

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 2022-027107

Datum advies: 6 juli 2022	Onderwerp: Park Tergouw
Kennis nemen van: De ontwikkelingen met betrekking tot Park Tergouw	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder (in afstemming met Burgemeester Patricia Hoytink-Roubos (handhaving)	Datum b&w-vergadering: 12 juli 2022
Betrokkenen bij voorstel extern: Ingenieursbureau ABT (uitvoering controles); Jive communicatie, Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA).	Betrokkenen bij voorstel intern: TPJ / Sonja van Oeveren / Juridisch adviseur; TO / Rene Willemse / Omgevingsjurist vergunningen; TO / Benno Niekamp / Handhavingsjurist; TO / Karel te Molder / Toezichthouder Bouwen en wonen.
Bijlagen: n.v.t.	

Kennis nemen van

De ontwikkelingen met betrekking tot Park Tergouw.

Inleiding

Begin februari hebben wij uw raad aan de hand van een memo geïnformeerd dat wij een plan van aanpak voor controle en handhaving hebben vastgesteld. Daarin zijn nu de eerste stappen gezet. Graag informeren wij uw raad over de afhandeling van de motie uit 2019 over de inzet van een mediator en over de recente ontwikkelingen met betrekking tot controle en handhaving van het Bouwbesluit op Park Tergouw.

Samenvatting

Vervolg motie uit 2019 over mediation

In 2019 heeft uw raad een motie aangenomen waarin u oproept tot het aanstellen van een onafhankelijke om de impasse op het terrein in een positieve richting te sturen en met adviezen te komen voor een structurele oplossing. In 2020 hebben we de mogelijkheden onderzocht voor de inzet van een mediator. Uit de gesprekken met de verschillende partijen is toen gebleken dat de inzet van een mediator niet mogelijk was, omdat er onvoldoende bereidheid was bij de betrokken partijen om een mediation traject aan te gaan.

Ons voornemen is nu om in de geest van de motie door een expert mogelijke toekomstscenario's in kaart brengen door met de betrokken partijen in gesprek te gaan. Bij elk scenario wordt een inschatting van de kosten en risico's voor de verschillende partijen gemaakt en wordt in kaart gebracht welke (financiële) afspraken gemaakt moeten worden. Op dit moment vragen wij voor de inzet van een expert een offerte op bij onze huisadvocaat (Nysingh), zij is al bekend met dit dossier. Besluitvorming over de inzet van een expert en het daarvoor benodigde budget vindt na het zomerreces plaats. Wij zullen uw raad hierover dan nader informeren.

Voortgang controle en handhaving van het Bouwbesluit

Begin februari hebben wij een plan van aanpak vastgesteld voor controle en handhaving van het Bouwbesluit op Park Tergouw. Dit plan van aanpak is opgesteld naar aanleiding van een advies van de brandweer. Het aspect brandveiligheid wordt gecontroleerd, waarbij de focus ligt op de afstanden tussen de chalets, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid voor de brandweer. Inmiddels is er een projectteam samengesteld en is de opdracht verleend aan ingenieursbureau ABT voor het uitvoeren van de controles van de chalets. De eerste informatieavond heeft op 20 april jl. plaatsgevonden. Tijdens deze informatieavond hebben chaleteigenaren de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen over het plan van aanpak, de controles en de handhaving. De informatieavond is door ongeveer 100 chaleteigenaren bezocht.

Ingenieursbureau ABT is in juni gestart met de controles van de chalets, waarbij eerst van buitenaf de brandveiligheid in kaart gebracht is. Aan de hand daarvan kon ABT concluderen welke chalets nader onderzocht dienen te worden. ABT heeft geen excessen geconstateerd tijdens de controles. ABT heeft de chalets ingedeeld in drie verschillende categorieën:

- Voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot brandveiligheid;
- Chalets op 60 tot 120 cm van de perceelgrens met een gevel die mogelijk voldoet aan het Bouwbesluit. Een deel hiervan zal mogelijk niet voldoen;
- Chalets op minder dan 60 cm van de perceelgrens of met een gevel die mogelijk niet voldoet.

We informeren de eigenaren van de chalets uit de eerste categorie dat hun chalet voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot de brandoverslagsituatie t.a.v. de perceelgrens. Ook de eigenaren van de chalets uit de laatste twee categorieën informeren we. We laten hen weten dat hun chalet mogelijk niet voldoet aan de eisen met betrekking tot brandveiligheid, vragen hen om aan te tonen hoe de wanden van hun chalet opgebouwd zijn en gaan na of wij informatie hebben over de opbouw van de wand.

We verwachten in het najaar weer een informatiebijeenkomst te organiseren, welke bedoeld zal zijn voor de chaleteigenaren wiens chalet (mogelijk) niet voldoet. Tijdens deze informatiebijeenkomst gaan we in gesprek over de te nemen maatregelen voor de verschillende typen chalets.

De brandweer heeft in december jl. haar zorgen geuit over de aanwezige bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van het terrein voor de brandweer. We hebben daarom de parkbeheerder een brief gestuurd, met daarin een voornemen van een last onder dwangsom, met als doel om de veiligheid te waarborgen. Daarbij heeft de parkbeheerder de mogelijkheid gekregen om de situatie op te lossen, voordat daadwerkelijk een dwangsom opgelegd zal worden. ABT heeft geconstateerd dat er nieuwe bluswatervoorzieningen op het park gerealiseerd zijn. In samenwerking met de brandweer gaan we na of de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van het park voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit.

Vergunningverlening nieuwbouw chalets

Op 31 augustus 2021 hebben wij uw raad geïnformeerd over de lopende bezwaarprocedures op Park Tergouw. Op dit moment lopen er drie nieuwe bezwaarprocedures (pro-forma) tegen een vergunning die de gemeente heeft verleend voor de nieuwbouw van twee chalets (Oude Groenestraat 6-183 en 6-185). Ook lopen er acht beroepsprocedures bij de rechtbank. Volgens de partijen die in beroep zijn gegaan wordt er niet voldaan aan de regels uit het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en/of het Beeldkwaliteitsplan. We verwachten dat het nog enige tijd gaat duren

voordat er een uitspraak komt in deze rechtszaken, vanwege capaciteitsproblemen bij de rechtbank.

Overige ontwikkelingen

De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) heeft een melding gekregen van het bedrijf dat de voorbereidende werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen uitvoert dat er sprake zou zijn van asbest. Naar aanleiding hiervan is de ODRA gaan controleren en is er inderdaad asbest gevonden. Omdat er sprake is van een asbestweg, is ook de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) betrokken. De parkbeheerder werkt aan een plan van aanpak om de werkzaamheden voort te kunnen zetten. De werkzaamheden vinden dan onder begeleiding van de ILT plaats.

We zien dat bewoners op het park hun zorgen uiten over de veiligheid van de nutsvoorzieningen en de leveringszekerheid. De ACM is het overheidsorgaan dat is belast met het toezicht op de Gas- en Elektriciteitswet. De parkbeheerder is, ook gedurende de huidige illegale situatie, (nog) verantwoordelijk voor de nutsvoorzieningen als netbeheerder. We adviseren bewoners op het park bij vragen over de nutsvoorzieningen contact op te nemen met de parkbeheerder of met de ACM als toezichthouder.

De Belangenvereniging Bewoners Residence Tergouw (BBRT) heeft bij de gemeente haar zorgen geuit over de betaalbaarheid voor bewoners van eventuele aanpassingen in het kader van het Bouwbesluit en van de aanleg van de nutsvoorzieningen. Iedere chalet eigenaar is verantwoordelijk voor het voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit en de nutsaansluiting in de woning, net als andere particuliere woningeigenaren. We bekijken of er mogelijkheden zijn om bewoners te ondersteunen binnen de regelingen die we als gemeente kennen en passend bij de motie over de inzet van mediation. De BBRT heeft ook haar zorgen geuit over de riolering op het park, waarbij zij ook aangeeft dat het inefficiënt is om eerst de nutsvoorzieningen te vervangen en later nieuwe riolering aan te leggen. Omdat het over een particulier terrein gaat, hebben we hierop geen invloed.

De hierboven genoemde onderwerpen zullen, ondanks dat we hier als gemeentelijke overheid weinig invloed op uit kunnen oefenen, echter wel meegenomen worden in de aanpak met betrekking tot de motie.

Consequenties

De inzet van een expert om scenario's uit te werken, zal kosten met zich meebrengen. We zijn op dit moment hiervoor nog een offerte aan het opvragen. Besluitvorming over de inzet van een expert en de financiële gevolgen hiervan vindt na het zomerreces plaats. We zullen uw raad hierover informeren via de statusupdate op de motie.

Communicatie

We communiceren periodiek aan de chaleteigenaren op Park Tergouw over controle en handhaving van het Bouwbesluit. Dit doen we aan de hand van een nieuwsbrief.

In de eerstvolgende nieuwsbrief zullen we ook verwijzen naar deze informatiememo.

Behandelend adviseur voor technische vragen Gijs Wolters, tel.: 0481-362231 , e-mail: g.wolters@overbetuwe.nl

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

P.J.E. Breukers secretaris

R.P. Hoytink-Roubos burgemeester