Notulen van de openbare vergadering van de raadscommissie Masterplan van de gemeente Graft-De Rijp, gehouden op dinsdag 15 december 2009 om 20.00 uur in het gemeentehuis, Sloep 7 te De Rijp.

Aanwezig:	de heer H. Kox, voorzitter, de commissieleden de heren P.F. Dijkman, J.J. Heek, J. Klukhuhn en P.G.M. Poel, de heren S. Koper en K. van 't Veer, projectleiding uitvoering Masterplan.
Tevens aanwezig:	mevr. H.R. Oosterop-van Leussen, burgemeester, de heren D. van der Goot en J.J.H. Twint, wethouders, de heer J. Brouwer, gemeentesecretaris.
Afwezig:	PvdA (vacature) en Het Verschil (vacature), alsmede de heer B.A.F.M. Meijland, griffier.

1. Opening
De voorzitter opent de bijeenkomst en heet allen welkom.

2. Vaststellen agenda
Er hebben zich twee insprekers gemeld voor agendapunt 8, te weten mevr. Havik en dhr. De Lange.
Voorts wordt gewezen op een foutieve nummering van de agendapunten.
De agenda wordt conform het voorstel vastgesteld.

3. Notulen gezamenlijke vergadering cie. ROM en cie. MP d.d. 10 september 2009
Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Verslag informele bijeenkomst commissie Masterplan d.d. 19 november 2009
Het verslag wordt goedgekeurd.
De heer Klukhuhn vraagt naar het resultaat van het overleg met HSB over de ontwikkelingen op De Meelzak in relatie tot De Pauw (pag. 3). Voorts vraagt hij naar de reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op de concept-Nota van Uitgangspunten en Randvoorwaarden voor De Pauw. Ook wil hij weten of de Grontmij al verkennend onderzoek heeft gedaan i.v.m. mogelijke bodemvervuiling.
Wethouder Van der Goot deelt mede dat in het gesprek met HSB duidelijk is aangegeven dat De Pauw en De Meelzak een relatie met elkaar dienen te hebben qua type woning. HSB en de bij het gesprek aanwezige architect hebben dit herkend. In overleg met de gemeente zal het plan voor De Meelzak worden aangepast, zodat het een vloeiende overgang wordt van het Beschermd Dorpsgezicht via De Meelzak naar De Pauw. Voor De Meelzak zal dus een nieuw plan worden ontworpen.
De andere vragen worden bij agendapunt 8 beantwoord.

6. Ingekomen Stukken
Financiële verantwoording Masterplan d.d. 1 november 2009
Wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Mededelingen
Stand van zaken project 'Boegbeeld'
Naar verwachting zal men in januari starten met de voorbereiding. Eerst zal het voorwerk voor De Pauw worden afgemaakt.

Stand van zaken project 'Sporthal'
Op 2 december jl. hebben er weer gesprekken plaatsgevonden met participanten (mensen die gebruik maken van de huidige sporthal en de sportactiviteiten daaromheen zoals paardensport en voetbal), o.a. ook met de heer Leek. De gesprekken verliepen zeer prettig.
Afgesproken is dat er een aantal ontwerpen zal worden gemaakt van een nieuw te bouwen sporthal; enerzijds één door de gemeente, aansluitend bij de bestaande sporthal, en één door de heer Leek. Deze laatste zal wat meer tegen de N244 aan komen te staan. Op 5 januari is er vervolgoverleg.

8. Nota van Uitgangspunten & Randvoorwaarden – Ontwikkeling woningbouw De Pauw
Allereerst is het woord aan de insprekers. Beiden komen namens de bewoners rondom De Pauw (Zuideinde, De Reiger, Oosterpark).
De heer De Lange legt uit dat men bepaalde principiële bezwaren heeft tegen bouwen in De Pauw, maar ook is de bewoners gevraagd te willen meedenken over de uitvoering van het Masterplan.
Om die reden heeft men zich gesplitst: dhr. De Lange zal namens betrokkenen de motieven aanvoeren tegen bouwen in De Pauw, mevr. Havik zal namens de 'meedenk-groep' zaken naar voren brengen.

De redenen waarom men tegen bouwen in De Pauw is, heeft men in een vroeg stadium reeds schriftelijk kenbaar gemaakt. De heer De Lange noemt:

- Woningbouw in De Pauw zal het silhouet van het dorp wegnemen (zie ook het Kroon-besluit).
- Het huidige park heeft een grote sociale functie, hoewel men van mening kan verschillen over de vraag hoe groot dat deel zou moeten zijn.
- Bouwen in De Pauw bestaat uit keuzes. Er is al heel lang gesproken over bouwlocaties. Deze discussies gingen altijd over óf in De Pauw óf over de Boeijersloot. Nu wordt er alleen nog maar gesproken over én De Pauw én de Boeijersloot. Dit betekent dat er eigenlijk voor gekozen wordt om alle zichtlijnen die er zijn op dit mooie dorp, van alle kanten steeds verder in te dammen. Ook de unieke vorm die het dorp heeft aan de dijk, wat ook duidelijk wordt genoemd in het Kroon-besluit, bestaat straks helemaal niet meer.
  Er wordt bij de uitgangspunten voor De Pauw gesproken over richtingen van slootjes in een weiland, terwijl het vroeger ging over de ligging van het dorp t.o.v. de naastliggende polder de Beemster. Dit doet geen recht aan het besluit wat ooit genomen is.
- Er wordt geschermd met het provinciaal beleid om eerst te gaan inbreiden voordat er mag worden uitgebreid. De bewoners zijn echter van mening dat dit niet ten koste moet gaan van al het groen en alle recreatiegebieden die er in het dorp zijn. Het beleid zal niet zijn ontwikkeld om ervoor te zorgen dat men eerst helemaal niets meer in het dorp heeft voordat men verder mag met uitbreiding van het dorp.
- Er wordt gezegd dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor zou zijn. Inderdaad heeft de Rijksdienst aangegeven dat bouwen in De Pauw kan, echter *mits rekening wordt gehouden met zichtlijnen en doorkijken.* Gelijk dus aan het gestelde in het Kroon-besluit. Eigenlijk is er dus niets veranderd. Natuurlijk kan men een plan telkens weer indienen om te kijken of men kan krijgen wat men ooit eens heeft gewild. De bewoners gaan er vanuit dat indien ooit eens heel goed is nagedacht over de vraag of er wel of niet gebouwd zou mogen worden in De Pauw, dat standpunt alleen maar veranderd wordt op het moment dat er andere argumenten zijn. Men kan niet anders dan concluderen dat die veranderingen er eigenlijk niet zijn.
- Er wordt wel eens opgemerkt dat het Oosterpark al in de zichtlijn staat, maar die wijk stond er ook al ten tijde van het Kroon-besluit. Natuurlijk is het goedkoop om te bouwen in De Pauw, maar ook dat argument was er al toen het Kroon-besluit genomen werd. Volgens de bewoners is er dus geen reden om het Kroon-besluit te wijzigen, waardoor er dus niet gebouwd *mag* worden in De Pauw, althans niet op de manier zoals nu wordt voorgesteld.

Hierna is het woord aan mevr. Havik.
De bewoners weten dat bouwen in De Pauw een reële mogelijkheid is. Men is echter van mening dat er andere mogelijkheden zijn om te bouwen in De Pauw, waardoor meer rekening wordt gehouden met de huidige bewoners. Als niet-stedenbouwkundigen heeft men daartoe een aantal schetsen gemaakt (zijn reeds overhandigd). Verbeterpunten zijn o.a.:

- De ontsluiting, die nu om De Reiger heen getekend staat. Er zijn voldoende alternatieven. Ten tijde van de bouw van de sporthal hebben bewoners geprobeerd te voorkomen dat er een grote parkeerplaats en een doorgaande structuur zou komen. Dat is toen gelukt, maar nu wordt het alsnog gepland. Men zit daar echt niet op te wachten.
- Houd een stukje park in stand. Er kan bijv. gedacht worden aan een weg langs de Beemsterringvaart of in het verlengde van de Bernhardstraat.
- Zorg voor een doorgaande weg met keerlussen in de nieuwe wijk, geen randweg om het hele park heen waardoor er heel veel verkeer zal komen. Het verkeer naar de wijk zal in hoofdzaak voor de bewoning komen; één goede doorgaande weg zou voldoende moeten zijn.

- Direct achter het Zuideinde zou eerst vaarwater moeten komen en dan een stuk groen. Dit zou een stukje meerwaarde betekenen voor de bewoners van het Zuideinde. Zij moeten al veel groen inleveren.
- Dit geldt ook voor de bewoners van De Reiger. Achter De Reiger is nu geen verkeer, behalve wandelaars. De nu geplande weg is een heel andere situatie. Zorg achter De Reiger ook voor eerst vaarwater en een groenstrook i.v.m. privacy en geluidsoverlast.
- Meer recreatie in De Pauw behouden dan nu gepland staat (meer groen, meer ruimte). Denk aan een soort stadspark. Houd rekening met wandelaars. Ook worden er veel honden uitgelaten in het park. Waar moeten die naartoe als het volgebouwd wordt? Plan een uitlaatplek.
- Ruimte en groen ook voor kinderen (speelveld en trapveld verdwijnen).
- Moet er wel gesproken worden over 128 woningen? Er is eerder gesproken over 118 woningen. Waarom moet er alleen maar grondgebonden gebouwd worden? Kan een deel niet in meerdere lagen worden gerealiseerd?
- Achter De Reiger wordt een nieuwe parkeerplaats gepland. Echter, indien de bestaande parkeerplaatsen op het gasfabriekterrein en langs de Zuiddijk anders worden ingericht, dan zijn er meer parkeerplaatsen mogelijk, waardoor een nieuwe parkeerplaats naast de sporthal kan vervallen.
- Houd er rekening mee dat er een evenemententerrein moet blijven, voor braderieën, markten en bijv. een theehuis.
- Het is belangrijk te kijken naar de authentieke bouw (geen moderne, niet-passende bouw).

Hierna is het woord aan de commissie.
De heer Dijkman benadrukt om te beginnen dat het provinciaal beleid de VVD heeft doen besluiten in De Pauw te gaan bouwen.
De Pauw is een waardevol gebied. Ook het gebied over de Boeijersloot is waardevol, maar indien men daar een strook nieuwbouw aan de bestaande bebouwing 'plakt', dan blijft het beeld hetzelfde. Om die reden was spreker voorstander van bouwen over de Boeijersloot. Hij is in de afgelopen jaren niet van mening veranderd, maar men heeft wel te maken met de realiteit van het provinciaal beleid dat eerst moet worden ingebreid, alvorens men mag uitbreiden. Inbreiden is iets wat de VVD ook niet graag doet, maar in dit geval gaat het niet meer om een stukje inbreiden maar om een groot gebied.
Verdere reactie van de VVD op hoofdlijnen:

- Als uitgangspunt staat een aantal van 128 woningen vermeld. De VVD heeft aangegeven het liefst maximaal 118 woningen te willen.
- Een ontsluitingsroute achter het Zuideinde langs, vindt men niet erg gelukkig. Er zijn alternatieven denkbaar. De heer Heek zal hier nader op ingaan.
- Het milieu gaat een groot aandachtspunt worden. De uitslagen van onderzoeken dienen echter eerst afgewacht te worden.
- Destijds is de parkfunctie als één van de belangrijkste uitgangspunten meegegeven. De heer Dijkman wijst op het initiatiefvoorstel van de coalitie d.d. november 2006 (i.c. één derde park). Daar is in het huidige voorstel niet zoveel van terechtgekomen. De VVD wil dit wel weer terug. Indien dit betekent dat er minder dan 118 woningen gebouwd gaan worden, of dat er ook niet-grondgebonden woningen zullen komen, dan neemt de fractie die consequenties voor lief.

Het CDA kan voor het overgrote deel instemmen met de Nota, behoudens:

- Een deel van het noordelijk deel van De Pauw moet park blijven.
- Er moet een grote groene buffer komen tussen de huidige bebouwing en de nieuwbouw, in goed overleg met bewoners van Zuideinde en De Reiger.
- Minder dan 118 woningen is bespreekbaar voor het CDA, maar niet meer woningen.
- Het is niet absoluut noodzakelijk dat alle woningen grondgebonden moeten zijn. Twee bouwlagen + kap is zeker acceptabel.
- Een goede ontsluiting is noodzakelijk. Het CDA is voorstander van een ontsluiting aan de noordkant en een ontsluiting aan de zuidkant van het plangebied.
- Het CDA vindt sloten van 12 meter (te) breed. Dergelijke sloten hebben nooit eerder in het plangebied gelegen.
- Er dient speelgelegenheid te zijn voor kinderen, bijv. uitgebreid met een trapveldje, een skatebaan o.i.d.

- Het type bebouwing dient herkenbaar te zijn ('De Rijpse bebouwing'), geen futuristische woningen die niet bij dit dorp passen.
- Het is jammer dat er voorbeeld-uitwerkingen zijn getoond, aangezien die een eigen leven gaan leiden. Het gaat nu nog niet om een wegenplan of een parkeerplan. Zo is het nog maar de vraag of er wel of niet een weg komt, en zo ja waar. Ook gaat het nu niet om 'een paaltje op de Dam'.
- Woningbouw in De Pauw heeft niet de voorkeur van het CDA. Herhaaldelijk heeft de fractie aangegeven dat bouwen over de Boeijersloot een veel betere optie is. Evenals de VVD wijst men echter op het feit van het provinciaal beleid. Omdat het CDA kiest voor vitaliteit heeft men gekozen voor woningbouw in De Pauw. Men hecht echter veel waarde aan het in stand houden van de parkfunctie. Indien het daarvoor noodzakelijk is minder woningen neer te zetten, dan is dat zo.
- In de nota wordt gesproken over duurzaamheid, water en natuurlijk begroeide oevers.
  In het dorp ziet men echter overal beschoeiingen ontstaan. Het CDA is bang dat er op enig moment vele verschillende soorten beschoeiingen in het plan zullen verschijnen. Dit is niet fraai.
- In hoofdstuk 5 wordt gesproken over partners bij de ontwikkeling van het project. Er is voor gekozen om een drietal woningbouwverenigingen aan te schrijven. Er is bij grote aannemers echter ook veel vraag naar de ontwikkeling van dit soort projecten. Misschien kunnen zij met een veel aantrekkelijker bieding komen dan de woningbouwverenigingen. Woningbouwverenigingen bouwen namelijk niet zelf. Is deze tussenschakel nodig?
- Is de vrijwaringszone 25 meter of 50 meter, of 22,20 meter? Wat is nu precies de eis van het Hoogheemraadschap?

De heer Heek zegt dat de noodzaak van woningbouw i.v.m. de vitaliteit niet ter discussie staat.
De vraag is alleen in welke vorm, en aansluiting bij de bestaande situatie. De Pauw is wat dat betreft een lastig gebied (enerzijds het oude dorp en anderzijds nieuwbouw). Er zou derhalve een gevarieerde ontwikkeling gerealiseerd kunnen worden.
Namens de VVD noemt hij nog een aantal aspecten:

- De in de kerk gepresenteerde tekening leidt tot veel ongenoegen onder de inwoners, zo is gebleken, m.n. door de weg direct achter Zuideinde en De Reiger langs.
  Er dient zo snel mogelijk een antwoord te komen dat die weg daar niet komt. Met de ruimte die men daardoor krijgt, creëert men een groene buffer.
- Achter De Reiger is nu een sloot met een breedte van 3 á 4 meter, op niveau van de Eilandspolder. Aan die sloot staan bosschages, waar de bewoners op uit kijken. De heer Heek stelt voor dat stuk zo in stand te laten, hetgeen planschadeclaims zal besparen en een hoop frustratie.
- De ontsluitingsweg vanuit de sporthal zal in zijn optiek zoveel mogelijk naar de oostkant gaan, voor de tennis langs: één weg die door De Pauw snijdt, richting de aansluiting op het huidige gasfabriekterrein. De weg zal dan in het centrum van het te ontwikkelen gebied liggen, en alle aanbouw in oost-west richting (waterlopen en wegen) zijn in zijn optiek hofjes. Deze op zichzelf staande stukjes bebouwing zijn dan toegankelijk vanaf de hoofdweg door De Pauw.
- Achter Zuideinde en De Reiger zal dan een ruime groenstrook ontstaan, die de parkfunctie in zich heeft. Zoals bekend is de dijk als geheel met een breedte van 25 meter ook parkfunctie. Deze dijk heeft die functie nu deels ook al. Ook de strook aan de onderkant van de dijk kan worden gebruikt voor parkfunctie, bijv. door speeltoestellen te plaatsen. In die zin zal er voldoende ruimte ontstaan.
- Diverse bewoners wijzen op het ontbreken van een ruim trapveld c.q. basketbalveld in het nieuwe plan en de skatebaan. Men wil dit niet direct achter de bebouwing hebben, maar men zou dit willen projecteren in de hoek bij de sporthal waar nu een parkeerterrein ingetekend staat. Op zich is er namelijk al voldoende parkeergelegenheid bij sporthal en voetbal.
- Het verkeerscirculatieplan zal volgend jaar pas aan de orde komen. Dit lijkt spreker een verkeerde volgorde. Er zullen nu beslissingen moeten worden genomen over het geleiden van de verkeersstromen in het dorp. In zijn optiek wordt de ontsluiting naar De Pauw vanuit de sporthal tweerichtingsverkeer, maar de ontsluiting aan de noordkant vanuit De Pauw naar het gasfabriekterrein eenrichtingsverkeer in noordelijke richting. Het verlaten van het centrum in zuidelijke richting kan dan via het Zuideinde plaatsvinden middels eenrichtingsverkeer tot aan de

