

LB 528



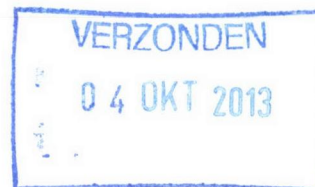
3475716

MID

GRF



Cranendonck



Provincie Noord-Brabant
Aan de leden van Provinciale Staten
Postbus 90151
5200 MC 'S-HERTOGENBOSCH

Ons kenmerk
2561643

Bezoekadres
Cranendonck 3-4
6027 RK Soerendonk

Postadres
Postbus 2090
6020 AB Budel
www.cranendonck.nl

Contactpersoon
Edwin Schellekens
T 0495-431222
E e.schellekens@cranendonck.nl

Bijlage: kaart

Datum: Soerendonk, 4 oktober 2013
Betreft: zienswijze Ontwerpverordening Ruimte 2014 en herziening
Structuurvisie 2010
Uw kenmerk: n.v.t.

Geachte leden van Provinciale Staten,

Zoals u weet, vindt binnen onze gemeente de ontwikkeling van het 'Hof van Cranendonck' plaats. Het project Hof van Cranendonck is gericht op een recreatief toeristisch park in 'de bebouwingscluster Cranendonck' nabij Soerendonk. Aan de ontwikkeling van Hof van Cranendonck zijn landschaps-, leefbaarheids-, natuur, water en economische doelen nadrukkelijk betrokken.

Wij verzoeken u het meerwaardeproject Hof van Cranendonck in het kader van de ontwerpverordening Ruimte 2014 aan te merken als een gebied 'Integratie stad-land'.

Aanleiding

Hof van Cranendonck wordt ontwikkeld op een unieke locatie, die zich enerzijds kenmerkt door een hoog landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Anderzijds kent dit gebied ook een urgentie in verband met leegstaande opstallen zonder economisch aantrekkelijke dragers, wat dit unieke gebied uiteraard niet ten goede komt.

De panden Cranendonck 3 en 4 werden eerst gebruikt voor de huisvesting van de landbouwschool. Het kasteeltje Cranendonck werd betrokken als gemeentehuis, waar de panden aan Cranendonck 3 en 4 later ook bij betrokken werden. Hiermee kende de brink en haar aanliggende bebouwing een belangrijke publieksaantrekkende werking. De nieuwe fusiegemeente Cranendonck bracht hier verandering in: het nieuwe gemeentehuis kwam in Budel. De panden werden enige tijd als kantoor gebruikt voor het bedrijf Van Gansewinkel.

Het Praktijkcentrum Cranendonck, beter bekend als de Proefboerderij van de universiteit van Wageningen, heeft van 1952 tot heden een belangrijke positie ingenomen in het gebied. Het Praktijkcentrum Cranendonck heeft in 2012 de activiteiten ter plaatse gestaakt. De erfpachtconstructie is inmiddels opgeheven en ook deze gebouwen staan leeg.

Voor het gehele gebied, inclusief de leegstaande panden van de Proefboerderij, de stallen c.a., Cranendonck 3-4, het kasteeltje en de voormalige locatie van het Streekhuis, dient een nieuwe duurzame invulling te worden gevonden. Hierbij is aandacht geboden voor de voormalige pachtgronden en bosgebieden. De leegstand heeft een grote weerslag op het omliggende gebied. Getracht is deze historie nieuw leven in te blazen door in 2009 de kasteelruïne weer een plaats te geven in het cultuurlandschap. Een geweldig initiatief, waarop de recreatieve routes binnen de gemeente aansluiting vinden. Echter door het ontbreken van elkaar versterkende functies in het gebied is dat niet gelukt.

Recentelijk zijn de panden wederom tijdelijk in gebruik genomen door de gemeente in verband met de verbouw van het gemeentehuis in Budel, de projectorganisatie Hof van Cranendonck en het Streekhuis.

Baronie van Cranendonck

Gegeven de problematiek van dit gebied, hebben wij besloten om hiervoor een visie op te stellen, getiteld 'Gebiedsvisie Baronie van Cranendonck', welke is vastgesteld door onze gemeenteraad in september 2012. De rode draden uit de gebiedsvisie betreffen een viertal thema's, te weten: cultuur & archeologie, natuur & ecologie, recreatie & toerisme en agrarisch gebruik. Om deze waarden duurzaam te kunnen versterken, is een toeristisch-recreatieve drager, met een stevig economisch fundament, noodzakelijk. In essentie behelst de Gebiedsvisie Baronie van Cranendonck het volgende:

- Het gebied kenmerkt zich door de samenhang tussen landbouw, natuur en cultuur. Een unieke setting waarbij aanwezige ecologische, landschappelijke en waterhuishoudkundig gevoelige en/of bijzondere waarden elkaar afwisselen en versterken en alwaar het historische agrarische landschap aansluit op de historische setting van de brink 'Cranendonck'. De aanwezigheid van het kasteeltje Cranendonck en de vroegere kasteelruïne geven het gebied extra allure. Bij de ontwikkeling en realisatie van het Hof van Cranendonck worden de ambities behorende bij dezen vier thema's in hun onderlinge samenhang gezien.
- Het steviger verankeren van historie in het cultuurlandschap van de Baronie van Cranendonck, zal bij de ontwikkeling van Hof van Cranendonck onder meer gestalte gaan krijgen door het verhoudingsgewijs goed gedocumenteerde negentiende-eeuwse cultuurlandschap (periode 1830-1900) door reconstructie te versterken. Dat geldt voor tal van landschappelijke structuren, maar bijvoorbeeld ook voor de Van Egmondlaan, die als route voor langzaam verkeer weer verbinding zal maken met Soerendonck. Voorts spelen de op te richten bouwwerken een hoofdrol. Het terugbrengen van de historie in het plangebied door nog aanwezige waarden te versterken, zoals met de Gebiedsvisie Baronie van Cranendonck wordt nagestreefd, vindt onze gemeente positief. Dat geldt voor de cultuurhistorische laag van de oude Burcht en die van het negentiende-eeuwse cultuurlandschap. De voorgenomen reconstructie van structuren uit de periode 1830-1900 beantwoordt aan de gebiedsvisie en zorgt ervoor dat de samenhang tussen aanwezige waarden uit dat tijdvak zal toenemen.
- Het thans beleefbare centrum wordt gevormd door het gebied rond de brink met onder meer het kasteeltje en de Proefboerderij aan de brink, die in Hof van Cranendonck wordt opgenomen. De brink, gelegen aan het punt van samenkomst van historische wegen, is een kenmerkend onderdeel van de structuur van het cultuurlandschap. Vanwege het in de gebiedsvisie verwoorde streven naar het versterken van aanwezige waarden, is het uitgangspunt dat Hof van Cranendonck de brink als historische structuur en oriëntatiepunt omarmt. Een goede inbedding van Hof van Cranendonck vergt dat belangrijke dragers van de structuur van het cultuurlandschap worden gerespecteerd door ze in hun functie te bevestigen.

Gegeven de omvang en de uniciteit van de ontwikkeling van Hof van Cranendonck in relatie tot de aard van de plek, welke in essentie nooit is veranderd, is het belangrijk dat deze nieuwe ontwikkeling meelift op de eeuwenoude ontwikkeling die in de Baronie van Cranendonck heeft plaatsgevonden. De oorsprong van oude Burcht ligt op een strategische plek, in de oksel van de Bulder Aa. Dit is de basis voor het middeleeuws model. Alle facetten waren hier in evenwicht. Het totaalsysteem moet in evenwicht zijn. Het is onze wens dat de oude Burcht meer zichtbaar wordt in het landschap en hiertoe zullen wij het initiatief nemen om, samen met Hof van Cranendonck, de heemkundekring Cranendonck, uw Provincie en de Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed, het open gesprek aan te gaan om te bezien wat de mogelijkheden hiertoe zouden kunnen zijn.

Ruimtelijke Kwaliteit

Wij zijn samen met Hof van Cranendonck vervolgens de plannen verder gaan ontwikkelen. In overleg met Hof van Cranendonck en uw Provincie hebben wij besloten om een Team Ruimtelijke Kwaliteit in te stellen met een tweeledige taakopdracht:

1. Het adviseren van ons college over de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische en cultuurhistorische inpassing van het project Hof van Cranendonck.
2. Het tweede deel van de taakopdracht betreft het toetsen en adviseren van ons college op het gebied van monumenten en welstand. Daarbij zijn de huidige bevoegdheden van de commissie Welstand en de commissie Monumenten overgedragen aan het Team Ruimtelijke Kwaliteit (TRK).

Hierdoor ontstaat de breed gewenste en gedragen integrale toetsing en advisering op het gebied van stedenbouw, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, monumenten en architectuur. Om de kwaliteit en onafhankelijkheid van het Team Ruimtelijke Kwaliteit te waarborgen, is zij vormgegeven als een adviescommissie aan ons college ex. artikel 84 gemeentewet. Als voorzitter is aangezocht de heer dr. Piet Zelissen. Als leden met aandachtsgebieden stedenbouw & architectuur, landschap en cultuurhistorie zijn respectievelijk de heren prof. ir. Jo Coenen, ir. Frank Meijer en dr. Kees Peterse.

Wij vinden een Team Ruimtelijke Kwaliteit voor het project Hof van Cranendonck noodzakelijk om er voor zorg te dragen dat het project goed landschappelijk en cultuurhistorisch wordt ingepast en de stedenbouwkundige configuratie passend is in de omgeving, zodat hiermee een duurzame exploitatie kan worden gerealiseerd. Hof van Cranendonck heeft in een aantal goede gesprekken met onze gemeente, uw Provincie en het TRK, de stedenbouwkundige configuratie reeds op onderdelen aangepast en Hof van Cranendonck heeft het voornemen om nog een aantal ingrijpende wijzigingen door te voeren om de beoogde kwaliteit te kunnen realiseren.

Meerwaardeproject Hof van Cranendonck

Uw Provincie werkt al geruime tijd in goede harmonie samen met onze gemeente aan de ontwikkeling van Hof van Cranendonck. Dat heeft van uw zijde geleid tot de aanwijzing van Hof van Cranendonck als een meerwaardeproject door Gedeputeerde Staten bij brief van 29 januari 2013, met kenmerk 3338566. Het concept van Hof van Cranendonck met de diverse programmaonderdelen zijn in het meerwaardeproject door u als positief beoordeeld. Op deze plaats verwijzen wij naar de stukken bij dit traject. In uw schrijven constateert u dat: *"Het verwachte bezoekersaantal 'schuurt' met de Verordening Ruimte 2012. [...] Met de voorgaande informatie voor deze fase van de meerwaardepraktijk in voldoende mate aannemelijk is gemaakt dat het plan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan één of meer van de strategische thema's of provinciale belangen."* Op basis van deze conclusie heeft u het voornemen uitgesproken om een proactieve aanwijzing af te geven. Hiermee heeft u een juridische basis om af te wijken van de Verordening Ruimte 2012 en om de ontwikkeling en realisatie van Hof van Cranendonck planologisch mogelijk te maken. U heeft ons vervolgens uitgenodigd om een voorontwerpbestemmingsplan aan te bieden. Wij zijn op dit moment bezig met het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Verzoek tot aanpassing

De proactieve aanwijzing is er (uiteindelijk) op gericht om van de Verordening Ruimte 2012 af te wijken. Aangezien nu echter een wijziging van deze Verordening (de Verordening Ruimte 2014) ter inzage ligt en gelet op uw positieve reactie op de ontwikkeling als meerwaardeproject, vinden wij het voor de hand liggend om de ontwikkeling van Hof van Cranendonck direct in te passen in uw nieuwe Verordening Ruimte 2014. Hetzelfde geldt mutatis mutandis ook voor de herziening van de Structuurvisie 2010 partiële herziening 2014. Dit is naar onze mening mogelijk door het plangebied aan te duiden als gebied 'Integratie stad-land'. Wij beseffen daarbij dat nog steeds aan de voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit moet worden voldaan, zoals landschappelijke inpassing, maar ook de gebiedsgerichte opgave (blauwe en groene landschapsontwikkeling). Deze aspecten liggen ook besloten in de aanduiding 'Integratie stad-land'. Dit sluit naadloos aan op onze ambities uit onze Gebiedsvisie Baronie van Cranendonck.

De tweede reden van het verzoek heeft te maken met de toekomstige status van het plangebied. Door het plangebied in zijn geheel als zodanig aan te merken, komt de samenhang van de ontwikkelingen op een goede manier tot uitdrukking, waardoor een duurzame exploitatie gesecuriseerd is. Een bijkomend voordeel is dat op deze wijze in de toekomst flexibel kan worden ingespeeld op eventuele ontwikkelingen binnen het 'Integratiegebied stad-land', waarbij de regels van artikel 9 van de Verordening Ruimte 2014 natuurlijk in acht moeten worden genomen.

Nadere informatie

Wij zijn bereid om deze brief mondeling toe te lichten. Mocht u vragen hebben omtrent deze brief, dan kunt u contact opnemen met onze projectleider de heer drs. J.C.N. (Edwin) Schellekens via 0495-431222 of via e.schellekens@cranendonck.nl.

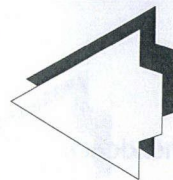
Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De loco-secretaris,

drs. H.L.J. Damen-Twardy

De burgemeester,

mr. M.M.D. Vermue-Vermue



Legenda

- | | |
|-------------------------|-------|
| Exploitatiegrens | ----- |
| Bestaande situatie | ----- |
| Bestaande perceelsgrens | ----- |

[illegible]



Provincie Noord-Brabant
Aan de leden van Provinciale staten
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch