

## raadsvoorstel

portefeuillehouder Jan Tersteeg  
opgesteld door Jan Willem van der Linde / 160  
kenmerk/datum 09.0000000 / 17 december 2009  
vergaderdatum raad 17 december 2009  
jaar/nummer 2009-0124

onderwerp Stedenbouwkundig plan Zuidhoek en Meijepark

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

1. Het als bijlage I bijgevoegde stedenbouwkundig plan voor Zuidhoek en Meijepark vast te stellen
2. Het stedenbouwkundig plan als kader en nota van uitgangspunten te hanteren voor bestemmingsplan Zuidhoek en Meijepark

burgemeester en wethouders van Nieuwoop

mr. G.G.G. Slooters  
secretaris

F. Buijserd  
burgemeester

### Toelichting

#### Inleiding

Voormalig Camping De Roerdomp (nu Zuidhoek) en het Meijepark vormden gezamenlijk stortplaats Zuidende. Beide locaties zijn ernstig vervuild en dienen gesaneerd te worden. De Zuidhoek na sanering worden heringericht tot woningbouwlocatie; het Meijepark krijgt na sanering een dagrecreatieve functie.

Uw gemeenteraad heeft een aantal kaders geformuleerd waarbinnen de herinrichting dient plaats te vinden (raadsbesluit 13 december 2006) Daarnaast bent u regelmatig geïnformeerd omtrent de voortgang van het project en heeft u door een aantal genomen besluiten ook richting en inhoud gegeven aan het proces en aan de nadere uitwerking van het project.

Dit advies heeft betrekking op de definitieve stedenbouwkundige invulling van de Zuidhoek en het Meijepark. Parallel hieraan wordt door ons college gewerkt aan de noodzakelijke sanering van beide terreinen, Omtrent de voortgang hierin bent u recent nog bij brief geïnformeerd.

Met betrekking tot deze stedenbouwkundige invulling hebben wij uw raad in juni een drietal stedenbouwkundige modellen voorgelegd. Op 25 juni heeft u besloten om alle drie de stedenbouwkundige modellen middels een inspraaktraject, vergelijkbaar met het traject zoals doorlopen voor de 3<sup>e</sup> fase Dorpscentrum Nieuwkoop, uit te werken tot een definitief stedenbouwkundig model. Op 31 augustus hebben wij hiertoe een inloopmarkt georganiseerd in de Rank te Nieuwkoop. Deze markt is bijzonder goed bezocht en heeft veel reacties opgeleverd. Naast informatie kon men ook actief aan de slag met het verbeelden van ideeën en suggesties in diverse workshops. De input was dusdanig dat wij ervoor hebben gekozen om op basis hiervan een nieuw model te ontwikkelen in plaats van het optimaliseren van een van de drie modellen. In dit nieuwe model zijn veel suggesties en opmerkingen verwerkt die op 31 augustus zijn ingebracht. Het plan heeft een passende, hoogwaardige invulling en met het plan wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals door uw raad zijn gesteld.

Op 11 november hebben wij dit model (voor Zuidhoek en Meijepark) aan uw raad gepresenteerd en op 19 november op een informatiemarkt aan onze inwoners. De reacties op laatstgenoemde bijeenkomst waren in de regel positief en hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het gepresenteerde model.

Het voorliggende stedenbouwkundig model is als bijlage 1 toegevoegd in de vorm van de presentatie zoals op 11 november aan u is gepresenteerd.

### **Beoogd effect**

1. Een gebiedspassende, duurzame en kwalitatieve herontwikkeling van de Zuidhoek
2. Het bieden van mogelijkheden tot dag- en verblijfsrecreatie gericht op de Nieuwkoopse Plassen in het Meijepark
3. Een exploitatieneutrale herontwikkeling van de voormalige camping de Roerdomp

### **Argumenten:**

- 1.1 Het stedenbouwkundig plan voor Zuidhoek is een plan dat past in de omgeving en optimaal is ingepast. Door het gehele plangebied groen en natuurlijk in te passen wordt het plangebied optimaal opgenomen in de omgeving.
- 1.2 Door het woningaantal voor Zuidhoek beperkt te houden, heeft het plan een hele lage dichtheid (ca. 10 woningen per ha). Hierdoor krijgt het plan een groene en passende uitstraling.
- 1.3 Het woningbouwprogramma van Zuidhoek sluit aan op het aanbod in de directe omgeving. In het nieuwe model zijn nu ook meer betaalbare woningen toegevoegd

waardoor een bredere doelgroep kan worden bereikt. Zie de bijlage 1 voor het programma.

- 2.1 Het Meijepark krijgt in het voorliggende stedenbouwkundig model een groene, natuurlijke inrichting. Het wordt dus geen gecultiveerd park, maar een gebied met een natuurlijke uitstraling passend bij de omgeving
  - 2.2 De invulling van het Meijepark biedt de mogelijkheid voor verschillende doelgroepen om te kunnen recreëren aan de plas. Hiermee wordt invulling gegeven aan een lang gekoesterde wens van de inwoners van de gemeente Nieuwkoop.
  - 2.3 Naast recreatiemogelijkheden op het Meijepark worden de koppen van Zuidhoek ook openbaar. Hier kan ook gerecreëerd en gezwommen worden.
  - 2.4 Zowel op het Meijepark als Zuidhoek worden wandelroutes gerealiseerd. Er zijn dus ruime mogelijkheden om te kunnen wandelen.
  - 2.5 Op het Meijepark zijn 50 extra ligplaatsen ingetekend. Er is een grote vraag naar ligplaatsen. Zeker na de beëindiging van Camping de Roerdomp.
- 
- 3.1 Zoals onder 1.3 is aangegeven is het woningbouwprogramma ook ruimte gereserveerd voor meer betaalbare woningbouw maar woningen in het dure segment blijven uitgangspunt om te kunnen blijven voldoen aan de door uw raad vereiste begrotingsneutrale herontwikkeling van de voormalige stortplaats
  - 3.2 In de fasering wordt nu uitgegaan van een uitgifteperiode van 7 jaar. Dit betekent ca. 13 woningen per jaar.
  - 3.3 De concept grondexploitatie is als bijlage 2 bijgevoegd (vertrouwelijk)

#### Kanttekeningen:

- 1.1 De rode contour is nog niet om het plangebied gelegd. Dit plan voldoet echter bij uitstek aan het “nee, tenzij” principe dat provincie Zuid-Holland hanteert bij het mogen wijzigen van de rode contour. Daarnaast heeft de gemeente Nieuwkoop de saneringsplicht voor Zuidhoek gekregen vanuit het principe dat er planologische mogelijkheden lagen op dit terrein om de saneringskosten uit te kunnen financieren. Het huidige plan is de enige invulling binnen de gestelde financiële kaders dat kwalitatief en passend is. Met dit plan kan echt gesproken worden van ruimtelijke kwaliteitswinst (één van de “nee, tenzij” voorwaarden). Wij zijn er dan ook van overtuigd dat er voldoende argumenten zijn om de provincie te kunnen overtuigen van de noodzaak om de rode contour om het plangebied te leggen. Hiervoor lopen een tweetal trajecten. Er wordt een apart verzoek (in de vorm van een businesscase) ingediend bij de provincie Zuid-Holland om de rode contour om het plangebied te leggen. Daarnaast wordt er in het kader van de inspraakprocedure rond de provinciale structuurvisie (23 november – 17 januari) een zienswijze door de gemeente Nieuwkoop ingediend waarin alle locaties waar de contour verruimd dient te worden staan aangegeven (inclusief Zuidhoek).

- 2.1 Er zijn twee horeca punten toegevoegd in het plangebied. Een klein horecapunt op het Meijepark. Dit punt zal gecombineerd worden met toiletvoorzieningen. Daarnaast is er een horecagelegenheid geprojecteerd op het Zuidhoek terrein. Er wordt getwijfeld (signalen vanuit de markt, opmerking van de makelaar) over de mogelijkheden om tot een gezonde exploitatie te komen. In eerste instantie wordt de grond daarom niet verkocht. De grond kan jaarlijks worden verhuurd. Op deze grond kan een exploitant dan bijvoorbeeld een strandtent realiseren die buiten het seizoen weer weggehaald kan worden. Zo wordt voorkomen dat er een permanent gebouw neergezet dat achteraf niet exploitabel is. Dit werkt ongewenst gebruik in de hand. Zowel privaatrechtelijk (in de verhuurovereenkomst) als publiekrechtelijk (bestemmingsplan) zal exact bepaald worden wat wel en niet is toegestaan op deze locatie.
- 3.1 Het stedenbouwkundige plan dat nu aan u ter besluitvorming is voorgelegd, is in een korte periode tot stand gekomen. Nadat het plan is vastgesteld, wordt het plan tot in detail verder uitgewerkt. Dit kan betekenen dat er wijzigingen kunnen optreden. Deze wijzigen kunnen en mogen geen afbreuk doen aan de kaders en hoofdlijnen waartoe u eerder en met het vaststellen van dit plan heeft besloten.
- 4.1 Er is weer een zwemgelegenheid ingetekend op het Meijepark (naast zwemgelegenheden op Zuidhoek). Het probleem van deze locatie is het gevaar van blauwalg. Er wordt onderzoek gedaan door de Groene Hart academie hoe dit probleem opgelost kan worden. De oplossingen die uit dit onderzoek naar voren komen, worden indien mogelijk toegepast.
- 5.1 Als Bijlage 2 (vertrouwelijk) vindt u de concept grondexploitatie. Deze grondexploitatie wordt nu nog niet ter besluitvorming aangeboden. Hij is echter wel toegevoegd om te kunnen laten zien dat het stedenbouwkundige plan binnen de gestelde financiële kaders (exploitatieneutraal) ontwikkeld kan worden. Het stedenbouwkundige plan was tot nu toe nog in ontwikkeling. Van belang is dat zo accuraat mogelijke cijfers vastgesteld worden. Daarnaast moet de door Planmaat opgestelde grondexploitatie nog omgezet worden naar het binnen de gemeente Nieuwkoop gehanteerde systeem (DG Dialog van Grontmij)en systematiek. Vandaar dat er voor gekozen is de grondexploitatie in de vergadering van februari ter besluitvorming aan te bieden.

#### Aanpak

Om het stedenbouwkundige plan te kunnen realiseren moet er een nieuwe bestemmingsplan opgesteld worden voor Zuidhoek en Meijepark (één plan). Bijlage 1 (plankaart + onderbouwing) vormt een uitstekende basis en kan als kader en nota van uitgangspunten dienen voor het op te stellen bestemmingsplan. Onder besluitpunt 2 wordt dit dan ook voorgesteld.

Hiermee kan veel tijdswinst geboekt worden. De planning gaat er dan ook vanuit dat er direct na de zomer van 2010 een bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd

#### Communicatie

Het stedenbouwkundige plan wordt na vaststelling breed gecommuniceerd. Dit betekent dat omwonenden, inwoners, andere partijen (o.a. Waterschap, Natuurmonumenten, Provincie Zuid-Holland) en belangengroeperingen hierover worden geïnformeerd. Hiervoor worden de bekende communicatiemiddelen ingezet.

Achterliggende stukken die ter inzage liggen

- Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Zuidhoek en Meijepark
- Bijlage 2 Concept Grondexploitatie Zuidhoek en Meijepark (vertrouwelijk)

Advies meningsvormende raad 26 november 2009

Het voorstel kan naar de besluitvormende raadsvergadering van 17 december 2009 als **discussiestuk**.