

## raadsvoorstel

portefeuillehouder G. Veninga/P. Melzer  
opgesteld door Directie / Govard Slooters  
Registratienummer  
collegebesluit 12.18197  
vergaderdatum raad 28 juni 2012  
jaar/nummer

onderwerp **Heroriëntatie sleutelprojecten**

Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De uitvoering van het project transformatie Noordse Buurt te wijzigen in een organische ontwikkeling van het gebied, inhoudende dat:
  - a. De raad het voornemen heeft om in 2013 of later (doch in ieder geval na wijziging van de Provinciale Structuurvisie) een nieuw bestemmingsplan Noordse Buurt vast te stellen, waarin de Noordse Buurt een transformatiegebied glastuinbouw wordt;
  - b. De raad zal afzien van het nemen van een besluit tot onteigening van gronden in de Noordse Buurt;
2. De Provincie Zuid-Holland voor 15 juli 2012 te verzoeken de Provinciale Structuurvisie aan te passen zodat het bestemmingsplan Noordse Buurt kan worden gewijzigd naar agrarisch en (glas)tuinbouw (transformatiegebied);
3. Kennis te nemen van het voornemen van het college om het Aankoopkader Noordse Buurt aan te passen naar aanleiding van het besluit onder 1;
4. Vanuit het college een permanente begeleidingscommissie Noordse Buurt in te stellen ter begeleiding van de organische ontwikkeling van het gebied.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters  
secretaris

F. Buijserd  
burgemeester

## **Toelichting**

### **Probleemstelling**

In de Structuurvisie Nieuwkoop 2040 is vastgelegd dat het glastuinbouwgebied Noordse Buurt wordt gesaneerd en mede ter financiering daarvan, in aanvulling op subsidies, op zes locaties in de gemeente woningbouw wordt gepland. De economische ontwikkelingen hebben vanaf 2009 een zeer negatieve uitwerking op de businesscase sleutelprojecten gehad. Er moet nu rekening gehouden worden met een aanzienlijk negatief resultaat. Indien het gesignaleerde negatieve resultaat werkelijkheid wordt of nog verder verslechtert, staat de gemeente Nieuwkoop voor grote bezuinigingen die onvermijdelijk ten koste zullen gaan van de kwaliteit van de dienstverlening en het werk van de gemeente.

Nu de in 2007-2008 opgestelde businesscase (in 2009 nog bijgesteld als gevolg van de problematiek mbt de 20ke zone bij Nieuwveen) niet realiseerbaar blijkt is de vraag welke alternatieve scenario's mogelijk zijn om én de gewenste maatschappelijke doelen te bereiken én de kosten te beheersen én oplossingen te beschouwen in goede afweging tussen algemeen en individueel belang.

### **Inleiding**

Op 7 februari 2012 heeft het college van B&W besloten tot het tijdelijk staken van de aankopen in de Noordse Buurt tot 1 juli 2012 met het doel een pauze te creëren waarin nieuwe scenario's kunnen worden ontwikkeld voor de sleutelprojecten.

In overleg met de provincie werd besloten om vanuit de gemeente samen met provincie en betrokken waterschappen alternatieve scenario's voor de sanering van de Noordse Buurt en de woningbouw te ontwikkelen.

Ten behoeve van het bestuurlijk overleg van Provincie, waterschap en gemeente werd door de ambtelijke werkgroep een scenariostudie Heroriëntatie sleutelprojecten opgesteld, welke als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd. Kennisneming van deze scenariostudie in samenhang met dit raadsvoorstel wordt sterk aanbevolen. In deze studie worden ook de historie van de Noordse Buurt en de ontwikkelingen in het gebied weergegeven.

Door het college is in samenspraak met de raad een onafhankelijke verkenner ingezet met de opdracht met de belanghebbenden in de Noordse Buurt een gesprek aan te gaan om de ideeën omtrent de toekomstige invulling van het gebied te vernemen. Het verslag van de verkenner Noordse Buurt is als bijlage bijgevoegd.

### **Woningbouw sleutelprojecten**

In de Scenariostudie Heroriëntatie Sleutelprojecten is ook aandacht geschonken aan de woningbouwprojecten. Daarbij werd veel aandacht geschonken aan de actuele ontwikkelingen. Tevens is gezocht naar mogelijkheden om de opbrengst van de

woningbouw te verhogen. Deze verkenningen hebben helaas nog geen concreet resultaat opgeleverd. Er zijn wel extra risico's onderkent. De woningbouw is onderwerp geweest van het bestuurlijk overleg van 11 juni 2012. De uitkomst daarvan was dat het provinciebestuur onze opvatting deelt dat de 430 woningen, die dienen als medefinanciering van het project onderdeel zijn van eerdere afspraken. Voor het college is er vooralsnog geen aanleiding de raad voorstellen te doen ten aanzien van de zes woningbouwprojecten als onderdeel van de sleutelprojecten.

### **Noordse Buurt : van “gewoon” doorgaan tot stoppen**

Tijdens de scenariostudie Heroriëntatie Sleutelprojecten zijn voor de Noordse Buurt vele scenario's en (sub)varianten daarvan bezien en onderzocht. Om het palet overzichtelijk te maken zijn vier scenario's uitgewerkt:

- i) Doorgaan conform Bestemmingsplan en het Aankoopkader 2009; (huidig bestemmingsplan);
- ii) Doorgaan met aanpassing van fasering en variatie in gebruik met aanpassing van het aankoopkader; (huidig bestemmingsplan, met in 2019 actualisering)
- iii) Organische ontwikkeling van het gebied met een daarop aangepast aankoopkader; (gewijzigd bestemmingsplan)
- iv) Per direct stoppen met het project sanering Noordse Buurt en afzien van verdere aankopen. (gewijzigd bestemmingsplan)

In de scenariostudie zijn de scenario's verder uitgewerkt.

### Juridische toets

De scenario's zijn ook juridisch beoordeeld door adviesbureau SAOZ en door onze huisadvocaat WilleDonker. Gelet op de financiële belangen van de gemeente zijn deze adviezen vertrouwelijk. De conclusie van beide adviezen is dat het de gemeente vrij staat het bestemmingsplan aan te passen, doch dat ten aanzien van het stoppen met de aankopen een redelijke overgangstermijn moet worden geboden. Daardoor vervalt scenario IV en komt scenario III in beeld. Scenario III behelst immers een organische ontwikkeling, waarbij de gemeente vanaf 1-1-2014 ook niet meer zal aankopen. Deze periode van 1,5 jaar is aan te merken als een ruime overgangperiode.

### Bestuurlijk overleg 11 juni 2012

Deze scenario's zijn besproken in het bestuurlijke overleg van provincie, waterschap en gemeente op 11 juni 2012. Tijdens dit overleg is gebleken dat de provincie geen steun kan bieden voor scenario II. In dit scenario worden door de gemeente extra woningen geïntroduceerd als kostendragers. Gelet op het beleid van de provincie om het volume in woningbouw de komende jaren te beperken past dit scenario II niet. Hierdoor is scenario II niet realiseerbaar.

Zowel de provincie als het waterschap hechten aan het belang van het stoppenzetten

van de wateronttrekking aan de Nieuwkoopse Plassen en indien dit niet haalbaar blijkt het zo veel mogelijk verminderen daarvan. Dit vanwege de Kaderrichtlijn water (KRW). Dit kan gerealiseerd worden door de (glas)tuinbouw geheel of gedeeltelijk te saneren. Mede gelet op de financiële belangen van de gemeente kunnen de bestuurders van provincie en waterschap (Rijnland) zich vinden in zowel scenario I als scenario III. Bij scenario III wordt opgemerkt dat de sanering (en daarmee het stoppen van de wateronttrekking) niet volledig wordt bereikt en dat daarmee samenhangend ook de subsidie herzien zal moeten worden. Het uitgangspunt daarbij is "hoe meer hectare gesaneerd, hoe meer subsidie" met uiteraard de in de subsidiebesluiten genoemde bedragen als maximum.

Tijdens het bestuurlijk overleg werd tevens aandacht geschonken aan de woningbouw. Daarbij werd vastgesteld dat contouren behouden blijven en dat de 430 woningen dienen als medefinanciering van het project.

Een brief van Gedeputeerde Staten gaat als bijlage bij dit raadsvoorstel.

#### **Keuze uit twee scenario's**

Op basis van bestuurlijke en juridische haalbaarheid resteren er dus maar twee scenario's:

- I Doorgaan conform Bestemmingsplan en het Aankoopkader 2009; (huidig bestemmingsplan)
- III Organische ontwikkeling van het gebied met een daarop aangepast aankoopkader en wijziging van het bestemmingsplan

Het is aan de raad om beide scenario's te beoordelen. In onderstaande tabel zijn de overeenkomsten en verschillen kort weergegeven.

	<b>Scenario I</b>	<b>Scenario III</b>
Sanering	Volledig	Gedeeltelijk
Stoppen onttrekking water	Volledig	Gedeeltelijk
Versterking van de kernen	Ja	Ja
<i>Netto kosten Noordse Buurt*</i> <i>x € 1.000.000,-</i>	€ 42,1	€ 31,8
<b>Overige aspecten</b>		
Wijziging bestemmingsplan	Nee	Ja
Wijziging Provinciale. Structuurvisie	Nee	Ja
Ontvangen subsidie	Volledig	Gedeeltelijk
Wijziging subsidieafspraken	Ja, maar beperkt	Ja
Planschade	Binnen aankopen	Ja
<b>Gevolgen eigenaren</b>		
Stoppers	++	+
Doorstarters	++	+

	Scenario I	Scenario III
Blijvers	--	++
Andere functie	--	++

\* Onder "Netto kosten Noordse Buurt" wordt verstaan de totale kosten minus de subsidies en de reeds vastgestelde eigen inbreng van de gemeente van € 1,25 miljoen.

Het college stelt voor te kiezen voor scenario III "organische ontwikkeling". Dit wordt later toegelicht.

### **Kader / Eerdere besluiten**

In de Scenariostudie Heroriëntatie Sleutelprojecten wordt ingegaan op de historie en de in het verleden genomen besluiten.

De belangrijkste kaders/besluiten:

- Raadsvoorstel en besluit 16 juli 2009 2009-0075 Structuurvisie Nieuwkoop 2040, deel 1
- Raadsvoorstel en besluit 16 juli 2009 2009-0076 bestemmingsplan Noordse Buurt
- Het op 27 januari 2009 door B&W vastgestelde aankoopkader Noordse Buurt
- Raadsvoorstel en besluit 11 februari 2010 2010-0021 Financiële besluiten ter realisatie van sleutelprojecten Structuurvisie Nieuwkoop 2040
- Raadsvoorstel en besluit 11 februari 2010 2010-0009 Actualiseren en vaststellen grondexploitaties sleutelprojecten
- Raadsvoorstel en besluit 20 december 2010 2010-0138 Herziening grondexploitaties nav collegeprogramma 2010-2014

### **Beoogd effect**

Hernieuwde kaders te stellen ten aanzien van de uitvoering van de sleutelprojecten met afweging van alle in het geding zijnde maatschappelijke, bestuurlijke en financiële belangen.

### **Voorgestelde besluiten / Argumenten:**

1. De uitvoering van het project transformatie Noordse Buurt te wijzigen in een Organische ontwikkeling van het gebied, inhoudende:
  - a. De raad het voornemen heeft om in 2013 of later (doch in ieder geval na wijziging van de Provinciale Structuurvisie) een nieuw bestemmingsplan Noordse Buurt vast te stellen, waarin de Noordse Buurt een transformatiegebied glastuinbouw wordt;
  - b. De raad zal afzien van het nemen van een besluit tot onteigening van gronden in de Noordse Buurt;

*Argumententen:*

*1. Algemeen: Met de keuze voor scenario III worden de doelen volledige sanering van het gebied en volledig stoppen van de wateronttrekking uit de Nieuwkoopse plassen, niet bereikt. Daar staat tegenover dat de kosten naar verwachting circa € 10,0 miljoen lager zullen zijn dan bij doorgaan volgens het bestaande plan. Eigenaren wordt door de*

*gemeente de mogelijkheid geboden om te saneren (stoppen) of elders hun bedrijf voort te zetten tegen maatschappelijk verantwoorde kosten. Er zijn inmiddels 11 eigenaren die hebben verkocht. De resterende eigenaren krijgen desgewenst een vergelijkbaar aanbod. Er is sprake van een ruime overgangperiode en er kunnen afspraken gemaakt worden over het moment van levering. Eigenaren die ter plaatse hun bedrijf willen voortzetten wordt daartoe de gelegenheid geboden. Eigenaren die een andere functie voor hun bedrijf wensen kunnen dit inbrengen bij de opstelling van het bestemmingsplan. Alle aanvragen moeten afzonderlijk worden beoordeeld, maar het college kan zich als voorbeeld voorstellen dat de raad een zorgfunctie zou willen bestemmen.*

*1.a. Bestemmingsplan: De keuze voor scenario III Organische ontwikkeling betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien. Met name de blijvers kunnen niet gefaciliteerd worden met het huidige bestemmingsplan en de ambitie natuur is niet haalbaar in een gebied waar ook (glas)tuinbouw blijft. De provincie is voornemens het gebied in de provinciale structuurvisie aan te duiden als transformatiegebied. Voor het bestemmingsplan houdt dit in dat daar waar eigenaren willen blijven en de bestemming van voor 2009 wordt hersteld. De gronden verworven door de gemeente worden gesaneerd en zullen de bestemming agrarisch krijgen. Binnen de reguliere procedure kunnen alle belanghebbenden hun inbreng leveren. Alle in het huidige bestemmingsplan tot burgerwoningen bestemde woningen blijven dat ook in het gewijzigde bestemmingsplan.*

*1.b. Onteigening. Door de wijziging van het bestemmingsplan is er geen noodzaak tot onteigening. Ook bij het bestaande bestemmingsplan had de raad pas na een weging van alle op dat moment in het geding zijnde belangen een dergelijk ingrijpend besluit kunnen nemen.*

2. De Provincie Zuid-Holland voor 15 juli 2012 te verzoeken de Provinciale Structuurvisie aan te passen zodat het bestemmingsplan Noordse Buurt kan worden gewijzigd naar agrarisch en (glas)tuinbouw (transformatiegebied).

*Argumenten: Binnen de bestaande Provinciale Structuurvisie is het niet mogelijk het bestemmingsplan Noordse Buurt te wijzigen naar (glas)tuinbouw/agrarisch. Verzoeken tot wijziging dienen door gemeenten uiterlijk 15 juli 2012 te worden ingediend. Aan een verzoek dient een raadsbesluit ten grondslag te liggen. Reden om de raad te vragen bovengenoemd besluit te nemen, zodat op basis van dit besluit door het college het verzoek zal worden ingediend.*

3. Kennis te nemen van het voornemen van het college om het Aankoopkader Noordse Buurt aan te passen naar aanleiding van het besluit onder 1.

Toelichting:

Het concept Aankoopkader Noordse Buurt 2012 is als bijlage toegevoegd.

De gemeente gaat door met aankopen tot 1-1-2014, dit betreft

- i) aankoop op basis van liquidatie (stoppers) en
- ii) aankoop op basis van reconstructie voor bedrijven die kunnen aantonen dat zij kunnen reconstrueren en ook daadwerkelijk reconstrueren (bewijs van aankoop van bedrijf). De

overeenstemming tot aankoop (onder i en ii) dient voor 1-1-2014 plaats te vinden. De levering kan later doch niet later dan 1-1-2024 plaatsvinden.

*Argumenten: Het aankoopkader betreft het privaatrechtelijk handelen van de gemeente. Het is een bevoegdheid van het college om als opdracht voor de ambtelijke organisatie een dergelijk aankoopkader vast te stellen. De keuze voor scenario III betekent ook een aanpassing ten aanzien van de periode van aankoop. Alvorens het college het aankoopkader wil vaststellen als vervolg op de besluitvorming van de raad wil het college het gevoel van de raad inwinnen door het aankoopkader vooraf ter kennisgeving (maar daarmee ook ter bespreking) aan te bieden aan de raad.*

4. Vanuit het college een permanente begeleidingscommissie Noordse Buurt in te stellen ter begeleiding van de organische ontwikkeling van het gebied.

Toelichting: Het college stelt voor de permanente begeleidingscommissie Noordse Buurt te laten bestaan uit twee collegeleden (wethouder RO en wethouder financiën), twee raadsleden (coalitie en oppositie) en twee vertegenwoordigers van de Noordse Buurt en een vertegenwoordiger vanuit de sector (LTO). De raad zal steeds een afschrift van het vastgestelde verslag van de begeleidingsgroep ontvangen, zodat de gehele raad inzicht krijgt in de besproken punten.

*Argumenten: Met een besluit is het werk niet klaar, dan begint het pas. Het college is voornemens verder te gaan met actieve communicatie met alle belanghebbenden. De organische ontwikkeling van het gebied vraagt om overleg en afstemming. Voor wijziging van het bestemmingsplan etc gelden de reguliere procedures uiteraard, maar het college acht het gewenst om de organische ontwikkeling invulling te geven in permanent overleg met vertegenwoordigers van het gebied. Daarom stelt het college voor een begeleidingscommissie in te stellen bestaande uit een beperkte groep van 7 personen met ambtelijke ondersteuning. De raad wordt gevraagd om 2 van zijn leden beschikbaar te stellen voor deze begeleidingsgroep. De begeleidingsgroep komt niet in de plaats van besluitvorming van raad en/of college maar adviezen en opinies zoals gewisseld in deze groep kunnen worden gebruikt bij de besluitvorming. De begeleidingsgroep is geen platform voor onderhandeling over al dan niet aankopen of bespreking van juridische geschillen. Dat is een zaak tussen de eigenaar (en zijn adviseur) en de gemeente.*

#### **Kanttekeningen:**

- Minder kosten, maar ook minder subsidie  
De omvang van de kosten van de gewijzigde aanpak zal naar verwachting lager zijn dan bij het doorzetten van de geforceerde sanering. Een aantal ondernemers heeft bij herhaling kenbaar gemaakt niet te willen verkopen of verplaatsen, maar het bedrijf ter plaatse te willen voortzetten. Hun wordt nu de mogelijkheid geboden om hier ook invulling aan te geven. Naast de kosten van aankoop worden hiermee ook de kosten van sanering uitgespaard. Omdat niet alle doelen (100% sanering en wateronttrekking) worden bereikt zal de gemeente minder subsidie ontvangen dan was voorzien.

- Nog steeds een groot tekort,  
Ook bij deze gewijzigde organische aanpak van de transformatie van het gebied resteert voor de gemeente een groot tekort op de sleutelprojecten. Dit wordt veroorzaakt door de sterk gewijzigde economische omstandigheden, waardoor de opbrengsten van de woningbouw in hoge mate afwijken van hetgeen in 2007-2008 werd voorzien en met de kennis van toen ook mocht worden voorzien. De gewijzigde aanpak zal naar verwachting nog steeds ruim € 45 miljoen gaan kosten. De kosten worden voor een deel gedragen door subsidies en door de opbrengst van de woningbouwlocaties. Hoewel de opbrengst van de woningbouw veel minder is dan werd voorzien, is er nog steeds een positief resultaat.  
De vermindering in de kosten van de Noordse Buurt wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt, omdat geen onteigening zal plaatsvinden en aan aantal bedrijven ter plaatse wil blijven. Deze bedrijven worden niet aangekocht en niet aangekochte bedrijven worden niet gesaneerd. De verwachting is dat een aantal ondernemers er voor zullen kiezen te verkopen aan de gemeente binnen de gestelde periode. Voor het bieden van hogere prijzen is geen aanleiding en het college acht dit maatschappelijk onverantwoord. Er zijn inmiddels 11 eigenaren die hebben verkocht. De resterende eigenaren krijgen, indien zij aangeven het bedrijf te willen verkopen, een vergelijkbaar aanbod.
- Hoge bijdrage van de gemeente  
Het tekort voor de gemeente bij de gewijzigde aanpak zal naar verwachting circa € 12 miljoen bedragen. Samen met de reeds eerder ingebrachte € 1,25 miljoen gaat de gemeente dan ruim € 13 miljoen bijdragen in de gedeeltelijke sanering van de Noordse Buurt. Bij verder tegenvallende opbrengst van de woningbouw kan dit tekort nog verder oplopen. De gemeente zal in de komende jaren structurele bezuinigingen moeten doorvoeren om deze tekorten te kunnen afdekken.
- Maatschappelijk resultaat  
Naast de (gedeeltelijke) sanering van de Noordse Buurt worden de kernen Nieuwkoop, Noorden, Nieuwveen, Ter Aar en Langeraar versterkt door de bouw van extra woningen. De extra mogelijkheden tot huisvesting betekenen ook extra kinderen op scholen, extra deelname aan verenigingen en extra draagvlak voor lokale voorzieningen.

