

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 2 maart 2021
Zaaknummer raadsvoorstel 255525
Portefeuillehouder burgemeester

Onderwerp Vitalisering Recreatiepark De Eekhoorn

Voorgesteld besluit

1. Een krediet van € 580.000,- te voteren. Hierin is de subsidie (€ 295.000,-) van het ministerie BZK voor dit project meegenomen.
2. Gelet op het bepaalde in artikel 25, derde lid, Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlagen (kostenraming en uitgangspunten notitie Eekhoorn) op grond van het belang genoemd in artikel 10, lid 2 onder g van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.

Samenvatting

Voor Recreatiepark De Eekhoorn is een plan gemaakt voor een toekomstbestendig park, waar het weer volledig draait om recreëren. De permanente bewoning en de overige problematiek wordt aangepakt en het park krijgt een kwaliteitsimpuls. Op korte termijn krijgt dit vorm met 20 verplaatsbare woonunits voor spoedzoekers, die worden geplaatst en beheerd door de woningcorporatie gedurende 10 jaar (daarna kunnen ze worden ingezet als recreatiewoningen). De rijksoverheid heeft hier subsidie voor verleend (€ 295.000,-). De Directeur Generaal van het ministerie heeft tijdens een eerder bezoek ook aangegeven dat er een noodzaak is om nu in te grijpen. De aanwezigheid van sociale kwetsbare personen zorgt voor aanzuigende werking van andere mensen waardoor de veiligheid sterk onder druk staat. Aanvullend is een gemeentelijke bijdrage nodig, om nu in te grijpen en het tij te keren. Daarom zijn er ook afspraken gemaakt voor het vitaliseren op (middel)lange termijn.

Aanleiding

Recreatiepark De Eekhoorn is één van de parken, waarvoor een gezamenlijk plan voor de vitalisering nodig is om het hoofd te kunnen (blijven) bieden aan thema's die het recreatieve karakter en de kwaliteit van het park aantasten. De eigenaar van Recreatiepark De Eekhoorn is de eerste die heeft meegewerkt aan zo'n vitaliseringsplan.

Kader

Vitalisering van recreatieparken doen we vanuit een integrale aanpak: samen met de parkeigenaar en verschillende sociaal-maatschappelijke partners nemen we thema's als permanente bewoning, huisvesting arbeidsmigranten, criminaliteit, bouw- en brandveiligheid en gezondheid en welzijn van mensen onder de loep. Van daaruit werken we met elkaar aan manieren om de kwaliteit op een park te verbeteren en het park zo toekomstbestendig te maken en te houden.

De aanpak moet passen binnen de regelgeving voor de ruimtelijke inrichting en het gebruik van dit gebied.

Wat willen we bereiken?

Recreatiepark De Eekhoorn is op termijn volledig gericht op recreëren. De inrichting en de accommodaties op het park sluiten aan op de actuele vraag van recreanten. Het park wordt (economisch) toekomstbestendig en is daardoor weerbaar. Door nu op deze manier aan de slag te gaan kunnen we hier meer sturing aan geven en daarmee ongewenste situaties tegengaan en hoeven we niet achteraf enkel handhavend op te treden

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Integrale en innovatieve benadering

De zoektocht naar oplossingen vereist dat we buiten de gebaande kaders denken en met elkaar innovatieve oplossingen realiseren. De integraliteit van onze aanpak, waarbij we met verschillende partners zoeken naar oplossingen voor een multiproblematiek, heeft de aandacht van het Rijk en de provincie. Het ministerie van BZK heeft subsidie toegekend, als versneller voor innovatieve en vernieuwende woonvormen (Flexwonen).

Aanpak op korte termijn

Beëindigen permanente bewoning op een deel van het park

Om de uitstraling en kwaliteit te kunnen verbeteren, is het beëindigen van de huidige permanente bewoning noodzakelijk. Een eerste stap is het vrijmaken van een deel van het park dat woningcorporatie Thuisvester in 2022 gaat huren. Voor de 20 huishoudens die daar nu wonen heeft dat grote impact. In een zorgvuldig traject zoeken de woningcorporatie, gemeente, GGD West-Brabant, Surplus Welzijn, MEE, GGZ en de parkeigenaar samen met de huishoudens naar geschikte (woon)mogelijkheden. Van de 20 huishoudens is voor 14 huishoudens een oplossing gevonden. Om te voorkomen dat deze overige huishoudens in 2021 op straat staan, zich vestigen op een ander recreatiepark of tijdelijk bij anderen intrekken, hebben wij aan Thuisvester gevraagd om een urgentieverlening. Thuisvester is hierbij gebonden aan wettelijke regels. De verwachting is dat de meeste huishoudens in het 1^e kwartaal 2021 zijn verhuisd. Zij kunnen zo duurzaam uitstromen naar een reguliere woning in een wijk.

Investering de Eekhoorn

De huurinkomsten die de Eekhoorn van Thuisvester gaat ontvangen liggen significant lager dan de huidige inkomsten van het deel van het park dat hij gaat verhuren. Hiermee draagt de Eekhoorn ook substantieel bij voor dit project, en dragen alle partijen naar verhouding min of meer hetzelfde bij.

Tijdelijk huisvesten spoedzoekers (wonen)

Thuisvester gaat 20 verplaatsbare accommodaties plaatsen en beheren voor spoedzoekers, die hier maximaal 2 jaar met 2 personen wonen. Spoedzoekers zijn inwoners die, om wat voor een reden ook, tijdelijk niet zelfstandig kunnen voorzien in een eigen woonruimte. De spoedzoekers moeten na het verstrijken van de termijn door kunnen stromen naar een reguliere huurwoning; zij moeten bij aanvang dus al voldoende inschrijffaren (4 á 5 jaar) hebben bij Thuisvester.

In de prestatieafspraken met Thuisvester en de Huurdersvereniging Oosterhout (HVO) is onder andere afgesproken om te zoeken naar flexibele (woon)oplossingen en deze te gaan concretiseren. Wij hebben in 2019 het standpunt ingenomen om hier medewerking aan te verlenen voor de locatie De Eekhoorn.

Het type accommodatie

De accommodatie heeft de principes van een kampeermiddel (verplaatsbaar en de grootte van een stacaravan). De kwaliteit is hoger, conform het bouwbesluit tijdelijk wonen. Door de omzetting naar tijdelijke burgerwoningen als onderdeel van de milieu-inrichting te beschouwen, staat het Activiteitenbesluit de wijziging niet in de weg. Deze verplaatsbare accommodaties voldoen aan alle vereisten voor een kwalitatief goede woning en passen in een recreatieve omgeving. Daardoor kunnen ze na die 10 jaar worden ingezet voor recreatie.

Tijdelijke omgevingsvergunning

Deze innovatieve woonvorm past niet binnen de bestemming 'Recreatie' en het provinciale beleid. Daarom is een tijdelijke omgevingsvergunning nodig, waarmee voor maximaal 10 jaar de strijdigheid met het bestemmingplan wordt opgeheven en kan worden afgeweken van het provinciaal beleid. Voorwaarde voor verlening is dat de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder het woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer zal hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen, inclusief een ruimtelijke onderbouwing.

Aanpak op (middel)lange termijn

Herinrichtingsplan

De aanpak op korte termijn is een belangrijke eerste grote stap en vormt een motor voor de ontwikkelingen op de lange termijn

De parkeigenaar maakt een herinrichtingsplan. Dit is een meerjarenplan, met aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit en de veiligheid (onveilige bouwwerken, brandveiligheid, criminaliteit, ongewenste bedrijvigheid en ondersteuning van mensen met problemen, bijvoorbeeld in hun gezinssituatie). Het plan gaat uit van het beëindigen van alle permanente bewoning door mensen die na 1 november 2003 op het park zijn komen wonen.

Uitbreiding van de oppervlakte voor verdunning stapplaatsen en herstructurering

Voor kwaliteitsverbetering is een verdunning van stapplaatsen wenselijk. Om hetzelfde aantal plaatsen te behouden is dus meer ruimte nodig. De uitbreiding wordt ingezet om zijn overige park (per deel) te herstructureren. Hierdoor kunnen permanente bewoners uiteindelijk gefaseerd verplaatst worden en vervolgens uitstromen van het park en zal de kwaliteit op het park verbeteren. Of die uitbreiding definitief mogelijk is, zal moeten blijken uit een nadere toetsing van een gemotiveerd principeverzoek van de initiatiefnemer. Uit een eerste quickscan aan provinciaal beleid en milieuwetgeving (zie bijlage) kan worden afgeleid dat deze een uitbreiding niet per definitie onmogelijk maken. Mocht het principeverzoek leiden tot een positief besluit van ons college, dan kan de initiatiefnemer om een herziening van het bestemmingsplan verzoeken.

Veiligheid

Door de integrale aanpak en samenwerking met vele partijen kan de (sociale) veiligheid enorm verbeteren. We zien de afgelopen twee jaar al stappen in de goede richting, zoals verlagen erfafscheidingen en verwijderen van oude caravans. De verdere samenwerking en aanwezigheid van diverse instanties maakt het park onaantrekkelijk voor o.a. criminele activiteiten.

De parkeigenaar sluit daarop aan met een vervolgplan, dat zich o.a. richt op onveilige bouwwerken en brandveiligheid, criminaliteit, ongewenste bedrijvigheid op het park en de wet- en regelgeving. Faciliterende factoren en criminele feiten kan hij daarmee wegnemen en adequaat toezicht organiseren. De exacte voorwaarden en verdere invulling volgen later, maar duidelijk is dat hierin aandacht komt voor het veiligheidsvraagstuk en ondermijning.

Risico's

Tijdelijke omgevingsvergunning en wijziging bestemmingsplan moeten nog worden getoetst

Voor enkele belangrijke stappen moeten nog besluiten worden genomen door ons college of uw raad. De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het onderbouwen en indienen van de aanvragen daarvoor. De toetsing van die aanvragen en de inspraak en juridische procedures kunnen het proces beïnvloeden, waardoor de beoogde oplossingen niet, later en/of enkel gewijzigd kunnen worden gerealiseerd.

Financieel risico bij lagere eindwaarde

In de financiële begroting is een inschatting gemaakt van de minimale verwachte restwaarde van de accommodaties (na tien jaar). Als de restwaarde lager of hoger uitvalt, zullen deze kosten opgevangen of verrekend worden met Thuisvester en gemeente, dit is afhankelijk van welke mogelijkheden er over 10 jaar zijn. Het gaat hier om een theoretische exercitie. De kans is groot dat de woningen na een periode van tien jaar in gebruik zullen blijven (hetzij op de Eekhoorn hetzij op een andere locatie). Zie hiervoor ook de bijlage (de uitgangspunten notitie Eekhoorn).

Overige parken

Meerdere recreatieparken hebben moeite om aansluiting te houden bij de wensen van de consument en dreigen in de problemen te komen, met economische, sociale en veiligheidsproblematiek als gevolg. Indien zich een volgend park aandient, zal opnieuw moeten worden afgewogen welke aanpak past en welke bijdrage onze gemeente en andere partners al dan niet daaraan kunnen leveren.

Inspraak en participatie

Vooraf is er al een informatiebijeenkomst geweest waarbij bewoners van de Eekhoorn en omwonenden zijn uitgenodigd. De omgevingsdialoog wordt correct doorlopen. Er zal aandacht gegeven worden wat wij willen bereiken met dit ontwikkelplan. Het gaat hier namelijk om een innovatieve oplossing die complex is. In deze burgerparticipatie zal er aandacht zijn voor ieders belangen van alle stakeholders. Het gaat om een grote diversiteit van betrokken partijen. De oplossing kan tegenstrijdig lijken namelijk recreatie en wonen. Bovendien zijn er financiële middelen nodig, die vragen kunnen oproepen als er niet naar de opbrengsten gekeken worden. In deze ruimtelijke procedure is ook hier de mogelijkheid tot het indienen van een reactie.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25, tweede lid, van de gemeente kan de geheimhouding op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, eveneens worden opgelegd door het college, de burgemeester en een commissie, ieder ten aanzien van de stukken die zij aan de raad of aan leden van de raad overleggen. Daarvan wordt op de stukken melding gemaakt. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet vervalt de krachtens het tweede lid opgelegde verplichting tot geheimhouding met betrekking tot aan de raad overgelegde stukken, indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering die blijkens de presentielijst door meer dan de helft van het aantal zitting hebbende leden is bezocht, wordt bekrachtigd.

Ons college heeft geheimhouding opgelegd op de bijlage 'Exploitatie berekening' en de bijlage 'Uitgangspunten notitie project Eekhoorn'. Deze documenten zijn onder voorlopige geheimhouding u overgelegd. We stellen u voor deze geheimhouding te bekrachtigen. In deze bijlagen is bedrijfsgevoelige informatie van Thuisvester en de Eekhoorn opgenomen. Als informatie in De bijlage 'Exploitatie berekening' en de bijlage 'Uitgangspunten notitie project Eekhoorn' niet geheim wordt gehouden, dan bestaat de kans dat er bedrijfsgevoelige informatie van zowel Thuisvester als De Eekhoorn openbaar voor een ieder wordt. Concurrenten kunnen de bedrijfsgevoelige informatie gebruiken om hun eigen concurrentiepositie te verbeteren ten opzichte van Thuisvester respectievelijk De Eekhoorn. Het voorkomen van onevenredige benadeling van de Thuisvester en de Eekhoorn weegt zwaar. Dit belang is genoemd in artikel 10, tweede lid, onder g, Wet openbaarheid van bestuur.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Als we nu niet ingrijpen zullen er veel mensen buiten beeld zijn en weten we niet wat er werkelijk achter de slagboom speelt. Door nu op deze manier aan de slag te gaan kunnen we ongewenste ontwikkelingen en situaties tegengaan en hoeven niet enkel achteraf handhavend op te treden. Bij incidenten is er veel capaciteit en geld bij de gemeente nodig om in te moeten grijpen (handhaven, calamiteiten, (brand)veiligheid, ondernemende activiteiten, sociaal domein).

Het is leergeld voor iets nieuws, waarmee we op een op een creatieve wijze de kwaliteit en veiligheid kunnen borgen.

Financiën

Wij stellen u voor een krediet van € 580.000 beschikbaar te stellen, dat als volgt is opgebouwd:

- € 295.000,- voor de infrastructuur op het terrein, dat Thuisvester voor die accommodaties gaat huren. Daarvoor willen wij de subsidie inzetten, dat het ministerie van BZK heeft toegekend voor de verplaatsbare accommodaties voor spoedzoekers, als versneller voor innovatieve en vernieuwende woonvormen;
- € 285.000,- voor de infrastructurele kosten in het openbaar gebied. Dit deel komt ten laste van de vrije reserve.

Vervolg

Wij houden u op de hoogte over de voortgang.

Oosterhout, 15 december 2020.

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

1. Advies provinciale regelgeving en milieu wetgeving
2. Kostenraming (**geheimhouding**)
3. Uitgangspunten notitie Eekhoorn (**geheimhouding**)

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vitalisering Recreatiepark De Eekhoorn

Zaaknummer: 255525

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

BESLUIT:

1. Een krediet van € 580.000 te voteren. Hierin is de subsidie (€ 295.000,-) van het ministerie BZK voor dit project meegenomen;
2. Gelet op het bepaalde in artikel 25, derde lid, Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlagen 'kostenraming' en 'uitgangspunten notitie Eekhoorn' op grond van het belang genoemd in artikel 10, lid 2 onder g van de Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 maart 2021,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier