

Nekkerzoom een gebiedsvisie Een open planproces van 2007- 2009

1. Aanleiding voor het planproces
2. Opzet van het planproces
3. Eerste bijeenkomsten en interviews
4. Modelmatig onderzoek naar de bandbreedte van de mogelijkheden (de modellen)
5. Samenvatting Map Table sessies en overzicht inventarisatie
6. Resultaten Map Table en conclusies
7. Beeldkwaliteitplan als sturingsinstrument

1. Aanleiding voor het planproces.

In 2005 heeft de gemeenteraad de voorloopnotitie van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied behandeld. De raad concludeerde dat zowel de ruimtelijke inrichtingregels van het open landelijk gebied als de bestemmingsregels van de woonkern Zuidoostbeemster niet van toepassing waren voor het gebied, dat globaal begrensd wordt door de A7, de Zuiddijk, de Nekkerweg en de Volgerweg.

Reeds toen was er duidelijk behoefte aan een andere kijk op het gebied.

In het nieuwe collegeprogramma Vierkant achter de Beemsterling heeft het college in 2006 aangegeven een proces te willen starten voor een passende ruimtelijke gebiedsvisie van het gebied, dat de naam Nekkerzoom kreeg. In de uitwerking van het college programma is besloten om in 2007 daadwerkelijk een start te maken met het project Gebiedsvisie Nekkerzoom.

De noodzaak voor een dergelijke visie wordt onderschreven door de verschillende aanvragen vanuit het gebied voor de bouw van nieuwe woningen, uitbreiding bedrijvigheid en adequate oplossingen voor stoppende kasbedrijven.

Met een in het bestemmingsplan verankerde gebiedsvisie kan in de komende jaren aanvragen op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld worden of zij wel of niet passend zijn voor het gebied.

2. Opzet planproces

In september 2007 heeft de gemeente Beemster het bureau RRog stedenbouw en landschap opdracht verleend om een Plan van Aanpak te schrijven voor het opstellen van een gebiedsvisie voor het gebied Nekkerzoom. Doel is aan te geven welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, zonder de karakteristiek van De Beemster en de samenhang daarmee aan te tasten.

In het Plan van Aanpak beschrijft Bureau RRog in een stappenplan het proces om tot een gebiedsvisie te komen.

1. Inventarisatie en onderzoek: een foto-inventarisatie van het gebied, een landschapsanalyse van de gehele Beemster, inventarisatie van de verschillende ruimtelijke structuren van het plangebied en een inventarisatie van het bestaande beleid.
2. Ontwikkelingstendensen: door het afnemen van interviews inzicht krijgen welke ideeën en plannen zijn voor het gebied Nekkerzoom.
3. Ontwikkelingsmodellen: opstellen van verschillende modellen waarbij ontwikkelingstendensen en de onderliggende cultuurhistorische en landschappelijke structuren als input dienen. De modellen worden besproken en ter discussie gesteld in een workshop.

4. Gebiedsvisie: met de resultaten van stap 3 wordt in overleg met het gemeentebestuur een keuze gemaakt uit de diverse modellen als basis voor de op te stellen gebiedsvisie. Een eerste uitwerking van de gebiedsvisie vindt plaats.
5. Workshop: presentatie aan personen die eerder hebben meegewerkt aan de totstandkoming van de ontwikkelingsmodellen.
6. Afronding Gebiedsvisie: Doorvoeren eventuele wijzigingen vanuit de workshop (stap 5)

Het college en de raad stemmen in met het Plan van Aanpak (oktober 2007) voor het opstellen van een gebiedsvisie Nekkerzoom.

Gekozen wordt voor een open planproces op de wijze zoals dat ook wordt toegepast bij de Des Beemsters projecten. Er wordt vervolgens een projectteam opgericht ter begeleiding van het proces.

3. Eerste bijeenkomsten en interviews

Op 12 november 2007 gaat een eerste nieuwsbrief naar de bewoners van het gebied Nekkerzoom om hen te informeren over het besluit van de gemeente om een gebiedsvisie voor het gebied op te stellen. Doel van de visie en het planproces worden in de brief toegelicht. Uitnodiging aan bewoners om in voorjaar 2008 te reageren op de onderzoeksresultaten die dan beschikbaar zijn.

De werkgroep Geluidhinder A7 Zuidoostbeemster reageert direct in november 2007. Zij wil met een rapportage over verrichte activiteiten en de stand van zaken van de problemen van de geluidsoverlast input leveren in het planproces.

In maart 2008 worden de bewoners van Nekkerzoom uitgenodigd voor een bijeenkomst, waar de eerste resultaten van het planproces gepresenteerd zullen worden.

Bureau RRog heeft op basis van de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied een eerste studie van het gebied gemaakt en een analyse opgesteld van de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, landschapsinpassing en recreatie. De bewoners wordt gevraagd hierop actief te reageren en wensen en knelpunten aan te geven.

De bijeenkomst vindt plaats op 21 april 2008. De respons is met 180 aanmeldingen groot. Tijdens de bijeenkomst blijkt dat plannen en ideeën van belanghebbenden ver uiteen liggen en dat de situatie in het gebied Nekkerzoom complex is. Bedrijven willen uitbreiden, bewoners zijn daartegen en willen alleen beperkte woningbouw. De geluidsproblematiek rondom de A7 komt ook aan de orde. Er is wantrouwen over het idee dat sprake is van een open planproces.

De conclusie van het projectteam is dat er meer tijd nodig is om de bewoners beter bij het open planproces te betrekken. Het draagvlak voor de te maken gebiedsvisie moet zo groot mogelijk worden en een goede inventarisatie van wensen en ideeën met een ruimtelijke impact is noodzakelijk.

Duidelijk is wel dat de problematiek van de geluidshinder van de A7 buiten de opgave van de gebiedsvisie valt.

Besloten wordt aan alle bewoners van Nekkerzoom te vragen schriftelijk aan te geven welke wensen en ideeën zij hebben voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied. In een brief aan bewoners van 6 mei worden zij uitgenodigd om voor 16 juni te reageren.

Totaal komen er 15 afzonderlijke reacties binnen. Analyse geeft een eerste duidelijker beeld van de wensen en ideeën over woningbouw, bedrijven en recreatie.

Samengevat is de wens van de bewoners om:

- Het gebied groen te houden;
- Wel nieuwe bebouwing in de stijl van het werelderfgoed mogelijk te maken;
- Geen uitbreiding grootschalige bedrijvigheid toestaan;
- Wel mogelijkheden voor kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid scheppen;
- Vergroten bescheiden recreatiemogelijkheden.

Alle personen krijgen een uitnodiging om eind augustus hun ingebrachte plannen persoonlijk in een gesprek met het projectteam toe te lichten. Eén van de binnengekomen reacties is van een groot bedrijf, dat een viertal modellen voor toekomstige bedrijvigheid presenteert. Duidelijk is dat een aantal modellen haaks staan op bovengenoemde wensen van de andere ingekomen reacties.

Op 25, 26 en 27 augustus vinden de gesprekken plaats.

De deelnemers zijn positief over het open planproces. Het belang van een goede ruimtelijke regelgeving wordt breed gedeeld. Niet alleen om precedentwerking te voorkomen, maar ook omdat goede regelgeving de gemeente een handvat biedt voor handhaving en de nu al optredende verrommeling van het gebied een halt kan worden toegeroepen.

Inhoudelijk zijn de gesprekken gericht op de mogelijke vormen van woningbouw, op de werkgelegenheid en de daarmee samenhangende problemen van uitbreidende bedrijven. Genoemd worden: overlast van sluisverkeer, geluidsoverlast en fijnstof. Zeer kritisch is men over een eventuele nieuwe aansluiting op de A7.

Daarnaast is aandacht voor de recreatieve wensen. Meer paden voor wandelaars en fietsers. Positief over het idee om in ruil voor het bouwen van een woning ook water en groen te realiseren.

Modelmatig onderzoek naar de bandbreedte van de mogelijkheden (de modellen)

In oktober 2008 presenteert RRog een eerste studie bedrijvigheid Nekkerzoom. In deze studie is sprake van een (te) grote bandbreedte. In vijf modellen laat de studie een glijdende schaal van mogelijkheden zien van het uitplaatsen van alle bestaande bedrijvigheid tot het laten uitbreiden van bestaande bedrijvigheid met nieuwe bedrijfsvestigingen.

In november 2008 is de gemeenteraad in een besloten zitting geïnformeerd en gevraagd in te stemmen met de verdere ontwikkeling van een aantal scenario's voor wonen en werken in de Nekkerzoom.

Na een verdere uitwerking van de randvoorwaarden door het projectteam, presenteert bureau RRog in januari 2009 het tussenrapport: Ontwikkelingsscenario's Nekkerzoom.

De verschillende scenario's zoeken naar oplossingen voor de volgende gebiedsopgaven:

1. Sanering glastuinbouw;
2. Inpassing nieuwe woningen
3. Toekomst bedrijvigheid.

Voor het saneren van de glastuinbouw kan worden gekeken naar compensatie met woningbouw. De wijze waarop is essentieel en zal worden uitgewerkt in de visie beeldkwaliteit.

Dit geldt ook voor de inpassing van nieuwe woningen. De wens is kleinschalig te bouwen langs bestaande wegen en paden waarop de reeds aanwezige bebouwingsritmiek leidend is.

Het beleidskader voor toekomstige bedrijvigheid kan vanuit drie verschillende opties vorm krijgen: saneren, behouden of verder ontwikkelen. Voor elk scenario worden beknopt de oplossingsrichtingen geschetst.

