

Datum raad 5 november 2020

Zaaknummer 1948321696

Datum college 18 augustus 2020

Portefeuille Economie, financiën en ruimtelijke ordening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Vaststelling Gebiedsvisie Molenheide

Samenvatting

De gemeente Meierijstad is zowel bestuurlijk als ambtelijk gecommitteerd aan de landelijke actie-agenda vakantieparken 2018-2020. Daarbij geldt dat er gekeken wordt naar de kansen die deze parken bieden voor bijvoorbeeld de regionale economie en het functioneren van de woningmarkt, maar ook naar de uitwassen en problematiek waar deze vakantieparken mee te maken hebben. Gemeente Meierijstad heeft daartoe – onder meer- een brede bestuurlijke opdracht gegeven aan de ambtelijke organisatie om voor Resort de Molenheide een inventarisatie uit te voeren om vervolgens te komen met een visie en een uitgewerkt Plan van Aanpak.

Het voorliggende document 'Gebiedsvisie Molenheide' is één van de ingrediënten van dit Plan van Aanpak en slechts de ruimtelijke component. Het plan ziet op de ruimtelijke kansen en toekomstperspectief van het gebied ten noordoosten van de Structuurweg Schijndel waarvan Resort de Molenheide onderdeel uitmaakt. De 'Gebiedsvisie Molenheide' biedt een actueel en integraal kader en vormt daarmee de basis voor het toekomstige handelingsperspectief en vervolgstappen. Tevens levert de Gebiedsvisie Molenheide input voor de Omgevingsvisie.

Gebiedsvisie Molenheide zet in op behoud en versterken van de huidige functies zoals grondgebonden landbouw, recreëren en sport. Voor het binnen het gebied gelegen Resort de Molenheide betekent dit concreet handhaving van de bestemming verblijfsrecreatie. Om dit te realiseren moeten verschillende stappen worden ondernomen. Hiervoor is een stappenplan in de visie opgenomen. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt is dit een proces van meerdere jaren. Aanvang van dit proces zal wachten op opheffing van belemmeringen in het kader van de Coronavirus maatregelen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 1. Veiligheid / Landelijke actie-agenda vakantieparken



Behandeling in commissie

10 september 2020

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1.1 De raad stelt Gebiedsvisie Molenheide vast

Waarom naar de raad

De raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd gezag voor het vaststellen van een voor het ruimtelijk beleid kader stellende gebiedsvisie. Met de visie wordt beoogd het gebied met daarbinnen het Resort (handelings-)perspectief te bieden voor de toekomst. Tevens wordt beoogd dat onderdelen uit de Gebiedsvisie Molenheide ingebed kunnen worden in de Omgevingsvisie, zodat een kader ontstaat op basis waarvan toekomstige ontwikkelingen kunnen worden beoordeeld.

Aanleiding

Resort de Molenheide, gelegen aan de Vijverweg 1-3 te Schijndel, is oorspronkelijk opgericht met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Het resort is echter al een aantal jaren niet als zodanig in gebruik, met als gevolg permanente bewoning, (illegale) verhuur aan arbeidsmigranten, bedrijfsmatige activiteiten en kent daarmee een risico op verloedering. Om dit te voorkomen wenst de gemeente Meierijstad in te grijpen. Gemeente Meierijstad heeft daartoe een brede bestuurlijke opdracht gegeven aan de ambtelijke organisatie om voor Resort de Molenheide een inventarisatie uit te voeren om vervolgens te komen met een visie en een uitgewerkt Plan van Aanpak.

Om het toekomstperspectief voor het Resort de Molenheide in beeld te brengen is het noodzakelijk om verder te kijken dan alleen het terrein van het vakantiepark. De ontwikkelingen in de (directe) omgeving zijn namelijk van groot belang voor het toekomstperspectief. In het gebied de Molenheide ten noorden van de kern Schijndel komen veel verschillende functies en ontwikkelingen bij elkaar. Het is een dynamisch gebied, waarvoor op dit moment geen actueel en integraal beleidskader is.

Argumenten

1. *Het gebied in de directe omgeving van Resort Molenheide is een dynamisch gebied, waar op dit moment geen actueel en integraal beleidskader voor is.*

Door het vaststellen van de Gebiedsvisie Molenheide wordt voorzien in een integraal beleidskader, op basis waarvan initiatieven en ontwikkelingen in het gebied afgewogen en beoordeeld kunnen worden. Dit vormt het startpunt voor de verbetering van de situatie in het gebied.

2. *Vergroten van sociale veiligheid en voorkomen van illegale situaties*

Door het vaststellen van de Gebiedsvisie Molenheide en in principe akkoord te gaan met de te nemen vervolgstappen, wordt (verdere) verloedering van Resort Molenheide voorkomen. Dit draagt bij aan het voorkomen van illegale situaties en een vergroot gevoel van (sociale) veiligheid. De huidige bestemming voor Resort Molenheide wordt daarbij gehandhaafd en het Resort krijgt haar functie als verblijfsrecreatie weer terug zoals het in het verleden bedoeld is geweest.

3. *De inbedding van de ontwikkelmogelijkheden in de Omgevingsvisie*

Door het vaststellen van de Gebiedsvisie Molenheide wordt de mogelijkheid geboden de geschetste ontwikkelmogelijkheden in te bedden in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.

4. *Eenduidig standpunt over kader van ontwikkelinitiatieven*

Als er geen eenduidig standpunt is over het kader waarbinnen een ruimtelijk initiatief moet vallen, leidt dit tot communicatiestoornissen, verschil in verwachtingen, ineffectiviteit van advisering en verstoort dit het handhavingsproces. De Gebiedsvisie Molenheide biedt dit kader.

Kanttekeningen

1.1 Afwijking gedoogbeleid

Afwijkend gebruik werd binnen het gebied oogluikend toegestaan. Deze gebiedsvisie betreft hiermee een trendbreuk die heldere communicatie en uitvoeringstappen vereist. Een aanzet tot vervolgstappen om de visie te verwezenlijken, zijn in de visie opgenomen.

2.1 De gebiedsvisie ziet niet op permanente bewoning van het Resort

Op basis van een analyse van zowel het gebied als de inzet van stakeholders en gemeente, sluit permanente bewoning niet aan bij het toekomstperspectief van het gebied en de ruimtelijke structuur van Schijndel (zie beleidsnotitie "Bouwsteen Schijndel"). Met handhaving zal echter terughoudend worden opgetreden en de menselijke maat worden gehanteerd; zeker nu in het kader van Corona, maar ook straks. De combinatie transformatie en handhaving vereist (vaak individueel) maatwerk en een lange adem.

2.2 Uitsluiten permanent bewoning vergroot woningvraag

De huidige bewoners van het Resort zullen op enig moment elders in hun woonbehoefte moeten voorzien. Indien lokaal in deze behoefte moet worden voorzien, betekent dit een toename in woningbehoefte van Meierijstad. Hiervoor moet aanvullend ruimte worden gezocht.

3.1 De gebiedsvisie loopt vooruit op de toekomstige Omgevingsvisie

Omdat de gebiedsvisie vooruit loopt op de Omgevingsvisie, is zoveel mogelijk geanticipeerd op het gedachtengoed van de Omgevingswet. De visie heeft nog wel aandacht als 'bouwsteen' voor de Omgevingsvisie en doorvertaling in Omgevingsplan.

4.1 Voor het verzilveren van de kansen uit de Gebiedsvisie Molenheide moeten afspraken worden gemaakt met de markt en stakeholders over de uitvoering

Denk hierbij bijvoorbeeld aan afspraken met de eigenaren en bewoners van Resort Molenheide, de eigenaren van Stichting Paaspop en Manege Molenheide en een eventuele verhuurder/exploitant voor Resort Molenheide. Met alle relevante stakeholders uit het gebied is uitgebreid gesproken en in algemene zin wil een ieder zich inzetten voor een kwaliteitsverbetering. De Gebiedsvisie Molenheide is pas het begin van een weg naar verbetering van de situatie op middellange termijn.

Communicatie

Verwezenlijken van de visie vereist heldere communicatie met alle betrokkenen. Deze partijen zijn actief bij de totstandkoming van de visie betrokken geweest en zullen pro-actief van de uitkomsten op de hoogte worden gesteld. Deze vervolgstappen zijn expliciet opgenomen in de visie zelf.

Participatie

De gebiedsvisie Molenheide is in nauwe samenwerking met stakeholders tot stand gekomen. Een uitputtende lijst is in de gebiedsvisie opgenomen. De visie wordt opgenomen in de Omgevingsvisie. Ook in het kader van de Omgevingsvisie vindt uitgebreid participatie en inspraak plaats. Om deze redenen is de visie niet ter inzage gelegd.

Duurzaamheid

Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden die het toekomstperspectief van het gebied verbetert en verloedering en illegale situaties in de toekomst moet voorkomen. Doordat Resort Molenheide haar huidige functie behoudt zijn geen grootschalige sloopactiviteiten nodig. Daarnaast biedt de Gebiedsvisie Molenheide handelingsperspectief voor een versterking van de economische betekenis van het gebied. Dit draagt bij aan de toekomstbestendigheid van het gebied en de gemeente Meierijstad.

Financiële toelichting

Met het voorgestelde besluit neemt de gemeente nadrukkelijk regie en verantwoordelijkheid voor het vervolgtraject. Vooralsnog worden kosten voorzien in de vorm van ondersteuning bij de uitvoering van het plan van aanpak, eventuele juridische ondersteuning en ondersteuning van betrokkenen in het kader van het sociale domein.

De kosten voor het volgtraject komen ten laste van de post aanpak vakantieparken FCL/ECL 1.910/38.160

Planning

Na een positief besluit van uw Raad wordt de gebiedsvisie conform het stappenplan geoperationaliseerd. Uitvoering vereist met betrekking tot het Resort een individuele benadering op maat. In de 2^e helft van dit jaar zal een concreet Plan van Aanpak hiervoor worden opgesteld. Uitvoering van het Plan van Aanpak wacht op versoepeling van de Coronamaatregelen.

Rechtsbescherming

De visie is in lijn met het vigerende bestemmingsplan. De aanbevelingen die de visie geeft, vormen een bouwsteen voor de Omgevingsvisie en uiteindelijk het Omgevingsplan. De Omgevingsvisie wordt ter visie gelegd; op het plan is inspraak en beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie

De ontwikkelingen binnen het gebied van de Gebiedsvisie Molenheide worden gemonitord en in een overeen te komen frequentie gerapporteerd aan College en Raad.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Molenheide

Onderliggende documenten

Geen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2020,

Gezien de raadsinformatiebrief van het college van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020,

Besluit gemeenteraad:

De Gebiedsvisie Molenheide vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 november 2020

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij