

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: T. Veninga		Opgesteld door: Fleurence de Wilde, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf	
Besluitvormende vergadering: 26 mei 2016	Registratienummer collegebesluit: 16.08033	Raadsnummer: (niet invullen, dit vult de griffie in)	
Titel / onderwerp: Inrichtingsvisie Noordse Buurt en stand van zaken ontwikkeling (tijdelijke) initiatieven in 2016			
Samenvatting: Voor u ligt de inrichtingsvisie Noordse Buurt. De afgelopen maanden heeft de gemeente in nauwe samenwerking met de begeleidingscommissie, de initiatiefnemers, Waternet namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de landschapsarchitect gewerkt aan de visie. Eind november 2015 hebben we de koers van de Noordse Buurt met u besproken in de meningsvormende raad. Vervolgens zijn we in december 2015 gestart met het opstellen van de inrichtingsvisie van de Noordse Buurt. Ook is het vervolgproces, planning, uitgangspunten bij gronduitgifte en prijsbepaling verder uitgewerkt en opgenomen in de visie. Alle aspecten bij elkaar moet helderheid bieden aan bewoners en ondernemers en richting geven aan een toekomstbestendige invulling van de Noordse Buurt. Parallel aan het opstellen van de inrichtingsvisie hebben we de (on)mogelijkheden onderzocht voor de start van tijdelijke initiatieven en twee permanente initiatieven 'Visvijvers Ons Stekkie' en 'Cranberry's en Natuur' waarover wij u informeren.			

Voorgesteld besluit:

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

1. De inrichtingsvisie 'Nieuwe toekomst voor de Noordse Buurt' vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de stand van zaken over de ontwikkelingen van (tijdelijke) initiatieven in 2016.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

mr. G.G.G. Sloopers
secretaris

F. Buijserd
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De afgelopen maanden hebben we in samenwerking met de begeleidingscommissie, de initiatiefnemers, het waterschap en de landschapsarchitect gewerkt aan voorliggende concept inrichtingsvisie 'Nieuwe toekomst voor de Noordse Buurt'. Op 22 maart vond de informatiebijeenkomst over de concept inrichtingsvisie voor omwonenden en belanghebbende plaats. Daarnaast is de concept visie voorgelegd aan provincie Zuid- Holland, Waternet namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en het waterschap van Rijnland. Nu is het moment om de inrichtingsvisie aan u voor te leggen ter vaststelling.

1. De inrichtingsvisie 'Nieuwe toekomst voor de Noordse Buurt'

De inrichtingsvisie heeft als doel om de juiste randvoorwaarden en uitgangspunten te bieden voor de situering en de landschappelijke inpassing van een initiatief in de Noordse Buurt en vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. In de visie schetsen we ook het proces van locatie invulling in de periode tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij behandelen we onder andere de aspecten hoe we om willen gaan met de huidige initiatieven (van eind 2015), nieuwe initiatieven, tijdelijke grondgebruik, de uitgangspunten bij gronduitgifte en grondprijsbepaling. Na vaststelling van het bestemmingsplan (uiterlijk in 2019) stelt het bestemmingsplan de kaders voor het initiatief.

De inrichtingsvisie geeft een eenduidig kader voor bewoners en ondernemers die de ambitie hebben om een passend initiatief te ontplooiën in de Noordse Buurt. Er wordt op zowel ruimtelijk als procesmatig vlak duidelijkheid gegeven over de mogelijkheden in de Noordse Buurt.

Een aantal punten uit de inrichtingsvisie brengen wij in dit voorstel onder de aandacht:

Ruimtelijk kader en visie op de inrichting

Naast de reeds bestaande (beleids-) kaders van het rijk, provincie, waterschappen en de gemeente gaat het visiedocument in op de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten waar rekening mee gehouden moet worden bij de herinrichting. Zoals de bestaande bebouwing, wanneer de gronden beschikbaar komen voor nieuwe ontwikkelingen, de huidige wegen (wegstructuur, verkeerscapaciteit en bereikbaarheid), de omgeving bestaande uit natuurgebieden en polders, de hoogteligging, water en recreatieve routes.

Op basis van bovengenoemde kaders is een raamwerk opgesteld met deelgebieden waar nieuwe ontwikkelingen ontplooid kunnen worden. De vier deelgebieden onderscheiden zich van elkaar en zijn daarmee (mede) bepalend voor de gewenste aard en situering van de initiatieven. Aanvullend hierop zijn aanvullende criteria en aandachtspunten geformuleerd die een rol kunnen spelen bij de locatiekeuze en de wijze van inpassing. Al deze ruimtelijke aspecten zijn vervolgens samengevat in een plankaart als onderdeel van de inrichtingsvisie.

Uitgangspunten bij gronduitgifte en grondprijsbepaling

Ondernemers en bewoners die graag hun droom en ambitie waar willen maken in de Noordse Buurt hebben behoefte aan informatie over de voorwaarden waaronder de gemeente haar gronden wil uitgeven. Kaders voor gronduitgifte en grondprijsbepaling zijn daarom verder uitgewerkt.

De gemeente kan qua uitgiftevorm kiezen uit verschillende mogelijkheden zoals verkopen, verpachten of verhuren. Voor welke vorm uiteindelijk wordt gekozen, hangt af van de aard van het initiatief.

Onderstaande overeenkomsten zijn in eerste instantie het uitgangspunt:

- Geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor tijdelijke (agrarische) initiatieven;

- Huurovereenkomsten voor tijdelijke initiatieven die weinig impact hebben op de grond en geen landbouwactiviteit betreffen;
- Verkoopovereenkomsten voor permanente initiatieven.

Afhankelijk van het initiatief kan afgeweken worden van bovengenoemde uitgangspunten.

Op het moment dat we akkoord zijn met (de ambitie van) een initiatief, zal de gemeente de grondprijs bepalen op basis van een onafhankelijk taxatierapport. Tevens gelden er voorwaarden die aan de uitgifte verbonden worden. Na overeenstemming over grondprijs en voorwaarden kunnen de initiatiefnemers het definitief plan indienen (zie ook hoofdstuk 5 'vervolgproces' van de inrichtingsvisie).

Planning en proces

Een inrichtingsvisie heeft geen juridische status. Daarvoor geldt het bestemmingsplan. Wettelijk is het geregeld dat bestemmingsplannen om de 10 jaar worden geactualiseerd of zoveel eerder als noodzakelijk of gewenst is. In dat kader zal uiterlijk in juli 2019 een nieuw bestemmingsplan voor de Noordse Buurt zijn vastgesteld. In deze overgangsfase is de gemeente bereid om bij passende initiatieven en op verzoek van de initiatiefnemer tot juni 2017 individuele planologische procedures op te starten, indien initiatiefnemers vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan willen starten. Aanvragen die na deze datum binnenkomen, worden meegenomen met de integrale bestemmingsplanwijziging met uiterlijke vaststelling in juli 2019. Initiatieven na juni 2017 zullen dus moeten wachten op het definitief worden van het nieuwe bestemmingsplan.

2. Stand van zaken ontwikkelingen van (tijdelijke) initiatieven in 2016

Parallel aan het opstellen van de inrichtingsvisie hebben we de (on)mogelijkheden onderzocht voor de start van tijdelijke initiatieven en twee permanente initiatieven 'Visvijvers Ons Stekkie' en 'Cranberry's & Natuur in 2016.

Tijdelijke initiatieven

De gronden die beschikbaar komen na sloop en sanering van de glastuinbouwbedrijven zijn ingezaaid met graszaad en worden begraaasd door schapen van drie verschillende lokale agrariërs. Deze oplossing is alleen bedoeld voor tijdelijk beheer van de gronden in de overgangsfase. Zolang wij vasthouden aan tijdelijke pachtovereenkomsten van maximaal 1 jaar is er geen aanleiding om meer/andere tijdelijke initiatiefnemers toe te laten in de Noordse Buurt die voor de gemeente de gronden tijdelijk beheren.

In de transformatiefase van de Noordse Buurt staat de gemeente er voor open om tijdelijke initiatieven te laten ontplooiën in het gebied. Door gebieden aan te wijzen die langer beschikbaar zijn voor tijdelijk gebruik, geeft dit zowel voor de pachter als verpachter meer zekerheden en kunnen meer tijdelijke ontwikkelmogelijkheden in het gebied ontstaan. Gezien de tijdelijke aard zal door de gemeente een afweging gemaakt moeten worden tussen de betrokkenheid van agrariërs uit de omgeving, de aard van de initiatieven en de economisch meest voordelige oplossing voor de gemeente.

Op dit moment zijn er diverse initiatiefnemers die belangstelling hebben getoond om gronden tijdelijk te pachten, zoals de huidige agrariërs, andere agrariërs uit de omgeving, initiatief voor olifantsgras en een initiatief voor diverse natte teelten als lisdodde, gele lis e.d. Een aantal tijdelijke initiatieven zijn afhankelijk van het plantseizoen, waardoor directe realisatie in 2016 niet te verwachten is.

Initiatieven 'Visvijvers Ons Stekkie' en 'Cranberry's en Natuur'

Eind 2015 hebben twee initiatiefnemers aangegeven dat, indien haalbaar, ze snel willen starten met de uitvoering van het initiatief. Wij hebben in overleg met deze twee initiatiefnemers en de landschapsarchitect in februari twee potentiële locaties aangewezen, waarna de initiatiefnemers verder onderzoek konden doen.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer van 'Cranberry's en Natuur' laten weten dat de ontwikkeling van dit initiatief in 2016 niet haalbaar is. In nader onderling overleg zal bekeken moeten worden in hoeverre het initiatief nog potentie biedt in de (nabije) toekomst.

Op dit moment zijn de initiatiefnemers van 'Visvijvers Ons Stekkie' hun plannen nog verder aan het uitwerken en in overleg met de gemeente en het waterschap.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met het vaststellen van de inrichtingsvisie wordt een kader gegeven waarbinnen een initiatief in de Noordse Buurt kan worden gerealiseerd. Ook wordt er onder andere duidelijkheid geschept over het proces van initiatief naar een definitief plan, uitgangspunten bij gronduitgifte en grondwaardebepaling. Dit geeft helderheid en richting in het proces om uiteindelijk te komen tot een duurzame en toekomstbestendige invulling van de Noordse Buurt. Daarnaast vormt dit de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

- Raadsbesluit bestemmingsplan Noordse Buurt uitgangspuntennotitie van 13 september 2013 (13.18344)
- Raadsbesluit Rapportage sleutelprojecten Nieuwkoop – Noordse Buurt en woningbouw van 8 april 2014 (14.07002)
- Collegebesluit herinrichting Noordse buurt van 12 mei 2015 (15.10193)
- Collegebesluit herinrichting Noordse Buurt van 10 november 2015 (15.22043)
- Memo aan de meningsvormende raad van 26 november 2015 (15.22037) met bijlage (15.16790)

Participatie / betrokken partijen / personen

De Noordse Buurt is een goed voorbeeld waarin we van buiten naar binnen werken. De invulling van het gebied 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. Het doel is om op een open en transparante manier samen met de bewoners, initiatiefnemers en andere stakeholders te komen tot een duurzame en toekomstbestendige inrichting van de Noordse Buurt. Dit gebeurt op diverse participatieniveau' s.

De kennis en ervaring van betrokken partijen is benut om de inrichtingsvisie te verrijken en goed aan te laten sluiten bij de behoeften van bewoners en initiatiefnemers. In de afgelopen periode hebben onderstaande participatiemomenten plaatsgevonden:

- Gelijktijdig met het opstellen van de inrichtingsvisie heeft de waterbeheerder van de Noordse Buurt (Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, vertegenwoordigd door Waternet) in nauw overleg en afstemming met de gemeente een watervisie voor het gebied gemaakt wat als bijlage is opgenomen in de inrichtingsvisie en deelgenomen aan diverse overlegmomenten.
- Op 10 februari heeft een workshop plaatsgevonden met de initiatiefnemers.
- In de periode november 2015 tot en met maart 2016 hebben overleggen plaatsgevonden met de begeleidingscommissie, bestaande uit een aantal bewoners van de Noordse Buurt en een afvaardiging van de dorpsraad De Koet. Zij denken als klankbordgroep mee over de mogelijkheden en ontwikkelingen.
- De concept visie is voorgelegd aan provincie Zuid- Holland, Waternet namens waterschap Amstel, Gooi en Vecht en het waterschap van Rijnland voor informele reactie.
- Op 22 maart heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de inrichtingsvisie gepresenteerd is aan bewoners en andere belanghebbenden van de Noordse Buurt.

- Daarnaast worden initiatiefnemers, bewoners en/of omwonenden geïnformeerd via bewonersbrieven, nieuwsbrieven, gemeentenieuws en social media en heeft individuele afstemmingsoverleg plaatsgevonden met diverse initiatiefnemers.

Voordat de concept inrichtingsvisie wordt besproken in de meningsvormende raad van 12 mei, informeren wij de bewoners middels een bewonersbrief op welk moment de concept inrichtingsvisie openbaar toegankelijk is en over de mogelijkheid om in te spreken tijdens de meningsvormende raad. De initiatiefnemers worden hierover per email op de hoogte gesteld.

Na vaststelling van de inrichtingsvisie verspreiden wij de Nieuwsbrief Noordse Buurt aan de inwoners van de Noordse Buurt en omgeving.

Duurzaamheidsaspecten

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 hectare grond. Een belangrijk doel voor de transformatie en herinrichting van de Noordse Buurt is om het kwetsbare watersysteem van de Nieuwkoopse Plassen sterker en duurzamer te maken. De ambitie is om het oorspronkelijke glastuinbouwgebied te transformeren naar een gebied met een combinatie van natuur, (extensief) agrarisch en recreatief gebruik. Er wordt meer aansluiting gezocht met de omliggende natuurgebieden door rekening te houden met de biodiversiteit (flora en fauna) van het gebied, waterbeheer en het gebruik van materialen. De initiatiefnemers stimuleren wij om duurzaamheid mee te nemen in hun plannen om met elkaar de gebruikswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde van de Noordse Buurt te vergroten.

Varianten met argumenten voor en tegen

Onderstaande nummering van de betreffende varianten refereert naar het te nemen besluit.

1.1. Direct een bestemmingsplan opstellen i.p.v. een tussenstap doormiddel van een inrichtingsvisie

In 2015 is besloten om een inrichtingsvisie op te stellen voor de Noordse Buurt. Een alternatief is om deze stap in het proces over te slaan en direct over te gaan naar een nieuw bestemmingsplan. Een voordeel is dat al snel een nieuw juridisch planologisch kader ligt waar de ontwikkelmogelijkheden voor de Noordse Buurt zijn vastgelegd. Dit schept duidelijkheid aan bewoners en ondernemers wat in het gebied juridisch mag en kan worden ontwikkeld. Een nadeel is dat minder goed ingespeeld kan worden op 'van buiten naar binnen werken', aangezien de kaders aan de voorzijde juridisch planologisch zijn vastgesteld. Als een goed initiatief binnenkomt, kan het zijn dat het niet binnen het bestemmingsplan past en opnieuw een planologische procedure voor moet worden doorlopen.

1.2. De inrichtingsvisie niet vaststellen

Indien u besluit om de inrichtingsvisie niet vast te stellen, wordt de voortgang in het proces om tot ontwikkeling te komen van de Noordse Buurt belemmerd. Dit betekent dat er vooralsnog geen duidelijkheid kan worden gegeven aan initiatiefnemers, bewoners en andere belanghebbenden over de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de situering en de landschappelijke inpassing van een initiatief in de Noordse Buurt. Daarnaast komt er geen duidelijkheid over het proces tot aan een nieuw bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit

1. De inrichtingsvisie 'Nieuwe toekomst voor de Noordse Buurt' vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de stand van zaken over de ontwikkelingen van (tijdelijke) initiatieven in 2016.

Argumenten voor instemming van het advies

De nummering van de onderstaande argumenten refereert naar het te nemen besluit.

- 1.a. De inrichtingsvisie geeft duidelijkheid aan initiatiefnemers voor verdere ontplooiing van het initiatief.
- 1.b. De inrichtingsvisie is in lijn met de eerder vastgestelde uitgangspunten.
- 1.c. De visie is tot stand gekomen op basis van afstemming met diverse stakeholders.
- 1.d. De inrichtingsvisie vormt de ruimtelijke basis voor het bestemmingsplan.

Concluderend kan worden gesteld dat met het vaststellen van de inrichtingsvisie en de bijbehorende uitgangspunten op het gebied van proces, gronduitgifte en prijsbepaling een stap vooruit wordt gezet in de voortgang om tot herinrichting te komen van de Noordse Buurt. De visie is in lijn met de ingezette koers en is in brede afstemming met stakeholders opgesteld.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

De uiteindelijke ontwikkeling van de Noordse Buurt en het tempo waarin dit gebeurd is voor een belangrijk deel afhankelijk van initiatieven en verbindingen die ontstaan in de markt en welke randvoorwaarden en eisen de gemeente stelt aan de ontwikkelingen.

Financiële en juridische gevolgen

De initiatieven dienen in totaal minimaal € 3.228.000,- op te brengen om te voldoen aan de verwachtingen die er binnen de opzet van de grondexploitatie bestaan.

Voor de herinrichting van de Noordse buurt is vanuit de grondexploitatie een beperkt budget beschikbaar. Er is voor de inrichting van het gebied een bedrag van € 538.065,- excl. BTW en plankosten opgenomen in de grondexploitatie. Deze beperkte financiële post is bedoeld om de inrichting van het gebied conform de bestemming van het huidige bestemmingsplan, zijnde natuur, mogelijk te maken. Hogere inrichtingskosten vergen aanvullende besluiten.

De inrichtingsvisie kan directe gevolgen hebben voor de kosten in het openbaar gebied. opbrengsten worden door de inrichtingsvisie niet beperkt of onmogelijk gemaakt.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit (corsanummer)
2. Inrichtingsvisie 'Nieuwe toekomst voor de Noordse Buurt' (corsanummer)

Advies meningsvormende raad