In het open planproces is het van groot belang dat alle belangengroepen mee denken over de verschillende oplossingsrichtingen, die vanuit de verschillende scenario's naar voren komen. Op 23 februari 2009 wordt daarom een Map-table bijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst kan er gebruik worden gemaakt van een digitale tekentafel, waardoor de ontwerpresultaten direct zichtbaar zijn en verwerkt kunnen worden.

Samenvatting Map Table sessies en overzicht inventarisatie

Doel van de bijeenkomst op 23 februari was om in een gezamenlijk ontwerpproces de onderlinge samenhang van de verschillende ruimtelijke belangen in kaart te brengen en te zoeken naar mogelijkheden voor wederzijdse versterking.

Vertegenwoordigers van bewoners, bedrijven en politiek zijn uitgenodigd actief mee te denken in de verdere uitwerking van de scenario's.

Per groep wordt gevraagd welke waarden zij belangrijk vinden in Nekkerzoom, welke wensen zij hebben en welke mogelijke oplossingsrichtingen de groep ziet voor de ontwikkeling van Nekkerzoom

De wensen en uitwerkingen op kaart door de bewonersgroep richten zich op de volgende aspecten:

- Realisatie van een mooie entree tot Nekkerzoom en bouwen nieuw landgoed;
- Ruimte voor ruimte regeling toepassen bij sanering glasbouw;
- Uitbreiding recreatieve infrastructuur;
- Behouden doorzichten;

De deelgroep van ondernemers vertalen hun wensen en oplossingsrichtingen in een totaal ander kaartbeeld. Zij richten hun aandacht vooral op:

- Bedrijven clusteren: in de luwte of in de Zuidoosthoek;
- Vrijkomende bedrijventerrein benutten voor woningbouw;
- Nieuwe bedrijvigheid beperken tot kleinschalige Beemsterse bedrijvigheid;
- Verbetering ontsluitingsmogelijkheden voor het zware verkeer;
- Doortrekken bestaande paden voor recreatiemogelijkheden en als nieuw bebouwingslint;
- Voor sanering vrijkomende bedrijfs- of glasbouwterreinen goede regelgeving opstellen.

Ook de deelgroep politici richt zich op bovengenoemde aspecten. Specifiek gaat de groep aan de slag met:

- Verbetering ontsluiting van het gebied;
- Matiging wat betreft het faciliteren van bedrijven. Wel kleinschalige bedrijvigheid mogelijk maken;
- Woningbouw matigen. Minimale woningbouw als onderdeel van regeling rood voor rood; Vrijgekomen terreinen niet automatisch bestemmen voor woningbouw maar (weer) als nieuwe open ruimte;
- Nieuwe landgoederen in principe bespreekbaar.

Van de ontwerpbijsluiting is een apart verslag gemaakt dat als bijlage is bijgevoegd.

Resultaten Map Table en conclusies

Na de presentatie van de afzonderlijke visies is plenair door de groepen gekeken waarin de drie gebiedsvisies overeenstemmen en waar kansen liggen om tot een mooi geheel te komen. In de discussie blijkt dat bewoners en ondernemers beiden het beste voor hebben met het gebied. Er is overeenstemming over de geconstateerde problemen en de wensen om dit op te lossen zijn bij beide groepen aanwezig. De oplossingsrichtingen liggen echter (ver) uiteen. De aanwezige politici houden zich in de discussie op de achtergrond. Op de bijeenkomst zelf komen bewoners en bedrijven dan ook niet dicht bij elkaar.

Op verzoek van de bewonersgroep komen de bewonersgroep en de groep ondernemers op 4 maart nogmaals bij elkaar om de verschillende belangen, standpunten en oplossingsrichtingen te bespreken en te proberen een brug te slaan en samen tot een uitgangspunt voor de gebiedsvisie te komen.

Dit lukt ook op 4 maart niet. Een vervolgspraak wordt nog gepland voor 25 maart, maar het Bewoners Netwerk Nekkerzoom laat per brief aan B&W weten dat zij zich terugtrekken uit het open planproces Nekkerzoom. Er is geen vertrouwen meer dat de belangen van bewoners reëel worden meegenomen in de uitwerking van de gebiedsvisie.

Met deze brief komt de voortgang van het projectproces in een tijdelijke impasse terecht. Het gemeentebestuur besluit na enkele maanden om in mei alsnog verder te gaan met het ingeslagen traject.

Zij geeft opdracht aan bureau RRog om een Visie Beeldkwaliteit voor het gebied Nekkerzoom te maken, waarbij de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten expliciet uitgangspunt zijn. Deze visie zal input zijn voor een verdere vertaling van toekomstige functies in het Bestemmingsplan Buitengebied.

Voor een aantal concrete, nu spelende ontwikkelingsproblemen zal gezocht worden naar maatwerk, waarbij een goede cultuurhistorisch en landschappelijke inpassing een randvoorwaarde zal zijn.

Bureau RRog presenteert op 11 juni 2009 het concept van de Visie Beeldkwaliteit aan B&W.

HaR

