



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1476658

Datum voorstel: 7 mei 2019

Portefeuillehouder: Zeeman

Commissie: 28 mei 2019

Gemeenteraad: 28 mei 2019

Onderwerp:

Niet-vaststellen bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Samenvatting:

Het college heeft de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. in behandeling genomen en geconstateerd dat er geen maatschappelijk draagvlak is en dat hiervoor nut en noodzaak voor een nieuw bestemmingsplan met voorgestelde inhoud ontbreekt. Mede naar aanleiding van de zienswijzen en het algemene belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling concludeert het college dat:

- de zienswijzen - op één na - ontvankelijk zijn;
- alle zienswijzen deels gegrond zijn, en;
- de uitgangspunten en noodzaak van het bestemmingsplan zijn komen te vervallen.

Het college legt daarom aan de raad voor om:

- de Nota van Zienswijzen conform vast te stellen, en;
- te besluiten het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. niet vast te stellen.

Als de raad besluit om af te zien van een vaststelling van het bestemming Volkstuinen Noorderpad c.a., zal het college dit project beëindigen. In de geplande ontwikkeling van de Gebiedsvisie Zuidoostbeemster kunnen eventuele alternatieve ruimtelijke plannen voor dit gebied, inclusief het huidige plangebied van de Volkstuinen Noorderpad c.a., worden verkend. Naar verwachting zal uw raad voor het zomerreces van 2019 een besluit nemen over het plan van aanpak voor de Gebiedsvisie Zuidoostbeemster. Bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie kan in een bredere context en in overleg met bewoners, grondeigenaren en andere belanghebbenden worden verkend of en zo ja welke ruimtelijke ontwikkelingen hier gewenst en haalbaar zijn.



Registratienummer: 1476658

Onderwerp: Niet-vaststellen bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Middenbeemster, 7 mei 2019

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

In het gebied langs de A7 tussen de Middenweg en het Noorderpad werd sinds 2009 door omwonenden overlast ervaren bij een aantal agrarische percelen, die hier in particulier bezit als volkstuin in gebruik waren genomen. De gemeente heeft naar aanleiding van de overlast handhavingssacties uitgevoerd en vrijkomende percelen opgekocht. Tegelijkertijd werden er door de gemeente en Beemster Compagnie plannen ontwikkeld om de verrommeling van dit gebied tegen te gaan. Het idee was om in het gebied waar enkele percelen als volkstuin in gebruik waren genomen een volkstuincomplex voor 50 volkstuinen te realiseren met een parkeerveld en verkeersontsluiting op het Noorderpad. Om de noodzakelijke herverkaveling mogelijk te maken, zijn hiervoor met particuliere grondeigenaren van de aanwezige volkstuinen voorwaardelijke koop- en ruilovereenkomsten gesloten. Voorwaarde voor het effectueren van de koop- en/of ruilovereenkomst was een onherroepelijk bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Tijdens het verkennen van de mogelijkheden voor het realiseren van het volkstuinencomplex is ook gesproken met de eigenaren van het tussenliggende agrarische perceel langs de Dirkjespeerstraat. Met hen is overeenstemming bereikt over een voorwaardelijke ruilovereenkomst waarbij de gemeente een hectare grond zou verwerven ten behoeve van het realiseren van openbaar groen. In ruil daarvoor zou het voor de eigenaren mogelijk worden gemaakt om drie woningen voor eigen gebruik op eigen percelen te realiseren langs het Middenpad. Hiertoe zou de lintbebouwing langs het Middenpad Des Beemsters worden doorgetrokken en werd ook mogelijk gemaakt dat de gemeente in het verlengde hiervan twee eigen bouwkvavels (op deels nog te verwerven grond) kon realiseren. De gemeentelijke bouwkvavels waren bestemd voor verkoop. Uit de opbrengst door verkoop van de gemeentelijke bouwkvavels, zouden de plankosten en de kosten voor het realiseren van de gemeentelijke plandelen worden betaald. De verkoop van bouwkvavels was nodig omdat de gemeente niet over voldoende financiële middelen beschikte om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De verschillende onderdelen van het plan zouden een samenhangend geheel vormen, waarin het volkstuincomplex, het openbaar groen en de woningen een ensemble zouden vormen, onderling verbonden met sloten en bruggen.

Op 30 augustus 2016 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. in procedure te brengen en om in te stemmen met het sluiten van onderliggende voorwaardelijke koop- en ruilovereenkomsten. Van 26 november 2016 tot 2 januari 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn meerdere zienswijzen ingediend, deels door meerdere buurtbewoners ondertekend. De zienswijzen zijn ingekomen stukken voor de raad geweest.



Registratienummer: 1476658

Onderwerp: Niet-vaststellen bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Op 14 februari 2017 is het bestemmingsplan in de raadscommissie besproken en is er door bewoners ingesproken om hun zienswijzen mondeling toe te lichten.

Sinds de ter inzagelegging hebben zich meerdere geïnteresseerden bij de gemeente gemeld, die aangaven de realisatie van ruimtelijke projecten in de directe omgeving te overwegen. Mede naar aanleiding van deze ruimtelijke plannen heeft het college op 14 februari 2017 besloten om de bestemmingsplanprocedure aan te houden en "een planologische verkenning uit te voeren naar mogelijke samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen in het grotere zonegebied, grofweg gelegen tussen de A7, de kern Zuidoostbeemster, de Zuiderweg en het Noorderpad." Het doel van dit collegebesluit was om de nieuwe ruimtelijke plannen en de ingediende zienswijzen in samenhang en in een bredere context te kunnen beoordelen. De geïnteresseerden die zich hadden gemeld met plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de strook langs de A7 hebben zich na verloop van tijd teruggetrokken. Het college heeft daarom niet meer op de voorgenomen wijze invulling kunnen geven aan deze planologische verkenning.

Eind 2018 zijn de ingediende zienswijzen definitief in behandeling genomen. Mede naar aanleiding van de zienswijzen en het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening is geconcludeerd dat de bezwaren die in de zienswijzen zijn geuit grotendeels gegrond zijn. Het gaat hierbij onder meer om:

1. Het plangebied wordt door omwonenden niet (meer) als verrommeld ervaren. De veronderstelde behoefte om verrommeling op te heffen was de voornaamste aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Sinds de gemeente handhavingsacties heeft uitgevoerd rond 2013 en vrijkomende percelen heeft opgekocht, is de situatie geleidelijk aan sterk verbeterd en wordt er geen overlast meer ervaren. Door sommige indieners van zienswijzen wordt de huidige aanblik zelfs nadrukkelijk als des Beemsters ervaren. Bewoners maken zich daarentegen wel zorgen over de verslechtering van hun woongenot als hier conform het ontwerpbestemmingsplan een volkstuincomplex met 50 volkstuinen zou worden gerealiseerd met een parkeerveld en een verkeersontsluiting op het smalle Noorderpad. Zij vrezen dat door de komst van een volkstuincomplex nieuwe opstallen de aanblik verrommelen, dat ook het parkeerveld zal leiden tot verrommeling van het gebied en dat een en ander zal leiden tot terugkeer van de overlast. Daarnaast vrezen zij dat de verkeersveiligheid voor met name fietsers en spelende kinderen op het Noorderpad zal verslechteren door de verkeersontsluiting op het Noorderpad. Genoemde punten zijn deels gegrond en strijdig met de aanleiding voor het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan gaat uit van een volkstuinencomplex met 50 volkstuinen. Op dit moment zijn er 7 percelen in particulier eigendom, waarvan slechts een deel als volkstuin wordt gebruikt. Door de particuliere eigenaren van twee percelen is bij de gemeente aangegeven dat zij hun grond niet meer willen gebruiken als volkstuin, maar aan de gemeente willen verkopen.



Registratienummer: 1476658

Onderwerp: Niet-vaststellen bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Sinds de planvorming voor het bestemmingsplan is gestart, is in tegenstelling tot wat de gemeente verwachtte niet gebleken dat er vraag is naar meer volkstuinen. Het realiseren van 50 volkstuinen zou dan ook voorzien in een niet bestaande behoefte. Een leegstaand volkstuinencomplex kan leiden tot ongebruikte percelen en verloedering. Vanuit het algemene belang voor een goede ruimtelijke ordening is duidelijk dat voor het beoogde volkstuincomplex zowel nut en noodzaak als maatschappelijk draagvlak ontbreken.

3. Uit de zienswijzen blijkt dat er geen behoefte is aan openbaar groen op het betreffende perceel tussen de volkstuinen en de Dirkjespeerstraat. In de omgeving blijkt voldoende groen aanwezig. Voor recreatiedoeleinden bevindt zich op korte loopafstand de (nieuwe) speeltuin De Spelemei. Uit de zienswijzen blijkt dat de huidige inrichting door tenminste een deel van de bewoners als authentiek Des Beemsters en prettig wordt ervaren. Hierbij ontbreken mede vanwege bovengenoemde punten nut en noodzaak en maatschappelijk draagvlak voor het realiseren van openbaar groen op deze locatie.
4. Als geconstateerd wordt dat er geen sprake (meer) is van verrommeling van het gebied en dat nut en noodzaak voor het realiseren van een volkstuinencomplex ontbreekt, vervallen de aanleiding voor en de essentie van het bestemmingsplan. Daarnaast blijkt dat er ook geen nut en noodzaak en maatschappelijk draagvlak zijn voor het realiseren van openbaar groen op deze locatie. Voor de realisatie van de beoogde woningen langs het Middenpad ontbreekt eveneens maatschappelijk draagvlak. Het volkstuinencomplex, het openbaar groen, de woningen en de te realiseren sloten en bruggen vormen een onderling verbonden geheel waarvoor de basis lag in een onderling samenhangende ruimtelijke belangenafweging. Nu blijkt dat er voor essentiële onderdelen van het bestemmingsplan nut en noodzaak ontbreekt en dat er voor andere onderdelen uit het plan geen maatschappelijk draagvlak is, ligt het in de rede om af te zien van een vaststelling van dit bestemmingsplan.

Oplossingsrichtingen:

Mede naar aanleiding van de zienswijzen en een eigen afweging in het kader van het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening heeft het college op 12 februari 2019 een voorgenomen besluit genomen om de raad te adviseren over de Nota van Zienswijzen en om af te zien van een vaststelling van het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Naar aanleiding van dit voorgenomen besluit zijn de grondeigenaren binnen het plangebied geïnformeerd over de strekking van het voorgenomen collegebesluit en zijn zij uitgenodigd voor een gesprek met de gemeente om hen in gelegenheid te stellen om hun belang bij het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan toe te lichten. De grondeigenaren die hier behoefte aan hadden, hebben een gesprek gehad met de projectleider en de beleidsadviseur. Het doel van dit gesprek was om mede op basis van de input van grondeigenaren hun belangen mee te nemen in een bredere juridische planologische belangenafweging ten aanzien van een besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.



Registratienummer: 1476658

Onderwerp: Niet-vaststellen bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

De gesprekken met grondeigenaren waren wederzijds informatief.

De grondeigenaren waren teleurgesteld in het verloop van de bestemmingsplanprocedure tot dan toe, maar blij dat de procedure weer werd hervat. Enkele grondeigenaren waren vooral geïnteresseerd in wat de mogelijkheden zouden kunnen zijn voor het ontwikkelen van alternatieve ruimtelijke plannen op hun percelen. Anderen gaven aan vooral interesse te hebben in een snelle verkoop van hun percelen aan de gemeente, ongeacht wat de gemeente verder met de grond zou willen doen. In deze gesprekken zijn nadrukkelijk geen toezeggingen gedaan. Wel heeft het college, doordat deze gesprekken zijn gevoerd, een genuanceerder beeld gekregen van hoe betreffende grondeigenaren aankijken tegen hun eigen belangen bij wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan. Dit heeft voor het college niet geleid tot gewijzigde inzichten.

Het college concludeert dat:

- de zienswijzen - op één na - ontvankelijk zijn;
- de zienswijzen deels gegrond zijn, en;
- de uitgangspunten en noodzaak van het bestemmingsplan hiermee zijn komen te vervallen.

Het college legt daarom aan de raad voor om:

- de Nota van Zienswijzen vast te stellen, en;
- te besluiten het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. niet vast te stellen.

Door als raad het bovenstaande expliciet te besluiten wordt duidelijkheid verschaft aan de buurt en aan de grondeigenaren binnen het plangebied. Het ligt in de rede dat het college vervolgens de ontbindingsclausule van de onderliggende koop- en ruilvereenkomsten zal invoeren en het project zal beëindigen.

Naar verwachting zal uw raad voor het zomerreces van 2019 een besluit nemen over het plan van aanpak voor het ontwikkelen van een gebiedsvisie Zuidoostbeemster. Bij het ontwikkelen van deze visie kan in een bredere context in samenspraak met bewoners, raadsleden en andere belanghebbenden verkend worden of en zo ja welke ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk en haalbaar zijn in dit gebied, inclusief het huidige plangebied van het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. Verder zullen hierin de mogelijke ruimtelijke effecten van de nog door het Rijk te maken variantkeuze in de Corridorstudie naar verbreding van de A7 worden meegenomen.

Op basis van een bredere verkenning van ruimtelijke wensen en mogelijkheden in de gebiedsvisie Zuidoostbeemster kan worden bepaald of het positief bestemmen van de reeds aanwezige volkstuinen op deze locatie wel of niet gewenst is. De percelen van de betreffende volkstuinen hebben nu de bestemming Agrarisch. Voor de periode tot aan de vaststelling van een planologische regeling zal het college geen prioriteit geven aan het handhaven op de planologische bestemming van deze percelen.

Meetbare doelstellingen:

N.v.t.



Registratienummer: 1476658

Onderwerp: Niet-vaststellen bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Financiële consequenties/risico's:

De kosten die tot nu toe voor dit project zijn gemaakt, zijn grotendeels ten laste gekomen van reguliere budgetten. Sinds de ambtelijke samenvoeging met Purmerend zijn de kosten ten laste gekomen van de dienstverleningsovereenkomst. In 2019 zijn nieuwe uitvoeringsafspraken gemaakt over de posten die ten laste komen van de dienstverleningsovereenkomst. Sindsdien gemaakte en nog te maken kosten worden geraamd op EUR 40.000. Deze kosten worden verantwoord in de 1^e tussenrapportage 2019. Als de raad besluit om definitief af te zien van een vaststelling van het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a., ligt het in de rede dat het college de ontbindingsclausule van de koop- en ruilvereenkomsten inroept en het project definitief beëindigt.

Communicatie:

De grondeigenaren binnen het plangebied met wie voorwaardelijke koop- en ruilvereenkomst zijn gesloten, zullen (zijn) per brief (worden) geïnformeerd over de geplande commissie- en raadsvergadering waarin een besluit zal worden genomen over het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. De indieners van zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan zullen (zijn) eveneens per brief (worden) geïnformeerd over de datum van de commissie- en raadsvergadering waarin deze raadsvoordracht wordt behandeld en gewezen op de vindplaats van de betreffende raadsstukken.

Nadat de raad een besluit heeft genomen over de raadsvoordracht zullen betreffende grondeigenaren en indieners van zienswijzen hierover per brief worden geïnformeerd. Een algemene kennisgeving over de uitkomst van besluitvorming over het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. zal worden gepubliceerd via "Beemster Buiten".

Monitoring/evaluatie:

n.v.t.

Voorstel:

- De Nota van Zienswijzen – Bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. vaststellen.
- Definitief afzien van het vaststellen van het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

burgemeester en wethouders van Beemster,

A.J.M. van Beek
burgemeester

H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Bijlagen:

- raadsbesluit
- ontwerpbestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.
- Nota van Zienswijzen - Bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.
(nb: de onderliggende zienswijzen liggen in de raadsportefeuille ter inzage)



Registratienummer: 1476658

Onderwerp: Niet-vaststellen bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2019,

B E S L U I T:

- A. De Nota van Zienswijzen – Bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a. vast te stellen.
- B. Definitief af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan Volkstuinen Noorderpad c.a.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad d.d. 28 mei 2019

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier