

***Rapport Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
Oosterhout, Park Tergouw***

1 juli 2014

Vastgesteld door het college van B&W op 15 juli 2014
Registratienummer: 14INT02194

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting reacties en beantwoording
 - 3.1 Inspraakreacties
 - 3.2 Reacties overlegpartners
4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw. In het plan wordt de recreatieve bestemming van de chalets omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hiermee wordt permanente bewoning definitief planologisch geregeld.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening gemeente Overbetuwe betrekken burgemeester en wethouders ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of de herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw was digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' op woensdag 26 februari 2014. Inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 27 februari 2014 tot en met woensdag 9 april 2014 inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerp aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 4 inspraakreacties ingediend. Daarnaast hebben Liandon namens TenneT, het Waterschap Rivierenland en provincie Gelderland als overlegpartners gereageerd.

3. Samenvatting reacties en beantwoording

Een groot deel van de inspraakreacties zijn identiek. Bij elk punt is aangegeven door welke inspreker dit is aangedragen.

3.1 inspraakreacties

1. - Inspreker 1, 3 en 4

Een aantal chalets heeft bijgebouwen (tuinhuisjes) die in het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' komen te vallen. Volgens de bouwregels van artikel 5.2.1 van de planregels zijn deze bijgebouwen niet toegestaan. Met het plan is aldus bestaande legale bebouwing onder het overgangsrecht gebracht. Met betrekking tot legale bouwwerken staat voorop dat deze in beginsel gelet op de rechtszekerheid geheel als zodanig dienen te worden bestemd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt indien een dienovereenkomstige bestemmingsplanregeling op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Indien concreet zicht op verwijdering binnen de planperiode bestaat, kan het bestaande bouwwerk als overbrugging van een tijdelijke situatie onder het overgangsrecht worden gebracht. Ten aanzien van de legale bestaande bijgebouwen binnen de bestemming 'Tuin' is in het plan geen afweging gemaakt waarom het niet positief bestemmen van deze bijgebouwen niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en geen doorslaggevende betekenis kan worden toegekend aan de bestaande rechten en belangen. Bovendien bestaat geen concreet zicht op verwijdering van deze bijgebouwen binnen de planperiode van 10 jaar. Bedoelde tuinhuisjes dienen alsnog positief te worden bestemd.

Reactie 1.

In de bouwregels van de bestemming Tuin (artikel 5.2.1 onder 1) worden de bestaande bijgebouwen (waaronder tuinhuisjes) opgenomen. Hierdoor zijn en blijven ze toegestaan en is het overgangsrecht hierbij niet meer van toepassing. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

2. - Inspreker 1, 3 en 4

In artikel 9.2.3 van de planregels zijn de maatvoeringseisen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en carport binnen de bestemming "Wonen-2" (chalets) opgenomen.

- a. Onder sub a van deze planregel zijn bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die niet voldoen aan de eis van 3 meter tot de voorgevel of het verlengde daarvan positief bestemd. Hoe zit het in het geval van herbouw/nieuwbouw van deze afwijkende bebouwing? Met het als zodanig positief bestemmen van bestaande legale bebouwing verdraagt zich niet dat de mogelijkheid van her- en nieuwbouw volgens dezelfde maatvoering daarvan wordt beperkt. Thans zijn voor herbouw- en nieuwbouw minder rechten toegekend dan wanneer de bijgebouwen met een afwijkende maatvoering onder het overgangsrecht zouden zijn gebracht. Niet duidelijk is wat u met deze planregeling beoogt.
- b. Onder sub d van deze planregel is een regeling getroffen voor een carport. Volgens deze regel mag de carport uitsluitend worden gesitueerd achter de voorgevel of in het verlengde daarvan. Een aantal bestaande carports, waaronder de carport van de inspreker, voldoet niet aan deze regeling en is met het plan onder het overgangsrecht gebracht. In het plan is geen afweging gemaakt waarom het positief bestemmen van carports voor de voorgevel niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en geen doorslaggevende betekenis kan worden toegekend aan bestaande rechten en belangen. Bovendien bestaat geen concreet zicht op verwijdering van deze carports binnen de planperiode van 10 jaar. Bedoelde carports dienen alsnog positief te worden bestemd.

Reactie 2.

