

## raadsvoorstel

portefeuillehouder Nico Jonker  
opgesteld door Sven Hambücker / 153  
kenmerk/datum 08.0000000 / 14 januari 2008  
vergaderdatum raad 24 januari 2008  
jaar/nummer 2008/0009

onderwerp Voorbereidingsbesluit Noordse Buurt

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

1. een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het gebied zoals is aangegeven op bijgevoegde kaart
2. dit besluit in werking te laten treden op de dag nadat het besluit is genomen
3. het voorbereidingsbesluit te laten publiceren in de Staatscourant, het Witte Weekblad, de regionale uitgave van het Algemeen Dagblad en op de gemeentelijke website

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



mr. G.B.G. Sloopers  
secretaris



F. Buijserd  
burgemeester

### Toelichting

#### Inleiding

Voor het gebied van de Noordse Buurt is het voorkeursrecht gevestigd. De Wvg is als instrument gehanteerd om sturing te kunnen geven aan een gewenste invulling van dit gebied. Dit is maar ten dele het geval. Op 3 mei 2007 is een voorbereidingsbesluit voor de Noordse Buurt in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit biedt een aanvullend juridisch handvat om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. De (beschermende) werking van dit voorbereidingsbesluit vervalt na één jaar. Voorgesteld wordt om, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan, voor de Noordse Buurt een nieuw voorbereidingsbesluit te treffen dat identiek is aan het gebied voor de Wvg.

#### Beoogd effect

Het blokkeren van ongewenste ontwikkelingen in de Noordse Buurt in afwachting van de ter inzage legging van het ontwerp- bestemmingsplan. Door dit voorbereidingsbesluit is de gemeente in staat de door haar gewenste invulling in dit gebied te realiseren.

#### Argumenten:

1.1 Voor de Noordse Buurt zijn ontwikkelingen voorzien die nu (nog) niet kunnen worden geëffectueerd. Daarvoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente heeft geen gronden in eigendom en probeert door middel van het voorkeursrecht een regisserende rol te houden. Om sturing te kunnen geven aan een toekomstige invulling is het noodzakelijk om een voorbereidingsbesluit te nemen voor de Noordse Buurt. Met zo'n voorbereidingsbesluit kan de gemeente bouwvergunningen tegenhouden. Zonder de beschermende werking van een voorbereidingsbesluit moet de gemeente meewerken aan aanvragen die passen binnen het bestemmingsplan.

2.1 Aanvragen die als minder gewenst worden gekwalificeerd kunnen met een voorbereidingsbesluit worden geweerd. Er ontstaat daarbij geen onomkeerbare situatie in het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt.

3.1 Het voorbereidingsbesluit voor de Noordse Buurt van 3 mei 2007 vervalt na één jaar. Bouwaanvragen die worden ingediend gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit, moeten na het verlopen van de termijn van het voorbereidingsbesluit, mits passend in het bestemmingsplan, worden gehonoreerd. Het nieuwe voorbereidingsbesluit verlengt niet de aanhoudingsplicht die voortvloeit uit het eerste voorbereidingsbesluit. Op dit moment zijn er nog geen bouwaanvragen, maar komen wel signalen uit de Noordse Buurt die er op duiden dat (grote) ondernemers bouwaanvragen willen indienen. Het is dan ook van belang om zo spoedig mogelijk een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen om ongewenste ontwikkelingen te blokkeren.

4.1 Zodra een voorbereidingsbesluit op een gebied is gelegd is het voor een ieder duidelijk dat de gemeente voornemens is "iets" met het gebied te doen dat zal afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Dat betekent tevens dat vanaf dat moment voorzienbaar is dat planologische mutaties zullen ontstaan. Met name voor planschadeverzoeken kan dat een schadebeperkend aspect opleveren.

5.1 Het voorbereidingsbesluit geeft aan dat de gemeente stappen zet op weg naar een nieuwe invulling voor het gebied dat bij dit besluit hoort. In samenhang met de Wvg worden stappen gezet naar een andere invulling in het gebied.

#### Kanttekeningen:

1.1 Om het maximale effect van een voorbereidingsbesluit binnen te halen is het noodzakelijk zo'n besluit niet te lang van tevoren kenbaar te maken omdat dan het risico ontstaat dat voor de inwerkingtreding (ongewenste) bouwaanvragen worden ingediend die moeten worden afgewikkeld. Deze vallen dan niet onder de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit. Om die reden wordt uw raad gevraagd zonder het meningsvormende gedeelte een besluit te nemen over het voorbereidingsbesluit.

2.1 Tegen een voorbereidingsbesluit kan bezwaar worden gemaakt door een belanghebbende.

3.1 Een voorbereidingsbesluit geldt voor een periode van 1 jaar. Binnen deze periode dient een ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

#### Communicatie

Na besluitvorming wordt het voorbereidingsbesluit kenbaar gemaakt in de Staatscourant het Witte Weekblad, de regionale uitgave van het Algemeen Dagblad en op de gemeentelijke website

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Kaart van het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit moet worden vastgesteld.

Advies meningsvormende raad

Niet van toepassing