
Onderwerp	De Roeivijver Drunen – verdere concretisering initiatief
Portefeuillehouder	De heer T.A.H.M. Blankers

Aanleiding / voorgeschiedenis

BillyBird B.V. (hierna 'de ondernemer') heeft een initiatief bij de gemeente gepresenteerd om bij de Roeivijver in Drunen een recreatiepark met zwemfunctie te ontwikkelen, vergelijkbaar met hun huidige parken Hemelrijk in Volkel en Drakenrijk in Beesel. Het betreft een globaal idee dat volgens de ondernemer stap voor stap tot stand kan komen.

Een recreatieve ontwikkeling van de roeivijver kan een interessante aanvulling zijn op de Loonse en Drunense Duinen, bijvoorbeeld als vertrekpunt om het gebied te bezoeken of als extra voorziening om de toeristische druk te spreiden.

De afgelopen periode zijn er diverse verkennende gesprekken gevoerd met de ondernemer en met anderen. Met dit voorstel wordt u geïnformeerd over de stand van zaken en er wordt voorgesteld om in een volgende processtap te verkennen of het mogelijk is om te komen tot een intentieovereenkomst.

Feitelijke informatie

In zijn brief van 30 september 2019 vraagt de ondernemer de gemeente of wij bereid zijn om samen de mogelijkheden voor een nieuw BillyBirdpark (Dunenberg) te onderzoeken op de locatie van de Roeivijver en de directe omgeving. Hierbij wenst de ondernemer de combinatie te maken met openluchtzwembad Het Run, dat op dit moment door hem wordt geëxploiteerd.

De ondernemer heeft een ontwikkelconcept voor ogen waarbij hij de roeivijver wil omvormen tot een waterpark. Daarbij wil hij een strandbad creëren met een extensieve natuurzone en druktezone, waarbij in de laatste zone plaats is voor een nieuw openluchtbad. Daarnaast wil hij speeltoestellen en eventueel attracties plaatsen en is er de wens voor een binnenspeeltuin. Op deze manier wordt het mogelijk om het gehele jaar open te zijn. Dit heeft vanzelfsprekend een positief effect op de exploitatiemogelijkheden en de bedrijfsvoering.

Voor de realisatie van het initiatief denkt de ondernemer aan een locatie in het zoekgebied tussen het Drongelens Kanaal, de Duinweg, de Honderdbunderweg en de Margrietweg. De huidige Roeivijver maakt daar onderdeel van uit. Het grootste deel van deze percelen is in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft deze grond echter niet vrij tot haar beschikking, aangezien de percelen regulier worden verpacht (agrarisch) en verhuurd dan wel anderszins in gebruik zijn gegeven aan diverse verenigingen.

Op 2 maart 2020 vond met de ondernemer en de provincie Noord-Brabant een ambtelijk gesprek plaats over de ideeën voor het gebied. Er is met interesse kennisgenomen van het plan, met name omdat dit past binnen enkele recreatief-toeristische ontwikkelingen en maatschappelijke meerwaarde biedt. Dit maakt het de moeite waard om de kansen voor ontwikkeling van de Roeivijver te verkennen. De provincie heeft ambtelijk aangegeven geïnteresseerd te zijn van de ideeën en de voorgestelde aanpak om vooral samen met alle stakeholders (inclusief omgeving) naar het idee te kijken en plannen te gaan ontwikkelen. De provincie is graag partner hierin en denkt graag mee.

De gemeente heeft het afgelopen jaar een aantal verkennende gesprekken met de ondernemer gevoerd waarbij het hoofduitgangspunt is geweest dat de gemeente de ontwikkeling beschouwt als initiatief van BillyBird, waarbij de ondernemer verantwoordelijk is voor de omgevingsdialoog en het opstellen van een plan. De ideeën zijn op dit moment planologisch niet mogelijk.

De ondernemer heeft inmiddels, onder meer via social media, zijn ideeën gedeeld en een folder gemaakt met daarin het verzoek aan geïnteresseerden en belanghebbenden om te reageren en met suggesties te komen. Ook is er contact geweest met direct betrokkenen zoals omwonenden, ondernemers, agrariërs en Natuurmonumenten om de plannen toe te lichten en om een beeld te krijgen of er draagvlak is voor de ontwikkeling.

Op verzoek van diverse belanghebbenden heeft de gemeente ook met hen gesprekken gevoerd. Daarbij is aangegeven dat de fase waarin het initiatief zich bevindt, tot nu toe vooral een verkenning van mogelijkheden is en u, het college, de resultaten daarvan afwacht en pas daarna besluiten zal nemen.

Afgelopen juli heeft een omwonende aangegeven dat zij samen met andere omwonenden en een ondernemer ook een idee heeft voor de ontwikkeling van recreatieve functies rondom het gebied van de Roeivijver. Op dat moment waren de ideeën nog niet ver genoeg uitgewerkt om aan de gemeente te kunnen presenteren. De verantwoordelijk wethouder en projectleider zijn hierover tijdens een bezoek door de omwonende geïnformeerd. Binnenkort zal de initiatiefnemer haar vlekkenplan aan de verantwoordelijk wethouder presenteren.

Aangezien het slagen van de ontwikkeling van veel (externe) factoren afhankelijk is, heeft de gemeente aan de ondernemer gevraagd wat in zijn ogen nodig is om tot een haalbaar plan te kunnen komen. Met andere woorden: welke aspecten spelen een doorslaggevende rol om de volgende stap in het voorbereidingsproces te kunnen zetten?

De ondernemer heeft aangegeven dat voor de haalbaarheid van het plan belangrijk is dat er duidelijkheid ontstaat over onderstaande aspecten:

- de mogelijkheden om van de Roeivijver en de directe omgeving een strandbad te maken met een goede kwaliteit zwemwater;
- de gevolgen van de ontwikkeling voor het verkeer (toename) en omliggende infrastructuur;
- de wijze waarop natuurcompensatie ingevuld moet en kan worden;
- grondverwerving van zowel de gemeente als agrariërs;
- stikstof.

De ondernemer heeft aangegeven dit nader te willen onderzoeken. Vanzelfsprekend zijn deze aspecten ook voor de gemeente van belang op het moment dat zij een afweging moet maken.

Afweging

Participatie

In gesprekken tussen de ondernemer en gemeente begin dit jaar, evenals in het gesprek met de provincie, heeft de ondernemer aangegeven voor het opstellen van de plannen graag samen te werken met stakeholders in het gebied om zo ook hun wensen en ideeën zoveel mogelijk waar te maken. Draagvlak creëren en samen plannen ontwikkelen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van zowel Hemelrijk als Drakenrijk is al veel ervaring opgedaan in de omgang met stakeholders.

Nadat de ondernemer op 26 mei 2020 het plan naar buiten heeft gebracht, ontving de gemeente rond de zomerperiode verschillende signalen dat mensen niet gerust zijn op de aanpak. Ze vonden dat de ondernemer selectief informatie deelde en daarin niet transparant was. De ondernemer is van het groeiende negatieve sentiment en onze zorg daarover op de hoogte gesteld. In dit stadium van het initiatief (de eerste maanden na bekendwording) is het normaal dat er negatieve reacties zijn. Dit zien we ook terug bij andere ruimtelijke plannen. De ervaring leert dat later de omgevingsdialoog beter op

gang komt. De verschillende reacties zijn geen aanleiding om nu niet verder te gaan in het proces dat loopt.

Verdere concretisering en intentieovereenkomst

In deze fase van het proces is er nog niet op alle vragen antwoord te geven. Dit is soms ongemakkelijk. De ondernemer wil zoveel mogelijk zekerheid over de medewerking van de gemeente om de relevante gronden ter beschikking te krijgen en het aanpassen van de planologische kaders, voordat hij grotere investeringen (zoals het opstellen van een bestemmingsplan) gaat doen. De gemeente wil, vóór ze haar medewerking toezegt, zekerheid dat er een kwalitatief goed en haalbaar plan komt dat maatschappelijke meerwaarde biedt en dat zorgvuldig is gekeken naar de belangen van betrokkenen.

Om over en weer duidelijkheid naar elkaar toe te verschaffen en richting te kiezen in dit ontwikkelproces wordt voorgesteld om na verdere concretisering een intentieovereenkomst te sluiten tussen gemeente en ondernemer. In een dergelijke overeenkomst kunnen afspraken worden vastgelegd hoe de verdere verkenning en uitwerking van dit initiatief vorm en inhoud krijgt en over welke aspecten duidelijkheid moet komen alvorens tot nadere afspraken te komen. Op deze wijze wordt zorgvuldig en stapsgewijs toegewerkt naar een 'go / no go moment'.

Er wordt voorgesteld dat, vóór het sluiten van de intentieovereenkomst de ondernemer de volgende zaken aanlevert en daarmee qua inhoud verder concretiseert:

- een rapport waarin wordt aangegeven hoe is ingezet op participatie en het voeren van de maatschappelijke dialoog, welke belangen er zijn 'opgehaald' en hoe deze zijn verwerkt. En als deze niet zijn verwerkt, waarom niet;
- een vlekkenplan met een ruwe schets van ideeën voor het gebied.

Dit is de fase waarin we ons nu bevinden.

Door vervolgens een intentieovereenkomst met de ondernemer aan te gaan, wordt aan hem een periode van exclusiviteit geboden. Gedurende deze periode moet blijken of de ondernemer binnen de gestelde kaders tot een concreet plan komt. Zo ja, dan kan een volgende stap worden gezet.

Voorgesteld wordt om in de intentieovereenkomst in ieder geval op te nemen dat:

- het vlekkenplan wordt uitgewerkt in een door de gemeente gedragen ruimtelijk plan (inclusief businessplan) dat voldoende duidelijkheid geeft over de toekomstige inrichting van het terrein en impact op de omgeving, en een gedragen visie op maatschappelijke opbrengst van de ontwikkeling en de financiële haalbaarheid;
- er geen directe koppeling is met het huidige zwembad Het Run;
- de ondernemer schriftelijke overeenstemming moet hebben bereikt met betrokkenen die de percelen grond van de gemeente gebruiken voordat de gemeente onderhandelingen over grondverkoop zal starten;
- de gemeente een faciliterende rol heeft; dit betekent dat de ondernemer verantwoordelijk is voor de procesgang;
- de ondernemer vanuit deze verantwoordelijkheid moet aantonen dat er ook bij de verdere planuitwerking een goede omgevingsdialoog met omwonenden, agrariërs en ondernemers heeft plaatsgevonden en hierbij aangeven welke belangen er zijn 'opgehaald' en hoe deze zijn verwerkt. En als deze niet zijn verwerkt, waarom niet;
- kostenverhaal in een te sluiten vervolgovereenkomst (anterieure overeenkomst) verzekerd moet zijn;
- de kosten die de gemeente maakt (ambtelijke uren) vanaf het sluiten van een intentieovereenkomst tot het moment waarop er een 'go' of 'no go' is, bij de ondernemer in rekening worden gebracht;

- er een reëel tijdspad wordt gevolgd, met voldoende ruimte voor de omgevingsdialoog, gericht op het doorlopen van de planologische procedure onder de huidige Wet Ruimtelijke Ordening.

Wanneer de eerder genoemde omwonende daadwerkelijk met een plan komt, bestaat wellicht de mogelijkheid voor samenwerking tussen beide initiatieven. De gemeente is niet van plan om een proces te doorlopen waarbij meerdere plannen en initiatieven onderling beoordeeld worden als ware het een aanbesteding of een prijsvraag. Het heeft de voorkeur dat alle ideeën landen in één integraal plan.

Inzet van middelen

De uren die tot het moment van het sluiten van de intentieovereenkomst door de gemeente worden gemaakt, worden niet op de ondernemer verhaald. Deze uren passen binnen de reguliere begroting, waardoor dit voorstel geen financiële gevolgen heeft. Vanaf het moment dat er een intentieovereenkomst is gesloten, worden de ambtelijke uren doorbelast aan de ondernemer.

Risico's

De gemeente zet ambtelijke uren in voor deze voorbereidingsfase van het project, die niet op de ondernemer worden verhaald. Als het niet tot een intentieovereenkomst komt, heeft de gemeente tijd besteed zonder dat het project van de grond komt.

Er moeten duidelijke afspraken worden vastgelegd over eventuele verkoop en dat de gemeente geen inspanningen levert voor de beëindiging van huidige overeenkomsten. Er is bereidheid tot medewerking bij de gemeente maar de gemeente geeft geen garanties.

Als het tot een verkoop komt, moet dat een 'platte verkoop' zijn om te voorkomen dat er in strijd wordt gehandeld met het aanbestedingsrecht. De gemeente mag geen eisen stellen aan de uit te voeren werkzaamheden die verder gaan dan de publiekrechtelijke functie die de gemeente heeft en de gemeente mag geen risico dragen in het project. Verder dient de grondprijs een marktconforme prijs te zijn, om staatssteun te voorkomen.

Het participatietraject tussen de ondernemer en enkele belanghebbenden verloopt op dit moment stroef.

Procedure / vervolgstappen

Na dit besluit zal in overleg en samenspraak met de ondernemer worden toegewerkt naar een concept van de intentieovereenkomst waarin bovenstaande punten verder worden uitgewerkt. Dit concept zal binnen afzienbare tijd aan u worden voorgelegd.

Communicatie speelt in deze fase een belangrijke rol. Daarbij dient er aandacht te zijn voor de status van het initiatief, de positie van de gemeente daarin en de waarde die de gemeente hecht aan participatie en samenwerking tussen ondernemer en belanghebbenden.

Ten slotte is het voorstel om de omwonenden te informeren met de bijgevoegde brief.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 6 oktober 2020

besloten:

- BillyBird B.V. te vragen om allereerst een rapport aan te leveren waarin wordt aangegeven hoe is ingezet op participatie en het voeren van de maatschappelijke dialoog;
- BillyBird B.V. verder ook te vragen om een vlekkenplan aan te leveren met ruwe schets van ideeën voor het gebied;
- wanneer andere initiatiefnemers met een alternatief voorstel komen, deze in contact te brengen met ondernemer om te bekijken of de ideeën kunnen samensmelten tot een integraal plan;
- met BillyBird B.V. te verkennen of het mogelijk is om tot een intentieovereenkomst te komen voor de door deze ondernemer beoogde recreatieve ontwikkeling van de roeivijver;
- de omwonenden te informeren met de bijgevoegde brief.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans