

Collegevoorstel

Inleiding

Op 10 juli 2012 heeft uw college de kaderstelling voor de ontwikkeling van de Poort van Heusden in ontwerp vastgesteld. Met deze ontwerpkaders is het gesprek aangegaan met belanghebbende partijen. Hun reacties zijn samengevat in bijlage 3.

Uw college wordt gevraagd kennis te nemen van deze reacties en in te stemmen met het voorstel om het (deels) aangepaste kaderstellend document "De Poort open voor Ontwikkeling" via bijgevoegd voorstel voor te leggen aan de raad.

Feitelijke informatie

Nadat uw college de ontwerpkaders voor de Poort van Heusden op 10 juli 2012 had vastgesteld, zijn de marktpartijen en belanghebbende partijen geïnformeerd per e-mail. In deze e-mail is ook aangegeven dat de gemeente openstaat om met partijen in gesprek te gaan over de kaderstelling. De direct omwonenden zijn per brief geïnformeerd over het besluit.

Naast deze uitnodiging om in gesprek te gaan, zijn diverse lokale partijen via het platform recreatie en toerisme d.d. 30 augustus 2012 actief benaderd. Ook de provincie Noord-Brabant, de Brabantse Milieu Federatie, en diverse marktpartijen/initiatiefnemers zijn actief benaderd. Alle reacties zijn samengevat in bijlage 3. In bijlage 4 vindt u een overzicht van de benaderde partijen (met uitzondering van de marktpartijen/initiatiefnemers).

De reacties geven aanleiding u voor te stellen om een aantal wijzigingen door te voeren in het kaderstellend document "De Poort open voor Ontwikkeling":

- de nuancering dat het niet per definitie de gemeente is die de woningbouw of bedrijvigheid ontwikkelt;
- de toevoeging van de functie leisure in deelgebied VI;
- het stappenplan is aangepast aan de huidige stand van zaken en aan de fasering conform projectmatig werken.

De wijzigingen zijn in het bijgevoegde document "De Poort open voor Ontwikkeling" in geel gemarkeerd.

Afweging

De ontwerpkaderstelling voor de Poort van Heusden was onderwerp van gesprek met diverse belanghebbende partijen. De reacties leidden tot bijstelling op een paar punten en nu kan de kaderstelling worden voorgelegd aan de raad om deze vast te stellen.

Inzet van Middelen

Hiervoor wordt verwezen naar bijgaand raadsvoorstel.

Risico's

Hiervoor wordt verwezen naar bijgaand raadsvoorstel.

Procedure

Hiervoor wordt verwezen naar bijgaand raadsvoorstel. Aanvullend op het raadsvoorstel stellen wij u voor om, na vaststelling van de kaders door de raad, de volgende stappen te zetten om de markt te benaderen:

- het organiseren van een bijeenkomst waarbij marktpartijen kennis kunnen nemen van de ontwikkelingsrichting die de gemeente wil volgen en waar zij vragen kunnen stellen;
- tot het einde van 2012 ruimte geven aan marktpartijen om plannen in te dienen voor de herontwikkeling;

Onderwerp: Kaderstelling Poort van Heusden

- begin 2013 een selectie maken van de ingediende plannen en in overleg met de marktpartijen de haalbaarheid te onderzoeken.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Bijlagen behorende bij dit voorstel:

- Bijlage 1 Kaderstelling
- Bijlage 2 Chronologisch overzicht besluitvorming
- Bijlage 3 Reacties belanghebbenden
- Bijlage 4 Overzicht benaderde partijen
- Bijlage 5 Brief NVMH 15 april 2012 (op hun verzoek toegevoegd als reactie)
- Bijlage 6 Brief NVMH 11 mei 2011 (op hun verzoek toegevoegd als reactie)

Onderwerp: Kaderstelling Poort van Heusden

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 25 september 2012

besloten:

- kennis te nemen van de reacties op de kaderstelling voor de Poort van Heusden;
- akkoord te gaan met de voorgestelde wijzigingen in de kaderstelling voor de Poort van Heusden;
- de raad voor te stellen om:
 - de eerder vastgestelde gebiedsvisie/programma van eisen Poort van Heusden te vervangen door het kaderstellend document "De Poort open voor ontwikkeling";
 - een aanvullend voorbereidingskrediet van € 125.000,- ter beschikking te stellen;
 - dit krediet ten laste te brengen van de nog op te stellen grondexploitatie Poort van Heusden;
 - er mee in te stemmen dat los van de voorgestelde procedure het gebied (of delen daarvan) verkocht kan worden op basis van de huidige bestemming waarna op verzoek van de koper kan worden meegewerkt aan een bestemmingsplanwijziging.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. J.T.A.J. van der Ven

zaaknummer	OOPOVL21
Onderwerp Kaderstelling Poort van Heusden	

Raadsvoorstel

Inleiding

Bijgaand treft u de kaderstelling “De Poort open voor ontwikkeling” aan. Hierin worden de kaders voor de herontwikkeling voor de Poort van Heusden neergelegd. Daarnaast wordt de strategie voor het herontwikkelen van de Poort van Heusden ter realisering van de gewenste opbrengsten bepaald en wordt een toelichting gegeven op de te volgen procedure.

Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de voorliggende kaderstelling voor de herontwikkeling van de Poort van Heusden en daarvoor een aanvullend voorbereidingskrediet van € 125.000,- ter beschikking te stellen.

Feitelijke informatie

Doorlopen proces (vanaf de vaststelling van de gebiedsvisie in 2009)

In maart 2009 heeft uw raad de gebiedsvisie/programma van eisen ‘Poort van Heusden’ vastgesteld. Op basis van de randvoorwaarden en eisen uit deze gebiedsvisie is een Europese aanbesteding gehouden met als doel de ontwikkeling te gunnen aan één marktpartij. Door gebrek aan belangstelling is in augustus 2009 besloten de procedure van een concurrentiegericht dialogo om te zetten naar een onderhandelingsprocedure. Dit gebeurde omdat deze procedure meer onderhandelingsruimte biedt voor de gemeente. Twee gegadigden hebben zich vervolgens aangemeld voor deze procedure. Ondanks de ruimere mogelijkheden van de onderhandelingsprocedure is het niet gelukt om binnen de gestelde kaders één partij te vinden voor de ontwikkeling van de Poort van Heusden.

Na een lange periode van onderhandelingen heeft uw raad op 22 maart 2011 besloten de onderhandelingsprocedure af te breken en niet over te gaan tot gunning. Tegelijk met dit besluit heeft uw raad ons college de opdracht gegeven te starten met een haalbaarheidsonderzoek voor de herontwikkeling van de Poort van Heusden.

Vanaf april 2011 tot nu zijn wij in gesprek gegaan met diverse marktpartijen, initiatiefnemers en belanghebbenden om zo een nieuwe richting te bepalen voor de herontwikkeling van de Poort van Heusden. In een bijeenkomst in november 2011 heeft u kennis kunnen nemen van onze constatering en de wijze waarop wij richting willen geven aan de herontwikkeling van de Poort van Heusden. Van november 2011 tot en met maart 2012 is gewerkt aan het verder uitwerken van deze richting. Op de thema-avond van 21 maart 2012 hebben wij u uitgenodigd om te discussiëren over de kaderstelling voor de Poort van Heusden.

Op 10 juli 2012 hebben wij als college het kaderstellend document “De Poort open voor Ontwikkeling” in ontwerp vastgesteld. Daarna zijn wij in gesprek gegaan met diverse belanghebbende partijen.

Toelichting kaderstellend document “De Poort open voor Ontwikkeling”.

In tegenstelling tot de vorige gebiedsvisie is in deze nieuwe visie voor de Poort van Heusden geen vastomlijnd eindbeeld opgenomen. De gestelde kaders bieden ruimte aan creatief ondernemerschap, waarbij het bijzondere karakter van het gebied optimaal wordt benut. De kaders zijn zo geformuleerd dat er vrijheid is voor een geleidelijke ontwikkeling en er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit en bijzondere waarden van het gebied (flora- en fauna, cultuurhistorie en historisch groen). Daar waar bijzondere waarden in het gebied beschermd dienen te worden, is dit concreet geformuleerd in deze visie.

Er is voor gekozen om het gebied niet meer als één geheel in de markt te zetten. Het gebied is opgedeeld in vijf deelgebieden die afzonderlijk van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Dit vergroot de kansen op de markt, waardoor de economische potentie van de randen van het gebied beter benut kunnen worden. De opbrengsten van de randen komen ten goede aan het hart van het gebied.

zaaknummer	OOPOVL21
Onderwerp Kaderstelling Poort van Heusden	

Hierdoor kan het hart beter in de markt worden gezet voor ontwikkelingen die minder draagkrachtig zijn, maar veel beter passen bij de kwaliteit van dit deel van het gebied.

Afweging

De geldende gebiedsvisie/programma van eisen voor de Poort van Heusden is geschreven op de ontwikkeling van Leisure en dan specifiek een toeristisch attractiepunt van bovenregionale betekenis. Op basis van deze gebiedsvisie is het niet gelukt een marktpartij/initiatiefnemer te vinden die binnen de gestelde kaders het gebied wil kopen en ontwikkelen. In het kaderstellend document 'De Poort open voor Ontwikkeling' wordt niet meer uitgegaan van een vooraf bepaalde ontwikkelingsrichting, maar wordt ruimte geboden om een eigen invulling aan het gebied te geven. Belangrijke (ruimtelijke) kwaliteiten die behouden of versterkt moeten worden zijn opgenomen in de daartoe opgestelde kaderstelling.

Binnen de nieuwe kaders van de Poort van Heusden is het nog steeds mogelijk om (delen van) het gebied te verkopen op basis van het huidige bestemmingsplan. De kaders geven dan de bandbreedte waarbinnen toekomstige aanpassingen in het bestemmingsplan plaats kunnen vinden.

Inzet van Middelen

Voor de kosten van de begeleiding van de uitvraag en het opstellen van het bestemmingsplan is een krediet nodig van € 210.000,-. In maart 2011 heeft u een gedeelte van dit krediet, € 85.000,-, al beschikbaar gesteld. Wij vragen u het overige deel van het voorbereidingskrediet á € 125.000,- beschikbaar te stellen. Dit krediet past binnen de in de globale grondexploitatie opgenomen voorbereidingskosten.

Risico's

Op basis van de kaderstelling is een alternatief plan opgesteld met een globale grondexploitatie. Hieruit blijkt dat de alternatieve ontwikkeling de stijging van de boekwaarde kan opvangen. Voor de alternatieve ontwikkeling is een gewijzigde planologische titel vereist.

Ook voor de Poort van Heusden gelden de algemene markt/afzetrisico's in deze tijd waarin vastgoed nog moeilijk verkoopbaar is. Doordat er voor de Poort van Heusden sprake is van diverse bestemmingen is er ook een zekere spreiding in het afzetrisico.

Bedreigingen tijdens de ontwikkeling zijn er vooral op het punt van mogelijk conflicterende ontwikkelwensen. Dit risico is hanteerbaar te houden door bij de invulling van de deelgebieden die het eerst in ontwikkeling worden gebracht, helder te maken wat de invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van de andere gebieden.

Procedure

Vervolgstappen

De vaststelling van het kaderstellend document "De Poort open voor ontwikkeling" is onderdeel van de definitiefase. Na de vaststelling van de kaders kunnen er marktpartijen/initiatiefnemers gezocht worden voor de ontwikkeling van (een deel van) het gebied. Met deze partij(en) wordt een verdere invulling aan de definitie voor de herontwikkeling van het gebied gegeven. Daarna kan de ontwerpfase starten. Uiteindelijk zal dit leiden tot het realiseren van een plan.

Door de nadrukkelijke participatie van de marktpartijen zullen de definitiefase en de ontwerpfase meer gelijk oplopen.

zaaknummer	OOPOVL21
Onderwerp Kaderstelling Poort van Heusden	

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,
mr. J.T.A.J. van der Ven

De burgemeester,
drs. J. Hamming

Bijlagen behorende bij dit voorstel:

- Bijlage 1 Kaderstelling
- Bijlage 2 Chronologisch overzicht besluitvorming
- Bijlage 3 Reacties belanghebbenden
- Bijlage 4 Overzicht benaderde partijen
- Bijlage 5 Brief NVMH 15 april 2012 (op hun verzoek toegevoegd als reactie)
- Bijlage 6 Brief NVMH 11 mei 2011 (op hun verzoek toegevoegd als reactie)

zaaknummer	OOPOVL21
Onderwerp Kaderstelling Poort van Heusden	

De gemeenteraad van Heusden in zijn openbare vergadering van 30 oktober 2012;
gezien het voorstel van het college van 25 september 2012,
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

- de eerder vastgestelde gebiedsvisie/programma van eisen Poort van Heusden te vervangen door het kaderstellend document "De Poort open voor ontwikkeling";
- een aanvullend voorbereidingskrediet van € 125.000,- ter beschikking te stellen;
- dit krediet ten laste te brengen van de nog op te stellen grondexploitatie Poort van Heusden;
- er mee in te stemmen dat, los van de voorgestelde procedure, het gebied (of delen daarvan) verkocht kan worden op basis van de huidige bestemming waarna op verzoek van de koper kan worden meegewerkt aan een bestemmingsplanwijziging.

de griffier,

de voorzitter,

mw. drs. E.J.M. de Graaf

drs. J. Hamming

DE POORT OPEN VOOR ONTWIKKELING

Inhoud

Inleiding.....	1
1.1. Leeswijzer	1
1.2. Aanleiding	1
1.3. Opdracht	1
Doelstelling	1
Opgave	1
2. Kansen belicht vanuit het beleid.....	2
2.1. Economische zaken/Recreatie en Toerisme.....	2
2.2. Zorg.....	2
2.3. Woningbouw	3
3. Waardevolle gebiedselementen	3
4. Kaderstelling	4
5. Ontwikkelstrategie	6
5.1. Exploitatie	6
5.2. Deelgebieden	7
5.3. Uitgifte mogelijkheden.....	8
5.4. Marktbenadering	8
5.5. Risicoscan.....	9
6. Proces.....	9
6.1. Stappenplan.....	9

Inleiding

1.1. Leeswijzer

In deze rapportage worden de kaders voor de herontwikkeling voor de Poort van Heusden neergelegd, wordt de strategie voor het herontwikkelen van de Poort van Heusden om de gewenste opbrengsten te realiseren bepaald en een toelichting gegeven op de procedure die gevolgd wordt. De doelstelling van deze rapportage is dat het op hoofdlijnen inzicht geeft in de ontwikkelmogelijkheden voor de Poort van Heusden.

Dit rapport begint met de aanleiding en de opdracht (hoofdstuk 1), waarna vanuit de verschillende gemeentelijke beleidsvelden de mogelijkheden voor de Poort van Heusden belicht worden (hoofdstuk 2). Met het oog op deze kansen voor ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden (hoofdstuk 3 bestaande waardevolle elementen en hoofdstuk 4 kaderstelling).

Het rapport sluit af met de hoofdstukken 5 en 6 waarin de aanpak en het proces toegelicht worden.

1.2. Aanleiding

De gemeente Heusden heeft in 2008 het voormalige Land van Ooit gekocht. Doelstelling was om grip te krijgen op de ontwikkelingen in het gebied en om bestaand beleid te kunnen realiseren (Parallelstructuur/Ei van Drunen).

Voor de herontwikkeling van het gebied is een gebiedsvisie/programma van eisen geschreven op basis waarvan een Europese aanbesteding gehouden is. Deze aanbesteding heeft niet geleid tot het gewenste resultaat.

In maart 2011 heeft de raad de aanbestedingsprocedure afgebroken en opdracht gegeven aan het college te onderzoeken hoe de Poort van Heusden herontwikkeld kan worden.

1.3. Opdracht

Doelstelling

De inzet is om minimaal de gedane investeringen terug te verdienen door een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij gestreefd wordt naar het toegankelijk houden van de landschappelijke zone.

Opgave

De gemeente zoekt bij voorkeur zelf naar exploitatiemogelijkheden voor het groene en oranje gebied, maar sluit niet uit dat deze gebieden door een marktpartij ontwikkeld kunnen worden. Concreet betekent dit dat de gemeente de stedenbouwkundige kaders opstelt voor ontwikkeling en de gronden in principe bouwrijp op de markt zet. Voor het Hart van het gebied (rood) wordt gezocht naar marktpartijen die zelf een concept aandragen dat passend is binnen de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Uitgangspunt daarbij is dat de marktpartij eigenaar wordt van het gebied.



2. Kansen belicht vanuit het beleid

De Poort van Heusden is een gebied met kansen voor ontwikkeling. De locatie is uniek omdat het zowel stedelijke kwaliteiten als landelijke/natuur kwaliteiten heeft. Daarnaast ligt de locatie centraal in de gemeente Heusden. Er worden vanuit verschillende beleidsvelden kansen gezien om invulling te geven aan de locatie, ook een combinatie van functies behoort tot de mogelijkheden.

2.1. Economische zaken/Recreatie en Toerisme.

Vanuit het economisch beleid van de gemeente Heusden worden goede kansen gezien voor toeristisch-recreatieve invulling. De gemeente Heusden en haar directe omgeving zijn te profileren als een toeristische regio. Door haar unieke kwaliteiten biedt de Poort van Heusden kansen om zich sterker te profileren. Een toeristisch-recreatieve invulling van het gebied zou een aanvulling zijn op de Landschapszone met recreatieve potentie die van Noord naar Zuid door de gemeente loopt. De centrale ligging in deze as maakt het ook de uitgelezen plek om het voorzieningenniveau van de gemeente aan te vullen. Zo worden er nog kansen gezien voor iets grootschaligere verblijfsaccommodaties, horeca voorzieningen en een extra dagattractie.

In de regio wordt steeds meer gewerkt met een thematische aanpak, bijvoorbeeld schoen en leder in Midden-Brabant en Food in Noordoost Brabant. Een nieuwe ontwikkeling die aansluit bij één van deze thema's biedt de kans om verbindingen te leggen en zo toeristen in een groter gebied aan te trekken/ te interesseren. Ook evenementen als Brabant Culturele hoofdstad 2018 en Olympische spelen 2028 bieden mogelijk kansen om op aan te haken.

Daarnaast biedt het gebied bij het Ei van Drunen (afrit) mogelijk kansen voor (kantoor)-bedrijvigheid 'in het groen'. Op provinciaal en regionaal niveau wordt aangegeven dat er nog steeds een tekort is aan vestigingslocaties in het groen voor bedrijven in het topsegment. De Poort komt met haar hoogwaardig groen, de nabijheid en afrit van de A59 en het toekomstige transferium bij uitstek in aanmerking voor een dergelijke toplocatie. Verder bieden aansluiting en ligging volop kansen voor het scheppen van synergie met een toeristisch-recreatieve functie in het centrale gedeelte van het gebied.

Voor de (noord)oostzijde van het gebied is het mogelijk aan te sluiten op het bestaande bedrijventerrein Nieuwkuijk. Gezien de gemeente Heusden vooralsnog voldoende regulier bedrijventerrein heeft valt in deze hoek te denken aan ontwikkeling op het gebied van een woon/werk landschap met mogelijk ook ontwikkeling van een verblijfsaccommodatie (hotel).

2.2. Zorg

Alleen al op basis van demografische gegevens en maatschappelijke ontwikkelingen zoals de vermaatschappelijking van de zorg is het realiseren van huisvesting voor zorginstellingen in de eerste of tweede lijn een groeimarkt. Het aantal initiatieven dat ons op dit gebied nu al heeft bereikt vanuit zowel de private hoek als vanuit de reguliere Awbz-hoek, bevestigt deze stelling.

De mogelijkheid om met name het centrale deel van de Poort van Heusden hiervoor te benutten is dus aanwezig. Het geven van invulling hieraan via een initiatief vanuit de reguliere zorg op basis van de Awbz is niet ondenkbaar, maar vanuit het kostenperspectief onwaarschijnlijk. Gelet op de aard van de reeds bestaande vestigingen en initiatieven in onze gemeente, is de verwachting gerechtvaardigd dat een initiatief ten aanzien van de Poort van Heusden uit de private sfeer afkomstig moet zijn. De markt voor Awbz-gerelateerde voorzieningen lijkt voor de komende tijd verzadigd. Een markt voor een privaat en kapitaalkrchtig initiatief voor zorgvragers die dit buiten het regime van de Awbz om kunnen bekostigen, is naar verwachting wel aanwezig. Een en ander in aanvulling op het bestaande initiatief op dit gebied op de locatie van de kasteelruïne in Heusden-Vesting.

2.3. Woningbouw

De stijl van het voormalige landgoed biedt kansen voor woningbouw. Met referenties aan vervlogen jaren kan aan de Kasteellaan vorstelijk en wellicht zelfs bosrijk worden gewoond. Gedacht wordt daarbij aan – voor zover daarvan vandaag de dag nog sprake is - personen die op “stand” kunnen en willen wonen. Aan huis gebonden beroepen worden ruimschoots geacommodeerd. Voorwaarden zijn dan een bouwkaavel van voldoende omvang, een actieve werving van de doelgroep en vraaggericht ontwikkelen/bouwen. De bebouwing moet de monden van passanten doen openvallen en een reactie oproepen van ‘je zult hier maar wonen!’.

Contrasterende woonbebouwing elders op het terrein wordt niet uitgesloten. Echter naarmate goedkoper wordt gebouwd is het van belang de juiste doelgroep pro actief te werven.

3. Waardevolle gebiedselementen

Hoewel structuur van het landgoed en de lanen nog aanwezig zijn is mede door de wijzigingen en toevoegingen ten behoeve van het voormalige pretpark Land van Ooit het karakter van het landgoed ingrijpend gewijzigd. Het kasteel d’Oultremont (rijksmonument) met de lanen zijn de enige overgebleven cultuurhistorische elementen die behouden dienen te blijven.

De bebossing aan de westzijde van het gebied zijn onderdeel van de EHS. Deze bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Indien het onoverkomelijk is dat hier bos weggehaald moet worden dan dient deze bebossing binnen het plangebied gecompenseerd te worden. Vanzelfsprekend is het niet wenselijk of de bedoeling dat met dergelijke ingrepen de structuur van het groen in het gebied wezenlijk wordt aangetast.

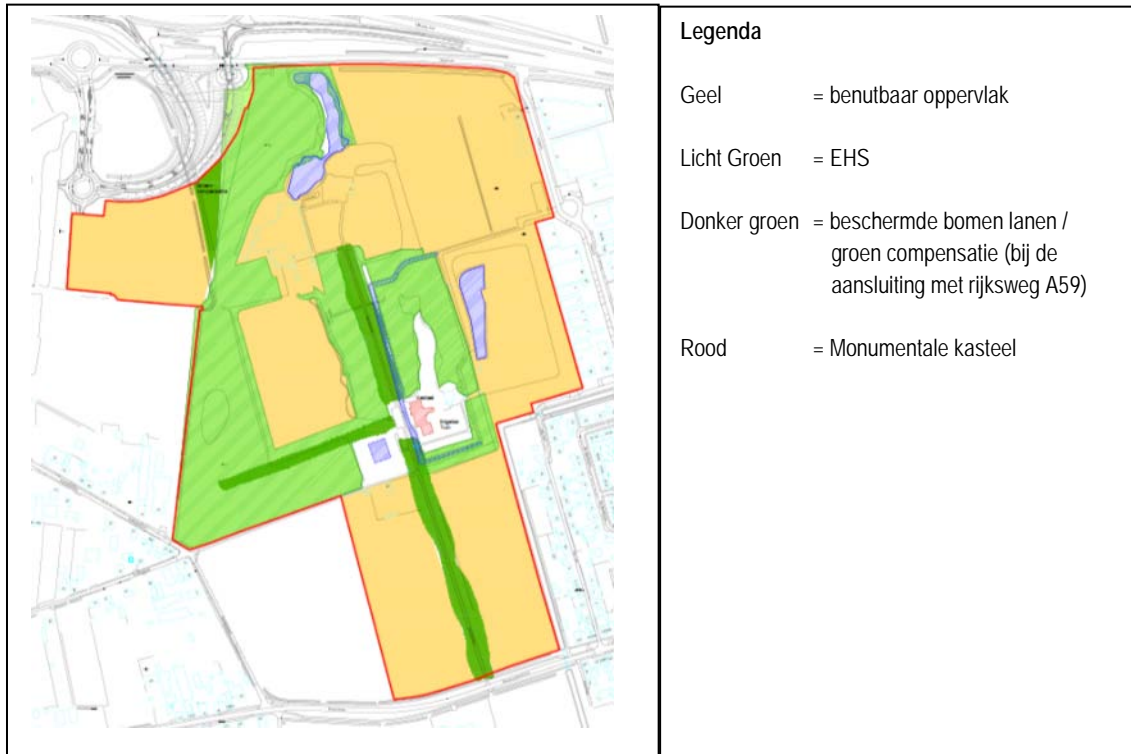
De volgende bomen hebben een beschermde status en staan geregistreerd bij de bomenstichting:

- hollandse linde uit 1910-1920 staan in Kasteelpark Drunen;
- beuk uit 1840-1850 staan in Kasteelpark Drunen;
- zomereik uit 1880-1890 staan in Kasteelpark Drunen;
- hollandse linde uit 1890-1900 staan in Kasteelpark Drunen;
- rode beuk HEUSDEN uit 1830-1840 staat in tuin van Kasteelpark Drunen;
- hollandse linde uit 1830-1840 staat als solitair nabij het kasteel;
- zomereik uit 1830-1840 staat in Kasteelpark Drunen;
- plataan uit 1890-1900 staat in Kasteelpark;
- beuk uit 1830-1840 staat in Kasteelpark Drunen;
- beuk uit 1840-1850 staat in Kasteelpark Drunen;
- plataan uit 1900-1910 staan in Kasteelpark Drunen;
- zomereik uit 1900-1910 staan in Kasteelpark Drunen.

Op de kaart hieronder staan de volgende te behouden elementen weergegeven:

- Kasteel d'Oultremont;
- Lanen;
- EHS.

Figuur 1 Kaart met te behouden elementen in de PvH



4. Kaderstelling

De Poort van Heusden is centraal gelegen in de gemeente Heusden. Het gebied heeft een bijzonder ruimtelijke kwaliteit die kansen biedt voor creatief ondernemerschap; ondernemerschap dat gebruik maakt van het bijzondere karakter van het gebied.

In de nieuwe visie voor de Poort van Heusden wordt er geen eindbeeld vastgelegd. Wel worden diverse richtingen en ambities geschetst, deze moeten dienen als inspiratie en katalysator om particulieren, marktpartijen en organisaties tot initiatieven te verleiden. De visie en nog op te stellen bestemmingsplan worden zo opgesteld dat er maximale vrijheid ontstaat voor een geleidelijke ontwikkeling en dat er wordt voortgebouwd op de huidige ruimtelijke kwaliteit met haar bijzondere waarden (flora- en fauna, cultuurhistorie en historisch groen).

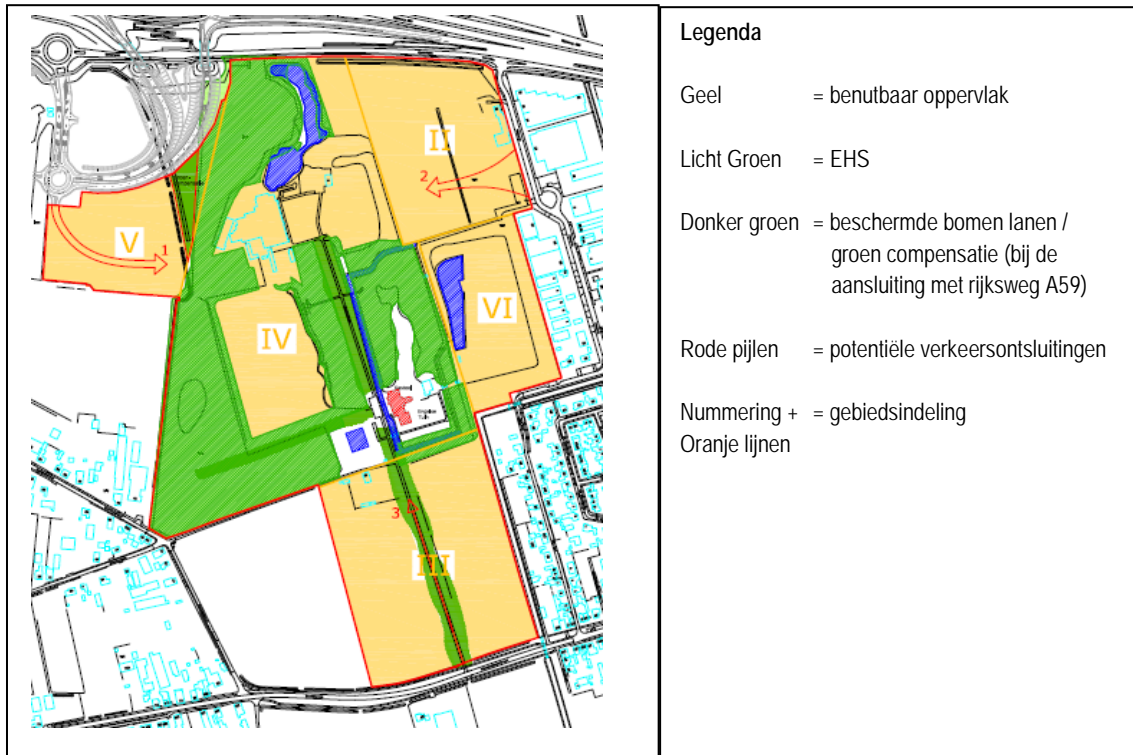
De volgende vijf kaders worden gehanteerd:

1. Het raamwerk van de bestaande bomenstructuur, de bomenlanen en het monumentale kasteel geven karakter en eenheid aan het gebied. De ontwikkeling van het gebied dient uit te gaan van dit bestaande raamwerk.
2. De inzet is om minimaal de gedane investeringen terug te verdienen. Daarbij is er ruimte om af te wijken van deze doelstelling als er op andere gebieden een grote meerwaarde geboekt kan worden.
3. Onder grote meerwaarde wordt o.a. verstaan ontwikkelingen met een aanzienlijke economische spin-off, of ontwikkelingen die zich onderscheiden op het bieden van werkgelegenheid. Ook ontwikkelingen die op een andere manier nog niet ingevuld zijn in onze

gemeente kunnen voldoen aan dit criterium. Het is aan de initiatiefnemers om aan te tonen op welke wijze en in welke mate deze meerwaarde aanwezig is en gegarandeerd kan worden.

4. Een bovenregionale uitstraling van de toekomstige ontwikkeling kan onderdeel zijn van een eventuele meerwaarde, maar is geen vereiste.
5. Een ontwikkeling waarin ruimte is voor een openbare noord-zuid route voor voetgangers en fietsers heeft meerwaarde, maar is geen vereiste.

Figuur 2 Kaart met ontwikkelingsruimte in de PvH



5. Ontwikkelstrategie

5.1. *Exploitatie*

De Poort van Heusden is in 2008 aangekocht voor een bedrag van € 15,1 mln. Sindsdien heeft er planvorming plaatsgevonden om het gebied terug in de markt te zetten. Tussentijds zijn delen van het gebied tijdelijk verhuurd. Anderzijds zijn kosten gemaakt voor beheer en onderhoud en zijn de rentekosten op de investering toegevoegd aan de boekwaarde.

Ontwikkelpotentie

De gronden hebben ieder hun eigen ontwikkelingspotentie. Afhankelijk van ligging, zonering, landschappelijke waarde en ontsluiting is aan alle deelgebieden een ruimtelijk programma toegekend. Op basis van deze programma's is het mogelijk om de boekwaarde van het gebied te verwezenlijken. Daarbij zijn echter wel onzekerheden. Zo moeten de ruimtelijke programma's nog worden omgezet in een bestemming en moet de markt interesse hebben de bedachte bestemming te realiseren binnen de verwachte tijd. De kosten en opbrengsten zijn ook normatief bepaald en zijn niet gebaseerd op een concrete uitwerking.

Waardering

Voor de waardering van de toekomstige bestemming is een aantal taxaties/waarderingen uitgevoerd om gevoel te krijgen bij de financiële haalbaarheid. Voor woningbouw en bedrijfsterrein is er voldoende vergelijkingsmateriaal om een uitspraak te kunnen doen over de opbrengstpotentie van deze bestemmingen. Voor recreatie, leisure en zorg ligt dit anders. Hiervoor zijn dan ook waarderingen uitgevoerd door een externe taxateur.

De waardering van de gronden is verder sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op omliggende delen. Ontwikkelingen zullen elkaar dus niet dusdanig mogen frustreren dat de totale waarde daardoor niet gerealiseerd kan worden. Bij ieder initiatief en ieder grondbod voor een deelgebied zal dit aspect goed onderzocht moeten worden.

Economische spin-off

De waardering van de toekomstige ontwikkelingen heeft naast een (eenmalige) financiële component, ook een structurele financiële, economische en maatschappelijke component. Structureel financieel in de vorm van OZB-inkomsten, toeristenbelasting, algemene uitkeringen. De economische component laat zich vertalen in een substantiële toevoeging van arbeidsplaatsen, of een spin-off voor andere bedrijven. Maatschappelijk doordat de inwoners van Heusden een stukje gemeente krijgen waarin nog niet was voorzien (sociaal, cultureel, etc.).

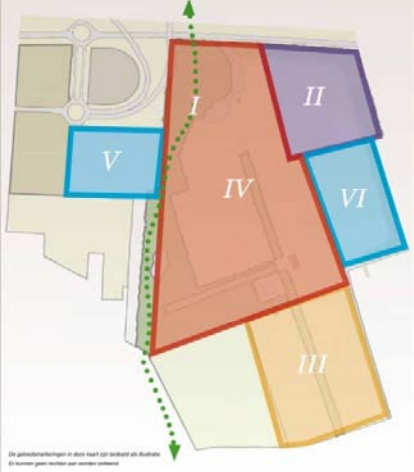
Tijdelijke exploitatie

Tot aan een definitieve invulling van deelgebieden, wordt getracht met tijdelijke verhuur de exploitatiekosten van het gebied te verminderen. Ieder tijdelijk gebruik dat een definitieve invulling niet in de weg staat, is in principe mogelijk. Hierdoor ontstaat ook ruimte (in tijd en daarmee geld) om een goede definitieve invulling te geven aan het gebied.

5.2. Deelgebieden

Het gebied, zoals geschetst in paragraaf 1.3, is opgedeeld in vijf deelgebieden en daarnaast is de toeristische recreatieve noord-zuid verbinding apart weergegeven. De insteek is dat het gezamenlijke resultaat van de deelontwikkelingen de kosten van de gedane investeringen dekt. Dat betekent dat het mogelijk is dat er op het ene deelgebied een winst gemaakt wordt waarmee het tekort op een ander deelgebied gedekt kan worden.

Hieronder volgt een korte beschrijving per deelgebied.

Gebied	Kenmerken	Locatie
I	Toeristisch recreatieve noord zuid verbinding (ligt hoofdzakelijk in de EHS)	
II	Opp: 5,0 hectare Benutbaar opp: 5,0 hectare Potentiële functie(s): -woon- werklandschap; verblijfsrecreatie, horeca	
III	Opp: 7,7 hectare Bijzonderheden: Beschermd lanen Benutbaar opp: 6,8 hectare Potentiële functie(s): wonen op ruime kavels	
IV	Opp: 21,1 hectare Bijzonderheden: Beschermd lanen Rijksmonument (kasteel) EHS Beschermd bomen Benutbaar opp: 6,5 hectare Potentiële functie(s): Leisure, Zorg en Wonen, dagrecreatie/evenementen	
V	Opp: 3,4 hectare Benutbaar opp: 3,1 hectare Potentiële functie(s): bedrijventerrein/parkeren/horeca	
VI	Opp: 3,6 hectare Benutbaar opp: 3,3 hectare Potentiële functie(s): woon- werklandschap, zorg of wonen met aan huis gebonden beroepen, leisure .	

5.3. *Uitgifte mogelijkheden*

Per deelgebied en per type ontwikkeling kan gekozen worden voor een andere gronduitgiftevorm. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende uitgiftevormen. Bij elke uitgiftevorm staat aangegeven waarvoor die vorm met name geschikt is. De voorkeur gaat uit naar uitgiftevorm 1, 2 of 3.

gronduitgifte vorm	Type ontwikkeling
1. In eigendom behouden/erfpacht	Risicoarme, rendementszekere investeringen: woningbouw.
2. Verkoop in huidige staat	Bij gedetailleerd bestemmingsplan en totale exploitatie bij exploitant/geen openbare ruimte: recreatiepark, woningbouw als gated community.
3. Bouwrijp verkopen zonder voorwaarden	Bedrijventerrein, reguliere woningbouw.
4. Met voorwaarden verkopen	Daarmee aanbesteden. Prijsvraag: kan voor alle typen ontwikkelingen. Voor bedrijventerrein minder geschikt; creatieve oplossing niet op eerste plaats.
5. Gezamenlijke (grond)exploitatie middels juridische entiteit	Voor risicovolle, langlopende ontwikkelingen waarbij voordeel kan zijn dat entiteit los opereert van deelnemende partijen ("uit de politiek"). Niet primair in belang van gemeente, maar om risico te delen met marktpartijen (investeerders). Zolang Hart niet als een risicovolle <u>grond</u> exploitatie wordt gezien (en dat is de verwachting, de eigenlijke exploitatie zal een risicovollere zijn) is dit in Poort van Heusden geen optie.
6. Gezamenlijke exploitatie middels overeenkomst	Noodzaak van grip op ontwikkeling: ontwikkelingen die niet in detail in bestemmingsplan zijn opgenomen/kunnen worden opgenomen, groei modellen. Om risico/winst te delen met marktpartijen/ financiering los te krijgen (investeerders/provincie?): alles behalve woningbouw en bedrijventerrein.

5.4. *Marktbenadering*

De voorgestelde aanpak maakt het mogelijk een brede markt te benaderen voor de herontwikkeling van de Poort van Heusden. Dit biedt kansen voor een goede en snelle invulling van het gebied, maar ook een aantal bedreigingen.

Kansen	Bedreigingen
Gedifferentieerd aanbod aan functies mogelijk. (zorg, wonen, Leisure en bedrijvigheid).	Geen samenhang in de ontwikkeling van de deelgebieden.
Breed aanbod van gronden (keuze uit verschillende deelgebieden of combinaties daarvan).	De eerste keuze/verkoop kan bepalend zijn voor de ontwikkeling van de rest van het gebied.
Verschillende fasering deelgebieden mogelijk.	Stagnatie kan optreden indien fasering deelgebieden afhankelijk van elkaar is.

De keuze om met name, binnen de gestelde kaders, de marktpartijen vorm te laten geven aan de ontwikkeling van de Poort van Heusden biedt veel kansen voor de markt. Dit vraagt een andere houding van de gemeente. Traditioneel voert de gemeente regie op de eindsituatie (wat gerealiseerd wordt). Bij de ontwikkeling van de Poort van Heusden is de eindsituatie nog niet bekend. Deze ontwikkeling vraagt een andere vorm van regie namelijk: Het samenbrengen van marktpartijen om zo gezamenlijk tot een samenhangende invulling voor de Poort van Heusden te komen.

Aangezien de gemeente geen kennis en ervaring op dat gebied heeft wordt voorgesteld een acquireur te zoeken die hier ervaring mee heeft en relaties heeft met de zorg- en Leisure-markt.

5.5. Risicoscan

Zoals iedere gebiedsontwikkeling, heeft ook de Poort van Heusden te maken met omgevings-, project- en organisatorische risico's. Belangrijke omgevingsrisico's in deze zijn te vinden op bestuurlijk vlak (wijziging bestemming in woningbouw), maatschappelijk (borgen kwaliteit gebied bij maatschappelijk middenveld) en economisch (realiseren benodigde opbrengsten). Op projectniveau kunnen zich risico's voordoen die de afstemming tussen de deelgebieden betreffen. Een organisatorisch risico is het ontbreken van kennis op mogelijke uitgiftedvormen en de marktbenadering. Voor alle risico's geldt: door het erkennen hiervan, benoemen van beheersmaatregelen en actiehouders ontstaat grip op de risico's.

Zonder aan de bovengenoemde risico's iets te willen afdoen, dienen tevens enkele factoren te worden genoemd die de ontwikkelkansen van het gebied versterken. Het betreft met name: de naamsbekendheid en het feit dat alle gronden in eigendom zijn van de gemeente. Deze geven het gebied als ontwikkelingslocatie een voorsprong. Ook de omvang kan in het voordeel werken: door de grootte en variëteit in functiemogelijkheden is er sprake van een zekere risicospreiding. De aanwezigheid van enkele opstallen en kwaliteiten in het gebied biedt kansen voor uitnutting van tijdelijke exploitatie.

Bedreigingen zijn er vooral op het punt van mogelijk conflicterende ontwikkelwensen. Dit risico is hanteerbaar te houden door bij de invulling van de deelgebieden die het eerst in ontwikkeling worden gebracht helder te maken wat de impact is op de ontwikkelingsmogelijkheden van de andere gebieden. Dit kan door een gevoeligheidsanalyse op te stellen bij nieuwe woonfuncties en het berekenen van hindercontouren bij bedrijfsmatige of recreatieve functies.

6. Proces

6.1. Stappenplan

Gekozen is om een marktgerichte benadering toe te passen voor de ontwikkeling van de Poort van Heusden en geen eindbeeld neer te leggen. Voor het proces betekent dit dat de markt in een vroegtijdig stadium betrokken wordt bij de ontwikkeling van de plannen. Ook betekent het dat het verloop van het proces mede afhankelijk is van de afnamewensen van de marktpartij(en). Het proces kan in drie delen opgedeeld worden:

1. Definitiefase

Met het vaststellen van de kaders voor de herontwikkeling van de Poort van Heusden is de definitiefase voor de gemeente doorlopen. Hierna kunnen er marktpartijen/initiatiefnemers gezocht worden voor de ontwikkeling van (een deel van) het gebied. Samen met deze partij(en) wordt een verdere invulling aan de definitie voor de herontwikkeling van het gebied gegeven.

2. Ontwerpfase

Door de nadrukkelijke participatie van de marktpartijen zullen de definitiefase en de ontwerpfase meer gelijk oplopen. Indien de verschillende deelgebieden zich in een andere volgorde en/of tempo ontwikkelen dan voorzien, dan wordt daar zoveel mogelijk op ingespeeld. Afhankelijk van de voortgang kan gekozen voor één totaal bestemmingsplan met eventueel een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid of meerdere deelbestemmingsplannen. Bij het opstellen van de bestemmingsplannen en het doorlopen van de procedures ligt de focus op snelheid en flexibiliteit.

3. Realisatiefase

Afhankelijk of de gemeente het gebied ontwikkelt en bouw- en woonrijp maakt of dat dit een marktpartij zal doen wordt hier een andere invulling aan gegeven per deelgebied.

Omdat nog niet bekend is welke partijen meedoen in de ontwikkeling is niet goed aan te geven hoe de realisatiefase gaat verlopen.

Voor het oostelijke deel van het gebied is de insteek dat de gemeente ontwikkelt.

Onderwerp: Kaderstelling Poort van Heusden

Bijlage 2: Chronologisch overzicht besluitvorming Poort van Heusden

Datum	College/ raad	Onderwerp	Inhoud besluit/afweging
2006, 19 september	Raad	Vorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het 'Land van Ooit' voor het gebied zoals dat is aangegeven op de bij het voorstel horende situatietekening	Uw raad besluit een voorkeursrecht te vestigen op het gebied aan de oostzijde van het gebied. (Ctrl + klik hier)
2007, 20 december	Raad	Vestiging voorkeursrecht plangebied aan de Parklaan in Drunen (Land van Ooit)	Uw raad besluit het voorkeursrecht te vestigen aan de noordwestzijde van het gebied en de resterende van het Land van Ooit. (Ctrl + klik hier)
2008, 29 januari	Raad		Uw raad besluit de onroerende goederen van Ooits Landsbelang B.V. en de heer en mevrouw Taminiau te verwerven. De aankoop maakte het mogelijk om op korte termijn de Parklaan door te trekken. (Ctrl + klik hier)
2008, 8 juli	College	Plan van aanpak, tevens offerte Land van Ooit (Grontmij)	Het college besluit dat Grontmij de gemeente begeleidt bij de visievorming, het realiseren van een duurzame herontwikkeling van dit landgoed en het in beginsel doorverkopen (van delen) ervan. (Ctrl + klik hier)
2009, 24 maart	Raad	gebiedsvisie/programma van eisen Poort van Heusden	Uw raad stelt de gebiedsvisie/programma van eisen Poort van Heusden vast en het college opdracht te geven over te gaan tot een uitvraag in de markt. Daarbij is het uitgangspunt dat er een partij wordt gekozen aan welke het park wordt verkocht of verpacht. (Ctrl + klik hier)
2011, 22 maart	Raad	vervolgtraject Poort van Heusden	Uw raad besluit in te stemmen dat niet wordt overgegaan tot een gunning van de concessieovereenkomst en stelt een voorbereidingskrediet van € 85.000,- ter beschikking te stellen; (Ctrl + klik hier)
2012, 8 mei	College	Poort van Heusden, start voorbereidingen ontwikkeling oostzijde	Het college heeft een krediet beschikbaar gesteld van € 40.000,- om te starten met voorbereidende werkzaamheden voor een bestemmingsplanwijziging aan de oostzijde van de Poort van Heusden (de akkers en de tijdelijke parkeerplaats aan de kant van de Vimmerik in Nieuwkuijk). Het betreffen werkzaamheden die, vooruitlopend op de besluitvorming van de raad, alvast uitgevoerd kunnen worden. (Ctrl + klik hier)

	Zaaknr: OOPOVL21
Onderwerp: Kaderstelling Poort van Heusden	

2012, 10 juli	College	Poort van Heusden, ontwerp Kaderstelling	<p>Het college heeft op 10 juli jl. de ontwerp kaders vastgesteld voor de herontwikkeling van de Poort van Heusden. Op basis van deze ontwerp kaders wordt het gesprek aangegaan met belanghebbende partijen</p> <p>(Ctrl + klik hier)</p>
2012, 10 juli	College	Poort van Heusden, beantwoording brief NMVH	<p>Het college behandelt de brief van Natuur en Milieuvereniging Heusden, gericht aan de raad, van 15 april 2012 met vragen over de Poort van Heusden.</p> <p>(Ctrl + klik hier)</p>

Bijlage 3: Reacties omgeving

Platform recreatie en toerisme 30 augustus 2012

Vertegenwoordigers Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden

Tijdens de platformbijeenkomst van 30 augustus 2012 heeft de NMVH aangegeven dat hun reactie in hun brieven van 11 mei 2011 en 15 april 2012 overeind blijft na het lezen van de kaderstelling.

De Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden maakt zich met name zorgen over de versnippering van het gebied, de robuustheid van de natuur in het gebied en de openheid aan de zuidzijde van het gebied.

Vertegenwoordigers Horeca vereniging Drunen / Horeca NL

Maken zich zorgen over de toenemende mogelijkheden voor horeca in de gemeente en vragen hier genuanceerd mee om te gaan.

Vertegenwoordiger ZLTO/Duinboeren/Ondernemers kleinschalige verblijfsrecreatie

Heeft begrip voor de keuze om de Poort van Heusden te ontwikkelen en daarbij de natuurwaarden in het gebied in stand te houden. De ontwikkeling en exploitatie van een gebied kan bijdragen in de kosten voor het in stand houden van de bijzondere waarden in het gebied.

Overige leden platform Recreatie en Toerisme

Vanuit de overige leden van het platform Recreatie en Toerisme zijn geen opmerkingen/kanttekeningen geplaatst bij de kaderstelling voor de Poort van Heusden.

Vanuit de marktpartijen

Reactie via gesprekken

De marktpartijen benadrukken het belang om een totaal plan voor de ontwikkeling van het gebied te maken waarbinnen het mogelijk is dat verschillende partijen delen daaruit ontwikkelen. De kaderstelling biedt deze mogelijkheden.

Gevraagd is of het ook mogelijk is leisure-activiteiten toe te voegen aan de mogelijkheden in deelgebied VI. Ook is gevraagd of de gemeente per definitie de woningbouw- en bedrijventerreinen zelf wil ontwikkelen.

Leisure Boulevard

Reactie via de e-mail.

Een goede (leisure) invulling van de Poort van Heusden is in het belang van Leisure Boulevard. Ideeën die Leisure Boulevard daarbij heeft staan beschreven in het Ambitiedocument van Leisure Boulevard. Daar staat duidelijk in waar Leisure Boulevard ambities heeft: family short break-markt Ook staat erin beschreven (indicatief) aan welke soort leisurevoorzieningen in de regio behoefte is/of anders gezegd waar marktruimte voor is.

Brabantse Milieu Federatie

Heeft per e-mail laten weten volledig aan te sluiten bij de reactie van Natuur- en Milieuvereniging Heusden.

Provincie Noord Brabant

In de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedskwaliteiten en kenmerken dienen vooraf goed onderkend en gewaardeerd te worden. In elk scenario voor de Poort van Heusden is behoud en versterking van deze kwaliteiten en hun samenhang een vereiste. Daarbij is het belangrijk dat het groen, rood en blauw het gebied als één geheel wordt ervaren.

Het verhaal van het landgoed dient herkenbaar en beleefbaar te blijven. Vooral de lanen/boomstructuur, dient zichtbaar te blijven of indien mogelijk versterkt te worden.

Als nadere aanvulling op de kadernotitie kunnen er vooraf aan het planproces ontwerpprincipes worden geformuleerd die een belangrijke leidraad kunnen zijn om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Bijlage 4: Overzicht benaderde partijen**Per e-mail van 11 juli 2012**

- Leisure Boulevard
- Brabantse Milieu Federatie
- Brabants Particulier Grondbezit
- Provincie Noord-Brabant
- Monumentenfonds Brabant
- Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden

Platform recreatie en toerisme 30 augustus 2012

Aanwezig:

- Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden
- Ondernemersvereniging Heusden
- Uitpunt Heusden
- Horeca Belangen Vereniging Heusden
- Stichting Aleph
- Kleinschalige verblijfsrecreatie
- Ondernemersvereniging Hartje Vlijmen
- Vereniging Heemkundekring Onsenoort
- Duinboeren en ZLTO afd. Heusden

Niet aanwezig, maar wel geïnformeerd doordat de kaderstelling meegestuurd is met de agenda van het platform recreatie en toerisme:

- Vereniging Natuurmonumenten
- Streekarchief Land van Heusden en Altena (agendalid)
- Stichting Promotie Drunen (afgemeld)
- Ondernemersvereniging Drunen
- Watersportvereniging Heusden
- Stichting Voorste Venne
- Ondernemersvereniging Vliedberg

Marktpartijen/initiatiefnemers

Vanuit concurrentieoverwegingen zijn de partijen hier niet genoemd.



Gemeenteraad van de gemeente Heusden
Postbus 41
5250AA Vlijmen

Onderwerp: Invulling gebied Poort van Heusden

Heusden, 15 april 2012

Geachte gemeenteraad,

De Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden (NMVH) heeft een jaar geleden met bijgevoegde brief aan het college een reactie gegeven op het besluit van de gemeenteraad van 22 maart 2011 om een onderzoek te doen naar een andere invulling van de Poort van Heusden. Tot dusver hebben wij van de gemeente op de brief geen reactie ontvangen en ook hebben wij niets meer vernomen van de resultaten van het onderzoek. Daarom waren wij verrast in de besluitenlijst van het college van 27 maart 2012 te lezen dat de gemeente gebruik gaat maken van de diensten van Mommers Rentmeesters om tot een snelle en andere invulling van de Poort van Heusden te komen.

De NMVH maakt zich ernstig zorgen over de ingezette ontwikkeling; wij zijn geen voorstander van het loslaten van de recreatieve bestemming en een invulling met bedrijvigheid en woningbouw. De door het gemeentebestuur gekozen ontwikkeling staat haaks op het beleid dat in de verschillende provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten is vastgelegd. Het gebied wordt met de gekozen invulling versnipperd en het landgoedkarakter van het gebied wordt ernstig aangetast. De NMVH vindt dat moet worden vastgehouden aan het beleid om tussen Nieuwkuijk en Drunen de landschappelijke geleedingszone verder te ontwikkelen als een recreatieve verbinding tussen de Loonse en Drunense Duinen en de vesting Heusden. De nu gekozen beleidslijn is zuiver op financiële gronden gebaseerd en is in strijd met eerder geformuleerd beleid. Wij zijn van oordeel dat de gemeente zich bij de voorgestelde ontwikkeling te veel laat leiden door de waan van de dag, terwijl een gemeente die zich wil profileren als 'groene gemeente' zou moeten kiezen voor duurzaamheid en het behouden en versterken van het groene karakter van de gemeente.

Voor de nadere onderbouwing van ons standpunt verwijzen wij naar de bijgevoegde brief van mei 2011 aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Namens het bestuur van de Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden,

Harry Nijenstein
(Voorzitter NMV)

Adres

Zonnebloemlaan 213
5151 TA Drunen

Contact

Telefoon: 06-38 246 912
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Giro: 53 77 88 9



College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA VLIJMEN

Onderwerp: Onderzoek invulling gebied Poort van Heusden

Heusden, 7 mei 2011

Geacht college,

Op 22 maart 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met een haalbaarheidsonderzoek voor een andere invulling van het gebied Poort van Heusden. Uit de toelichting van het raadsvoorstel blijkt dat het niet is gelukt om een goede opvolger te vinden voor het Land van Ooit. Nu wordt voorgesteld te onderzoeken, of door opsplitsing van het gebied een financieel sluitende exploitatie kan worden bereikt. Daartoe wordt voorgesteld een deel van het gebied als bedrijventerrein en als woongebied te ontwikkelen.

De Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden (NMH) maakt zich ernstig zorgen over de ingezette ontwikkeling. Wanneer de door u ingezette invulling wordt door gezet dan ontstaat een versnippering van het gebied en wordt het landgoed karakter van het gebied ernstig aangetast. Tegelijkertijd bestaat het voornemen het kasteel en het landgoed d'Oultremont op de erfgoedlijst te plaatsen. De nu gekozen beleidslijn is zuiver op financiële gronden gebaseerd, de ontwikkeling is in strijd met eerder geformuleerd beleid. De NMH is van oordeel dat de gemeente zich bij de voorgestelde ontwikkeling te veel laat leiden door de waan van de dag, terwijl een gemeente die zich wil profileren als 'groene gemeente' zou moeten kiezen voor duurzaamheid en het behouden en versterken van het groene karakter van de gemeente. De NMH maakt bezwaar tegen de ingeslagen weg en vertrouwt erop, dat uiteindelijk gekozen wordt voor een invulling die meer in de lijn ligt met de afspraken die in het verleden over het gebied van het Land van Ooit (Poort van Heusden) met onze vereniging zijn gemaakt.

Beleid

De Poort van Heusden is op de kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur in de **Ruimtelijke structuurvisie Provincie Noord-Brabant** aangemerkt als landschapsecologische zone. De Poort van Heusden is een onderdeel van de duurzame groene geleiding die ten zuiden van de A59 tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk en ten noorden van de A59 aan weerszijde van de N267 ligt. De beplantingselementen van het voormalige landgoed van de graaf d'Oultremont zijn nog ruim aanwezig en vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied. Het provinciale beleid gaat uit van een behoud en waar mogelijk versterking van de groene geleidingszone. Het gebied poort van Heusden wordt gezien als een geleidingszone die een landschappelijke buffer vormt te midden van het stedelijk gebied.

