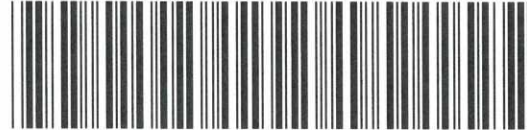


Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Raad:
Beslissing:

Voorstel aan de raad



Raadsvergadering : 26 november 2015
Portefeuillehouder : Eric van den Dungen
Behandeld door : Sjors Verouden
Registratienummer : 873
Onderwerp : Haalbaarheidsonderzoek De Noenes

Te besluiten om :

1. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek de provincie te verzoeken de Verordening ruimte te wijzigen in die zin dat het gebied De Noenes de aanduiding "integratie stad-land" krijgt.

Inleiding

Op 9 juli 2013 heeft de vereniging "De Noenes" een principeverzoek ingediend betreffende de wijziging van het bestemmingsplan "De Noenes '87". In het principe-verzoek is - als belangrijkste punt - verzocht om in het gebied van "De Noenes" de bestemming recreatie te verruimen, zodat daar ook wonen toegestaan is. In eerste instantie leek hierover geen ander standpunt mogelijk dan dat het permanent bewonen van recreatiewoningen op grond van het provinciale beleid niet is toe te staan. Eind 2014 is er echter een verandering in het provinciale standpunt ten aanzien van permanente bewoning in recreatiegebieden gekomen. Deze wijziging betreft een herbegrenzing van een aantal recreatiegebieden in de provincie als "Integratie stad-land", waarmee de mogelijkheid wordt geboden om permanente bewoning in die gebieden toe te staan. Hierdoor worden nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied "De Noenes" geboden. Ons college heeft de vereniging de mogelijkheid geboden om in een haalbaarheidsonderzoek, waaraan door ons college 9 randvoorwaarden waren gekoppeld, te onderzoeken of er een mogelijkheid is om ter plaatse te komen tot een permanente woonbestemming en wat voor consequenties dit met zich mee brengt. De brief aan de vereniging met deze randvoorwaarden heeft ons college aan uw raad toegezonden. Nu ligt het haalbaarheidsonderzoek voor met daarin de toets aan de gestelde randvoorwaarden.

Beoogd effect

Duidelijkheid toekomst De Noenes.

Argumenten

1.1 Er zijn 9 randvoorwaarden geformuleerd waaraan het haalbaarheidsonderzoek dient te voldoen.

Voor het opstellen van de randvoorwaarden ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek zijn verschillende zaken van belang geweest. Er is contact geweest met de provincie om meer inzicht te krijgen in de voorwaarden die vanuit hen gesteld worden aan een dergelijk haalbaarheidsonderzoek. Deze zijn meegenomen in de randvoorwaarden. Daarnaast is gekeken naar de specifieke eigenschappen van het gebied "De Noenes" en zijn op basis hiervan aanvullende randvoorwaarden geformuleerd. Deze informatie heeft geleid tot de 9 randvoorwaarden die gesteld zijn aan het haalbaarheidsonderzoek. Nu het haalbaarheidsonderzoek is opgesteld kan beoordeeld worden of aan de 9 randvoorwaarden voldaan is.

1.2 Niet alle randvoorwaarden zijn haalbaar, doch hiervoor zijn alternatieven gevonden.

Hoewel aan vrijwel elke randvoorwaarde voldaan kan worden, is een enkele onmogelijk te verwezenlijken gebleken. Hiervoor is in het haalbaarheidsonderzoek echter een degelijk alternatief aangedragen.

1.3 De resultaten uit het haalbaarheidsonderzoek zijn voldoende om de raad voor te leggen op basis hiervan de provincie te verzoeken de Verordening ruimte aan te passen en hier "wonen" mogelijk te maken.

De resultaten uit het haalbaarheidsonderzoek zijn in zijn geheel voldoende om op basis daarvan te oordelen dat herbestemming mogelijk is. Er zijn twee randvoorwaarden die in het oog springen. Voor één is een soort maatwerkoplossing bedacht. De randvoorwaarde van één rechtsvorm bleek niet te verwezenlijken. Echter het gegeven dat reeds 182 van de 240 eigenaren achter het initiatief staat gekoppeld aan het opstellen van individuele overeenkomsten met een financiële zekerstelling vooraf via een storting bij een notaris, is een alternatief dat voldoende zekerheid biedt. Met de eigenaren van woningen die niet willen omschakelen wordt geen overeenkomst gesloten. Wel wordt aan deze werkwijze de voorwaarde gekoppeld dat minimaal 160 eigenaren - derhalve 2/3 - uiteindelijk over dient te willen gaan tot omschakeling.

Daarnaast is de randvoorwaarde betreffende de inrichting van het gebied wezenlijk. Er is in overleg voor gekozen om de huidige inrichting in stand te houden. Wanneer ervoor gekozen wordt om hogere eisen te stellen aan de inrichting van het gebied, kan herbestemming niet doorgaan, aangezien de eigenaren van de Noenes de financiën niet kunnen opbrengen om te investeren aan de inrichting. Echter, zowel bij de eigenaren als bij de gemeente bestaat er nauwelijks behoefte de inrichting op te waarderen. Het is wel van belang om ook ten opzichte van toekomstige eigenaren te borgen dat er geen claims komen voor opwaardering van de openbare ruimte. Dit gebeurt door dit aspect vast te leggen in individuele overeenkomsten.

Kanttekeningen

Het haalbaarheidsonderzoek geeft op sommige punten een inschatting aan. Er zijn punten die nadere uitwerking behoeven dan wel waar de provincie een oordeel over dient te geven. De kans is aanwezig dat de provincie bepaalde aspecten verder uitgewerkt wil zien, dan wel anders tegen bepaalde aspecten aan kijkt. Er zullen dan ook pas vervolgstappen gezet worden als de provincie de bereidheid heeft aangegeven om haar verordening aan te passen.

Aan de verschillende randvoorwaarden zijn diverse risico's verbonden. Een belangrijke uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek is dat, om daadwerkelijk een vervolgstap te kunnen zetten, individuele overeenkomsten benodigd zijn. De vereniging is geen Vereniging van Eigenaren. Daarbij vertegenwoordigt de vereniging weliswaar het overgrote deel van de eigenaren, doch niet allemaal. Om deze reden is ervoor gekozen om overeenkomsten aan te gaan met de individuele eigenaren van de percelen. In deze overeenkomsten zal opgenomen worden dat per perceel de plankosten afgerekend dienen te worden.

Financiën

Aan het indienen van het verzoek met het haalbaarheidsonderzoek om de Verordening ruimte aan te passen zijn geen financiële consequenties verbonden.

Communicatie

De besluitvorming wordt kenbaar gemaakt aan de vereniging en middels toezending van een verzoek tot wijziging van de verordening aan de provincie.

Uitvoering

1. Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt, mede op basis van het haalbaarheidsonderzoek, een verzoek aan de provincie voor wijziging van de provinciale Verordening Ruimte gedaan. De wijziging behelst het toekennen van de aanduiding "Integratie stad land" aan De Noenes, waarbinnen de beoogde bestemmingswijziging is toegestaan.
2. De voorgenomen wijziging(en) worden voor belanghebbenden ter inzage gelegd waarna zienswijzen kunnen worden ingediend. Gedeputeerde Staten besluit uiteindelijk over de voorgenomen wijziging.
3. De voorgenomen wijziging(en) worden voor belanghebbenden ter inzage gelegd waarna zienswijzen kunnen worden ingediend. Gedeputeerde Staten besluit uiteindelijk, met in acht nemen van de ingekomen zienswijzen, over de voorgenomen wijziging. De kans is aanwezig dat GS niet per definitie akkoord gaat met enkele aspecten uit het haalbaarheidsonderzoek en dat hieromtrent overleg gevoerd zal moeten worden.
4. Indien een positief besluit volgt, gaan vereniging De Noenes en de gemeente aan de slag met het uitwerken van het toekomstperspectief in het nieuwe bestemmingsplan. Gelijktijdig worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd naar de omgevingsaspecten die relevant zijn en wordt gestart met het uitwerken van de kwaliteitsverbeteringsopgave. Het is aan de belangenvereniging De Noenes om dan een reëel beeld te hebben op hoeveel en welke woningen de permanente bewoning mogelijk gemaakt dient te worden.
5. Het voorontwerp van het bestemmingsplan waarin de eerste aanzet is gegeven voor de nieuwe regeling wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er kunnen inspraakreacties bij de gemeente worden ingediend. Daarna wordt het bestemmingsplan verder afgerond tot een ontwerpbestemmingsplan. In dat stadium dient de regeling volledig afgestemd te zijn, zijn alle noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en is duidelijkheid over de inzet voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.
6. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.
7. Dit is ook het moment om de overeenkomsten in concept gereed te maken en aan de individuele eigenaren voor te leggen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Haaren dienen alle overeenkomsten tussen de gemeente en de particulieren waarvoor het permanent bewonen wordt mogelijk gemaakt, gesloten te zijn en dient de financiële bijdrage zeker te zijn gesteld. Afspraken over de investering in het landschap en de financiële afhandeling zijn daarmee geborgd.

Bijlagen

Haalbaarheidsonderzoek.

Haaren,
Burgemeester en Wethouders van Haaren,



Joao van den Akker
secretaris



Jeannette Zwijnenburg-van der Vliet
burgemeester