- a. Op basis van artikel 22.1 mag afwijkende bebouwing – mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot – gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit kan een bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan. Bij volledige nieuwbouw moet aan de maatvoeringseisen zoals opgenomen in artikel 9.2.3 van de regels worden voldaan.
- b. In artikel 9.2.3 worden de bestaande carports voor de voorgevel of het verlengde daarvan toegestaan. Hierdoor is het overgangsrecht hierbij niet meer van toepassing. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

3. - Inspreker 1, 3 en 4

Artikel 9.2.2 van de planregels bevat maatvoeringseisen voor hoofdgebouwen. Afwijkende maatvoering valt onder het overgangsrecht, hetgeen betekent dat in beginsel binnen de planperiode van 10 jaar de afwijkende maatvoering niet meer aanwezig is. Voor de afwijkende maatvoering die onder het overgangsrecht valt, bestaat wel een gedeeltelijke, en bij aan calamiteit, gehele, nieuwbouwmogelijkheid (artikel 22.1 van de planregels). Bepaalde afwijkingen zijn in artikel 9.2.2. van de planregels positief bestemd. Onder sub h is opgenomen dat de breedte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de bestaande breedte. In geval van nieuw-/herbouw mag de breedte niet meer dan 8 meter bedragen. Dit zou relevant zijn voor een chalet die nu breder is dan 8 meter. Helemaal juist

lijkt de regeling niet: zoals al eerder opgemerkt bij de bijgebouwenregeling, verdraagt zich met het als zodanig positief bestemmen van hoofdgebouwen met afwijkende maatvoering niet dat de mogelijkheid van her- en nieuwbouw volgens dezelfde maatvoering wordt beperkt. Door deze planregeling bestaan er ten aanzien van herbouw en nieuwbouw minder rechten dan onder het overgangsrecht (dan mag immers de afwijkende maatvoering worden aangehouden). Deze afwijkende maatvoering zou ook in geval van nieuw/herbouw binnen de planregeling mogelijk moeten blijven.

Reactie 3.

In artikel 9.2.2 onder h is aangegeven dat in geval van nieuw-/herbouw de breedte van het hoofdgebouw niet meer mogen bedragen dan 8 meter (met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2.2 sub g, i en j). Dit betreft volledige nieuw-/herbouw van de chalet. Wij achten het niet wenselijk dat chalets van meer dan 8 meter breed geplaatst kunnen worden. Deze ruimtelijke keuze wordt gemotiveerd in het beeldkwaliteitplan Park Tergouw. Overigens biedt artikel. 20.1 nog enige flexibiliteit (10%-regeling).

4. - Inspreker 1 en 4

Volgens artikel 9.2.1, onder l, van de planregels mag het bestaande aantal woningen niet worden vermeerderd. In artikel 1.15 van de planregels is 'bestaand' met betrekking tot bebouwing gedefinieerd als 'bebouwing aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan'. Hierbij het verzoek om het daadwerkelijk aantal woningen op het moment van vaststellen van het besluit in het plan op te nemen, in verband met de rechtszekerheid en het belang van de leden in verband met de omslag van de kosten door Tergouw aan de bewoners.

Reactie 4.

Er staat een aantal kavels leeg. In verband met de rechtszekerheid zal in het bestemmingsplan worden aangegeven welk aantal woningen (256) maximaal is toegestaan. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

5. - Inspreker 1 en 4

Omdat de kosten in verband met de bestemmingsplanwijziging en de daaruit volgende plichten voor de parkbeheerder (aanleg extra ontsluitingsweg) door de parkbeheerder aan de bewoners van de chalets zullen worden doorberekend, wordt inzage verlangd in de door de gemeente aan de initiatiefnemer in rekening gebrachte kosten, zodat de redelijkheid van de omslag kan worden beoordeeld.

Reactie 5.

In het kader van de Wet openbaarheid van bestuur kunnen overeenkomsten, die door overheden worden aangegaan, openbaar worden gemaakt. Dit geldt echter niet voor de daarin opgenomen bedragen omdat dit gevoelige informatie betreft. Het staat insprekers vrij om de gewenste informatie op te vragen bij de parkbeheerder. Overigens zijn de kosten voor de aanleg van de ontsluitingsweg bij de gemeente niet bekend.

6. - Inspreker 1

- a. De insprekers wijzen op de handelwijze waar zij tijdens de inloopavond van 20 maart 2014 mee geconfronteerd werden en welk zij sterk diskwalificeren. Met betrekking tot de mogelijkheid van bouwen door bewoners van het park, is tijdens de inspraakbijeenkomst van de zijde van gemeente gewezen op het contract tussen de bewoners en de beheerder van het Park Tergouw. Deze verwijzing is onbegrijpelijk. De gemeente is geen partij bij deze privaatrechtelijke overeenkomst, zo deze nog rechtsgeldig zou zijn na de bestemmingswijziging. Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt ingediend zijn in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang en als het nieuwe en beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Dit wordt nog eens bevestigd in de toelichting op pagina 26 waar het volgende staat: "Indien een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang. Als het nieuwe en beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan de omgevingsvergunning worden verleend". Gezien het voorstaande mag de bewoner dus binnen die omgevingsvergunning bouwen.

