

Aan de D66 fractie en overige leden van de
gemeenteraad

Uw brief van 1 april 2021	Uw kenmerk 21int01597	Ons kenmerk 21UIT07580	Datum 18 mei 2021	Verzonden d.d.
Onderwerp: Beantwoording S-550 Park Tergouw		Behandeld door G. Wolters	Telefoonnummer 14 0481	Bijlage(n) 21uit10012

Geachte D66-fractie en overige leden van de gemeenteraad,

U geeft aan dat de impasse-ontwikkelingen blijven aanhouden en dat de rol van de gemeente Overbetuwe onduidelijk blijft. Daarom heeft u op 1 april 2021 schriftelijke vragen gesteld over Park Tergouw. Zoals uw fractie zelf al aangeeft liggen deze vragen in het verlengde van de schriftelijke vragen die u eind 2020 gesteld heeft (20int05675).

Vragen die verband houden met bestemmingsplanwijziging in bestuurlijke zin.

1. Wat is de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Overbetuwe jegens de bewoners van park Tergouw in het licht van de bestemmingsplanwijziging in 2016?

In 2014 en 2015 heeft de gemeente Overbetuwe samen met betrokken partijen, zoals de bewoners van Park Tergouw, de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het doel van deze bestemmingsplanprocedure was het legaliseren van permanente bewoning op het chaletpark. Wij hebben navraag gedaan bij onze huisadvocaat of er een zorgplicht rust op de gemeente of dat de gemeente zaken anders in het moeten regelen in het licht van de bestemmingsplanwijziging. Hieruit blijkt dat er geen algemene of bijzondere zorgplicht rust op de gemeente en dat de gemeente geen zaken anders had hoeven inregelen. Naar aanleiding van de vragen die u nu stelt en een gesprek dat wij gevoerd hebben met een bewoner van het park, benaderen we nogmaals onze huisadvocaat. We vragen onze advocaat om het doorlopen proces tot in detail te bekijken.

2. Welke overwegingen heeft de gemeente gemaakt om tot nu toe geen actieve rol erin te spelen?

Het bestemmingsplan is op 9 april 2015 onherroepelijk geworden. Daarmee is de bestemmingsplanprocedure feitelijk afgerond. Vanuit die procedure en de afgesloten exploitatieovereenkomst speelden nog wel het aanleggen van een tweede ontsluiting en het voldoen aan het Bouwbesluit. De tweede ontsluiting heeft de gemeente inmiddels gerealiseerd, hierin hebben we een actieve rol genomen. In december 2020 hebben we alle bewoners van Park Tergouw een brief gestuurd om hen te herinneren dat de vijfjaarstermijn om te voldoen aan het Bouwbesluit reeds verstreken is. Het vervolg zal conform het handhavingsbeleid worden opgepakt. Ten aanzien van andere onderwerpen is het telkens bekijken welke rol wij vanuit het publiekrecht kunnen en mogen nemen.



3. Wat zijn de reguliere stappen bij het wijzigen van een bestemmingsplan en wat is er ooit wellicht overgeslagen bij Park Tergouw? En in hoeverre heeft dat effect op de bezwaren die er nu liggen t.o.v. de bouw van de nieuwe chalets?

Een bestemmingsplanprocedure bestaat uit vier verschillende stappen:

- Voorbereidingsfase: hierin bereiden B&W een bestemmingsplan voor, dit wordt ook gepubliceerd. Een voorontwerp kan deel uitmaken van deze fase.
- Ontwerpfase: hierin wordt het bestemmingsplan inhoudelijk vormgegeven. Een kennisgeving wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het huis-aan-huisblad en belangrijke partijen worden ingelicht. Uiteindelijk wordt het ontwerp ter inzage gelegd en kan men een zienswijze indienen op het plan.
- Vaststellingsfase: er komt een reactie op de ingediende zienswijzen, eventueel wordt het plan aangepast. De gemeenteraad beslist over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in het huis-aan-huisblad en komt ook ter inzage te liggen.
- Beroepsfase: in deze fase kan men een beroep schriftelijk indienen bij de Raad van State. Een belanghebbende kan ook een voorlopige voorziening aanvragen, waardoor het besluit nog niet in werking treedt.

In de voorbereidingsfase zijn bewoners betrokken middels klankbordbijeenkomsten en zijn er afspraken vastgelegd met de parkdirectie in een exploitatieovereenkomst. Vervolgens is door B&W het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Deze is gepubliceerd in de Staatscourant en heeft vanaf 24 juli 2014 zes weken ter inzage gelegen. Vervolgens is op 3 februari 2015 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het is gewijzigd naar aanleiding van ingediende zienswijzen en een ambtshalve wijziging. Dit is ook gepubliceerd in de Staatscourant, vervolgens hebben belanghebbenden nog tot 9 april 2015 de mogelijkheid gehad om beroep aan te tekenen.

Voor zover wij nu inzien is de conclusie dat de bestemmingsplanprocedure voor Park Tergouw volgens de reguliere stappen is verlopen. Het gevolg is dat de bouw van nieuwe chalets dient te voldoen aan de regels uit dit bestemmingsplan.

4. In de Handreiking voor gemeenten over “onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen” staat het volgende: Argument voor de gemeenten om recreatiewoningen niet de bestemming “wonen” te geven is bijvoorbeeld “Het complex waarop de recreatiewoningen zijn gelegen, voldoet niet aan alle voorwaarden die het Rijk stelt aan legalisatie”. Relevante eisen en normen voor Park Tergouw: Veiligheid, eisen aan de woning krachtens het bouwbesluit 2003 en nutsvoorzieningen. Waarom is er vóór de start van de bestemmingsplanwijziging niet vastgesteld welke aanpassingen er noodzakelijk zijn alvorens tot legalisatie over te kunnen gaan?

Voor de start van de bestemmingsplanwijziging is vastgesteld aan welke voorwaarden voldaan dient te worden. Aan drie van de vier voorwaarden zoals genoemd in de handreiking voldeed Park Tergouw. Dit waren de voorwaarden: onrechtmatige bewoning voor 2003, gelegen buiten waardevolle gebieden en de bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving. De vierde voorwaarde betrof dat de woningen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2003 voor woningen. Met de bewoners zijn daarom afspraken gemaakt dat een overgangstermijn geldt van vijf jaar, waarbinnen de woning moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2003. We willen benadrukken dat dit een verantwoordelijkheid van de bewoners zelf is. Het aspect nutsvoorzieningen maakte geen onderdeel uit van de eisen die gesteld werden voor legalisatie.

5. Waarom is er vóór de aanleg van de calamiteiteningang van Tergouw geen

bankgarantie geëist gezien de negatieve ervaringen bij betaling van de door de gemeente gemaakte kosten voor het bestemmingsplan?

Voor de beantwoording van vraag 5 verwijzen wij u naar de bijlage, 21uit10012.

Vragen rond bouwbesluit

1. Bewoners hebben individueel een afspraak met de gemeente over aanpassingen aan het bouwbesluit. Daarover is enkele maanden geleden ook een brief van de gemeente ontvangen. De bewoners hebben in een petitie van september 2020 bij de gemeente aan de bel getrokken. Met alle bezwaren voor nieuw te bouwen woningen is tot nu toe weinig gedaan. Heeft de gemeente de petitie bekeken en beoordeeld op te nemen vervolgstappen? Met bouwbesluitbepalingen en met BKP wordt de hand gelicht door de gemeente. Hoe ziet het college bovenstaande constatering, oftewel klopt het of hoe zit het anders?

We hebben de petitie ontvangen waarin opgeroepen wordt om geen omgevingsvergunningen meer te verstrekken, totdat de nutsvoorzieningen in orde zijn. Onze advocaat heeft onze eigen bevindingen, zoals al eerder gecommuniceerd in de beantwoording van schriftelijke vraag (S-531), bevestigd. We zijn bij stelsel van wet gehouden aan het verlenen van omgevingsvergunningen, de nutsvoorzieningen mogen we hierbij niet gebruiken als weigeringsgrond. Dit wordt bekrachtigd door de voorzieningenrechter in de uitspraak die volgde uit het verzoek van de BBRT om een voorlopige voorziening.

Naast de nutsvoorzieningen gaat de petitie ook over de beeldkwaliteit op het park. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) neemt het beeldkwaliteitsplan (BKP) mee in de advisering over vergunningaanvragen.

Vragen rond infrastructuur en veiligheid.

1. De extra poort, de brandkranen, gas en elektra aansluitingen en ook de riolering voldoen nog steeds niet volledig. Begin februari 2021 maakte Tergouw bekend dat er nieuwe infrastructuur voor gas en elektra wordt aangelegd. Ook in het verleden heeft Tergouw dat vaker beloofd. Daar is helaas nooit iets van terechtgekomen. Welke garanties bestaan hier? Bedenk daarbij ook dat onlangs weer duidelijk is geworden dat in de gasleidingen kwelwater doordringt en in een aantal huizen dat voor schade zorgt - zeker wanneer het - 10 graden is en ijsvorming iedere leverantie van gas onmogelijk maakt. Welke verantwoordelijkheid draagt de gemeente bij het afsluiten van de gas en elektra netwerken?

De gemeente heeft het niet in haar macht om voor de aanleg van adequate nutsvoorzieningen te zorgen. Dit komt omdat het gaat om een particulier grondgebied, waarop de eigenaar zelf nutsvoorzieningen dient aan te leggen. Wel kan de gemeente vanuit politiek – bestuurlijk c.q. maatschappelijk oogpunt bestuurlijk aandacht vragen voor en blijven wijzen op de situatie op Park Tergouw en zodoende een bijdrage leveren aan een oplossing. We zullen nogmaals met de parkdirectie in gesprek gaan om te bespreken hoe zij de bewoners meer zekerheid kunnen geven.

2. Waarom worden er omgevingsvergunningen afgegeven voor nieuwbouw terwijl de aanwezige nutsvoorzieningen nu reeds voor de bestaande woningen ontoereikend en niet veilig en Liander nog steeds geen opdracht heeft ontvangen om de nutsvoorzieningen te vervangen?

Een vergunningaanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de bouwverordening. Als een vergunning hieraan voldoet, dan moeten we deze verstrekken. De gemeente is namelijk bij stelsel van wet gehouden aan het verlenen van omgevingsvergunningen. De voorzieningenrechter heeft in haar uitspraak geoordeeld dat de nutsvoorzieningen geen ruimtelijk mee te wegen belangen zijn bij het verlenen van vergunningen. De parkdirectie heeft aangegeven dat er een opdracht verleend is aan Liander om nieuwe

nutsvoorzieningen aan te leggen op Park Tergouw. Zoals ook bij de vorige vraag aangegeven, zullen we de parkdirectie vragen of zij meer zekerheid kunnen geven.

3. De belofte voor de herziening van de infrastructuur ligt er al heel lang. Wat is de rol van de gemeente in het daadwerkelijk realiseren ervan?

De gemeente heeft het niet in haar macht om voor zorg te dragen voor de aanleg van nieuwe infrastructuur, gezien de nieuwe infrastructuur in eigendom van de parkeigenaar aangelegd dient te worden.

4. Hoe kijkt het college tegen de door de ODRA geconstateerde gebreken op Park Tergouw? Wat is het gevolg voor de gemeente op dit onderdeel?

Wij hebben navraag gedaan of er door de ODRA gebreken op Park Tergouw geconstateerd zijn. De ODRA geeft aan dat hen geen advies bekend is waarin gebreken geconstateerd zijn.

Politieke vragen

A. Door bewoners zijn vanaf september 2019 vragen/problemen op het park Tergouw expliciet aan de orde gesteld. Waarom worden gestelde vragen/problemen niet snel en adequaat afgehandeld en duurt het zolang, dat het bestuur pas in Q1 2021 een gesprek wilt aangaan met de parkdirectie en waarom wordt dit gesprek telkenmale uitgesteld?

Al eerder dan Q1 2021 zijn er (ambtelijke) gesprekken geweest met de directie van Park Tergouw. In januari 2020 heeft er een gesprek plaatsgevonden en in mei dat jaar heeft er ook een vervolggesprek plaatsgevonden. Door de onverwachte coronasituatie in maart 2020 was het fysieke gesprek dat plaatsvond op Park Tergouw uitgesteld tot eind mei 2020. Het bestuurlijke gesprek dat gepland stond in de eerste helft van Q1 2021 heeft plaatsgevonden in februari. De gesprekken met de parkdirectie hadden inderdaad eerder plaats kunnen vinden. Maar het feit dat dit een erg complex dossier is met verschillende partijen, belangen en verantwoordelijkheden (publiek / privaat) maakt het niet eenvoudig om gestelde vragen of problemen snel af te handelen. We kiezen daarom voor zorgvuldigheid, door bijvoorbeeld ook onze huisadvocaat om advies te vragen, boven snelheid.

B. Uit de door de accountant van Tergouw gepubliceerde informatie blijkt dat in de jaren 2010 tot en met 2015 financiële verliezen zijn geleden. Verder blijkt uit recente gegevens van de KvK dat Residence Tergouw en de Holding waar Residence Tergouw onder valt technisch failliet zijn. Over welke signalen beschikt het College om te kunnen beweren dat er geen problemen op het financiële vlak zouden zijn? Is een check gedaan bij bv Graydon?

Nee, dat is niet gecheckt. We hebben van bewoners signalen gekregen dat zij zich zorgen maken over de financiële situatie van de parkdirectie. Omdat de gemeente niet over de financiën van private ondernemingen gaat, kunnen wij hierover geen uitspraken doen.

C. In schrijven 20UIT25845 aan de Raad merkt het College op niet verantwoordelijk te zijn voor het financiële beleid van Tergouw. We vragen ons af of deze - op zichzelf terechte opmerking - de gemeente vanwege de toekenning van permanent wonen tevens vrijpleit van haar verantwoordelijkheid voor de gevolgen van dit Tergouwbeleid voor de bewoners als haar burgers?

De gemeente neemt haar verantwoordelijkheden in het kader van haar publiekrechtelijke rol. Los daarvan staat de privaatrechtelijke situatie tussen parkeigenaar en bewoners. Waarbij de gemeente een zorgplicht heeft voor haar inwoners.

D. Waarom is de Raad tijdens de loop van het project Park Tergouw en daarna niet of

onvolledig op de hoogte gehouden van de gang van zaken?

Op 28 februari 2012 is het principebesluit voor wijziging van het bestemmingsplan besproken met uw gemeenteraad. Vervolgens heeft uw gemeenteraad in 2015 het bestemmingsplan vastgesteld. Nadat uw gemeenteraad een motie heeft aangenomen, is uw raad steeds op de hoogte gehouden over de voortgang hiervan. Zodra wij opnieuw een advies van onze huisadvocaat ontvangen hebben en de parkdirectie gesproken hebben, zullen wij uw raad informeren middels een memo.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos