

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Registratienummer	39710/40486
Datum raadsvergadering	17 mei 2016
Datum B&W besluit	12 april 2016
Portefeuillehouder	C. Meuwissen
Programma	Wonen en leven
Behandelend ambtenaar	FM van Eijndhoven

Onderwerp:

Raadsvoorstel: scenario's gebiedsontwikkeling Baronie van Cranendonck

Aan de raad

Voorstel:

1. In het verlengde van de vastgestelde gebiedsvisie Baronie van Cranendonck het ruimtelijke plangebied vaststellen voor de gebiedsontwikkeling van de Baronie van Cranendonck.
2. Het college opdracht geven om uitwerking te geven aan voorkeursscenario 3 voor de gebiedsontwikkeling Baronie van Cranendonck.
3. Het college de ruimte geven om de onderhandelingen te voeren met initiatiefnemers en te spreken over verkoop, verhuur en/of pacht van percelen, onder voorbehoud van uw goedkeuring conform de vastgestelde Nota Grondbeleid.

Motivering:

Naar aanleiding van uw opdracht aan het college om aan de gang te gaan met de Baronie is in juli 2015 het plan van aanpak vastgesteld en is in de raad van november 2015 de bestuursopdracht Baronie van Cranendonck vastgesteld.

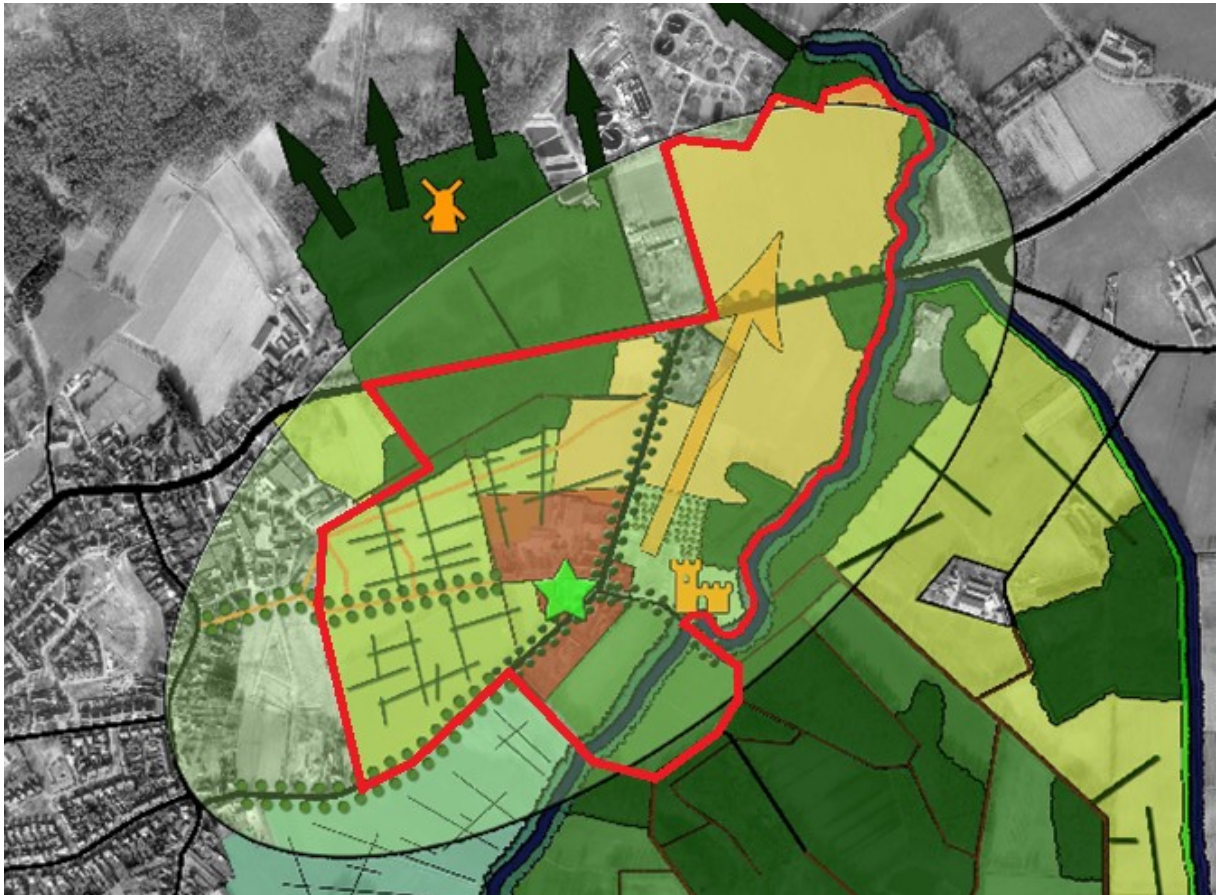
In mei vorig jaar zijn wij met de Omgevingsgroep, waarin tevens een aantal omwonenden vertegenwoordigd zijn, gestart met de gebiedsontwikkeling van de Baronie van Cranendonck. Dit betreft met name de opstallen van de voormalige proefboerderij aan Cranendonck 10, 10a en 11, het voormalige gemeentehuis aan Cranendonck 3-4 en de omliggende gronden.

Een vijftal bijeenkomsten in de afgelopen maanden met de Omgevingsgroep hebben geleid tot een Gebiedsidentiteit en Kaders, die samen de randvoorwaarden vormen waarbinnen het gebied tot ontwikkeling kan komen. Op basis hiervan zijn initiatiefnemers naar voren gekomen en aangezocht. De scenario's zijn op verschillende bijeenkomsten eind februari en begin maart van dit jaar aan het college, de Omgevingsgroep, de dorpsraden van Maarheeze en Soerendonk, de direct omwonenden en aan u gepresenteerd.

Ruimtelijke plangebied

De gemeenteraad het op 12 september 2012 de Gebiedsvisie Baronie van Cranendonck vastgesteld. Hierin de kaart van de gebiedsvisie in opgenomen, zie bijlage. De gebiedsvisie beslaat een gebied van circa 400ha, waarbij gefocust wordt op het gebied met het kerngebied wat 'landschapspark' genoemd wordt. Het voorgestelde ruimtelijke plangebied voor de gebiedsontwikkeling Baronie van Cranendonck is een vervolg op cq. een afgeleide van deze gebiedsvisie.

Het ruimtelijke plangebied voor de gebiedsontwikkeling Baronie van Cranendonck ziet er als volgt uit (begrenzing is met de rode lijn aangegeven):



Figuur 1: Ruimtelijk plangebied gebiedsontwikkeling Baronie van Cranendonck

Scenario's

In een ambtelijke werkgroep zijn drie scenario's opgesteld. Deze scenario's zijn eerder gepresenteerd en zullen daarom hier niet nogmaals uitgebreid beschreven worden. In de bijlagen is een uitdraai van de presentatie met daarin de scenario's opgenomen en een uitgewerkt schrijven. Er is gezocht naar de twee uitersten en daaruit is een realistisch, financieel haalbaar en een breed gedragen 3^e scenario voortgekomen:

1. Maximale opbrengst: scenario met verkoop aan 2 introverte ontwikkelingen; een toeristisch economische drager in de vorm van het Paarden Revalidatie Centrum (PRC) (verkoop proefboerderij) en medische kliniek voor dagbehandeling urologie (verkoop Cranendonck 3-4). Om deze ontwikkelingen passend in het landschap te vormen en in het provinciaal beleid (aanduiding Integratie Stand-Land Verordening Ruimte) moet er natuurcompensatie toegepast worden. Dit kan met o.a. het initiatief voor agrarisch natuurbeheer met koeien.
2. Natuur- en landschapsontwikkeling: kleinschalige lokale initiatieven waarbij veel ingezet wordt op natuur en landschap zoals het wijndomein en het agrarisch natuurbeheer. In dit scenario zitten geen initiatieven die willen kopen, het zal enkel huur en pacht zijn tegen relatief lage opbrengsten. Hierdoor zal dit scenario niet tot een duurzame financiële exploitatie leiden.
3. Voorkeursscenario: dit scenario heeft een breed draagvlak, om het financieel haalbaar te maken (kurk in het gebied) wordt de proefboerderij grotendeels verkocht aan een toeristisch economische drager (voorkeur PRC), daarnaast is er ruimte voor het wijndomein, laagdrempelige horeca, agrarisch natuurbeheer met koeien en het in delen verhuren van Cranendonck 3-4 aan veelal lokale initiatieven die aansluiting hebben bij de reeds vastgestelde kaders en gebiedsidentiteit. In dit scenario zitten nog 2 varianten om het bouwblok te verdelen.

Bruikbaarheid scenario's in huidige situatie

De scenario's vormen een denkrichting en geen definitieve plannen voor de invulling van het gebied. Veel aangediende initiatieven verkeren in de conceptfase. Er zullen in de concretisering van de scenario's nog initiatieven afvallen en bijkomen. De belangrijkste elementen in dit scenario zijn de verhuur Cranendonck 3-4 het invullen van een horeca concept in Cranendonck 10, 10a en de combinatie van een toeristisch economische drager met het wijndomein. Het scenario heeft een breed draagvlak bij o.a. de Omgevingsgroep, dorpsraden direct omwonenden en de gemeenteraad. Het scenario heeft een goede balans van ruimte voor een financiële drager, lokale affiniteit en de relatie met natuur en landschapontwikkeling.

Wat gaan we aan de hand van scenario 3 doen:

1	Cranendonck 10 en 10a	Vrijhouden voor horeca te ontwikkelen door derde partij, die kan vervolgens indien gewenst een uitbater zoeken
2	Agrarisch bouwblok proefboerderij	Bouwblok wordt gesplitst in 2 agrarische bouwblokken. <i>Voor een toeristisch economische drager en een wijndomein.</i>
3	Cranendonck 11	Herontwikkeling afhankelijk van toeristisch economische drager
4	Cranendonck 3-4	Verhuur aan meerdere partijen die aansluiten bij gebiedsidentiteit en kaders. Bedrijfsmakelaar Kolsteren heeft een lijst met circa 15 initiatieven die passend zijn.
5	Cranendonck 1 <i>Behoort niet tot de exploitatie</i>	Gemeente doet geen afstand van het gebouw, initiatieven worden alleen toegelaten wanneer de trouwlocatie gehandhaafd kan blijven.
6	Agrarische percelen	Perceel tussen Molenheide/kleine bruggen en kasteeltje wordt niet verkocht, maar verpacht i.v.m. zichtlijnen op het kasteeltje. Overige agrarische percelen worden ingezet voor de verschillende initiatieven en gebiedsmarketing.

Wij vragen u het college de ruimte te geven om in de onderhandelingen met verschillende initiatiefnemers te spreken over verkoop/ verhuur en/of verpachting van percelen in het gebied onder voorbehoud van uw goedkeuring, conform de vastgestelde Nota Grondbeleid.

Onderzoeken

Op dit moment worden verschillende onderzoeken uitgevoerd in het verlengde van de vastgestelde gebiedsvisie Baronie van Cranendonck. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn mede bepalend voor de concrete invulling van het gebied.

Hierbij kunt u denken aan: het bureau STARO wat voor ons het bos- en natuurbeheer verzorgt is op dit moment op perceelsniveau de natuurdoelstellingen aan het bepalen. Per perceel zullen de doelstellingen uit het bestaande provinciale en gemeentelijke beleid bepaald worden en zullen hier maatregelen voor benoemd worden. Mogelijke initiatieven zoals het natuurlijk grasland beheer worden aan deze maatregelen getoetst. Op basis hiervan vindt een objectieve beoordeling plaats welke initiatieven in het plangebied toegelaten worden.

Besluitvormingsproces met de gemeenteraad

Gelet op het amendement wat is aangenomen bij het vaststellen van de bestuursopdracht zal wanneer initiatiefnemers gronden wensen te kopen, voorgelegd worden aan u als gemeenteraad. Dit kunnen wij pas doen wanneer we verder in de onderhandelingen zijn.

In dit voorstel vragen wij u toestemming te geven om het voorkeursscenario verder uit te werken. Zodra we verder in de onderhandelingen zijn zal duidelijk worden welke gronden initiatiefnemers aan de slag willen.

Consequenties:

Financiële:

Naast verantwoording in de jaarrekening en begroting is de in de gemeenteraad vastgestelde "Nota Grondbeleid Gemeente Cranendonck 2015-2019" leidend. In de Nota Grondbeleid worden de beleidskaders en -principes verwoord voor het beheer en de ontwikkeling van onroerend goed, gericht op het uiteindelijk realiseren van beleidsdoelstellingen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting, economie, etc.

De boekwaarde, en de daarbij horende deelgebieden en exploitatiegrens, van het complex BvC bedraagt per 31-12-2015 een bedrag van € 2.797.672,- exclusief BTW. Tegenover deze boekwaarde staan eigendommen gronden en gebouwen.

Er wordt vanuit de gebiedsontwikkeling gewerkt met een vastgoed exploitatie (VEX). In eerdere rapportages (plan van aanpak Baronie van Cranendonck, bestuursopdracht Baronie van Cranendonck, Begroting 2016 en Jaarrekening 2015) is een uiteenzetting gegeven hoe wordt omgegaan met de vastgoed exploitatie Baronie van Cranendonck. Bij een concretere invulling van de gebiedsontwikkeling, op basis van het scenario dat door u wordt vastgesteld, wordt de daarbij horende exploitatiegrens opnieuw uitgewerkt en financieel onderbouwd en aan u ter vaststelling voorgelegd.

Juridische:

Zodra de onderhandelingen starten gaan wij als gemeente kosten maken voor de verdere ontwikkelingen van deze partijen. Daarom zullen wij met deze partijen een intentieovereenkomst aan gaan.

Beleidsmatige:

Dit scenario sluit aan bij ons vastgesteld beleid zoals Structuurvisie en gebiedsvisie Baronie van Cranendonck.

Strategische Visie:

Dit scenario sluit aan bij onze visie, we zetten Cranendonck toeristisch en economisch op de kaart, het past binnen de rust en ruimte die Cranendonck te bieden heeft.

Communicatie/burgerparticipatie:

Het proces wat we tot nu toe doorlopen hebben, hebben we niet alleen gedaan. In mei vorig jaar is een Omgevingsgroep gevormd. Hiervoor kon (en kan) iedereen zich aanmelden die graag mee wil denken over de invulling van het gebied. De Omgevingsgroep bestaat uit een groot aantal mensen met elk hun eigen achtergrond. Zo zijn er bijvoorbeeld direct omwonenden bij betrokken, maar ook mensen van het IVN, Heemkundekring, Ondernemers Contact Cranendonck, dorpsraden Soerendonk en Maarheeze en de Agrarische Natuur Vereniging

Tijdens een vijftal bijeenkomsten in de afgelopen maanden hebben we samen met de Omgevingsgroep de gebiedsidentiteit en kaders bepaald. Deze zijn opgenomen in de bestuursopdracht en vormen samen met de gebiedsvisie en de structuurvisie de randvoorwaarden waarbinnen het gebied tot ontwikkeling kan komen.

Op 16 maart zijn de scenario's aan de direct omwonenden gepresenteerd. Het verhaal is hier ook positief ontvangen.

Er wordt nog een algemene informatieavond georganiseerd.

Commissiebehandeling:

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

Ir. J.A.G.M. van Aaken

Mr. M.M.D. Vermue