NOTULEN van de openbare vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Milieu van de gemeente Graft-De Rijp, gehouden op donderdag 10 juni 2010 om 20.00 uur in het gemeentehuis, Sloep 7 te De Rijp.

Aanwezig:	de heer F.H.J. Jonk, voorzitter, de commissieleden mevr. M.J.H. Sanders en de heren L.J.H. van Etten, G.J. Jongens, J. Klukhuhn, H. Kox, C.P.M. Nielen, E.W.A. Plukker en P.M.M. Wensveen, alsmede de heer B.A.F.M. Meijland, griffier.
Tevens aanwezig:	mevr. N. Linthorst, BügelHajema Adviseurs, mevr. M. Boogaard, de heer H. Starreveld en de heer S. Koper, medewerkers afd. Ruimte, en de heer P.J. Zwitselaar, wethouder.
Afwezig (met bericht):	mevr. K. Wensveen.

De voorzitter opent de vergadering en heet allen welkom, in het bijzonder het nieuwe commissielid mevr. Sanders. Mevr. Sanders stelt zich voor.

1. Vaststellen agenda

Aangezien de stukken nog niet gereed zijn, wordt agendapunt 7 vanavond niet behandeld (plan locatie Stoop). De voorzitter vraagt de commissie wanneer men dit punt behandeld wil zien.
De heer Jongens vraagt naar mogelijke financiële gevolgen van het verder uitstellen van de behandeling. Wethouder Zwitselaar zegt dat Zeeman de gemeente in feite reeds in gebreke heeft gesteld, aangezien men van mening is dat de zaak al op 27 april jl. in behandeling genomen had moeten worden. De wethouder dringt erop aan, in de raad van do. 1 juli a.s. een beslissing te nemen, zodat men door kan. Vanwege het belang van de zaak stelt hij voor op dinsdag 29 juni een extra commissievergadering te beleggen. Zeeman wil niet met de gemeente praten alvorens de raad een beslissing heeft genomen. Pas daarna is men bereid, conform de bepalingen in de exploitatieovereenkomst, opnieuw te gaan onderhandelen om tot een oplossing te komen.
Na enig overleg wordt besloten, in het belang van een zorgvuldige afweging een extra commissievergadering te houden op di. 29 juni a.s. en in de raadsvergadering van do. 1 juli een besluit te nemen.
De agenda wordt vastgesteld, waarbij punt 7 vervalt en punt 9 wordt toegevoegd (plan locatie Jantjes).

2. Vaststellen notulen vergadering commissie ROM d.d. 29 april 2010 + actiepuntenlijst

De heer Kox verzoekt een transcriptie op te nemen van de gesproken tekst bij agendapunt 5, pag. 5. Dit wordt toegezegd.
N.a.v. het verslag brengt de heer Van Etten het dossier van de heer Post ter sprake (zie pag. 11). Hij heeft gezegd dat het goed zou zijn indien de zaak op korte termijn tot een einde gebracht kan worden. Inmiddels is er in de bodemprocedure een uitspraak gedaan. De gemeente heeft 8 weken de tijd om te reageren. Hij vraagt of de wethouder hier iets over kan zeggen.
Voorts memoreert hij zijn opmerking over het aanzicht van een terrein aan de Zuiddijk m.b.t. geparkeerde bussen en vrachtauto's. Wat is de stand van zaken?
Wethouder Zwitselaar heeft nog geen kennis kunnen nemen van de rechterlijke uitspraak. Indien hij deze heeft ingezien, zal hij met de heer Post om tafel gaan om te bezien hoe de zaak verder moet lopen.
Actiepuntenlijst (versie 27 mei 2010)
Nrs. 4, 7, 9, 10 en 11 zijn afgehandeld.
Wethouder Zwitselaar deelt mede dat de situatie rond geparkeerde bussen en vrachtauto's op een perceel aan de Zuiddijk wordt onderzocht. De zaak is nogal gecompliceerd; feitelijk is er sprake van illegaal gebruik van gronden bestemd voor agrarisch gebruik. Er worden stappen voorbereid om tot handhaving over te gaan. Het heeft de aandacht.
De heer Wensveen vraagt of al aan betrokkene is gevraagd of hij de spullen wil weghalen.
Geantwoord wordt dat er gesprekken zijn gevoerd met de heer Leek over diverse zaken, maar daarbij is dit punt om strategische redenen niet besproken. Er wordt echter gewerkt aan handhaving.

3. Ingekomen Stukken

Conceptbegroting 2011 en conceptjaarrekening 2009 Milieudienst Regio Alkmaar

De stukken worden conform het voorstel voor kennisgeving aangenomen. Afgesproken wordt dat deze financiële stukken in het vervolg zullen worden voorgelegd aan de commissie AZW.
Wethouder Zwitselaar heeft het bestuursoverleg MRA bijgewoond. Gemeenten hebben opdracht gegeven scenario's te ontwikkelen waarbij 5% en 10% wordt bezuinigd. Men staat nu eenmaal met de rug tegen de muur. Wellicht zijn bezuinigingen te bereiken doordat de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk hebben besloten aan te sluiten bij de MRA. Hierdoor neemt de omzet toe en kunnen de kosten door meer afnemers worden gedeeld.

4. Mededelingen

Wethouder Zwitselaar deelt mede dat door de provincie in 2008 een plan was opgesteld ter verbetering van de verkeersveiligheid op de N246. Er zijn bij de provincie echter twijfels gerezen of de aanpak van de problematiek wel juist is. Afgelopen najaar is nogmaals gekeken naar alternatieven. Kortom, het zal nog enige tijd duren voordat de werkzaamheden zullen starten.

5. (Mondelinge) toelichting op ontwikkelingen in lopende projecten

Woningbouwplan te Graft (terrein Roelofsen)

De reactienota is gereed. Het wachten is op de exploitatieovereenkomst met HSB. Het initiatief ligt bij HSB. Deze schiet niet erg op. In het onlangs gehouden gesprek heeft HSB aangegeven geen problemen te verwachten met de verkoop van de woningen omdat dit een ideale locatie betreft.

Woningbouwplan Schermerpad te De Rijp

Er heeft een onderhoud plaatsgevonden met HSB. Vooralsnog heeft HSB de ontwikkeling van bouwplannen opgeschort. De komende 5 jaar gaat daar niets gebeuren. Bekeken gaat worden of er mogelijkheden zijn om het straatwerk ter plaatse op te knappen t.b.v. parkeervoorzieningen.
HSB is gevraagd of men medewerking wil verlenen aan de tijdelijke vestiging van een fluisterbootverhuurbedrijf. HSB staat daar niet onwelwillend tegenover.

Woningbouwplan te Oost-Graftdijk (Zeeman Vastgoed B.V.)

Het plan zal op 29 juni in de commissie worden behandeld en op 1 juli in de raad. Indien de raad het afwijst, wordt een onderhandelingstraject gestart. Na die onderhandelingen komt men bij de raad terug om verslag uit te brengen.

Woningbouwplan De Meelzak te De Rijp

HSB heeft een nieuw schetsplan ontwikkeld. Doorrekening en haalbaarheidsonderzoek hebben nog niet plaatsgevonden. Over het nieuwe plan moet nog op hoofdlijnen overeenstemming worden bereikt met de gemeente. I.v.m. de stagnerende woningmarkt is HSB pessimistisch over de mogelijkheden dit plan te verwezenlijken. Omdat HSB een weinig voortvarende houding aan de dag legt, is HSB in overweging gegeven zich uit te laten kopen en daarvoor een prijs te noemen. Dit kan zijn door een andere projectontwikkelaar of door de gemeente, maar het college is van mening dat er wat moet gebeuren. HSB heeft gewezen op de hoge voorbereidingskosten, waar men vooralsnog niet op wil afschrijven. In overweging is gegeven in hoeverre deze kosten niet onder het ondernemersrisico zijn te brengen waarop afgeschreven dient te worden.

Planontwikkeling De Pauw (woningbouw en brede school bij sporthal)

Men is bezig met het raadplegen van alle betrokkenen. Het gesprek met omwonenden moet nog plaatsvinden. De gevoerde gesprekken met diverse betrokkenen bij de sportaccommodaties zijn over het algemeen positief verlopen. Ook heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer Leek teneinde duidelijkheid te verkrijgen omtrent zijn idee een nieuwe sporthal bij de oude sporthal te plaatsen en m.b.t. de mogelijke verplaatsing van de ponyclub. Dit betrof gedachtenuitwisselingen in een verkennende sfeer. Van de gemeente wordt gevraagd om de grond benodigd voor de sporthal, voor een symbolische prijs over te dragen. Het college vindt dit niet zo'n goed idee.
De fractie van de heer Nielen zou inhoudelijk wat meer geïnformeerd willen worden. De wethouder verduidelijkt dat het enerzijds kennismakingsgesprekken met het nieuwe college betreft, en anderzijds het informeren van betrokkenen over de ruimtelijke ideeën van het nieuwe college en het vernemen van de reacties van betrokkenen. De wethouder benadrukt dat er nog geen sprake is van onderhandelingen.

Ontsluitingsweg Villapark De Rijp

Zoals bekend, heeft gedeputeerde mevr. Driessen-Jansen op 28 april medegedeeld, dat wat haar betreft er geen bezwaar is tegen een directe, korte ontsluiting vanaf de N244. Men is hier nog mee bezig.

Villapark De Rijp
Vertegenwoordigers van Europarcs hebben een nieuw globaal inrichtingsplan gepresenteerd. Dit plan is op 31 mei in de welstandscommissie aan de orde geweest. In dit herziene plan wordt het aantal woningen teruggebracht van 266 naar 224 of 223. Er komt veel meer water in het plan, elke recreatiewoning komt aan het water te liggen. De wethouder is van mening dat het een verbetering is t.o.v. het eerdere plan. Door Europarcs is gevraagd om medewerking om dit mogelijk te maken. Er zal dus een nieuwe bouwvergunning-procedure gevoerd moeten worden.
Indien een korte ontsluiting vanaf de N244 mogelijk is, is het de bedoeling dat de gasten over het terrein rijden en dat de entree op de huidige plek blijft. Ook de geplande boerderij zal bij de huidige entree worden geprojecteerd. Europarcs ziet gelijktijdig af van een mogelijkheid voor het gebruiken van de sportvelden. Men is voornemens recreatiewoningen aan beleggers te verkopen. Om die reden worden er hogere eisen aan de inrichting van het park gesteld.
Er zal een aanvraag voor revisie van de bouwvergunning worden ingediend.
Planontwikkeling Aurora
Initiatiefnemer is bezig met het opstellen van een aangepast plan wat voldoet aan de SER-ladder. Gezien de raadsbrede wens om plan Aurora mogelijk te maken, wil men proberen het plan te realiseren ondanks het voorlopig negatieve standpunt van de provincie.
Omgevingsdienst - WABO
Het WABO-softwareprogramma is geïnstalleerd en wordt uitgetest. Als invoeringsdatum wordt nu 10 oktober genoemd.
Stand van zaken kademuur Kralingergracht
De werkzaamheden zijn in volle gang. Er is sprake van een veel ernstiger vervuiling dan voorzien. De meerkosten voor het afvoeren van de met olie vervuilde grond bedragen € 25.000,-. Dit past waarschijnlijk nog steeds binnen de post onvoorzien. Een meevaller is de toegezegde ISV-subsidie ad € 12.000,-.
Gezondheidscentrum
Er heeft overleg plaatsgevonden met apotheker, huisartsen en fysiotherapeut over de locatie Wollandje voor het vestigen van een gezondheidscentrum. Betrokkenen staan positief tegenover deze locatie. Inmiddels zijn er diverse vlekkenplan-scenario's opgesteld en er wordt gewerkt aan uitgangspunten voor het realiseren van een gezondheidscentrum op het Wollandje. E.e.a. wordt binnenkort gepresenteerd. De gemeente is uitsluitend faciliterend, de ondernemers moeten het zelf doen.
Ook vraagt men zich momenteel af of het niet handig en verstandig is om voorzieningen zoals het Centrum voor Jeugd en Gezin en maatschappelijk werk daar ook onder te brengen. Dit is echter nog in een pril stadium.
Locatie voormalig politiebureau
In het collegeprogramma wordt het voornemen opgenomen om aldaar woningen te realiseren i.p.v. een gezondheidscentrum. Waarschijnlijk is dit de plek waar procedureel gezien het snelst woningen gebouwd kunnen worden. Men denkt aan levensloopbestendige woningen.
Ontwikkelen beleid duurzame energie / windmolens
Op dit moment is er geen ambtelijke capaciteit om beleid te ontwikkelen. De wethouder wijst op de leidende rol van de provincie in deze materie.

De heer Van Etten verwijst naar de enquête die de PvdA heeft gehouden onder omwonenden van het politiebureau: men is voorstander van woningbouw op deze locatie, maar niet te hoog en niet te veel en rekening houdend met parkeergelegenheid. Spreker adviseert in een vroeg stadium met de buurt om tafel te gaan. De wethouder zegt dat hier zorgvuldig mee omgegaan zal worden.
De heer Kox merkt op dat HSB al jaren bezig is met diverse plannen in deze gemeente, maar steeds is er sprake van uitstel. Hij kan zich voorstellen dat dit bij het aanbesteden van nieuwe plannen meegewogen gaat worden.
De heer Klukhuhn merkt op dat het uitstel van woningbouw aan het Schermerpad goed is voor de parkeergelegenheid voor bewoners van de Rechtestraat. Indien het fluisterbootverhuurbedrijf het terrein gaat gebruiken, zal dat enorm veel verkeer aantrekken. Dit verkeer moet via de oude dorpskern. Hier dient wel een oplossing voor gevonden te worden.
De wethouder zegt dat in het gesprek met de heer Vos van Europarcs is geopperd om de verhuur van fluisterboten bij Villapark De Rijp te laten plaatsvinden. De ondernemer zelf was daar echter niet zo enthousiast over. De wethouder benadrukt dat het terrein aan het Schermerpad particulier terrein is. Het zou mooi zijn indien dit als parkeergelegenheid gebruikt kan worden, maar men had de situatie aan het Schermerpad natuurlijk liever anders gezien.

De heer Plukker begrijpt dat Europarcs afziet van het recht van eerste koop op de sportvelden, zoals was vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. I.v.m. de mogelijke nieuwe bouwaanvraag brengt de heer Plukker de afspraak m.b.t. aanpassing van het type Marken in herinnering.
M.b.t. het gezondheidscentrum vraagt hij of betrokkenen iets hebben gezegd over de termijn waarop men iets gerealiseerd zou willen hebben. Hij had begrepen dat er haast geboden is. Is de locatie politiebureau nog ter sprake gekomen in het overleg?
De wethouder zegt dat de tijdelijke vergunning voor de vestiging op het Wollandje voor 5 jaar geldt, waarvan inmiddels 3 jaar is verstreken. Men moet dus inderdaad haast maken. Het college wil er alles aan doen om het te bespoedigen en onderkent het belang van deze voorziening voor de inwoners. Betrokkenen kiezen voor de locatie Wollandje, waar men enthousiast over is. Het zijn echter zelfstandige ondernemers, voor wie met name de m2 prijs van belang is. De betrokken ondernemers zijn er nog niet uit op welke wijze men het project wil realiseren.
M.b.t. Villapark De Rijp deelt de wethouder mede dat Europarcs met het initiatief tot herinrichting is gekomen. Met dezelfde tekeningen wil men een gevarieerd aanbod aan woningtypen gaan bieden, waaronder het type Marken, om zodoende een mengvorm tot stand te brengen. Men is nu bezig dit in te vullen. De wethouder hoopt dat het nieuwe inrichtingsplan binnenkort gepresenteerd kan worden. Overigens heeft de wethouder zelf steeds van het type Marken gezegd dat dit het enige ontwerp is wat de burgerlijke truttigheid ontstijgt. Er is echter bouwvergunning verleend inclusief type Marken.
De heer Plukker benadrukt dat in de samenwerkingsovereenkomst een afspraak is gemaakt over het type Marken: zo spoedig mogelijk na het definitief worden van het plan zou de ontwikkelaar zelf komen met een aangepast type Marken. Dit is op deze wijze gedaan om te voorkomen dat de hele procedure opnieuw gelopen zou moeten worden.
De wethouder herhaalt dat door het vorige college een bouwvergunning is afgegeven inclusief het type Marken. Daar dient men zich aan te houden. De heer Plukker adviseert de samenwerkingsovereenkomst erop na te slaan. Ook het nieuwe college dient zich te houden aan de gemaakte afspraken.
De heer Wensveen wijst op de nog lopende procedure bij de Raad van State.
Voorts gaat hij in op de situatie met HSB. Dit zit hem niet lekker. Er is een samenwerkingsovereenkomst waarin prestatieafspraken worden gemaakt. De intentie is het plegen van woningbouw. De bouwer heeft plicht om te bouwen. Dit kan eens een jaartje uitlopen, maar er was al sprake van bouwplannen vanaf 1994. HSB onttrekt zich dus aan de afspraken. De heer Wensveen denkt dat het tijd wordt om juridisch te onderzoeken hoe men hier vanaf kan komen. Anders blijft de zaak op slot zitten. Hij heeft daar geen zin in .
Ook de fractie van de heer Van Etten heeft aan deze richting gedacht. Welke mogelijkheden zijn er om op enig moment na zo'n lange tijd van niet nagekomen afspraken, afscheid van elkaar te nemen omdat men dit niet langer kan accepteren en tolereren?
De heer Kox adviseert de jurisprudentie betreffende wanprestatie op dit gebied te bekijken, en bijv. contact op te nemen met de VNG. De heer Wensveen sluit zich hierbij aan.
Conclusie: de commissie verzoekt juridisch te onderzoeken welke stappen mogelijk zijn tegen HSB in het kader van het niet nakomen van de exploitatieovereenkomst.

6. Behandelen voorontwerp bestemmingsplan "Kleine kernen"
Mevr. Linthorst van stedenbouwkundig adviesbureau BügelHajema geeft een presentatie over het voorontwerp bestemmingsplan.
In december 2008 heeft de gemeenteraad de 'Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijp' vastgesteld. Op basis daarvan is gestart met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de dorpskernen Noordeinde, Oost-Graftdijk, West-Graftdijk en Markenbinnen. Men is nu zo ver dat het voorontwerp in procedure gebracht kan worden (overleg en inspraak).
I.v.m. de vakantieperiode wordt een langere inspraakperiode voorgesteld, i.c. 8 weken.
Aan de hand van de inspraak- en overlegreacties, het collegebesluit van 18 mei jl. en de vaststelling van de Wabo, zal het voorontwerp worden aangepast tot een ontwerpbestemmingsplan, dat wederom ter visie zal worden gelegd.
Het is een beheersplan waarbij de bestaande situatie in kaart wordt gebracht; voor toekomstige grote ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied zullen nieuwe bestemmingsplannen worden gemaakt.
Er wordt een toelichting gegeven op de systematiek van het bestemmingsplan aan de hand van de legenda op de plankaart:
Wonen In het plan is gekozen voor 2 regimes, te weten de oude lintbebouwing en de uitleggebieden. De woonschepen die nu in het plangebied gelegen zijn, zijn opgenomen in de bestemming 'wonen'

met de aanduiding ‘woonschepenligplaats’.
Voorts is een viertal bouwaanduidingen opgenomen; er zijn geen exacte bouwmaten in het plan opgenomen, maar er wordt volstaan met een viertal maatvoeringen. Deze specifieke bouwaanduidingen zijn overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008).
Indien het plan wordt omgezet naar voorontwerp, zal het in ieder geval op een tweetal punten worden aangepast:
- verduidelijking aantal definities in begrippenlijst
- opname van een globale maatvoering voor de dakhelling en een bouwlaag.
Dit op advies van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (WZNH), om excessen te kunnen voorkomen.
Tuin In het plan is een tweetal aanduidingen toegevoegd, te weten ‘waardevolle open gebieden’ en ‘zichtlijnen en doorkijkjes’. De bestemming ‘tuin’ is in sommige gevallen gebruikt om de zichtlijnen en doorkijkjes extra nadruk te geven.
Agrarisch De aanduiding ‘karakteristiek’ is soms van toepassing ter behoud van oude stolpvormen.
Bedrijf, detailhandel, horeca Hierbij is wel een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.
Voorts wordt toegelicht dat op de plankaart geen ‘monumenten’ zijn aangegeven, omdat een monument al wordt beschermd in het kader van de Monumentenwet. Ook beperkt de SVBP2008 de mogelijkheden voor dit soort extra aanduidingen op de plankaart. Voor een Beschermd Dorpsgezicht gelden heel andere, specifieke eisen.
Groen, bos Hieronder vallen ook speelpleintjes.
Maatschappelijk Hieronder vallen kerken, dorpshuizen en scholen.
Recreatie / dagrecreatie, sport Er is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit geldt ook voor de bestemming ‘water met natuurlijke- en landschappelijke waarden’.
Archeologische waarden Deze bestemmingen zijn opgenomen voor gebieden waar een bijzondere verwachting geldt m.b.t. de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem, op basis van de gemeentelijke beleidsnota Archeologie.
Hierna geeft mevr. Linthorst informatie over de nieuwe Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze zal naar verwachting per 1 oktober a.s. in werking treden. E.e.a. heeft gevolgen voor bestemmingsplannen, o.a. met betrekking tot vergunningsvrij bouwen. Ook wordt de omgevingsvergunning geïntroduceerd. Omdat de Wabo formeel nog niet in werking is getreden, en er dus nog aanpassingen mogelijk zijn, is hier nog niet op vooruitgelopen. Ook zijn de nieuwe termen van de Wabo nog niet overgenomen in de SVBP2008. De SVBP2008 is al wel een wettelijk kader.
Door de Wabo zullen t.z.t. juridische termen in het bestemmingsplan moeten worden aangepast.
Of de nieuwe, ruimere Wabo-regels m.b.t. vergunningsvrij bouwen beperkt moeten worden, is een gemeentelijke afweging. Ook m.b.t. de conflicterende maatvoering bij de termen ‘achtererf’ (Wabo) en ‘tuin’ (bestemmingsplan) zal een standpunt moeten worden ingenomen. Afwijking van de Wabo is in principe mogelijk, mits goed onderbouwd, bijv. ter instandhouding van het bestaande bebouwingsbeeld. Het college komt hier nog op terug.

Hierna is het woord aan de commissie. De heer Plukker merkt op dat men meer dan 10 jaar met dit bestemmingsplan bezig is geweest. In 2005 is gediscussieerd over de vraag of men een zeer consoliderend of een wat meer flexibel plan wilde. Op de vraag in hoeverre die flexibiliteit herkenbaar is in het voorliggende plan wordt duidelijk antwoord gegeven in het ambtelijk stuk van 18 mei jl. Ook voor- en nadelen en consequenties worden goed weergegeven. Een compliment voor het stuk.
Aangegeven is, dat het plan nog op een paar punten aangepast moet worden. Vanuit de commissie is aangedrongen op een goede koppeling tussen bestemmingsplan en andere beleidsnota’s zoals de Welstandsnota. Er is in eerste instantie nog niet voor gekozen om allerlei zaken te gaan meten en vastleggen. De heer Plukker vraagt naar de reden.
Inhoudelijk mist hij op pag. 25 van de Toelichting (Hoofdstuk 3.5 Gemeentelijk beleid) de vermelding van de vastgestelde Structuurvisie.
Bij het bestemmingsplan Buitengebied is de grens voor erfafscheidingen op de bestemming ‘agrarisch’ inmiddels verhoogd van 1m naar 1,5m, hoewel dit afwijkt van de Welstandsnota. Moet dit hier ook niet worden aangepast? Overigens wordt in de Welstandsnota ook gesproken over serrestallen, maar daar kan blijkbaar niet van worden afgeweken.
In de Uitgangspuntennota was destijds iets vermeld over het opnemen van een passende regeling voor het voortzetten van activiteiten van hobbyboeren. De term ‘hobbyboer’ komt echter niet terug in het voorliggende plan. Hoe is dit geregeld?
N.a.v. de vermelde woningbouwopgave 2005-2015 (384 woningen) vraagt de heer Plukker naar de

stand van zaken.
Inhoudelijk ziet het bestemmingsplan er verder goed uit, en hij stemt in met het in procedure brengen.
De heer Van Etten heeft wel eens moeite met het feit dat de regelgeving steeds ingewikkelder wordt, terwijl men het juist eenvoudiger wil maken. De PvdA adviseert vooralsnog positief t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan en het in procedure brengen. Men wacht de inspraakreacties met belangstelling af.
De heer Kox is blij dat het document er is. In grote lijnen kan de VVD zich in het plan vinden, maar de fractie zal schriftelijk nog een aantal opmerkingen indienen. Ook verzoekt men de plankaarten op A2-formaat te mogen ontvangen voor nader overleg.
De heer Kox vraagt waarom er niet wordt geanticipeerd op de invoering van de Wabo. Dit zou voor iedereen transparant zijn. Nu betekent het dat het nieuwe bestemmingsplan op korte termijn weer op diverse punten aangepast moet worden.
De heer Wensveen wijst op het belang van een goede communicatie richting de burgers.
Op zich vindt hij het een prima plan. Er zijn nog voldoende mogelijkheden voor inspraak. Het Verschil adviseert positief.
Mevr. Boogaard geeft aan dat het voorontwerp gepubliceerd zal worden en 8 weken ter inzage zal liggen. Desgewenst wordt een inspraakbijeenkomst belegd.
De wethouder onderstreept het belang van goede communicatie richting de inwoners; in een later stadium kunnen onjuiste situaties namelijk alleen nog middels een officiële procedure partiële wijziging worden opgelost. Het is dus zaak om de burgers te activeren goed op te letten, om latere problemen te voorkomen. Hier zal aandacht aan worden besteed.
De heer Wensveen stelt voor een drietal informatiebijeenkomsten te organiseren in de dorpen. Ook de heer Van Etten vindt het een goede zaak om naar de mensen toe te gaan.
De suggestie zal worden meegenomen.
Mevr. Boogaard zegt de heer Plukker dat in bestemmingsplan Buitengebied op de bestemming ‘agrarisch’ de hoogte van damhekken in het land bij recht wordt aangepast tot 1,5 m. Erf- en terreinafscheidingen bij de boerderij blijven wel op max. 1m. Dit is ook zo in het bestemmingsplan “Kleine kernen”.
De heer Nielen merkt op dat een vergunningsvrij bouwwerk tot 30 m2 mogelijk is. Wat indien men om de paar jaar zoiets bijbouwt? Mevr. Linthorst zegt dat dit op zich mogelijk is, maar in het bestemmingsplan is wel een maximale maat voor bijgebouwen opgenomen. Dit is in principe 75 m2, een beetje afhankelijk van de grootte van het perceel.
Op zich is het mogelijk te anticiperen op de Wabo-regeling zoals die verwacht wordt, maar het is mogelijk dat er nog wijzigingen gaan plaatsvinden tot de inwerkingtreding.
De heer Kox vraagt naar de fase waarin de nieuwe wet zich bevindt. Indien het alleen nog om publicatie in het Staatsblad zou gaan bijvoorbeeld, dan zou dat pleiten voor aanpassing van dit voorontwerp bestemmingsplan. Volgens mevr. Sanders is de Wabo op zich gereed, maar veel gemeenten waren nog niet klaar voor de invoering.
Mevr. Linthorst zegt dat een tweede reden om niet te anticiperen is, dat een bestemmingsplan dient te worden opgesteld conform de wettelijke standaard SVBP2008. De begrippen die in de Wabo zijn opgenomen, zijn nog niet opgenomen in de SVBP. Op het moment dat men het bestemmingsplan aanpast aan de (formeel nog niet van toepassing zijnde) Wabo, voldoet men niet meer aan de SVBP2008. De heer Kox vraagt of het mogelijk is een soort annex toe te voegen met de komende, verwachte wijzigingen. Dit om de burgers zo duidelijk mogelijk te informeren en verwarring te voorkomen. Hij zou het graag in één keer goed willen doen. Hoe realistisch is de datum 1 oktober?
De heer Jonk vraagt of misschien twee versies ter inzage gelegd kunnen worden. De wethouder vraagt zich af of het niet handiger en verstandiger is de behandeling van het voorontwerp even stil te leggen.
Mevr. Boogaard merkt op dat na de inspraak de diverse reacties worden verwerkt naar een ontwerp-bestemmingsplan, dat wederom ter inzage zal worden gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Mevr. Linthorst zegt dat de Wabo voornamelijk wijzigingen in de terminologie tot gevolg zal hebben, maar inhoudelijk verandert het bestemmingsplan ook iets omdat een gemeente moet beslissen in hoeverre men wil meegaan met de vergunningsvrije-bouwwerken-regeling zoals die in de Wabo is opgenomen. Het is een behoorlijk juridisch verhaal. Persoonlijk zou mevr. Linthorst niet kiezen voor uitstel van de behandeling van het voorontwerp. De invoering van de Wabo is al diverse malen uitgesteld. Zij zou nu willen doorpakken en het voorontwerp ter inzage leggen. Het ter inzage leggen van een tweede versie raadt zij af, waarbij zij zich afvraagt of zoiets juridisch wel mogelijk is. Een bestemmingsplan regelt veel meer dan alleen vergunningsvrije bouwwerken. Indien het

voorontwerp nu in procedure wordt gebracht, kan men daarna door met het verwerken van de reacties. Het is volgens haar zonde van de tijd indien men de procedure stillegt.
Het is trouwens helemaal niet ongebruikelijk om een voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan op diverse punten nog aan te passen. Daarom is het zo belangrijk om vervolgens het ontwerp weer ter visie te leggen. Een goede communicatie is van belang.
De heer Plukker zou het in procedure brengen niet willen uitstellen. Daarbij kan men tijdens de informatiebijeenkomst nog wat extra toelichting geven. Hij zou er gang in willen houden.
Mevr. Boogaard zegt de heer Plukker dat de Structuurvisie zal worden toegevoegd aan het overzicht. Voorts wordt geantwoord, dat destijds de indruk bestond dat op een aantal plekken in en nabij de kernen sprake was van 'hobbyboeren'. Bij nader inzien was deze term niet van toepassing omdat het gewoon een woning betrof dan wel een volledig agrarisch bedrijf. Om die reden is afgeweken van de Uitgangspuntennota. De heer Jongens merkt op dat het te maken heeft met de hoeveelheid inkomen die uit de hobby wordt gegenereerd en de professionaliteit van de andere activiteit. Indien minder dan 60% van het inkomen uit een agrarische activiteit komt, is sprake van 'hobbyboer'.
Mevr. Linthorst deelt voorts mede dat er voor is gekozen om geen specifieke maatvoering van de bestaande bebouwing op te nemen. Enerzijds is een dergelijke inventarisatie zeer tijdrovend, en anderzijds is het de vraag in hoeverre men zoiets in de toekomst nog gaat gebruiken. De afgelopen jaren is men een beetje teruggekomen van zeer gedetailleerde bestemmingsplannen.
De heer Plukker merkt op dat het een wens van de Welstandscommissie was, omdat men bang is voor mogelijke excessen. Mevr. Boogaard antwoordt dat om die reden wel een globale maatvoering zal worden opgenomen in de planregels voor de dakhelling en bouwlagen, en een aantal definities zullen duidelijker worden gesteld. De verwachting is, dat dit tegemoet zal komen aan de angst van de Welstandscommissie. Zo niet, dan zou ook de Welstandsnota aangescherpt kunnen worden.
De heer Plukker zou de voorgenomen maatvoering bekend willen maken bij het ter inzage leggen. Geantwoord wordt dat nog geen maatvoering is besproken.
Conclusie: de commissie stemt in met het in procedure brengen van het plan, en heeft een positieve grondhouding m.b.t. het voorontwerp bestemmingsplan, waarbij de VVD het voorbehoud maakt van nog in te dienen schriftelijke opmerkingen.
De voorzitter bedankt mevr. Linthorst en mevr. Boogaard voor de toelichting.

7. Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Oost-Graftdijk – locatie Stoop
Agendapunt vervalt, zie punt 1 (vaststellen agenda).

8. Voorstel tot het beschikbaar stellen van krediet ten behoeve van vervangingsinvesteringen riolering
De heer Starreveld en de heer Koper geven een toelichting en tonen camerabeelden van de inspectie van het rioleringsstelsel. Op basis van de inspectie is een lijst opgesteld met maatregelen die genomen moeten worden t.b.v. het goed functioneren van het rioleringsstelsel. Vanuit de Wet Milieubeheer heeft een gemeente een zorgplicht voor riolering. Sinds vorig jaar heeft een gemeente naast de zorgplicht m.b.t. inzamelen en transport van rioolwater ook een zorgplicht m.b.t. afvloeiend hemelwater. Ook dient een gemeente te zorgen voor de afvoer van overtollig grondwater.
Het (financieel) beleid m.b.t. deze taken wordt vermeld in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).
Het Basis Rioleringsplan (BRP) betreft het technisch functioneren van het rioleringsstelsel. Hierin is o.a. opgenomen dat men wil komen tot een beter inzicht in de kwaliteit van het stelsel. Om die reden zijn meer inspecties uitgevoerd t.b.v. een inhaalslag.
Het beheer van de kwaliteit van de riolering is een continue cyclus, om een goede doorstroming te kunnen garanderen teneinde aan de gemeentelijke zorgplicht te voldoen. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van het beheer-softwareprogramma Kikker. Dit wordt ook gebruikt bij de afhandeling van zgn. Klic-meldingen (Kabels en Leidingen Informatie Centrum).
De inspecties vinden plaats op basis van NEN-normen. Daarnaast is in het Gemeentelijk Riolerings-plan een kwaliteitsstreefbeeld vastgelegd. Op basis van beide worden de te treffen maatregelen bepaald, waarna aan de hand van het budget in het GRP een overzicht is gemaakt van hetgeen in 2010 uitgevoerd kan worden. Verwezen wordt naar het voorliggende voorstel.
Hierna worden enkele inspectiefilmpjes vertoond.

Vervolgens is het woord aan de commissie. De heer Nielen begrijpt de financiële afweging om een afschrijvingstermijn van 50 jaar te willen hanteren, maar is dat wel reëel, ook gezien de veenbodem? Voorts zou zijn fractie niet het hele bedrag willen afschrijven, maar klein onderhoud als kosten nemen.
Ook de heer Jongens vraagt aandacht voor de bodemgesteldheid en fundering van de riolering.
Hij vraagt naar de leeftijd van het huidige stelsel. Voorts vraagt hij naar het regulier onderhoud voor de korte termijn, het deel wat niet kan worden afgeschreven. Op zich adviseert hij positief.
De heer Klukhuhn vraagt zich af of het (financiële) voorstel niet in de commissie AZW behandeld dient te worden. Verder vraagt hij waarom een diametervergroting op de Bernhardstraat nodig is, en hoe het rioleringsstelsel zich verhoudt tot de recent aangelegde bergbezinkbak aan de Driemaster.
Er is veel geld gemoeid met de riolering. Waarom wordt voorbereiding, bestek en aanbesteding uitbesteed? Waarom wordt de post onvoorzien op 20% gesteld?
Ook de heer Wensveen vindt 20% onvoorzien nogal veel.
De heer Koper zegt dat landelijk een levensduur van 60 jaar gebruikelijk is. In het GRP, dat door de raad is vastgesteld, is uitgegaan van een kortere periode i.c. 50 jaar. Er zijn in deze gemeente leidingen die al 50 jaar liggen. Die liggen er nog bijzonder goed bij, mede omdat ze goed gefundeerd zijn. Met kleine herstelwerkzaamheden kan men nog jaren met dat riool toe. Op sommige plekken in de gemeente is helaas een andere wijze van funderen toegepast, wat geleid heeft tot extra schades.
De heer Nielen zou kleine herstelwerkzaamheden niet over 50 jaar willen afschrijven, zoals wordt voorgesteld.
Met deze herstelwerkzaamheden functioneert het stelsel eigenlijk weer zo goed als nieuw, aldus de heer Koper. Men gaat er vanuit dat het daarna weer 50 jaar mee gaat.
De heer Van Etten merkt op dat het stelsel in Heikeshof, Wevershof en Driekoningenhof al 40 jaar oud is. De toestand van het stelsel valt hem alles mee na zo'n tijd.
De heer Koper deelt voorts mede dat herberekend is of het stelsel (toekomstige) heftige regenbuien kan verwerken. Op het moment dat het gemaal het niet meer aan kan, zal het water een andere weg zoeken. Het komt dan op straat omhoog, of het wordt naar een overstort geleid. Om het water naar de bergbezinkbak te leiden, moet de leiding van voldoende capaciteit zijn. Bij de Bernhardstraat is sprake van een soort flessenhals in de leiding. Om die reden is diametervergroting aldaar nodig. Indien men deze maatregel niet treft, zou het ertoe kunnen leiden dat het water in de wijk of zelfs in de woningen omhoog komt. Dit wil men natuurlijk voorkomen. Op basis daarvan is geadviseerd de diameter te vergroten, om het functioneren van het stelsel te verbeteren.
De belangrijkste reden voor het maken van twee bergbezinkbakken was de overstort van vuil water op het oppervlaktewater. Daarnaast is het een opvangplek voor extra water.
De fractie van de heer Nielen adviseert toch om niet af te schrijven op reparaties, maar dit te nemen als kosten. Vervangingsinvesteringen zou men wel over 50 jaar willen afschrijven, mits er wel goed gefundeerd wordt uiteraard.
De heer Koper geeft aan dat dit bij nieuwbouw wordt opgenomen in het standaard-programma van eisen. De berekening van toe te passen rioolrenovatietechnieken is dermate specialistisch werk, dat extern advies nodig is (uitbesteding).
De kosten zijn geraamd op basis van de aanneemsommen van werkzaamheden in de afgelopen jaren. Als gegraven gaat worden, zal men altijd onvoorziene zaken tegenkomen. Om die reden is gekozen voor 20% onvoorzien i.p.v. de gebruikelijke 10%.
De heer Wensveen zou liever een bedrag voor onvoorzien willen noemen i.p.v. een percentage.
Wethouder Zwitselaar zegt dat men altijd onvoorziene zaken tegenkomt bij dit soort werk. Hij vindt het daarom een veilige manier om deze post onvoorzien op te nemen. Er is dan wat ruimte. Blijft er geld over, dan vloeit het weer terug.
De heer Nielen zou het aanbestedingsbedrag willen afwachten. Dan is ook een post onvoorzien niet meer nodig. De wethouder vindt de voorgestelde volgorde toch het beste: er is een inschatting gemaakt en er wordt budget aangevraagd. Wat over is, vloeit terug.
Conclusie: de commissie onderschrijft de noodzaak van de werkzaamheden, de VVD stelt een andere wijze van financiering voor.
Er wordt nog opgemerkt dat de financiële kant van het voorstel conform het advies van de accountant is. Dit verbaast de heer Nielen.
De voorzitter bedankt de heer Starreveld en de heer Koper voor de toelichting.

9. Voorstel om in te stemmen met het “tweesporenmodel” en om het ontwerp bestemmingsplan locatie Jantjes Noorderstraat 76 in West-Graftdijk ter inzage te leggen

De heer Plukker memoreert dat het CDA vorig jaar in de raad heeft ingestemd met verplaatsing van het agrarisch bedrijf. Het CDA wilde de woningbouwontwikkeling apart beoordelen. Op voorhand was de fractie niet zomaar akkoord met de opmerking van het college dat afgeweken mocht worden van de Woonvisie.

Het college heeft besloten in principe een afwijking van de categorieopbouw van de Woonvisie te accepteren. Aangegeven wordt, dat niet in categorie-1 gebouwd kan worden. In welke categorieën kan er evt. wel gebouwd worden? De term ‘vrije sector’ wordt gebruikt, en naar verluid gaat het om de verkoop van kavels. De heer Plukker schat in dat men praat over 6 woningen in de hoogste categorie-4. Is dit de ‘gemiddelde afwijking’ die het college wenste te accepteren? Hij begrijpt dat de ontwikkeling dient om een deel van de bedrijfsverplaatsing te financieren. Betrokkene zal zich er ook niet buitengewoon mee verrijken. De heer Plukker mist echter een onderbouwing. Persoonlijk hoeft hij de financiële details niet te weten, maar hij hoopt wel dat het college er goed naar heeft gekeken.

De ontwikkeling is nodig voor de bedrijfsverplaatsing, maar daarnaast wil betrokkene zijn bedrijf ook vergroten. In hoeverre is sprake van ondernemersrisico?

Het is niet zo dat het CDA absoluut geen afwijking van de Woonvisie wil toestaan, maar 100% categorie-4 is nogal een grote afwijking. Is geprobeerd iets te doen met de opmerkingen die vorig jaar zijn gemaakt?

Verzoeken in het verleden om andere typen woningen te mogen bouwen om bedrijfsverplaatsing te financieren, zijn destijds afgewezen (bijv. De Vleet en C.J. Allertshof). Dit heeft gevolgen gehad voor de inrichting van die wijken en voor de opbrengst, maar het kan dus blijkbaar wel. Hoe heeft het college dit beoordeeld in dat kader? De heer Plukker wijst ook op mogelijke precedentwerking, indien in het onderhavige geval een flinke afwijking van de Woonvisie wordt toegestaan.

In het voorstel staat dat ‘betrokken partijen alleen op hoofdlijnen met het plan kunnen instemmen’. Op welke punten is nog geen overeenstemming?

De Welstandscommissie heeft in 2009 negatief gereageerd op het plan. Vervolgens zijn opmerkingen verwerkt in dit “tweesporenmodel”. Is het nieuwe model beoordeeld door de Welstandscommissie?

De opmerkingen van BügelHajema zijn deels overgenomen. Wat is niet overgenomen?

Voldoet het voorliggende plan aan de vastgestelde beleidsnota’s, zoals het bestemmingsplan?

De heer Kox onderschrijft het betoog van de vorige spreker. Hij zegt dat de VVD nog steeds sympathiek tegenover het verzoek tot bedrijfsverplaatsing staat, hoewel er destijds nog geen enkel zicht was op de wijze van invulling van het woningbouwproject.

In algemene zin komt men dit soort zaken wel vaker tegen, waarbij vaak opvalt dat het element ‘ondernemersrisico’ voor een belangrijk deel wordt gepoogd af te wentelen door het opzetten van een project waardoor het een volledig gefinancierde bedrijfsverplaatsing en -vergroting is. Dit is op zichzelf begrijpelijk, maar ook wel een beetje merkwaardig omdat het ook te maken heeft met de opzet van het businessplan; uiteindelijk moet de investering zichzelf kunnen terugverdienen. De agrarische sector heeft het niet eenvoudig, maar niet alle plannen om bedrijfsverplaatsingen mogelijk te maken zijn wenselijk.

De heer Kox kan zich voorstellen dat men in de onderhavige omgeving er niet aan ontkomt om alleen de hoogste categorie woningen te bouwen, maar is dan elders compensatie mogelijk? Voorts benadrukt hij dat men, zeker in deze gemeente, te maken heeft met precedentwerking.

Naast de initiële sympathie voor het plan, heeft de VVD dus ook wel zorgen.

De heer Wensveen kan zich wel enigszins vinden in het standpunt van het CDA m.b.t. de categorieën, maar het probleem is toch wel de plek.

M.b.t. de noodzaak tot bedrijfsverplaatsing merkt hij op dat een stankcirkel van 100 m genoeg ruimte biedt om aan de huidige achterzijde een loopstal voor 100 koeien te realiseren. Qua logistiek en bedrijfsvoering is dat echter niet wenselijk voor betrokkene.

Over de financiering zegt hij dat het om 5 kavels á ± € 200.000,- zal gaan. Eén miljoen wordt dus ‘gesubsidieerd’ oftewel mogelijk gemaakt om te verkrijgen. Grofweg kost het opzetten van het nieuwe bedrijf 2 miljoen euro. De heer Wensveen vindt de ‘subsidie’ te substantieel. Natuurlijk is er een goed doel, te weten het veiligstellen van het agrarisch beheer van een substantieel deel van de Eilandspolder. De prijs is echter gigantisch naar zijn oordeel. Het plan is geen lintstructuur meer. Het gaat om een onvoorstelbaar mooi plekje. In de optiek van de heer Wensveen wordt er gevraagd om aan de onderkant van de dijk een ‘puist’ neer te zetten. Hij kan hier niet mee akkoord gaan.

Het Verschil wil aan de onderkant in ieder geval de lintstructuur handhaven, en desnoods maar 3 of 4 woningen, maar zeker niet ‘een tweede lint’. Het is voor Het Verschil al een behoorlijke aderlating door

toestemming te verlenen om in het buitengebied een nieuwe stal te bouwen, dat o.a. effect heeft op de vogelcirkel. Het plan heeft dus ook vele nadelen, met als uiteindelijk resultaat dat men het gebied kan laten beheren. Men moet echter niet de illusie hebben dat men dat gratis krijgt. De heer Wensveen is van mening dat er qua financiering een grotere inspanning dient te komen van de heer Jantjes.
De voorzitter merkt op dat vanavond de ruimtelijke aspecten van het woningbouwplan ter discussie staan. De commissie heeft reeds ingestemd met bedrijfsverplaatsing.
De wethouder reageert dat er wel degelijk financiële aspecten zijn. Het vormt de basis om het hele project mogelijk te maken. Het college heeft een exploitatieplan vereist, mede t.b.v. de provincie.
In essentie gaat het in deze commissie om de ruimtelijke aspecten, aldus de voorzitter.
De heer Van Etten zegt dat er natuurlijk wel een bepaalde verwevenheid is tussen de ruimtelijke aspecten en de financiële kant.
Als aanvulling op de diverse goede argumenten van de andere fracties, wil hij het volgende opmerken. Het is voor de PvdA een moeilijk punt, dat het bedrijf enerzijds nodig is voor het gewenste agrarisch natuurbeheer ter bescherming van het gebied, maar anderzijds juist verplaatst wordt naar een locatie in dat gebied. I.v.m. het hogere doel i.c. bescherming van het gebied is ook de PvdA, zij het schoorvoetend, akkoord gegaan met het raadsbesluit om in te stemmen met bedrijfsverplaatsing.
Wel diende het woningbouwplan aan bepaalde eisen te voldoen. Zoals het plan er nu ligt, heeft het niet de instemming van de PvdA. De fractie wil aansluiten bij de karakteristieke, historische lintbebouwing. Ook provincie en college vinden een lintbebouwing eigenlijk de meest passende oplossing.
De heer Van Etten vraagt zich af wat het slagingspercentage van dit plan is. Hij verwijst naar de gebeurtenissen rond de bedrijfsverplaatsing Stoop te Oost-Graftdijk. Inmiddels bestaat dit bedrijf niet meer. Wat zal bij de voorliggende bedrijfsverplaatsing op lange termijn de som zijn voor het behoud van het hele gebied? Zal dit bedrijf er over een aantal jaren nog zijn? Men heeft daar geen grip op.
De PvdA zou wellicht akkoord kunnen gaan met alleen een lintbebouwing. Uitgaande van de huidige perceelsgrootte en breedte van het terrein zou het, met behoud van de huidige woning van de eigenaar, goed mogelijk moeten zijn om er 4 woningen op 4 kavels neer te zetten. Dit zal iets minder opbrengen, maar dan blijft men binnen het terrein van de huidige eigenaar. Men hoeft dan nog niet in het Natura 2000 gebied. Met het achterste deel zou dan een uitruil kunnen plaatsvinden met een stuk in het aanpalende Natura 2000 gebied, om evt. nog 1 of 2 woningen mogelijk te maken. Dit is een langdurige procedure, maar zou in tweede instantie een optie kunnen zijn.
In eerste instantie pleit de PvdA ervoor om op het huidige terrein mogelijkheden te creëren om in een lintbebouwing bijv. 4 woningen te kunnen neerzetten. De PvdA wil echter ook de argumenten en vragen van de andere fracties nog beoordelen.

Hierna is het woord aan de insprekers, de heren Buitenweg, Hoedjes en Jantjes.
De heer Buitenweg (Bureau Buitenweg) zegt dat betrokkenen met enige verbazing hebben geluisterd. De commissie is ter plaatse geweest voor een uitgebreide toelichting, waarbij men ook het gedachte woningbouwplan heeft gepresenteerd. Natuurlijk is een lintbebouwing cultuurhistorisch het meest aanvaardbaar, maar er zijn nu eenmaal beperkingen: aan de zuidkant hebben betrokkenen geen grondpositie en aan de noordkant heeft men te maken met beschermd gebied.
Heel belangrijk is het kostenplaatje. De bedrijfsverplaatsing is geen verrijkingsactie, het is een minimaal plaatje. Uitgangspunt voor betrokkene is, dat hij met een minimaal aantal woningen de verplaatsing wil inzetten. Normaal gesproken zijn met een bedrijfsverplaatsing in Noord-Holland zo'n 6 – 9 vrije sector woningen gemoeid.
N.a.v. opmerkingen vanuit de Welstand en de provincie is gekeken of men niet alsnog kon voldoen aan het lintbebouwingsmodel. BügelHajema had het voorstel om een boerderij-erf te maken, maar betrokkene heeft te maken met een bepaalde opbrengst die men uit het woningbouwplan moet genereren. Dit heeft te maken met het type woningen. Met het onderhavige aantal woningen en de benodigde opbrengst kan men niet bouwen in de goedkope categorie. Indien gevraagd wordt ook het sociale aspect mee te nemen, dan zal dan gevolg hebben voor de omvang van het plan (het zal exploderen in aantal, i.c. 10-15 woningen). Daarvoor ontbreekt de ruimte.
De mogelijkheid voor een grondruil met Natura 2000 gebied is onderzocht. Dit is zeer waarschijnlijk een onhaalbaar traject dat vele jaren zal duren, als het al te realiseren is. Grote onzekerheden daarbij zijn de effectenrapportage, het standpunt van de provincie, en mogelijke bezwaren uit het veld.
De ondernemer heeft zekerheid nodig dat hij een bepaalde opbrengst kan genereren uit de locatie. Indien dit te lang duurt, komt de ondernemer in de problemen. Hij kan niet het risico nemen om nu een gering aantal woningen te bouwen (gesuggereerd 4 woningen aansluitend aan de bestaande bebouwing, waarbij de smalle kavels tot een lagere opbrengst zullen leiden), aangezien dat conse-

quenties heeft voor de verplaatsingsmogelijkheden.
De heer Hoedjes (agrarisch makelaar en taxateur) heeft twee jaar geleden op verzoek van de gemeente een financiële onderbouwing aangeleverd. Dit was uiteraard vóór de kredietcrisis.
De insteek is steeds geweest het ontwikkelen van een marginaal woningbouwplan. Hier is rekentechnisch geen kritiek op gekomen vanuit de gemeente.
Hij kan á la minute niet uit zijn hoofd een doorrekening geven van bepaalde suggesties vanavond.
In de getallen die vanavond genoemd zijn, mist hij de waarde die het bedrijf op dit moment vertegenwoordigt en de sanerings- en procedurekosten. Indien men deze bedragen betrekt bij de 'subsidie' die genoemd is, dan komt men tot een heel ander beeld. Bovendien is in de aangeleverde financiële onderbouwing zeker geen vergroting meegenomen; een vergroting wordt sowieso door de heer Jantjes zelf gefinancierd. Daarnaast financiert hij ook nog steeds een heel belangrijk groot deel. Echter, ergens is er een grens wat financieel mogelijk is.
De heer Buitenweg brengt vervolgens de stankcirkel ter sprake. Indien men wil groeien, dan moet men met al het vee en de mest buiten die 100 m gaan zitten. Alle bebouwing die nu binnen die 100 m staat, is dan dus niet meer bruikbaar voor het bedrijf. In wezen moet men dus achter het bestaande bedrijf, een heel nieuw bedrijf bouwen. Dat is een zodanige kapitaalsvernietiging van de huidige bebouwing, dat het voor een ondernemer nooit op te brengen is om dat te kunnen realiseren.
De reactie van het vorige college ('waarom denkt betrokkene niet aan verplaatsing') moet men ook in dat kader zien. Toen pas is het balletje 'verplaatsing' gaan rollen, niet eerder.
Met een zekere angst wordt door de commissie verwezen naar de bedrijfsverplaatsing Stoop. Waarschijnlijk is dat een ander soort bedrijf. Hier gaat het om een melkveehouderijbedrijf. Indien dit op een nieuwe locatie wordt gevestigd waar geen belemmeringen in de buurt zijn zoals wonen, dan kan het bedrijf daar blijvend functioneren. De investering is zodanig fors dat mocht betrokkene stoppen, er altijd weer een agrarisch bedrijf terug zal komen op die locatie.
De heer Buitenweg vraagt de commissie in te stemmen met het plan, zodat men verder kan.

Wethouder Zwitselaar merkt vooraf op dat het vorige college op 28 april 2009 en 19 januari 2010 heeft toegezegd medewerking te verlenen ('we gaan er voor'), en aan de gang te gaan met het "tweesporenmodel". Het nieuwe college wil zich conformeren aan het oude college, in het kader van continuïteit van bestuur, gedane toezeggingen en opgewekt vertrouwen.
Over het financiële gedeelte zegt hij dat uit het overgelegde exploitatieplan blijkt, dat initiatiefnemer toch nog een aanzienlijk bedrag zelf moet investeren. Het is geen verrijkingsactie.
Sociale woningbouw is niet mogelijk. Overigens zou sociale woningbouw leiden tot veel meer woningen, waarmee men in eenzelfde situatie zou komen als in Oost-Graftdijk.
N.a.v. opmerkingen over precedentwerking zegt hij dat men ook een beetje moet kijken naar de Ruimte-voor-Ruimteregeling; na de bedrijfsverplaatsing zit men met allerlei opstallen, en mogen er woningen worden gebouwd om het mogelijk te maken. Het betreft geen verrijking, maar een compensatie voor het hele gebeuren. Bij wijze van uitzondering denkt de wethouder ook, gelijk het vorige college, dat men in dit geval de mogelijkheid zou moeten scheppen tot het bouwen van vrije sector woningen, om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken.
De wethouder wil de commissie wijzen op de volgende argumenten:

- Er is geen sprake van een vrijwillige verplaatsing, maar een verplaatsing gedwongen door regelgeving. Het bedrijf moet eind 2010 voldoen aan de eisen inzake huisvesting biologische landbouwbedrijven. Het bedrijf mag vanaf 1 januari 2011 niet meer op de huidige wijze worden uitgeoefend.
- Aan deze eisen inzake huisvesting kan op de huidige locatie niet worden voldaan i.v.m. de geurcirkel van 100 meter. Het eventueel verplaatsen van de stal op de huidige locatie net buiten de geurcirkel is vanuit bedrijfseconomische aspecten onhaalbaar.
- Bedrijfsverplaatsing is noodzakelijk omdat het agrarisch beheer van een substantieel deel van de Eilandspolder veilig gesteld moet worden. De onderneming van de heer Jantjes en zijn echtgenote is in het kader van duurzaam agrarisch beheer onmisbaar in een substantieel deel van de Eilandspolder. In deze zin draagt het bedrijf bij tot het behoud van landschappelijke waarden en bescherming van natuurwaarden en past daarom in het Natura 2000 gebied. De bedrijfsverplaatsing heeft een maatschappelijke functie.

Inmiddels is de bedrijfsverplaatsing planologisch al geheel geregeld: de provincie heeft toestemming gegeven, het bestemmingsplan is geregeld, de natuurbeschermings-vergunning is binnen en de bouwvergunning is afgegeven. Nu de centen voor de financiering nog.
Ook buurtbewoners zijn positief. Overigens hebben deze zich in meerderheid uitgesproken tegen lintbebouwing; indien men inwoners inspraak en/of invloed wil geven op hun woonomgeving toch ook een niet onbelangrijk aspect.
Voor de wethouder staat vast, gelet op het exploitatieplan, dat de verplaatsing alleen te financieren is door de bouw van 5 nieuwe woningen op de huidige locatie mogelijk te maken. Het is een beetje te vergelijken met de Ruimte-voor-Ruimte regelgeving.
Lintbebouwing geniet bij iedereen de voorkeur, zowel bij het college als bij de provincie en, ook niet onbelangrijk, bij de ondernemer zelf. Lintbebouwing is in financiële zin ook geen beletsel voor het verplaatsen van het agrarisch bedrijf. Echter, indien men uitgaat van 5 nieuw te bouwen woningen, dan is dat uitsluitend uitvoerbaar indien tot een 1 op 1 uitruil van Natura 2000 gronden kan worden overgegaan. En dit is nu precies het knelpunt omdat dit niet binnen afzienbare tijd mogelijk is.
In de stukken wordt aangegeven dat, als het al kan, dit 3 tot 5 jaar vertraging oplevert. De wethouder heeft dit gecheckt bij de ambtenaren ('men vraagt zich af of het mogelijk is'), bij de provincie ('wordt een heel moeilijk traject, in het geheel niet zeker of het kan') en bij het ministerie van LNV ('lastige vraag, heeft men geen ervaring mee'). Een dergelijke uitruil van gronden t.b.v. bedrijfsverplaatsing staat ook open voor beroep en bezwaar. Een procedure van 3 tot 5 jaar is niet ondenkbaar.
Wetende, dat het bedrijf vanaf 1 jan. 2011 op de huidige locatie niet meer verder kan functioneren, dan is het dus in feite klaar en is er geen bedrijfsverplaatsing meer.
Ook de provincie is overtuigd dat het niet anders kan. Met dit gegeven geconfronteerd heeft de provincie afgezien van haar oorspronkelijke voorkeur voor lintbebouwing en heeft ingestemd met het tweesporen-idee wat nu voorligt.
Over de antwoordbrief van de provincie op deze preabele vraag was een misverstand ontstaan, waarover de commissie is geïnformeerd. Uit telefonisch contact met de provincie is gebleken dat men instemt met 4 woningen in lintbebouwing (incl. de bestaande woning van betrokkene), met 2 woningen haaks daarop. De laatste woning dient dus op een andere wijze in de situatie te worden gezet.
Eigenlijk moet men concluderen dat de huidige regelgeving een optimale invulling (uitruil Natura 2000 gebied) vooralsnog blokkeert. De overheid verslikt zich in dit geval in de eigen drift tot regelgeving.
Het college ziet het als een afweging, een weegschaal: enerzijds een niet optimale oplossing en anderzijds krijgt men een prachtige duurzame onderneming die zich bezighoudt met agrarisch natuurbeheer in de Eilandspolder.
Dit alles overziende en overwegende, sluit dit college zich aan bij het besluit van het oude college van 19 januari 2010 om medewerking te verlenen. Het college kiest voor de voordelen van de verplaatsing van de boerderij en dus voor het agrarisch natuurbeheer.
Het college vraagt de commissie diezelfde afweging te maken. Er is spoed geboden. Indien de commissie positief adviseert, zal het plan ter inzage worden gelegd. Na deze termijn en de reactienota, komt het terug in de raad om een definitief besluit te nemen.
Ingaande op vragen vanuit de commissie geeft de wethouder aan dat alleen in categorie-4 zal worden gebouwd. M.b.t. precedentwerking merkt hij op, dat het toch om unieke gevallen gaat.
Het plan wordt a.s. maandag opnieuw in de Welstandscommissie behandeld.
N.a.v. de vraag van de heer Van Etten ('waarom een boerderij midden in het open land') wijst hij op de agrarisch-natuurbeheersfunctie. Betrokkene zit ook liever in het dorp, maar door de regelgeving is dat niet meer mogelijk. Dat is het probleem. Dat kan men de heer Jantjes niet kwalijk nemen.
Een nieuwe stolp op een dergelijke plek misstaat volgens de wethouder niet.
De heer Buitenweg voegt toe dat een van de redenen waarom men als bedrijf midden in het land gaat zitten, is omdat de beesten dan beweid kunnen worden.
De wethouder ziet geen mogelijkheden tot het elders compenseren van woningbouwcategorieën.
Als sociaaldemocraat vindt hij dit ook een vervelend punt, maar niemand is aan het onmogelijke gehouden.

In tweede termijn vraagt de heer Plukker naar de financiële gevolgen van de aan te passen tekening n.a.v. de opmerking van de provincie. Geantwoord wordt dat de opbrengst minder zal zijn, maar men kan ermee uit de voeten. De heer Buitenweg toont een schets. De heer Wensveen merkt op dat het geen lintbebouwing is. De heer Buitenweg herhaalt dat men in het begin wel naar die mogelijkheid heeft gekeken, maar men kon daarmee niet uit de voeten.

Gelet op de afmetingen van het perceel, excl. de bestaande woning, moet het volgens de heer Van Etten mogelijk zijn om in een lint 5 goede panden neer te zetten. Volgens hem zijn de nu gedachte kavels vrij groot. Hij vraagt of men denkt aan 5 kavels met één wooneenheid per kavel.
Dit wordt bevestigd, waarbij de bedrijfswoning een burgerwoning zal worden (6e kavel).
De kavelgrootte varieert van 800-1200 m2. Met iets kleinere kavels moet dus lintbebouwing mogelijk zijn, aldus de heer Van Etten.
De heer Plukker begrijpt dat het college instemt met 100% categorie-4. Ook de heer Plukker heeft niet de indruk dat hier sprake zal zijn van verrijking. Het uitwerken van alternatieve plannen is z.i. gezien de tijdsdruk niet mogelijk. Het CDA heeft ingestemd met de bedrijfsverplaatsing vanwege het grote belang van het beheer van de Eilandspolder. Het zou doodzonde zijn indien door het verloop van de tijd überhaupt geen bedrijfsverplaatsing meer mogelijk zou zijn.
Hij is niet gelukkig met 6 categorie-4 woningen op deze plek, mede omdat deze dan elders niet meer gerealiseerd kunnen worden; de financiële onderbouwing van andere ontwikkellocaties wordt daarmee negatief beïnvloed. Echter, vanwege het grote belang moet men misschien toch accepteren dat er 6 woningen in de hoogste categorie komen.
Alles afwegende, denkt de heer Plukker toch dat men moet proberen deze agrariër in de gemeente te houden en ook de belangrijke functie die hij vervult voor het gebied. Het CDA gaat schoorvoetend akkoord.
Hoewel de fractie van de heer Kox zich kritisch heeft uitgelaten over een aantal aspecten, is men vanaf dag één wel gevoelig geweest voor de argumenten voor de bedrijfsverplaatsing.
De fractie heeft het doorwrochte betoog van de wethouder zeer op prijs gesteld. Het grote maatschappelijk belang is voor de VVD reden om in te stemmen met de route die de wethouder voorstelt.
De PvdA heeft grote moeite met het gebeuren. De heer Van Etten zou aanvrager toch willen uitdagen om op zo kort mogelijke termijn de (financiële) mogelijkheden van lintbebouwing binnen het eigen terrein te onderzoeken (5 woningen + bestaande woning). Op basis van die uitkomsten zal de PvdA een standpunt bepalen. Op dit moment gaat men niet akkoord met het voorliggende plan.
Omdat is ingestemd met bedrijfsverplaatsing, komt men er naar het gevoel van de heer Wensveen niet onderuit om ook in te stemmen met een woningbouwplan. Echter, hij wil eerst de exploitatiebegroting zien, aangezien er een relatie is tussen geld en het plan. Hieraan is tevens de kwaliteit gekoppeld.
Het Verschil staat heel positief tegenover het hele gebeuren, maar evenals CDA en VVD vindt men dat betrokkene zelf ook enorm z'n best moeten doen om de financiering ook zelf te dragen.
Aangezien de gemeente indirect 'meebetaalt', mag men ook kwaliteit van de omgeving verwachten, hetgeen voor Het Verschil lintbebouwing is.
De heer Van Etten benadrukt dat de PvdA er absoluut niet op uit is om het betreffende bedrijf onderuit te halen. Wel wil men graag op korte termijn een (financieel onderbouwde) poging zien waarbij de (on)mogelijkheden voor lintbebouwing worden bekeken, alvorens de PvdA een beslissing neemt.
De wethouder stelt voor, betrokkenen hiervoor 14 dagen de tijd te geven, waarna in de ingelaste commissievergadering van 29 juni a.s. het punt weer besproken kan worden.
Conclusie: VVD en CDA adviseren positief m.b.t. het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, PvdA en Het Verschil adviseren vooralsnog niet positief. Het punt zal in de vergadering van 29 juni a.s. wederom op de agenda staan.

10. Rondvraag
De heer Klukhuhn heeft gezien dat het WNK op zaterdag in de gemeente aan het werk is. Hij vraagt wat hier de reden van is. Voorts vraagt hij wie verantwoordelijk is voor het groenonderhoud rondom De Baanbreker te Graft. Een opknapbeurt zou geen overbodige luxe zijn.
De wethouder zal een en ander nagaan.
De heer Kox wijst erop dat het achterste, verharde deel van het voormalige terrein van Dura Vermeer in het nieuwe bestemmingsplan staat aangegeven met de bestemming 'groen'. Dit lijkt hem niet juist.
Wethouder Zwitselaar zegt dat betrokkenen inmiddels in overleg zijn met de gemeente.
De heer Kox wijst op een soortgelijk geval bij Peacock, waarbij volgens hem een soort ontheffing is verleend van de agrarische bestemming. De wethouder zal hier naar kijken.
De vergadering wordt gesloten om 0.30 uur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening en Milieu d.d. 9 september 2010.
De griffier,