



# Notitie ten behoeve van Commissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen

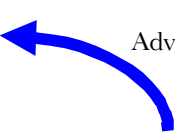
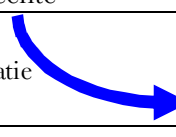
## 1. Inleiding

In het koersdocument Transitie Stad en Platteland hebben uw staten zich voorgenomen private initiatieven mogelijk te maken die een significante bijdrage leveren aan de transitie (“Praktijken met maatschappelijke meerwaarde”), ook als zij niet passen binnen de algemene provinciale regels. In deze notitie informeren wij u over de uitkomsten van het toepassen van dit principe op een eerste serie van drie praktijken en blikken wij terug op de daarmee opgedane ervaring. Tot slot blikken wij vooruit naar de toepassing van dit principe in toekomstige gevallen.

Hiermee geven wij invulling aan de afspraak die wij met uw commissie maakten op 14 september 2012, bij het bespreken van de Notitie Maatschappelijke Meerwaarde.

## 2. Waar staan we in het proces?

Bij besluit 13/12 (11 mei jl) hebben uw staten de Verordening ruimte (Vr) aangepast, waarbij het mogelijk werd voor ons college af te wijken van de in de Vr opgenomen regels middels een proactieve aanwijzing. Voor de toepassing van de proactieve aanwijzing hebben wij een aanpak uitgewerkt in de notitie die uw commissie op 14 september jongstleden heeft besproken. Deze beschrijft een procedure die bestaat uit een oriëntatiefase en een besluitvormende fase. Met onderhavige voorstellen komen wij voor de eerste drie praktijken aan het einde van de oriëntatiefase (zie figuur).

	Gemeente	Provincie
Oriëntatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overleg met initiatiefnemer</li> <li>• Overleg met betrokkenen</li> <li>• Toetsing aan gemeentelijk beleid</li> <li>• Standpunt gemeente</li> </ul>	 Advies en informatie
	Advies en informatie 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eerste oriëntatie: goed plan?</li> <li>• Advies externe adviseurs</li> <li>• Standpunt GS (principe-uitspraak)</li> </ul>
Besluitvorming	6. Voorontwerp bestemmingsplan vaststellen en voorleggen aan provincie	2. GS-besluit: voornemen tot proactieve aanwijzing 3. de ROW informeren, eventueel bespreken
	4. Ontwerp vaststellen en ter inzage	4. Voornemen proactieve aanwijzing ter inzage
	6. Vaststellen bestemmingsplan 7. Verlenen vergunningen	5. Besluit tot proactieve aanwijzing

Het gaat om initiatieven die aantoonbaar maatschappelijke meerwaarde leveren. Initiatieven met impact, die uitblinken op het gebied van vernieuwing, van het verminderen van publieke investeringen of uitgaven of op het gebied van zelforganisatie.

Cruciale stap in de oriënterende fase is het advies van externe deskundigen. Dit heeft tot doel een externe reflectie (frisdenken) te krijgen op de voorlopige conclusie van provincie en gemeente(n) dat een plan maatschappelijke meerwaarde heeft. Met het inschakelen van externe deskundigen is een extra stap ingebouwd om een zo objectief mogelijk proces te doorlopen. Voor deze eerste drie praktijken bestaat de commissie uit:

- Dhr. Peter van Rooy, directeur Nederland BovenWater en directeur Accanto;
- Mw. Anne-Marie Klijn, Advocaat omgevingsrecht bij Boekel De Neree;
- Dhr. Flip ten Cate, directeur Federatie Ruimtelijke Kwaliteit (tot voor kort Federatie Welstand).

Onderhavige notitie is in feite aanvullend op de in voorgaande figuur geschetste procedure. Normaliter zouden wij uw commissie pas informeren nadat wij een voornemen tot proactieve aanwijzing hebben vastgesteld. Omdat deze drie praktijken de eerste zijn waarmee we deze procedure doorlopen, is op 14 september jongstleden met u afgesproken de uitkomsten van de advisering en het oordeel dat wij daar aan verbinden met uw commissie te delen.

### **3. De drie praktijken**

Hierna gaan wij kort in op de eerste drie meerwaardepraktijken en het advies van de externe deskundigen. Deze hebben zich verdiept in de praktijken via hen door de provincie aangereikte documentatie, gevolgd door een ‘meerwaardegesprek’ op locatie met de initiatiefnemers en de betrokken lokale overheden. Vervolgens geven wij per praktijk onze beoordeling weer.

Het volledige advies (bijlage 1) bevat een uitgebreide beschrijving van de praktijken, de knelpunten met de Verordening ruimte en de bevindingen van de externe deskundigen.

#### **3.1 Heihorsten (gemeente Someren)**

##### **Korte omschrijving**

Vijf agrarische bedrijven naast natuurgebied de Strabrechtse Heide beëindigen of verplaatsen. Met de vrijkomende ruimte wordt invulling gegeven aan een transformatieopgave van agrarisch naar recreatief landschap, om zo de regio vitaal te houden en de behoefte van bewoners van Brainport te kunnen faciliteren. Met deze transformatie verbeteren de milieu- en wateromstandigheden op de Strabrechtse Heide (Natura 2000) en neemt de ecologische- en ruimtelijke kwaliteit van het gebied zelf toe. Vijf ondernemers realiseren deze transformatie en financieren deze grotendeels. De gemeente Someren, Waterschap Aa en Maas en de provincie (VIV, BIV, financiering EVZ en inzet gebieds- en alliantiemakelaar) ondersteunen hen daarbij. Daarmee geven de ondernemers blijk van een sterk zelforganiserend vermogen en worden publieke doelen via private investeringen gerealiseerd. Heihorsten beslaat als geheel vierhonderd hectaren. Realisatie belooft inmiddels zes jaar; delen zijn inmiddels uitgevoerd.

De transformatie past grotendeels binnen de Verordening ruimte; realisatie van een verblijfsaccommodatie past niet vanwege de omvang van het bebouwd oppervlak, twee nieuwe permanent bewoonde beheerderswoningen en het verwachte aantal bezoekers.

De modelvliegclub De Valken wordt vanwege de ontwikkeling verplaatst naar een nieuwe locatie buiten het plangebied. Vanwege het ontbreken van een VAB past deze verplaatsing niet binnen de Verordening ruimte. De op te richten bebouwing is beperkt tot een gebouw van circa 30 m<sup>2</sup>. Door deze geringe omvang van de bebouwing ontstaat er geen VAB-lokatie zodat toekomstige hergebruiksmogelijkheden beperkt blijven.

#### **Het externe advies**

Het meerwaardegesprek heeft de overtuigende indruk gewekt dat het initiatief maatschappelijke meerwaarde genereert voor people, planet en profit. Overheden doen er goed aan volledige realisatie van het programma te stimuleren, dit planologisch te faciliteren en alles op alles te zetten om op zo kort mogelijke termijn ook in bestuurlijk-juridisch opzicht de gevraagde ondernemingsruimte te bieden. Dit laatste mede gezien de beperkte inbreuk op de Verordening ruimte en het strikte handhavingsbeleid van de gemeente ter zake.

#### **Onze beoordeling**

Wij zijn in principe bereid om voor ontwikkelingen die strijd opleveren met de Verordening ruimte een proactieve aanwijzing te geven. Gelet op onze doelen voor de groenblauwe mantel verzoeken wij de gemeente in de vervolprocedure(s) te borgen dat de recreatiedruk in het gebied niet (veel) verder toeneemt. Daarnaast vragen wij de gemeente ervoor te zorgen dat de bebouwing voor de modelvliegclub beperkt blijft tot maximaal 95 m<sup>2</sup>, waardoor andere hergebruiksmogelijkheden beperkt blijven, en te voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

### **3.2 De Logt (gemeenten Oirschot en Oisterwijk)**

#### **Korte omschrijving**

Landgoed Rozephoeve is een ontginningslandgoed met veehouderij tussen de Kampina, Oisterwijkse bossen en vennen en een agrarisch landschap aan de zuidkant. De op het landgoed gerealiseerde inkomens staan onder druk. Daarmee is er een urgentie van nieuwe economische dragers. Tegelijk ligt er een opgave om de EHS af te ronden en het watersysteem te versterken. Landgoed Rozephoeve, Provincie Noord-Brabant, Gemeente Oirschot, Gemeente Oisterwijk, Waterschap De Dommel en Vereniging Natuurmonumenten zijn tot een gezamenlijk ontwerp voor het gebied gekomen. Het ontwerp voorziet in 70 ha nieuwe natuur, 18,5 ha bosvorming, sloop van 1.600 m<sup>2</sup> stallen, bouw van een innovatieve biomassavergistingsinstallatie in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) en de ontwikkeling van drie bouwkvavels in een landgoedsetting voor één respectievelijk twee poortwoningen en een hoofdgebouw, bestaande uit een vier tot zes appartementen. De biomassavergistingsinstallatie heeft een capaciteit van 2 Megawatt en gaat groene stroom leveren aan het gebied. De nieuw te ontwikkelen natuur bestaat enerzijds uit een 'rood voor groen' constructie waarbij de nieuwe natuur bekostigd wordt door de realisatie van de bouwkvavels en de biomassavergistingsinstallatie en anderzijds uit natuurcompensatie van de uitbreiding van de Beekse Bergen. Dit laatste maakt dat de Gemeente Tilburg financieel bijdraagt.

Het initiatief schuurt met de Verordening ruimte op één punt: agrarische of industriële nieuwvestiging in agrarisch gebied is niet toegestaan. De biomassavergistingsinstallatie blijkt echter niet te realiseren op een VAB. Enig alternatief is dan vestiging op een industrieterrein; dat is bedrijfseconomisch niet haalbaar vanwege de afstand tussen de installatie en afvalbronnen. De gedachte locatie betreft een LOG waar de installatie goed landschappelijk is in te passen.

#### **Het externe advies**

De meerwaarde van het initiatief manifesteert zich vooral op het vlak van planet (natuur en milieu) en in lichtere vorm ook voor people (vol te houden landgoed) en profit (innovatief gebruik van mest als bron van energie en grondstoffen). Gezien het feit dat het algehele verbod op nieuwvestiging is ingegeven door de politieke wens om megastallen te voorkomen, iets dat hier niet speelt, en dus vestiging op een LOG anders onmiddellijk voor de hand had gelegen, luidt het advies om het initiatief als geheel op zo kort mogelijke termijn mogelijk te maken. Aan de initiatiefnemers mag worden gevraagd iets hardere garanties van ruimtelijke kwaliteit te bieden.

#### **Onze beoordeling**

Wij zijn in principe bereid om een proactieve aanwijzing te geven om de nieuwvestiging van de biomassavergistingsinstallatie mogelijk te maken. Met de bouw van de biomassavergistingsinstallatie wordt een bijdrage geleverd aan de realisering van nieuwe natuur binnen het landgoed. Dit past binnen de uitgangspunten (rood-voor-groen) van het landgoederenbeleid. Doordat de vestiging buiten de grens van het landgoed plaatsvindt én na de aanpassing van het beleid voor de landbouwontwikkelingsgebieden nieuwvestiging niet meer mogelijk is, treedt er strijd op met de kaders.

Wij verwachten dat in het voorontwerp bestemmingsplan voldoende garanties worden opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief borgen. Voorts vinden wij het vanuit duurzaamheid belangrijk dat er een verdere verwerking van het digestaat plaatsvindt waarbij de mineralen geschikt worden gemaakt voor hergebruik. Wij verwachten dat de gemeente de noodzakelijke maatregelen treft die borgen dat er een verdere verwerking van het digestaat plaatsvindt, zodra hiervoor wettelijk en technisch de mogelijkheden bestaan.

### **3.3 Hof van Cranendonck (gemeente Cranendonck)**

#### **Korte omschrijving**

Het gehucht Cranendonck bestaat uit een voormalige en inmiddels leegstaande proefboerderij, een leegstaand kantoorgebouw, een villa die wordt gebruikt als trouwlocatie en een aantal woningen waarvan er thans drie via antikraak worden bewoond. De omliggende gronden zijn waardevol om de vernatting van het gebied met oog op het realiseren van natuurdoelen mogelijk te maken. Verder is het wenselijk het gemeentelijk toeristisch-recreatief profiel en Brainport (vrijtijdseconomie in relatie tot kenniswerkers) te versterken. Begin 2006 is door gemeente, provincie en waterschap een gebiedsprogramma opgesteld met daarin aandacht voor mogelijkheden, onder meer in de sfeer van woningen en horeca. Door gebrek aan middelen is het programma niet tot uitvoering gekomen.

Het private initiatief 'Hof van Cranendonck' dat nu voorligt, is een actualisering van het gebiedsprogramma met wijzigingen ten aanzien van economische dragers. Het is een toeristisch recreatieve voorziening met het concept 'Terug in de Tijd' in een kloosterlijke setting. Het kan uitgroeien tot een poort van zowel de Baronie Cranendonck als het transnationaal landschap de Grootte Heide. Het beoogde park omvat een programma

bestaande uit een museum over Kempische volkenkunde, een Kempisch restaurant, een vijfsterrenhotel, een winkelgalerij, een binnenpaviljoen met horeca, een conferentiecentrum en een grote zaal voor evenementen en theatervoorstellingen tot 1500 personen. Het is een particuliere ambitie, die aansluit bij een algemene publieke ambitie voor investeringen in vrijetijdseconomie met een kwaliteitsprofiel. Vrijwel de totale bebouwing wordt gerealiseerd binnen een bestaand agrarisch bouwblok van circa 2 hectare. De benodigde parkeergelegenheid van circa 750 plaatsen is buiten het bouwblok gedacht.

Het initiatief schuurt met de Verordening ruimte omdat de op termijn verwachte bezoekersaantallen (max 400.000) hoger liggen dan het hier toegestane maximum van 250.000 op jaarbasis. Verder heeft er nog geen regionale afstemming plaatsgevonden, die essentieel is door de overduidelijk (boven)regionale uitstraling.

Tot slot bepaalt de Structuurvisie RO dat (boven)regionale stedelijke voorzieningen thuishoren in het stedelijk concentratiegebied. Een theater van deze omvang heeft duidelijk een (boven) regionale functie. Bij strijd met de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie RO is een proactieve aanwijzing in het kader van de Verordening ruimte niet aan de orde.

### **Het externe advies**

De potenties van dit initiatief zijn groot, zowel voor people, planet als profit. De ondernemingszin en de bevoegenheid van de initiatiefnemer is zeer te prijzen en zijn concept lijkt in essentie te kloppen, zeker als het nader is uitgewerkt en voor de toekomst helder wordt vastgelegd. Wat betreft het theater adviseren wij de initiatiefnemer te bezien of een recreatieve in plaats van een stedelijke voorziening in het concept is in te passen. Aan overheden luidt het advies om het plangebied alsnog uit te breiden naar de hele kern van Cranendonk en in samenhang met het initiatief een integrale toekomstvisie te ontwikkelen. Voor de beoogde integraliteit geldt immers: nu of nooit. Concreet betekent dit dat de gemeente voor het hele gebied een structuurvisie opstelt en voor het initiatief een gedeeltelijk bestemmingsplan.

