



## MEMO

Openbaar

---

**Aan** VvE Bungalowpark L'air Pur  
**Van** Jaap Klei  
**Onderwerp** Gespreksverslag overleg d.d. 14 augustus 2017  
**Datum** 16 augustus 2017  
**Corsanr** 17int11485

---

Onderwerp overleg: dubbelbestemming L'air Pur

Aanwezig: Dhr. Meelker (VvE)  
Mevr. Van Erven (VvE)  
Wethouder Van Cranenbroek  
Dhr. Scheffer  
Dhr. Klei

Verslag:

Wethouder Van Cranenbroek geeft een inleiding waarbij het proces met de provincie wordt toegelicht. Na een ambtelijke afwijzing heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met gedeputeerde Van Merrienboer. In dit overleg is gebleken dat er toch nog een kans ligt indien het rapport van Antea nader wordt aangevuld met een onderbouwing met betrekking tot de lagenbenadering en invulling van de integratie stad-land. Dit is per brief medegedeeld. De VvE heeft de brief verspreid onder de leden en heeft verzocht om een toelichting op de brief.

Dhr. Meelker licht toe dat om een uitleg van de begrippen is gevraagd zodat dit ook op correcte wijze gecommuniceerd kan worden met de leden. Allereerst informeert wethouder Van Cranenbroek nog naar de reactie van de leden op de brief. Dhr. Meelker en mevr. Van Ervan geven aan dat de reacties uiteraard teleurstellend waren. Aangegeven wordt verder dat de VvE een stijging van de 'vaste recreanten' ziet. Gezamenlijk wordt stilgestaan bij de problematiek waar het park mee kampt (geen investeringen in de woningen, (mogelijke) verloedering, geen parkbeheer zoals bij een commerciële partij en daardoor nauwelijks middelen voor de VvE om in te grijpen daar waar nodig). Wethouder Van Cranenbroek geeft aan dat het beeld bekend is en dat dit ook aanleiding is geweest voor de gemeente om zich in te zetten voor de dubbelbestemming.

Dhr. Scheffer en dhr. Klei lichten toe dat de provincie in haar Verordening ruimte het grondgebied van de provincie heeft ingedeeld in structuren en aanduidingen, min of meer vergelijkbaar als dat een gemeente bestemmingsplannen vaststelt. De aanduiding integratie stad-land betekent in feite dat in dergelijke gebieden stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in samenhang met groene (natuur) en blauwe (blauwe) landschapsontwikkeling. Dit beleid laat zich het beste vergelijken met gebieden rondom kernen of een bestemming 'gemengde doeleinden', waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn, zoals dat vaak in bestemmingsplannen van dorpscentra wordt opgenomen. Vertaald naar L'air Pur betekent dit dat het toestaan van permanent wonen middels een



dubbelbestemming wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling welke enkel mogelijk is indien er in voldoende mate landschapsontwikkeling plaatsvindt (compensatie). Dit laatste kan op meerder manieren. Bij voorkeur vindt de landschapsontwikkeling plaats (na)bij de stedelijke ontwikkeling, maar ook een invulling elders binnen de gemeente behoort tot de mogelijkheden. Tot slot kan ook de opgave ook via een investering in een groenfonds worden voldaan. De gemeente dient deze gelden dan te besteden ten behoeve van landschapsontwikkeling.

Om een indruk te krijgen van de gevraagde inspanning geldt de vuistregel dat 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de ruimtelijke (/stedelijke) ontwikkeling moet worden ingebracht. Wethouder Van Cranenbroek geeft een voorbeeld: stel de waarde van een (recreatie)woning stijgt als gevolg van de dubbelbestemming van € 80.000,- naar € 100.000,- dan dient 20% van de waardevermeerdering te worden besteed aan landschapsontwikkeling. In dit voorbeeld dus € 4.000,- (20% van € 20.000,-). In de casus van L'air Pur geldt dit dus voor alle woningen die de dubbelbestemming zouden verkrijgen. Hieruit volgt dus een aanzienlijke inspanning.

Dhr. Scheffer geeft aan dat bovenstaande een nadere onderbouwing vergt. Antea is zeer zeker in staat dit uit te werken. De inschatting is dat dit tussen de € 10.000,- en € 20.000,- zal bedragen. Dhr. Scheffer geeft aan dit wel als een 'laatste strohalm' te zien. Indien de exercitie goed wordt uitgevoerd heeft de provincie in principe geen inhoudelijke gronden om het verzoek af te wijzen. Dit geeft echter niet de garantie dat dan medewerking wordt verleend. De provincie heeft het recht om op andere, bijvoorbeeld politieke, gronden geen medewerking te verlenen. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat het bevoegd gezag, in dit geval de provincie, hiertoe het recht heeft. De kans dat dit gebeurd is ook best reëel, aangezien Provinciale Staten meermalen heeft laten weten slechts enkele uitzonderingen te hebben gemaakt (bv. Patersven, Stille Wille, Spranckelaer) en dat het beleid omtrent permanente bewoning niet is gewijzigd.

Dhr. Meelker merkt op dat er naast de provincie ook geen zekerheid is over het standpunt van de gemeenteraad. Wethouder Van Cranenbroek bevestigt dat met name vanuit de oppositie de kans bestaat dat deze niet voor een dubbelbestemming zal kiezen. In het coalitieprogramma is de dubbelbestemming wel opgenomen dus dat is de koers die wordt gevolgd door het college. Dhr. Scheffer geeft aan dat er in dat kader ook waarde toekomt aan medewerking vanuit de provincie.

Dhr. Meelker geeft aan dat de VvE de leden zal informeren. Afgevraagd wordt of bewoners met een gedoogbeschikking bereid zullen zijn om dergelijke financiële verplichtingen aan te gaan, terwijl men al permanent in de recreatiewoning mag wonen. Dhr. Scheffer geeft aan dat het zijn ervaring bij Patersven is dat dit toch vaak wel het geval is.

Het vervolg wordt besproken. Allereerst zal de VvE de leden raadplegen. Een offerte van Antea is hierbij nodig om inzicht te krijgen in de te maken kosten voor de nadere uitwerking van het rapport. Het is uiteindelijk aan de VvE of de opdracht aan Antea verstrekt wordt.

Wethouder Van Cranenbroek geeft aan dat ambtelijke inzet kan worden geleverd indien daar behoefte aan is. Dhr. Scheffer geeft tot slot aan dat het verstandig is om een eventueel vervolg gezamenlijk te bespreken.

Baarle-Nassau, 16 augustus 2017  
Jaap Klei