

**NOTA VOOR HET
COLLEGE**

Zaaknummer: 25552

Datum:	Geheimhouding bijlage: • Exploitatie berekening • Uitgangspunten notitie project Eekhoorn	Bijlage openbaar • Advies provinciale regelgeving en milieuwetgeving • Raadsnota
Onderwerp: Recreatieterrein de Eekhoorn: toekomstplan in samenwerking met Thuisvester op een deel van de Eekhoorn ten behoeve van spoedzoekers.		

Voorstel:

1. Instemmen met de samenwerking met Thuisvester en camping De Eekhoorn voor het faciliteren van 20 (verplaatsbare) accommodaties voor spoedzoekers.
2. Instemmen met voorgesteld proces om te komen tot permanente bewoning van 20 accommodaties die vergelijkbaar en verplaatsbaar zijn als stacaravans, die voldoen aan het bouwbesluit tijdelijke woningen, voor een periode van maximaal 10 jaar.
3. De subsidie van € 295.750,- van het Ministerie van Binnenlandse zaken voor Flexwonen benutten ter dekking van de plankosten en investering voor de infrastructurele werken op de velden waar de 20 verplaatsbare accommodaties zullen komen.
4. De subsidie is niet toereikend voor het gehele project. Voor de kosten van infrastructurele werken in het openbaar gebied en ontwikkelkosten dient een krediet te worden gevoteerd.
5. Gevraagd wordt de gemeenteraad voor te stellen een totaalkrediet van € 580.000 te voteren en dit krediet te dekken uit te ontvangen bovengenoemde subsidie van circa € 295.000 en € 285.000 te dekken uit de vrije reserve.
6. Afgesproken is om aan het einde van het traject van tien jaar de winst of het verlies te delen tussen de gemeente en Thuisvester op basis van 50%-50%.
7. Camping de Eekhoorn te faciliteren voor het verder revitaliseren met een uitbreiding, onder voorwaarden, ten behoeve van een totaalplan gericht op kwaliteitsverbetering waarbij het aantal recreatieve verblijfseenheden gelijk blijft.
8. De huidige bestemming aanpassen, zodat horeca naast ten dienste van diegene die op camping overnachten + ook biljartwedstrijden en toernooien zijn toegestaan inclusief daaraan ondergeschikte en gelieerde horeca-activiteiten.
9. Instemmen met de bijgevoegde nota voor de gemeenteraad,
10. Ten aanzien van de bijlagen 'exploitatieberekening' en 'uitgangspunten notitie Eekhoorn' gelet op het bepaalde in artikel 55, eerste lid, Gemeentewet, geheimhouding op te leggen aan het college en een ieder die er kennis van neemt op grond van het belang genoemd in artikel 10, eerste lid, 2 onder g Wet openbaarheid van bestuur.
11. Met betrekking tot de bijlagen 'exploitatieberekening' en 'uitgangspunten notitie Eekhoorn' op grond van het bepaalde in artikel 25, tweede lid, Gemeentewet, geheimhouding op te leggen in het kader van het overleggen van de betreffende stukken aan de raad op grond van het belang genoemd in artikel 10, eerste lid, 2 onder g, Wet openbaarheid van bestuur.
12. De raad voor te stellen de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlagen 'exploitatieberekening' en 'de uitgangspunten Eekhoorn' te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid, Gemeentewet.
13. Te bepalen dat deze nota voor het college niet actief openbaar wordt gemaakt vóór 8 januari 2021.

Waar gaat het over? (samenvatting)

Op korte termijn

Samenwerking met Thuisvester en Camping De Eekhoorn t.b.v. 20 (verplaatsbare) accommodaties voor spoedzoekers voor een tijdelijke periode van 10 jaar. Dit is een innovatief ontwikkelplan, gemeente Oosterhout is hiermee koploper met de landelijke actieagenda Vitale Vakantieparken. Door de integrale aanpak, en betrokkenheid van alle stakeholders biedt dit oplossingen op de thema's Recreatie & Toerisme, Veiligheid, Wonen, Sociaal domein en Ruimtelijke ontwikkeling.

In mei 2019 heeft u een principe besluit (Corsa BI.0180515) genomen om medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van het toekomstscenario camping 'De Eekhoorn'.

Eén van de onderdelen hiervan is de samenwerking tussen Thuisvester en de Eekhoorn. Bij deze samenwerking gaat het om het tijdelijk huisvesten van zogenaamde 'spoedzoekers' ter plaatse op een deel van het park (de X, Y en Z velden). Het betreft hier inwoners die om wat voor een reden ook op dit moment tijdelijk niet zelfstandig kunnen voorzien in een eigen woonruimte. Het permanent wonen, ook al is het slechts voor een korte periode (Max. 2 jaar) is strijdig met de ter plaatse geldende recreatieve bestemming en het provinciale beleid. Hiermee wordt er invulling gegeven aan de prestatieafspraken met gemeente en Thuisvester. Middels een tijdelijke omgevingsvergunning (ex artikel 4.11 bijlage II bij de Bor) kan voor maximaal 10 jaar de strijdigheid met het bestemmingplan worden opgeheven. Omdat een dergelijke vergunning niet onder de werking valt van het provinciaal beleid, is het met deze tijdelijke vergunning mogelijk om ook daarvan af te wijken. Voorwaarden voor verlening is wel dat de activiteit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder ook het woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer zal hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen, inclusief een ruimtelijke onderbouwing (waarin verschillende ruimtelijk aspecten worden getoetst aan beleidsregels en wet- en regelgeving).



De XYZ-velden zijn geel omlijnd in bovenstaande afbeelding

De insteek is om in 2022 over te kunnen gaan tot plaatsing van deze nieuwe accommodaties, die voldoen aan het bouwbesluit tijdelijke woningen (lees recreatieve accommodaties) en deze toe te wijzen aan spoedzoekers. Er wordt hiermee dus afgeweken van het geldende bestemmingsplan op de locatie qua gebruik. Dit maakt dat de insteek is dat deze dus wel voldoen aan de bouwregels die het bestemmingsplan ter plaatse stelt aan recreatieve accommodaties. De verplaatsbare accommodatie heeft de principes van een kampeermiddel

en de grootte van een stacaravan dat, mede gelet op de afmetingen, verplaatsbaar is over de verkeerswegen. Conform een stacaravan kan de accommodatie opgetakeld worden op een oplegger en verplaatst worden. De kwaliteit zoals isolatie waarden e.d. zal echter veel hoger zijn (conform het bouwbesluit tijdelijk wonen). Thuisvester huurt de betreffende grond van camping de Eekhoorn, en gaat de 20 verplaatsbare accommodaties plaatsen en neemt de exploitatie/verhuur voor haar rekening. Door de omzetting naar tijdelijke burgerwoningen als onderdeel van de milieu-inrichting te beschouwen staat het Activiteitenbesluit de wijziging niet in de weg.

Inzet subsidie van het Ministerie van Binnenlandse zaken voor Flexwonen

Er is door het ministerie van BZK een subsidie van €295.750- toegekend, voor de verplaatsbare accommodaties voor spoedzoekers op een deel van camping De Eekhoorn. De subsidie is bedoeld als versneller voor innovatieve en vernieuwende woonvormen. Zonder deze subsidie zou het project waarschijnlijk niet haalbaar zijn. Het zou een voorbeeld kunnen zijn voor Panorama Nederland van de Rijksbouwmeester Floris Alkemade, waarin hij de trends en integrale aanpak voor oplossingen van de woningmarkt schetst. Hij is ook betrokken geweest bij dit project.

De subsidie zal ingezet worden voor de investering voor de infrastructurele werken op de velden XY en Z. De volledige infrastructurele lasten (velden XY en Z en het openbaar gebied) vallen hoger uit dan de subsidie die we gaan ontvangen. De gemeenteraad zal het plan worden voorgelegd en gevraagd worden een krediet uit de vrije reserve te verstrekken voor de infrastructurele kosten en overige plankosten in het openbaar gebied. Kostenraming is als bijlage toegevoegd.

Langer termijn

Camping de Eekhoorn te faciliteren om verder te vitaliseren met een uitbreiding, onder voorwaarden, ten behoeve van een totaalplan

Camping De Eekhoorn wil graag een familiebedrijf blijven en de 3^e generatie staat nu sinds kort aan het roer. De vierde generatie is in september jl. geboren.

