

memo

aan De leden van de Raad
van College van burgemeester en wethouders
datum 26 november 2015
15.22037
betreft Herinrichting Noordse Buurt

Inleiding

De Noordse Buurt is een uniek project, waarbij wij als gemeente de kans krijgen om samen met de omgeving te komen tot een duurzame invulling van ca. 100 ha.

De Noordse Buurt is een goed voorbeeld waarin we van buiten naar binnen werken: De invulling zal grotendeels ontstaan door de mensen die zich betrokken voelen bij de Noordse Buurt en door initiatiefnemers die kansen zien in de ontwikkeling van dit gebied. Dit betekent wel dat het proces en inhoud van het project meer organisch als een groeimodel zal verlopen ten opzichte van een traditionele gebiedsinvulling waarbij de gemeente vooraf beslissingen neemt en daardoor mogelijk (toekomstige) wensen uitsluit. Dit heeft er toe geleid dat het niet mogelijk is gebleken om u nu in deze fase een inrichtingsvisie voor te leggen.

In deze memo informeren wij u over de huidige stand van zaken van de ingediende initiatieven en willen wij u meenemen in onze overweging om de koers te volgen waarin we de potentieel kansrijke initiatieven verder willen uitwerken met behulp van een landschapsarchitect om zo te komen tot een inrichtingsvisie.

Korte terugblik

Op 12 mei 2015 hebben wij de notitie 'Noordse Buurt op weg naar de herinrichting' vastgesteld. Na vaststelling van de startnotitie zijn de initiatiefnemers gevraagd hun initiatief de komende maanden verder uit te werken op basis van de uitgangspunten en toetsingscriteria zoals benoemd in respectievelijk de uitgangspuntennotitie van 2013 en de startnotitie van mei 2015.

Op 7 september kon u kennismaken met de huidige initiatieven tijdens de informatieavond bij VV Sportief in Noorden waar de initiatiefnemers hun plannen hebben gepresenteerd. De initiatiefnemers konden tot 11 september 2015 hun ondernemingsplan indienen voor verdere beoordeling. Inmiddels hebben alle initiatiefnemers gereageerd.

Huidige stand van zaken initiatieven

Sinds de vaststelling van het startdocument in mei 2015 hebben twee initiatiefnemers zich teruggetrokken; Natuurbegraven en Olifantsgras. Ook hebben een aantal nieuwe initiatiefnemers zich gemeld.

De wettelijke publicaties vindt u in het Elektronisch gemeenteblad. Abonneer u via www.nieuwkoop.nl
Gemeente Nieuwkoop

Bezoekadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

2441 LE Nieuwveen

Postadres:

Postbus 1

2460 AA Ter Aar

Telefoon: 14 0172

Fax: 0172 574 802

info@nieuwkoop.nl

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

De huidige initiatieven zijn in vier categorieën te onderscheiden.

1. Bestaande gebruikers of bewoners van de Noordse Buurt

Allereerst de bestaande agrariërs of bewoners die gronden in de Noordse Buurt willen (blijven) pachten of (terug)kopen ten behoeve van agrarisch gebruik, inrichten als natuur of een Landgoed willen realiseren. Deze initiatiefnemers hebben een duidelijke voorkeur qua locatie. De locatiekeuze wordt bepaald door aangrenzende eigendommen van de betreffende initiatiefnemers.

	Initiatief	Mogelijke bestemming	Locatie (kadastraalnummer)	Grootte (in ha) ¹
1. Van Smoorenburg	Aankoop (of pacht) huidige pachtgrond + grond betonplaat	Agrarisch (schapen, kalveren, mais)	Betonplaat rechterkant van perceel (ZVH01A3521) en evt. pacht huidige gronden	0,5 ha
2. Liebeton	Aankoop (of pacht) huidige pachtgrond + kavel kleine Olifant	Agrarisch (schapen)	Huidige gronden (ZVH01A3506 en 3495) en tussengelegen grond (ZVH01A2960)	8 ha
3. Herrewijn en Koster	Pacht huidige gronden	Agrarisch (schapen)	Voorkeur huidige percelen	ntb
4. Van Rijn	Aankoop grond t.b.v. landschappelijke invulling aansluitend op open weidelandschap	Natuur	Aangrenzend aan eigen woning Floraweg 14 (ZVH01A3058, 3525, 3544)	4 ha
5. Van Veen	Aankoop grond t.b.v. recreatieve invulling: speeltuin, picknickplaatsen, boerencamping	Recreatief	Aangrenzend aan eigen woning 23 en naastgelegen gronden (ZVH01A3540 en 3486)	1,5 ha
6. Brouwer	Landgoed 'De Levensboom'	Recreatief	Aangrenzend aan eigen woning Veenweg 5a (ZVH01A3563, 3557,3485,3514,3466,3214)	5 ha

2. Eigenaren die op eigen perceel een initiatief willen realiseren

De tweede categorie bestaat uit initiatiefnemers die op hun eigen perceel (dat destijds buiten de verkoop is gehouden) een initiatief mogelijk willen maken. Dit is binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. De locatie ligt vast. Wij willen in principe onder voorwaarden meewerken om hun plannen planologisch mogelijk te maken.

¹ 1 ha. 10.000 m²

	Initiatief	Bestemming	Locatie	Ha
7.	Wendel Noordse Buurt Logies	Recreatief	Floraweg 4	1 ha
8.	Versloot De Sleutelbloem	Maatschappelijk	Ir. J. Nysinghweg 13	1 ha

3. Externe initiatiefnemers

De derde categorie bestaat uit externe initiatiefnemers die de Noordse Buurt als een potentiële locatie zien voor hun initiatief. Deze initiatiefnemers hebben niet direct een vaste locatie aangewezen binnen de Noordse Buurt. Ze hebben wel aangegeven welke omgevingsaspecten voor hun van belang zijn (zichtlocatie, bodemgesteldheid e.d.). Deze initiatiefnemers hebben ook andere potentiële locaties op het oog buiten de gemeente Nieuwkoop.

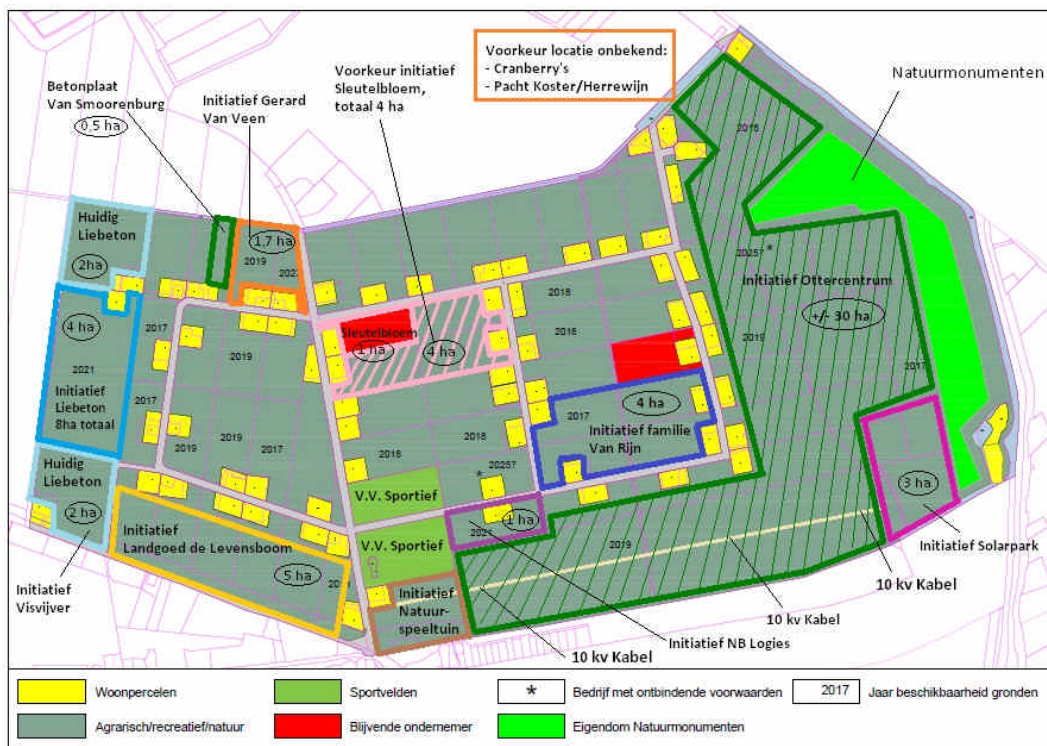
	Initiatief	Bestemming	Locatie (kadastraalnummer)	Ha
9.	Crouwers Cranberry's en natuur	Agrarisch/natuur	Voorkeur drassige grond, locatie n.t.b.	10 ha
10.	Veerhuis Visvijver 'ons stekkie'	Recreatief	Zichtlocatie (ZVH01A3495)	1,5 a 2 ha
11.	De Jongh Wetlandpark	Recreatief	n.t.b.	30 ha
12.	De Wilde & Van der Borch tot Verwolde Solarpark 'Zon op Grond'	'Agrarisch'	Onder in Noordse Buurt, op 10 kv kabel	1 ha

4. Initiatieven ter versterking van de recreatieve structuur

Om de recreatieve structuur van de Noordse Buurt te versterken zijn initiatieven benoemd om de Noordse Buurt aan te laten sluiten op omringende wandel- en fietsroutes, een uitzichtpunt, kleinschalige recreatieve voorzieningen, een natuurspeelplaats en zwemvijver voor kinderen.

	Initiatief	Bestemming	Locatie	Ha
13	Dorpsraad/kin deren uit de buurt Natuurspeelplaats en zwemvijver	Recreatief	Nabij buurtentree en VV Sportief	n.t.b.
14	Gemeente Recreatieve voorzieningen: Fiets- en wandelpaden, uitkijktoren	Recreatief	Uitkijktoren aan oostzijde, struipaden middenring Floraweg, aansluiting met bestaande fiets/wandelpaden	n.t.b.

De onderstaande tekening laat globaal de locatiewens van de huidige initiatiefnemers zien.



Locatiewens initiatiefnemers

Resultaat uitgewerkte initiatieven (ondernemersplannen)

De initiatiefnemers konden tot 11 september 2015 hun ondernemersplan indienen. Voorafgaand heeft de gemeente aanvullende informatie gestuurd ter verduidelijking op de uitgangspunten en toetsingscriteria van de vastgestelde notities (zie bijlage 1: brief van 15.16790 met aanvullende informatie voor initiatiefnemers). We hebben inmiddels van iedereen een reactie ontvangen.

De ingediende plannen geven de wensen en ideeën weer van de initiatiefnemers, maar de inhoudelijke uitwerking in een ondernemersplan op haalbaarheid en uitvoerbaarheid zijn minimaal inzichtelijk gemaakt. Een aantal initiatieven lijken potentieel kansrijk, maar dat vraagt nader overleg met de initiatiefnemer en extern advies (taxatie om te komen tot een marktconforme prijs) over de grondwaarde. Een groot aantal initiatieven zijn niet kansrijk te noemen.

Overwegingen in te zetten koers

In deze fase van het proces is het niet mogelijk om een volledig onderbouwde beoordeling te geven op de definitieve haalbaarheid. Om het proces voort te zetten en te komen tot een inrichtingsvisie willen we in deze fase helderheid creëren door op basis van de huidige informatie een keuze te maken welke initiatieven we potentieel kansrijk en niet kansrijk achten met bijbehorende vervolgstappen. De initiatieven hebben we verdeeld in onderstaande vijf categorieën.

1. Potentieel kansrijke initiatieven op korte termijn verder uitwerken (Ja mits...Op korte termijn)

1.a en b *Cranberry's & Natuur en Visvijver 'Ons Stekkie'*

Op basis van een globale beoordeling van de huidige plannen zijn slechts twee externe initiatieven die potentieel kansrijk kunnen zijn, namelijk 'Visvijver ons stekkie' en 'Cranberry's & Natuur'. Daarnaast willen deze initiatiefnemers snel starten. Bij voorkeur in het voorjaar van 2016. Beide initiatieven hebben ook andere gebieden buiten de gemeente Nieuwkoop op het oog. Het zou een gemiste kans zijn als deze mogelijk potentieel kansrijke initiatieven afhaken doordat ze elders sneller kunnen starten. Dit verdient nadere uitwerking en overleg op zeer korte termijn.

1.c *Wandel- en fietspaden, uitkijktoren en kleinschalige recreatieve voorzieningen*

Het initiatief van de gemeente om de recreatieve structuur in de Noordse Buurt te versterken is een haalbaar initiatief en nemen wij mee in de inrichtingsvisie. Hiervoor hebben wij rekening gehouden met een bedrag in de grondexploitatie. In afstemming met de realisatie van andere initiatieven zullen wij uitvoering geven aan de recreatieve structuren van het openbaar gebied.

2. Mogelijke initiatieven nader te onderzoeken (Ja mits...Op middellang termijn)

2.a *Natuurlijke speeltuin en zwemvijver*

Dit initiatief geeft suggesties voor de invulling van bepaald gebied tot recreatiegebied, maar geeft (nog) geen inzicht in de vraagbehoefte, financiële haalbaarheid en de in stand houding voor de lange termijn. Met crowdfunding, sponsoring en subsidies zou het mogelijk (deels) haalbaar kunnen worden gemaakt. Afhankelijk van de beheervorm (vereniging of onderdeel van het openbaar gebied onder beheer van de gemeente) zal de haalbaarheid verder onderzocht moeten worden. Ook zal bekeken moeten worden in hoeverre andere initiatieven mogelijk kunnen inspelen op de wens van de buurt voor een zwemvijver en speelgelegenheden.

2.b *Landschapsplan Floraweg 14*

Deze initiatiefnemer heeft in 2011 als een van de eerste agrariërs zijn gronden verkocht aan de gemeente. Dit was in de tijd vóór de heroriëntatie. De initiatiefnemer wil vasthouden aan het oorspronkelijke plan van de gemeente van vóór de heroriëntatie; Het gebied herinrichten en beheren als natuur. De initiatiefnemer wil aangrenzend aan zijn woning 4 ha grond kopen om de kwaliteiten van het open veenweidegebied te behouden en te versterken. Indien dit initiatief haalbaar en inpasbaar is, zal er vanuit de kant van de gemeente voorwaarden worden gesteld ten aanzien van te behalen natuurwaarden en met betrekking tot beheer en onderhoud.

3. Grondaankoop agrariërs meewegen in de inrichtingsvisie (Ja mits... Afspraken nader te bepalen)

Twee agrariërs (melkveehouders) hebben aangegeven graag gronden te willen kopen die ze nu tijdelijk pachten van de gemeente. Deze gronden liggen aan de randen van de Noordse Buurt. Beide agrariërs willen met de gemeente in gesprek over de voorwaarden op het moment dat wij definitief besluiten deze gronden voor agrarisch gebruik te willen verkopen (of via particuliere pacht). Aangezien de agrariërs momenteel de gronden tijdelijk pachten, is er geen noodzaak om hier op korte termijn een besluit over te nemen. De initiatieven van deze agrariërs worden meegewogen bij het opstellen van de

inrichtingsvisie. Tot die tijd zijn wij voornemens om het tijdelijk pachtgebruik voort te zetten.

4. Initiatieven op eigen perceel meenemen in de inrichtingsvisie (Ja mits het past binnen huidige afspraken)

4.a *Zorgkwekerij de Sleutelbloem, Ingenieur J. Nysinghweg 13*

Op 17 maart 2015 hebben wij besloten om mee te werken aan het ingediende principeverzoek van de Sleutelbloem. Met de Sleutelbloem is vervolgens de afspraak gemaakt dat ze voor het einde van het jaar een (volledige) omgevingsvergunning indienen voor de herinrichting van hun eigen perceel. Bij een positieve beoordeling zal de gemeente planologisch medewerking willen verlenen. Het initiatief zal worden meegenomen in de inrichtingsvisie. De Sleutelbloem wil in de toekomst mogelijk activiteiten uitbreiden op drie naastgelegen percelen. Dit zal tegen die tijd worden beoordeeld.

4.b *Paarden Logies, Floraweg 7*

Het principeverzoek van de eigenaar op Floraweg 7 om op eigen terrein paarden logies te beginnen is in een eerder stadium al gehonoreerd. De initiatiefnemer heeft aangegeven de omgevingsaanvraag in te dienen op het moment dat er meer duidelijkheid is wat er rondom zijn perceel gaat gebeuren. Contractueel is vastgelegd dat ze tot 2019 de gelegenheid hebben om hier nadere invulling aan te geven. Ze zijn in dat geval zelf verantwoordelijk voor het verwijderen van het glas. Anders wordt het bedrijf door de gemeente aangekocht en gesloopt en biedt het mogelijkheden voor andere initiatiefnemers. Het initiatief van de Paarden logies wordt meegenomen in de inrichtingsvisie.

5. Afscheid nemen van (nog) niet haalbare initiatieven (nee, tenzij)

Een groot aantal initiatieven achten wij met de huidige ondernemersplannen niet realistisch en uitvoerbaar als duurzame invulling van de buurt. We willen naar deze initiatiefnemers duidelijkheid scheppen door aan te geven dat wij deze initiatieven niet op voorhand meenemen in de inrichtingsvisie. Als deze initiatiefnemers in een later stadium alsnog met een (aangevuld) ondernemersplan komen, zullen wij op dat moment de (on)mogelijkheden bekijken.

5.a *Landgoed 'De Levensboom'*

Op basis van de gegevens uit het ondernemersplan van het Landgoed 'De Levensboom' is dit initiatief niet kansrijk te noemen. Daarnaast gaat het ondernemersplan uit van de aankoop van ca. 5 ha voor € 1,- per m². Voor de bebouwing wordt 1.000 m² grond benoemd met een grondprijs van € 25,- per m². Deze financiële uitgangspunten passen niet in de bandbreedte zoals is meegegeven door de gemeente.

5.b *Wetlandpark*

Het Wetlandpark is met ca. 31 ha. het grootste en tevens misschien wel het kwetsbaarste initiatief. Het ondernemingsplan gaat in de uiteindelijke vorm uit van 13 ha. intensief gebruik en 18 ha. extensief gebruik. De initiatiefnemer gaat voor de grondafname uit van aankoop per jaar van € 50.000,- a € 3,- per m² en het restant in een lage tijdelijke pacht. Dit geeft voor de gemeente weinig zekerheid. Daarnaast is € 3,- per m² veel te laag voor intensief grondgebruik waar o.a. de bebouwing van commerciële activiteiten plaats zullen vinden. De exploitatieopzet is niet volledig en lijkt op onderdelen niet realistisch.

5.c Solarpark 'Zon op grond'

Tot op heden hebben we geen ondernemersplan ontvangen van deze initiatiefnemer. Mede door het haalbaarheidsonderzoek die we in 2014 zelf hebben uitgevoerd, achten we op dit moment een solarpark niet als kansrijk binnen de Noordse Buurt. Een solarpark is een mooie aanvulling om de duurzaamheidsambitie te halen, maar dit zal dan breder in de markt gezet moeten worden.

5.d Recreatieve voorzieningen achter Veenweg 21 en 23

Eerder heeft de initiatiefnemer de gronden achter de Veenweg 23 verkocht aan de gemeente, welke in 2022 worden geleverd. Deze initiatiefnemer wil graag vooruitlopend op de levering in 2022 het gebied achter Veenweg 23 invullen als een openbare recreatieve voorziening, bestaande uit o.a. speeltoestellen, picknicktafels en bankjes in combinatie met aanplant van struiken planten en (fruit)bomen. Om dit eerder mogelijk te maken stelt initiatiefnemer voor om hun huidige bedrijfsactiviteiten op Veenweg 23 tijdelijk te verplaatsen naar Veenweg 21. Na de beëindiging van de bedrijfsvoering op de tijdelijke locatie aan de Veenweg 21, is het plan om een boerencamping te beginnen in combinatie met een brede strook gedenkbomen. Het initiatief biedt geen financiële helderheid en uitvoerbaarheid.

5.e Beheer gronden door schapenhouderij

Momenteel worden een groot deel van de gronden in de Noordse Buurt beheerd door een schapenhouderij uit Aarlanderveen. Zij beheren ook aangrenzende gronden van Natuurmonumenten. Het initiatief om dit in de toekomst voort te zetten is financieel niet kansrijk. Zolang de gronden nog geen definitieve bestemming hebben, kunnen zij net als de andere tijdelijke pachters gebruik maken van de gronden volgens de huidige afspraken.

Conclusie en advies

De koers die we aan u willen voorleggen is om de potentieel kansrijke initiatieven verder uit te werken met behulp van een landschapsarchitect om te komen tot een inrichtingsvisie. Dit gebeurt in overleg met de waterschappen, begeleidingscommissie en initiatiefnemers. Daarbij willen we direct onderzoeken of snelle realisatie van potentieel kansrijke initiatieven feitelijk en planologisch mogelijk is. Mogelijk kan een initiatief als een visvijver of cranberry's & natuur als vliegwielen fungeren voor andere initiatieven.

De wens van de agrariërs (melkveehouders) om gronden te kopen wordt meegewogen bij het opstellen van de inrichtingsvisie. De agrariërs en schapenhouder kunnen de gronden tijdelijk blijven pachten volgens de huidige voorwaarden totdat duidelijk is wat we met de gronden gaan doen. We zullen in een eindgesprek afscheid nemen van de initiatieven die nu (nog) niet voldoen en deze initiatieven niet meenemen in de inrichtingsvisie. Als initiatiefnemers in een later stadium alsnog met een (aangevuld) ondernemersplan komen, zullen wij op dat moment de (on) mogelijkheden bekijken.

Doorkijk naar de planning

Een aantal aspecten zijn van invloed op de planning en uitvoering van dit gebiedsproces.

Inrichtingsvisie

De inrichtingsvisie vormt de basis van het nieuwe bestemmingsplan. Eerder hebben we gecommuniceerd dat de visie in december 2015 aan u zou worden voorgelegd ter vaststelling. Dit om in een vroeg stadium helderheid te kunnen geven aan de initiatiefnemers. Door de huidige status van de ingediende ondernemersplannen is dit niet haalbaar gebleken. Er is meer tijd nodig om in gezamenlijk overleg tot een duurzame gebiedsinvulling te komen die toekomstbesteding is. Op basis van vervolgesprekken met potentieel kansrijke initiatiefnemers zal met behulp van een landschapsarchitect de plannen verder worden uitgewerkt in een inrichtingsvisie. Het gaat vooralsnog om de initiatieven die vallen onder de bovengenoemde categorieën 1 tot en met 4. Voorafgaand aan de vaststelling van de inrichtingsvisie door uw raad, zal de concept visie worden voorgelegd aan diverse gebiedspartijen, waaronder de provincie en de beide waterbeheerders. We streven er naar om de visie in mei 2016 ter vaststelling aan u voor te leggen.

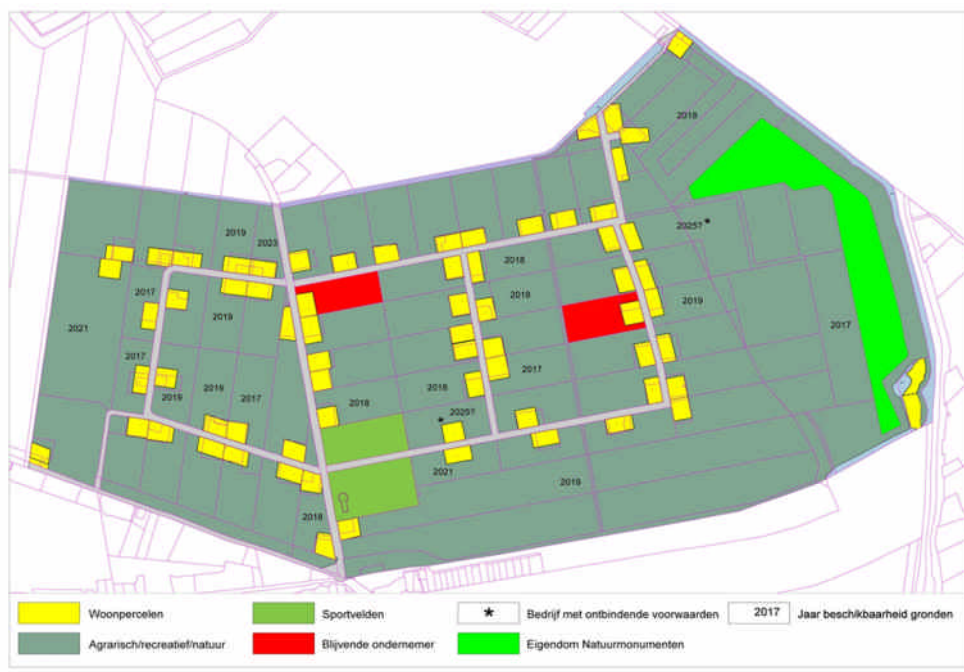
Bestemmingsplan

Planologisch gezien, moet uiterlijk in 2019 het bestemmingsplan zijn vastgesteld. De voorbereiding van het bestemmingsplan tot en met vaststelling door de raad neemt ca. 1 jaar in beslag.

Het bestemmingsplan kan mogelijk eerder (op onderdelen) worden aangepast indien bepaalde initiatieven daarom vragen qua uitvoering en planning en de gronden beschikbaar zijn.

Beschikbaarheid van gronden

De gronden komen gefaseerd beschikbaar voor de realisatie van initiatieven. Onderstaand overzicht geeft weer in welk jaar de gronden naar verwachting beschikbaar komen.



Overzicht wanneer gronden beschikbaar komen

Vervolgstappen

Indien u zich kunt vinden in bovengenoemde koers, zullen wij de volgende acties in gang zetten:

- Potentieel kansrijke initiatieven worden verder uitgewerkt in samenwerking met een landschapsarchitect als onderdeel van de op te stellen inrichtingsvisie. In samenspraak met de waterschappen, initiatiefnemers en begeleidingscommissie. Dit zijn de initiatieven die benoemd zijn onder categorie 1 tot en met 4 zoals benoemd onder kopje 'overwegingen in te zetten koers'.
- Nagegaan wordt of de potentieel kansrijke initiatieven die mogelijk snel willen starten feitelijk en planologisch ingepast kunnen worden zonder dat het ten koste gaat van de inpasbaarheid van toekomstige initiatieven. Dit betreft voornamelijk de initiatieven uit categorie 1 (cranberry's en natuur, visvijver 'ons stekkie').
- De agrariërs (melkveehouders) informeren dat we de door hun gewenste koop van specifieke gronden in de Noordse Buurt mee zullen wegen in de inrichtingsvisie, maar op korte termijn niet direct met hun om tafel gaan om definitieve afspraken te maken (zoals benoemd onder categorie 3). Ze kunnen tijdelijk gronden blijven pachten volgens de huidige voorwaarden.
- De initiatiefnemers die op basis van deze stukken (nog) niet voldoen aan de uitgangspunten informeren dat we deze initiatieven niet meenemen in de inrichtingsvisie. Dit zijn de initiatieven zoals benoemd onder categorie 5. Als deze initiatiefnemers in een later stadium alsnog met een (aangevuld) ondernemersplan komen, zullen wij op dat moment de (on) mogelijkheden bekijken.
- Nieuwe initiatieven die na 1 januari 2016 worden ingediend worden in principe niet meegenomen in de inrichtingsvisie, tenzij ze kansrijk worden geacht en op dat moment nog inpasbaar zijn in de visie. Daarna kunnen potentieel kansrijke initiatieven mogelijk mee worden genomen in het bestemmingsplanprocedure.
- Initiatieven ten behoeve van het versterken van de recreatieve structuur van de Noordse buurt (categorie 1.c), worden meegenomen in de verder uitwerking met behulp van een landschapsarchitect en maakt onderdeel uit van de inrichtingsvisie. De realisatie zal in samenhang gaan met de realisatie van initiatieven.

Bijlage(n)

Bijlage 1: Aanvullende informatie voor de uitwerking van de initiatieven herinrichting Noordse Buurt van 25 augustus 2015 (15.16790)