

Informatienota voor de gemeenteraad

Onderwerp: Stand van zaken recreatiepark Wighenerhorst

Kernboodschap

1. Het vervolgtraject is gestart. Wij hebben gesprekken gevoerd met de VvE, de beheerder en een groep eigenaren (de BOB);
2. In juni 2019 zijn de eerste brieven verstuurd. Wij hebben vier soorten brieven verstuurd, namelijk:
 - a. brief aan eigenaren en/of bewoner geen overtreding in verband met overgangsrecht;
 - b. brief aan eigenaren en/of bewoner geen overtreding in verband met recreatief gebruik;
 - c. voornemen aan eigenaren en/of bewoner tot het opleggen van een last onder dwangsom;
 - d. algemene brief aan bewoners die het recreatieverblijf huren voor permanente bewoning.
3. Als reactie op deze brieven hebben belanghebbenden voorstellen gedaan over de planologische ontwikkelingen op recreatiepark Wighenerhorst (hierna: recreatiepark). Ook zijn er zienswijzen ingediend op ons voornemen handhavend op te treden;
4. De herbestemmingsmogelijkheden naar wonen op het recreatiepark zijn wederom onderzocht en uiteengezet in deze informatienota;
5. De definitieve besluiten (het daadwerkelijk opleggen van de last onder dwangsom) worden gefaseerd verzonden.

Eerdere besluiten

N.v.t.

Toelichting

In de Beleidsnota 'permanente bewoning recreatieverblijven' inwerking getreden op 20 juli 2006 en uitwerking getreden op 23 juni 2017 is in paragraaf 3.2 een afweging gemaakt voor de permanente bewoning van de recreatiewoningen.

Kort samengevat konden de recreatieve bestemming vanwege rijksbeleid niet worden omgezet in de bestemming wonen. Daarom is ervoor gekozen object- en persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te verlenen aan personen die hiervoor in aanmerking kwamen. Destijds zijn object- en persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend aan personen voor in totaal 53 recreatiewoningen.

Wij hebben altijd duidelijk gecommuniceerd dat permanente bewoning niet is toegestaan op het recreatiepark, behoudens de personen die in het bezit waren van een object- en persoonsgebonden gedoogbeschikking. De personen die deze gedoogbeschikking hadden zijn in 2011 opgenomen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan "Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014".

Eind 2018 hebben we een schriftelijk verzoek om handhaving ontvangen van de VvE van het bungalowpark (hierna: VvE). In het handhavingsverzoek heeft de VvE het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) gevraagd te handhaven tegen gebruik in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft de bewoning van arbeidsmigranten. Bij de afwijzing van dit verzoek heeft het college aangegeven in 2019 de handhaving van het gebruik in strijd met het bestemmingsplan op het recreatiepark projectmatig op te pakken.

Hierop volgend zijn wij in 2019 het handhavingsproject met ondersteuning van de provincie Gelderland (het Ariadne-project) gestart. Op 21 maart 2019 hebben wij een controleactie gehouden op het recreatiepark. Het doel van de controle was een feitelijk beeld te krijgen van de situatie op het recreatiepark.

De resultaten en de start van het vervolgtraject zijn in de raadvergadering van 27 juni 2019 ter kennisname aangeboden in een informatienota. Naar aanleiding van de eerste brieven zijn reacties ontvangen. Een deel van de reacties zijn zienswijzen. Deze worden in het nog te nemen besluit (opleggen last onder dwangsom) beantwoord. Een ander deel van de reacties komt van overige belanghebbenden die niet in overtreding zijn. De reacties van deze groep gaan voornamelijk over het Ariadne-project en de recreatieve ontwikkelingen van het recreatiepark.

Wij hebben geconstateerd dat nog 32 recreatiewoningen op het recreatiepark in gebruik zijn voor permanente bewoning op basis van de destijds afgegeven gedoogbeschikkingen (huidig overgangsrecht). Een klein deel van de overige recreatiewoningen wordt recreatief gebruikt. Het overgrote deel van de overige recreatiewoningen wordt in strijd met het bestemmingsplan gebruikt (zie ook de informatienota van 27 juni 2019).

Ruimtelijke afweging voor het niet omzetten van de bestemming

De herbestemmingsmogelijkheden naar wonen op het recreatiepark zijn beperkt. Het, al dan niet deels, omzetten van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming is niet gewenst. Ruimtelijke argumenten om hier niet aan mee te werken zijn:

1. In de nu geldende wet- en regelgeving en het provinciaal- en gemeentelijk beleid zijn de regels voor het wijzigen van de bestemming inhoudelijk niet veranderd;
 - a. Rijk: het object- en persoonsgebonden gedoogbeleid heeft een plek gekregen in het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Zie artikel 4 onderdeel 10 bijlage II Besluit omgevingsrecht in combinatie met art 5.18 Bor. Daarnaast geldt volgens jurisprudentie dat de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is op de legalisatie van permanent bewoonde recreatiewoningen. Bij de motivering om het park om te zetten naar wonen zal dan ook conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking gemotiveerd moeten worden of dit de meest waarschijnlijke woningbouwlocatie is buiten het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de ligging en het gegeven dat het recreatiepark is omgeven door het Gelders Natuur Netwerk (voorheen EHS) is het antwoord naar verwachting op deze vraag negatief.
 - b. Provincie Gelderland: het recreatiepark is omsloten door het Gelders Natuur Netwerk. Dit is een kwetsbaar gebied. Het omzetten van de bestemming recreatie naar de bestemming woondoeleinden, waar permanente bewoning is toegestaan, zal leiden tot een onevenredige belasting van dit kwetsbare gebied.

- c. Gemeente Wijchen: in ons gemeentelijk beleid (structuurvisie, vastgesteld door uw raad op 9 juli 2009) is ten aanzien van recreatievoorzieningen opgenomen dat 'de gemeente inzet op behoud en versterking van de reeds gerealiseerde voorzieningen'.

Uit de 'toeristische positionering Rijk van Nijmegen' valt op te maken dat de (verblijfs)recreatie in de regio achterblijft. Ambitie en acties vanuit de regio zijn onder andere inspelen op shortbreaks (tot 4 nachten) en vakanties voor gezinnen (recreatiepark en luxere campings). Door het recreatiepark te onttrekken aan het verblijfs-recreatieve aanbod neemt het tekort toe. Daarnaast ontstaat, als de recreatiewoningen door permanente bewoning aan de recreatievoorraad worden onttrokken, op een andere locatie de behoefte recreatiewoningen te realiseren. Hierbij gaat het vaak om landschappelijk waardevolle (natuur)gebieden en dus een extra aantasting van het buitengebied. Dit is niet gewenst.

Vanuit volkshuisvestelijk beleid is in de 'Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken' (2017) de woningbouwopgave voor de komende tien jaar vastgesteld. Daarbij is tevens afgesproken om in de eerste vijf jaar te versnellen. Hoewel het omzetten van recreatiewoningen naar een woonbestemming formeel zal leiden tot uitzetting van onze woningvoorraad, draagt dit nauwelijks bij aan de regionaal bedoelde woningbouwopgave. Bovendien neemt de druk op de beschikbare aantallen verder toe, hetgeen ongewenst is gelet op de reeds bestaande plancapaciteit. Met andere woorden, het herbestemmen van de recreatiewoningen naar woningen heeft een nadelig effect op onze nieuwbouw opgave. Vooral ook omdat het type woning niet aansluit bij de doelstellingen en behoefte aan woningen uit de woonvisie. Op het moment dat de bestemming veranderd naar wonen zal, naar verwachting de prijs van de woningen aanzienlijk omhoog gaan en daardoor voor minder mensen bereikbaar worden.

Het recreatiepark is gezien de bouw, inrichting, ligging en voorzieningen duidelijk bedoeld voor recreatief gebruik.

De bestaande infrastructuur van het recreatiepark voldoet niet aan de randvoorwaarden voor wonen. Aanpassing hiervan gaat veel geld kosten. Bij de aanpassingen zal ook aandacht moeten komen voor opstelplaatsen van huisvuil. Vanuit de wet Milieubeheer zijn wij verplicht om bij een woonbestemming huishoudelijk afval in te zamelen. Het huishoudelijke afval wordt in de huidige situatie centraal aangeboden in bedrijfsafvalcontainers. Bij omzetting naar wonen krijgen alle woningen eigen containers en zullen er zoals gezegd voorzieningen moeten worden getroffen. Ook zullen de bewoners dan afvalstoffenheffing moeten betalen.

Daarnaast wordt afgevraagd of de huidige infrastructuur (zowel onder- als boven de grond) voldoet aan de kwaliteitseisen die hieraan worden gesteld. Vanuit controles, door Modderkolk, is bekend dat de openbare verlichting en de elektriciteitsvoorziening op het park niet (geheel) voldoet.

In de huidige niet-openbare situatie rust in de eerste plaats op de beheerder van het park een zorgplicht voor veiligheid en onderhoud van de openbare ruimten en de infrastructuur. Wanneer gekozen wordt om

Wighenerhorst openbaar te maken door te herbestemmen naar wonen, is de gemeente, als zijnde wegbeheerder, niet meer alleen verantwoordelijk voor de kwaliteit van de toegangsweg naar het recreatiepark, maar ook voor de kwaliteit van de wegen en de riolering op het recreatiepark. Bovendien zijn er ook gevolgen voor het onderhoud van de riolering. In de huidige situatie draagt de beheerder zorg voor de riolering. Wanneer sprake is van herbestemming, maakt het riool deel uit van de openbare riolering. De huidige beheerder zou het rioolbeheer aan de gemeente moeten overdragen. Wij nemen echter alleen een "goed" functionerend riool over. Omdat wij niet weten wat de staat van het riool is, kunnen wij niet aangeven wat de gevolgen zijn voor de hoogte van de rioolbelasting voor de inwoners van de gemeente Wijchen. Ook kunnen wij nog niet aangeven hoeveel extra kosten de gemeente Wijchen moet inramen voor het onderhoud van het rioolsysteem.

Vanuit sociale leefomgeving betekent de herbestemming van het recreatiepark naar wonen dat bewoners een beroep kunnen doen op vergoeding van woningaanpassingen (traplift, aangepast toilet, etc.) vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (hierna: Wmo). Woningaanpassingen in recreatiewoningen worden nu niet vergoed vanuit de Wmo. Omzetting naar wonen betekent hogere kosten voor de gemeente. Bewoners op het park die op dit moment woningaanpassingen nodig hebben betalen dat uit eigen portemonnee. Dit geldt overigens niet voor andere vormen van zorg/ondersteuning vanuit de Wmo. Op bijvoorbeeld huishoudelijke hulp kan wel een beroep worden gedaan in een recreatiewoning. Dat verandert dus niet.

Hoewel elke recreatiewoning anders is, zijn wij van mening dat de reactiewoningen op Wighenerhorst geen ideale levensloopgeschikte woningen zijn. Belangrijk argument hiervoor is dat Wighenerhorst ons enige recreatiepark is. Verschillende woningen op de Wighenerhorst hebben een verdieping. Gezien de leeftijd van vele bewoners zijn/worden trapliften mogelijk noodzakelijk. Bovendien zijn de recreatiewoningen in sommige gevallen verouderd waardoor er naar verwachting meerdere aanpassingen nodig zijn. Een passende seniorenwoning, nabij voorzieningen, zou dan beter zijn.

Daarnaast is het onwenselijk dat te veel mensen in een kwetsbare situatie bij elkaar wonen. Vanuit sociaal domein zetten we casemanagers vanuit de welzijnsorganisatie in op kwetsbare wijken. Omdat het hier gaat om een gesloten recreatiepark kan dat niet. De huidige situatie lijkt dus onwenselijk, vooral omdat er onder de huidige bewoners kwetsbare huishoudens aanwezig zijn. Zij zullen bij handhaving nieuwe huisvesting moeten vinden.

Wat kunnen we wel betekenen voor het recreatiepark?

Omdat herbestemmen naar wonen niet wenselijk is komt de vraag op wat er dan wel tot de mogelijkheden van het recreatiepark behoort. De gemeente Wijchen is uiteraard bereid mee te denken naar een goede doorontwikkeling van de recreatieve functies op het recreatiepark.

Om tot een haalbaar initiatief te komen is het wenselijk dat een, door alle partijen op het park, gedragen initiatief komt. Ook moeten heldere, eenduidige afspraken worden gemaakt over het beheer.

Het is algemeen bekend dat recreatiewoningen in een aantal gevallen noodgedwongen worden gebruikt als overbruggingsonderkomen. Denk bijvoorbeeld aan situaties waarbij de bewoner tijdelijk nergens anders meer naar toe kan gaan vanwege financiële, sociale of maatschappelijke problematiek.

Onder maatwerk verstaan wij het helpen van bewoners om in contact te komen met de juiste instanties en het eventueel verlengen van de begunstigingstermijn die genoemd is in de last onder dwangsom. De begunstigingstermijn is in beginsel gesteld op 6 maanden. Volgens vaste rechtspraak zijn financiële en medische omstandigheden en leeftijd geen redenen om af te zien van handhaving. Wanneer een verzoek om maatwerk wordt gedaan vragen wij de bewoner(s) aan te tonen dat zij binnen de gestelde begunstigingstermijn de overtreding niet kunnen beëindigen. Hierbij kan gedacht worden aan het inzichtelijk maken van de inzet om de overtreding te beëindigen.

Gevolgen

1. We gaan door met handhavend optreden;
2. Per geval wordt beoordeeld of maatwerk nodig is;
3. Belanghebbenden kunnen de media opzoeken;
4. Het recreatiepark kan negatief in de media komen;
5. Er kan onrust ontstaan op het recreatiepark;
6. College- en raadsleden kunnen benaderd worden met vragen over het vervolgtraject.

Communicatie

Gelet op de gevolgen is communicatie belangrijk. Team communicatie wordt nauw betrokken in de voortgang. Het college heeft een algemene brief verstuurd naar de eigenaren, de VvE, de beheerder en de BOB.

Uitvoering of Vervolgstappen

De meeste werkzaamheden voor de uitvoering van de handhaving in het vervolgtraject liggen bij team juridische Advisering Fysieke Leefomgeving.

De commissie voor de bezwaarschriften zal aan het collegeadvies geven indien bezwaarschriften door belanghebbende tegen de dwangsombesluiten worden ingediend. Na afloop van de begunstigingstermijn zullen opnieuw controles op het recreatiepark uitgevoerd moeten worden.

Geheimhouding:

N.v.t.