### **Onze beoordeling**

Het initiatief Hof van Cranendonck is, in tegenstelling tot de andere 2 praktijken, recent tot ontwikkeling gekomen. Binnen -een betrekkelijk- korte termijn is de casus aangereikt ten behoeve van de meerwaardebenadering uit het koersdocument.

Wij onderschrijven de potenties van het initiatief als recreatieve voorziening. Het initiatief is gebaseerd op het thema 'terug in de tijd'. De beoogde functies die binnen het initiatief ontwikkeld worden, staan ten dienste van dit thema. Ten aanzien van de beoogde theaterfunctie betwijfelen wij of deze nog ten dienste staat van het concept respectievelijk hoe dit binnen het concept geborgd kan worden. De ontwikkeling van een theatervoorziening voor 1500 bezoekers op deze locatie doet echter afbreuk aan het streven naar sterke steden met een hoog aanbod aan voorzieningen. Het ontwikkelen van een theater met deze omvang in het buitengebied leidt tot een structurele ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de nabij gelegen steden en levert daarmee strijd op met de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Gelet daarop treden wij eerst met de gemeente en initiatiefnemer in overleg om gezamenlijk de mogelijkheden voor aanpassing van het initiatief te verkennen, in samenhang met de ruimere omgeving. In vervolg daarop is een goede regionale afstemming een vereiste. Ook bij dit overleg gaan wij voortvarend aan de slag zodat wij op korte termijn een principebesluit kunnen nemen.

### **3.4 Verdere procedure**

Met de hiervoor genoemde principebesluiten voor de casussen Heihorsten en De Logt ronden wij de oriëntatiefase af en verlenen wij in principe medewerking aan de verdere planvorming in de besluitvormende fase. Om de strijdigheid met de regels uit de Verordening ruimte op te heffen, willen wij het instrument van de proactieve aanwijzing uit de Wet ruimtelijke ordening inzetten.

Wij baseren onze ontwerpbesluiten dan op een door de gemeente aan ons aangeboden voorontwerp bestemmingsplan. Vervolgens bieden wij dit ontwerp besluit conform Statenbesluit 13/12 ter kennisname aan uw commissie aan. Gedurende een termijn van vier weken kan u uw standpunt over het voornemen aan ons kenbaar maken; bijvoorbeeld door met de ontwerp aanwijzing in te stemmen of door aan te geven dat u het ontwerp besluit graag ter bespreking wil agenderen in de eerst volgende commissievergadering. Mede gelet op de uitvoerige informatie die wij u met deze notitie rondom de casussen hebben gegeven, hopen wij dat u in onderhavige gevallen van (verdere) bespreking afziet. Naar verwachting wordt er voor de praktijk De Logt op korte termijn een voorontwerp bestemmingsplan aan ons aangeboden. Voor de Heihorsten verwachten wij dat dit langere tijd in beslag zal nemen omdat de meeste ontwikkelingen reeds in kleinere omvang of tijdelijk planologisch zijn geregeld.

De ontwerp proactieve aanwijzing maakt vervolgens deel uit van het ontwerpbesluit waarvoor het is opgesteld en wordt gelijktijdig met dit ontwerp ter visie gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Eventueel ingekomen zienswijzen betrekken wij bij de besluitvorming over de definitieve proactieve aanwijzing.

Ten aanzien van de praktijk Hof van Cranendonck verkennen wij eerst in een gesprek met gemeente en initiatiefnemer de mogelijkheden voor aanpassing van het initiatief alvorens wij een principe uitspraak doen. Wij zenden u de uitkomsten van dit gesprek ter kennisname toe.

## **4. De aanpak**

In de notitie die in uw commissie is besproken op 14 september 2012 maken we onderscheid tussen een oriëntatiefase en een besluitvormingsfase. Met het advies van de externe deskundigen en ons mede daarop gebaseerde principebesluit ronden we voor deze drie praktijken de oriëntatiefase af. Conform genoemde notitie evalueren we deze eerste toepassing van de systematiek.

### **4.1 Korte omschrijving**

Van alle drie de praktijken is vastgesteld dat dit praktijken met maatschappelijke meerwaarde zijn. Dit is een voorlopige ambtelijke vaststelling, gedaan in overleg met de relevante portefeuillehouders. Doordat deze praktijken al een langere voorgeschiedenis kennen, is de wijze van vaststelling per praktijk verschillend. Van iedere praktijk hebben de betrokken alliantiemakelaars een set informatie samengesteld die aan de deskundigen is overhandigd. De drie deskundigen hebben aan de hand daarvan vragen opgesteld die in een gesprek (een dagdeel per praktijk) met initiatiefnemers en betrokken overheden zijn beantwoord. Op basis van de zo verzamelde informatie hebben de deskundigen hun advies opgesteld.

Het volledige advies (bijlage 1) bevat een meer uitgebreide beschrijving van de werkwijze.

## **4.2 Reflectie externe adviseurs**

In hoofdstuk 5 van hun advies geven de adviseurs hun reflectie op de gevolgde aanpak. De hoofdlijnen hiervan zijn:

- De drie praktijken komen voort uit de aanpak van de Reconstructie Zandgronden / Programma Landelijk Gebied en worden alle drie gekenmerkt door bevolgen maatschappelijk verantwoord ondernemerschap. Opvallend daarbij is de goede, informele samenwerking tussen ondernemers. Het beleidsmatig faciliteren ervan is tot nu toe niet erg adequaat verlopen, de praktijken die al een langere geschiedenis kennen hebben hiervan hinder ondervonden.
- De gevoerde meerwaardegesprekken hadden vooral tot doel de consistentie en volhoudbaarheid van de initiatieven te doorgronden.
- De aanpak heeft door de combinatie van voorbereiding, open en diepgaande gesprekken en de brede gezamenlijke expertise van de adviseurs een goede advisering mogelijk gemaakt.
- De voorbereiding van de gesprekken behoeft een verdere professionaliseringsslag in de vorm van een meer uniforme, volledige en zo zakelijk mogelijke informatievoorziening, liefst gebundeld in één document.
- Voor de private initiatiefnemers is een snelle besluitvorming cruciaal. Door tijdig vast te stellen of er bij een initiatief (potentieel) sprake is van maatschappelijke meerwaarde en vervolgens de onderhavige aanpak toe te passen kan in de voorbereidende fase belangrijke tijdwinst worden gerealiseerd.
- Advisering door externe, ongebonden deskundigen heeft een toegevoegde waarde, het is aanbevelenswaardig om de groep deskundigen waaruit kan worden geput groter te maken en regelmatig te ‘verversen’, zodat er geen gewenning optreedt.

## **4.3 Andere reacties**

De Regio West Brabant reageert op de in uw commissie vastgestelde aanpak met waardering, zij het met een kanttekening. Zij vraagt om aandacht voor de doorlooptijd van de procedure, deze dient zo kort mogelijk te zijn.

## **4.4 Toepassing in de toekomst**

Naar verwachting dienen zich komend jaar nieuwe praktijken met maatschappelijke meerwaarde aan. Gebruik makend van de ervaringen met de eerste drie praktijken dragen wij zorg voor een efficiënte aanpak, zodat de oriëntatiefase snel en effectief wordt doorlopen. Deze aanpak behelst de interne provinciale organisatie en een goed samenspel met gemeenten, initiatiefnemers, en andere stakeholders.

## **4.5 Actualisatie Verordening ruimte**

Uit de uitkomsten van deze eerste serie meerwaardebenadering blijkt dat sommige regels die in de Verordening ruimte zijn opgesteld onnodige of onbedoelde neveneffecten hebben. Voor zover daarvan sprake is, betrekken wij dat bij de beleidsrijke actualisatie van de Verordening ruimte. Wij denken daarbij specifiek aan het ontwerpen van een systematiek waarbij er in het geval van sanering van meerdere locaties in de groenblauwe mantel er via saldering ruimere planologische kaders gelden voor een recreatieve ontwikkeling op één locatie.



### **5. Beoogd effect:**

Initiatieven die bijdragen aan de kwaliteit van Brabant maar niet passen binnen de provinciale regels (in casu de Verordening ruimte) mogelijk maken.

### **6. Voorstel**

- a) Instemmen met het voorbereiden van de proactieve aanwijzing voor de praktijken Heihorsten en De Logt.
- b) Kennis nemen van de verdere aanpak van de praktijk Hof van Cranendonck.
- c) Instemmen met de toepassing van de aanpak in de toekomst.

's-Hertogenbosch, 20 november 2012,

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

**Meerwaardegesprekken De Heihorsten,  
De Logt en Hof van Cranendonck**  
**Advies aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**

**Flip ten Cate**  
**Anne-Marie Klijn**  
**Peter van Rooy**

# 1. Inleiding

Op 30 juni 2008 is door de toenmalige minister van VROM in het provinciehuis van Noord-Brabant de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking gesteld. De bedoeling van de wet was versoepeling van ruimtelijke regelgeving en verschuiving van centraal naar decentraal ruimtelijk beleid. Dit in lijn met de Nota Ruimte, vastgesteld door de Eerste Kamer januari 2006. Provincie Noord-Brabant heeft gekozen voor uitwerking van haar decentraal ruimtelijk beleid in een Verordening Ruimte. Tijdens evaluaties van de werking van deze verordening bleek de beoogde beleidsoupllesse onvoldoende in de praktijk. Sommigen menen dat het aan de verordening ligt, anderen aan het omgaan met de verordening. Cruciale vraag was: durven we los te laten en kunnen we wel loslaten of hebben we alleen vertrouwen in onszelf als provincie?

Om een dreigende impasse voor te zijn, heeft de provincie het Koersdocument Stad en Platteland ontwikkeld. Daarin breekt Brabant als eerste provincie een lans voor de toepassing van uitnodigingsplanologie. Dit impliceert dat overheden inspireren en stimuleren tot particuliere en private initiatieven, dat zij tijdens een meerwaardegesprek samen met de initiatiefnemer verkennen wat de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief is en het uiteindelijke initiatief tijdens een meerwaardetoets beoordelen. Na een positief saldo en het doorlopen van verplichte procedures verlenen de gezamenlijke overheden idealiter één omgevingsvergunning, waarmee het initiatief kan worden gerealiseerd. Zo ver is het echter nog niet. Het gaat anno 2012 ten minste om aanpassing van het bestemmingsplan en overige (gemeentelijke) vergunningen. Ook een NB-wetprocedure kan aan de orde zijn. Anticiperend op de in ontwikkeling zijnde Omgevingswet worden procedures waar mogelijk al wel gesynchroniseerd. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het cahier Meerwaardecreatie van Innovatieprogramma NederLandBovenWater, waarin ook Noord-Brabant actief participeert. In dat cahier zijn tussen initiatief en realisatie een meerwaardegesprek, vervolgens een meerwaardetoets en een omgevingsvergunning gepositioneerd. Dit vanuit de gedachte dat een initiatiefnemer verantwoordelijk is voor maatschappelijke meerwaarde van zijn initiatief, dat overheden bereid zijn daarover mee te denken en uiteindelijk verantwoordelijk zijn om te beoordelen of daadwerkelijk sprake is van maatschappelijke meerwaarde. Als dat traject goed is doorlopen zorgen gezamenlijke overheden op zo kort mogelijke termijn voor een omgevingsvergunning om vervolgens door de initiatiefnemer te kunnen doen realiseren.

Toepassing van uitnodigingsplanologie vereist herziening van de Verordening Ruimte. In mei 2012 hebben Provinciale Staten besloten tot de mogelijkheid van afwijking van de Verordening Ruimte. Gedeputeerde Staten zijn hierdoor bevoegd tot het verlenen van ontheffingen en proactieve aanwijzingen. Het herzieningsproces gaat verder en naar verwachting zullen Provinciale Staten in dat kader begin 2013 volgende besluiten nemen. Om eerste ervaringen met meerwaardegesprekken te kunnen betrekken bij de besluitvorming, heeft de provincie drie onafhankelijke en onderling complementaire

deskundigen gevraagd om in het najaar van 2012 enkele meerwaardegesprekken te voeren met initiatiefnemers van door de provincie geselecteerde initiatieven.

De provincie heeft uit de talloze initiatieven drie verwachte uitblinkers met in potentie evidente maatschappelijke meerwaarde gekozen. Uitblinkers zijn unieke initiatieven die ruimtelijk betekenisvol kunnen zijn en bijdragen aan realisatie van provinciale doelen, vernieuwing in de relatie stad en ommeland, vermindering van publieke uitgaven en versterking van zelforganisatie. Voor de gesprekken gaat het om De Heihorsten in Someren, De Logt in Oirschot en Oisterwijk en Hof van Cranendonck in Cranendonck. Drie particuliere en/of private initiatieven die door betrokken overheden positief zijn ontvangen maar nog onvoldoende zijn onderzocht op hun maatschappelijke meerwaarde als saldo van kwalitatieve plus- en minpunten. Het onafhankelijke drietal heeft geprobeerd hier tijdens open gesprekken met de afzonderlijke initiatiefnemers scherper zicht op te krijgen. Richtinggevend tijdens de gesprekken zijn het Koersdocument Stad en Platteland, de Verordening Ruimte en de evaluatie daarvan als mede de provinciale beleidsnotitie Bepalen Maatschappelijke Meerwaarde van 21 augustus 2012. Het drietal buigt zich niet over toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking, zoals die per 1 oktober 2012 geldt, noch over de vraag of een initiatief geen onaanvaardbare afbreuk doet aan één of meer van de strategische thema's.

Op grond van aanvankelijk beschikbare informatie heeft het drietal per praktijk vragen voorbereid. Vervolgens zijn deze vragen toegezonden aan de betreffende initiatiefnemer ter voorbereiding van het gesprek. De gesprekken waren informeel en zijn gehouden op de locaties van de initiatieven. Waar tijdens de gesprekken wederzijds niet direct te beantwoorden vragen aan de orde kwamen zijn afspraken gemaakt over latere beantwoording. In alle gevallen waren gebiedsmakelaars en deskundigen van de provincie aanwezig (zie colofon). Op basis van de verzamelde informatie heeft het drietal per praktijk een advies aan de provincie geformuleerd. Het verhaal zoals door het drietal onafhankelijke adviseurs opgetekend, is door hen niet feitelijk geverifieerd. Het drietal is ervan uitgegaan dat de gepresenteerde informatie van gemeente, provincie en initiatiefnemers feitelijk juist is. Zij gaat ervan uit dat de respectieve overheden, wanneer sprake is van een bepaald concept, dat concept via een contract of via een bestemmingsplan op voldoende adequate wijze zullen waarborgen. Bij de bezoeken zijn PowerPoint presentaties gegeven. Ook zijn er andere stukken gewisseld. Alle stukken zijn in een bronnenoverzicht door de provincie als separate bijlage bij deze notitie gevoegd. Van deze stukken heeft het drietal kennis genomen, zonder de feiten op waarheidsgehalte te verifiëren. Deze stukken dienen slechts als achtergrondinformatie en zijn de verantwoordelijkheid van de betreffende partijen.