- b. Uit voorgaande en de sfeer tijdens de inloopavond ontstaat bij de insprekers de indruk dat de gemeente de belangen van de initiatiefnemer (Tergouw) verdedigt in plaats van die van de bewoners. Deze indruk is nog eens versterkt doordat de aanwezige directie Tergouw liet blijken dat zij woonbestemming mogelijk maken en de bewoners daarvoor dankbaar mogen zijn. Bewoners willen zelf woonbestemming om verder hun rechten doen gelden. Verder in dit verband wordt verwezen naar het principebesluit van 26 mei 2009 om de permanente bewoning van de chalets op het park positief te bestemmen door middel van de bestemming wonen. Voorts geldt, zoals ook in de toelichting van het voorontwerpplan is opgenomen, voor de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kom Oosterhout (1999) permanent bewoonde chalets (70%) een zaakgebonden overgangsrecht (recht op permanente bewoning blijkt bestaan wanneer een chalet wordt verkocht) en geldt voor chalets die aantoonbaar werden bewoond vóór 31 oktober 2003 (15%) persoonsgebonden overgangsrecht. Een en ander is niet in overeenstemming met landelijk en provinciaal beleid met betrekking tot recreatieparken, zodat een regeling voor de permanente bewoning van de chalets door middel van een woonbestemming niet slechts in het belang van de bewoners is, maar, in de optiek van de insprekers, ook belangrijk is voor de gemeente Overbetuwe.
- c. De insprekers begrijpen dat de gemeente zich buiten de problemen van de bewoners en Tergouw in principe moet houden, toch vinden de insprekers het onterecht dat bewoners aangevallen worden tijdens de vergadering door een administratief medewerkster van Tergouw en dat zij niet tot de orde wordt geroepen. Verder storen de insprekers zich aan het commentaar van de aanwezige directie Tergouw dat bewoners toch niet betalen, ook zal er inzage in de rekening van de gemeente door hun gegeven worden. De insprekers kunnen bevestigen dat bewoners echter rekening betalen, alleen niet de hoge kosten van Tergouw. Deze betalingswijze wordt nog eens ondersteund door een Hoger Beroep uitspraak.

Reactie 6.

- a. Zoals tijdens de inloopbijeenkomst van 20 maart is aangegeven, is er sprake van zowel publiekrecht als privaatrecht. Op basis van het publiekrecht geldt (zoals in de toelichting staat) dat als een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt, in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang is. Als het nieuwe en beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Daarnaast hebben de bewoners een privaatrechtelijke overeenkomst met de parkdirectie gesloten. Een nieuwe bestemmingsplanregeling doet daar niets aan af. Deze overeenkomst kan extra beperkend werken ten opzichte van het bestemmingsplan. Dat is echter een aangelegenheid, die de gemeente niet raakt, maar alleen partijen, die de overeenkomst hebben gesloten.

- b. Als bij inspreker de indruk is gewekt dat de gemeente de belangen van de initiatiefnemer behartigt in plaats van de belangen van de bewoners, betreuren wij dat. Het uitgangspunt is een goede planologische regeling waarbij rekening is gehouden met ruimtelijk relevante belangen..

- c. De opmerking over het verloop van de inloopbijeenkomst en de reactie op de uitspraken van de parkdirectie nemen wij voor kennisgeving aan. Wij spreken daarover geen waardeoordeel uit.

7. - Inspreker 2 en 4

- a. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 3.1 van de planregels onder meer bestemd voor sport- en wellnessvoorzieningen en daarbij bijbehorende ondersteunende en ondergeschikte horeca-activiteiten. Ondersteunende en ondergeschikte horeca-activiteiten zijn niet gedefinieerd in de begripsbepalingen. Meegegeven wordt dit alsnog te doen.
- b. Voor zover aangenomen moet worden dat de bewoordingen 'ondersteunende en ondergeschikte horeca-activiteiten' voldoende waarborgen dat geen zelfstandige horeca is toegestaan, is daarmee mogelijk wel gewaarborgd dat alleen horeca van beperkte functionele omvang is toegestaan maar dit is met betrekking tot de ruimtelijke omvang niet gewaarborgd. Meegegeven wordt een maximaal toegestaan percentage van het oppervlak van de voor 'Gemengd' bestemde gronden voor ondersteunende horeca in het plan op te nemen.

Reactie 7.

- a. Het begrip 'ondersteunende en ondergeschikte horeca-activiteiten' wordt gedefinieerd in artikel 1.40 als *"Het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt, ondergeschikt en ondersteunend onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit."* Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- b. In het op te nemen begrip 'ondersteunende en ondergeschikte horeca-activiteiten' is opgenomen dat het een beperkt, ondergeschikt en ondersteunend onderdeel is van de hoofdactiviteit. Daarmee is ons inziens een afdoende ruimtelijk(-juridisch) kader gegeven.

8. - Inspreker 2 en 4

- a. Uit paragraaf 4.5 van de toelichting is af te leiden, dat de VNG-brochure wordt toegepast en dat het park Tergouw wordt getypeerd als een rustige woonwijk. Tevens wordt aangegeven dat de functie 'sport en wellness', die binnen de bestemming 'Gemengd' is toegestaan, een categorie 2 functie is. De daarbij behorende aanbevolen afstand in de VNG-brochure is 30 meter. De dichtst bijgelegen woning is – ook volgens de toelichting – gelegen op 10 meter. Nader gemotiveerd dient te worden waarom ter plaatse toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. De omstandigheden dat het gaat om een bestaande situatie, waarin reeds sportvoorzieningen in het entreegebouw zijn toegestaan en de met het plan mogelijk gemaakte uitbreiding daarmee, niet voorziet in het toestaan van functies die meer hinderlijk zijn dan reeds mogelijk is, is daartoe onvoldoende. Niet alleen gaat het, zoals in de toelichting is vermeld, om een uitbreiding, een bestaande situatie rechtvaardigt op zichzelf niet de beperkte afstand. Dat de activiteiten alleen in de gebouwen zijn toegestaan is niet relevant, nu dit een aspect is dat al bij de bepaling van de richtafstanden in de VNG-brochure is betrokken.

Inspreker 2

- b. Zoals wellicht nog bekend bij het college, is hier in het verleden al sprake van ernstige overlast geweest, Ardella. De directie van Tergouw bij wie de gebouwen in eigendom zijn, hebben destijds geen enkele verantwoording gedragen en zullen naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst ook nalatig zijn als het om inkomsten van de verhuur van de nu bijna leegstaande panden gaat. Momenteel is alleen de sporthal in gebruik. Ook het college heeft er destijds bijna 3 jaar over gedaan om de boel onder bestuursdwang te sluiten. De inspreker geeft aan dit soort toestanden nooit meer te zullen tolereren. Wat gaat er in de toekomst gebeuren? Is er onderzoek verricht naar de (leegstaande) panden wat betreft veiligheidsnormen, geluidsvoorschriften, brandveiligheid enz. Bewoners hebben zich te houden aan het bouwbesluit. Worden deze gebouwen ook getoetst? Dit om dezelfde toestanden als toen te voorkomen. De insprekers wonen nu eenmaal op die 10 meter afstand, wat volgens de voorschriften niet mogelijk zou moeten zijn. Na de sluiting onder bestuursdwang zijn er alsnog horeca-activiteiten geweest in de betreffende panden. Het betrof een eetgelegenheid, waar ook de bezoekers tot in de late nachtelijke uren pas het pand weer verlieten. Door de heren Ahoud en Brijder is gezegd dat er geen horeca-activiteiten meer mogen plaatsvinden. De insprekers gaan er derhalve vanuit dat het college hier zeer zorgvuldig mee om zal gaan.

Reactie 8.

- a. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de afstand tussen woning en de mogelijke functie 'sport en wellness'. In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- b. In het bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksmogelijkheden gereguleerd. Functies die in strijd zijn met het bestemmingsplan, zijn niet bij recht toegestaan. Dit houdt in dat hierop gehandhaafd kan worden. Naar onze mening is helder wat binnen de bestemming 'Gemengd' toegelaten is. Veiligheidsnormen, geluidsvoorschriften, en eisen voor brandveiligheid e.d. worden vastgelegd in een omgevingsvergunning. Als er een nieuwe functie zich vestigt, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

9. - Inspreker 2 en 4

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 3.1 van de planregels onder meer bestemd voor parkeervoorzieningen. Het bestaande parkeerterrein achter het entreegebouw valt binnen het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd'. Tijdens de inspraakbijeenkomst van 20 maart 2014 is namens de gemeente aangegeven dat nu reeds 80% van het bouwvlak is bebouwd, het bestaande parkeerterrein niet zal worden bebouwd en het parkeerterrein behouden blijft. Nog daargelaten dat wordt afgevraagd of daadwerkelijk reeds 80% van het bouwvlak is bebouwd, laat dit onverlet dat de toegekende bestemming het mogelijk maakt dat na (gedeeltelijke) sloop van bestaande bouwwerken, het bestaande parkeerterrein alsnog (deels) wordt bebouwd. Als niet – mede gelet op de rechtszekerheid – de bestemming 'Verkeer-Verblijf' toegekend?

Reactie 9.

Het bestaande parkeerterrein zal in plaats van de bestemming 'Gemengd' de specifieke bestemming 'Verkeer – Verblijf' krijgen. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

10. - Inspreker 2 en 4

- a. Omdat de kosten in verband met de bestemmingsplanwijziging en de daaruit volgende plichten voor de parkbeheerder (aanleg extra ontsluitingsweg) door de parkbeheerder aan de bewoners van de chalets zullen worden doorberekend, wordt inzage verlangd in de door de gemeente aan de initiatiefnemer in rekening gebrachte kosten, zodat de redelijkheid van de omslag kan worden beoordeeld.
- b. Zoals op de inloopavond van 20 maart duidelijk naar voren kwam, blijkt dat de directie Tergouw zeer heftig en vijandig reageerde toen het over de betalingen via Tergouw ging. De insprekers kunnen hieruit concluderen dat het niet alleen bij bewoners veel onrust veroorzaakt maar ook bij de directie Tergouw. Naar de mening van de insprekers is het voor iedereen beter dat de gemeente hun kosten rechtstreeks bij de bewoners in rekening brengt. Dat volgens de heer van Oevelen het lastig zou zijn om met alle bewoners een contract aan te gaan in deze, lijkt de insprekers wat overdreven en zelfs vrij eenvoudig te realiseren.