De plannen voor XYZ zijn bijzonder en uniek wat een grote positieve invloed zal hebben op het verdere traject. Na de revitalisatie van de velden X, Y en Z, zal er een belangrijke vervolgstap door de parkeigenaar gezet worden. Hij zal een herinrichtingsplan maken waaruit moet blijken hoe de veiligheid en de kwaliteit geborgd zal worden. De situaties van permanente bewoning (op het overig deel van het park) van na 1 november 2003 zullen dus ook aan de hand van een plan van aanpak worden beëindigd. Dit betreft een meerjarenplan. Voor kwaliteitsverbetering is een verdunning van staplaatsen wenselijk waardoor er minder plekken zouden komen. Om hetzelfde aantal plaatsen te behouden waarbij er dus meer ruimte nodig is. Dit betekent dat revitaliseren van het overige deel van het park haalbaar is wanneer uitbreiding (nr. 2 op foto) mogelijk is. De uitbreiding kan hij in eerste instantie gebruiken om zijn overige park (per deel) te herstructureren. Hierdoor kunnen permanente bewoners uiteindelijk gefaseerd uitstromen op het park. Hiermee zal het totale bedrijf een toekomstbestendig recreatiebedrijf worden. De parkeigenaar zal hiervoor in eerste instantie een principeverzoek indienen. Exacte voorwaarden en verdere invulling volgen later, maar duidelijk is dat het veiligheidsvraagstuk en ondermijning moeten worden opgelost.

Uit een eerste quickscan aan provinciaal beleid en milieuwetgeving (zie bijlage) kan worden afgeleid dat deze een uitbreiding niet per definitie onmogelijk maken. Of de uitbreiding daadwerkelijk mogelijk is, zal moeten blijken uit een nadere toetsing aan deze aspecten en een toetsing aan overige ruimtelijk relevante aspecten zoals groen, verkeer, water, etc. Een toetsing die aan de orde zal komen bij behandeling van een gemotiveerd principeverzoek van de initiatiefnemer (voorzien van een toetsing aan relevante aspecten, waaronder voornoemde).

Mocht het principeverzoek leiden tot een positief besluit van uw college. Dan zal medewerking worden verleend via een herziening van het bestemmingsplan. Waarvoor de initiatiefnemer het bestemmingsplan inclusief onderliggende onderzoeken zal aanleveren.

Camping de Eekhoorn te faciliteren in een uitbreiding in het bestemmingsplan (horecavergrunning)

De huidige horecabestemming op de camping voorziet alleen horecagebruik voor de campinggasten. Dit betekent dat gasten van buiten de camping en niet gerelateerd aan de camping geen gebruik mogen maken van de horeca. Echter sinds jaar en dag wordt hier gebiljart (ook) van buiten de camping. Er zijn vooralsnog geen belemmeringen in het provinciale beleid om ten aanzien van de horecafunctie die primair ten dienste staat van het recreatieterrein, een uitzondering te maken voor biljartwedstrijden en toernooien. In de gehele revitaliseringslag én om het geheel in overstemming te brengen met gebruik is het goed om ook dit punt aan te passen. De parkeigenaar zal hiervoor een principeverzoek indienen. Voorwaarden en verdere invulling volgen later. In de bijlage treft u de memo met een eerste toets op beleid. Omdat deze afwijking sec mogelijk kan worden gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan, wordt geadviseerd aan de initiatiefnemer om dit onderdeel ook mee te nemen in zijn principeverzoek tot uitbreiding, en op een later moment in een eventuele bestemmingsplanprocedure die voorziet in de gevraagde uitbreiding van de camping.

wordt de stad er beter van?

Vitaliseren

Door deze samenwerking voor 10 jaar kan de camping zich op een natuurlijke wijze vitaliseren. Zoals gesteld heeft u in 2019 ingestemd met de verdere revitalisering van de Camping De Eekhoorn. Het bieden van tijdelijke verplaatsbare accommodaties geschikt voor bewoning voor spoedzoekers vormt daar een onderdeel van. Hiervoor is door De Eekhoorn en de gemeente de samenwerking gezocht met Thuisvester. De bijzondere aanpak op korte termijn is een belangrijke eerste grote stap en vormt een motor voor de ontwikkelingen op de lange termijn. Door nu op deze manier aan de slag te gaan kunnen we ongewenste ontwikkelingen en situaties tegengaan en hoeven niet enkel achteraf handhavend op te treden. Het is leergeld voor iets nieuws waarmee we op een op een creatieve wijze de kwaliteit en veiligheid kunnen borgen.

Veiligheid

Door de integrale aanpak en samenwerking met vele partijen kan de (sociale) veiligheid enorm verbeteren. We zien de afgelopen twee jaar al stappen in de goede richting. Denk hierbij aan o.a. de verlaagde erfscheidingen en verwijdering van oude caravans.

We verwachten met een verdere samenwerking veel ruimte voor verbetering van de veiligheid. De parkeigenaar zal een herstructureringsplan opstellen. Dit richt zich onder meer op onveilige bouwwerken en brandveiligheid, criminaliteit, ongewenste bedrijvigheid op het park en de wet- en regelgeving. Faciliterende factoren en criminele feiten wegnemen en adequaat toezicht organiseren. Daarnaast zal er voor mensen met problemen, bijvoorbeeld in de gezinssituatie, gekeken worden of de gemeente hierin ondersteuning kan bieden.

De gemeente wil onder voorwaarden meewerken aan de herstructureringsplannen/uitbreidingsplannen. Het is een daarmee een onderdeel van een kwaliteitsverbetering van het park. Het plan zal in ieder geval een oplossing moeten zijn voor o.a. de permanente bewoning, het veiligheidsvraagstuk en de risico's van ondermijning.

Wonen

Thuisvester heeft een Position Paper onderschreven waarin duidelijk naar voren is gekomen dat er een vraagstuk ligt bij de twee doelgroepen 'spoedzoekers' en 'dalers'. In de

prestatieafspraken hebben de gemeente, Thuisvester en de Huurdersvereniging Oosterhout (HVO) onder andere afgesproken om te zoeken naar flexibele (woon)oplossingen en deze te gaan concretiseren. In uw vergadering van mei 2019 heeft u het standpunt ingenomen om hier medewerking aan te verlenen voor de locatie op Camping de Eekhoorn (specifiek voor enkel de doelgroep spoedzoekers).

Verplaatsbare accommodaties voor spoedzoekers voor een termijn van 10 jaar

Het publiekrechtelijk meewerken aan het tijdelijke strijdige gebruik moet worden gezien als een opgave om passende tijdelijke woonoplossingen te realiseren voor deze doelgroep (spoedzoekers) zoals ook aangegeven in de gemeentelijke Woonvisie.

Wel moet het plan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en overige wet- en regelgeving. Dit is, gelet op artikel 5, zesde lid, bijlage II Besluit omgevingsrecht, alleen mogelijk indien er geen sprake is van een “stedelijk ontwikkelingsproject” in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Gelet op de jurisprudentie daarover en omdat sprake is van vervanging/herinrichting van een bestaande kavel met recreatieverblijven wordt de wijziging niet beschouwd als een dergelijk project.

Rol Thuisvester

Thuisvester zal de grond voor 10 jaar gaan huren van de Eekhoorn en plaatst voor haar rekening de verplaatsbare accommodaties op de Eekhoorn en blijft daar eigenaar van. Ze zullen dan ook de partij zijn die het beheer, de huurcontracten, het onderhoud van de accommodaties contact met de bewoners op zich nemen. Ze zullen hierin steeds samenwerken met de Eekhoorn en gemeente. Belangrijk hierbij is dat personen die er gaan wonen passen in deze omgeving.

De aantal verblijfsgerechtigden per woning is maximaal 2 personen. De periode van wonen is steeds één jaar en bij uitzondering maximaal 2 jaar.

De spoedzoekers moeten na het verstrijken van het termijn van max 2 jaar door kunnen stromen naar een reguliere (sociale) huurwoning. Dit betekent dat ze bij aanvang al voldoende inschrijffaren (4 of 5 jaar) hebben bij Thuisvester.

De personen die terecht komen in de verplaatsbare accommodaties zijn geen arbeidsmigranten en zijn geen mensen die een beroep doen op het sociaal domein. Als er toch mensen zijn die een beroep moeten doen op sociaal domein zal deze begeleiding/ondersteuning komen uit de reguliere middelen van de gemeente (sociaal domein). In de bijlagen treft u een overzicht van de exploitatiebegroting en de uitgangspunten notitie Eekhoorn (geheim).

Wat gaan we daarvoor doen?

Op korte termijn

Het realiseren verplaatsbare accommodaties t.b.v. spoedzoekers op de velden X, Y en Z

De gemeente

- Zal de gemeenteraad middels een raadsnota een krediet vragen uit de vrije reserve om de plannen uit te kunnen voeren.
- Is aan zet om ervoor te zorgen dat op de omgevingsaanvraag met de juiste bescheiden binnen de daarvoor gestelde termijn wordt besloten. Waarbij tevens ondersteuning kan worden geboden aan De Eekhoorn om de aanvraag voor te bereiden.

De Eekhoorn

- Hij zal voorbereidingen treffen voor het indienen van de omgevingsvergunning.
- Voeren van een omgevingsdialoog inclusief verslaglegging;
- Aanvraag strijdig gebruik indienen.

Thuisvester

- Kan op basis van een machtiging de initiatiefnemer faciliteren om het omgevingsdialoog te voeren.

- Zal de 20 verplaatsbare accommodaties plaatsen.

Er zal een intentie overeenkomst getekend worden waarbij Thuisvester, Eekhoorn en gemeente akkoord gaan met de afspraken die tot nu toe zijn gemaakt.

Langere termijn: verder uitwerking van het totaalplan (uitbreiding van het park en uitbreiding van het bestemmingsplan (horeca)

De Eekhoorn komt met een principeverzoek voor een verdere ontwikkeling van het totaalplan (uitbreiding van de Eekhoorn en uitbreiding van het bestemmingplan t.a.v. horeca)

De gemeente zal dit principeverzoek beoordelen. In het voortraject zullen we de Eekhoorn hierin ondersteunen.

Als gemeenteraad niet bereid is om een krediet te verstrekken (voorstel punt 4) zullen de overige zaken (1 t/m 8) niet meer van toepassing zijn.

Wat zijn de risico's?

Zoals bij iedere ruimtelijke procedure is ook hier de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaar. De omgevingsdialoog zal correct doorlopen moeten worden. We verwachten hier geen bezwaren die het traject kunnen blokkeren.

In de financiële begroting is een inschatting gemaakt van de minimale verwachte restwaarde van de accommodaties (na tien jaar). Mocht de restwaarde lager of hoger uitvallen zullen deze kosten opgevangen of verrekend worden met Thuisvester en gemeente, dit is afhankelijk van welke mogelijkheden er over 10 jaar zijn. Het gaat hier vooralsnog om een theoretische exercitie. De kans is groot dat de woningen na een periode van tien jaar in gebruik zullen blijven (hetzij op de Eekhoorn hetzij op een andere locatie). Dit zijn veel variabelen waar op dit moment geen duidelijkheid over is die zowel risico's met zich meebrengen maar zeker zoveel kansen. (zie bijlage).

Wat zijn de kosten en waaruit wordt het betaald.

Totaal zijn de infrastructurele kosten, zowel binnen het plangebied als in de openbare ruimte (afgerond) € 580.000,--De infrastructurele kosten op de velden X, Y en Z zoals hierboven is beschreven worden grotendeels gedekt uit de subsidie van Ministerie van BZK. Voor het overige deel van het benodigd krediet wordt voorgesteld dit te dekken uit de vrije reserve. Onder opschortende voorwaarde dat er een krediet zal worden verstrekt zullen de infrastructurele kosten in de openbare ruimte en overige ontwikkelkosten door de gemeente worden betaald. Exploitatie is als bijlage toegevoegd (geheim).

De huurinkomsten die de Eekhoorn van Thuisvester gaat ontvangen liggen significant lager dan de huidige inkomsten van het deel van het park dat hij gaat verhuren. Hiermee draagt de Eekhoorn ook substantieel bij voor dit project, en dragen alle partijen naar verhouding min of meer hetzelfde bij.

De gemeentelijke capaciteit om de procedure te begeleiden, worden middels het innen van leges gecompenseerd. Omdat er afgeweken wordt van het bestemmingsplan worden ook hier, conform de legesverordening, leges in rekening gebracht.

Overige afspraken tussen Thuisvester en gemeente zijn vastgelegd in een notitie (bijlage).

De kosten ten behoeve van de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning (ruimtelijke onderbouwing en omgevingsdialoog), de plaatsing van de verplaatsbare accommodaties en de aansluiting daarvan op de nutsvoorzieningen op het terrein van de Eekhoorn komen voor rekening van Thuisvester.

Wie gaat het doen?

Thuisvester en Eekhoorn zijn in eerste instantie aan zet om de verplaatsbare accommodaties te realiseren.

Het Team Buiten Vergunningen & Handhaving en team Buiten Beleid. Waarbij team Buiten V&H trekker is en aanspreekpunt is voor initiatiefnemer.

Team Buiten Beleid is verantwoordelijk dat de ruimtelijke onderbouwing getoetst wordt en de besluitvorming aangaande m.e.r.-beoordeling plaatsvindt.

Wat en hoe gaan we communiceren?

Er zal een omgevingsdialoog plaatsvinden met betrekking tot het strijdig gebruik (plaatsen van verplaatsbare accommodaties) De gemeente en Thuisvester zullen hierbij betrokken zijn.

De gemeenteraad zal middels een raadsnota geïnformeerd worden waarbij ze gevraagd worden een krediet uit de vrije reserve te verstrekken.

Geheimhouding

Op grond van artikel 55, eerste lid, Gemeentewet kan het college op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, omtrent het in een besloten vergadering behandelde en omtrent de inhoud van de stukken die aan het college worden overgelegd, geheimhouding opleggen. Geheimhouding omtrent het in een besloten vergadering behandelde wordt tijdens die vergadering opgelegd. De geheimhouding wordt door hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen, in acht genomen totdat het college haar opheft.

Er zal een samenwerkingsovereenkomst getekend worden tussen Thuisvester en de Eekhoorn. Begin januari zal een persgesprek plaatsvinden waar de parkeigenaar, Thuisvester en gemeente aan deelnemen.

Het college wenst omtrent de inhoud van de bijlage 'Exploitatie berekening' en de bijlage 'Uitgangspunten notitie project Eekhoorn' geheimhouding op te leggen. In deze bijlagen is bedrijfsgevoelige informatie van Thuisvester en de Eekhoorn opgenomen. Als informatie in De bijlage 'Exploitatie berekening' en de bijlage 'Uitgangspunten notitie project Eekhoorn' niet geheim wordt gehouden, dan bestaat de kans dat er bedrijfsgevoelige informatie van zowel Thuisvester als De Eekhoorn openbaar voor een ieder wordt. Concurrenten kunnen de bedrijfsgevoelige informatie gebruiken om hun eigen concurrentiepositie te verbeteren ten opzichte van Thuisvester respectievelijk De Eekhoorn. Het voorkomen van onevenredige benadeling van de Thuisvester en de Eekhoorn weegt zwaar. Dit belang is genoemd in artikel 10, tweede lid, onder g, Wet openbaarheid van bestuur.

De bijlage 'Exploitatie berekening' en de bijlage 'Uitgangspunten notitie project Eekhoorn' zullen onder voorlopige geheimhouding worden overgelegd aan de raad op grond van artikel 25, tweede lid, Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onder g, Wet openbaarheid van bestuur. De op grond van artikel 25, derde lid, Gemeentewet in samenhang met artikel 10, tweede lid, onder b en g, Wet openbaarheid van bestuur, dient de raad in de eerstvolgende raadsvergadering de opgelegde geheimhouding t.a.v. de bijlagen exploitatieberekening' en 'de uitgangspunten Eekhoorn' te bekrachtigen.

Ten aanzien van de inhoud van deze nota (en de overige twee bijlagen) wordt geen geheimhouding opgelegd. Het uitgangspunt is dat (na besluitvorming door het college) de nota openbaar wordt gemaakt via de website van de gemeente. Van dat uitgangspunt wordt in dit geval in zoverre afgeweken, dat deze actieve openbaarmaking niet zal plaatsvinden vóór 8 januari 2021. De reden daarvoor is dat partijen op dit moment nog met elkaar in onderhandeling zijn. De onderhandelingen moeten in alle beslotenheid kunnen plaatsvinden en daarmee verdraagt het zich niet indien deze nota nu actief openbaar wordt gemaakt. De

verwachting is dat er op korte termijn overeenstemming zal worden bereikt en dat deze overeenstemming tijdens een persmoment rond 8 januari 2021 zal worden gepresenteerd. Ná die datum bestaat er geen reden meer om deze nota niet actief openbaar te maken.