

J.A.M. van Homelen

Aan het College van Burgemeester en wethouders van Haaren,
Postbus 44
5076 ZG Haaren

Aan J.J.M. Meurs Holding b.v.
t.a.v de heer en mevr. Meurs
Duinoordseweg 8
5268 LM Helvoirt

Boxtel, 31 januari 2008

Onderwerp ontwikkelingsmogelijkheden Duinoord.

Geacht College, Geachte heer en mevrouw Meurs,

Op basis van het convenant dat op 11 december 2007 tussen U beide tot stand kwam, hebt U mij gevraagd U te adviseren over richtinggevende ontwikkelingsmogelijkheden van Duinoord.

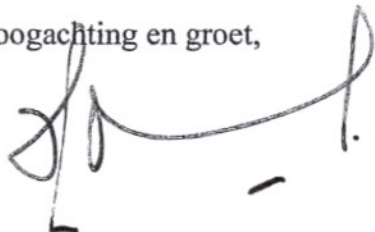
In de overwegingen die aan het convenant ten grondslag liggen blijkt dat een jarenlange voor-geschiedenis tot dit convenant heeft geleid. Bestudering van e.e.a. – middels van beide zijden aangeleverde dossiers en een viertal gevoerde gesprekken – bevestigen een door beide partijen bevorderde grote verwevenheid van behandeling van onderwerpen, hetgeen allerm minst gelukkig is.

Richtinggevend kunnen ontwikkelingsmogelijkheden alleen daadwerkelijk in beeld zijn als onderscheid wordt gemaakt ten aanzien van enerzijds uitvoering van geldend recht ten aanzien van lopende vraagstukken en anderzijds nieuw in te richten beleid ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen. Elk heeft een eigen traject dat ook als zodanig gevolgd behoort te worden, maar natuurlijk komen uiteindelijk beide trajecten in op elkaar afgestemde uitvoering bij elkaar

In mijn advies maak ik ter wille van de zuiverheid het hierbedoelde onderscheid in de bijlagen 1 en 2. In het vervolg-traject kan afstemming van een en ander op elkaar plaatsvinden.

Ik hoop U met mijn advies van dienst te zijn geweest. Ik ben graag bereid om zo U daar prijs op stelt een mondelinge toelichting te geven, waarvoor dan ná 16 februari een tijdstip moet worden gezocht.

Met hoogachting en groet,



Bijlage I

Uitvoering van geldend recht en huidige situatie van Recreatie/bedrijf Duinoord te Helvoirt

a Bij het in ogenschouw nemen van de huidige bebouwing en inrichting van het terrein van 'Duinoord' valt op dat met name aan de westzijde – in/op en in de omgeving van de duinvoet – gebouwen, bouwwerken en werken aanwezig zijn die voor een belangrijk deel 'hun tijd' volstrekt hebben gehad. Ze zijn er echter en op grond van geldend recht – zowel de wet als de algemene beginselen van behoorlijk bestuur – mogen ze er ook zijn.

Het zou een absolute kwaliteitswinst zijn als bebouwing en opslag tussen midgetgolfbaan en duinvoet kan verdwijnen zoals dat ook geldt voor hetgeen op en in de duinvoet aanwezig is, met name de ski-helling, houten paardenstallen en de tredmolen.

Deze amovering kan mede grondslag vormen voor 'vervangende nieuwbouw' waarvan o.a. in beginsel deel kan uitmaken de al sedert enige jaren in aanbouw zijnde paardenstal, MITS de neven-ruimten in deze nieuwbouw het karakter 'wonen' kwijt raken.

Uit aan mij overgelegde foto-afdrukken blijkt dat op de plek van deze zonder vergunning in aanbouw zijnde nieuwbouw eerder stal- en verblijfsruimte aanwezig was.

De situering van deze nieuwbouw respecteert m.i. voldoende – gegeven alle omstandigheden – de natuurwaarde van de duinvoet.

Mijn vorenstaande benadering is mede gestoeld op de overweging dat in de gegeven situatie overheidsvoorschriften ontoereikend zijn om op zichzelf de bedoelde kwaliteitslag te maken. Dat Meurs de nieuwbouw in uitvoering heeft genomen zonder vergunning blijft verwijtbaar.

b. Ten aanzien van het hoofdgebouw – met horecabestemming en woonhuis – is door U beide concreet geïnventariseerd welke delen van de aanwezige bebouwing aanwezig zijn mét of zonder vergunning en daarover bent U het eens. Daarnaast is er een deel van de bebouwing waarover U van mening verschilt of dat deel nu wel of niet met vergunning is gebouwd. Uiteraard gaat het bij dit laatste deel over al lange jaren aanwezige bebouwing en daarom is het juridisch minder relevant.

Door Meurs is – al dan niet op ambtelijk advies – een bouwaanvraag ingediend ten behoeve van het legaliseren van de aanwezige bebouwing. Meurs heeft er – op verzoek – mee ingestemd dat besluitvorming achterwege blijft zulks in relatie tot zijn toekomstplannen, een praktische benadering !

De – belangrijkste – toetsingsgrond is het geldend bestemmingsplan, waaruit blijkt dat het bouwblok – van 1875 m² –, maximaal voor 50 % –derhalve 937,5 m² – mag worden bebouwd.

Aanwezig is 1271,4 m², derhalve 333,9 m² te veel. Overigens is buiten het bouwblok nog een zwembad van 50 m² aanwezig, maar dat is een bouwwerk – niet tevens gebouw zijnde – en is niet in strijd met het bestemmingsplan gelet op art. 24a, lid 1 van de voorschriften.

De 333,9 m² oppervlakte-overschrijding kan alleen gelegaliseerd worden middels bestemmingsplanwijziging of een art. 19 procedure.

Het thans ter inzage liggende Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Haaren respecteert in art. 11.2.2 de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Deze beleidsmatige keuze biedt perspectief in het kader van een zorgvuldige procedure tot legalisering van het gebouwde.

Boxtel, 31 januari 2008,

Bijlage II

Richting-gevende ontwikkelingsmogelijkheden voor Recreatie/bedrijf Duinoord te Helvoirt.

Ter inleiding

Recreatiecentrum Duinoord is in het geldend bestemmingsplan bestemd tot 'Horeca-doeleinden H2, waarbij.....-letterlijk-

'de als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging en uitoefening van een horecabedrijf in gebouwen met een daarbij behorend erf, waarvan bouwwerken, geen gebouw zijnde, alsmede parkeergelegenheid onderdeel kunnen uitmaken.

Tot een horecabedrijf met deze bestemming kunnen eveneens behoren een kunstsbaan, kinderspeeltuin, midgetgolfbaan, fietsenverhuur etc.'

-noot-aard en karakter en aantal zijn dus onbegrensd !

In de toelichting op het plan is gemeld dat een bedrijf met deze bestemming een groot bestemmingsvlak heeft, maar een relatief klein bebouwingsoppervlak

Conclusie moet dus zijn dat ten dienste van nieuwe gewenste ontwikkelingen een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

De planontwikkeling in de loop van de tijd.

Aanvankelijke plannen van de familie Meurs tot het terplaatsse realiseren van verblijfsaccommodatie - aanvankelijk groepsaccommodatie, later de bouw van vakantiehuisjes - zijn inmiddels niet meer aktueel, waarbij echter wel van belang is dat destijds – eind 90-er jaren/begin 2000 – zowel van de zijde van de gemeente alsook door de provincie positief is gereageerd op het toen voorliggende plan, zijnde de realisering van 27 recreatiewoningen alsook uitbreiding van de dagrecreatieve voorzieningen op recreatiepunt Duinoord.

Geconstateerd werd door de PPC –bij brief van 9 februari 2000 nr. 654041- dat het gebied van Duinoord ligt binnen het op de –toen- geldende streekplankaart aangeduide toeristisch recreatief ontwikkelingsgebied.

Bij de exploitbaarheid van recreatiewoningen – anders dan middels een thematische aanpak- plaatste de Commissie vraagtekens.

Voortschrijdend inzicht leidt er toe dat

a.de familie Meurs afziet van recreatiewoningen en zich – blijft – concentreren

Horeca en Dagrecreatie

b.het streekplan 2002 zijn intrede doet

c.Duinoord in 2004 via de toeristisch-recreatieve visie van het reconstructieplan is opgenomen als Recreatieve Poort naar het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen

d. vervolgens en tenslotte sinds eind 2007 op provinciaal nivo een aktueel ruimtelijk beleidskader voorligt middels de Interim-structuurvisie Noord-Brabant en de ontwerp-Paraplu-nota ruimtelijke ordening.

Ik stel vast dat het Provinciaal beleid sedert 2000 concretere uitwerkingen kent dan voordien maar niet ten principale afwijkt van hetgeen eerder werd aangegeven.

Daardoor kan in feite consistent en consequent verder gewerkt worden, hetgeen is gebeurd middels een gesprek op 23 november 2004, waarbij bureau BRO –namens de familie Meurs- een schetsvoorstel recreatie-centrum Duinoord presenteert.

Hierin is uitsluitend dagrecreatie voorzien die – ook – overdekt door middel van nieuwbouw zal worden gerealiseerd.

De huidige skibaan, de langlaufvoorziening en andere –nader te bepalen- voorzieningen

zullen verdwijnen.

De hoofdconclusie tijdens het gesprek is dat de gemeente het schetsplan als uitgangspunt voor nadere uitwerking vatbaar acht. BRO zorgt voor de ruimtelijke onderbouwing van het schetsplan

Toets aan provinciaal beleid.

Onder dagtekening van 12 januari 2005 heeft BRO de gevraagde ruimtelijke onderbouwing geleverd.

De inhoud van deze rapportage leidt tot een positieve conclusie ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling.

Naar mijn overtuiging kan op basis hiervan worden verder gewerkt aan de planrealisering, mits

- de economische uitvoerbaarheid wordt onderbouwd, zoals aangegeven in hoofdstuk 4.6 , omdat de bankverklaring niet bij de stukken is gevoegd. Het rapport Mazars - 5-10-2006 – is te globaal en overtuigd daardoor niet,
- ten aanzien van het parkeren concreet inzicht wordt geboden in de –vermoedelijke- behoefte aan ruimte en de concrete invulling daarvan op eigen terrein,
- ten aanzien van een tweede dienstwoning de behoefte daaraan vanuit exploitatie-oogpunt wordt onderbouwd, *~ BURBON ~*
- een beplantingsplan inzicht biedt in de niet-bebouwde terreininrichting waardoor met name de kwaliteits/winst voor het gebied zichtbaar wordt.

Op provinciaal nivo is – in het verlengde van wat in 2000 werd geschreven – bijzondere aandacht voor de kwalitatieve ontwikkeling van recreatie en toerisme alsmede voor behoud, bescherming en ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Ik verwijs daarvoor naar o.a. het gestelde in de ontwerp-Interimstructuurvisie op pag. 46/47 en de pagina's 59, 64 en 88.

Een belangrijke kwaliteitsslag ligt in het 'vrij maken' van de duinvoet aan de westzijde van het terrein.

Tenslotte, in de provinciale ontwerp-Paraplunota wordt in hoofdstuk 4.8 / pag. 53-56 – het beleid ten aanzien van dagrecreatieve voorzieningen geconcretiseerd.

De toetsing van plannen is opgedragen aan de –onafhankelijke – adviescommissie Toerisme en Recreatie.

Ik adviseer om - na completering zoals hiervoor vermeld – het Ontwikkelingsplan Duinoord aan deze Commissie voor te leggen.

Boxtel, 31 januari 2008.

J.A.M. van Homelen