

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 77

Datum	11 mei 2023
Van	College B&W
Behandeld door	M.H. Weijnands
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	marijke.weijnands@utrecht.nl
Kenmerk	11161375
Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 77 van Has Bakker (D66), Maartje Vermeulen (GroenLinks), Annemarijn Oudejans (Student&Starter) van 13 april 2023 over Situatie Camping De Berekuil. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Kan het college een kort overzicht geven van de actuele stand van zaken van de camping en de bouwwerkzaamheden?

Antwoord 1

Afgelopen jaar (mei en juni 2022, januari en mei 2023) hebben gesprekken plaats gevonden tussen gemeente Utrecht en de (deels)eigenaar/ontwikkelaar van de camping, de heer Oostveen. Ook heeft een bezoek aan het park plaatsgevonden. Het park is juridisch gesplitst in 85 appartementsrechten/eigenaren (één voor de camping en het restaurant en 84 voor de vakantiewoningen) en er is een VvE opgericht. Van de 84 nieuwe huisjes zijn er vorig jaar volgens de ontwikkelaar inmiddels 60 verkocht op basis van een koop-aannemingsovereenkomst en ook het restaurant was verkocht. De heer Oostveen heeft bij de verkoop van de huisjes nog steeds de verplichting om deze af te bouwen. Op dit moment zijn er tien huisjes helemaal afgebouwd, deze staan te huur via booking.com (Resort Domstad Utrecht Vakantiewoningen, Utrecht – Bijgewerkte prijzen 2022 (booking.com)). De planning is dat er eind dit jaar 40 huisjes gereed zijn.

Vraag 2

Deelt het college het met de vragenstellers dat de huidige aanblik en status van de camping allesbehalve een visitekaartje voor de stad is in zo'n mooi en groen gebied?

Antwoord 2

De huidige aanblik van het park is niet fraai en is nog niet wat we voor ogen hadden bij de overdracht van de gronden aan deze ontwikkelaar. Dit wordt met name veroorzaakt doordat alle huisjes aanvankelijk als niet fraai ogende prefab betonnen huisjes zijn geplaatst en pas daarna worden afgebouwd. De reeds afgebouwde huisjes bevinden zich aan de binnenzijde van het park.

Vraag 3

Weet het college waarom de bouwwerkzaamheden zo lang duren?

Antwoord 3

De ontwikkelaar is mede afhankelijk van eschikbaarheid van middelen en personeel bij het bepalen van het bouwtempo. Herhaaldelijk aandringen door de gemeente bij de ontwikkelaar op het volgen van de planning heeft tot resultaat dat er zeker wel voortgang in de afbouw is te zien: heden zijn er 10 gereed, vanaf mei 2023 ca. 5 per maand, eind 2023 zullen zijn er 40 gereed zijn en in 2024 zal de rest worden afgebouwd. De ontwikkelaar heeft, ondanks aandringen van gemeentezijde, niet inzichtelijk gemaakt waardoor het aanvankelijke bouwtempo laag lag..

Vraag 4

Vinden er gesprekken plaats met de eigenaar / projectontwikkelaar? Zo ja, in welke sfeer gebeurt dit en wat is de strekking van deze gesprekken?

Antwoord 4

Ja, er vinden regelmatig gesprekken plaats met de ontwikkelaar en ook vinden er bezoeken aan het park plaats waarbij steeds nadrukkelijk aangedrongen wordt om de planning aan te houden dan wel het tempo te verhogen. Ook de grote vraag naar de vakantiehuisjes en de druk van de beleggers/kopers van een deel van de huisjes vergroot de druk om het afbouwtempo aan te houden. De ontwikkelaar is zich hierdoor, maar ook door de media-aandacht, zeer wel bewust van de druk om het tempo er in te houden.

Vraag 5

Welke mogelijkheden heeft het college om versnelling en afronding van de bouwwerkzaamheden te stimuleren dan wel af te dwingen?

Antwoord 5

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan voor De Berekuil (raadsbesluit juni 2012) mogen er omgevingsvergunningsvrij 106 vaste recreatieverblijven gebouwd worden met een oppervlakte van maximaal 60 m2. Tot op heden (tussen 2016 en 2022) hebben wij een paar omgevingsvergunningen verleend voor in totaal 85 vaste chalets (dit omdat de chalets allen 10% groter zijn dan vergunningsvrij toegestaan is). Ook zijn er 20 trekkershutten vergund.

Het beschikken over een omgevingsvergunning betekent dat er een bouwrecht is (geen bouwplicht) om te mogen bouwen. Wij kunnen, als er geen gebruik van een vergunning is gemaakt, deze vergunning intrekken. Echter er wordt op gezette tijden iets gedaan aan de chalets. Het intrekken van deze vergunningen, voor zover dit juridisch mogelijk is op grond van ons intrekkingsbeleid, draagt niet bij aan het realiseren van het door ons gewenste eindbeeld van een stadscamping met toeristische en vaste kampeermiddelen.

In de bijzondere erfpachtvoorwaarden is niets opgenomen over een termijn waaronder de grond bebouwd moet worden. In de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 die van toepassing zijn staat opgenomen dat de erfpachter de grond volgens de aangegeven bestemming dient te gebruiken en dat het de erfpachter niet toegestaan is de grond(opstallen) geheel/gedeeltelijk gedurende 1 jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken. Er is echter geen juridische zekerheid te geven dat als er een procedure gestart wordt deze succesvol zal zijn hetgeen ook nog bemoeilijkt wordt doordat een groot aantal appartementsrechten al zijn overgedragen aan derden. Bij de beoordeling daarvan hebben wij tot nu toe ervoor gekozen om minnelijk met de ontwikkelaar in gesprek te blijven en aan te geven dat het bouwtempo wat ons betreft opgevoerd kan worden.

Vraag 6

Gegeven de grote woningnood, zijn er mogelijkheden voor het college om tijdelijke bewoning hier te laten plaatsvinden wanneer de bouwwerkzaamheden niet binnen een bepaalde termijn opschieten/afgerond worden?

Antwoord 6

Met ons beleid zetten we ook in op het faciliteren van recreatie en ontspanning. Er is grote behoefte aan een stadscamping met toeristische en vaste kampeermiddelen. De Berekuil is één van de weinige recreatieplekken in de stad. Het vrijgeven van deze locatie voor tijdelijke woningen staat haaks op ons beleid. Het is juridisch alleen haalbaar als de ontwikkelaar en de overige 84 gerechtigden tot de appartementsrechten (vakantiehuisjes), hiervoor openstaan. Echter, gezien de grondpositie van de gemeente zelf (blooteigenaar), is deze situatie complex en achten wij de kans van slagen om hier tijdelijke woningen te realiseren gering. Ook is de huidige erfpachtbestemming: toeristische camping.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen Situatie camping De Berekuil

13 april 2023

Vragen:

“Het wil maar niet lukken met de voormalige camping De Berekuil in Utrecht. Al decennia is er gedoe. De afgelopen tien jaar werkt projectontwikkelaar Ton Oostveen aan het recreatieterrein. Maar hij heeft geen haast. Deskundigen verbazen zich over de situatie.” Afgelopen 12 april schreef RTV Utrecht een [artikel](#) over de situatie bij de camping in de Voorveldse Polder. De aanblik van de camping in combinatie met het feit dat er al heel lang en maar zeer mondjesmaat gebouwd wordt, geeft aanleiding tot het stellen van vragen door de fracties van D66, GroenLinks en Student & Starter.

1. Kan het college een kort overzicht geven van de actuele stand van zaken van de camping en de bouwwerkzaamheden?
2. Deelt het college het met de vragenstellers dat de huidige aanblik en status van de camping allesbehalve een visitekaartje voor de stad is in zo'n mooi en groen gebied?
3. Weet het college waarom de bouwwerkzaamheden zo lang duren?
4. Vinden er gesprekken plaats met de eigenaar / projectontwikkelaar? Zo ja, in welke sfeer gebeurt dit en wat is de strekking van deze gesprekken?
5. Welke mogelijkheden heeft het college om versnelling en afronding van de bouwwerkzaamheden te stimuleren dan wel af te dwingen?
6. Gegeven de grote woningnood, zijn er mogelijkheden voor het college om tijdelijke bewoning hier te laten plaatsvinden wanneer de bouwwerkzaamheden niet binnen een bepaalde termijn opschieten/ afgerond worden?

Gesteld door:

- Has Bakker, D66
- Maartje Vermeulen, GroenLinks
- Annemarijn Oudejans, Student & Starter