Reactie 10.

- a. zie onze reactie op punt 5.
- b. Op het park zijn 256 chaletplaatsen. Volgens goed gebruik maakt de gemeente met de initiatiefnemer/exploitant afspraken en deze worden vastgelegd in een overeenkomst. Daarbij gaan wij ervan uit, dat de initiatiefnemer/exploitant passende afspraken maakt per individuele eigenaar. De individuele afspraken worden op hun beurt weer vastgelegd in individuele overeenkomsten. Daarnaast is het als gemeente veel ingewikkelder om met alle individuele eigenaren individuele overeenkomsten aan te gaan dan een overeenkomst te sluiten met één partij, in dit geval met de initiatiefnemer/exploitant. In de voorliggende situatie doet zich de gunstige gelegenheid voor, dat er één initiatiefnemer/exploitant is, die bij machte is om de door de gemeente te verhalen kosten op een efficiënte wijze door te berekenen aan de individuele bewoners. Door als gemeente met deze initiatiefnemer/exploitant een overeenkomst te sluiten, is de financiële haalbaarheid van het plan verzekerd.

11. - Inspreker 3

- a. Volgens artikel 9.2.1, onder I, van de planregels mag het bestaande aantal woningen niet worden vermeerderd. In artikel 1.15 van de planregels is "bestaand" met betrekking tot bebouwing gedefinieerd als "bebouwing aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan". Hierbij het verzoek om het daadwerkelijk aantal woningen op het moment van vaststellen van het besluit in het plan op te nemen, in verband met de rechtszekerheid en het belang van de leden in verband met de omslag van de kosten door Tergouw aan de bewoners.
- b. Omdat de kosten in verband met de bestemmingsplanwijziging en de daaruit volgende plichten voor de parkbeheerder (aanleg extra ontsluitingsweg) door de parkbeheerder aan de bewoners van de chalets zullen worden doorberekend, wordt inzage verlangd in de door de gemeente aan de initiatiefnemer in rekening gebrachte kosten, zodat de redelijkheid van de omslag kan worden beoordeeld.

Ook vraagt de inspreker zich af of dit artikel de werkelijkheid dekt. Op het park is namelijk sprake van een aantal onbebouwde kavels. Hoe worden deze kavels meegenomen in het plan, als zijnde gebouw of als 'tuin'. Deze casus is in zoverre relevant, omdat Tergouw de kosten zal omslaan over de huidige bewoners. Naar goed gebruik van de directie van Tergouw zullen de kosten ook in rekening worden gebracht bij bewoners van nieuw gebouwde (te bouwen) chalets op, op dit moment,

lege kavels. Dat houdt in, dat Tergouw zich onrechtmatig zou verrijken; de kosten zijn immers reeds door de huidige bewoners van het park voldaan. Wellicht niet zakelijk, maar gevoelsmatig en zeker uit ervaring zei opgemerkt, dat Tergouw, desnoods zonder toestemming van de gemeente, deze kavels voor plaatsing van een nieuw chalet zal verkopen. Een sluitende definitie zou in het plan moeten worden opgenomen.

Reactie 11.

- a. Zie onze reactie op punt 4.

- b. zie onze reactie op de punten 4 (vastleggen bovengrens aantal woningen) 5 en onze bovenstaande reactie.

1.12 - Inspreker 3

Op pagina 7 van de toelichting is opgenomen, dat voor de woningen (chalets) geen bouwvlak is opgenomen en de ligging van de woningen 'verbaal' wordt geregeld. Wat betekent 'verbaal regelen' en met wie moet wie regelen?

Reactie 12.

Gezien de specifieke situatie op Park Tergouw kiezen we niet voor een bouwvlak per chalet. Met 'verbaal regelen' bedoelen we dat uit de regels (in samenspraak met de tekst en afbeeldingen uit paragraaf 2.2. van de toelichting) duidelijk is wat wel en niet toegestaan is. Hiermee is eenvoudiger en flexibeler in te spelen op eventuele verplaatsing en herbouw van woningen.

13. - Inspreker 3

De inspreker was zelf niet aanwezig tijdens de inspraakavond d.d. 20 maart 2014. Bij medebewoners die wel aanwezig waren op deze avond, leek de indruk te worden gewekt, dat, indien bewoners van het park Tergouw bezwaren zouden indienen tegen het plan, het gehele plan zou worden ingetrokken en daarmee de woonbestemming van de baan zou zijn. Het wekken van deze indruk werd als onnodig intimiderend ervaren en verdraagt zich bovendien niet met de in de wet gegarandeerde rechten van belanghebbenden. Overigens wordt in dit verband verwezen naar het principebesluit van 26 mei 2009 om de permanente bewoning van de chalets op het park positief te bestemmen door middel van bestemming Wonen. Voorts geldt, zoals ook in de toelichting van het voorontwerpplan is opgenomen, voor de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kom Oosterhout (1999)' permanente bewoonde chalets (70%) een zaakgebonden overgangsrecht (recht op permanente bewoning blijft bestaan wanneer een chalet verkocht) en geldt voor chalets die aantoonbaar werden bewoond vóór 31 oktober 2003 (15%) persoonsgebonden overgangsrecht. Een en ander is niet in overeenstemming met landelijk en provinciaal beleid met betrekking tot recreatieparken, zodat een regeling voor permanente bewoning van de chalets door middel van een woonbestemming niet slechts in het belang van de bewoner is.

Reactie 13.

Wij betreuren het als bij bewoners die aanwezig waren bij de inloopbijeenkomst van 20 maart 2014 de indruk is gewekt dat bezwaren leiden tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan. Het indienen van een inspraakreactie, zienswijze of een beroep is een recht dat wij u niet kunnen en willen onthouden. Het uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan Oosterhout, Park Tergouw is een goede planologische regeling waarbij rekening is gehouden met ruimtelijk relevante belangen.

14. - Inspreker 3

De inspreker geeft aan altijd zijn gemeentelijke belastingen te betalen en daardoor ook de gemeentelijke organisatie. De inspreker geeft aan dat hij nog nooit zijn stem verloren heeft laten gaan en dat hij zich zoveel mogelijk regels aan de regels houdt; hij is gewoon een inwoner van de gemeente Overbetuwe. Om deze redenen lijkt het de inspreker dan ook dat hij recht heeft op inzage in de kosten.

Reactie 14.

Zie onze reactie op inspraakreactie nummer 5.

15. – Inspreker 4

De inspreker verwijst naar artikel 9.2.1, onder a. Daarin zijn binnen de bestemming “Wonen-2” dakkapellen niet toegestaan. Bestaande dakkapellen zijn volgens dit plan onder het overgangsrecht gebracht. Hiervoor geldt hetzelfde als de eerdere opmerking ten aanzien van legale tuinhuisjes binnen de bestemming “Tuin” en bestaande bebouwing die afwijkt van de maatvoeringseisen binnen de bestemming “Wonen-2”. Bedoelde dakkapellen dienen alsnog positief te worden bestemd.

Reactie 15.

In de bouwregels van de bestemming Wonen – 2 (artikel 9.2.1 onder a) worden de bestaande dakkapellen opgenomen. Hierdoor zijn en blijven ze toegestaan en is het overgangsrecht hierbij niet meer van toepassing. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

3.2 Reacties overlegpartners

Liandon (namens TenneT), Waterschap Rivierenland en provincie Gelderland reageerden als overlegpartner in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.1 Liandon

Liandon gaf aan geen op- en aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

3.2.2 Waterschap

Waterschap Rivierenland gaf aan dat het bestemmingsplan geen ruimtelijke consequenties heeft voor de waterhuishoudkundige situatie en het oppervlak aan verhardingen. Het betreft namelijk het legaliseren van de permanente bewoning binnen het park met behulp van een nieuw bestemmingsplan. Waterschap Rivierenland adviseert positief over het plan, mits rekening gehouden wordt met de volgende opmerkingen:

1. status oppervlaktewaters/vijvers

Binnen het plangebied zijn enkele oppervlaktewateren/vijvers aanwezig zonder status. Deze wateren zijn in de verbeelding bestemd als ‘Water’. Omdat dit geen A-watergangen zijn, is het vanuit het beleid van het waterschap niet noodzakelijk dat deze wateren als ‘Water’ worden bestemd.

Reactie 1.

Wij kiezen er toch voor om de bestemming ‘Water’ in stand te laten op de betreffende wateren. Wij achten deze bestemming het meest passend bij de feitelijke situatie en willen deze situatie graag in stand laten.

2. A-watergang

In het westen grenst het gebied aan een A-watergang die voor een klein deel binnen de plangrens ligt. Het deel dat in het plangebied ligt, is bestemd als 'Water'. Dit is conform het waterschapsbeleid.

Reactie 2.

Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.

3. kernzone en beschermingszone

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een deel van de Waaldijk. Zowel op de verbeelding als in de regels zijn de kernzone (Waterstaat – Waterkering) en de beschermingszone (Vrijwaringszone – dijk 1) van de dijk op de juiste wijze opgenomen. Gezien het een bestaand woongebied betreft, is het opnemen van de buitenbeschermingszone (Vrijwaringszone – dijk 2) niet noodzakelijk.

Reactie 3.

Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan. In het bestemmingsplan is ook geen buitenbeschermingszone (Vrijwaringszone – dijk 2) opgenomen.

4. locatie A-watergang

De A-watergang grenst niet aan de oostzijde, maar aan de westzijde van het gebied.

Reactie 4.

Naar aanleiding van deze opmerking wordt de betreffende tekst in de toelichting aangepast.

5. onderhoudsstroken

De onderhoudsstroken langs de watergangen staan niet op de verbeelding. Dat is vanuit het waterschapsbeleid ook niet nodig.

Reactie 5.

Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.

6. keur

Het waterschap verzoekt om over de Waaldijk de volgende tekst op te nemen:
'Binnen het plangebied ligt een gedeelte van de Waaldijk. Deze primaire waterkering maakt onderdeel uit van de dijkkring Betuwe/Tieler- en Culemborgerwaarden en is in beheer bij Waterschap Rivierenland. Het waterkeringsbelang wordt planologisch beschermd door de dubbelbestemming WS-WK en de aanduiding Dijk 1. Voor werken of werkzaamheden binnen de keurzones rond de waterkering is vaak een vergunning van het waterschap nodig.'

Reactie 6.

Wij nemen de aangedragen tekst op in de toelichting.

Het waterschap stelt momenteel een nieuwe legger van de waterkeringen op. De verwachting is dat deze nieuwe legger in de loop van 2014 van kracht wordt. In deze legger houdt het waterschap rekening met de nieuwe inzichten rondom het fenomeen 'piping' (het uitspoelen van zand door een kwelstroom onder de dijk door, waardoor de dijk kan bezwijken). Om de aanleg van de voorzieningen tegen piping mogelijk te maken, is een profiel van vrije ruimte berekend en is een bouwgrens geïntroduceerd. Deze bouwgrens houdt rekening met de bestaande bebouwing. In het geval van het plan Park Tergouw levert de bouwgrens geen beperkingen op voor het bestaand gebruik.

3.2.3 Provincie Gelderland

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provinciale afdelingen aanleiding om te adviseren ten aanzien van de onderstaande provinciale belangen. De provincie adviseert de opmerkingen te verwerken en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie kenbaar te maken.

1. permanente bewoning recreatieparken

Volgens de toelichting van het plan bieden de structuurvisie en verordening geen relevant beleid omtrent het omzetten van chalets naar reguliere woningen. Dit is niet juist. De beleidslijn van minister Dekker van VROM uit 2003 aangaande permanente bewoning van recreatieparken is opgenomen in artikel 8 van de verordening. In een bestemmingsplan dient permanente bewoning van recreatiewoningen in recreatieparken te worden uitgesloten.

Omzetting van permanent bewoonde recreatiewoningen naar een woonbestemming in recreatieparken kan worden toegestaan, indien deze bewoning reeds dateert van op of vóór 31 oktober 2003 en deze recreatiewoningen niet gelegen zijn binnen het groen blauwe raamwerk, de weidevogel- en ganzengebieden en concentratiegebieden voor intensieve teelten, en meer dan de helft van het aantal recreatiewoningen permanent bewoond is. Volgens de minister kunnen gemeenten de afweging maken om bij de omzetting van de bestemming van complexen waarbij in het merendeel sprake is van onrechtmatige bewoning het gehele complex aan de recreatiemarkt te onttrekken.

Het park is niet gelegen in het groen blauwe raamwerk, de weidevogel- en ganzengebieden en concentratiegebieden voor intensieve teelten. Op het park bevinden zich circa 250 chalets, waarvan meer dan de helft permanent is bewoond. Slechts 15% van de chalets is niet permanent bewoond of de permanente bewoning is na 31 oktober 2003 ontstaan. Dit kleine percentage voldoet niet aan de voorwaarden voor omzetting naar een woonbestemming. U heeft toch de afweging gemaakt om het gehele park te legaliseren en een woonbestemming te geven. Aangezien het percentage dat niet voldoet aan de voorwaarden gering is en de minister expliciet heeft aangegeven dat gemeenten deze afweging mogen maken wanneer meer dan de helft van het park permanent is bewoond, kunnen de afdelingen zich vinden in uw besluit. De afdelingen adviseren u het provinciale beleidskader omtrent het omzetten van chalets naar reguliere woningen in de toelichting van het plan aan te passen.

Reactie 1.

De tekst over het provinciale beleidskader omtrent het omzetten van chalets naar reguliere woningen wordt in de toelichting aangepast.

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) herzien. Met die herziening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid. Dit artikellid bevat een motiveringseis. Het doel van deze motiveringseis is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achtereenvolgens moeten worden doorlopen, aangaande de actuele regionale behoefte, de ontwikkelmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied en de ontsluiting van het gebied. De afdelingen constateren dat deze motivering in het plan ontbreekt.

Reactie 2.

In het ontwerpbestemmingsplan zal worden ingegaan op de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3. Kwalitatief Woonprogramma

De eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking gaat over de regionale behoefte. In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau. Momenteel ondersteunt de provincie Gelderland de Stadsregio Arnhem Nijmegen en de gemeenten bij het opstellen van een binnenregionale woningbouwprogrammering en een regionale woonagenda. Hiervoor wordt voor 1 juli 2014 volgens het stoplichtmodel de planvoorraad geprioriteerd. U dient duidelijk te maken in hoeverre dit plan hierbij aansluit en aan te geven wat de omzetting van de chalets naar reguliere woningen betekent voor de aanwezige planvoorraad. De afdelingen adviseren u de toelichting van het plan hierop aan te passen.

Reactie 3.

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

4. Natura 2000

Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waall. Op grond van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 dient u rekening te houden met de mogelijke gevolgen van het plan op de instandhoudingsdoelstelling van het gebied. Daarnaast dient u, wanneer significante effecten niet kunnen worden uitgesloten, bij Gedeputeerde Staten op grond van artikel 19d van deze wet een vergunning aan te vragen voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt.

Het park bestond al op het moment dat het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal werd aangewezen (24 maart 2000) en sinds die tijd is er niets veranderd. De toelichting van het plan geeft aan dat het plan geen negatieve effecten heeft op flora en fauna. De afdelingen zijn het eens met deze conclusie. Het uitvoeren van een voortoets is dan ook niet nodig. Het plan heeft geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied.

Reactie 4.

Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.

4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties:

- Inspraakreactie 1: In de bouwregels onder artikel 5.2.1 worden de bestaande bijgebouwen (waaronder tuinhuisjes) opgenomen. Hierdoor zijn en blijven ze toegestaan en is het overgangsrecht hierbij niet meer van toepassing.
- Inspraakreactie 2b: In artikel 9.2.3 worden bestaande carports voor de voorgevel of het verlengde daarvan toegestaan. Hierdoor is het overgangsrecht hierbij niet meer van toepassing.
- Inspraakreacties 4 en 11: In de regels zal het maximaal aantal woningen worden opgenomen.
- Inspraakreactie 7: Het begrip 'ondersteunende en ondergeschikte horeca-activiteiten' wordt gedefinieerd in artikel 1 (1.40).
- Inspraakreactie 8a: In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de afstand tussen woning en de mogelijke functie 'sport en wellness'. Daarbij wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.
- Inspraakreactie 9: Het bestaande parkeerterrein zal in plaats van de bestemming 'Gemengd' de bestemming 'Verkeer – Verblijf' krijgen.
- Inspraakreactie 15: In de bouwregels onder artikel 9.2.1 worden de bestaande dakkapellen opgenomen. Hierdoor zijn en blijven ze toegestaan en is het overgangsrecht hierbij niet meer van toepassing.

- 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners:
- Reactie 4 van het waterschap: In de plantoelichting wordt 'oostzijde' vervangen door 'westzijde'.
 - Reactie 6 van het waterschap: De aangedragen tekst wordt opgenomen in de plantoelichting.
 - Reactie 1 van de provincie: De tekst over het provinciale beleidskader omtrent het omzetten van chalets naar reguliere woningen wordt in de plantoelichting aangepast.
 - Reactie 2 van de provincie: In het ontwerpbestemmingsplan zal worden ingegaan op de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking.
 - Reactie 3 van de provincie: In de plantoelichting zal worden beschreven in hoeverre dit plan aansluit bij het stoplichtmodel en zal worden aangegeven wat de omzetting van de chalets naar reguliere woningen betekent voor de aanwezige planvoorraad.
- 4.3 Ambtelijke aanpassingen
- de conclusie van de externe veiligheids paragraaf op pagina 28 van de toelichting is gewijzigd; er is geen toegenomen risico
 - het woord 'vakantiewoningen' op pagina 28 van de toelichting is vervangen door 'chalets'
 - in artikel 10.3 is het woord afwijken toegevoegd
 - in artikel 15.2 en artikel 19.1.2 is bestaande bebouwing positief bestemd en is toegevoegd dat deze bebouwing geheel of gedeeltelijk mag worden vernieuwd conform de regels van de hoofdbestemming.
 - de 'specifieke vorm van bedrijf – werkterrein' is volgens de feitelijke situatie aangepast.
 - en deel van de bestemming Groen ten noorden van het werkterrein is gewijzigd naar de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied (volgens de feitelijke situatie).

5. Conclusie

Er zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Verder zijn er 3 reacties van overlegpartners ontvangen.

De reacties van insprekers en van overlegpartners leiden wel tot aanpassing van het voorontwerpplan (zie onder paragraaf 4).

Aldus vastgesteld in zijn vergadering van 15 juli 2014

Het college van burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex MMO

Drs. A.S.F. van Asseldonk