

Zaaknummer	71918
Datum opstellen voorstel	23 juni 2016
Onderwerp	ontwerp bestemmingsplan Tuinen van Hoogerlust
Portefeuillehouder	De heer drs. C.H. Boland, wethouder
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling en beleid
Steller	Twan Zeegers
Telefoonnummer steller	06 - 21518281

1. B&W besluiten:

- In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan de Tuinen van Hoogerlust.
- Het ontwerp bestemmingsplan de Tuinen van Hoogerlust ter visie leggen in de periode van donderdag 30 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016.
- Kennis te nemen van het hoofdlijnenakkoord zoals gesloten tussen de KNSF en het bestuur van Tuindersvereniging de Westbatterij.
- In te stemmen met het verlenen van gemeentegarantie van € 100.000 ten behoeve van het verkrijgen van een bancaire lening door de Tuindersvereniging dan wel – indien het verkrijgen van een bancaire lening niet mogelijk blijkt - het verstrekken van een lening aan de stichting volkstuinvereniging de Westbatterij van € 100.000 ten behoeve van de aanschaf van bergingen c.q. opstallen.
- De gemeenteraad informeren over dit besluit via bijgevoegde raadsmededeling.

2. Inleiding

Op 18 mei 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet voor de aanleg en basis inrichting van delen van het terrein van de Hoogerlust ten behoeve van de vestiging van Tuindersvereniging de Westbatterij. In het betreffende voorstel zijn de nut en noodzaak van de verplaatsing van de volkstuinvereniging de Westbatterij naar de Hoogerlust aan de orde geweest inclusief de onderbouwing van de gemeentelijke investering. (Raadsvoorstel en besluit zijn ter info bijgevoegd).

De reden voor het opstellen van het bestemmingsplan is gelegen in het feit dat het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied de mogelijkheid van het vestigen van de volkstuinen op het terrein van de Hoogerlust niet toestaat.

Het zorgdragen voor een alternatieve volkstuinlocatie voor Tuindersvereniging de Westbatterij is een afspraak die is vastgelegd in de Vaststellingsovereenkomst d.d. 7 maart 2014 die is gesloten tussen de gemeente en de partners in de Krijgsman. In de vaststellingsovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente hiervoor zorgt.

3. Beoogd effect

Het ontwerp voor bestemmingsplan de Hoogerlust is opgesteld met als oogmerk om de bestemming volkstuinen en de inrichting zodanig vorm te geven dat voor de eigenaar van het terrein, voor de gemeente en de gebruikers de regels en de handhaafbaarheid ervan duidelijk zijn. Daar waar vanwege het ruimtelijk beleid beperkingen in de gebruiksmogelijkheden van de gronden vereist en gewenst zijn, zijn deze in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat beeldbepalende zaken zoals het aantal en de situering van de bergingen, de hoogte daarvan, de toegestane overige bebouwing en terreinafscheidingen eenduidig worden geregeld. Ook is het aantal volkstuinen dat wordt toegestaan gemaximeerd op 80. Daar waar geen goede redenen aanwezig zijn om de gebruiksmogelijkheden is dit niet gedaan. Dit heeft geresulteerd in een vrij

gedetailleerd ontwerp bestemmingsplan met duidelijke regels. Ten aanzien van de bergingen is er in overleg met Hogerlust B.V, en de tuindersvereniging voor gekozen om uit te gaan van een prototype dat vervolgens meerdere uitwerkingen kan hebben in aanzicht en uitstraling. Deze keuze komt de beeldkwaliteit van het tuinencomplex ten goede. De bergingen zijn door middel van het opnemen van bouwvlakken in het bestemmingsplan in een bepaalde ritmiek over het terrein verspreid en hebben een gelijke hoogte waardoor verrommeling en aantasting van de openheid van het landschap worden tegengegaan. Bij de entree is een verenigingsgebouw mogelijk gemaakt van maximaal 100 m². Bij de entree is ook het parkeren geregeld. Het inrichtingsplan is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan..

4. Argumenten

De keuze voor een gedetailleerd bestemmingsplan kent de volgen argumenten:

- de volkstuinten worden gevestigd in een gebied waarop diverse beschermingsregimes van toepassing zijn. Het gaat daarbij onder andere om het beschermingsregime in verband met de ligging binnen de Stelling van Amsterdam, de ligging binnen aardkundig waardevol gebied en de ligging binnen het Landelijk Gebied zoals bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Dit betekent dat er op zeer beperkte wijze bebouwing wordt toegestaan en specifieke regelingen zijn opgenomen ter bescherming van aanwezige waarden.
- De volkstuinten liggen op een markante zichtlocatie aan de rand van de Weesperweg. Dit vereist een zorgvuldige inpassing en regeling van wat wel en niet is toegestaan.
- De eigenaar van het terrein en het bestuur van de tuindersvereniging onderschrijven de wens/noodzaak om in het bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden strikt te reguleren. Zij ondersteunen tevens de ambities die het inrichtingsplan laat zien rond de kwaliteit, vandaar dat belangrijke elementen uit dit inrichtingsplan, zoals de positionering van de opstallen, in het bestemmingsplan zijn overgenomen.

5. Houd rekening met

-Het plangebied van ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied – Tuinen van Hoogerlust maakt onderdeel uit van het landgoed de Hoogerlust. Voor het landgoed de Hoogerlust is indertijd een bestemmingsplan opgesteld met een uitwerkingsplicht ten behoeve van de aanbesteding van het landgoed door de eigenaar het Rijk i.c...de dienst Landelijk Gebied. De KNSF heeft deze aanbesteding destijds gewonnen.

Voor het onderdeel landgoed (ontwikkeling zorgwoningen, zorgboerderij en Pippi Langkoushuis) geldt dat er een uitwerkingsplan opgesteld moet worden. Het uitwerkingsplan hiervoor is in afronding en zal binnenkort aan het College van B&W worden aangeboden voor ter visie legging.

- Bij de totstandkoming van het plan is meerdere keren overleg geweest met de provincie en de dienst Landelijk Gebied (later de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, RVO)

In het kader van het vooroverleg met de provincie is het plan voorgelegd aan de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO is positief over het plan en kan hiermee instemmen. Het advies van de provincie is als bijlage bijgevoegd bij dit besluit.

De RVO heeft in een eerder stadium aangegeven in te stemmen met de door de gemeente gewenste functieverandering van dit deel van de Hoogerlust onder voorwaarde dat het ministerie dat verantwoordelijk is geweest voor de aanbesteding van het landgoed Hoogerlust geen risico loopt.

- de afdeling financiën geeft aan in de risicoparagraaf dat het garant staan of verstrekken van leningen niet zonder risico's is. Indien een instelling die de lening ontvangt niet aan haar (aflossings- en rente) verplichtingen kan voldoen, dan zal de bank in geval van garantstelling een

beroep doen op de gemeente. De gemeente wordt dan geacht de aflossing en de rente voor haar rekening te nemen. Ditzelfde debiteurenrisico treedt op als de gemeente zelf een lening verstrekt. Er is geen waarborgfonds waarop de gemeente kan terugvallen. Op basis van de afgegeven exploitatiebegroting lijkt een periodieke aflossing realistisch.

6. Middelen

In het door de gemeenteraad genomen besluit van 18 mei 2016 zijn de kosten van het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan opgenomen als onderdeel van het beschikbare krediet van € 250.000 voor inrichting en voorbereiding.

Voor wat betreft het beschikbaar stellen van het krediet is door de gemeenteraad de voorwaarde gesteld dat er een overeenkomst dient te zijn tussen Tuindersvereniging de Westbatterij en de KNSF/ Hoogerlust B.V.. Het hoofdlijnenakkoord is bijgevoegd bij dit besluit. In deze overeenkomst is aangegeven wat de hoogte van de huur zal bedragen. Tevens is in deze overeenkomst geregeld dat de KNSF/ Hoogerlust B.V. verantwoordelijk is voor het schoon opleveren van de oude locatie, de verhuizing naar de nieuwe locatie en een bijdrage van € 50.000 in de schadeloosstelling en financiering van de opstallen.

De gemeente heeft aangegeven dat zij zorg zal dragen voor de basisinrichting (ontwerp, inrichtingsplan, bestemmingsplan en aanleg paden, hagen en grondbewerking). Een en ander vloeit voort uit de afspraken die zijn gemaakt in de Vaststellingsovereenkomst (VOK)

Over de financiering van bergingen en opstallen hadden partijen nog geen overeenstemming bereikt ten tijde van het te nemen raadsbesluit..

Intensief overleg heeft opgeleverd dat er is gekozen voor een financieringsoplossing waarbij alle partijen (KNSF/ Hoogerlust B.V., gemeente en bestuur tuindersvereniging) waar mogelijk en haalbaar bijdragen:

Het resultaat waar partijen overeenstemming over hebben bereikt luidt als volgt:

- de totaal geraamde financiering voor opstallen/ bergingen en verenigingsgebouw bedraagt € 175.000.
- De KNSF/ Hoogerlust B.V. draagt hierin € 50.000 bij.(bijdrage schadeloosstelling/ bijdrage financiering)
- De tuindersvereniging zorgt voor een bijdrage aan eigen geld van € 25.000.
- De restant financiering ad € 100.000 wordt door de tuindersvereniging bij een bank geleend waarbij er vanuit de gemeente een garantie wordt verstrekt op deze lening.

Overleg met banken (Triodos en RABO) is nog gaande om te bezien of de banken hiertoe bereid zijn.. Mocht het niet mogelijk zijn om de financiering via de markt te regelen, dan zal de gemeente rechtsreeks een lening verstrekken aan de volkstuinvereniging onder maatschappelijke condities tegen een rente van 4 %.

De inbreng van eigen geld door de tuindersvereniging, de bijdrage van de KNSF/Hoogerlust B.V., de hoogte van de huur van het terrein en daaraan gekoppeld de af te dragen renten en aflossingen zijn zodanig dat er sprake is van een gezonde beheer en exploitatie van het volkstuincomplex voor langere termijn.

Voorzien is om een lening af te sluiten voor een periode van 15 jaar.

7. Communicatie

De totstandkoming van het inrichtingsplan en het opstellen van het bestemmingsplan is in goed overleg gebeurd met het bestuur van de tuindersvereniging, ondersteund door de belangenvereniging AVVN, de KNSF/ Hoogerlust B.V., de beheerder van de zorgboerderij en de gemeente. Tevens is we diverse malen contact geweest met de provincie Noord-Holland en is het

plan ter advisering aan de ARO voorgelegd. Het inrichtingsplan is opgesteld door het landschapsbureau H+N+S en vormt de basis voor het bestemmingsplan. In juli/ augustus 2015 zijn de leden van de tuindersvereniging geraadpleegd over de locatie en de verhuizing naar de Hoogerlust. In grote meerderheid is - onder voorwaarden van financiële overeenstemming - ingestemd met de verhuizing. De direct belanghebbenden zijn derhalve geïnformeerd c.q. betrokken bij het opgestelde ontwerpbestemmingsplan.

Op 21 juni 2016 a.s. zal er een ledenraadvergadering plaatsvinden waarin de verplaatsing en het daaraan gekoppelde financiële arrangement ter goedkeuring worden voorgelegd aan de leden van de Tuindersvereniging de Westbatterij.

8. Uitvoering, tijdpad, evaluatie

De planning van het project is als volgt:

- de periode van ter visielegging is van 30 juni tot en met 10 augustus 2016
- De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien eind oktober in de gemeenteraad
- De aanbesteding en uitvoering voor de door de gemeente uit te voeren basisinrichting is voorzien in de periode november t/m januari 2017.
- De verhuizing is voorzien in de periode februari/ maart 2017

Indien er zienswijzen zijn die leiden tot het indienen van beroepschriften bij de Raad van State kan de uitvoering van het project 1 jaar worden vertraagd en zal aanleg en verhuizing in de herfst winter 2017/ 2018 plaatsvinden.

Bijlage(n)

- Ontwerp bestemmingsplan Hoogerlust
- besluit provincie Noord Holland inzake advies ARO
- Overeenkomst op hoofdlijnen KNSF / Volkstuinvereniging
- Raadsmededeling