

Aan : Josan Meijers
Van : [REDACTED]
Datum : 5 april 2017
Betreft : TOP Ooijpolder
Bijlage : Kaartje

Dag Josan,

Een initiatiefnemer heeft een woonhuis gekocht aan de rand van de Ooijpolder met het idee om op deze locatie een toeristisch overstappunt (TOP) te realiseren. Bij een TOP kunnen automobilisten hun auto's parkeren en vanuit daar wandelend of fietsend verder. Dit moet leiden tot een afname van verkeersdruk op de dijken. De realisering van enkele TOP's op strategische plekken is een gemeentelijke beleidsambitie. De gemeente heeft enkele plekken aangewezen waar dat zou kunnen, daar valt deze locatie niet onder.

In oktober 2015 heeft de initiatiefnemer het risico genomen de woning, en later ook de aangrenzende gronden van het volkstuintencomplex, aan te kopen zonder dat de gemeente een definitief standpunt had ingenomen. In de eerste plannen die aan de gemeente zijn gepresenteerd zou het gaan om parkeerplaatsen voor circa 80 auto's, fietsenverhuur en een kleinschalige horecavoorziening in de bestaande woning. In de loop van de tijd zijn deze plannen uitgebreid naar een volwaardig restaurant (nieuwbouw) en het gebruik van het woonhuis voor fietsenverhuur en een VVV-informatiepunt.



Bestaande
woning

Maquette initiatiefnemer

Het plan is twee keer besproken in ons ambtelijk kwaliteitsteam Groene Ruimte. De initiatiefnemer en de gemeente waren daarbij aanwezig. Het plan is enthousiast ontvangen. Het gebied is nu enigszins verrommeld en er zijn zeker mogelijkheden om het een kwaliteitsimpuls te geven. De plek kan een mooie entree vormen van de Ooijpolder. Benadrukt is dat het een bijzonder en kwetsbaar gebied is. Het plangebied is aangeduid als Waardevol Open en het ligt in de Groene Ontwikkelingszone (ganzenfoerageergebied). Geadviseerd is het plan verder uit te werken met als aandachtspunten: zoeken naar versterking van de kernkwaliteiten en concentreren op dagrecreatie.

Het college van Berg en Dal heeft onlangs besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen.

Voorwaarden gemeente:

1. nader onderzoek moet uitwijzen of de mogelijkheid om 1 gebouw te realiseren (inclusief of in plaats van de woning) al dan niet mogelijk is;
2. aangetoond moet worden dat de landschappelijke openheid (zichtlijnen) niet in geding is;
3. een economische onderbouwing moet aantonen dat een horecavoorziening die gericht is op dagrecreatie (zonder avond/nachtopenstelling) haalbaar is;
4. aangetoond moet worden dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen is afgestemd op de behoefte vanuit de horecagelegenheid én de bezoekers van de Ooijpolder;
5. het nieuwe gebouw wordt duurzaam ingericht;
6. er wordt een goede ontsluiting van de locatie gerealiseerd.

Kritische geluiden uit de omgeving

Twee jaar geleden is de Thornsche molen op 2.5 km afstand van het plangebied met subsidie herbouwd. In de molen is een pannenkoekenrestaurant gevestigd met ook een behoorlijke parkeerplaats. De stichting Thornsche Molen heeft kritisch gereageerd op het besluit van de gemeente om medewerking te verlenen. Ik citeer van een lokale website:

“Het kan toch niet zo zijn dat de net geopende TOP Thornsche Molen, met nog een flinke schuld, buiten de investeringen van de horeca om, van zijn klandizie wordt beroofd door op 2 kilometer afstand, op de enige toegangsweg naar die TOP, de toeristen af te vangen”

De bewoners van het dichtbijgelegen kerkdorp Persingen hebben hun bezwaren geuit in een brief gericht aan Provinciale Staten. Ze willen in een vroeg stadium hun bezwaren kenbaar maken in de hoop dat de provincie niet zal meewerken aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan.

Provinciaal standpunt

Onlangs hebben Gemeenteraadsleden de locatie bezocht. De vraag is toen gesteld hoe de provincie naar de ontwikkeling kijkt. Na een enthousiast betoog van de adviseur van de initiatiefnemer over het verlenen van een ontheffing van de Omgevingsverordening heeft een ambtenaar van de gemeente ingegrepen. Aangegeven is dat een ontheffing van de Omgevingsverordening niet voor de hand ligt omdat er geen sprake is van ‘bijzondere omstandigheden’. Dit heb ik in een mail aan de gemeente bevestigd. Ik schat het verlenen van een ontheffing in als zeer risicovol en verwacht niet dat deze standhoudt bij de Raad van State.

Tot nu toe is het plan alleen ambtelijk besproken maar gelet op de bezwaren en de brief aan PS leek het mij goed jou nu te informeren.

Met een kwalitatief goed plan zien wij mogelijkheden om medewerking te verlenen. Onze aandachtspunten komen overeen met de voorwaarden die door de gemeente zijn gesteld met name het punt over de openheid en de bebouwing beperken tot maximaal 1 gebouw. Ook met een kwalitatief goed plan is er een reëel risico dat de Raad van State in verband met de aanduiding Waardevol Open een streep door het plan zet. We hebben dit een aantal jaar geleden gezien met een tankstation bij Maurik in Waardevol Open gebied. In onze beleving werd de openheid niet aangetast doordat er meer bebouwing aanwezig is maar de RvS oordeelde toen dat elke toevoeging een aantasting is. De Raad van State keek in dit geval alleen naar de aanduiding Waardevol Open landschap op de kaart en niet naar de reële omstandigheden. Het is belangrijk dat dit risico met de gemeente en initiatiefnemer wordt gecommuniceerd.

Ik zie drie mogelijkheden waarbij optie 2 de voorkeur heeft:

1. Wij werken niet mee;
2. Wij werken mee aan een kwalitatief goed plan dat past binnen de kaders van ons beleid, met het risico dat het plan uiteindelijk toch strandt bij de RvS;
3. We werken mee en vragen PS de begrenzing van Waardevol Open gebied te wijzigen waardoor het plangebied daar buiten valt.

Vraag: Kan jij je vinden in optie 2?

Bijlage

Plangebied



Overzichtskaart