Uitgaande van ervaringen tijdens de adviesprocessen, de inhoud van de adviezen en een bespreking met de provincie op ambtelijk niveau is een reflectie op toekomstige meerwaardegesprekken geformuleerd. Daarin aandacht voor wat opvallend was, wat goed ging en wat beter kan.

## 2. Praktijk Heihorsten

### Vooraf opgetekende noties

#### Urgenties

Vijf agrarische bedrijven naast natuurgebied de Strabrechtse Heide bereiden bedrijfsbeëindiging of –verplaatsing voor. Met de vrijkomende ruimte kan invulling worden gegeven aan een transformatieopgave van agrarisch naar recreatief landschap, om zo de regio vitaal te houden en de behoefte van bewoners van Brainport te kunnen faciliteren. Los van besluitvorming voor Heihorsten als geheel, wordt in 2012 al een golfbaan opgeleverd. Eerder zijn al een groepsaccommodatie en een ecologische verbindingszone gerealiseerd. Een bestaande camping en een te vergroten manege zijn onderdeel van het initiatief. Het ontwikkelen van verblijfsaccommodaties en een landgoed vormen de grootste resterende ontwikkelingen. De verblijfsaccommodaties passen vanwege de gedachte omvang niet binnen het provinciaal beleid. Heihorsten beslaat als geheel vierhonderd hectaren.

Betrokken overheden lieten op hun informele instemming met de globale plannen geen besluitvorming of regie op gebiedsniveau volgen. Zonder besluit over de beoogde gebiedsontwikkeling neemt het risico van versnipperde realisaties toe. Ondernemers die al hebben geïnvesteerd zullen dan uit economische motieven vrijwel zeker gedwongen worden om reactief de ene vergunning na de andere aan te vragen. Op de schaal van Nederland staan overheden in dergelijke situaties voor een duivels dilemma: verlenen van vergunning impliceert een landschappelijk offer en niet verlenen impliceert verlies van inkomsten en werkgelegenheid. In Nederland zijn voorbeelden bekend waar dit uiteindelijk onbedoeld tot landschappelijke verrommeling heeft geleid, die uiteindelijk met publieke middelen moeten worden gesaneerd.

#### Ambities

Provincie, gemeente en waterschappen streven naar versterking van de ecologische hoofdstructuur, inclusief ecologische en waterverbindingen, en versterking van de vrijetijdseconomie in landelijke gebieden. Dit beleid is goed voor zowel landelijke als stedelijke gebieden. De (milieu)ruimte die vrijkomt door beëindiging van agrarische bedrijven wordt vanuit dit perspectief gezien. Het realiseren van de beoogde ruimtelijke kwaliteitsslag vereist middelen. Private initiatiefnemers zijn bereid een deel van de kosten van publieke doelrealisatie op zich nemen in ruil voor ontwikkelrechten voor een golfbaan, hotel, groepsaccommodatie, bungalowpark met luxe vakantiewoningen, camping, manege, wellnesscentrum en landgoederen. Over het kwaliteitsprofiel en de doelgroepen van de beoogde gebiedsontwikkeling is weinig specifiek gemeld.

#### Conditie

Het is positief dat private initiatiefnemers publieke doelen realiseren en dat zachte waarden zoals natuur en water er per saldo op vooruit gaan. Het is echter onduidelijk of de initiatiefnemers voldoende middelen kunnen aanwenden om de forse ambitie binnen een overzichtelijke termijn te kunnen realiseren. De nieuwe realiteit maakt dat investeerders terughoudend zijn en dat het onzeker is of de investeringen worden terugverdiend. De koopkracht daalt, de concurrentie in de vrijetijdseconomie is aanzienlijk, golfbaanexploitaties staan nu al onder druk, de behoefte van consumenten is fors in beweging, et cetera. Een potentiële financier zal vooraf analyses doen uitvoeren en hier vrijwel zeker op stuiten. Het is de vraag of de gebiedsontwikkeling zonder substantiële publieke middelen haalbaar is. Als wezenlijke publieke investeringen noodzakelijk zijn, komt de vraag op of sprake is van staatsteun en of niet kan worden volstaan met investeringen in natuur en water.

### **Vooraf toegezonden vragen**

1. Wie zijn de initiatiefnemers en wat zijn de onderlinge verhoudingen?
2. Bestaat er een onderlinge overeenkomst met afspraken over nieuwe toetreders en bestaande uittreders?
3. Wie zijn de (beoogde) investeerders en wat is hun eindbeeld?
4. Is de exploitatie van het hele programma rond te krijgen en zo ja op welke termijn?
5. Wat maakt het aannemelijk dat met inkomsten uit het hele programma ook de kosten van doorontwikkeld beheer kunnen worden gedekt? Vergelijk De Efteling, waar continu moet worden geïnvesteerd om te kunnen blijven voldoen aan de vraag.
6. Hoe werkt het Heihorstenfonds? Wie legt in, wie besluit over investeringen vanuit het fonds, participeren ook publieke partijen, worden er ook publieke doelen mee bediend?
7. Welke projecten van het beoogde programma zijn al gerealiseerd?
8. Blijken de gerealiseerde projecten duurzaam exploitabel en hoe is dat volhoudbaar?
9. Hoe verhouden zich de afzonderlijke projecten tot elkaar en tot milieu en mobiliteit?
10. Blijft een evenemententerrein, waar in conceptstukken over is gesproken, een optie of is het definitief van tafel? Als het blijft bestaan, wat zijn de gedachte omvang en capaciteit?
11. Op welke punten schuurt verplaatsing van de modelvliegbaan met de Verordening Ruimte? Waar sprake is van overlast, waaruit bestaat die en voor geldt dat?
12. Wat is een natuurpoort en waaruit bestaat die?
13. Waar sprake is van een nieuw landgoed, waaruit bestaat dat en waar ligt het?
14. Waaruit bestaan relaties met de authenticiteit van het gebied? Liggen er relaties op het vlak van cultuurhistorie of streekproducten?
15. Welke doelgroep wordt met de beoogde gebiedsontwikkeling bediend? De huidige 400.000 fietsers en wandelaars op de Strabrechtse Heide zijn overwegend op zoek naar rust en authenticiteit.

16. Is onderzocht of het initiatief in een behoefte van stedelijk actieve kenniswerkers in Brainport voorziet?
17. Op welk onderzoek zijn de te verwachten honderdduizend bezoekers op jaarbasis gebaseerd? Kan het gebied zo'n nieuwe stroom mensen qua mobiliteit aan?
18. Is de milieuwinst van het stoppen van vijf agrarische bedrijven aan het initiatief toegerekend? Zo ja wat maakt dat plausibel: hangt stoppen samen met het initiatief?
19. Wat maakt realisatie en volhoudbaarheid van dit initiatief bijzonder? En anders dan gestrande of vastdraaiende golfbanen (op diverse plaatsen), parken met recreatiewoningen (o.a. Hof van Saksen), themaparken (o.a. Land van Ooit) en recreatieve voorzieningen (o.a. Veluwerand)?
20. Er is geen duidelijk beeld van de gevolgen van verkeersaantrekkende werking voor de omgevingskwaliteit. Hoe verhoudt zich de nieuwe kennelijk meer lokale belasting ten opzichte van de bestaande belasting voor natuur in de ecologische hoofdstructuur?
21. Welke maatschappelijke vraagstukken worden met het initiatief opgelost en wat zijn de risico's?

## **Resultaat van meerwaardegesprek**

Het plan is 2003 ingezet voor de ontwikkeling van een golfbaan en heeft geleid tot een gezamenlijk plan voor een nieuw recreatiegebied dat mikt op het langer kunnen verblijven van de dagrecreanten, die nu ook al de Strabrechtse Heide bezoeken. Hiervoor is door de gemeente een gebiedsvisie (2006) opgesteld en een MER-procedure (2008) doorlopen, resulterend in een positief advies van de MER-commissie. In deze totaalvisie wordt een bungalowpark met voorzieningen aan de rand (hoek Provinciale weg) gerealiseerd waarvoor een intensieve veehouderij naar het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) is verplaatst. De gemeente haakt daarbij aan door één van de drie geprojecteerde Recreatieve Poorten te maken waar de entree tot het dagrecreatiegebied wordt geconcentreerd met voorzieningen conform provinciaal beleid. Een voorheen goedlopend restaurant aan de rand van het gebied ('t Weekend; thans een beginnende bouwval) wordt herbouwd en vermarkt met een nieuw familieconcept, waarbij tevens aan een wellness voorziening is gedacht. Dit laatste concept is nog niet helemaal helder geworden; er zou sprake zijn van combinatie van de energie-installatie met een zwembad, dat toegankelijk is voor de dagrecreanten. De hele ontwikkeling bestaat uit tien elementen: (1) Recreatieve Poort alias Natuurpoort, (2) camping, (3) recreatiewoningen, (4) restaurant 't Weekend, (5) golfbaan de Swinkelsche, (6) een landgoed, (7) camping De Kuilen, (8) een manege, (9) groepsaccommodatie De Hoof en (10) ecologische verbindingszone Kleine Aa. Planologisch onherroepelijk zijn inmiddels de golfbaan, het landgoed, de groepsaccommodatie en de ecologische verbindingszone.

De initiatiefnemers hebben geen gezamenlijke overeenkomst en werken samen in goed vertrouwen middels regelmatige bijeenkomsten, waar voortgang en nieuwe aanvullende concepten worden besproken. De gemeente houdt toezicht op het geheel en faciliteert door met iedere initiatiefnemer (anterieure) overeenkomsten te sluiten waar financiële

bijdragen worden verlangd voor de aanleg van infrastructuur of natuur. Kennelijk is het Heihorstenfonds hiervoor opgericht. De gemeente draagt zorg voor het doen van de juiste investeringen vanuit dat fonds. Eveneens heeft de gemeente een strikt handhavingbeleid ten aanzien van permanente bewoning zodat het recreatieve karakter van bijvoorbeeld de vakantiewoningen, ook voor de toekomst, behouden zal blijven. Ook is er een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan voor het gehele gebied. Met klem hebben de initiatiefnemers aangegeven, dat zij zich aan dat plan zullen houden. Ook zij wensen het originele karakter van het gebied te behouden, hierbij onder meer verwijzend naar voorbeelden als Kasteel Heusden en Kasteel De Donk. Een voorbeeld van de betreffende beeldkwaliteit is de groepsaccommodatie De Heul, die naadloos in het cultuurlandschap is ingepast. Eerder was ook sprake van een evenemententerrein, vooral voor verenigingen. Die activiteit is thans echter gepositioneerd bij de voetbalvelden. De modelbouwvliegclub heeft na circa vijf jaar wachten een nieuwe locatie, wat vervolgens tien procent nieuwe leden heeft opgeleverd. De nieuwe locatie zorgt niet voor overlast op de directe omgeving want de eerste bebouwing staat op zeshonderd meter van het terrein. Ook qua veiligheid is men niemand tot last. Formeel is echter sprake van een nog niet onherroepelijke gedoogbeschikking, omdat de locatie geen VAB betreft en daardoor niet voldoet aan de voorschriften van de Verordening Ruimte.

In het vakantiepark zal zorgstichting Oro helpen bij het onderhoud van terrein en gronden daar omheen. De gronden worden zodanig ingericht dat overal ven, heide, bos en poelen voelbaar zijn, heel boers en Brabants, met als inspiratie openluchtmuseum Bokrijk. Er komen kleine weijtjes, houten poortjes, hoofdhuizen, bakhuizen, stallen en hooibergen. Daar tussen door loopt klein vee. Het oude turfven wordt zichtbaar gemaakt. De beeldkwaliteit die hierbij hoort komt tot stand in goed overleg met IVN en de Heemkundekring.

In de centrumvoorziening komen de receptie, een wasgelegenheid, fietsverhuur en een zwembad, maar ook hotelappartementen in de vorm van een groepsaccommodatie. Er is een ecologische verbindingszone gerealiseerd die voor vijftig procent is betaald door middel van een initiatief van de Gebroeders Swinkels, die vijf hectaren grond aan het waterschap hebben gedoneerd. Daarop is de ecologische verbindingszone gerealiseerd. De Gebroeders Swinkels hebben ook twee hectaren grond geschonken aan vrijwilligers voor realisatie van zogeheten permacultuur. Er komt een landgoed met acht villa's. Ook als de villa's er niet komen, komt het landgoed er wel. Op dit landgoed vindt compensatie plaats voor het realiseren van de golfbaan. Ook hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en zal een landschapsontwerp worden gemaakt (Poortgebouw en Hoofdgebouw).

De recreatieve elementen in het geheel sluiten op elkaar aan qua doelgroep. Zo richt groeppaccommodatie De Hoof zich op groepen tot zeshonderd personen, vooral gerelateerd aan kerk of school dan wel muziek- of sportverenigingen. Tegelijkertijd komt er een sportmanege (verplaatst van elders in de gemeente) waar eerst een intensieve veehouderij was (die is uitgeplaatst) naast een bestaande paardenbak op de minicamping. Dat trekt



ander publiek dan de sportmanege. Zo willen de ondernemers in dit gebied aanvullend op elkaar zijn. De gemeente heeft buiten de gebiedsontwikkeling De Heihorst ook geïnvesteerd in aanliggende gebieden zoals het natuurgebied aan de Keelvenweg. Dat is bewust gedaan om daar ook extra opvang te kunnen creëren ter ontlasting van de Strabrechtse Heide.

Ontwikkelaar Bako blijft eigenaar van het vastgoed, ook al laat zij dat door anderen exploiteren. Zij zorgt er in haar contracten voor dat de exploitant zich houdt aan de afspraken die met de gemeente zijn gemaakt in het kader van beeldkwaliteit en de wijze van exploiteren. Relaties met de authenticiteit van het gebied en op het vlak van cultuur zijn terug te vinden in de beeldkwaliteit en in de Recreatieve Poort waar sprake zal zijn van een onderwijsprogramma voor kinderen, een arboretum, een vlindertuin en een streekwinkel, als mede waar ook voor minder validen toegankelijke allemanspaden op uit komen vanuit Someren. Ook bij de vormgeving van het vakantiepark is in de beeldtaal nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de Brabantse historie, waardoor de samenhang met de bebouwing van golfbaan, Recreatieve Poort, familierestaurant, het vakantiepark en de verblijfsrecreatie het gebied tot een herkenbaar geheel maken met een eigen identiteit die (mogelijk geforceerd) aansluiting zoekt bij de cultuurgeschiedenis. In wezen gaat het om nieuwe maatschappelijke en economische dragers ten gevolge van het wegvallen van de landbouw.

### **Meerwaarde in het licht van het koersdocument en de Verordening Ruimte**

Het drietal reflecteert op de voorlopige indicatie van het zijn van een uitblinker in de zin van een unieke en uitzonderlijke situatie die afwijking van provinciale regels rechtvaardigt. Hierna is de vraag beantwoord welke maatschappelijke meerwaarde, en dus welke provinciale doelen gerealiseerd worden, die zonder het initiatief zouden blijven liggen.

Het plan is een schoolvoorbeeld van maatschappelijk bewuste zelforganisatie, waarbij ondernemers, op basis van onderling vertrouwen en met kwaliteit als hoger doel dan winstmaximalisatie, investeringen doen die een belangrijke impuls geven aan de gemeente Someren. Daarbij worden landschappelijke en ecologische doelen genereus en tegen lage maatschappelijke kosten meegenomen, recreatieve doelen van provincie en gemeente krijgen een betere inbedding, het initiatief zorgt voor aantrekkelijke en zeer gevarieerde recreatiemogelijkheden in de Brainport-regio en betekent, door de uitplaatsing van (intensieve) agrarische bedrijfsvoering waarschijnlijk per saldo ook een milieuwinst. Of dit laatste daadwerkelijk zo is moet worden onderzocht. Het initiatief kent voldoende waarborgen die aannemelijk maken dat het daadwerkelijk zal worden gerealiseerd conform de voornemens, al blijft het plan voor wellness en zwembad in deze fase onzeker en is ook niet te voorspellen op welke termijn de voorgenomen landgoedwoningen gerealiseerd zullen worden. Het plan staat of valt echter niet bij één van de onderdelen. Ook een duurzame exploitatie conform de uitgangspunten is te verwachten.

Het drietal heeft begrip voor de verplaatsing van het modelvliegveld. Er is enige aarzeling over de vraag of de poging om historiserende bebouwing te realiseren cultuurhistorisch

verantwoord is. Het betreft een ontginningslandschap van krap honderd jaar oud, waar bouwwerken zullen verrijzen die refereren aan bouwtypes van oudere datum. Anderzijds kent het initiatief ook elementen die cultuurhistorisch en educatief zeer aantrekkelijk zijn.

Het drietal is onder de indruk van het commitment van de ondernemers en de steun die zij door hun opstelling bij gemeente en waterschap reeds hebben verworven. Verder is het lovenswaardig dat de ondernemers zich inzetten voor realisatie van een congruent programma in plaats van een verzameling losse projecten. Temeer daar voor losse projecten op afzonderlijke VAB's (Voormalig Aanwezige Bebouwing) vergunning zou zijn verleend. Juist de programmatische samenhang is aanleiding voor het meerwaardegesprek.

### **Spanning met Verordening Ruimte**

1. Bedrijfswoningen: voor beheer van de vakantiewoningen zijn twee beheerderwoningen nodig en in het plan opgenomen. De Verordening Ruimte staat deze twee woningen om reden van permanente bewoning (door beheerders) niet toe.
2. Hoeveelheid bebouwing: het bebouwingsoppervlak in het vakantiepark bedraagt 1,77 hectare, terwijl de Verordening Ruimte in relatie tot vrijkomende agrarische bebouwing 1,5 hectare toestaat.
3. Aantal bezoekers: in de groenblauwe mantel, een gebiedscategorie uit de Verordening Ruimte waar Heihorsten onder valt, zijn op jaarbasis 100.000 bezoekers toegestaan. Op grond van modelberekening worden op jaarbasis voor het park met vakantiewoningen 102.000 bezoekers verwacht. Dit, exclusief dagrecreatie.
4. Modelvliegveld: in de Verordening Ruimte is modelvliegen aangemerkt als lawaaisport. Nieuwe locaties voor lawaaisporten worden uitsluitend toegestaan in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. De nieuw gekozen locatie ligt daarbuiten, maar is inmiddels in gebruik en wordt gedoogd door de gemeente. Bestuurlijk is tussen provincie en gemeente afgesproken dat de provincie een juridisch passende oplossing voor de nieuwe locatie zoekt.

### **Advies**

Het meerwaardegesprek heeft de overtuigende indruk gewekt dat het initiatief maatschappelijke meerwaarde genereert voor people, planet en profit. Overheden doen er goed aan volledige realisatie van het programma te stimuleren, dit planologisch te faciliteren en alles op alles te zetten om op zo kort mogelijke termijn ook in bestuurlijk-juridisch opzicht de gevraagde ondernemingsruimte te bieden. Dit laatste mede gezien de beperkte inbreuk op de Verordening Ruimte en het strikte handhavingsbeleid van de gemeente ter zake als stok achter de deur om gemaakte afspraken na te komen.

### **3. Praktijk De Logt**

#### **Vooraf opgetekende noties**

##### **Urgenties**

Veehouderij vormt voor Brabant als geheel een economische factor van betekenis, maar staat onder kritiek vanuit oogpunt van milieu, dierenwelzijn, landschapskwaliteit en risico's voor volksgezondheid. Landgoed Rozephoeve is een ontginningslandgoed met veehouderij tussen de Kampina, Oisterwijkse bossen en vennen en een agrarisch landschap aan de zuidkant. De op de Rozephoeve gerealiseerde inkomens staan in toenemende mate onder druk. Dit vergroot de urgentie van nieuwe economische dragers, cyclische energieproducerende mestverwerking en samenwerking tussen agrarische ondernemers en andere actoren.

##### **Ambities**

Landgoed Rozephoeve, Provincie Noord-Brabant, Gemeente Oirschot, Gemeente Oisterwijk, Waterschap De Dommel en Vereniging Natuurmonumenten zijn tot een gezamenlijk ontwerp voor het gebied gekomen. Het ontwerp voorziet in 70 ha nieuwe natuur, 18,5 ha bosvorming, sloop van 1600 m<sup>2</sup> stallen, bouw van een innovatieve biomassavergistingsinstallatie op een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) en drie bouw kavels voor één respectievelijk twee poortwoningen en een hoofdverblijf bestaande uit een appartementencomplex met vier tot zes woningen. De installatie heeft een capaciteit van twee Megawatt en gaat groene stroom leveren aan het gebied. Wellicht nog belangrijker is het terugwinnen van mineralen uit biomassa, waardoor cyclische bedrijfsvoering een stap dichterbij komt. De nieuwe natuur dient enerzijds voor compensatie van de bouw kavels en anderzijds voor compensatie van uitbreiding van de Beekse Bergen. Dit laatste maakt dat Gemeente Tilburg financieel bijdraagt.

##### **Conditie**

Er is zicht op dekking van de kosten van realisatie van het ontwerp, uitgaande van het ontwerp als geheel van delen die geld kosten en delen die geld genereren. Planologisch past de biomassavergistingsinstallatie niet in de Verordening Ruimte van de provincie. Dit element is essentieel binnen het ontwerp, zowel inhoudelijk, financieel als qua acceptatie. De installatie, die in totaal vijf hectaren beslaat, schuurt met de Verordening Ruimte vanwege nieuwbouw, terwijl de verordening uitgaat van gebruik van voormalige aanwezige bebouwing (VAB's). Onderzoek door adviesbureau Oranjewoud in opdracht van de provincie heeft echter aangetoond dat in het gebied geen sprake is van geschikte VAB's. Het appartementencomplex past binnen de verordening op voorwaarde dat de bebouwing een ruimtelijke uitstraling heeft die past bij een landgoed (allure, rust en ruimte) en dat per appartement 2,5 ha nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Gemeente Tilburg heeft gronden

voor natuurcompensatie gekocht van Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL, deel van DLG en EL&I) en draagt die over aan Natuurmonumenten, waarna de Beekse Bergen kunnen uitbreiden. De compensatiegronden houden verband met de robuustheid van de natuur die ook als deel van het initiatief wordt gerealiseerd.

### **Vooraf toegezonden vragen**

1. Wie zijn de initiatiefnemers en wat zijn de onderlinge verhoudingen, zeker nu de ontwikkeling voor het landgoed een neutraal effect lijkt te genereren?
2. Bestaat er een onderlinge overeenkomst met afspraken over nieuwe toetreders en bestaande uittreders?
3. Betreffen de compensatierechten veertien of zestien landwoningen (verschillende berichten) en gaat het om woningen die zich verhouden tot de voorgestelde drie poortwoningen, het appartementencomplex en de biomassavergistingsinstallatie?
4. Hoe ziet het landgoedontwerp eruit? Een hoofdmoment is immers pas een hoofdmoment in relatie tot het ruimtelijk ontwerp en de andere gebouwen, inclusief de installatie.
5. Welke motieven liggen ten grondslag aan de snelheid waarmee het appartementencomplex moet worden gerealiseerd?
6. Zijn de appartementen en de drie poortwoningen op papier al verkocht? Zo niet, is er zicht op draagkrachtige belangstelling?
7. De biomassavergistingsinstallatie beslaat in totaal vijf hectaren, waarvan de helft bebouwing en de andere helft inpassing. Wordt de eerste helft volledig bebouwd? Hoe ziet het ontwerp eruit?
8. Leidt de installatie tot overlast in milieukundig (geur, geluid, externe veiligheid, visueel) en/of logistiek (aanvoer biomassa) opzicht? Zo ja, voor wie geldt de overlast?
9. Worden beproefde technologieën ingezet of is de kans op kinderziekten reëel aanwezig?
10. Wat valt te zeggen over de flexibiliteit en de toekomstbestendigheid van de installatie, wetende dat energieproductie een hoog dynamisch veld is?
11. Wat is de toekomstige ruimtevraag van de installatie?
12. Is de installatie landschappelijk ingepast?
13. Wat maakt het aannemelijk dat voldoende biomassa, anders dan voedselgewassen, beschikbaar is? Is er garantie te geven voor beschikbaarheid van mest en biomassa in de nabije omgeving?
14. Bestaan er ambities voor eigen (mega)stallen of uitbreidingen van bestaande (mega)stallen?
15. Welke maatschappelijke vraagstukken worden er met het initiatief opgelost en wat zijn de risico's?

## Resultaten van meerwaardegesprek

In deze praktijk is in de jaren 2002-2004 een gebiedsvisie gemaakt, die uiteindelijk in een la is beland. Er is een doorstart geweest in 2006-2007 waar zeven doelen zijn benoemd, die deels wel en deels niet zijn bereikt. In ieder geval is niet bereikt dat de kalkoehouderij is uitgeplaatst naar De Logt. Dit bleek te duur. Wel is bereikt dat de Rozep ging meanderen (met zeven hectaren nieuwe natuur) en een MOB-complex is aangekocht en heringericht. Nu resteert nog het bestemmen van twee vrijkomende agrarische bouwblokken, het realiseren van een nieuw landgoed, het verbreden van de landbouwfunctie en het realiseren en het onderhouden van heide en ven. De familie die eigenaar is van het landgoed, is in geldelijke zin niet gericht op het onderste uit de kan. Ook de zesde generatie gaat voor continuïteit. Hiervoor is meer diversiteit in inkomsten uit het landgoed nodig. De familie wenst meerwaarde in het gebied te creëren door de kwaliteit te laten toenemen en mee te laten groeien met de tijd. Concreet gaat het om het kunnen realiseren van een biomassacentrale, twee poortwoningen aan de rechterkant van het landgoed en vier tot zes appartementen aan de bovenkant van het landgoed.

Initiatiefnemers zijn de gemeente, het waterschap, het landgoed, Eco Energy en natuurmonumenten. Er ligt geen overeenkomst tussen deze partijen. Men stemt met elkaar af en werkt samen in goed vertrouwen. Wel heeft de gemeente aparte overeenkomsten met Eco Energy of het landgoed dan wel met wie zij overeenkomsten dient te sluiten om een bepaald concept te bewaken of kosten te verhalen. Als Eco Energy uit de ontwikkeling zou stappen, zou dat de geloofwaardigheid van het plan geen goed doen, maar ook tegelijk minder bijdragen aan het behalen van de groene doelen. Wel zou het landgoed nog doorgaan met het beekherstel en het aanleggen van een ven. Het landgoed zal de woningen niet verkopen maar in erfpacht houden. Zodoende kunnen er met de gemeente goede afspraken worden gemaakt over een mogelijk beeldkwaliteitsplan of andere eisen die aan het ontwerp zouden kunnen worden gesteld vanuit welstandsoptiek. Van de woningen is er nog niet één verkocht. Men zet de woningen pas in de markt wanneer de publieke besluitvorming daarover tot stand is gebracht. De biomassavergistingsinstallatie beslaat vijf hectaren waarvan de helft voor inpassing in het landschap. De beoogde locatie ligt in het uiterste zuidelijke deel van het landgoed, op een LOG, waar één agrarisch bedrijf is gevestigd maar plaats is voor acht bedrijven. Het ontwerp zal zodanig zijn dat een deel van de installatie 'gezien mag worden' en zelfs een bezoekerscentrum omvat. Een ander deel zal worden afgeschermd door groenvoorzieningen. Er is nog geen ontwerp en er is nog geen aanvraag gedaan op grond van de Wet milieubeheer/Wabo, maar in de aanvraag voor de vergunning voor de inrichting zal een maximaal volume van twee Megawatt worden opgenomen. Planologisch zal een volume van vier Megawatt worden opgenomen.

Er is voldoende vertrouwen in de toekomst omdat er vanaf 1 januari 2013 een verplichte verwerking voor dit type afval ontstaat van tien tot dertig procent en er is vijftienduizend ton overschot aan mest in de regio. De terugverdientijd van het complex is twaalf jaar. De

installatie zal niet tot overlast leiden. Er zijn voor het voorontwerpbestemmingsplan de noodzakelijke rapporten inzake geur, geluid en externe veiligheid gemaakt. Daaruit vloeien geen belemmeringen voort. Er is één boerenbedrijf op een afstand van tweehonderd tot tweeënhalf honderd meter en één burgerwoning op een afstand van vierhonderd meter. Er zal een toegangsweg moeten worden aangelegd, door het LOG. Aan de achterkant grenst het gebied aan de snelweg (A58). Er bestaan geen ambities voor eigen (mega)stallen of uitbreiding van de bestaande (mega)stallen. Het grootste verlies wanneer het plan niet door zou gaan, is dat er dan geen ontsluiting zal plaatsvinden van de Oisterwijkse heide richting Kampina achter het MOB-complex. Het is echter ook niet meer zo dat als het plan niet wordt doorgezet, alles omvalt. Deze ontwikkeling is in samenwerking tot stand gebracht, terwijl partijen elkaar in eerste instantie niet onmiddellijk vertrouwden (landgoed, natuurmonumenten; ondernemer), maar in gezamenlijkheid en in synergie tot een goed plan is gekomen. Het gezamenlijke plan is een goed voorbeeldproject van zelforganisatie.

### **Meerwaarde in het licht van het koersdocument en de Verordening Ruimte**

Het drietal reflecteert op de voorlopige indicatie van het zijn van een uitblinker in de zin van een unieke en uitzonderlijke situatie die afwijking van provinciale regels rechtvaardigt. Hierna is de vraag beantwoord welke maatschappelijke meerwaarde, en dus welke provinciale doelen gerealiseerd worden, die zonder het initiatief zouden blijven liggen.

Het project De Logt combineert zelforganisatie van de landgoedeigenaren en een plaatselijke ondernemer in het veiligstellen van hun ondernemersdoelen, met landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische doelen van de provincie en de gemeente. Daarbij overstijgt de samenwerking met Natuurmonumenten als 'buurman' het gebruikelijke maatschappelijke verkeer. Ook natuurdoelen van Natuurmonumenten (ecologische verbindingzone) worden met dit initiatief gerealiseerd. De Logt is een goed voorbeeld van uitwerking van de Belvédère gedachte 'behoud door ontwikkeling'. Het waardevolle is slechts kwalitatief hoogwaardig in stand te houden indien nu wordt geïnvesteerd en inkomsten uit het landgoed worden verbreed. Het initiatief is in die zin noodzakelijk voor behoud van de cultuurhistorische waarden. Het biedt bovendien het landgoed zelf, maar ook de hele regio een belangrijke economische impuls door de vestiging van de 'mestfabriek'. De fabriek levert enerzijds (milieu-)hinder (geluid, externe veiligheid), anderzijds een belangrijke milieuwinst in mestverwerking, duurzame energieopwekking en nuttige toepassing van afvalproducten. Vooral dat laatste is in deze sector innovatief, zeker omdat de fabriek niet afhankelijk is van het succes van de vermarkting van de afvalstromen. Ook de onzekerheid over rijkssubsidies (SDE+ regeling) is voor de ondernemer geen doorslaggevende factor. De ondernemer pleit juist voor afschaffing van subsidies in ruil voor het kunnen ondernemen als producent van energie en dit direct te kunnen verkopen aan afnemers die zich al hebben gemeld (onder meer het nabijgelegen Landgoed De Stille Wille met ruim driehonderd recreatiewoningen).

De natuur- en landschapswaarden worden door de initiatiefnemers mede bekostigd uit de opbrengst van de bouwblokken, die als compensatie voor deze natuurontwikkeling worden toegestaan. De meerwaarde van dit project is mede afhankelijk van de architectonische kwaliteit van de poortwoningen en het hoofdmoment; de ambities van de eigenaren in dezen is hoog, maar het is wenselijk dat die ambities door een beeldkwaliteitsplan of een ander publiek instrumentarium in het verkeer tussen gemeente en eigenaren veilig worden gesteld. Datzelfde geldt voor de inpassings- en inrichtingsmaatregelen van de mestfabriek en de vormgeving van de bouwwerken. Het gepresenteerde inrichtingsplan biedt daarvoor goede uitgangspunten maar nog geen garanties.

### **Spanning met Verordening Ruimte**

Het initiatief schuurt met de Verordening Ruimte op één punt: agrarische of industriële nieuwvestiging is niet toegestaan. De 'mestfabriek' blijkt echter niet te realiseren op een VAB (onderzoek Oranjewoud in opdracht van de provincie) en zou moeten uitwijken naar een industrieterrein. De directeur van Eco energy heeft onderzocht of dat bedrijfseconomisch haalbaar is. Het antwoord is stellig ontkennend. Voor de ondernemer is afstand tussen de installatie en afvalbronnen bepalend. Elke meter verder van de belangrijkste bronnen zet het bedrijfseconomisch resultaat onder druk en ervaringen met andere installaties leren dat teveel afstand onherroepelijk leidt tot faillissement. Daarnaast levert een beperkte afstand tussen installatie en afvalbronnen ook milieuwinst op in de zin van afname van transport. De gedachte locatie betreft een LOG waar de installatie goed landschappelijk is in te passen.

14

---

### **Advies**

De meerwaarde van het initiatief manifesteert zich vooral op het vlak van planet (natuur en milieu) en in lichtere vorm ook voor people (vol te houden landgoed) en profit (innovatief gebruik van mest als bron van energie en grondstoffen). Gezien het feit dat het algehele verbod op nieuwvestiging is ingegeven door de politieke wens om megastallen te voorkomen, iets dat hier niet speelt, en dus vestiging op een LOG anders onmiddellijk voor de hand had gelegen, luidt het advies om het initiatief als geheel op zo kort mogelijke termijn mogelijk te maken. Aan de initiatiefnemers mag worden gevraagd iets hardere garanties van ruimtelijke kwaliteit te bieden.

## 4. Praktijk Hof van Cranendonck

### Vooraf opgetekende noties

#### Urgenties

Het gehucht Cranendonck bestaat uit een voormalig en inmiddels leegstaande proefboerderij, een leegstaand kantoorgebouw, een villa die wordt gebruikt als trouwlocatie en een aantal woningen waarvan er thans drie via anti-kraak worden bewoond. De omliggende gronden zijn waardevol om de vernatting van het gebied met oog op het realiseren van natuurdoelen mogelijk te maken. De noodzaak van een nieuwe duurzame inrichting en gebruik van gebouwen en gebied is evident. Begin 2006 is door gemeente, provincie en waterschap een gebiedsprogramma opgesteld met daarin aandacht voor mogelijkheden, onder meer in de sfeer van woningen en horeca. Door gebrek aan middelen is het programma niet tot uitvoering gekomen. Het initiatief dat nu voorligt, is een actualisering van het gebiedsprogramma met wijzigingen ten aanzien van economische dragers. Naast genoemde urgenties is op gemeentelijke schaal ook sprake van sociaal-economische urgenties (te versterken toeristisch-recreatief profiel) en op regionale schaal de urgentie van versterking van Brainport (vrijtijdseconomie in relatie tot kenniswerkers).

#### Ambities

Hof van Cranendonck is een toeristisch recreatieve voorziening met het concept 'Terug in de Tijd' in een kloosterlijke setting. Het kan uitgroeien tot een poort van zowel de Baronie Cranendonck als het transnationaal landschap de Groote Heide. Het beoogde park omvat een programma bestaande uit een museum over Kempische volkenkunde, een Kempisch restaurant, een vijfsterrenhotel, een winkelgalerij, een binnenpaviljoen met horeca, een conferentiecentrum en een grote zaal voor evenementen tot 1500 personen. Het is een particuliere ambitie, die aansluit bij een algemene publieke ambitie voor investeringen in vrijtijdseconomie met een kwaliteitsprofiel. Vrijwel de totale bebouwing wordt gerealiseerd binnen een bestaand agrarisch bouwblok van 7800 m<sup>2</sup>. De benodigde parkeergelegenheid van circa 750 plaatsen is buiten het bouwblok gedacht.

#### Conditie

Het plangebied ligt in een ecologisch, landschappelijk en waterhuishoudkundig gevoelig gebied, aan het stroomgebied van de Bulder Aa. Dit riviertje mondt uit in de Grote Aa die samen met de Sterkselse Aa de Kleine Dommel vormt. Wil het beoogde park meerwaarde genereren, mag niets van de bestaande zachte waarden worden aangetast en 'slechts' in cultureel en sociaaleconomisch iets volhoudbaars toevoegen. Het eerste impliceert dat het gebied de beoogde twee- tot vierhonderd duizend bezoekers aan moet kunnen, ook logistiek. Het laatste geldt op regionale schaal, waardoor ook rekening moet worden gehouden met eventueel kannibaliseren van bestaand aanbod.



## Vooraf toegezonden vragen

1. Wie zijn de initiatiefnemers en wat zijn de onderlinge verhoudingen?
2. Bestaat er een onderlinge overeenkomst met afspraken over nieuwe toetreders en bestaande uittreders?
3. Wie zijn de (beoogde) investeerders en wat is hun eindbeeld? Is er ook een conclusie bij de kostenrapportage van 9 juli 2012?
4. Zijn de afzonderlijke projecten ook in exploitatiezin programmatisch met elkaar verbonden?
5. Zo ja, is de exploitatie van het hele programma rond te krijgen en op welke termijn? Zo niet, hoe staat het met exploitatiemogelijkheden van bijvoorbeeld het museum?
6. In de gebiedsvisie van maart 2012 wordt gesproken over kleinschalige winkels. Welke gedachten bestaan daarover?
7. Eveneens in de gebiedsvisie wordt melding gemaakt van mogelijke uitbreiding in de toekomst. Hoe ver reiken de ambities?
8. Wat maakt het aannemelijk dat met inkomsten uit het hele programma ook de kosten van doorontwikkeld beheer kunnen worden gedekt?
9. Wat is de doelgroep van het initiatief? Zijn dat bedrijven als ASML, VDL, Philips en andere Brainport-iconen die op zoek zijn naar een bijzondere ambiance voor personeel en relaties? Zijn al contacten gelegd met potentiële klanten en blijkt daaruit dat er ook in de nieuwe realiteit behoefte aan bestaat?
10. Wat maakt het aannemelijk dat ondernemers en particulieren kiezen voor ontspanning in het Hof van Cranendonck?
11. Impliceert het initiatief een structurele ontwrichting van het voorzieningenniveau in de regio? Anders gezegd: is er een aantoonbare behoefte in de regio?
12. Wat is de samenhang tussen het sociale programma, de natuurverbetering, het recreatieve aanbod, de kleinschalige winkels en het themapark? Is het gebaseerd op een 'verhaal' of is het een strik om losse elementen?
13. Welke maatschappelijke vraagstukken worden met het initiatief opgelost en wat zijn de risico's?

## Resultaat van meerwaardegesprek

In de ontwikkeling van het Hof van Cranendonck wil een particulier investeerder een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied waar hij zijn bedrijf heeft grootgebracht. Al eerder was er een structuurvisie door de gemeente opgesteld, maar de uitwerking daarvan is door de crisis niet gelukt. In 2011 heeft deze particuliere investeerder zich gemeld met een visie op de ontwikkeling van de Baronie van Cranendonck. Het gebied van de Baronie van Cranendonck bestaat uit een gehucht met een kasteeltje, een proefboerderij, enkele woningen en een bescheiden kantoorcomplex. Daaromheen zijn de landbouwgronden van de proefboerderij gelegen en een groot natuurgebied. Ter plaatse van de proefboerderij met stallen is een ontwikkeling gedacht van twee restaurants, twee hotels, een congrescentrum,

een theater en een streekmuseum en wat ondersteunende winkeltjes. Het hotel gaat circa 130 kamers tellen. In het theater wordt beoogd een eigen streekgebonden productie te laten plaatsvinden. In de kathedraal (congresruimte) zullen 1100 stoelen komen, die functioneel moeten zijn en ook een unieke programmering kennen. Voor de programmering is al contact gelegd met Albert Verlinde Theaterproducties. De Brink blijft hetzelfde, die zal naar zeggen van de initiatiefnemer niet overweldigd worden door de rest van het bouwvolume en daarvan ook worden afgescheiden door hagen. Evenmin maken het kasteeltje, de woningen en het kleine kantoorcomplexje deel uit van de ontwikkeling. Kennelijk is overeenstemming met de bewoners van de woningen over de nieuwbouw en is daar geen verzet tegen. Het kasteeltje annex voormalig gemeentehuis blijft gemeentelijk eigendom. Het kantoorcomplexje zal eerst nog dienen als opvang voor gemeentelijke diensten en na ca vijf jaar wellicht aan de ontwikkeling worden toegevoegd.

De gemeenteraad heeft in september 2011 met unanimitéit de gebiedsvisie Hof van Cranendonck vastgesteld. Daartoe is een financiële opstelling gemaakt om uit te rekenen wat de maatregelen zouden kosten die bij het initiatief behoren. Om alle maatregelen uit te voeren is 5,7 miljoen euro nodig. Daarvan kan worden afgetrokken de bedragen die voor het waterbeheer worden bijgedragen door het waterschap. Resteert uiteindelijk één miljoen euro voor de gemeente en één miljoen euro voor de initiatiefnemer. Het beheer en het onderhoud van het landschapspark, de natuurgronden en het bos komt voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil volledig vanuit de Kempische gedachte en vanuit de Kempische regio ( inclusief Duitsland en België) de verbinding met stad en platteland maken door hier een horecafaciliteit te realiseren met een verbindend programma met streekgerechten, een maandmarkt voor regioproducten, een programma eromheen met een ruiterknooppunt compleet met water en hooi voor de paarden, een streekmuseum en winkeltjes met lokale galerieën en streekproducten. Het moet allemaal intiem en gezellig zijn met een ervaring vanuit het verleden. De openingstijden van de winkeltjes zijn nog niet duidelijk maar in ieder geval zal dit programmafacet niet een volledige zelfstandige aantrekkingskracht hebben. Er zal een sociaal programma zijn als antwoord op toenemende eenzaamheid en stress. Gezien het feit dat in 2012 voor de derde maal de Week tegen Eenzaamheid plaats vindt is dit een lovenswaardige gedachte ten dienste van een belangrijk maatschappelijk doel. Er zal een apart team komen met vrijwilligers en samenwerking met de GGD en huisartsen. Daarnaast zal er een programma gaan lopen tegen obesitas (Kokkerellie). Dit programma is nog in de voorfase van ontwikkeling. Er is inmiddels een directeur voor de horecagelegenheid aangetrokken en ook een financieel team als mede een administratief team. Ook in de horeca zal het personeel getraind worden om eenzaamheid te herkennen en daarop te anticiperen. Ook in de uitvoering van het theaterprogramma en de serviceverlening daaromheen zal rekening worden gehouden met deze sociale doelen. Het programma daarvan moet nog worden uitgewerkt.

Er is overeenstemming over alle uitgangspunten (financieel en conceptmatig) tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemer. Die overeenstemming moet nog verder in detail

worden uitgewerkt. De gemeente zal op naleving van deze overeenkomst toezien en alle ruimtelijk relevante onderdelen in het bestemmingsplan opnemen. Daarin zal ook worden gegarandeerd dat sprake is van één integraal programma en niet van een aantal losse projecten. Er is een stichting die uiteindelijk de exploitatie van deze ontwikkeling voor haar rekening zal nemen. Daarmee is de toekomstvastheid van het project verzekerd. In het streekmuseum komt de privé-collectie van de heer Rooyakkers, die allerlei voorwerpen heeft de volkscultuur aangaande. Dit zal interactief en technetig worden en kinderen zullen in raadselvorm door verhalen (sprookjes en legenden) uit het verleden worden gevoerd. Het museum zal circa 1200 vierkante meter beslaan en vormgegeven worden zoals de Spaanse rijkschool in Wenen. Het museum Kemperland komt erbij, waarvan thans de collectie in Eindhoven in de opslag ligt (archeologische collectie). Van het museum wordt veel verwacht: het wordt de krachtcentrale van het geheel genoemd. De kleinschalige winkels zijn 3.85 meter breed en 11 meter diep. Ze zijn openbaar toegankelijk en geschikt voor iedereen met een kleine beurs. Gezien de ligging en het aanvullende en ondersteunende karakter ervan, verwacht men hiervoor voornamelijk niet al te commerciële uitbaters te kunnen interesseren. Een mogelijke uitbreiding in de toekomst zal zich toespitsen op een uitbreiding van de hotelfunctie naar 140 kamers en mogelijk een uitbreiding van het parkeerterrein. Alsmede van Cranendonck 3-4: het oude kantoor van de initiatiefnemer, dat eerst nog kantoor blijft en vervolgens gemeentehuis wordt en daarna (over vijf jaar) pas ter beschikking komt.

Er zijn nog geen afspraken gemaakt met bedrijven uit de Brainportregio, maar daar mikt men niet alleen op. Men mikt met name op de hele Kempische regio en verwacht daar mede gezien het hele gewenste niveau van dienstverlening, veel van. Er is een chef-kok aangetrokken (Emanuel Mertens). De bediening zal van topniveau zijn en in kledij van de Kempische regio. In alle fiets- en wandelroutes zullen de plaatselijke horecagelegenheden worden opgenomen, zodat zij ook hun kansen kunnen verzilveren ten gevolge van het nieuwe initiatief. De gemeente heeft in november 2011 door hoogleraar stedenbouw Luuk Boelens laten onderzoeken of sprake is van structurele ontwrichting als gevolg van het initiatief. Het antwoord van het onderzoek is geruststellend: structurele ontwrichting is niet aan de orde. Er is een informele milieubeoordeling gedaan en uit de milieueffecten van het extra verkeer is geconcludeerd dat er geen negatief effect is op de EHS/Natura 2000. Ook is er geen aanpassing van de infrastructuur nodig. Wel is een rotonde gewenst en wordt op kosten van de initiatiefnemer aangelegd. De laan met oude bomen die leidt tot de Baronie van Cranendonck zal zo min mogelijk gebruikt worden. Er zal een aparte toegangsweg worden aangelegd langs de bestaande rij bomen rechts van de proefboerderij om (a) voor hotelgasten te eindigen in een ondergrondse parkeergarage en (b) voor andere gasten te eindigen op het parkeerterrein. Er is een station vlakbij (Maarheeze) en er is OV: 1 keer per uur stopt een bus. Er zullen vijf taxi's gestationeerd worden ter plekke waarmee bezoekers kunnen aankomen of vertrekken. Het maatschappelijk vraagstuk dat wordt opgelost betreft een sociaal vraagstuk (eenzaamheid). Een natuurvraagstuk (de natuur- en

waterdoelstellingen van gemeente en waterschap worden hierdoor bereikt conform Gebiedsvisie 2006). En er vindt kennisoverdracht plaats over de Kempische regio.

## **Meerwaarde in het licht van het koersdocument en de Verordening Ruimte**

Het drietal reflecteert op de voorlopige indicatie van het zijn van een uitblinker in de zin van een unieke en uitzonderlijke situatie die afwijking van provinciale regels rechtvaardigt. Hierna is de vraag beantwoord welke maatschappelijke meerwaarde, en dus welke provinciale doelen gerealiseerd worden, die zonder het initiatief zouden blijven liggen.

De maatschappelijke meerwaarde van dit project ligt in de economische impuls die in deze krimpregio geboden wordt, in het vlot trekken van vastgelopen landschaps- en natuurontwikkeling uit de oude gebiedsvisie en in herbestemming van de leegstaande proefboerderij, waarbij opstallen met een zeer beperkte waarde en voorzien van asbest worden geamoveerd. Naast de recreatieve impuls, is de ondernemer vast van plan om het Hof van Cranendonck een zorgfunctie te geven, waarbij in het gesprek uiteenlopende zaken als bestrijding van eenzaamheid, obesitasbestrijding en bewuste voeding en een oncologiepraktijk annex hospice de revue passeerden.

Gezien de vliegende start die met dit initiatief is gemaakt (vanaf najaar 2011), is het de vraag of alle elementen van het concept al even goed zijn doordacht. Enkele elementen lijken nog in een pril stadium te verkeren en het gevoel is dat voortschrijdend inzicht nog kan leiden tot wijzigingen. Het succes van het geheel is afhankelijk van een samenhangend geheel en de plus bovenop de som der delen. Denk aan de Romaanse bouwstijl, Kempische klederdracht, nostalgische taxi's en Ford-A's, vergeten landbouwgewassen, Kokkerellie tegen obesitas, et cetera. Het is echter niet aan de provincie om vraagtekens te zetten bij de culturele ambities van de initiatiefnemer. Daarvoor bestaan in Cranendonck de wettelijke instrumenten van welstands- en monumentencommissies. Ook zijn in de gemeentelijke gebiedsvisie richtinggevende uitspraken gedaan, waaraan de initiatiefnemer zich in beginsel aan zal moeten houden. Wel zal meer duidelijkheid moeten komen over het maatschappelijk programma en de levensvatbaarheid ervan, zodat het niet bij bevlogenheid blijft. Aangenomen wordt dat dit in contracten en indien ruimtelijk relevant ook in het bestemmingsplan zijn weerslag zal krijgen.

Het drietal beveelt aan om tegelijk met dit initiatief het kwijnende dorpshart – behalve de proefboerderij is er ook een herbestemmingsopgave voor de leegstaande kantoren Cranendonck 3-4 – een nieuwe impuls te geven. Door de gemaakte keuzen staat het Hof van Cranendonck met de rug naar het pittoreske centrum aan de Brink, terwijl tegelijkertijd wel de optie open wordt gelaten om te zijner tijd de leegstaande kantoren bij het project te betrekken. Indien die kantoren van meet af aan bij het project betrokken worden, levert dat naar verwachting op dat op een veel integralere wijze naar het hele gebied wordt gekeken, met een nog grotere meerwaarde voor de gemeente en de provincie als gevolg. Een dergelijke aanpak zou beter aansluiten bij de door de gemeente geformuleerde gebiedsvisie,

waarin wordt benadrukt dat de Brink een centrale plek moet worden in de gebiedsontwikkeling. Ook in de visie is opgemerkt dat de functies in het gebied rondom de Brink naar elkaar toe versterkend dienen te werken.

### **Spanning met Verordening Ruimte**

1. De op termijn verwachte bezoekersaantallen liggen hoger dan het hier toegestane maximum van 250.000 op jaarbasis. Bij een volledige bezetting op alle dagen van het jaar gaat het om 400.000 bezoekers. Volledige bezetting zou echter wel zeer uitzonderlijk zijn.
2. Regionale afstemming is essentieel door de overduidelijk bovenregionale uitstraling. Formeel heeft deze afstemming nog niet plaats gevonden.
3. Er moet sprake zijn van één thema of één concept dat als zodanig wordt opgenomen in het uiteindelijke bestemmingsplan. Deze bepaling impliceert dat geen sprake mag zijn van meer zelfstandige bedrijven, een zelfstandig kantoor met balie en zelfstandige detailhandel groter dan 200 m<sup>2</sup>. Dit punt is voorwaardelijk en niet aan de orde als het initiatief daadwerkelijk conform het geschetste wordt gerealiseerd.

### **Spanning met Structuurvisie**

In de Structuurvisie van de provincie is bepaald dat bovenregionale stedelijke voorzieningen thuis horen in stedelijke concentratiegebieden. Om dat te borgen is in de Verordening Ruimte bepaald dat het aantal bezoekers op jaarbasis beneden een kwart miljoen moet liggen. Een theater is een stedelijke en geen recreatieve voorziening. Het is niet uitgesloten dat een theater in het buitengebied tot structurele ontwrichting van het aanbod in steden leidt. Een theaterfunctie in het buitengebied is strijdig met de Structuurvisie als wettelijk ruimtelijk kader. Een pro-actieve aanwijzing in het kader van de Verordening Ruimte is dan niet aan de orde. Vergunning voor een theater vereist aanpassing van de Structuurvisie, iets dat niet onmogelijk is maar wel zeer goed en overtuigend moet worden onderbouwd.

### **Advies**

De potenties van dit initiatief zijn groot, zowel voor people, planet als profit. De ondernemingszin en de bevoegenheid van de initiatiefnemer is zeer te prijzen en zijn concept lijkt in essentie te kloppen, zeker als het nader is uitgewerkt en voor de toekomst helder wordt vastgelegd. Wat betreft het theater adviseren wij de initiatiefnemer te bezien of een recreatieve in plaats van een stedelijke voorziening in het concept is in te passen. Wellicht past dat ook beter bij de beoogde menselijke maat en intimiteit. Aan overheden luidt het advies om het plangebied alsnog uit te breiden naar de hele kern van Cranendonk en in samenhang met het initiatief een integrale toekomstvisie te ontwikkelen voor de eikenlaan, het kasteelpark, de Brink en de vrijkomende kantoren. Voor de beoogde integraliteit geldt immers: nu of nooit. Concreet betekent dit dat de gemeente voor het hele gebied een structuurvisie opstelt en voor het initiatief een gedeeltelijk bestemmingsplan.

## 5. Reflectie

### Wat viel op?

1. De kiem van de drie gebiedsontwikkelingen ligt in de tijd van de reconstructie, waarin door overheden sterk is gepleit voor meervoudig en integraal werken op gebiedsniveau. De drie ontwikkelingen zijn particulierprivate programma's waarbinnen projecten al in realisatie zijn. De Heihorsten is het verste, Hof van Cranendonck is het minst ver en De Logt zit er tussenin. Voor de beoogde integraliteit zijn maatschappelijk verantwoord ondernemerschap en in procedureel opzicht groen licht van provincie en gemeenten nodig.
2. Uitgaande van de methodiek voor uitnodigingsplanologie door NederLandBovenWater ging het in de drie voorbeelden om iets wat het midden houdt tussen een meerwaardegesprek en een meerwaardetoets. Het gesprek over Hof van Cranendonck ligt het dichtst bij een meerwaardegesprek, waardoor tijdens het gesprek nog ruimte was voor inhoudelijke verrijking in relatie tot de omgeving van de initiatieflocatie. Voor alle drie de praktijken geldt dat al vele informele meerwaardegesprekken zijn gevoerd vanuit de provincie. Het drietal adviseurs heeft vooral doorgevraagd op consistenties en volhoudbaarheid van de initiatieven. Expliciet zijn de punten waarop de initiatieven schuren met de Verordening Ruimte aan de orde geweest. In dit licht is ook sprake van een adviserende toets over de maatschappelijke meerwaarde in relatie tot wat belangrijk wordt bevonden door Provinciale Staten.
3. In De Heihorsten en De Logt is sprake van bewezen samenwerking tussen private en particuliere actoren. Voor Hof van Cranendonck gaat het om één hoofdpersoon, die de continuïteit wel heeft geborgd in een stichting met vijf bestuursleden. Voor alle drie geldt dat de gemeenteraden vrijwel unaniem positief staan tegenover realisatie. Ook van omwonenden is weinig weerstand te verwachten, mede door jarenlange procesinvesteringen door de initiatiefnemers.
4. Initiatiefnemers van de drie praktijken zijn aangelopen tegen snellere beleidswijzigingen van de provincie dan vaart in de realisatie. Zij zijn eenmaal of meermalen ingehaald door nieuw beleid, waardoor hun plannen (wederom) moesten worden aangepast of voor behoud van samenhang stuiten op rode kaarten op grond van de thans geldende Verordening Ruimte.

### Wat ging goed?

1. Het bleek mogelijk in een prettige sfeer scherpe vragen te stellen en door te vragen. Ondanks jarenlange processen en vele contacten met functionarissen van overheden stonden initiatiefnemers open voor de meerwaardegesprekken.
2. De gebiedsmakelaars bleken de initiatiefnemers goed op de hoogte te hebben gesteld van het onafhankelijke en niet vrijblijvende karakter van de

meerwaardegesprekken. Dit heeft ongetwijfeld bijgedragen aan de ontvankelijkheid voor de vragen van het drietal adviseurs.

3. Het drietal heeft collegiaal samengewerkt met behoud van individuele scherpste en complementariteit qua kennis en aandachtsvelden. De afspraak vooraf, dat bij onderlinge onenigheid dit expliciet en gemotiveerd in het advies wordt opgenomen, heeft potentiële onderlinge spanning weggenomen. Elke adviseur moet er persoonlijk vanuit zijn of haar discipline en mens-zijn volledig achter staan, zo was en is de gedachte.

## **Wat kan beter?**

1. Adviseurs zijn geholpen met één document per praktijk, waarin feitelijk zijn vermeld de maatschappelijke urgenties, de ambities van initiatiefnemers en andere hoofdrolspelers en de condities vanuit diverse spelers inclusief de spanning met formele kaders. Het ene document, aan te leveren door de provincie, vormt de grondslag voor de onafhankelijke beoordeling. Anders gezegd kan de provincie zelf meer voorwerk doen, waardoor de adviseurs hun werk efficiënter kunnen doen.
2. In het beoogde uitgangsdokument worden aannames bij voorkeur expliciet gemaakt en wordt afstand gedaan van ronkend taalgebruik. De informatie dient zo feitelijk en transparant mogelijk te zijn.
3. Per praktijk is het wenselijk op rij te zetten welke publieke en private investeringen al zijn gedaan en wat al is verplicht.
4. Per praktijk is het wenselijk voorafgaande aan het meerwaardegesprek precies te weten wie de initiatiefnemers zijn, wat hun onderlinge verhoudingen zijn en welke eigendomsposities gelden.
5. Voor de initiatiefnemers is procedurele snelheid na positief advies van groot belang. Een meerwaardegesprek in het licht van de nieuwe Omgevingswet (zie ook NederLandBovenWater cahier Meerwaardecreatie) is niet zo maar een gesprek maar een adequate meedenksessie, waarna zij verder kunnen. Deze aanpak kost aan de voorkant vier tot twaalf weken meer tijd dan een reguliere bestemmingsplanprocedure maar kan aan de achterkant tot aanzienlijke versnelling, betere kwaliteit en beleidsaansluiting leiden.
6. In zeker twee van de drie praktijken is welhaast sprake van een meerwaardetoets. Nadat die goed is doorstaan is snelheid vereist. In de geest van de Omgevingswet gaat het dan om zo spoedig mogelijke verlening van een omgevingsvergunning voor het programma als geheel. Naar het zich laat aanzien duurt het in het meest gunstige geval nog minstens een jaar voordat alle vergunningen voor De Heihorsten en De logt rond zijn. Voor een overheid is een jaar betrekkelijk, voor een ondernemer kan het groot verschil maken. De procedurele verklaring van deze duur naar de initiatiefnemers toe kan transparanter.

## **Toekomst?**

De keuze voor een onafhankelijk drietal is voor deze beginfase van meerwaardegesprekken geschikt. Op termijn is het denkbaar dat medewerkers van de provincie met het juiste profiel geleidelijk in de rol groeien en participeren. Het huidige drietal was unaniem betrokken maar kon gepaste distantie houden omdat geen van de drie in de gebieden zelf woont of werkt. Dit vergemakkelijkt volstrekte onafhankelijkheid, een harde voorwaarde voor succes. Voor toekomstige clusters van (drie) meerwaardegesprekken kan een beroep worden gedaan op hetzelfde drietal. Wel verdient het aanbeveling het aantal geschikte onafhankelijke professionals uit te breiden. Hierdoor kan in wisselende samenstellingen worden gewerkt. Dit houdt personen scherp op hun rol in combinatie met de opdracht.

Binnen de provincie is het van belang de werkwijze en de ervaringen breder dan met enkelingen te communiceren. Dit met inbegrip van discretie door adviseurs totdat GS groen licht heeft gegeven voor communicatie van de rapportage. De aanpak is juist gericht op transparantie en dat staat op gespannen voet met een heimelijke sfeer die kan ontstaan uit onbegrip of onwetendheid.



# Colofon

## Adviseurs en auteurs

Flip ten Cate (directeur Federatie Ruimtelijke Kwaliteit)

Anne-Marie Klijn (advocaat Boekel de Nerée)

Peter van Rooy (directeur Accanto en NederLandBovenWater)

## Deelnemers meerwaardegesprek De Heihorsten 20 september 2012

1. Kopen van den Boomen (Bako Projecten BV)
2. Jan Buys (PNB)
3. Willy Hanssen (Gemeente Someren)
4. Mark Hikspoors (De Hoof)
5. Sjors Hoek (WS Aa en Maas)
6. Patrick Houtakkers (Houte Groep)
7. Rudolph Klarenaar (Gemeente Someren)
8. Alfred van Mameren (PNB)
9. Arjan Onstenk (Architectenburo Van de Ven, Franken, Onsterk)
10. Sjaak Rambags (Bako Projecten BV)
11. Wim Sanders (MVC de Valkenvliegclup)
12. Harrie Swinkels (Golfbaan)
13. Hendrik Swinkels (Golfbaan)
14. Ester Vos (PNB)

24

---

## Deelnemers meerwaardegesprek De Logt 21 september 2012

1. M. Blokland (Gemeente Oirschot)
2. Jan Buys (PNB)
3. Mat Crijns (adviseur Ecoenergy)
4. Arend Dijkstra (rentmeester Landgoed Rozephoeve)
5. Erik van der Drift (directie Landgoed Rozephoeve)
6. Liesbeth van Kempen (Oranjewoud)
7. Toon Loonen (Natuurmonumenten)
8. Bert Rijnen (directie Ecoenergy)
9. Jan-Willem Scholten (directie Landgoed Rozephoeve)
10. Joep van de Ven (PNB)

## Deelnemers meerwaardegesprek Hof van Cranendonck 21 september 2012

1. Karin van den Berg (Hof van Cranendonck)
2. Rick van den Berg (PNB)

3. Toon Bosmans (PNB)
4. Jan Buys (PNB)
5. Maarten Drost (Gemeente Cranendonck)
6. Leo van Gansewinkel (Hof van Cranendonck)
7. Monique Janssen (Gemeente Cranendonck)
8. Bert Manders (Gemeente Cranendonck)

# Bijlage van de provincie: bronnen

## Heihorsten

1. *Gebiedsontwikkeling Heihorsten: onderbouwing maatschappelijke meerwaarde*, notitie, Provincie Noord-Brabant, Alfred van Mameren, 28 augustus 2012.
2. *Overzicht bestemmingsplannen Heihorsten en strijdigheden met Verordening Ruimte*, tabel, Provincie Noord-Brabant, Alfred van Mameren, 29 september 2012.
3. *De Heihorsten: Gezamenlijk werken aan een nieuw recreatiegebied*, informatiefolder, Gemeente Someren, mei 2006.
4. *Gebiedsontwikkeling De Heihorsten*, A3 afdruk van banner, Gemeente Someren, september 2012.

## De Logt

1. *Gebiedsontwikkeling De Logt: onderbouwing maatschappelijke meerwaarde*, notitie, Provincie Noord-Brabant, Joep van de Ven, 23 augustus 2012.
2. *Duurzame gebiedsontwikkeling De Logt: onderbouwing status project in relatie tot nieuwe koers provincie 'Stad en Platteland'*, notitie, Projectgroep De Logt, eindredactie Joep van de Ven, 16 maart 2012.
3. *Concept voorontwerp bestemmingsplan De Logt: onderbouwing wijzigingen van de bestemming*, notitie, Oranjewoud, Edwin Oude Weernink en Liesbeth van Kempen, juni 2012.
4. *Presentatie gebiedsontwikkeling De Logt: achtergrondinformatie gebiedsontwikkeling De Logt*, Powerpointpresentatie, Landgoed Rosephoeve BV & Eco-energie BV, Arend Dijkstra en Bert Rijnen, 21 september 2012.
5. *Landgoed De Logt Eco. logisch toch ...!:* achtergrondinformatie gebiedsontwikkeling De Logt, folder, Eco-energy BV, Mommersteeg-reclame.nl, september 2011.

## Hof van Cranendonck

1. *Gebiedsvisie Baronie van Cranendonck*, gemeente Cranendonck, augustus 2012.
2. *Schetsboek Hof van Cranendonck*, Hof van Cranendonck B.V., augustus 2012.
3. *Kosten rapportage Visie Hof van Cranendonck*, gemeente Cranendonck / m-touch, 9 juli 2012.
4. *Toelichting Gebiedsontwikkeling Baronie van Cranendonck*, M-touch, augustus 2012.
5. *Samenvatting maatregelen landschapsverbetering*, gemeente Cranendonck, augustus 2012.
6. *Meerwaarde plan Baronie van Cranendonck*, notitie, Provincie Noord-Brabant, Rick van de Berg, 24 augustus 2012.
7. *Memo Baronie van Cranendonck*, toelichting op kosten landschapsverbetering, Provincie Noord-Brabant, Rick van de Berg, 13 september 2012.

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Someren  
Postbus 290  
5710 AG SOMEREN

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043



**Onderwerp**

Principe-besluit toepassing meerwaardebenadering praktijk Heihorsten

**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3299339

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

E.F.M. Vos

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling &  
Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 81 59

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

1

**E-mail**

EVos@brabant.nl

Geacht college,

In het koersdocument Transitie Stad en Platteland is aangegeven dat de provincie private initiatieven mogelijk wil maken die een significante bijdrage leveren aan de gewenste transitie door het toepassen van de zogenaamde meerwaardebenadering, ook als zij niet passen binnen de algemene provinciale regels.

De afgelopen periode is in nauwe samenwerking met (medewerkers van) uw gemeente vorm en inhoud gegeven aan één van de eerste meerwaarde praktijken: Heihorsten.

Naast de praktijk binnen uw gemeente zijn er nog twee praktijken waarvoor de meerwaardebenadering is gevolgd: landgoed De Logt in de gemeenten Oirschot en Oisterwijk en het Hof van Cranendonk in de gemeente Cranendonck.

Bij de werkwijze rondom de meerwaardebenadering onderscheiden wij een oriëntatiefase en een besluitvormingsfase. De oriëntatiefase ronden wij af met een principebesluit. Ten behoeve daarvan hebben wij advies gevraagd aan externe deskundigen. De werkwijze was daarbij als volgt. De betrokken alliantiemakelaar heeft een set informatie over de praktijk samengesteld die aan de deskundigen is overhandigd. De drie deskundigen hebben aan de hand daarvan vragen opgesteld die in een gesprek (een dagdeel per praktijk) met initiatiefnemers, vertegenwoordigers van uw gemeente en het waterschap Aa en Maas zijn beantwoord. Op basis van de zo verzamelde informatie hebben de deskundigen hun advies opgesteld.

Wij verwijzen naar de bijlage voor het uitgebrachte advies.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de treintaxi en met de OV-fiets.



**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3299339

Overwegingen

Met betrekking tot de praktijk Heihorsten overwegen wij het volgende. Wij zijn in principe bereid om een proactieve aanwijzing te geven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De praktijk koppelt de sanering van vijf agrarische bedrijven aan een transformatie naar een recreatielandschap. Dit versterkt de lokale economie, is een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit en levert een bijdrage aan de voorzieningen voor de Brainportregio. Met de transformatie verbeteren de milieu- en wateromstandigheden op de Strabrechtse Heide (Natura 2000) en neemt de ecologische- en ruimtelijke kwaliteit van het gebied zelf toe. Vijf ondernemers trekken deze ontwikkelingen en financieren hem grotendeels, gesteund door gemeente, provincie en waterschap. Daarmee geven zij blijk van een sterk zelforganiserend vermogen en worden publieke doelen via private investeringen gerealiseerd. Op een aantal punten (omvang bebouwd oppervlak, permanent bewoonde bedrijfswoningen) past het onderdeel verblijfsrecreatie niet in de verordening. Daarnaast is vanwege de praktijk de verplaatsing nodig van een modelvliegclub De Valken. Een geschikte VAB-lokatie ontbreekt zodat er sprake is van nieuwvestiging hetgeen strijd met de Verordening ruimte geeft. De externe deskundigen zijn overtuigd dat het initiatief maatschappelijke meerwaarde genereert voor people, planet en profit.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel streven wij naar behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij dat ontwikkelingsperspectief en houden rekening met omliggende waarden. Daarom zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen die borgen dat de ontwikkeling van (intensieve) functies binnen de groenblauwe mantel beperkter van omvang blijven dan in agrarisch gebied.

Wij constateren dat binnen het gebied vijf locaties zijn gesaneerd. Op ieder van die locaties had, binnen de regels zoals in de verordening opgenomen, een verblijfsrecreatieve ontwikkeling van 1,5 hectare kunnen plaatsvinden. In onderhavige praktijk wordt de ontwikkeling van de nieuwe verblijfsrecreatie met bijbehorende voorzieningen gebundeld op één locatie. Bezien vanuit een kwalitatief hoogwaardig recreatief product dat tegemoet komt aan de vraag van de consument en de economische haalbaarheid van deze voorziening, zien wij deze bundeling in dit geval als positief. Er is zorgvuldig bezien welke locatie in het gebied de meest geschikte is, gelet op de druk naar de omliggende natuurgebieden. De overschrijding van het bebouwingsoppervlak en de te verwachte aantallen bezoekers is bovendien gering.

Wij zijn van mening dat de inbreuk op de borging van onze belangen zoals vastgelegd in de regels van de Verordening ruimte beperkt is, afgezet tegen de forse bijdrage die wordt geleverd aan maatschappelijke doelen en provinciale belangen. Gelet op onze doelen voor de groenblauwe mantel verzoeken wij u in



de vervolgpcedure(s) te borgen dat de recreatiedruk in het gebied niet (veel) verder toeneemt.

Ten aanzien van de nieuwvestiging ten behoeve van de modelvliegclub overwegen wij dat de vestiging op een VAB vanwege milieutechnische eisen en overlast voor omwonenden niet mogelijk is gebleken. De modelvliegclub De Valken verplaatst naar een perceel in onbebouwd agrarisch gebied. De bebouwing die met de verplaatsing gepaard gaat is zeer gering van omvang en bedraagt circa 30 m<sup>2</sup>. Nu de hele ontwikkeling zonder de verplaatsing geen doorgang kon vinden, zijn wij van mening dat een uitzondering op het verbod op nieuwvestiging gerechtvaardigd is. Voorts overwegen wij dat de bebouwing dermate gering van omvang is dat er voor eventuele vervolgfuncties geen sprake is van een VAB-locatie waardoor ruime hergebruiksmogelijkheden ontstaan, ingevolge de bepalingen van de Verordening ruimte.

Wij verzoeken u zorg te dragen dat de bebouwing beperkt blijft tot maximaal 95 m<sup>2</sup>, waardoor andere gebruiksmogelijkheden beperkt blijven, en voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

#### Afsluiting

Met dit principebesluit sluiten wij de oriëntatiefase rondom de toepassing van de meerwaardebenadering voor deze praktijk af.

Wij nodigen u uit om rekening houdend met onze opmerkingen een voorontwerp bestemmingsplan aan ons aan te bieden. Op basis van dat voorontwerp bestemmingsplan maken wij ons voornemen voor het geven van een proactieve aanwijzing kenbaar.

Wij vragen u om voor het vervolgtraject contact op te nemen met de heer A. van Mameren, die bereikbaar is onder telefoonnummer 06- 5568 6538, teneinde de procedures goed op elkaar af te stemmen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Voorzitter,

Secretaris

**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3299339



Aan het college van Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Oirschot  
Postbus 11  
5688 ZG OIRSCHOT

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043



**Onderwerp**

Principe-besluit toepassing meerwaardebenadering praktijk Landgoed De Logt

**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3299361

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

E.F.M. Vos

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling &  
Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 81 59

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

1

**E-mail**

EVos@brabant.nl

Geacht college,

In het koersdocument Transitie Stad en Platteland is aangegeven dat de provincie private initiatieven wil mogelijk maken die een significante bijdrage leveren aan de gewenste transitie door het toepassen van de zogenaamde meerwaardebenadering, ook als zij niet passen binnen de algemene provinciale regels.

De afgelopen periode is in nauwe samenwerking met (medewerkers van) uw gemeente vorm en inhoud gegeven aan één van de eerste meerwaarde praktijken: De Logt.

Naast de praktijk binnen uw gemeente zijn er nog twee praktijken waarvoor de meerwaardebenadering is gevolgd: Heihorsten in de gemeenten Someren en het Hof van Cranendonck in de gemeente Cranendonck.

Bij de werkwijze rondom de meerwaardebenadering onderscheiden wij een oriëntatiefase en een besluitvormingsfase. De oriëntatiefase ronden wij af met een principebesluit. Ten behoeve daarvan hebben wij advies gevraagd aan externe deskundigen. De werkwijze was daarbij als volgt. De betrokken alliantiemakelaar heeft een set informatie over de praktijk samengesteld die aan de deskundigen is overhandigd. De drie deskundigen hebben aan de hand daarvan vragen opgesteld die in een gesprek (een dagdeel per praktijk) met initiatiefnemers en betrokken overheden zijn beantwoord. Op basis van de zo verzamelde informatie hebben de deskundigen hun advies opgesteld.

Wij verwijzen naar de bijlage voor het uitgebrachte advies.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de treintaxi en met de OV-fiets.



**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3299361

Overwegingen

Met betrekking tot de praktijk De Logt overwegen wij het volgende. Wij zijn in principe bereid om een proactieve aanwijzing te geven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De praktijk omhelst de ontwikkeling van een nieuw landgoed met 70 ha nieuwe natuur, 18,5 ha bosomvorming, sloop van 1600 m<sup>2</sup> stallen, de bouw van een innovatieve biomassavergistingsinstallatie in een nabij gelegen landbouwontwikkelingsgebied (LOG) en de ontwikkeling van drie bouwkavels in een landgoedsetting voor één respectievelijk twee poortwoningen en een hoofdgebouw, bestaande uit een vier tot zes appartementen. De ontwikkeling draagt bij aan nieuwe economische dragers en de opgave om de EHS af te ronden en het watersysteem te versterken. De nieuw te ontwikkelen natuur bestaat enerzijds uit een 'rood voor groen' constructie waarbij de nieuwe natuur bekostigd wordt door de realisatie van de bouwkavels en de biomassavergistingsinstallatie en anderzijds uit natuurcompensatie van de uitbreiding van de Beekse Bergen. Het initiatief schuurt met de Verordening ruimte op één punt: de nieuwvestiging van de biomassavergistingsinstallatie in agrarisch gebied is niet toegestaan. De biomassavergistingsinstallatie blijkt niet te realiseren op een VAB en vestiging op een industrieterrein is bedrijfseconomisch niet haalbaar.

De externe deskundigen concluderen in hun advies dat de meerwaarde van het initiatief zich vooral manifesteert op het vlak van planet (natuur en milieu) en in lichtere vorm ook voor people (vol te houden landgoed) en profit (innovatief gebruik van mest als bron van energie en grondstoffen).

Wij zijn van mening dat de inbreuk op de borging van onze belangen zoals vastgelegd in de regels van de Verordening ruimte beperkt is, afgezet tegen de forse bijdrage die wordt geleverd aan maatschappelijke doelen en provinciale belangen.

De inbreuk op provinciale belangen is beperkt. Binnen het provinciale beleid bestaat er de mogelijkheid om met de toepassing van een rood voor groen constructie inbreuk te maken op het verbod van nieuwvestiging. Het landgoederenbeleid is daar een voorbeeld van. De locatie van de vergistingsinstallatie ligt buiten het feitelijk te ontwikkelen landgoed. Daar is bewust voor gekozen vanwege de beoogde natuurontwikkeling binnen het gebied. Gezocht is naar een geschikte locatie in de directe omgeving van het landgoed vanwege de directe relatie die er bestaat tussen de vergistingsinstallatie en de aanlevering van biomassa vanaf het landgoed. Deze locatie is mede vanwege het beleid zoals dat tot maart 2010 bestond, gezocht binnen het nabij gelegen landbouwontwikkelingsgebied. Echter vanwege gewijzigde beleidsopvattingen vanwege het megastallen debat, is nieuwvestiging binnen de landbouwontwikkelingsgebieden niet langer mogelijk. Het verbod op nieuwvestiging in de LOG's werd hierbij met name ingegeven om de





inplaatsing van nieuwe (grote) intensieve veehouderijen te voorkomen. Daarvan is in onderhavig geval geen sprake.

Gelet op voorgaande zijn wij van mening dat een uitzondering op het verbod op nieuwvestiging in onderhavig geval gerechtvaardigd is.

**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3299361

Wij verwachten dat in het voorontwerp bestemmingsplan voldoende garanties worden opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief zullen borgen. Voorts vragen wij specifiek de aandacht voor een verdere verwerking van het digestaat. Vanuit oogpunt van duurzaamheid vinden wij het belangrijk dat het digestaat verdere bewerking krijgt, teneinde er zorg voor te dragen dat de mineralen voor hergebruik geschikt worden gemaakt. Wij verwachten dat u hiertoe nadere afspraken maakt met initiatiefnemer en die op afdoende wijze borgt.

#### Afsluiting

Met dit principebesluit sluiten wij de oriëntatiefase rondom de toepassing van de meerwaardebenadering voor deze praktijk af.

Wij nodigen u uit om rekening houdend met onze opmerkingen een voorontwerp bestemmingsplan aan ons aan te bieden. Op basis van dat voorontwerp bestemmingsplan maken wij ons voornemen voor het geven van een proactieve aanwijzing kenbaar.

Wij vragen u om voor het vervolgtraject contact op te nemen met de heer J. van de Ven, bereikbaar onder telefoonnummer 06- 1830 3349, teneinde de procedures goed op elkaar af te stemmen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Voorzitter,

Secretaris



Aan het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Cranendonk  
Postbus 2090  
6020 AB BUDEL

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043



**Onderwerp**

Toepassing meerwaardebenadering Hof van Cranendonck

**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3299374

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

E.F.M. Vos

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling &  
Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 81 59

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

1

**E-mail**

EVos@brabant.nl

Geachte college,

In het koersdocument Transitie Stad en Platteland is aangegeven dat de provincie private initiatieven wil mogelijk maken die een significante bijdrage leveren aan de gewenste transitie door het toepassen van de zogenaamde meerwaardebenadering, ook als zij niet passen binnen de algemene provinciale regels.

De afgelopen periode is in nauwe samenwerking met (medewerkers van) uw gemeente vorm en inhoud gegeven aan één van de eerste meerwaarde praktijken: Hof van Cranendonck.

Naast de praktijk binnen uw gemeente zijn er nog twee praktijken waarvoor de meerwaardebenadering is gevolgd: Heihorsten in de gemeente Someren en landgoed De Logt in de gemeenten Oirschot en Oisterwijk.

Bij de werkwijze rondom de meerwaardebenadering onderscheiden wij een oriëntatiefase en een besluitvormingsfase. De oriëntatiefase ronden wij af met een principebesluit. Ten behoeve daarvan hebben wij advies gevraagd aan externe deskundigen. De werkwijze was daarbij als volgt. De betrokken alliantiemakelaar heeft een set informatie over de praktijk samengesteld die aan de deskundigen is overhandigd. De drie deskundigen hebben aan de hand daarvan vragen opgesteld die in een gesprek met initiatiefnemers en vertegenwoordigers van de gemeente Cranendonk zijn beantwoord. Op basis van de zo verzamelde informatie hebben de deskundigen hun advies opgesteld. Wij verwijzen naar de bijlage voor het uitgebrachte advies.

Overwegingen

Het initiatief Hof van Cranendonck is recent tot ontwikkeling gekomen. Binnen een -betrekkelijk- korte termijn is de casus aangereikt ten behoeve van de meerwaardebenadering uit het koersdocument.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de treintaxi en met de OV-fiets.



Wij onderschrijven de potenties van het initiatief als recreatieve voorziening. Het initiatief is gebaseerd op het thema 'terug in de tijd'. De beoogde functies die binnen het initiatief ontwikkeld worden, staan ten dienste van dit thema. Ten aanzien van de beoogde theaterfunctie betwijfelen wij of hiervan sprake is respectievelijk hoe dit binnen het concept geborgd kan worden. Zoals ook in de notitie 'Bepalen meerwaarde' van 21 augustus 2012 is aangegeven, willen wij ruimte bieden aan betekenisvolle initiatieven die oplopen tegen de kaders die in provinciale regels zijn gesteld. Echter ook voor betekenisvolle plannen gelden er randvoorwaarden ten aanzien van de inhoud. Deze randvoorwaarden zijn afgeleid uit een aantal strategische thema's. Bij ieder plan wordt altijd bezien of het initiatief geen onaanvaardbare afbreuk doet aan één of meer van de benoemde strategische thema's.

**Datum**  
20 november 2012  
**Ons kenmerk**  
3299374

Voor de Hof van Cranendonck is het thema 'onderhouden van een goede stedelijke structuur' belangrijk. De ontwikkeling van een theatervoorziening voor maximaal 1500 bezoekers op deze lokatie doet naar onze mening afbreuk aan het streven naar sterke steden met een hoog aanbod aan voorzieningen. Een theatervoorziening van deze omvang in het buitengebied leidt tot een structurele ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de nabij gelegen steden en levert daarmee strijd op met voornoemd thema en de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Gelet daarop willen wij eerst graag met u en initiatiefnemer in overleg treden om gezamenlijk de mogelijkheden voor aanpassing van het initiatief te verkennen. Daarbij vinden wij het ook belangrijk dat het initiatief in samenhang met de ruimere omgeving wordt bezien alsmede dat regionale afstemming plaatsvindt. Gelet hierop vinden wij het op dit moment te vroeg een principebesluit over het initiatief te nemen.

Wij treden graag op korte termijn met u en initiatiefnemer in overleg om gezamenlijk de mogelijkheden voor aanpassing van het initiatief te verkennen. Eerst na afronding van dit overleg, nemen wij een principebesluit omtrent een mogelijke toepassing van de meerwaardebenadering voor deze praktijk. Wij verzoeken u voor het maken van een afspraak contact op te nemen met de heer R. van den Berg (06-1830 3350) of de heer R. Wetzer (06-55686690).

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Voorzitter,

Secretaris



Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
info@brabant.nl  
www.brabant.nl  
Bank ING 67.45.60.043



Aan het college van Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Oisterwijk  
Postbus 10101  
5060 GA OISTERWIJK

**Onderwerp**

Principe-besluit toepassing meerwaardebenadering praktijk Landgoed De Logt

**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3310395

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

E.F.M. Vos

**Directie**

Ruimtelijke Ontwikkeling &  
Handhaving

**Telefoon**

(073) 680 81 59

**Fax**

(073) 680 76 45

**Bijlage(n)**

1

**E-mail**

EVos@brabant.nl

Geacht college,

In het koersdocument Transitie Stad en Platteland is aangegeven dat de provincie private initiatieven wil mogelijk maken die een significante bijdrage leveren aan de gewenste transitie door het toepassen van de zogenaamde meerwaardebenadering, ook als zij niet passen binnen de algemene provinciale regels.

De afgelopen periode is in nauwe samenwerking met (medewerkers van) uw gemeente vorm en inhoud gegeven aan één van de eerste meerwaarde praktijken: De Logt.

Naast de praktijk binnen uw gemeente zijn er nog twee praktijken waarvoor de meerwaardebenadering is gevolgd: Heihorsten in de gemeenten Someren en het Hof van Cranendonck in de gemeente Cranendonck.

Bij de werkwijze rondom de meerwaardebenadering onderscheiden wij een oriëntatiefase en een besluitvormingsfase. De oriëntatiefase ronden wij af met een principebesluit. Ten behoeve daarvan hebben wij advies gevraagd aan externe deskundigen. De werkwijze was daarbij als volgt. De betrokken alliantiemakelaar heeft een set informatie over de praktijk samengesteld die aan de deskundigen is overhandigd. De drie deskundigen hebben aan de hand daarvan vragen opgesteld die in een gesprek (een dagdeel per praktijk) met initiatiefnemers en betrokken overheden zijn beantwoord. Op basis van de zo verzamelde informatie hebben de deskundigen hun advies opgesteld.

Wij verwijzen naar de bijlage voor het uitgebrachte advies.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de treintaxi en met de OV-fiets.



**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3310395

### Overwegingen

Met betrekking tot de praktijk De Logt overwegen wij het volgende. Wij zijn in principe bereid om een proactieve aanwijzing te geven om de ontwikkeling mogelijk te maken.

De praktijk omhelst de ontwikkeling van een nieuw landgoed met 70 ha nieuwe natuur, 18,5 ha bosomvorming, sloop van 1600 m<sup>2</sup> stallen, de bouw van een innovatieve biomassavergistingsinstallatie in een nabij gelegen landbouwontwikkelingsgebied (LOG) en de ontwikkeling van drie bouwkavels in een landgoedsetting voor één respectievelijk twee poortwoningen en een hoofdgebouw, bestaande uit een vier tot zes appartementen. De ontwikkeling draagt bij aan nieuwe economische dragers en de opgave om de EHS af te ronden en het watersysteem te versterken. De nieuw te ontwikkelen natuur bestaat enerzijds uit een 'rood voor groen' constructie waarbij de nieuwe natuur bekostigd wordt door de realisatie van de bouwkavels en de biomassavergistingsinstallatie en anderzijds uit natuurcompensatie van de uitbreiding van de Beekse Bergen. Het initiatief schuurt met de Verordening ruimte op één punt: de nieuwvestiging van de biomassavergistingsinstallatie in agrarisch gebied is niet toegestaan. De biomassavergistingsinstallatie blijkt niet te realiseren op een VAB en vestiging op een industrieterrein is bedrijfseconomisch niet haalbaar.

De externe deskundigen concluderen in hun advies dat de meerwaarde van het initiatief zich vooral manifesteert op het vlak van planet (natuur en milieu) en in lichtere vorm ook voor people (vol te houden landgoed) en profit (innovatief gebruik van mest als bron van energie en grondstoffen).

Wij zijn van mening dat de inbreuk op de borging van onze belangen zoals vastgelegd in de regels van de Verordening ruimte beperkt is, afgezet tegen de forse bijdrage die wordt geleverd aan maatschappelijke doelen en provinciale belangen.

De inbreuk op provinciale belangen is beperkt. Binnen het provinciale beleid bestaat er de mogelijkheid om met de toepassing van een rood voor groen constructie inbreuk te maken op het verbod van nieuwvestiging. Het landgoederenbeleid is daar een voorbeeld van. De locatie van de vergistingsinstallatie ligt buiten het feitelijk te ontwikkelen landgoed. Daar is bewust voor gekozen vanwege de beoogde natuurontwikkeling binnen het gebied. Gezocht is naar een geschikte locatie in de directe omgeving van het landgoed vanwege de directe relatie die er bestaat tussen de vergistingsinstallatie en de aanlevering van biomassa vanaf het landgoed. Deze locatie is mede vanwege het beleid zoals dat tot maart 2010 bestond, gezocht binnen het nabij gelegen landbouwontwikkelingsgebied. Echter vanwege gewijzigde beleidsopvattingen vanwege het megastallen debat, is nieuwvestiging binnen de landbouwontwikkelingsgebieden niet langer mogelijk. Het verbod op nieuwvestiging in de LOG's werd hierbij met name ingegeven om de



inplaatsing van nieuwe (grote) intensieve veehouderijen te voorkomen. Daarvan is in onderhavig geval geen sprake.

Gelet op voorgaande zijn wij van mening dat een uitzondering op het verbod op nieuwvestiging in onderhavig geval gerechtvaardigd is.

**Datum**

20 november 2012

**Ons kenmerk**

3310395

Wij verwachten dat in het voorontwerp bestemmingsplan voldoende garanties worden opgenomen die de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief zullen borgen. Voorts vragen wij specifiek de aandacht voor een verdere verwerking van het digestaat. Vanuit oogpunt van duurzaamheid vinden wij het belangrijk dat het digestaat verdere bewerking krijgt, teneinde er zorg voor te dragen dat de mineralen voor hergebruik geschikt worden gemaakt. Wij verwachten dat u hiertoe nadere afspraken maakt met initiatiefnemer en die op afdoende wijze borgt.

#### Afsluiting

Met dit principebesluit sluiten wij de oriëntatiefase rondom de toepassing van de meerwaardebenadering voor deze praktijk af.

Wij nodigen u uit om rekening houdend met onze opmerkingen een voorontwerp bestemmingsplan aan ons aan te bieden. Op basis van dat voorontwerp bestemmingsplan maken wij ons voornemen voor het geven van een proactieve aanwijzing kenbaar.

Wij vragen u om voor het vervolgtraject contact op te nemen met de heer J. van de Ven, bereikbaar onder telefoonnummer 06- 1830 3349, teneinde de procedures goed op elkaar af te stemmen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

Voorzitter,

Secretaris