Leeghwaterstraat. Hierdoor ontstaat een goede ontsluiting van het dorp en een halvering van het aantal verkeersbewegingen op het Zuideinde.

- De VVD heeft zorgen over de ophoging van De Pauw met minimaal 1.10 meter. Indien vervolgens huizen van 6-8 m. hoogte worden gebouwd, wordt het zicht op het oude dorp wel heel erg moeilijk. Is een dergelijke ophoging echt noodzakelijk? Is onderbemaling misschien een optie?
- M.b.t. grondgebonden bouwen is inmiddels bekend dat appartementen ook mogelijk zijn. Hierbij zou de VVD ondergronds parkeren willen stimuleren.
- De VVD vraagt aandacht voor zorgwoningen en adviseert goede contacten te onderhouden met de projectgroep van De Verbinding. Er wordt m.n. gekeken naar intensieve zorg (categorie 1 en 2 zorgwoningen). Of zorgwoningen cat. 3 en 4 in De Pauw mogelijk zijn, is de vraag. Het is wellicht beter die in de buurt van De Mieuwijdt te projecteren.
- Graag aandacht voor de verschillende waterpeilen. Het waterpeil direct achter het Zuideinde is nagenoeg gelijk aan het boezemwater. Funderingen kunnen geen lager peil verdragen. Woningen in De Reiger moeten door peilverhoging geen natte kruipruimten krijgen.
- De VVD vraagt meer aandacht voor duurzaam bouwen, bijv. centrale wijkverwarming.
- Essentieel is een goede doorstroming van het water. Op dit moment is de doorstroming in De Pauw matig (algenvorming).
- Aangegeven is dat De Meelzak en De Pauw aan elkaar worden verbonden qua ontwerp en uitvoering. Dit is een goede zaak.
- Inwoners willen geen evenemententerrein bij de sporthal. Dit zou in het centrum gepositioneerd moeten worden. Een dergelijk terrein is namelijk ook bestemd voor de kermis, en het zou ondenkbaar zijn dat de kermis niet in het centrum van het dorp zou plaatsvinden bij de horeca.
- De VVD wijst op de passage betreffende ‘het behouden van de rietlanden’. Dit mag dan wel een fraaie parkfunctie zijn, maar voor recreatie voor de mens is het waardeloos. Men kan daar niets (wildernis). Het is beter geen rietlanden in stand te laten. Misschien kan daar een park gemaakt worden wat toegankelijk is, bijv. als hondenuitlaatplaats

De heer Heek overhandigt een aantal schetstekeningen.

Document met reacties omwonenden/belanghebbenden

De heer Dijkman merkt op dat de punten die beide insprekers naar voren hebben gebracht, nadrukkelijk in dit document vermeld staan. De samenvatting vermeldt de volgende onderwerpen: ontsluiting, parkfunctie, Kroon-besluit, minder woningen, evt. deels gestapeld bouwen, en afsluiting voor autoverkeer bij oude dorp. De hoofdlijnen van de bezwaren zijn inmiddels in de commissie voor het voetlicht gebracht. Het CDA sluit zich bij deze woorden aan.
Hierna wordt de vergadering kort geschorst (20.50 – 21.05 uur).

Na heropening geeft wethouder Van der Goot een reactie op het voorgaande.
Het college heeft kennis genomen van de inbreng. Of alle punten kunnen worden overgenomen, is nog even de vraag. Alles heeft namelijk financiële consequenties. Dit alles wil men in beeld brengen. Indien men 1/3 van het gebied wil bestemmen als park, dan heeft dat direct gevolgen voor het aantal woningen en voor de opbrengst. Ook gestapelde bouw heeft invloed op de opbrengst, nog afgezien van het effect op zichtlijnen. In z’n algemeenheid moeten woningen worden gebouwd waar vraag naar is. Dit is een marktanalyse waard.
Ook zullen de consequenties worden onderzocht van de voorgestelde wegverplaatsing.
Naast de dijk, zijn ook de te creëren watergebieden te benoemen als recreatiegebied.
E.e.a. zal worden onderzocht. De heer Van ’t Veer zegt dat de behandeling van de Nota in principe is gepland voor de raadsvergadering van 21 januari. Voor die datum wil men diverse zaken bekend hebben.

Hierna geeft de heer Van ’t Veer de volgende aanvullingen c.q. antwoorden:

- De concept-Nota is toegestuurd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om in een vroegtijdig stadium een reactie te krijgen. I.v.m. het Kroon-besluit is medewerking van die zijde van wezenlijk belang. Er is een formele, schriftelijke positieve reactie gekomen van de Rijksdienst: men kan zich voor een groot deel vinden in de uitwerking.

Verder heeft de Rijksdienst in de reactie twee opmerkingen gemaakt:
- de waterlopen zouden wat speelser kunnen, en
- aan de kant van de Beemster moet niet te hoog worden gebouwd i.v.m. het Werelderfgoed.

- De quickscan bodemonderzoek gaf aan dat er toch iets meer bekend zou moeten worden over het gebied. De Grondmij heeft inmiddels een verkennend onderzoek uitgevoerd.
  Alles is in beeld gebracht. Op een paar plekken in het gebied moet nader onderzoek komen. Het is echter op geen enkele plek alarmerend, in die zin dat er geen woningbouw mogelijk zou zijn.
- Het overleg met de bewoners verloopt prettig. Men is voornemens de komende weken met de bewoners te overleggen inzake de mogelijkheden van een overgangszone achter Zuideinde en De Reiger.
- Het is echt de vraag of gestapeld bouwen in de markt een wens is. Voor de ontwikkelaar die wordt geselecteerd is dat straks een opdracht om de behoefte te onderzoeken.
- Inderdaad moet een speelveld (trapveld / skatebaan) ook een plek krijgen. Men zal in het voorstel aan de raad concreet moeten benoemen waar dat een plek zou kunnen krijgen.
- Met De Zorgcirkel is gesproken over zorgwoningen. Zij hebben vrij duidelijk aangegeven dat zij willen voortborduren op de huidige locatie van De Mieuwijdt. De opgave voor zorgwoningen categorie 3 en 4 (zwaardere zorg) zou in die omgeving gerealiseerd moeten worden. Het is geen optie om dit in De Pauw te doen. Dit is te ver weg.
  Men gaat uit van categorie 1 en 2 in De Pauw, en in de omgeving van Het Boegbeeld en mogelijk later Boeijersloot, categorie 3 en 4. Het liefst zo dicht mogelijk bij de (winkel)voorzieningen.

De heer Heek is van mening dat men wat explicieter dient te zijn in de positionering van kinderspeelplaatsen. Hoe veilig zullen deze zijn, en hoe zal de inrichting zijn? Er zullen bepaalde eisen moeten worden meegegeven aan de ontwikkelaar. De heer Van 't Veer zou in ieder geval willen aangegeven hoeveel m2 er moet komen en aan welke kwaliteit het moet voldoen. Waar het precies in de wijk komt, is een beetje aan de ontwikkelaar.
De heer Dijkman geeft insprekers een compliment voor hun voorbereiding en constructieve inbreng. Er zijn z.i. wel mogelijkheden om wat meer ruimte te creëren zonder dat het aantal woningen teruggaat, bijv. door wat minder water en door gebruikmaking van de dijk.
De VVD is evenals waarschijnlijk het CDA, natuurlijk niet van plan om 140-145 woningen in het noordelijk deel te gaan bouwen zoals de oppositie van plan is. Daarbij wil men ook nog een park. Dit alles moet op een relatief klein gebied. Dan ontkomt men misschien niet aan gestapelde bouw. Er is z.i. altijd een markt voor huurwoningen. Tevens dient een bepaald deel van de te bouwen woningen te bestaan uit huurwoningen. Er is zeker ruimte voor om dat als gestapelde bouw uit te voeren.
Ook de VVD is van mening dat bepaalde categorieën zorgwoningen dichtbij De Mieuwijdt moeten komen.
Het verheugt het CDA dat de Rijksdienst positief wil meewerken. Ook is het verheugend dat het bodemonderzoek vooralsnog geen alarmerende uitkomsten laat zien.
De heer Van 't Veer geeft desgevraagd een toelichting op het voorstel m.b.t. ontwikkel-partners. Een dergelijke woningbouwplan ontwikkelen is voor de gemeente een zwaar proces, ook in de komende jaren. Men is daarom op zoek naar een partner die deels de regiefunctie kan overnemen. Men zoekt naar een partner met een maatschappelijke insteek. Dat is iets anders dan een echte ontwikkelaar.
Een andere reden is, dat de gemeente ook iets wil in de bestaande huurwoningenvoorraad. Er wordt al langer gesproken met Woonwaard over transformatie van de voorraad (renoveren / splitsen / opplussen voor senioren) of doorstroming naar nieuwbouw. Eigenlijk kan men daar daadwerkelijk iets doen als men ook de koppeling maakt tussen de nieuwbouw en de bestaande voorraad.
Een woningbouwvereniging zou een stukje van de regie kunnen overnemen, de sociale voorraad kunnen realiseren, maar een corporatie gaat niet de vrije sector realiseren; daar heeft men andere partijen voor nodig (bouwers en ontwikkelaars).
In de voorgestelde constructie gaat de woningbouwcorporatie in zee met bouwers en ontwikkelaars, niet de gemeente. Kwaliteit en garanties spelen daar een rol bij, maar ook optimaal rendement.
De heer Klukhuhn vraagt of gewaarborgd wordt dat de gemeente zoveel mogelijk de regie kan blijven voeren. Dit wordt bevestigd. De burgemeester zegt dat om die reden een Nota van Uitgangspunten &

Randvoorwaarden wordt opgesteld. Aan de andere kant is het zo dat men de kennis van een woningbouwvereniging zeker nodig zal hebben als kleine gemeente. Uiteindelijk gaat het er natuurlijk om, een zo mooi mogelijk plan te realiseren.
De diverse opmerkingen zullen worden bekeken en doorgerekend.

9. Uitnodiging tot het doen van een bieding op woningbouwlocatie De Pauw
De heer Klukhuhn neemt aan dat juristen met een vergrootglas naar het stuk hebben gekeken.
Hij moet erop kunnen vertrouwen dat het goed in elkaar zit.
De heer Dijkman merkt op dat de drie woningbouwverenigingen elkaar vrij goed kennen. Hoewel hij de achterliggende gedachte van de constructie begrijpt, vraagt hij zich af of de marktwerking hierdoor niet verstoord zal worden. Ook heeft men de markt tegen en zeker woningbouwverenigingen zullen de risico's beperken. Zal dit alles wel leiden tot een optimale prijs? Hoe verhoudt e.e.a. zich tot het afgesproken aanbestedingsbeleid?
Natuurlijk dient er aandacht besteed te worden aan de financieel-economische achtergrond van de drie woningbouwverenigingen. Omdat het wel bekend is dat het solide corporaties zijn, zou spreker het onderzoek in ieder geval niet tot grote vertraging willen laten leiden.
De heer Heek wijst erop dat op de bijbehorende tekening, de hoofdontsluiting nog steeds vlak achter Zuideinde en De Reiger wordt geprojecteerd. Hij zou eerst de besluiten t.a.v. de ontsluiting willen afwachten, alvorens een tekening bij te voegen.
De heer Van 't Veer zegt de heer Klukhuhn dat juristen nog niet uitgebreid naar het stuk hebben gekeken. Men heeft eerst de bestuurlijke afweging willen maken om het op deze wijze te doen.
Indien de commissie aangeeft dat dit een begaanbare weg is, dan zal het stuk juridisch worden getoetst. Een dergelijke toetsing is zeker nodig omdat het geen gesneden koek is. Dit zal vóór de raad van 21 januari dienen te gebeuren. Indien nodig, zal ook de tekening worden aangepast.
De uitnodiging om een bieding te doen zal niet worden verzonden vóór de raadsvergadering.
De heer Van 't Veer zegt voorts dat partijen alle drie zeer geïnteresseerd zijn, ook m.b.t. de achterliggende gedachte van deze constructie. Dit wordt ook duidelijk herkend.
Dat partijen elkaar kennen kan ook tot een interessante aanbieding leiden, juist i.v.m. de bestaande voorraad. Mocht de minimale opbrengst niet worden gehaald, dan gaat het niet door.

10. Rondvraag
Wordt geen gebruik van gemaakt.

11. Sluiting
De vergadering wordt gesloten om 21.30 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie Masterplan
d.d. …

De griffier, De voorzitter,