In de **gemeentelijke structuurvisie** staat op de plankaart (21 juli 2009) het gebied Poort van Heusden aangeduid als "buitengebied" met daarover heen een groene pijl met de aanduiding

Adres

Zonnebloemlaan 213
5151 TA Drunen

Contact

Telefoon: 06-38 246 912
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Giro: 53 77 88 9



“landschapszone met recreatieve potenties”. Deze zone verbindt de vesting Heusden met de Loonse en Drunense Duinen en symboliseert de ambitie van de gemeente om de vesting en de natuurgebieden aan de zuidkant van de gemeente ruimtelijk en functioneel met elkaar te verbinden. Hiermee wordt tevens een groene buffer gewaarborgd tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk. Een gele ster daar boven op geeft aan dat de recreatieve potenties hier met een attractiepunt en transferium vorm krijgen. Het zuidelijke deel van het gebied is aangeduid landgoederenzone met daarin het historisch lint Bosscheweg.

In de **Corridorstudie “de Maasroute stroomt door”** zijn de uitgangspunten uit de structuurvisie overgenomen. Nadrukkelijk wordt vermeld dat in de landschapsecologische zones een functie hebben als groene buffer tussen bebouwde gebieden. In de zone tussen Drunen en Nieuwkuijk is volgens de gebiedsvisie A59 geen intensieve bebouwing wenselijk. De ‘visuele openheid’ wordt er beschermd; functies en elementen die de openheid verstoren zijn niet toegelaten. In deze zone wordt naast een agrarische een recreatieve functie voorzien. Er zijn kansen om een doorgaande noord-zuidroute voor wandelaars en fietsers te creëren wanneer de aansluiting op de A 59 wordt aangepakt. Met de investeringen in recreatie en landschapsbeleving wordt volgens de corridorstudie het gebied aantrekkelijker voor recreanten van buiten de regio. In de op 29 september 2010 door partijen ondertekende Intentieovereenkomst Gebiedsversterking Oostelijke Langstraat zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Poort van Heusden bevestigd.

Over de invulling van de landschapsecologische verbindingzone is tussen de directie van het Land van Ooit, de Brabantse Milieufederatie en de Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden ruim overleg gevoerd. Heldere afspraken zijn gemaakt over de inrichting en het beheer van het park, de aanwezige groenstructuur en de bebouwingsdichtheid ten einde het natuurlijke karakter van het oorspronkelijke landgoed d’Oultremont te behouden en te versterken. Het streven was om de landschapsecologische zone minimaal tussen de 85 en 100 meter breed te houden. Daartoe zou het bos in de zuidwesthoek van het park met circa 10 meter worden verbreed. Voor het grootste deel van het park zou echter een veel ruimere maat worden gehanteerd, afgestemd op de aanwezige situatie. Het resultaat van de besprekingen is op 21 oktober 2003 neergelegd in een overeenkomst tussen deze drie partijen. De inhoud is op punten verwerkt in het concept ontwerpbestemmingsplan voor het themapark Land van Ooit (ook wel het bestemmingsplan Tachtig Torens genoemd, 2006). Het concept ontwerp bestemmingsplan Land van Ooit (Tachtig Torens) is met alle relevante partners besproken maar nooit vastgesteld. Het plan heeft wel als referentie gediend voor de **Gebiedsvisie Poort van Heusden (Grontmij)**, welke de raad op 24 maart 2009 heeft aangenomen. Belangrijke uitgangspunten van de Gebiedsvisie zijn:

- Het vormgeven van de landschapsecologische zone uit de structuurvisie door een stevige groene invulling.
- Het ontwikkelen van een toeristisch attractiepunt van bovenregionale betekenis. Dit attractiepunt zou een schakel vormen in de recreatieve as tussen de vesting Heusden en de Loonse en Drunense Duinen.
- De aanleg van een langzame verkeersroute door het gebied.
- Gekozen wordt voor een samenhangende ontwikkeling met daarin het landgoed als centraal element. Het ensemble van kasteel, lanenstelsel, oude bosranden (west en zuid) dient zo veel mogelijk behouden te blijven.

Adres

Zonnebloemlaan 213
5151 TA Drunen

Contact

Telefoon: 06-38 246 912
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Giro: 53 77 88 9



- Het plangebied moet aansluiting krijgen op de omgeving, waardoor het uit zijn geïsoleerde positie komt en meer betekenis krijgt voor zijn omgeving (uitloopgebied).

Vanwege het streven naar een samenhangende ontwikkeling wordt een voorkeur gegeven aan de ontwikkeling door één marktpartij.

In de **Ontwikkelingsvisie buitengebied** valt de Poort van Heusden in de Parkzone. Als landschappelijke kwaliteiten worden genoemd: de relatief weinige bebouwing, de cultuurhistorisch waardevolle structuur, de groene begeleiding van de aansluiting N267 op de A59 en het bijzondere verkavelingspatroon.

Landschappelijke doelstellingen voor de Parkzone zijn volgens de Ontwikkelingsvisie:

- het tegengaan van bebouwing binnen de groene bufferzone tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk.
- het versterken van het halfopen mozaïeklandschap met landgoed karakter (bospercelen, lanen, waterpartijen etc..)
- het herkenbaar maken van bijzondere kavelstructuren.
- behoud en versterking van een ruime en hoogwaardige landschappelijke inrichting van het knooppunt A59/N267 als parkway ter veiligstelling van de groene buffer tussen de kernen Elshout en Vlijmen/Haarsteeg.

De versterking van de groenstructuur heeft in het gebied een hoge prioriteit

Conclusie

De gemeente Heusden heeft het voormalige attractiepark Land van Ooit in december 2007 in eigendom verworven om daarmee de regie in handen te krijgen bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De NMH stond indertijd positief tegen de aankoop, omdat dit de beste garantie leek om de landschappelijke waarden van het gebied, het groene hart van de gemeente te behouden en te versterken.

Op basis van het in de afgelopen jaren geformuleerde beleid, vastgelegd in de structuurvisie, de Corridorstudie, de Intentieovereenkomst Gebiedsversterking oostelijke Langstraat, de Gebiedsvisie Poort van Heusden en de Ontwikkelingsvisie buitengebied hadden wij de verwachting dat de gemeente zich sterk zou maken voor de ontwikkeling van een robuuste landschappelijke ecologische zone met een centrale positie voor het gebied Poort van Heusden.

De NMH is van oordeel dat het gemeentebestuur met de marktverkenning, waarbij het uitponden van het gebied door een invulling van het noordoostelijk gebied met bedrijventerrein en het zuidelijk terrein met woningbouw een verkeerde weg is ingeslagen. In eerdere plannen zou het noordoostelijke gebied een stevige bosrand krijgen (minimaal 30 meter, 1,2 ha) dit als compensatie voor het elders in het gebied verloren gegane groen. Het zuidelijk deel van het landgoed zou zijn openheid behouden.

Door woningbouw in dit gebied wordt het cultuurhistorische landgoed karakter ernstig aangetast.

Om deze redenen verzoekt de NMH het college en de gemeenteraad niet verder te gaan op de ingeslagen weg, maar te kiezen voor een duurzame oplossing waarbij de landschappelijke ecologische verbindingzone (de groene geleidingszone tussen Drunen en Nieuwkuijk) behouden blijft en wordt versterkt.

Adres

Zonnebloemlaan 213
5151 TA Drunen

Contact

Telefoon: 06-38 246 912
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Giro: 53 77 88 9

NATUUR- EN
MILIEUVERENIGING



GEMEENTE HEUSDEN

De NMH is bereid constructief mee te denken over een alternatieve invulling van de Poort van Heusden, maar wij vinden dat daarbij duidelijk rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische, natuur- en landschapsbelangen, zoals ook is vastgelegd in het provinciale en gemeentelijke beleid.

Het bestuur van de Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden,

De Voorzitter,
Harry Nijenstein

De secretaris,
Max Verhagen

Adres

Zonnebloemlaan 213
5151 TA Drunen

Contact

Telefoon: 06-38 246 912
Email: info@natuurenmilieuheusden.nl

Informatie

Internet: www.natuurenmilieuheusden.nl
Giro: 53 77 88 9

01.13.07 BOP



Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden
Secretariaat: Zonnebloemlaan 213
5151 TA Drunen
www.natuurenmilieuheusden.nl

INGEKOMEN
16 MEI 2011
Gemeente Heusden

College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Heusden
Postbus 41
5250 AA VLIJMEN

Onderwerp: Onderzoek invulling gebied Poort van Heusden

Heusden, 11 mei 2011

Geacht college,

Op 22 maart 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met een haalbaarheidsonderzoek voor een andere invulling van het gebied Poort van Heusden. Uit de toelichting van het raadsvoorstel blijkt dat het niet is gelukt om een goede opvolger te vinden voor het Land van Ooit. Nu wordt voorgesteld te onderzoeken, of door opsplitsing van het gebied een financieel sluitende exploitatie kan worden bereikt. Daartoe wordt voorgesteld een deel van het gebied als bedrijventerrein en als woongebied te ontwikkelen.

De Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden (NMH) maakt zich ernstig zorgen over de ingezette ontwikkeling. Wanneer de door u ingezette invulling wordt door gezet dan ontstaat een versnippering van het gebied en wordt het landgoed karakter van het gebied ernstig aangetast. Tegelijkertijd bestaat het voornemen het kasteel en het landgoed d'Oultremont op de erfgoedlijst te plaatsen. De nu gekozen beleidslijn is zuiver op financiële gronden gebaseerd, de ontwikkeling is in strijd met eerder geformuleerd beleid. De NMH is van oordeel dat de gemeente zich bij de voorgestelde ontwikkeling te veel laat leiden door de waan van de dag, terwijl een gemeente die zich wil profileren als 'groene gemeente' zou moeten kiezen voor duurzaamheid en het behouden en versterken van het groene karakter van de gemeente. De NMH maakt bezwaar tegen de ingeslagen weg en vertrouwt erop, dat uiteindelijk gekozen wordt voor een invulling die meer in de lijn ligt met de afspraken die in het verleden over het gebied van het Land van Ooit (Poort van Heusden) met onze vereniging zijn gemaakt.

Beleid

De Poort van Heusden is op de kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur in de **Ruimtelijke structuurvisie Provincie Noord-Brabant** aangemerkt als landschapsecologische zone. De Poort van Heusden is een onderdeel van de duurzame groene geleiding die ten zuiden van de A59 tussen de kernen Drunen



Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden
Secretariaat: Zonnebloemlaan 213
5151 TA Drunen
www.natuurenmilieuheusden.nl

en Nieuwkuijk en ten noorden van de A59 aan weerszijde van de N267 ligt. De beplantingselementen van het voormalige landgoed van de graaf d'Oultremont zijn nog ruim aanwezig en vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied. Het provinciale beleid gaat uit van een behoud en waar mogelijk versterking van de groene geleidingszone. Het gebied poort van Heusden wordt gezien als een geleidingszone die een landschappelijke buffer vormt te midden van het stedelijk gebied.

In de **gemeentelijke structuurvisie** staat op de plankaart (21 juli 2009) het gebied Poort van Heusden aangeduid als "buitengebied" met daarover heen een groene pijl met de aanduiding "landschapszone met recreatieve potenties". Deze zone verbindt de vesting Heusden met de Loonse en Drunense Duinen en symboliseert de ambitie van de gemeente om de vesting en de natuurgebieden aan de zuidkant van de gemeente ruimtelijk en functioneel met elkaar te verbinden. Hiermee wordt tevens een groene buffer gewaarborgd tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk. Een gele ster daar boven op geeft aan dat de recreatieve potenties hier met een attractiepunt en transferium vorm krijgen. Het zuidelijke deel van het gebied is aangeduid landgoederenzone met daarin het historisch lint Bosscheweg.

In de **Corridorstudie "de Maasroute stroomt door"** zijn de uitgangspunten uit de structuurvisie overgenomen. Nadrukkelijk wordt vermeld dat in de landschapsecologische zones een functie hebben als groene buffer tussen bebouwde gebieden. In de zone tussen Drunen en Nieuwkuijk is volgens de gebiedsvisie A59 geen intensieve bebouwing wenselijk. De 'visuele openheid' wordt er beschermd; functies en elementen die de openheid verstoren zijn niet toegelaten. In deze zone wordt naast een agrarische een recreatieve functie voorzien. Er zijn kansen om een doorgaande noord-zuidroute voor wandelaars en fietsers te creëren wanneer de aansluiting op de A 59 wordt aangepakt. Met de investeringen in recreatie en landschapsbeleving wordt volgens de corridorstudie het gebied aantrekkelijker voor recreanten van buiten de regio. In de op 29 september 2010 door partijen ondertekende Intentieovereenkomst Gebiedsversterking Oostelijke Langstraat zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Poort van Heusden bevestigd.

Over de invulling van de landschapsecologische verbindingszone is tussen de directie van het Land van Ooit, de Brabantse Milieufederatie en de Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden ruim overleg gevoerd. Heldere afspraken zijn gemaakt over de inrichting en het beheer van het park, de aanwezige groenstructuur en de bebouwingsdichtheid ten einde het natuurlijke karakter van het oorspronkelijke landgoed d'Oultremont te behouden en te versterken. Het streven was om de landschapsecologische zone minimaal tussen de 85 en 100 meter breed te houden. Daartoe zou het bos in de zuidwesthoek van het park met circa 10 meter worden verbreed. Voor het grootste deel van het park zou echter een veel ruimere maat worden gehanteerd, afgestemd op de aanwezige situatie. Het resultaat van de besprekingen is op 21 oktober 2003 neergelegd in een overeenkomst tussen deze drie partijen. De inhoud is op punten verwerkt in het concept ontwerpbestemmingsplan voor het themapark Land van Ooit (ook wel het bestemmingsplan Tachtig Torens genoemd, 2006). Het concept ontwerp bestemmingsplan Land van Ooit (Tachtig Torens) is met alle relevante partners



Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden
Secretariaat: Zonneloemlaan 213
5151 TA Drunen
www.natuurenmilieuheusden.nl

besproken maar nooit vastgesteld. Het plan heeft wel als referentie gediend voor de **Gebiedsvisie Poort van Heusden (Grontmij)**, welke de raad op 24 maart 2009 heeft aangenomen. Belangrijke uitgangspunten van de Gebiedsvisie zijn:

- Het vormgeven van de landschapsecologische zone uit de structuurvisie door een stevige groene invulling.
- Het ontwikkelen van een toeristisch attractiepunt van bovenregionale betekenis. Dit attractiepunt zou een schakel vormen in de recreatieve as tussen de vesting Heusden en de Loonse en Drunense Duinen.
- De aanleg van een langzame verkeersroute door het gebied.
- Gekozen wordt voor een samenhangende ontwikkeling met daarin het landgoed als centraal element. Het ensemble van kasteel, lanenstelsel, oude bosranden (west en zuid) dient zo veel mogelijk behouden te blijven.
- Het plangebied moet aansluiting krijgen op de omgeving, waardoor het uit zijn geïsoleerde positie komt en meer betekenis krijgt voor zijn omgeving (uitloopgebied).

Vanwege het streven naar een samenhangende ontwikkeling wordt een voorkeur gegeven aan de ontwikkeling door één marktpartij.

In de **Ontwikkelingsvisie buitengebied** valt de Poort van Heusden in de Parkzone. Als landschappelijke kwaliteiten worden genoemd: de relatief weinige bebouwing, de cultuurhistorisch waardevolle structuur, de groene begeleiding van de aansluiting N267 op de A59 en het bijzondere verkavelingspatroon.

Landschappelijke doelstellingen voor de Parkzone zijn volgens de Ontwikkelingsvisie:

- het tegengaan van bebouwing binnen de groene bufferzone tussen de kernen Drunen en Nieuwkuijk.
- het versterken van het halfopen mozaïeklandschap met landgoed karakter (bospercelen, lanen, waterpartijen etc..)
- het herkenbaar maken van bijzondere kavelstructuren.
- behoud en versterking van een ruime en hoogwaardige landschappelijke inrichting van het knooppunt A59/N267 als parkway ter veiligstelling van de groene buffer tussen de kernen Elshout en Vlijmen/Haarsteeg.

De versterking van de groenstructuur heeft in het gebied een hoge prioriteit

Conclusie

De gemeente Heusden heeft het voormalige attractiepark Land van Ooit in december 2007 in eigendom verworven om daarmee de regie in handen te krijgen bij de verdere ontwikkeling van het gebied. De NMH stond indertijd positief tegen de aankoop, omdat dit de beste garantie leek om de landschappelijke waarden van het gebied, het groene hart van de gemeente te behouden en te versterken.



Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden
Secretariaat: Zonnebloemlaan 213
5151 TA Drunen
www.natuurenmilieuheusden.nl

Op basis van het in de afgelopen jaren geformuleerde beleid, vastgelegd in de structuurvisie, de Corridorstudie, de Intentieovereenkomst Gebiedsversterking oostelijke Langstraat, de Gebiedsvisie Poort van Heusden en de Ontwikkelingsvisie buitengebied hadden wij de verwachting dat de gemeente zich sterk zou maken voor de ontwikkeling van een robuuste landschappelijke ecologische zone met een centrale positie voor het gebied Poort van Heusden.

De NMH is van oordeel dat het gemeentebestuur met de marktverkenning, waarbij het uitponden van het gebied door een invulling van het noordoostelijk gebied met bedrijventerrein en het zuidelijk terrein met woningbouw een verkeerde weg is ingeslagen. In eerdere plannen zou het noordoostelijke gebied een stevige bosrand krijgen (minimaal 30 meter, 1,2 ha) dit als compensatie voor het elders in het gebied verloren gegane groen. Het zuidelijk deel van het landgoed zou zijn openheid behouden. Door woningbouw in dit gebied wordt het cultuurhistorische landgoed karakter ernstig aangetast. Om deze redenen verzoekt de NMH het college en de gemeenteraad niet verder te gaan op de ingeslagen weg, maar te kiezen voor een duurzame oplossing waarbij de landschappelijke ecologische verbindingzone (de groene geleidingszone tussen Drunen en Nieuwkuijk) behouden blijft en wordt versterkt.

De NMH is bereid constructief mee te denken over een alternatieve invulling van de Poort van Heusden, maar wij vinden dat daarbij duidelijk rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische, natuur- en landschapsbelangen, zoals ook is vastgelegd in het provinciale en gemeentelijke beleid.

Het bestuur van de Natuur- en Milieuvereniging gemeente Heusden,

De secretaris,
Max Verhagen