497

Datum voorstel: 26 januari 2022	**Onderwerp:** Controle en handhaving Bouwbesluit Park Tergouw
Voorstel portefeuillehouder: 1. Instemmen met de in de bijlage voorgestelde aanpak voor controle en handhaving van het Bouwbesluit op Park Tergouw; 2. Toekennen van een eenmalig budget van € 50.000 voor 2022 (excl. btw) ten laste van de algemene reserve om fase 2, 3 en 4 van het plan van aanpak uit te voeren en hiervoor een administratieve begrotingswijziging op te stellen. 3. Instemmen met het versturen van bijgevoegde informatiememo aan de gemeenteraad.	
Team/ behandelend ambtenaar: G. Wolters / Beleidsmedewerker wonen / TBF	**Status voorstel:** openbaar
Portefeuillehouder: Burgemeester Patricia Hoytink-Roubos	**Datum b&w-vergadering:** 1 februari 2022
Doorgeleiding naar de raad: Ja	**Indien naar de raad:** Ter informatie
Advies type voorronde raad: n.v.t.	**TIC:** Nee
Betrokkenen bij voorstel extern: Brandweer Gelderland-Midden	**Betrokkenen bij voorstel intern:** S. Effing / Handhavingsjurist / TO, K. te Molder / Toezichthouder / TO, W. Peters / financieel adviseur / TF, B. Niekamp / Handhavingsjurist / TO

Bijlagen voor B&W: Projectplan controle en handhaving van het Bouwbesluit op Park Tergouw Informatiememo huidige stand van zaken Park Tergouw Advies Brandweer Midden-Gelderland over brandveiligheid op Park Tergouw Brief aan chaleteigenaren betreft controle en handhaving van het Bouwbesluit
Bijlagen voor raad: Informatiememo huidige stand van zaken Park Tergouw Advies Brandweer Midden-Gelderland over brandveiligheid op Park Tergouw

Voorstel
1. Instemmen met de in de bijlage voorgestelde aanpak voor controle en handhaving van het Bouwbesluit op Park Tergouw;
2. Toekennen van een eenmalig budget van € 50.000 voor 2022 (excl. btw) ten laste van de algemene reserve om fase 2, 3 en 4 van het plan van aanpak uit te voeren en hiervoor een administratieve begrotingswijziging op te stellen.
3. Instemmen met het versturen van bijgevoegde informatiememo aan de gemeenteraad.

Inleiding
In 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘’Oosterhout, Park Tergouw’’ vastgesteld. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is permanent wonen op het park gelegaliseerd. Alle ongeveer 250 kavels op het park hebben namelijk in dit nieuwe bestemmingsplan de woonbestemming gekregen.

Voorafgaand de bestemmingsplanwijziging dienden de chalets te voldoen aan de voorschriften in het Bouwbesluit voor de logiesfunctie. Een voorwaarde om een woonbestemming toe te kennen aan het park was dat alle chalets dienen te voldoen aan voorschriften in het Bouwbesluit voor de woonfunctie. Begin 2012 hebben we alle bewoners op het park aangeschreven en gevraagd om een toetsingsrapport in te dienen bij de gemeente. Het toetsingsrapport gaf de chaleteigenaren inzicht in de eventuele maatregelen die zij moesten nemen om te voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit voor de woonfunctie. Eigenaren zijn er zelf voor verantwoordelijk dat hun chalet voldoet aan de voorschriften.

Bij de bestemmingsplanwijziging in 2015 is aangegeven dat er een overgangstermijn van vijf jaar geldt, waarbinnen men maatregelen kon nemen. Deze termijn is afgelopen jaar verstreken. Hierover hebben wij de bewoners eind 2020 per brief geïnformeerd.
Er zijn signalen binnen gekomen vanuit bewoners dat een deel van de chalets mogelijk niet voldoet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit. We hebben de brandweer vervolgens gevraagd om een eerste inventarisatie uit te voeren. De brandweer geeft in haar advies (zie bijlage) aan dat zonder aanvullend onderzoek duidelijk wordt dat in grote delen op het park niet wordt voldaan aan de voorschriften uit het Bouwbesluit ten aanzien van brandcompartimentering.

Uw college is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van het Bouwbesluit. In de bijlage is een plan van aanpak bijgevoegd voor controle en handhaving van de voorschriften met betrekking tot (brand)veiligheid uit het Bouwbesluit op Park Tergouw. Omdat het gaat om ruim 200 chalets, met een duidelijke geografische afbakening, is een projectmatige aanpak voorgesteld.

Naast controle en handhaving van het Bouwbesluit speelt er meer op Park Tergouw. Een deel van de bewoners heeft een conflict met de huidige parkbeheerder over verschillende onderwerpen. De gemeenteraad heeft in juli 2019 een motie aangenomen. Daarin roept de gemeenteraad op om een mediator aan te stellen om de impasse op het terrein in een positieve richting te sturen en met adviezen te komen om tot een structurele oplossing te komen. De mogelijkheid om een mediator in te zetten is onderzocht, echter heeft dit uiteindelijk tot niets geleid. Vervolgens zijn er door de fractie van D66 meerdere malen schriftelijke vragen gesteld over Park Tergouw. In de bijlage is een informatiememo opgenomen waarmee uw college de raad kan informeren over de laatste stand van zaken op Park Tergouw in brede zin.

Doel en beoogd effect
Door in te stemmen met het voorgestelde projectplan en de toekenning van bijbehorend budget, kan een start gemaakt worden met de uitvoering van bijgevoegd plan. Uiteindelijk dienen alle chalets op het park te voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 voor de woonfunctie, waarmee we de (brand)veiligheid op het park borgen.

Argumenten

1.1. Uit een eerste inventarisatie van de brandweer en onze toezichthouder blijkt dat een deel van de chalets vrijwel zeker niet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit voldoet.
De brandweer concludeert in haar advies dat direct duidelijk is dat op een groot aantal plaatsen niet wordt voldaan aan de voorschriften uit het Bouwbesluit met betrekking tot brandcompartimentering. Om de veiligheid van de bewoners te garanderen is het van belang om alle chalets te controleren en waar nodig handhavend op te treden.

1.2. De gemeente, althans het college van B&W, is verantwoordelijk voor controle en handhaving van het Bouwbesluit.
Het nemen van maatregelen zodat de chalets voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit is verantwoordelijkheid van de chaleteigenaren zelf. Controleren of de chalets voldoen aan het Bouwbesluit is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast is de gemeente het aangewezen orgaan om handhavend op te treden tegen chaleteigenaren waarvan de chalet niet voldoet aan de wettelijke voorschriften uit het Bouwbesluit.

1.3. De gemeente heeft een handhavingsverzoek ontvangen, waarin verzocht wordt om handhavend op te treden ten aanzien van het Bouwbesluit.
De gemeente heeft in januari 2021 een aansprakelijkheidsstelling ontvangen. Hierin wordt een groot aantal onderwerpen benoemd waarop de gemeente onrechtmatig zou handelen. Deze aansprakelijkheidsstelling is voorgelegd aan onze huisadvocaat. Onze huisadvocaat concludeert dat er geen sprake is van onrechtmatig handelen op grond van de bestemmingsplanwijziging, de aanleg van (nuts)voorzieningen of de exploitatieovereenkomst met Tergouw en bijbehorend addendum. Voor wat betreft de handhaving van het Bouwbesluit ligt dit volgens de huisadvocaat genuanceerder. De huisadvocaat geeft het advies mee te bezien hoe wij invulling geven op de op ons rustende handhavingsplicht. Dit plan van aanpak geeft invulling aan deze handhavingsplicht.

1.4. Voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging is gecommuniceerd dat er een vijfjaarstermijn geldt, waarna er gecontroleerd gaat worden of de chalets voldoen aan het Bouwbesluit.
Met dit plan van aanpak wordt hier uitvoering aan gegeven.

2.1. Zonder de toekenning van budget is het niet mogelijk om uitvoering te geven aan bijgevoegd plan.
We hebben niet de ambtelijke capaciteit voorhanden om ongeveer 220 chalets te controleren binnen een relatief korte periode, op het voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit. Hiervoor moeten wij dus een externe partij benaderen. Ook is er op dit moment niet voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar voor de inzet van een communicatieadviseur op dit project. Voor de uitvoering van dit projectplan is communicatieadvies noodzakelijk. Daarom moet ook de inzet op het aspect communicatie extern aanbesteed worden. Tevens is budget benodigd voor het organiseren van informatiebijeenkomsten en voor de controle van de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voor de hulpdiensten op het park zelf.

3.1. De gemeenteraad heeft in het verleden een motie aangenomen over Park Tergouw. Met het versturen van bijgevoegde informatiememo geeft uw college een toelichting op de laatste stand van zaken betreft de motie.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Het projectplan heeft alleen betrekking op het aspect veiligheid. Het Bouwbesluit kent ook andere aspecten, zoals bruikbaarheid, gezondheid en energiezuinigheid.
Voorgesteld wordt om in eerste instantie de focus te leggen op het aspect brandveiligheid. Uit de rapporten die ingediend zijn blijkt dat de te nemen maatregelen om te voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit ook met name op dit aspect betrekking hebben. Dit

betekent dus niet dat er geen strijdigheden op andere aspecten aanwezig kunnen zijn. In het verleden is echter wel gecommuniceerd dat in het gemeentelijk handhavingsbeleid de nadruk wordt gelegd op veiligheid en gezondheid. Vanuit de relativiteitseis is te beargumenteren dat dit plan de focus legt op brandveiligheid. Het niet voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften van de ene chaleteigenaar, kan namelijk gevolgen hebben voor de andere chaleteigenaar.

1.2. Formele handhaving kan grote gevolgen hebben voor chaleteigenaren.
Uit de eerste inventarisatie van de brandweer blijkt dat een deel van de chalets niet voldoet aan de eisen voor brandcompartimentering. Voor de te nemen maatregelen is geen generieke oplossing voorhanden. Per geval dient bekeken te worden welke (bouwkundige) maatregelen genomen moeten worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat bewoners (bijvoorbeeld om financiële redenen) op zoek moeten naar een andere woning. In een dergelijke situatie betrekken we het Sociaal Team om mee te denken in een oplossingsrichting voor de betreffende bewoners.

2.1. Met dit voorstel wordt geen budget voor de formele handhaving aangevraagd.
We weten op dit moment nog niet in welke mate formele handhaving ingezet moet worden. Dit is afhankelijk van de mate waarin chaleteigenaren reeds maatregelen getroffen hebben en de bereidheid om mee te werken als de chalets nog niet aan de eisen voldoen. Zie kopje financiën voor nadere toelichting.

Financiën
In het plan van aanpak worden twee varianten besproken met betrekking tot controle van de chalets:
- Variant 1: controle aan de hand van de reeds ingevulde toetsingsrapporten die voorhanden zijn.
- Variant 2: controle vanuit een nulsituatie, waarbij geen gebruik gemaakt wordt van de reeds ingevulde toetsingsrapporten die voorhanden zijn.

Het plan van aanpak gaat uit van het controleren vanuit een nulsituatie, de betrouwbaarheid van de toetsingsrapporten is namelijk beperkt doordat deze destijds door bewoners zelf ingevuld zijn. Daarnaast is slechts een deel van de rapporten (zo'n 85 stuks) voorhanden.

Voor de uitvoering van fase 2, 3 en 4 (tot aan de formele handhaving) is eenmalig circa € 50.000 benodigd. Deze kosten worden naar verwachting geheel in 2022 gemaakt. Aangezien deze werkzaamheden buiten de reguliere werkzaamheden vallen, is hier binnen de begroting 2022 geen rekening mee gehouden.

Specificatie verwachte kosten 2022 (excl. formele handhavingsprocedures):
- Kosten voor controle Bouwbesluit: € 40.000 (excl. btw);
- Kosten voor communicatieadvies: € 5.000 (excl. btw);
- Kosten voor evt. zaalhuur informatieavonden: € 5.000 (excl. btw).

De volgende dekking stellen we voor:
- De raming van de kosten voor 2022 voor de fases tot aan formele handhaving ten laste leggen van de algemene reserve;
- Op grond van de financiële verordening de beschikbaarstelling van dit budget mee te nemen in bij het eerstvolgende raadsvoorstel begrotingswijzigingen;

Aangezien er geen dekking is dient er een aanvullende toelichting op de ‘’3 O’s’’ gemaakt te worden.

Onvoorzien
Dat er controles uitgevoerd moesten worden op Park Tergouw was te voorzien. In de periode voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging zijn er namelijk afspraken vastgelegd over controle en handhaving van het Bouwbesluit. Echter is met de formulering van bijgevoegd

projectplan en de uitvoering van de eerste inventarisatie pas duidelijk geworden welke aanpak wenselijk is en welke inzet daarvoor benodigd is. Voor uitvoering van de voorgestelde werkwijze is onvoldoende ambtelijke capaciteit voorhanden.

Onontkoombaar
Controle en handhaving van de voorschriften uit het Bouwbesluit is een wettelijke taak van de gemeente, althans van het College van B&W.

Onuitstelbaar
Het is niet wenselijk om te wachten tot de volgende Kadernota. Kort na vaststelling van het projectplan moeten we de opdracht verlenen voor het controleren van de chalets, om de daadwerkelijke controle in de eerste helft van 2022 af te ronden. Zonder budget kan de opdracht niet verleend worden en kunnen er dus geen controles uitgevoerd worden. Gezien het voorliggend advies van de brandweer is het van belang om zo spoedig mogelijk te gaan controleren en waar nodig handhavend op te treden.

In dit voorstel is nog geen budget opgenomen voor formele handhavingsprocedures (fase 5). Op dit moment is het namelijk onmogelijk om een inschatting te maken van de kosten dat dit met zich meebrengt. Dat is zeer afhankelijk van het aantal chalets dat al voldoet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit en de bereidheid van de chaleteigenaren wiens chalet niet voldoet om hun verantwoordelijkheid te nemen. We voorzien dat vooral de kosten voor personele inzet op kunnen lopen in de laatste fase als men niet bereid is mee te werken en er dus een groot aantal formele handhavingsprocedures opgestart moet worden. Aangezien deze kosten voor nu nog niet in te schatten/onderbouwen zijn, worden de eventuele financiële effecten hiervan gemeld bij de 1e of 2e Bestuursrapportage 2022.

Vervolg
Planning
In het projectplan is een uitgebreide planning opgenomen. Samengevat:
- Inventariseren (fase 1): reeds afgerond;
- Informeren (fase 2): oktober 2021 – februari 2022;
- Controleren (fase 3): maart 2022 – april 2022;
- Handhaven (fase 4 & 5): vanaf mei 2022.

Wij zullen uw college informeren nadat de controles zijn afgerond.

Communicatie
We informeren de gemeenteraad via bijgevoegde informatiememo over de laatste stand van zaken met betrekking tot Park Tergouw.

De bewoners van het park en de parkbeheerders informeren we na het collegebesluit, over het plan van aanpak via een brief. Daarnaast organiseren we een informatiebijeenkomst. De parkbeheerder is reeds geïnformeerd over de controle en handhaving met betrekking tot de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op het park.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
De chaleteigenaren zijn zelf verantwoordelijk om te voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit en moeten dus zelf het initiatief nemen om maatregelen te treffen als hun chalet niet voldoet.

Gemeente is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van het Bouwbesluit. In de communicatie richting inwoners zullen we vooral inzetten op informeren. Chaleteigenaren zijn vervolgens zelf aan zet.

Evaluatie
Na afronding van het project evalueren we of de gewenste effectiviteit bereikt is.