

raadsvoorstel

portefeuillehouder G. Veninga
opgesteld door Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf / Wilfred de Bruijn
Registratienummer
collegebesluit 13.18344
vergaderdatum raad 19 september 2013
jaar/nummer (niet invullen, dit vult de griffie in)

onderwerp Uitgangspuntennotitie Noordse Buurt

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

1. Kennis te nemen van de inspraakreacties op de concept-uitgangspuntennotitie Noordse Buurt;
2. De uitgangspuntennotitie Noordse Buurt vast te stellen als startdocument voor het bestemmingsplantraject, én als discussiestuk en basis voor nader overleg en onderzoek vooruitlopend op- en tijdens dit traject.
3. Brede bekendheid te geven aan het vaststellingsbesluit.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Slooters
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

Toelichting

Inleiding

Met verwijzing naar de informerende brief van ons college aan uw raad van 27 juni 2013 (bijlage) ontvangt u hierbij de naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties aangepaste uitgangspuntennotitie Noordse Buurt.

Verder heeft een aantal raadsleden deelgenomen aan een rondleiding door de Noordse Buurt op 3 juli. Hierbij was tevens de begeleidingscommissie aanwezig. De portefeuillehouder, procesmanager en ambtelijk dossierhouder hebben hierbij een toelichting gegeven over de stand van zaken én de concept-uitgangspuntennotitie Noordse Buurt die op dat moment ter inzage lag voor de inspraak.

Kader / eerdere besluiten

Uw raad heeft op 28 juni 2012 een heroriëntatiebesluit genomen over de sleutelprojecten. Dit voorzag o.a. in een gewijzigde benadering van de transformatie van de Noordse Buurt, het stellen van een 'deadline' voor eigenaren om de gemeente om een bieding op de bedrijfsgronden en -bebouwing te verzoeken, en het uiteindelijk opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Noordse Buurt.

Dit nieuwe bestemmingsplan Noordse Buurt beoogt de situatie die ontstaat c.q. is ontstaan na afloop van het aankooptraject vast te leggen, en wenselijke en noodzakelijke ontwikkelruimte te faciliteren binnen vooraf bepaalde ruimtelijke kaders.

Er is gekozen om een uitgangspuntennotitie voor het nieuwe bestemmingsplan te laten vaststellen door uw raad. Hieraan voorafgaand is een informele inspraakmogelijkheid geboden. Ons college heeft de concept-uitgangspuntennotitie Noordse Buurt (hierna: conceptnotitie) hiertoe vrijgegeven op 25 juni 2013. De bekendmaking heeft op brede schaal plaatsgevonden en het stuk is diverse betrokken medeoverheden en belangenorganisaties rechtstreeks toegezonden.

De inspraakreacties waren gericht aan ons college. Uw raad wordt geïnformeerd over de ontvangen inspraakreacties en over welke aanpassingen zijn doorgevoerd in het stuk. Deze werkwijze wijkt dus af van de formeel-juridische zienswijzenfase van bv. een bestemmingsplan, waarbij reacties aan de raad zijn gericht en ons college u adviseert over de wijze waarop deze al dan niet meegenomen zouden moeten worden bij de vaststelling.

Bij dit raadsvoorstel is zowel de conceptnotitie (inspraakversie) gevoegd, als de aangepaste versie waarvan wordt voorgesteld om deze vast te stellen. Het stuk zelf bevat uitvoerige informatie (procedureel en inhoudelijk) over het sleutelproject transformatie Noordse Buurt, en specifiek het heroriëntatiebesluit dat als directe aanleiding voor (ook) dit raadsvoorstel kan worden beschouwd. Daarom wordt hier verder volstaan met te verwijzen naar de bijgesloten stukken.

Beoogd effect

De uitgangspuntennotitie Noordse Buurt heeft reeds als inspraakversie een belangrijk doel gediend, en zal dit nadrukkelijk ook als vastgesteld stuk doen. Hiermee geeft de gemeente namelijk duidelijkheid over haar visie op het gebied en de beoogde bandbreedte van functies en bestemmingen.

Daarom is ook gekozen om een conceptversie in een vroegtijdig stadium openbaar te maken en een reactiemogelijkheid te bieden. Zo kunnen belanghebbenden in en om het gebied zich voor afloop van de genoemde deadline én voor aanvang van het feitelijke bestemmingsplantraject (laten) informeren. Op basis hiervan kan men relatief 'vrij' en zelfstandig een mening vormen en tot ideeën en conclusies komen.

Uiteindelijk is de uitgangspuntennotitie dus bedoeld als startdocument voor het bestemmingsplantraject waarvan wordt beoogd de feitelijke procedure niet eerder te laten starten dan na 1 januari 2014, én als discussiestuk en basis voor nader overleg en onderzoek vooruitlopend op- en tijdens dit bestemmingsplantraject.

Voorgestelde besluiten:

1. Kennis te nemen van de inspraakreacties op de concept-uitgangspuntennotitie Noordse Buurt;
2. De uitgangspuntennotitie Noordse Buurt vast te stellen als startdocument voor het bestemmingsplantraject, én als discussiestuk en basis voor nader overleg en onderzoek vooruitlopend op- en tijdens dit traject.
3. Brede bekendheid te geven aan het vaststellingsbesluit.

Argumentatie:

I. Weergave ingekomen reacties

De medeoverheden en belangenorganisaties die wij de conceptnotitie rechtstreeks hebben toegezonden, hebben alle een reactie gegeven. Dit zijn:

- Provincie Zuid-Holland,
- Waternet (Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht),
- Hoogheemraadschap van Rijnland,
- LTO Noord / Zuid-Holland,
- Vereniging Natuurmonumenten,
- Werkgroep 'De Blijvers'.

De Dorpsraad Noorden heeft weliswaar niet schriftelijk gereageerd op de conceptnotitie, maar via deelname aan de begeleidingscommissie en in een separaat overleg hierover laten weten het vastgestelde dorpsplan als basis te zien voor nader overleg over een eventuele uitwerking en realisering binnen de Noordse Buurt.

Er zijn maar enkele individuele reacties op de conceptnotitie ontvangen. Een tweetal is afkomstig van particulieren, en de laatste van een kwekerijbedrijf waarmee wordt gesproken, maar waarmee nog geen overeenstemming is bereikt over een bieding:

- Dhr. Alers en mw. De Wit,
- Dhr. Brouwer,
- Kwekerij Hoogendoorn Stephanotis vof.

De integrale reacties zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Een zakelijke weergave volgt hieronder.

Provincie Zuid-Holland

De reactie mag worden gelezen als een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies binnen de provincie. Men complimenteert de gemeente met de gemaakte inhoudelijke én procedurele keuzes in het kader van de uitgangspuntennotitie en zegt deze te ondersteunen. Over uitgangspunt 4 stelt men weliswaar geen bezwaar te hebben tegen de huidige formulering, maar dat uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven niet past binnen het provinciale beleid en binnen de gemaakte afspraken inzake de sanering van verspreide glastuinbouw in de Noordse Buurt. Dit zou gevolgen kunnen hebben voor de verleende subsidie.

[Noot] Uit de verwijzing naar uitgangspunt 4 blijkt dat de provincie doelt op uitbreiding van bedrijfsactiviteiten buiten de bestaande locaties en eigendomsgrenzen. Men kiest hiermee dus een strikt ruimtelijke benadering.

Waternet

Men geeft aan het op prijs te stellen al in zo'n vroegtijdig stadium betrokken te worden, en zich inhoudelijk te kunnen vinden in het leeuwendeel van de uitgangspunten. Enkele watergebonden belangen worden extra benadrukt.

Functies in het gebied mogen niet leiden tot een extra zoetwaterbehoefte. Men stelt bestaande tuinbouwfuncties te zullen blijven faciliteren, maar nieuwe functies of uitbreidingen van bestaande functies, zelfs binnen de huidige eigendomsgrenzen van een bestaand kwekerijbedrijf, nadrukkelijk niet.

Men signaleert het risico dat behoud van het bestaande slotenpatroon in combinatie met het mogelijk maken van nieuwe functies kan leiden tot een versnipperd watersysteem. Dit zou niet in de visie van Waternet passen, die zich juist richt op robuuste(re) systemen, en draagt ook niet bij aan het behalen van de gestelde gebiedsdoelen (m.n. bodemdaling).

Men adviseert om de gemeentelijke watergebonden zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater) een plaats te geven in de uitgangspuntennotitie. Tenslotte wordt aangeboden om mee te denken en nader te adviseren over het nieuwe watersysteem en de effecten van nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied hierop.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Rijnland schaart zich impliciet achter de reactie van Waternet, en maakt hetzelfde onderscheid tussen bestaande functies en de huidige, feitelijke situatie, en elke uitbreiding ten opzichte hiervan.

Men stelt dat ruimere mogelijkheden en eisen ten aanzien van zelfvoorzienendheid zo mogelijk ook in de regels van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Ook hier het aanbod om in gezamenlijkheid, in ieder geval samen met Waternet, naar oplossingen te zoeken voor de (zoet)watervoorziening van de Noordse Buurt. men zet in dezen de prettige samenwerking graag voort.

[Noot] De provinciale opvatting wordt dus gedeeld door de twee betrokken waterbeheerders, maar vanuit waterbelangen vervolgens strikter geformuleerd. Zij richten zich namelijk op elke uitbreiding van bedrijfsactiviteiten, dus ook binnen de bestaande bedrijfslocatie / eigendomsgrenzen. Kortom: voor een uitbreiding die de provincie ruimtelijk nog wél zou willen toestaan, lijken de waterbeheerders niet bereid tot waterhuishoudkundig faciliteren. Zelfvoorzienendheid is / wordt dan dus een harde voorwaarde voor elke uitbreiding ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie.

LTO Noord / Zuid-Holland

Men verwijst in de reactie naar een bijeenkomst op 8 juli waar met de leden is gesproken over de onderwerpen die voor hen van belang zijn. Op basis hiervan zegt men dat het nog niet mogelijk is om een weloverwogen reactie te geven, omdat (en zolang) nog niet duidelijk is welke bedrijven in de toekomst hun bedrijfsactiviteiten zullen uitoefenen in het gebied, en of dit voor bepaalde of onbepaalde tijd zal zijn. Na 1 januari 2014 kan een uitgebreidere reactie worden verwacht.

[Noot] Belangrijk om hierbij op te merken is dat de ambtelijke dossierhouder op uitnodiging bij de bijeenkomst van 8 juli aanwezig was en een uitvoerige toelichting heeft gegeven op de concept-uitgangspuntennotitie, alsmede diverse kritische vragen heeft beantwoord. Overigens vragen en kritiek die niet uitsluitend betrekking hadden op het stuk.

Volstaan wordt met een tweetal opmerkingen. Ten eerste wordt de prominente positie van De Sleutelbloem ter discussie gesteld. Men ziet dit als beloning voor illegaal gedrag en het bij voorbaat op achterstand zetten van eventuele andere initiatiefnemers. Verder wordt de nieuwe gebiedsbestemming in het stuk nog erg 'onbepaald' genoemd. Tuinders hebben verkocht op basis van de gemeentelijke ambitie om de omgeving naar natuur te (her)ontwikkelen en de uitgangspuntennotitie doet hieraan af. Natuurontwikkeling zou het primaire uitgangspunt moeten zijn, tenzij alle betrokkenen in een bepaald gebiedsdeel de wenselijkheid van andere ontwikkelingen onderschrijven.

Vereniging Natuurmonumenten

De beperking van de waterinname vanuit de plassen vindt men goed geborgd in de conceptnotitie. Men biedt de verantwoordelijkheid te willen nemen als beheerder samen met bv. agrarische bedrijven en vrijwilligers. Maar dit zou gebaseerd moeten zijn op een langdurige overeenkomst waarin belangrijke zaken geregeld zijn. Een verantwoordelijke rol zonder afdoende geformaliseerde positie als beheerder is niet wenselijk.

Verder vindt men de optie van agrarisch natuurbeheer in de notitie te vrijblijvend geformuleerd. Een nadere definitie van doelen, voorwaarden en de wijze waarop e.e.a. nagestreeft en gecontroleerd wordt, is nodig.

Tenslotte geeft men aan bereid te zijn tot aankoop van gronden voor de ontwikkeling van een natuurbegraafplaats. Uiteraard als uit nader onderzoek blijkt dat dit voor zowel de gemeente als Natuurmonumenten een haalbare en wenselijke ontwikkeling is.

Wergroep 'De Blijvers'

Men stelt dat de belangen van kwekers die hun bedrijf niet willen verkopen of nog een bepaalde tijd willen voortzetten kennelijk minder zwaar wegen dan de belangen van particuliere bewoners. Dit wordt in tegenspraak genoemd met de aangenomen motie bij het heroriëntatiebesluit op 28 juni 2012. Men wil concreter zicht op de te bieden uitbreidingsmogelijkheden voor (bestaande) glastuinbouwbedrijven.

Verder wordt een aantal punten opgesomd. Men wil dat het contract met het waterschap over de waterinlaat gehandhaafd blijft. Bij niet verkopen van de kwekerij of verkopen met ontbindende voorwaarde, zou de glastuinbouwbestemming op het bedrijf moeten blijven totdat het bedrijf beëindigd is of daadwerkelijk gesloopt wordt. De hernieuwde status van transformatiegebied zou toepassing van ruimte-voor-ruimte moeten (kunnen) betekenen. De regels voor de glastuinbouwbestemming zouden gelijk moeten zijn aan die in het bestemmingsplan Glastuinbouw inclusief wijzigingsbevoegdheden. Er zal een protocol voor onkruidbestrijding en maaibeleid gemaakt moeten worden. Tenslotte stelt men dat bij aanpassingen aan het bestemmingsplan nu en in de toekomst, dit schriftelijk gemeld moet worden aan belanghebbenden.

Dhr. Alers en mw. De Wit

De wens is dat de Noordse Buurt een natuurgebied wordt zoals de Groene Jonker.

Dhr. Brouwer

Gevraagd wordt om eenzelfde benadering van bestaande bedrijven als waarvan sprake was voor de omzetting. Conform het Besluit Glastuinbouw gold destijds kennelijk een soort 'collectieve' hinderwetvergunning op basis van het principe dat iedereen (lees: elk bedrijf) een bepaalde mate hinder van elkaar accepteert. Ook wordt aandacht gevraagd voor onkruidbestrijding, met name bermbeheer.

Puntsgewijs wordt een aantal zaken naar voren gebracht, refererend aan de in de conceptnotitie gehanteerde nummering van de uitgangspunten.

(7) Een manier om overleg te blijven voeren met de betrokkenen zou een aangepaste voortzetting van de begeleidingscommissie kunnen zijn waarin ook een 'blijver' en enkele bewoners zitting hebben. Met name als er nieuwe ontwikkelingen zijn.

(12) De suggestie van een clause die uitbreiding van een kwekerij toestaat, maar beperkt tot één (aangrenzend) kavel van 1 ha.

(14) De garantie voor 'blijvers' dat er voldoende, kwalitatief goed gietwater voorhanden blijft op basis van de oude rechten.

(16) De mogelijkheid dat bedrijfswoningen (fiscaal) op privé gezet mogen worden, als vastgelegd wordt dat het bedrijf hierna geen recht krijgt op een (nieuwe) bedrijfswoning.

(19/20) Om diverse redenen wordt het begrijpelijk gevonden dat de initiatieven van De Sleutelbloem interessant zijn om nader te worden onderzocht, maar dit mag geen vrijbrief zijn om alle (nog te ontwikkelen) activiteiten toe te staan of te faciliteren. Dit moet vooraf met omwonenden besproken en geëvalueerd te worden. Niet alle in de conceptnotitie genoemde voorbeelden kunnen op evenveel enthousiasme rekenen. Zaken zullen geborgd moeten worden in goede regelgeving om ongewenste effecten op de omgeving en het woongenot in de Noordse Buurt te voorkomen. De gemeente zal ook rekening moeten (blijven) houden met de gevoelens van eigenaren die hebben verkocht op basis van de natuurdoelstellingen voor het gebied, en nu mogelijk geconfronteerd gaan worden met andere functies en bredere mogelijkheden.

Kwekerij Hoogendoorn Stephanotis vof

Als niet tot een akkoord wordt gekomen over verkoop aan de gemeente, ligt het voor de hand dat de kwekerij in de Noordse Buurt blijft. In dat geval moet er uitgebreid kunnen worden, bijvoorbeeld volgens het scenario zoals aangegeven op een bijgesloten situatietekening. Verzocht wordt om een dergelijke uitbreiding aansluitend op het bestaande bedrijf en eigendom planologisch mogelijk te maken. Aanvullend wordt het nodig gevonden dat in dat geval hoger gebouwd kan worden dan 4 meter poot- of goothoogte. Dit zal in het bestemmingsplan geregeld moeten worden.

Voorgesteld wordt om dezelfde regels en voorwaarden te hanteren als in het bestemmingsplan Glastuinbouw voor het transformatiegebied gelegen aan de 'natte kant' van de Paradijsweg. Dit i.v.m. de kennelijke overeenkomsten qua natuur en de transformatiemogelijkheden in relatie tot de natuur.

Men vindt van belang dat de glastuinbouwbestemming behouden blijft zolang het bedrijf wordt uitgeoefend in de Noordse Buurt. Deze zou pas mogen verdwijnen als een bedrijf feitelijk gestopt is met zijn activiteiten. Dit zou ook moeten gelden voor bedrijven die nog een aantal jaren doortuinen nadat ze het bedrijf aan de gemeente verkocht hebben onder de bekende ontbindende voorwaarde (eenzijdig alsnog kunnen afzien van de verkoop).

Voor mogelijke andere bestemmingen in het gebied (anders dan glastuinbouw) wordt gedacht aan agrarisch (schapen en vee), Bed & Breakfast en een webwinkel.

II. Conclusie ingekomen reacties

In algemene zin bevestigen en onderschrijven de ontvangen reacties de uitgangspunten zoals reeds geformuleerd in de conceptnotitie. Een aantal reacties richt zich op specificering van uitgangspunten, of neemt alvast een voorschot op nader overleg dat op basis van het stuk kan en zal plaatsvinden. Iets wat vaak op voorhand al de bedoeling was. De conclusie is dat de ontvangen reacties geen aanleiding vormen tot aanpassing van de uitgangspuntennotitie ten opzichte van het concept. Dit betekent nadrukkelijk niet dat er niets mee wordt gedaan, maar uitsluitend dat het stuk zoals het er nu ligt hier reeds in voorziet, en de opmerkingen en suggesties binnen de reikwijdte ervan vallen.

1. De reactie van de **Provincie Zuid-Holland** heeft niet tot een aanpassing geleid, maar wel een belangrijk aandachtspunt inzake uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande kwekerijen. De uitgangspuntennotitie stelt niet expliciet dat kwekerijen buiten de bestaande locatie en eigendomsgrenzen uit mogen breiden, maar laat de mogelijkheid wel open, mede 'in de geest' van de op 28 juni 2012 aangenomen motie. Uiteindelijk zou de conclusie kunnen zijn dat het nieuwe bestemmingsplan vanwege het ruimtelijke bezwaar van de provincie deze mogelijkheid niet mag bieden. Maar in het licht van de particuliere reacties en de reactie van de werkgroep 'De Blijvers' is duidelijk dat dit bedrijfsmatig wél als zeer wenselijk wordt gezien. Kortom: als de provincie op dit standpunt blijft, komt deze mogelijkheid niet in het nieuwe bestemmingsplan terecht. Maar het gaat te ver om in dit dermate vroege stadium van het traject volledig afstand te nemen van deze duidelijke gemeentelijke intentie.
2. De reacties van **Waternet** en **Rijnland** leiden tot de conclusie dat men uitbreidingen van bestaande bedrijven binnen én buiten de bestaande locatie ruimtelijk niet wil (kan) uitsluiten, maar dat men niet zal faciliteren in de extra waterbehoefte die hierdoor kan ontstaan. Hetzelfde geldt voor nieuwe functies met een watervraag. Waternet ziet er een risico in dat de bestaande kavel- en slotenstructuur als uitgangspunt wordt genomen, maar gaat eraan voorbij dat dit een ruimtelijk uitgangspunt is. Ook de bestaande structuur kan uiteindelijk de basis zijn van een robuuster watersysteem. Beide waterbeheerders bieden aan over dergelijke zaken mee te willen denken en te adviseren, en van dit aanbod zullen wij graag gebruik maken. Ook andere zaken zullen het overleg met de waterbeheerders nader moeten worden bepaald en uitgewerkt. De notitie voorziet hier ook in. Het opnemen van een opmerking over de gemeentelijke watergebonden zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater) in de uitgangspuntennotitie voegt niets toe, omdat deze per definitie aan de orde zijn en uiteindelijk ook niet worden vermeld in het bestemmingsplan.
3. De reactie van **LTO Noord** heeft niet tot aanpassing van de uitgangspuntennotitie geleid. De positie van De Sleutelbloem is mede gebaseerd op het feit dat deze reeds gevestigd is in de Noordse Buurt, en dat bestuurlijk uitgesproken is dat dit een wenselijke functie is c.q. kan zijn in de Noordse Buurt. De uitgangspuntennotitie voorziet echter niet in een 'blanco cheque'. Activiteiten moeten vergunbaar zijn, en zullen soms dus alsnog vergund, en daarmee gelegaliseerd, moeten (kunnen) worden. De opmerking dat natuur het primaire uitgangspunt moet zijn is in feite een gepasseerd station, omdat dit standpunt bij de heroriëntatie juist verlaten is. Dit wil niet zeggen dat er geen sprake zal zijn van natuurontwikkeling of natuurwaarde in het gebied. Maar een bredere gebiedsbestemming i.p.v. de geldende natuurbestemming is een bewuste keuze die voortvloeit uit eerdere besluitvorming.
4. Ook de reactie van **Vereniging Natuurmonumenten** heeft niet tot aanpassing geleid. De uitgangspuntennotitie voorziet reeds in de aanscherpingen, dan wel nuanceringen die worden geplaatst bij de diverse onderdelen. Dit valt onder nader overleg en onderzoek, en de sowieso vereiste uitwerking en borging.

5. De reactie van de **Werkgroep De Blijvers** is gedeeltelijk een herhaling van wensen en eisen die men in een eerder overlegtraject naar voren heeft gebracht. Er kan niet worden voorbijgegaan aan het feit dat bij de herziening van het huidige bestemmingsplan Noordse Buurt de particuliere bestemmingen (= belangen) feitelijk 'oudere rechten' hebben dan bestaande, wegbestemde kwekerijen onder het overgangsrecht. Een nieuw toe te kennen kwekerijbestemming moet altijd in de context van de geldende bestemmingen in de omgeving worden afgewogen. De bandbreedte waarbinnen de waterbeheerders bestaande kwekerijen willen (blijven) faciliteren, is helder weergegeven in hun respectievelijke reacties.

Toekenning van een nieuwe glastuinbouwbestemming op een aangekocht bedrijf is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening én voor de motivering / verantwoording richting de provincie onwenselijk. Verkoop betekent beëindiging van de kwekerij. De ontbindende voorwaarde voor eenzijdige ontbinding van de koopovereenkomst doorkruist dit eventueel, maar de wijze waarop in het bestemmingsplan met een dergelijke situatie omgegaan kan worden, moet nader onderzocht worden. Want ook een wijzigingsbevoegdheid naar glastuinbouw wanneer gebruik wordt gemaakt de ontbindende voorwaarde is een optie waar de provincie bezwaar tegen kan hebben. Over toepassing van ruimte-voor-ruimte is de huidige notitie zeer helder. Het is een provinciale regeling en die heeft al bij de heroriëntatie aangegeven dat deze niet in de Noordse Buurt toegepast mag worden. De planologisch regeling in het bestemmingsplan Glastuinbouw wordt als uitgangspunt genomen voor de nieuwe glastuinbouwbestemming in de Noordse Buurt. Dit is inclusief de afwijkingmogelijkheden qua goot- en bouwhoogte, maar exclusief de wijzigingsbevoegdheden die met name voorzien in toepassing van ruimte-voor-ruimte. Een maaiprotocol valt buiten de invloedssfeer van een bestemmingsplan. Tenslotte worden belanghebbenden per definitie in kennis gesteld van bestemmingswijzigingen of planherzieningen, zoals immers ook wettelijk is voorgeschreven.

6. De reactie van **de heer Alers en mevrouw De Wit** is kort maar krachtig. Hiervoor geldt hetzelfde als in conclusie 3 gesteld: een bredere gebiedsbestemming i.p.v. de huidige, geldende natuurbestemming is een bewuste keuze die voortvloeit uit eerdere besluitvorming. De Noordse Buurt zal zeker geen natuurgebied worden vergelijkbaar met de Groene Jonker. Maar bij de herinrichting kan en zal de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving – waar de Groene Jonker in ruimer verband ook onderdeel van uitmaakt – weldegelijk een rol spelen.
7. De **heer Brouwer** gaat in zijn reactie op diverse onderwerpen in. De suggestie over de omgevingsvergunning (milieu) van blijvende kwekerijbedrijven vraagt om nader onderzoek, maar valt grotendeels buiten de reikwijdte en invloedssfeer van het bestemmingsplan. T.a.v. onkruidbestrijding wordt verwezen naar 5. De suggestie over voortzetting van de begeleidingscommissie in gewijzigde vorm is waardevol. Uitbreiding van de kwekerijgronden en het faciliteren van bestaande kwekerijen door het waterschap zijn zaken die eerder aan de orde zijn gekomen, zie conclusie 1 en 2.

Op De Sleutelbloem wordt in conclusie 3 ingegaan. Het bestemmingsplan staat het (fiscaal) op privé zetten van bedrijfswoningen niet in de weg, want dit regelt uitsluitend gebruik en bouwmogelijkheden. Zelfs verkoop van een bedrijfswoning aan een derde wordt niet tegengehouden door een bestemmingsplan. Publiekrecht en privaatrecht mogen immers niet door elkaar heen lopen. Het bedrijf én de koper snijden zichzelf hiermee echter in de vingers. Het bestemmingsplan vormt nl. wél de rechtsgrond voor handhaving van strijdig gebruik (zoals het particulier bewonen van een bedrijfswoning) en voor vergunningverlening. Hiermee wordt o.a. voorkomen dat een nieuwe bedrijfswoning mag worden gebouwd als de oude aan het gebruik cf. de kwekerijbestemming onttrokken is (de zgn. 'dubbeltelbepaling').

Kanttekeningen:

Inhoudelijk

Op zichzelf heeft de inspraakfase geen nieuwe inzichten of initiatieven opgeleverd. Gelukkig hoeven naar aanleiding van de inspraak ook geen opties geschrapt te worden. Er liggen nog altijd diverse mogelijkheden en kansen, en het is zaak om deze zo lang en goed mogelijk vast te houden en, als er enig aanknopingspunt aanwezig is, nader te onderzoeken en uit te werken.

Planning

De planning voor vaststelling van de uitgangspuntennotitie is gebaseerd geweest op een tweeledig doel. Omdat het concept openbaar is en een inspraakfase heeft doorlopen, is dit doel al voor een belangrijk deel gediend. Feit blijft dat gedeelten van de uitgangspuntennotitie in zijn huidige strekking en opzet door sommigen – en niet geheel ten onrechte – als 'vaag' worden gezien. E.e.a. zou uiteraard concreter geformuleerd kunnen worden nadat eind dit jaar een afgerond aankooptraject een duidelijker 'eindbeeld' heeft opgeleverd. Vaststelling door de raad is echter een zeer belangrijk signaal naar het gebied en de omgeving, en helpt inwoners en bedrijven zonder meer bij het nemen van de eigen, lastige beslissingen. Het helpt ook de gemeente omdat een visie op het gebied een extra stimulans is voor initiatieven uit de markt. Uitstel van besluitvorming doorbreekt in ieder geval niet de afwachtende houding die momenteel wordt aangenomen.

Kortom: er zijn wellicht kanttekeningen te plaatsen bij de beoogde vroege vaststelling van de uitgangspuntennotitie, maar deze wegen naar onze mening niet op tegen de argumentatie om het stuk juist nu aan uw raad aan te bieden.

Risico's / beheersmaatregelen:

Uit een uitgangspuntennotitie vloeit op zichzelf geen risico voort. De vastgestelde uitgangspunten zijn richtinggevend voor een nieuw bestemmingsplan, maar niet dwingend of (juridisch) bindend.

Planschade gaat niet eerder dan in het daadwerkelijke bestemmingsplanproces een rol spelen. Op voorhand moet duidelijk zijn dat elke bestemmingsplanregeling die op gronden zonder bouwmogelijkheden opnieuw bebouwing mogelijk gaat maken, een potentieel planschaderisico oplevert.

Door zaken vroegtijdig in het traject kenbaar te maken, gaat 'voorzienbaarheid' een rol spelen. Belanghebbenden hebben een eigen verantwoordelijkheid om zich in de bestemmingsplanprocedure te mengen.

Financiële / personele / juridische consequenties

Het vooraf vaststellen van een uitgangspuntennotitie is geen (wettelijk) verplicht onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. De inspraaktermijn, de wijze van bekendmaking en de verwerking van de ingekomen reacties zijn dus ook niet wettelijk voorgeschreven. Vanzelfsprekend is hierbij zorgvuldigheid betracht. De vaststelling van een uitgangspuntennotitie is geen appellabel besluit. Te zijner tijd biedt het formele bestemmingsplantraject belanghebbenden na een uitgebreide voorbereidingsprocedure met reactiemogelijkheid de mogelijkheid voor een rechtsgang.

Het opstellen van de uitgangspuntennotitie heeft binnen de beschikbare ambtelijke capaciteit plaatsgevonden. Uren zijn als plankosten geboekt op het project Noordse Buurt. Voor de vertaalslag van uitgangspuntennotitie naar bestemmingsplan die hierop volgt in 2014 zal hetzelfde gelden. Dit zijn consequenties van de heroriëntatie van 28 juni 2012, die op dat moment reeds voorzienbaar waren en waarmee rekening gehouden is c.q. moet worden.

Communicatie / participatie

Het project (heroriëntatie) Noordse Buurt kent een specifieke communicatieopzet, die voorziet in regelmatige, brede voorlichting en afstemming via diverse kanalen, zoals de Nieuwsbrief Noordse Buurt en publicaties via de gemeentelijke website en Nieuwkoop Nieuws. Verder is de (blijvende) betrokkenheid van de begeleidingscommissie belangrijke factor.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- concept-raadsbesluit
- informerende raadsbrief d.d. 27 juni 2013
- concept-uitgangspuntennotitie Noordse Buurt (inspraakversie 25 juni 2013)
- ontvangen inspraakreacties (integraal)
- 'definitieve' uitgangspuntennotitie Noordse Buurt (versie 13 augustus)

Advies meningsvormende raad

(griffie)