### **Risico's / Beheersmaatregelen**

1. Wijziging bestemmingsplan  
Er moet een nieuw cq aangepast bestemmingsplan worden opgesteld. Aan de daarbij te volgen procedure zijn juridische risico's verbonden. Voorwaarde is dat de Provinciale Structuur Visie wordt aangepast.  
Beheersmaatregelen.
  - a. De provincie heeft reeds de bereidheid uitgesproken de PSV aan te passen. In februari 2013 is daarover duidelijkheid.



- b. Met de juiste procedure en de juiste afweging van belangen zal een door de raad vastgesteld bestemmingsplan standhouden.
2. Aanpassing subsidiebeschikking  
De bestaande subsidiebeschikking zal moeten worden aangepast. De gesloten overeenkomst met de provincie vormt de basis, maar gelet op de gewijzigde aanpak zal ook aanpassing van de subsidiebeschikking noodzakelijk zijn.  
Maatregel:
  - a. In het bestuurlijk overleg is hier aandacht aan geschonken. De provincie kan geen zekerheid geven omtrent de opstelling van het rijk, maar heeft aangegeven zich te willen inzetten de subsidie te behouden voor dat deel waar de gesubsidieerde prestatie (sanering) wel is geleverd.
3. Planschade en andere schadeclaims  
Zowel door het bestemmingsplan Noordse Buurt 2009 als een nieuw bestemmingplan kan sprake zijn van planschade. Daarnaast kunnen belanghebbenden van oordeel zijn dat ook sprake is van andere vormen van schade.  
Beheersmaatregel:
  - a. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan worden de risico's van planschades cq de afwijking daarvan mede in beschouwing genomen;
  - b. Planschadeverzoeken worden in handen gesteld van een daartoe deskundig bureau. Belanghebbenden kunnen het besluit van de gemeente voorleggen aan de rechter.
  - c. Andere schadeclaims worden beoordeeld al dan niet met inschakeling van deskundigen. Belanghebbende kunnen hun recht zoeken bij de rechter.
4. Zeer veel aanbiedingen in korte tijd  
De kans bestaat dat zeer veel eigenaren in korte tijd willen verkopen en met de gemeente tot overeenstemming willen komen.  
Maatregelen:
  - a. De organisatie is hierop toegerust;
  - b. De verwachting is dat een aantal eigenaren wellicht wil verkopen, maar pas later wil opleveren. Het aankoopkader biedt hiervoor de ruimte.
5. Meer aanbiedingen dan geprognosticeerd  
Scenario III levert in het rekenmodel een voordeel op van circa € 10 miljoen ten opzichte van scenario I. Indien iedereen in scenario III wil verkopen is het resultaat in scenario III gelijk aan scenario I  
Maatregelen:
  - a. De constatering is juist. Gelet op in het verleden gevoerde gesprekken en de bevindingen van de verkenners is de verwachting dat een deel van de ondernemers er de voorkeur aan geeft het bedrijf ter plaatse voort te zetten.

### **Financiële / Personele / Juridische consequenties**

- **Financieel**  
Zoals omschreven heeft scenario III naar verwachting een minder negatief resultaat dan scenario I. De besluiten van de raad zullen worden vertaald in een aangepaste grondexploitatie per 31-12-2012. Bij de begroting van 2013 en verder zal rekening gehouden moeten worden met de in 2019 of een nog nader vast te stellen jaar onttrekking aan de NUON-reserve in 2019 of een nog nader vast te stellen jaar. In het voorjaar van 2014 kan een goede prognose worden opgesteld van de kosten van het project Noordse Buurt.
- **Personeel**  
In de bemensing van de projectorganisatie is voorzien. Voor specifieke werkzaamheden zoals de beoordeling van planschadeverzoeken worden externe adviseurs ingeschakeld.
- **Juridisch**  
Zowel in de huidige situatie als bij de gewijzigde aanpak zal sprake zijn van juridische procedures. Zeker daar waar partijen zich niet kunnen vinden in de aanpak en/of meer financiële compensatie verwachten kan dat aanleiding voor het opstarten van juridische procedures. Het is aan de onafhankelijke rechter om te oordelen in deze juridische geschillen.  
Zowel ten aanzien van de planschade als ten aanzien van het concept aankoopkader is juridisch advies ingewonnen.

### **Communicatie / Participatie**

Het raadsbesluit zal actief worden gecommuniceerd naar alle belanghebbenden in het gebied. Indien de raad akkoord gaat met het instellen hiervan zal voor de verdere uitwerking van de organische ontwikkeling van het gebied (waaronder het opstellen van een nieuw bestemmingsplan) in overleg met de begeleidingsgroep bezien worden op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de participatie. Het gebied is van, maar ook voor de inwoners van het gebied. Daar waar mogelijk en passende binnen doelstellingen van provincie, waterschap en gemeente willen we als gemeente ontwikkelingen vanuit het gebied faciliteren.

### **Tot slot**

Met de kennis van vandaag waren in 2007 door de gemeenteraad zeker andere besluiten genomen en was er nooit gestart met de sleutelprojecten. De vraag of andere plannen voor de Noordse Buurt (Blauwhoed) in deze veranderde economische tijden hoegenaamd uitgevoerd waren zal nooit eensluidend beantwoord kunnen worden. Er zijn in de periode 2006-2009 besluiten genomen door de gemeenteraad, waaraan onomkeerbare gevolgen zijn verbonden. Dit betekent veel meer kosten voor de gemeente dan was voorzien. Voor de gemeente worden de sleutelprojecten daarmee ook financieel een zeer zware opgave. We moeten echter ook de maatschappelijke resultaten niet uit het oog verliezen. De Noordse Buurt wordt gedeeltelijk gesaneerd. De eigenaren ontvangen een vergoeding voor de (verouderde) kassen en deze worden afgebroken. De onttrekking van water uit de Nieuwkoopse plassen wordt verminderd. De kernen kunnen

worden versterkt door extra woningen, waardoor er extra mensen in deze kernen kunnen gaan wonen en deelnemen aan alle maatschappelijke voorzieningen.

### **Bijlagen**

1. Scenariostudie heroriëntatie sleutelprojecten
2. Brief van gedeputeerde staten
3. Verslag van de verkenner Noordse Buurt
4. Concept Aankoopkader Noordse Buurt
5. VERTROUWELIJK: Bijlage V1

### **Achterliggende stukken die ter inzage liggen**

- Raadsvoorstel en besluit 16 juli 2009 2009-0075 Structuurvisie Nieuwkoop 2040, deel 1
- Raadsvoorstel en besluit 16 juli 2009 2009-0076 bestemmingsplan Noordse Buurt
- Het op 27 januari 2009 door B&W vastgestelde aankoopkader Noordse Buurt
- Raadsvoorstel en besluit 11 februari 2010 2010-0021 Financiële besluiten ter realisatie van sleutelprojecten Structuurvisie Nieuwkoop 2040
- Raadsvoorstel en besluit 11 februari 2010 2010-0009 Actualiseren en vaststellen grondexploitaties sleutelprojecten
- Raadsvoorstel en besluit 20 december 2010 2010-0138 Herziening grondexploitaties nav collegeprogramma 2010-2014

### **Advies meningsvormende raad**

(griffie)