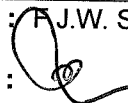






ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum B&W-vergadering : 19-1-2010
Onderwerp : Standpunt plan ontwikkellocatie Neck Zuid (RABO Bouwfonds) Openbaar

Portefeuillehouder(s) : J.W. Saelman, H.A. Stuurman
Stoop : 
Paraaf : 
Afdelingshoofd/hoofd BMO: J.Th.M. van der
Paraaf: 






Afdeling : VROM
Taakveld : Ruimtelijke Ordening
Redacteur : R. De Ruig (A. Warmenhoven)
Datum : 14-1-2010
Reg. nr. : 10-000582

Betrokken afd./OR : VROM SAM

Inspraak : Nee
Bezwaar/beroep mogelijk : Nee

Conceptbesluit:

1. De gemeenteraad op 9 februari 2010 voor te stellen
 - a. kennis te nemen van het schetsplan 'Neck Zuid'
 - b. de ontwikkeling als 'kansrijk' te beschouwen en de intentie uit te spreken hiervoor het geldende structuurplan te wijzigen
 - c. het college opdracht te geven in overleg te treden met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van VROM teneinde de haalbaarheid in beeld te brengen voor de inpassing in het provinciale en rijksbeleid.
2. Het Platform Neck en het actiecomité verontruste bewoners Neck te informeren

Paraaf:	Akkoord	Bespreken	Het college heeft besloten
	<input checked="" type="checkbox"/>	burgemeester	<input checked="" type="checkbox"/> conform advies 19 JAN. 2010
	<input type="checkbox"/>	1e wethouder	<input type="checkbox"/> conform advies met tekstuele wijzigingen i.o.m. portefeuillehouder
	<input type="checkbox"/>	2e wethouder	<input type="checkbox"/> met wijzigingen
	<input type="checkbox"/>	3e wethouder	<input type="checkbox"/> het advies aan te houden
	<input type="checkbox"/>	secretaris	

Bevoegdheid:

- Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)
- College van Burgemeester en Wethouders
- Burgemeester
- Delegatie/mandaat

Voorhangprocedure:

- Ja (voorblad griffie vereist)
- Nee

- Naar de raad (voorblad griffie vereist)

Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

In juni 2009 heeft Bouwfonds Ontwikkeling bij de gemeente een schetsplan met bijbehorend conceptexploitatieplan ter beoordeling/toetsing voorgelegd, dat voorziet in:

- de nieuwbouw van 120 woningen, waarvan er 60 woningen op het bestaande complex en 60 direct aangrenzend aan het complex
- het (in zuidelijke richting) verplaatsen van de sportvelden van voetbalvereniging DZS en korfbalvereniging WWSV
- de aanleg van een ontsluitingsweg (richting Munnikdijkweg)

Het plangebied wordt begrensd:

- in noordelijke het sportcomplex van DZS/WWSV aan de Leeghwaterweg te Wijdewormer
- in oostelijke richting de Munnikdijkweg
- in zuidelijke richting de rijksweg A7

Het plan wordt aangeduid als Plan Neck-Zuid.

In november 2009 is door portefeuillehouder Stuurman aangegeven dat:

- a. de toetsing van het plan op basis van de thans ingediende stukken voortvarend ter hand dient te worden genomen;
- b. een afspraak moet worden gemaakt voor een nog dit jaar te houden overleg met wethouder Saelman plus ambtelijke ondersteuning over de vraag wat te doen met onderhoud sportvelden in de tussenliggende periode (kan nog wel 5 jaar duren eer sprake kan zijn van een nieuw sportcomplex en woningbouw).

Bestaand beleid

Het schetsplan is in strijd met het huidige gemeentelijke structuurplan (d.d. november 2002), het geldende bestemmingsplan (d.d. maart 2007), het streekplan Noord-Holland (d.d. maart 2003) en het rijksbufferzonebeleid (d.d. mei 2005). Het sportpark van DZS/WWSV heeft in de geldende plannen een recreatieve bestemming en mag niet voor de beoogde doeleinden worden ingericht of bebouwd. Het andere deel van de projectlocatie (gelegen buiten de bebouwde kern van Neck) heeft een agrarische bestemming met landschappelijke waarden en mag alleen voor genoemde doeleinden worden gebruikt.

Onzekere factoren die de haalbaarheid van dit schetsplan bepalen en sterk beïnvloeden zijn de haalbaarheid van het plan op het gebied van natuur en landschap. Het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), het Nationaal landschap Laag-Holland en de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend. Het beleid is er in principe op gericht verdere verstedelijking van dit gebied tegen te gaan (nee, tenzij principe). Alleen indien door een initiatiefnemer onderbouwd aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet op de natuur en landschapswaarden dan wel de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het gebied versterkt, zijn er vanuit het geldende beleid kansen/openingen.

Nieuwe bestuurlijke doelstellingen en randvoorwaarden

Een eerste schets voor de planontwikkeling is in 2006 afgewezen, omdat het plan in verhouding tot de schaal/grootte van de kern Neck te massaal werd beschouwd. Naar aanleiding van het gemeentelijke standpunt heeft Bouwfonds zich beraden en het plan aangepast. De bijgevoegde notitie gaat nader in op deze aanpassingen.

Zowel het rijk (ontwerp Amvb Ruimte) en provincie Noord-Holland (ontwerpstructuurvisie) werken momenteel aan nieuwe structuurvisies. Hierin wordt het ruimtelijk "beeld" tot 2040 weergegeven. Het schetsplan van Bouwfonds Ontwikkeling is in strijd met het huidige ontwerp Amvb en de ontwerpstructuurvisie. Uitgangspunt in de beide visiedocumenten is dat er verdere verstedelijking (ondermeer) mag plaatsvinden buiten de bestaande woongebieden.

Zowel de gemeente Wormerland (via het ISW) als Bouwfonds hebben overigens bezwaar bij provincie en rijk tegen deze uitleg/bepaling en hebben afspraken in het kader van de Streekplanuitwerking Waterlands Wonen (van maart 2006).

Exploitatie

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarbij een bouwplan/ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgenomen.

De gemeenteraad kan in afwijking hiervan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In dit geval is kostenverhaal via een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst geregeld.

De gemeente heeft in vergelijking met de situatie voor 1 juli 2008 (nieuwe Wro en GREX-wet) meer mogelijkheden om bij de voorbereiding en/of realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling de (voor de gemeente) hiermee gemoeide kosten op initiatiefnemers te verhalen. In bijgevoegde notitie wordt hier nader op ingegaan.

Bij het schetsplan is door de Bouwfonds Ontwikkeling een voorlopige -exploitatieberekening/overzicht gevoegd. Indien het College opdracht krijgt om de plannen verder uit te werken zal een onafhankelijk terzake kundige een zogenaamd "schaduwexploitatieplan" opstellen. Dit brengt de financiële haalbaarheid en de kosten en baten van zowel de gemeente als Bouwfonds Ontwikkeling in beeld. Voorwaarde bij de verdere planontwikkeling moet zijn dat de realisatie van dit plan de gemeente geen geld mag kosten.

Eigendom

In de huidige situatie is de gemeente Wormerland eigenaar van de gronden van het sportcomplex en zijn de omliggende gronden gelegen binnen het plangebied in eigendom van Bouwfonds. De toekomstige eigendomssituatie en grondpositie (Gemeente/ Bouwfonds) is niet duidelijk. Vooralsnog bestaat er geen bezwaar als Bouwfonds deze ontwikkeling trekt. Over deze zaak worden te zijntijd goede afspraken gemaakt.

Effectenstudies

Het plan van Bouwfonds Ontwikkeling dient te worden voorzien van aanvullende effectenonderzoeken, ter onderbouwing van de ruimtelijke afwegingen.

Oplossingsrichtingen/beoogd resultaat

De conclusie is dat het schetsplan van Bouwfonds Ontwikkeling op grond van zowel het staand als het nieuwe beleid van provincie en rijk op dit moment niet mogelijk is of gemaakt kan worden. Geadviseerd wordt dit richting Bouwfonds kenbaar te maken.

Naar verwachting start de provincie Noord-Holland medio 2010, als uitwerkingsopdracht van de structuurvisie, met de pilot "Waterland". Met de pilot Waterland wordt de mogelijkheid benut om gefaseerd en onder voorwaarden ervaring op te doen ontwikkelingen ten behoeve van versterking van de recreatieve functie in de rijksbufferzone Amsterdam Purmerend. Betrokken partijen stellen een gezamenlijke toekomstvisie en uitvoeringsprogramma op. Het schetsplan van Bouwfonds is bij de provincie aangemeld als mogelijke locatie voor deze nog te realiseren bouwopgave.

Naar verwachting is de pilot Waterland medio 2011 gereed. Geadviseerd wordt in de periode 2010-2012 op projectmatige wijze alle nodige voorbereidingen te nemen om het plan klaar te maken voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure.

Conceptbesluit

1. De gemeenteraad op 9 februari 2010 voor te stellen
 - a. kennis te nemen van het schetsplan 'Neck Zuid'
 - b. de ontwikkeling als 'kansrijk' te beschouwen en de intentie uit te spreken hiervoor het geldende structuurplan te wijzigen
 - c. het college opdracht te geven in overleg te treden met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van VROM teneinde de haalbaarheid in beeld te brengen voor de inpassing in het provinciale en rijksbeleid
2. Het Platform Neck en het actiec comité verontruste bewoners Neck te informeren

Bevoegdheid

De raad is bevoegd om het besluit te nemen. De raad stelt het kader vast en beslist over de beschikbaarstelling van gelden. Het college zorgt voor de verdere uitwerking en zal de raad betrekken bij de voortgang.

Communicatie

Bij een positieve uitspraak van de voorronde raad zullen de plannen in overleg met Bouwfonds en het Platform nader worden uitgewerkt. Hierbij wordt onder meer overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van VROM. Platform Neck en actiecomité verontruste inwoners worden in de gelegenheid gesteld een toelichting of reactie op de plannen te geven.
Na besluitvorming worden betrokkenen geïnformeerd.

Tijdpad/procedure

Besluitvorming B&W: 19 januari 2010

Informeren Bouwfonds Ontwikkeling, Platform Neck en actiecomité

Besluitvorming Raad: 9 februari 2010

Uitbrengen persbericht zsm na de raadsvergadering



Voorblad raadsavond Wormerland

Onderwerp	Standpunt plan ontwikkellocatie Neck Zuid (RABO Bouwfonds)
Activiteit	Besluitvorming
Doel	Besluitvorming
Geschatte behandeltime	90 minuten
Beknopte toelichting	<p>In juni 2009 heeft Bouwfonds Ontwikkeling bij de gemeente een schetsplan met bijbehorend conceptexploitatieplan ter beoordeling/toetsing voorgelegd. Het doel is het schetsplan te bespreken in de voorronde raad. De voorronde raad wordt gevraagd een principie standpunt in te nemen hoe tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken. Een eerste toets heeft aangetoond dat het schetsplan van Bouwfonds Ontwikkeling op grond van zowel het staand als het nieuwe beleid van provincie en rijk op dit moment niet mogelijk is of gemaakt kan worden. Alleen indien door een initiatiefnemer onderbouwd aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet op de natuur en landschapswaarden dan wel de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het gebied versterkt, zijn er vanuit het geldende beleid kansen/openingen.</p> <p>Indien u de ontwikkeling als kansrijk beschouwd en de intentie uitspreekt hiervoor het structuurplan te willen wijzigen, dan zal het College hier verder aan werken. In overleg met Bouwfonds en het Platform worden de plannen nader geconcretiseerd. Hierbij wordt onder meer overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van VROM over de planologische inpassing van het plan Neck Zuid. De haalbaarheid van het plan wordt in 2010-2012 projectmatig uitgewerkt</p>
Vervolg procedure	Nadere uitwerking college
Gevraagde beslissing	<ol style="list-style-type: none">1. kennis te nemen van het schetsplan 'Neck Zuid'2. de ontwikkeling als 'kansrijk' te beschouwen en de intentie uit te spreken hiervoor het geldende structuurplan te wijzigen3. het college opdracht te geven in overleg te treden met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van VROM teneinde de haalbaarheid in beeld te brengen voor de inpassing in het provinciale en rijksbeleid.
Bijlage(n)	Notitie standpunt plan ontwikkellocatie Neck Zuid (RABO Bouwfonds)
Auteur	R. de Ruig (A. Warmenhoven)



RAADSVOORSTEL	Aan de raad van de gemeente Wormerland
Datum aanmaak	14-01-2010
Onderwerp	Standpunt plan ontwikkellocatie Neck Zuid (RABO Bouwfonds)
Programma en portefeuillehouder	F. Saelman, H.A. Stuurman
Raadsvergadering	9 februari 2010

Onderwerp	Standpunt plan ontwikkellocatie Neck Zuid (RABO Bouwfonds)
Gevraagde beslissing	<ol style="list-style-type: none"> 1. kennis te nemen van het schetsplan 'Neck Zuid' 2. de ontwikkeling als 'kansrijk' te beschouwen en de intentie uit te spreken hiervoor het geldende structuurplan te wijzigen 3. het college opdracht te geven in overleg te treden met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van VROM teneinde de haalbaarheid in beeld te brengen voor de inpassing in het provinciale en rijksbeleid.
Bevoegdheid	raad
Inleiding en probleemstelling	<p>In juni 2009 heeft Bouwfonds Ontwikkeling bij de gemeente een schetsplan met bijbehorend conceptexploitatieplan ter beoordeling/toetsing voorgelegd, dat voorziet in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de nieuwbouw van 120 woningen, waarvan er 60 woningen op het bestaande complex en 60 direct aangrenzend aan het complex ▪ het (in zuidelijke richting) verplaatsen van de sportvelden van voetbalvereniging DZS en korfbalvereniging WWSV ▪ de aanleg van een ontsluitingsweg (richting Munnikdijkweg) <p>Het plangebied wordt aangeduid als Plan Neck-zuid en is als volgt begrensd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in noordelijke het sportcomplex van DZS/WWSV aan de Leegwaterweg te Wijdewormer - in oostelijke richting de Munnikdijkweg - in zuidelijke richting de rijksweg A7 <p>In de afgelopen weken is het plan getoetst op haalbaarheid en is een ambtelijk standpunt ingenomen. Het doel/resultaat van deze notitie (bijgevoegd) is het schetsplan te bespreken in de voorronde raad. De voorronde raad wordt gevraagd een principestandpunt in te nemen hoe tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken.</p> <p>In de notitie wordt op basis van de toets geconcludeerd dat het schetsplan van Bouwfonds Ontwikkeling op grond van zowel het staand als het nieuwe beleid van provincie en rijk op dit moment niet mogelijk is of gemaakt kan worden. Het schetsplan is in strijd met het huidige gemeentelijke structuurplan (d.d.november 2002), het geldende bestemmingsplan (d.d. maart 2007), het</p>

	<p>streekplan Noord-Holland (d.d. maart 2003) en het rijksbufferzonebeleid (d.d. mei 2005). Onzekere factoren die de haalbaarheid van dit schetsplan bepalen en sterk beïnvloeden zijn de haalbaarheid van het plan op het gebied van natuur en landschap. Het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), het Nationaal landschap Laag-Holland en de rijksbufferzone Amsterdam-Purmerend.</p> <p>Alleen indien door een initiatiefnemer onderbouwd aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet op de natuur en landschapswaarden dan wel de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het gebied versterkt, zijn er vanuit het geldende beleid kansen/openingen.</p>
Oplossing	<p>Naar verwachting start de provincie Noord-Holland medio 2010, als uitwerkingsopdracht van de structuurvisie, met de pilot "Waterland". Met de pilot Waterland wordt de mogelijkheid benut om gefaseerd en onder voorwaarden ervaring op te doen ontwikkelingen ten behoeve van versterking van de recreatieve functie in de rijksbufferzone Amsterdam Purmerend. Betrokken partijen stellen een gezamenlijke toekomstvisie en uitvoeringsprogramma op. Het schetsplan van Bouwfonds is bij de provincie aangemeld als mogelijke locatie voor deze nog te realiseren bouwopgave.</p> <p>Naar verwachting is de pilot Waterland medio 2011 gereed. Geadviseerd wordt in de periode 2010- 2012 op projectmatige wijze alle nodige voorbereidingen te nemen om het plan klaar te maken voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure.</p>
Meetbare doelstellingen/output	<p>Indien u de ontwikkeling als kansrijk beschouwd en de intentie uitspreekt hiervoor het structuurplan te willen wijzigen, dan zal het College hier verder aan werken. In overleg met Bouwfonds en het Platform worden de plannen nader geconcretiseerd. Hierbij wordt onder meer overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van VROM over de planologische inpassing van het plan Neck Zuid. De haalbaarheid van het plan wordt in 2010-2012 projectmatig uitgewerkt.</p>
Beslag op middelen	nvt
Evaluatie	nvt

Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. van den Hende

P. C. Tange

Bijlage: besluit



De raad van de gemeente Wormerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari 2010;

Standpunt plan ontwikkellocatie Neck Zuid (RABO Bouwfonds)

b e s l u i t:

1. kennis te nemen van het schetsplan 'Neck Zuid'
2. de ontwikkeling als 'kansrijk' te beschouwen en de intentie uit te spreken hiervoor het geldende structuurplan te wijzigen
3. het college opdracht te geven in overleg te treden met de provincie Noord-Holland en het Ministerie van VROM teneinde de haalbaarheid in beeld te brengen voor de inpassing in het provinciale en rijksbeleid.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad van de gemeente Wormerland,
gehouden op 9 februari 2010

de griffier,

de voorzitter,

I.P. Vrolijk

P.C. Tange

<SAM/R.S.deRuig (A.Warmenhoven)>