NOTULEN van de openbare vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Milieu van de gemeente Graft-De Rijp, gehouden op donderdag 16 juni 2011 om 20.00 uur in het gemeentehuis, Sloep 7 te De Rijp.

Aanwezig:	voorzitter:	dhr. F.H.J. Jonk (*CDA*),
	commissieleden:	
	PvdA:	dhr. L.J.H. van Etten, dhr. G.J. Jongens,
	CDA:	dhr. J. Klukhuhn, dhr. E.W.A. Plukker,
	VVD:	dhr. P.J. Dijkman, dhr. H. Kox,
	griffier:	mw. M. Verschuur
Tevens aanwezig:	wethouder:	dhr. P.J. Zwitselaar (*PvdA*),
	i.v.m. punt 3:	dhr. S. Koper, projectmedewerker Vitaal Graft-De Rijp
	idem:	mw. A. van der Lee, stedebouwkundig buro SAB
Afwezig (met kennisgeving):	*Het Verschil*:	mw. M.J.H. Sanders, dhr. P.M.M. Wensveen.
	VVD	dhr. J. Heek

1. Opening
De voorzitter opent de vergadering en heet allen welkom. De heer Dijkman vervangt de heer Heek.

2. Vaststellen agenda
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
Als insprekers hebben zich gemeld: - i.v.m. punt 10: de heren Krop en Blokdijk
- i.v.m. punt 11: de heer Dijkman
- i.v.m. punt 12: de heren Van Diepen en De Moel

3. Presentatie/toelichting stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Woningbouw De Pauw
door de heer Koper en mw. Van der Lee. Voor presentatie: zie bijlage.
De heer Koper hoort graag van de commissie of de gemeente met de voorliggende plannen op de goede weg zit.
De heer Kox vraagt n.a.v. van de fasering hoe die eruit ziet en hoeveel fases er zijn. Welke parkeernorm wordt er gehanteerd? Waarom is er gekozen voor geen voortuinen? Wat was de uitkomst van het overleg met de bewoners? De genoemde eigen woonwensen voor de halfvrijstaande woningen staan onder druk als ze moeten passen in het algemene plan. Teveel vrijheid leidt tot een kakofonie van stijlen. Tijdens de fasering zou voortschrijdend inzicht kunnen leiden tot een andere invulling? Dat zou de samenhang van het plan teniet doen.
De heer Van Etten acht het plan een geslaagde poging om het oude dorp en de nieuwbouw met elkaar in verband te brengen Er wordt hard gewerkt aan woningbouw waar we iets aan hebben. De geplande 48% sociale woningbouw wordt gefinancierd met de uitgave van vrije kavels. Van de PvdA mag de fasering steviger worden aangezet, bijv. 40 woningen per fase. Het recente woningonderzoek geeft aan dat er een inhaalslag te maken is voor de groep van 20-35 jaar. Hij vindt het plan een uitstekende aanzet om eindelijk in 2013 een paal in de grond te krijgen.
De heer Klukhuhn vindt de titel van de presentatie: “maak meer van morgen” heel passend voor het plan, waarin is getracht oud en nieuw te verbinden. Ook hij is benieuwd naar het standpunt van de omwonenden. De verhouding 55%-45% sociale woningbouw acht hij scheef en hij vraagt de stedebouwkundige om daar nog eens expliciet naar te kijken. 40% sociale woningbouw in een wijk is eigenlijk het maximum; meer leidt op termijn tot extra moeilijkheden. Hij hoopt ook op de eerste paal in 2013.
Mw. Van der Lee meldt dat de fasering per eiland gaat, met de omloop eventueel als 5^{e} fase.
In elke fase van ca. 25 woningen zit een vergelijkbaar aantal woningsegmenten, zodat steeds voor iedereen wordt gebouwd. Op die manier blijft het plan haalbaar in het licht van de marktontwikkelingen. Voor parkeren zijn de CROW-ASVV richtlijnen gehanteerd. Dat houdt voor cat. 1 en 2 in: 1,4 parkeerplaats per woning, voor cat. 3 en 4: 1,8 per woning en voor de grote vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen. In het plan kan vrijwel iedereen binnen een afstand van 50 m. parkeren. Het straatprofiel is niet vergelijkbaar met de Rechtestraat. Het profiel is breder, maar wel compact met stoepen aan weerszijden van de straat, een strook langsparkeren en een tweerichtings rijbaan. De troittoirs zijn minimaal 1,80 breed en gelijkvloers. Ze worden afgeschermd met paaltjes en zijn breed genoeg voor scootmobiels en kinderwagens.
Voor de duurdere woningen kunnen zelfbouwkavels worden uitgegeven. Het plan geeft enige richting m.b.t. bouwmassa om de samenhang te bewaken.. De kavels zou je kunnen aanmelden op internet

via een bestaande website, waar belangstellenden kunnen zich kunnen inschrijven. Binnen de eisen van het beeldkwaliteitsplan kan men dan met een eigen architect aan de slag gaan.
De heer Zwitselaar meldt dat er regelmatig vruchtbaar overleg met de omwonenden plaatsvindt. Aan de westzijde komt een ruime buffer van minimaal 65 m. om het Zuideinde zoveel mogelijk te ontzien. Bij de Reiger wordt de bomensingel gehandhaafd. Al pratend wordt getracht brede steun te krijgen voor het plan; het zijn gemoedelijke bijeenkomsten. Al gaande houden we de bewoners zo goed mogelijk op de hoogte en we hopen op een breed draagvlak.
De heer Klukhuhn ziet op de art impression geen achterom bij een aantal woningen. Dat maakt buitenzetten van het vuilnis lastig.
Mw. Van der Leek antwoordt dat de bewoners op de meedenkavond hebben aangegeven een achterom en een berging te willen, en die zijn nu getekend. Het wordt een uitgeefbaar pad met gedeeltelijk recht van overpad. Achter de 28 m. diepe tuinen loopt het pad; daarnaast is 5 m. tot het water vrijgehouden om een plek aan het water te houden.
De heer Zwitselaar legt uit dat dit in lijn is met de actualisering van bestemmingsplan Kleine Dorpskernen, waarbij de rand langs de sloot vrij van bebouwing moet zijn.
De heer Plukker ziet dat de pakhuizen 3 lagen en een kap hebben. Is overwogen om het te houden bij 2 lagen en een kap? Wordt er alleen met woningcorperatie Woonwaard gesproken of ook met andere?
De heer Dijkman benadrukt dat de VVD vóór woningbouw in De Pauw is, maar vindt 141 woningen erg veel. Het ontbreken van voortuinen is daar een gevolg van. De parkeernorm van 1,4 is erg krap voor zo'n groot deel van de wijk. Door historiserend te bouwen blijf je in het verleden leven, dat is een keuze. Maar het heeft consequenties voor de verkoopbaarheid van de woningen. Mensen willen geen hoge prijzen betalen voor huizen uit het verleden, terwijl je in de omgeving riant kunt wonen voor gunstige prijzen. Hoeveel mensen hebben zich al ingeschreven? Door het hoge percentage sociale woningbouw zal de grondopbrengst omlaag gaan. Gecombineerd met de milieukosten en het verkooprisico neemt de gemeente een groot risico dat we nog niet in beeld hebben. Mocht ik achteraf gelijk hebben, dan is het te laat. Geldt het beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijp 2007 of is er een nieuw beeldkwaliteitsplan?
De heer Van Etten deelt het pessimisme van de heer Dijkman niet. Het recente woningbehoefte-onderzoek werpt een ander licht op de verkoopbaarheid. Draagvlak bij omwonenden is zeer belangrijk. De PvdA is erg tevreden met de buffer, het groen en de vaarmogelijkheden van het plan. Aan eventuele onvolkomenheden kan nog worden gewerkt en we gaan vol optimisme door met dit plan.
De heer Zwitselaar wijst erop dat de huidige bebouwingsdichtheid minder is dan de 150 woningen in het Masterplan. De ontbrekende voortuinen worden gecompenseerd in de achtertuinen van maar liefst 28 m. lang, met een sloot. Privacy achter en ruimte voor een bootje ziet hij juist als verkoopargument. Het historiserend bouwen is overgenomen uit de Woonvisie en Structuurvisie van de vorige coalitie. De verhouding sociale woningbouw - vrije sector is afhankelijk van de markt. Companen heeft geadviseerd om eerst te beginnen met de goedkope sector, aangezien in dat segment weinig aan de hand is. Het is geen ijzeren wet, eerder een startpunt dat later kan worden bijgesteld. Tot het bestemmingsplan gaan we fasegewijs de markt op om een ontwikkelaar te interesseren voor de bouw, teneinde zoveel mogelijk de regie in eigen hand te houden. Als je al een bestemmingsplan hebt, brengt de grond meer op. Woonwaard is als enige corperatie gevraagd om een contingent huurwoningen af te nemen en is wellicht ook in de markt als projectontwikkelaar. De commerciële ontwikkelaars staan te trappelen om te bouwen.
Mw. Van der Lee legt uit dat de pakhuizen niet 3, maar 2 woonlagen hebben en een kap. De kapverdieping is zo hoog, dat wonen daar mogelijk is, net als in de bestaande pakhuizen. Er wordt een beeldkwaliteitplan voor De Pauw opgesteld met gebiedsgerichte criteria, als aanvulling op de Welstandnota. Het gaat om ca. 25 woningen *per jaar*, maar per fase worden 30-40 woningen gerealiseerd.
De voorzitter concludeert dat een ruime meerderheid op deze weg wil voortgaan.

4. Vaststelling notulen vergadering commissie ROM d.d. 21 april 2011 + actiepuntenlijst
Het verslag wordt goedgekeurd.
N.a.v. p. 2 meldt de heer Zwitselaar dat Stichting Open Polders een zaak heeft aangespannen tegen de provincie waarin ze vragen om handhaven; je kunt niet zomaar om een vergunning i.h.k.v. de natuurbeschermingswet heen. Ze hebben de zaak gewonnen bij de Raad van State en de provincie is op de vingers getikt, maar er is op bestuursniveau nog geen beleid ontwikkeld hoe hiermee om te gaan. E.e.a. kan gevolgen hebben voor de gevraagde uitbreiding in de Starnmeer en de nieuwe schapenstal langs het Oostdijkje.

p. 4: de heer Zwitselaar geeft aan iets te kort door de bocht te zijn gegaan m.b.t. het type Marken. In de 1e fase komt het type Marken niet terug. Europarcs stelt, dat voor de volgende fase nog geen aandacht is besteed aan de eventuele vervanging. Nader overleg is mogelijk. Vooralsnog dienen beide partijen te beseffen dat een wijziging van de bestaande bouwvergunning een meer dan aanzienlijk procesrisico mee zich meebrengt. Het is de vraag of wij dat risico willen lopen, Ze beroepen zich op het expliciete Welstandsadvies waarin dat type juist is toegejuicht.
p.10: de heer Kox vraagt of de map met aanvragen van omgevingsvergunningen al bestaat. We zijn ermee bezig, aldus de heer Zwitselaar.
Hiermee is het verslag vastgesteld.

Actiepuntenlijst
Ad 1: de heer Zwitselaar meldt dat HVC al redelijk ver is met de Energievisie voor Graft-De Rijp. Ze opperen o.a. het idee om daken van agrarische stallen te bekleden met zonnecellen die door HVC met een bepaalde constructie gefinancierd worden. Hij stelt voor om HVC het rapport niet helemaal te laten uitwerken, maar om op 27 oktober met de benen op tafel alles aangaande duurzaamheid door te nemen, de commissie in de gelegenheid te stellen om suggesties te doen en HVC daarna de complete visie te laten afmaken. De commissie gaat akkoord.
Ad 2: de aanpassing c.q. afstemming gemeentelijke en provinciale structuurvisie loopt en zal binnen een jaar zijn afgerond.
Ad 3: de heer Zwitselaar merkt n.a.v. CPO op dat de advertentie volgende week in de Uitkomst wordt geplaatst, waarin belangstellenden en omwonenden worden uitgenodigd. De eerstvolgende commissievergadering komt hij erop terug en zal dan informeren over de inrichting, structuur etc.
De punten 6, 7, 8 en 12 worden van de actiepuntenlijst afgevoerd.

5. Ingekomen stukken en korte voorstellen
A. Ontwerpbestemmingsplan Kleine Kernen
De heer Kox had begrepen dat onvolkomenheden in een nieuw bestemmingsplan zouden worden geregeld. Dat is niet in alle gevallen gebeurd, hetgeen betekent dat er nieuwe kosten moeten worden gemaakt om de aanpassingen in het nieuwe plan te realiseren. Hoe wordt dat opgelost?
De heer Van Etten staat achter het advies m.b.t. de overtuinen. Daarin wordt afgerekend met een erfenis die dateert van 1974. De inhoudelijke behandeling van het ontwerp volgt in het najaar als de zienswijzen zijn behandeld en hij wacht de ontwikkelingen af.
M.b.t. de vraag van de heer Kox zegt de heer Zwitselaar dat hij de burgers adviseert om gebruik te maken van de mogelijkheid om een plan in te zien en zonodig zienswijzen in te brengen. De burger moet zich actief oriënteren, o.a. op inloopavonden, anders kan het mis gaan zoals in het bestemmingsplan Buitengebied. Als de gemeente niet wordt gewezen op fouten, blijven ze bestaan. Dat vindt de heer Kox een pragmatische oplossing.

B. Ontwerpbestemmingsplan Zuiddijk 12
De commissie adviseert positief.

C. Ontwerpbestemmingsplan Damkensvoetpad 2a te Starnmeer
De commissie adviseert positief.

D. Jaarstukken 2010 MRA en conceptbegroting 2012
De heer Kox acht de ambitie om € 582.000 extra te realiseren uit nieuwe opdrachten (p. 4) gezien de historie niet erg realistisch en wishful thinking. Hij vraagt zich af hoe MRA denkt met 10% lagere kosten (p.11) de rekening op langere termijn sluitend te krijgen. Hij maakt zich zorgen.
De heer Zwitselaar wijst op de concrete toezeggingen van Heerhugowaard en het feit dat Langedijk en Heiloo zich hebben aangesloten. Er komt meer werk, dus meer opbrengsten en hij acht de inschattingen reëel. De bezuiniging van 10% op de kosten was een vereiste. Hij heeft vertrouwen in het bestuur en zal geen tegenvallers accepteren.
De heer Kox verwijst naar de brandbrief na de eerste 4 maanden van WNK. Hoe zien de eerste 4 maanden van MRA er uit?
De heer Zwitselaar zal het navragen. Het bedrijf wordt steeds efficiënter en hij heeft er vertrouwen in.
Conclusie: de stukken worden voor kennisgeving aangenomen.

E. Jaarverslag 2010 van WZNH en het verslag over de uitvoering van het welstandstoezicht door het college van B & W
De heer Jongens is content met het jaarverslag. Aanbevelingen als afstemming met het monumentenbeleid en integratie van beleid m.b.t. de ruimtelijke kwaliteit onderschrijft hij.
Conclusie: Het jaarverslag wordt voor kennisgeving aangenomen met overname van de aanbevelingen.

F. Beleidsregels m.b.t. bouw van steigers en boothuizen
De heer Van Etten vindt het een goede poging om de verschillende regelgeving bij elkaar te zetten. Enerzijds is er het privaatrechtelijk aspect, nl. de regels van de gemeente voor een boothuis of steiger, anderzijds heb je te maken met een publiekrechtelijke vergunning van het Hoogheemraadschap. Hij vraagt of een aanvrager gewezen wordt op het feit dat hij zich ook tot het Hoogheemraadschap moet wenden voor een ontheffing. Daar bestaat verwarring over, omdat men zich door de betaling van leges aan het Hoogheemraadschap al gedekt voelt.
De heer Zwitselaar merkt op dat de aanvrager wordt verteld ook naar het Waterschap te moeten.
De heer Kox vindt een boothuis dat max. 3 m. uit de oeverlijn mag steken, erg breed.
Hij veronderstelt dat tegenover de bruikleenovereenkomst met de gemeente een kostenvergoeding staat.
De heer Zwitselaar zegt dat de breedte van het boothuis afhangt van de maat van de boot. Op enkele plaatsen zijn grote boothuizen mogelijk. De vraag m.b.t. kostenvergoeding zal hij schriftelijk beantwoorden.
De heer Klukhuhn vindt het goed voor de duidelijkheid dat e.e.a. in elkaar geschoven is. Hij denkt dat de ambtenaren wel zo klantvriendelijk zijn dat ze de aanvrager wijzen op bijkomende zaken.
Conclusie: de commissie neemt de beleidsregels voor kennisgeving aan.

6. Mededelingen
Woningbouw te Graft
De heer Zwitselaar heeft een vruchtbaar gesprek gehad met Woonwaard en HSB samen. In het plan van eisen staan 4 woningen met woongarant. Van de buitenste woningen kunnen de garages af en er komen nog enkele aanpassingen. Op 28 juni neemt de heer Sponserlee een beslissing over de woongarantregeling, als HSB er ook iets aan doet. De gemeente heeft enige concessies gedaan aan de kwaliteit; i.p.v. een met hout beklede betonnen brug wordt volstaan met een duiker, de rijsen dam gaat eruit en dan is het project haalbaar. Hij hoopt op een positieve uitkomst en houdt de commissie op de hoogte.
Woningsbouwplan De Meelzak te De Rijp
Woonwaard is gevraagd om 13 huurwoningen over te nemen. Daar moet ook aan gesleuteld worden, want het is wat te duur. De wethouder is ervan overtuigd dat Woonwaard, HSB en de gemeente er uit willen komen.
Planontwikkeling woningbouw Aggelenstraat
Volgende week wordt de advertentie geplaatst.
Planontwikkeling woningbouw te Oost-Graftdijk
De onderhandelingen zijn begonnen, maar vertrouwelijk.
Planontwikkeling Aurora te West-Graftdijk
Geen nieuws.
Bouwweg c.q.ontsluitingsweg Villapark De Rijp
Zie agendapunt 9.
Verplaatsing BP-benzinestation
Er is overleg geweest tussen het Waterschap en de directie van Metdezon. Het ligt bij de rechter die gaat bezien of de zaak daar moet worden uitgevochten.
Door de exploitant is een soort artist impression ingeleverd waar de Welstandscommissie zeer enthousiast over is.

De heer Van Etten vraagt wanneer er in Graft begonnen kan worden, als de heer Sponserlee positief beslist.
Er wordt geantwoord dat de heer Sponserlee zich op 28 juni over de zaak zal buigen. Voor 4 juli staat een nieuwe afspraak gepland. Dan hoopt de wethouder de commissie positief te kunnen berichten en kan de procedure in gang worden gezet.
De heer Van Etten heeft begrepen dat het nieuwe Meelzakplan geheel op de Meelzak komt en dat het gasfabriekterrein een evenemententerrein wordt. Dat is een grote wijziging t.o.v. voorheen.
Waarom is daarvoor gekozen?

De heer Plukker vraagt n.a.v. de duiker in plan Roelofsen, of de bewoners van De Vleet nog met een bootje de Mieuwijdt en Eilandspolder kunnen bereiken.
Voorts wil hij weten of de heer Zeeman schadeloos wil worden gesteld.
De heer Zwitselaar stelt dat het college nog een besluit moeten nemen over de huidige invulling van de Meelzak, maar positief heeft gereageerd op de ommezwaai. De grond en de sloot leverden problemen op en dit komt beter uit. Dat het evenemententerrein dan meer in het centrum ligt, is een extra voordeel.
Met de heer Zeeman wordt onderhandeld en er is nog geen schadeclaim ingediend, maar dat is een mogelijkheid als de onderhandelingen mislukken. Verder kan de wethouder niet ingaan op de status van de onderhandelingen.
M.b.t. de duiker: er is de wethouder verzekerd dat iedereen verbinding houdt met open water en dat de sloot zelfs wordt verbreed.
De heer Plukker wil met het oog op de begroting dat een eventuele schadeclaim nog aan de orde komt, desnoods in beslotenheid.

7. Stand van zaken Vitaal Graft-De Rijp
Brede school
De heer Klukhuhn vindt het Haalbaarheidsonderzoek naar renovatie van de basisscholen (kosten € 6000,-) mosterd na de maaltijd, omdat de raad zich op 31 maart jl. reeds heeft uitgesproken voor een Brede School.op het A-veld van S.V. De Rijp. In de raad heeft kennelijk nog geen kostenafweging plaatsgevonden. Na optelling van de kosten voor de drie scholen komt je uit op 9,2 miljoen; de Brede School, met alleen de Tweemaster en de Jozefschool, gaat ca. 9,5 miljoen kosten. Er moet dan een nieuwe Baanbreker komen voor 4,2 miljoen. Krijgt de wethouder dat bedrag voor een nieuwe Baanbreker straks op tafel?
De heer Dijkman memoreert dat de VVD tijdens de verkiezingen heeft gekozen voor renovatie van de basisscholen en de resterende levensduur van de scholen wil gebruiken om de demografische ontwikkelingen af te wachten. Dan krijg je een goede afweging voor nieuwbouw dan wel renovatie.
Het rapport is gebaseerd op irreële uitgangspunten: renovatie naar niveau nieuwbouw, toepassing van het concept frisse school waardoor het gebouw verhoogd moet worden, tijdelijke huisvestingskosten en hoge regiekosten. Het stuk dient alleen ter onderbouwing van het standpunt van de coalitie en heeft de VVD niet overtuigd.
De heer Van Etten wijst erop dat de cijfers aannames zijn die inmiddels zijn veranderd. De Brede School kan 1400 m2 kleiner en wordt dus goedkoper. Een Brede School met kinderopvang en bibliotheek kost zo'n 5 à 6 miljoen. De PvdA is blij dat het CDA ook voor een Brede School is. De plek op de Pauw is fantastisch, zo vlak bij de nieuwbouw. Dit rapport noemt renovatie van de huidige scholen een onhaalbare zaak en de heer Groot van St. Flore onderschrijft dat. Je moet niet blijven hangen in een ouderwets onderwijsconcept, maar vooruit kijken en een moderne, frisse omgeving voor de kinderen creëren met sportaccommodaties naast de deur. In het dorp neemt de aandacht voor de Brede School toe.
Financieel is het lastig, maar je moet des te meer trachten eruit te komen en de PvdA heeft er het volste vertrouwen in.
De heer Zwitselaar merkt op dat het onderzoek te danken is aan de heer Jonk, omdat hij heeft gewaarschuwd voor tunnelvisie. Er zat een onverantwoord groot gat tussen de berekeningen van BCS en de huidige berekeningen van VKZ. Het onderzoek is geheel onafhankelijk verricht, op basis van gelijkwaardige kwaliteit. Aan de kosten van renovatie moet nog € 845.000 boekwaarde worden toegevoegd. Die kun je terugverdienen door een nieuwe school te bouwen en de oude locaties te verkopen voor woningbouw. Uitgangspunt is dat de Brede School eerst wordt gerealiseerd in 2013/2014; de nieuwe gemeente moet dan een oplossing zoeken voor de Baanbreker. Flore zit nog te dubben of er draagvlak is voor twee scholen.
De startconferentie heeft inmiddels plaatsgevonden in aanwezigheid van tegenwoordigers van KIDS, de peuterspeelzaal, Flore, ISOB en de sportclubs. Ze waren allen enthousiast.
De heer Klukhuhn is blij dat de wethouder de suggestie van de heer Jonk ter harte heeft genomen. Hij hoopt dat op meerdere punten tunnelvisie wordt afgelegd. De kwestie Baanbreker moet vóór de fusie worden opgelost en worden verankerd in een raadsbesluit.
Heeft de heer Groot toegezegd te tekenen voor de Brede School op het A-veld?
De heer Zwitselaar zegt dat de heer Groot in verschillende overleggen heeft aangegeven het A-veld een prima plek te vinden en dat ook schriftelijk bevestigd. Voor de startconferentie had hij een plaatsvervanger gestuurd. De wethouder gaat ervan uit dat de heer Groot meedoet, aangezien hij renovatie van de oude scholen ook onhaalbaar acht.

In de coalitieovereenkomst is het traject beschreven: na de Pauw komt de Jozefschool leeg en gaat de Baanbreker tijdelijk in de Jozefschool.
De heer Klukhuhn stelt dat de heer Groot het A-veld een goede plek vindt, *op voorwaarde* dat meteen wordt gestart met een nieuwe school in Graft.
Tegen de wethouder heeft de heer Groot dat nooit gezegd. Iedereen kan wel voorwaarden stellen, maar je hebt te maken met de realiteit. We zullen zien of hij meedoet..
Sportgebied Oosterven
Men was betrokken bij de overleggen over de Brede School en met de omwonenden.
Het *Gezondheidscentrum* loopt. De architect is ingeschakeld en de financiering is rond. Begin volgende week neemt hij contact met hen op over de voortgang, want de tijd begint te dringen.
Winkelcentrum 't Boegbeeld
Plus Vastgoed is voornemens de aangrenzende erven te kopen voor de bouw van een soort aanleunwoning voor non food met erboven appartementen voor senioren.

Er volgt een korte schorsing.

8. Voorstel beschikbaarstelling voorbereidingskrediet woning bouwproject Aggelenstraat
De heer Plukker memoreert dat de wethouder in de vorige vergadering sprak van drie ruwe schetsen, de berekening van een prijsklasse-indicatie en overleg met Woonwaard over koopgarant. Nu wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor een haalbaarheidsoonderzoek naar Collectief Particulier Opdrachtgeverschap waar al opdracht toe gegeven is. Hoe verhoudt zich dat tot de gesprekken met Woonwaard over koopgarant e.d.?
Bij de starterswoningen in de Bernardstraat werden randvoorwaarden gesteld en was er sprake van inschrijving. Waarom wordt hier een andere weg bewandeld? Zijn de opbrengsten hoger, kan er meer gerealiseerd worden? Wordt het voorbereidingskrediet daadwerkelijk dit jaar uitgegeven? Zo niet, dan had het kunnen worden opgenomen in de begroting van 2012.
Is het CPO wellicht ook iets voor in De Pauw?
De heer Van Etten merkt op dat de CPO-constructie op meerdere plaatseen succesvol is geweest en heeft geleid tot goede afspraken en producten. De € 18.000 subsidie is mooi meegenomen en de PvdA is blij met dit voorstel. Hij hoopt dat veel jongeren in De Rijp zullen reageren op de oproep in de Uitkomst. Het gaat om betaalbare woningen met veel inspraak die op korte termijn te realiseren zijn.
De heer Kox vindt de suggesties van de VVD voor de locatie nog altijd beter, gelet op de financiële consequenties. Het is erg veel geld voor alleen een haalbaarheidsonderzoek. Als CPO zo succesvol is, waarom dan een dergelijk onderzoek? Mocht het niet haalbaar blijken, dan zitten we met veel kosten voor een relatief klein aantal woningen, dus de VVD is geen voorstander van het krediet. Het WNK zit ook op die locatie, wellicht levert die nog iets op?
De heer Zwitselaar meldt dat de gemeente i.h.k.v. CPO in overleg is met Woonwaard over twee varianten: ofwel het gehele risico voor de deelnemers, ofwel een deel van het risico voor Woonwaard. De corporatie wil in principe in beide varianten participeren, maar bij voorkeur met zo weinig mogelijk risico. Het haalbaarheidsonderzoek wordt gefinancierd met de € 16.838 subsidie. Het voorstel behelst ook een voorbereidingskrediet voor het project. Het college heeft een dergelijk project in Akersloot bezocht met woningen van € 165.00-175.000 en het zag er goed uit. Kopers hebben daarvoor een gezamenlijk inkomen van € 41.000 nodig. De woningen kunnen ook casco worden opgeleverd, hetgeen ze bij uitstek geschikt maakt voor starters. Heerhugowaard bouwt voor € 100.000, maar heeft aanzienlijke concessies gedaan aan de kwaliteit. Dat wil het college niet, aangezien het plan bij de ingang van het dorp ligt. De Aggelenstraat is een mooie kleinschalige proef met CPO; dat kan ook overwogen worden voor de vrije kavels in De Pauw. Volgende week komt er een oproep voor belangstellenden en omwonenden om mee te denken, want de vlekkenplannen zijn nog niet meer dan dat. De gemeente gaat eerst met de buurtbewoners overleggen, dan met de deelnemers en zal vervolgens de commissie informeren. CPO zou in theorie tot goedkopere woningen moet leiden, omdat de projectontwikkelaar er tussenuit is. Kerssens & De Ruiter Architecten heeft ervaring met dit soort projecten.
De heer Plukker adviseert positief, op voorwaarde dat de kosten door het project zelf gedragen worden.
De heer Zwitselaar merkt op dat in de Bernardstraat sprake was van korting op de grondprijs ten behoeve van de starters. Hij rekent erop dat de kosten worden terugverdiend, maar kondigt aan tezijnertijd met het voorstel te komen om korting te geven op de grondprijs. Dat gebeurt budgettair neutraal met geld uit het Stads- en dorpsvernieuwingsfonds, een geoormerkt potje van € 780.000 afkomstig uit de verkoop van woningen aan corporaties. Dit plan valt onder stads- en dorpsvernieuwing; ook de € 41.000 kan hier eventueel uit betaald worden.

De heer Kox vraagt naar het Renovatieplan.
De wethouder heeft bij andere gemeenten gekeken hoe zij dit aanpakken. In het najaar volgt een voorlopig concept dat zal worden voorgelegd aan de commissie. Suggesties worden dan meegenomen in een compleet product dat ook de goedkeuring van de VVD zal kunnen wegdragen.
De heer Jongens vraagt of de woningprijs van € 170.000 in- of exclusief koopgarantregeling is. Er is nog geen exacte invulling, aldus de wethouder.
Conclusie: de PvdA adviseert positief, het CDA steunt het voorstel onder voorwaarden en de VVD is tegen het voorstel.

9. Voorstel m.b.t het voorontwerp-bestemmingsplan Ontsluitingsweg Villapark De Rijp en vervolgprocedure
De heer Kox is voorstander van een zo kort mogelijke procedure. Hij spreekt zijn bezorgheid uit over de brief van de provincie van 24/5/2011, waaruit verbazing spreekt over de gebrekkige communicatie tussen gemeente en provincie. Hij wil de verzekering van de wethouder dat dit niet meer aan de orde is; de gemmente kan zich in dit dossier niets meer permitteren.
De heer Jongens is blij met de versnelling in tijd en met het voorstel. De inspraakprocedure is niet in gevaar.
De heer Klukhuhn maakt onderscheid tussen het voorstel en de gang van zaken bij de totstandkoming ervan. Het CDA stemt in met het voorstel, maar is niet blij met de aanpak. De rechtbank Alkmaar heeft gewezen op de zaken waarin de gemeente in gebreke is gebleven. Daar komen de opmerkingen van de provincie nog bij. Beide gedeputeerden hadden aangegeven dat een korte ontsluiting niet mogelijk was, maar toegezegd welwillend te zullen meewerken aan andere oplossingen. Na het overleg van 10/2/2011 heeft de provincie 2 emails gestuurd om te vragen hoe het ermee stond. De gemeente heeft hierop niet gereageerd en dit ook niet gemeld aan de raad. Waarom is de raad niet geïnformeerd dat een korte ontsluiting niet mogelijk was? M.b.t. de loswal heeft het college de raad veel te lang in onzekerheid gelaten. Reeds in januari 2011 wist de wethouder dat vervoer van bouwmaterialen per schip niet mogelijk was, terwijl we daarna nog over die mogelijkheid hebben gesproken.
Tijdens de rechtzaak bleek er geen enkele grond te zijn om de gemeente in het gelijk te stellen. Is het verstandig om met zo'n niet te winnen zaak een rechtszaak aan te gaan en lag er een duidelijk juridisch advies aan ten grondslag? Spreker ziet het meer als gebaar naar de actievoerders uit Oost-Graftdijk of wellicht houdt het verband met een coalitie-afspraak.
Het CDA heeft de wethouder vaak gevraagd in overleg te gaan met alle betrokkenen samen; daar was blijkbaar geen ruimte voor. Toen de rechter de opdracht gaf om met elkaar in gesprek te gaan, was er na twee dagen overeenstemming en werd een proef afgesproken. De rechter gaf aan dat de gemeente creatiever met de mogelijkheden had moeten omgaan om minder overlast van bouwverkeer te bewerkstelligen.
Wat wordt er bedoeld met de term 'politiek rugdekking'? De coalitie heeft een meerderheid en heeft geen rugdekking van de oppositie nodig. Is dat omdat het een hoofdpijndossier is?
In de krant stond te lezen dat de wethouder overweegt de bouwvergunning van Europarcs in te trekken als de rechtszaak nadelig voor de gemeente uitpakt. Gaat hij de vergunning daadwerkelijk intrekken, waarom heeft hij het overwogen en is dat op basis van juridisch advies? Hij vraagt zich af of de coalitiepartijen niet teveel invloed uitoefenen op het college.
De heer Zwitselaar heeft de indruk dat er gezwartepiet wordt. Het belangrijkste verwijt van Europarcs was dat in 2009 de ontsluitingsweg niet was meegenomen in de procedure bestemmingsplan Buitengebied. Toen was er een andere coalitie, maar de wethouder wil niet natrappen. Op 8 april heeft het nieuwe college toenmalig gedeputeerde mw. Driessen uitgenodigd en ze was zeer enthousiast. Ze vroeg: waarom geen korte ontsluiting? Daar is de gemeente direct op ingesprongen. De korte ontsluitingsweg staat ook als eerste optie in de samenwerkingsovereenkomst. Mede in goed overleg met de advocaat van Europarcs werd besloten actie te ondernemen n.a.v. de woorden van de gedeputeerde. De nieuwe gedeputeerde mw. Post ging niet akkoord. Op 23 december 2010 is raadsbreed een motie aangenomen dat de wethouder alles in het werk moest stellen om het bouwverkeer te stoppen, eerst moest de tijdelijke bouwweg worden aangelegd. We zijn er allemaal bij betrokken geweest en we hebben allemaal fouten gemaakt. Op 6 januari 2011 werd de tijdelijke bouwweg geschrapt. Hij heeft de commissie van alle stappen op de hoogte gehouden. Na 6 januari heeft de wethouder weer actie ondernomen. Er kwam een nieuw gesprek met mw. Post en Bügel Hajema kreeg opdracht om zo snel mogelijk te beginnen. Er zijn over en weer brieven geschreven naar de advocaat van Europarcs en we zijn aan de gang gegaan. Zo'n procedure kost tijd.
M.b.t. de loswal: het was niet direct duidelijk, omdat het kanaal verderop breder is. Gezien de renovatie van de voetbalvelden was het niet zo'n vreemde optie, maar de vervoersstromen zijn

onvergelijkbaar. Op 9 mei begon Europarcs te rijden met kleine trekkers en was het hek van de dam. Op 12 mei kreeg de wethouder een schrobbering van de hele raad en de opdracht het kort geding naar voren te halen. Dat was een mission impossible.
De brief van de provincie vindt de wethouder onbegrijpelijk. Het college heeft direct nadat de burgemeester was teruggekeerd van mw.Post, opdracht gegeven de procedure te starten. Daar is de provincie niet bij nodig, de gemeente moet een juridisch solide bestemmingsplan maken.
De raad heeft toen besloten om alsnog de brandbrief te schrijven over een tijdelijke bouwweg. Daar is het misverstand bij de provincie ontstaan dat het college met de handen over elkaar zat. De provincie dacht dat het een brief van het college was, maar het initiatief en de brief waren van de raad. De gemeente was druk bezig met een voorontwerp om de procedure te versnellen en heeft er alles aan gedaan.
De heer Zwitselaar werkt graag op basis van consensus. Hij heeft in opdracht van de hele raad actie ondernomen en vond het wel zo netjes om telkens terug te koppelen. Hiertoe heeft hij alle stappen in een logboek vastgelegd. Naar de mening van het college was het juridisch advies goed, zoals ook bevestigd door een second opinion. Toen de wethouder zag aankomen dat het bij de rechter verkeerd ging, heeft hij geprobeerd te redden wat er te redden viel, contact opgenomen met de heer Vos en een proef gelanceerd. Nadat het idee was geboren in informeel overleg, heeft hij de raad gevraagd of die akkoord was. De proef loopt deze week; de handhavingsambtenaar gaat 2x per dag kijken of de chauffeurs zich aan de afspraken houden en de wethouder heeft zelf gecheckt of ze niet te hard rijden. Bewoners zeggen dat het nu goed gaat, ofschoon dezelfde bewoner 's avonds op RTV-NH zegt dat haar huis staat te trillen.
Er zijn ongetwijfeld fouten gemaakt, maar de wethouder is enerzijds door de raad in een dwangpositie gemanoeuvreerd, anderzijds voelde hij de hete adem van de Oost-Graftdijkers in de nek. Hij is blij dat de proef er vooralsnog positief uitziet. Er is een gesprek aangevraagd met de heer Jansen van de stichting en we gaan in onderhandeling, de gemeente doet er alles aan.
De raad heeft de wethouder de opdrachten gegeven, hij heeft geprobeerd ze te uit te voeren, is daarin gefaald, maar heeft zijn best gedaan.
Van het intrekken van de bouwvergunning is geen sprake en hij heeft dat ook nooit gezegd.
De heer Van Etten vindt het chique van de wethouder dat hij niet natrapt. Er zijn in het verleden veel dingen gebeurd met Europarcs die de PvdA en deze coalitie niet hebben gewild en waartegen ze zich ook hebben verzet. Binnen een jaar loopt de wethouder tegen deze problemen op; hij heeft een enorme inspanning verricht en we hebben bewondering voor de wijze waarop hij omgaat met dit moeilijke dossier. Het is zoals de heer Klukhuhn zegt een hoofdpijndossier, maar dat komt door het verleden. Je kunt niet 1,2,3 oplossen wat in het verleden fout is gegaan. Op 6/1/2011 kwam de uitspraak dat de bouwweg niet doorging. Als de heer Vos en betrokkene toen in overleg waren gegaan om de chalet naar een andere plek op de camping te verplaatsen, was het hele probleem opgelost geweest. Maar dat doet de heer Vos niet. Omdat betrokkene naar de rechter ging, is de bouwweg afgestemd; anders was hij aangelegd geweest. We hebben unaniem op 23 mei de wethouder achter zijn vodden gezeten voor een oplossing. Het onderliggende probleem is een samenwerkingsovereenkomst die veel openingen bevat om dingen die je had moeten doen, na te laten. We hebben grote bewondering voor de wethouder die met veel energie heeft getracht om dit dossier enigszins in goede banen te leiden voor de inwoners, voor Europarcs en voor ons.
Conclusie: de commissie steunt unaniem het voorstel.

10. Voorstel m.b.t. het weigeren omgevingsvergunning fluisterbootverhuur Venbuurt 18 te De Rijp
De heer Krop, schoonzoon van de heer Blokdijk, memoreert dat fluisterbootverhuur Het Ouweland in 1998 is gestart. In 2004 was er een uitbreiding van 12 naar 24 boten. Het bedrijf voldeed officieel niet aan het bestemmingsplan, maar de gemeente vond het een prachtige ontwikkeling en zegde toe het bestemmingsplan aan te passen en de bestemming van de bootverhuur daarin mee te nemen. In 2005 ontvingen ze een brief dat het bestemmingsplan nog onderweg is, maar dat de verhuur was toegestaan. Vier jaar na de eerste toezegging is het plan nog niet gewijzigd, maar is een ex-vennoot het bedrijf De Gouw begonnen op nr. 16. In hetzelfde jaar kwamen er klachten van de buurt en werd een handhavingsverzoek ingediend. In 2009 volgde een gedoogbeschikking, waarin de gemeente voorwaarden stelde aan de bootverhuur. Gezien de toezeggingen uit het verleden onderzoek werd Bügel Hajema gevraagd onderzoek te doen naar wijziging van het bestemmingsplan. In hun rapport staat dat twee bootverhuren op die plek inpasbaar zijn in het bestemmingsplan. In 2009 geven buurtbewoners aan van 15 boten geen noemenswaardige overlast te ervaren. Fluisterbootverhuur De Gouw houdt zich niet aan de voorwaarden van de gedoogbeschikking; Het Ouweland wél, met o.a. 10 boten, geen terras en qua openingstijden. In 2010 ontstaat opeens een discussie over een verplaatsingstermijn. De gemeente stelt een tijdelijke ontheffing voor van 3 jaar, t/m seizoen 2012.

Vlak voor de start van het seizoen in 2010, vrijdag 31 maart om 16.00 uur, komt de gemeente daar plotseling op terug en geeft een ontheffing van één jaar. In april/mei 2010 hebben zij een zienswijze ingediend, waarop in februari 2011 pas een reactie kwam: de ontheffing was en bleef voor 1 jaar. Toen ze die wilden aanvechten, kregen ze van de rechter te horen dat een tijdelijke ontheffing de verkeerde procedure is, omdat er behoefte is aan definitieve vestiging. Ze hebben de zaak gewonnen, maar hebben er niets aan omdat door de gemeente een onjuiste procedure is gevolgd. Ze weten nu niet of het bedrijf wel of niet mag doorgaan. Inmiddels heeft de gemeente een dwangsom opgelegd. Wanneer gaat de gemeente de toezeggingen uit 2004 en 2005 om het bestemmingsplan te wijzigen, zoals bevestigd door toenmalig wethouder Deckwitz, gestand doen? Hier geldt het vertrouwensbeginsel. Waarom komen de schriftelijke toezeggingen van destijds niet voor in de Structuurvisie van de gemeente? De gemeente zegt dat beide bootverhuren gelijk behandeld zijn, maar dat is niet fair, aangezien de één zich wel aan de voorwaarden heeft gehouden en de ander niet. Er wordt een beroep gedaan op een agrarische bestemming, terwijl er in de wijde omtrek geen agarisch bedrijf is. Wordt tegen de rest ook handhavend opgetreden? Ze denken graag mee over hoe ze daar kunnen blijven met zo min mogelijk overlast voor de buurt. Het is zeker niet ondenkbaar dat ze op middellange verdwijnen van deze lokatie, gezien de uitbreiding van de Plusmarkt. Neem dat mee in de overwegingen. Met 10 bootjes en zonder terras kunnen ze ook prima uit de voeten; ze houden het graag kleinschalig. Leuk voor de toeristen, die ook voor de lokale middenstand van belang zijn.
De heer Blokdijk stelt dat hij zelf een parkeerplaats heeft. Vrijwel alle klanten komen via de Plusmarkt, slechts een enkeling loopt op de Buurt. In 2009 zijn de problemen met de Plus opgelost; hij heeft recht van overpad. Alle bezwaren gaan over het starten van een horeca-onderneming, maar dat is niet meer aan de orde en er liggen slechts 10 boten. Er is echt geen sprake van overlast op de Buurt.
De heer Plukker is van mening dat de gemeente zijn handen niet in onschuld kan wassen en een oplossing moet zoeken. De argumenten van het college vindt hij niet sterk. 10 Fluisterboten vindt hij van een andere orde dan ontwikkelingen in de Structuurvise. Met de 31 boten was er voorheen serieuze overlast, nu is het een andere onderneming. Ook van parkeeroverlast is geen sprake meer. Het bedrijf verwijst bezoekers voor parkeren overigens nog steeds naar het Wollandje. Wijziging van het bestemingsplan wijst hij af vanwege precedentwerking. Een gedoogbeschikking voor een paar seizoenen kan de oplossing zijn, met jaarlijkse evaluatie of die kan worden voortgezet, afhankelijk van de inzet van de ondernemer om het bedrijf te verplaatsen. De gemeente heeft op grond van het verleden wel een inspanningsverplichting. Hij vraagt een reactie van het college op de uitgebreide email van de heer Blokdijk. N.a.v de uitspraak van de voormalig wethouder vraagt hij zich af of er wel of geen vergunning nodig is voor fluisterbootverhuur.
De heer Kox voelt veel voor een gedoogbeschikking voor een paar seizoenen om sturing te geven aan de langetermijnoplossing.
De heer Van Etten is van mening dat, indien de situatie van 2004 in 2011 zou spelen, het misschien tot de mogelijkheden had behoord, met de brief van de gemeente waarin ze de fluisterbootverhuur toejuicht en als we zouden openstaan voor het verhaal van betrokkene. Indien er meteen adequaat was gereageerd, had het allang geregeld kunnen zijn. De buurt en de ondernemer staan lijnrecht tegenover elkaar. Hij heeft de buurt een gedoogperiode van drie maanden voorgesteld, gedurende welke de ondernemer naar een andere locatie zou kunnen uitkijken. De buurt laat per brief weten geen vertrouwen te hebben in betrokkene, omdat afspraken niet worden nagekomen en men wijst het voorstel resoluut af. Een dwangbevel vlak voor Pinksteren vindt hij niet erg elegant en had kunnen worden uitgesteld tot vanavond. De PvdA heeft begrepen dat de ondernemer morgen met 10 bootjes achter Jan Oudejans kan beginnen en roept hem op om zo snel mogelijk naar het gemeentehuis te gaan om de mogelijkheden te bespreken.
De heer Zwitselaar heeft vorig jaar gesprekken gevoerd met HSB die de grond achter Oudejans in eigendom heeft en gevraagd of ze bereid zijn de fluisterbootverhuur daar te gedogen. Naar verluidt zou Oudejans ook akkoord gaan. De heer Vos van Europarcs wil het bedrijf graag op het park. De concurrent die is verhuisd naar de Rijper Eilanden is razend enthousiast, omdat er nu de hele week klanten zijn, niet alleen in het weekend.
Een gedoogbeschikking wordt door de rechter zonder meer vernietigd. Gelijke monniken, gelijke kappen. De heer Blokdijk is echter halsstarrig geweest en wil niet bewegen. De wethouder wil meewerken aan een snelle verplaatsing naar lokatie Oudejans, op tijdelijke basis en onder voorwaarden. Voorwaarden zijn o.a. intrekking van alle procedures, vastleggen van de tijdelijkheid en een instemmingsverklaring van Oudejans en HSB. Het bedrijf dat is verhuisd zal met een schadeclaim komen, indien we het andere laten blijven.
De heer Plukker vraagt of een ontheffing van bestemmingsplan hetzelfde is als een gedoogbeschikking.

Er wordt geantwoord dat als een buurtbewoner een klacht indient, de gedoogbeschikking geen stand houdt. De gemeente is verplicht op verzoek te handhaven. Fluisterbootverhuur is op zich vergunningsvrij, maar de gebruiksbepaling van het bestemmingsplan moet het toestaan. Bij Oudejans zijn veel minder omwonenden en op langere tijd wordt gedacht aan Europarcs als vestigingsplaats.
De heer Van Etten steunt het voorstel van de wethouder. Bij een snelle verplaatsing gaan de inkomsten door en is er zekerheid voor het bedrijf.. De PvdA is geen voorstander van een bestemmingsplanprocedure.
De heer Krop stelt dat er nooit inhoudelijk is gekeken of zij in hun recht staan wat betreft een wijziging bestemmingsplan. Tijdens het kort geding zag de rechter in de stukken ook geen overlast. Spreker verwacht bij Oudejans dezelfde discussie. Hij is blij met de verhuizing van de concurrent naar het hotel, want de klanten geven aan niet eerst drie kwartier langs de snelweg te willen varen alvorens in de polder te komen. De inkomsten via de botenverhuur voor de horeca in het dorp worden niet afgewogen tegen de klacht van slechts een paar buren, de meeste buren vinden het best.
Conclusie: de commissie adviseert positief, met de oproep om de zaak op te lossen.

11. Voorstel m.b.t. het weigeren van een omgevingsvergunning t.b.v. een paardenbak, nabij Dorpsstraat 49 te Markenbinnen
De heer Dijkman vraagt n.a.v. van de tekst *gelijke monniken, gelijke kappen* in het collegevoorstel, of daarmee wordt bedoeld dat raadsleden hetzelfde als gewone burgers moeten worden behandeld. Hij ontving pas na 6 weken bericht dat de uitgebreide procedure zou worden gevolgd, zonder uitleg of overleg. De procedure duurde vervolgens een half jaar, terwijl je dan normaliter al een bouwvergunning hoort te hebben. De weigering van de vergunning is niet aangekondigd en er was noch gelegenheid de ontbrekende ruimteljke onderbouwing aan te vullen, noch een uitnodiging voor overleg.
Of wordt bedoeld dat de gemeente gelijke zaken gelijk wil behandelen? Voor de paardenbak van Sminia is wel een vergunning afgegeven en er zijn meer voorbeelden van paardenbakken in het Buitengebied. Op het erf van de spreker zijn meer dan 30 jaar geleden paardenstallen gebouwd met vergunning. De wei waar de paardenbak is gepland, meet ongeveer een hectare en heeft ten onrechte een agrarische bestemming. De bestemming *paardenwei* was meer op zijn plaats geweest. Voor een boer is een agrarische bestemming prima, want dan mag hij een hectare bebouwen, maar de heer Dijkman is geen boer. Bijkomend probleem is dat het woonhuis binnen het bestemmingsplan Kleine Kernen staat, terwijl stal en wei in het buitengebied liggen. Bij de buren en elders is de grens om de weilandpercelen heen getrokken en dat ligt hier ook voor de hand. Dan liggen woning en wei in hetzelfde bestemmingsplan, nl. Kleine Kernen. Binnenkort zal de heer Dijkman een zienswijze indienen om de plangrens tot en met de geplande paardenbak te verleggen en de bestemming te laten aansluiten bij het bestaande c.q. beoogde gebruik. Wat betreft de ruimtelijke kwestbaarheid: het fort ligt op minstens 300 m. afstand en een paardenbak is passend in een landelijke omgeving. De commissie vond het gebied destijds zelfs geschikt als zoeklocatie. Het fort wordt niet behandeld als monument, maar gebruikt voor realistische brandweeroefeningen. Er staat een moderne beheerderswoning, wat oude gebouwtjes en de vogel Foenix. Een paardenbak op grote afstand vormt dus geen aantasting van de landelijke kwaliteit. Bovendien is het houden van paarden of ponies wenselijk voor beheer van het weiland. Hij adviseert de commissie om nu geen besluit te nemen, maar in overleg te gaan over aanpassing van de grens van het bestemmingsplan. De heer Dijkman verlaat tijdens de discussie de vergadering en keert daarna terug voor agendapunt 12.
De heer Plukker had eigenlijk het collegevoorstel willen volgen. In het bestemmingsplan Buitengebied staat aangegeven dat een paardenbak niet mag. Door het verhaal van de heer Dijkman is hij echter gaan twijfelen en met het oog op het late uur wil hij de kwestie in een volgende vergadering nogmaals aan de orde stellen. Hij vraagt of de vergunning wel was verleend, indien de locatie binnen het Bestemmingsplan Kleine Dorpskernen had gevallen.
De heer Jongens twijfelt ook, omdat hij de situatie per plekke heeft bezocht. Het is wellicht beter om de bak niet noord-zuid, maar oost-west te projecteren, dan ligt hij meer op het erf. De paardenbak is alleen te zien vanaf het eigen erf en vanaf het weiland bij het fort; niemand heeft er dus last van. Blijft het feit dat het niet past in het bestemmingsplan en hij is benieuwd naar de reactie van de wethouder.
De heer Kox erkent dat de gemeente procedureel klem zit, maar de aangedragen argumenten zijn heel bepalend. Meegewogen moet worden dat in het verleden wel vergunning is verleend voor paardenbakken elders in het dorp. Ook hij hoort graag de wethouder.
De heer Zwitselaar heeft de heer Dijkman gezegd dat raadsleden voor- noch nadeel mogen hebben en alleen op juridische argumenten beoordeeld dienen te worden. Hij mengt zich er verder niet in en legt de zaak terug bij de ambtenaar, met de vraag om n.a.v. de opmerkingen van de commissie een reactie te schrijven.

Conclusie: het voorstel wordt aangehouden en wederom geagendeerd voor de volgende vergadering.

12. Voorstel m.b.t. toepassing ruimte-voor-ruimte-regeling ter realisatie van 7 woningen op het perceel Dwarsweg 3 te Graft

De heer Van Diepen is van mening dat het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling (hierna RvR) en de bouw van maar liefst 7 woningen op perceel Dwarsweg 3 grote afbreuk doen aan het landelijk gebied dat gekenmerkt wordt door de grote afstand tussen woningen c.q. erven. Het perceel is gelegen in een weidevogelstiltegebied, 7 woningen geven een andere belasting op de omgeving dan de huidige activiteiten.
De essentie van de provinciale RvR is dat bebouwing in het buitengebied wordt opgeruimd en dat tegen de rode contouren moet worden terug gebouwd. In het voorstel wordt niets over alternatieve bouwlocaties geschreven of over het effect op de omgeving. Dit is opmerkelijk daar de RvR duidelijk voorschrijft dat het functioneren en de groeimogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet aangetast mogen worden door woningbouw. Spreker is van mening dat woningbouw op deze locatie wel degelijk de groeimogelijkheden van zijn agrarisch bedrijf aantasten. Uitbreiding zal betekenen dat de woningen binnen de kritieke grens van 100 meter komen te staan. Naast de wettelijke richtlijnen zijn er dan 7 potentiële klaagadressen die groeirealisatie aanmerkelijk kunnen vertragen en tot hoge kosten kunnen leiden. De realisatie van dit plan levert dan ook grote risico's op voor de continuïteit zijn bedrijf. In een plattelandsgemeente als Graft-De Rijp kan het toch niet zo zijn dat een agrarisch bedrijf bedreigd wordt door niet agrarische gebeurtenissen in het buiten gebied?
Het risico bestaat dat dit buurtschap wordt aangemerkt als bebouwd gebied waardoor de agrarische sector nog verder in het geding komt. Wellicht is het noodzakelijk een Landbouw Effect Rapportage op te stellen.
Is de bouw van 7 woningen wel in proportie met de oppervlakte van de huidige bebouwing? Komt de huidige woonbestemming van dit perceel wel in aanmerking voor RvR?
Alvorens een besluit te nemen verzoekt hij de commissie bovenstaande argumenten in hun beslissing te laten meewegen.

De heer De Moel van Kwartet Projecten spreekt namens de huidige eigenaar. Hij stelt dat in de RvR de ontsteniging van het platteland, m.n. kassen en grote schuurcomplexen, centraal staat. Op 13 juli heeft de provincie de gemeenten per brief laten weten dat de RvR achterloopt en roept hen op daar actief op in te zetten. Door hoge inkoop van gronden aan de rand van stedelijk gebied, de voormalige rode contouren, zijn de kosten opgedreven, hetgeen de ontwikkeling bemoeilijkt. De huidige locatie heeft een woonbestemming. De grens van het plangebied naar de woning van de buurman blijft ca. 150 m. Er staat nu 2400 m2 aan schuren, excl. woning, en er ligt 600 m2 verharding. De 7 woningen zitten in 4 bouwvolumes, samen 450 m2. Dan spreek je over ongeveer 25% van het nu bebouwde oppervlak. De gemeente kan het verzoek zelfstandig afwegen en uitwerken, ze hoeft niet naar de provincie.
De heer Kox wijst erop dat het een vrijwillige regeling is die niet kan worden afgedwongen. Volgens de provincie speelt landschappelijke winst op de oude locatie door sloop en eventuele herinrichting, en versterking van de beeldkwaliteit een belangrijke rol. Het gaat tevens om opheffen van storende bebouwing, maar dat hoeft niet persé op dezelfde locatie of zelfs in dezelfde gemeente, het kan ook aan de rand van het stedelijk gebied. Vanuit zorg om het landschap acht hij deze plek niet geschikt voor het nieuwe complex. Het bebouwde oppervlak wordt wel kleiner, maar het gebied tussen de woningen valt geheel toe aan de bebouwing. Boeren lopen vaak tegen beperkende regelgeving op vanwege een buurtschap; dat moet je niet gaan creëren midden in een weidelandschap. Het project levert ook in een wijde omgeving drukte op. Een stolp is prima, maar deze plannen hoeven niet van de VVD.
De heer Jongens wijst erop dat er nog lang niet besloten hoeft te worden, omdat het een principeverzoek is. De PvdA vindt het als geheel geen mooi plan, maar de helft: vijf wooneenheden, in ruil voor sanering van wat er nu staat, is een optie. Volgens de aanvrager zou dat financieel niet kunnen, maar in de praktijk wordt er vaak overvraagd. Vijf wooneenheden op eigen grond, op twee woonlocaties, voor vijf gezinnen, bv. een stolp en een bijgebouw, vindt hij aanvaardbaar, omdat de omgeving er mooier van wordt.
De heer Klukhuhn vreest dat dit plan een precedent schept. We moeten ons afvragen of we in het buitengebied plukjes wooneenheden willen. De twee projecten die onlangs zijn goedgekeurd waren kavels die gedeeltelijk binnen de dorpskern vielen en vormden de financiële basis voor verplaatsing van een bedrijf dat een rol speelt in landschapsbeheer. Niet te vergelijken met dit plan. Tot wooneenheden omgevormde schuren worden altijd anders ingevuld dan voorzien en uitgebreid met

van alles. Dat is niet fraaier dan de schuren die er staan. Alvorens een oordeel te vellen, moet eerst onderzocht worden of dit plan tegen de rode contouren kan worden gebouwd.
De heer Jongens vraagt of de heer Klukhuhn de huidige situatie fraai vindt.
Dat vindt hij niet, maar hij wil geen buurtschap in het buitengebied. Bovendien moet een boerenbedrijf regelmatig uitbreiden om de bedrijfsvoering op peil te houden en dan zijn woningen belemmerend. Hij wijst op de situatie in West-Graftdijk, waar het bedrijf verplaatst moest worden. De heer Jongens vindt die situatie niet vergelijkbaar, omdat het bedrijf binnen de stankcirkel lag en van de MRA op termijn moest stoppen. De gemeente wilde het bedrijf behouden in de Eilandspolder, vandaar de verhuizing. Hier wordt iets lelijks verruild voor een mooie stolp en een bijgebouw.
De heer Plukker merkt op, dat de RvR wel voorziet in bouw op dezelfde locatie, maar dat je dan gemotiveerd moet aangeven aan de provincie waarom niet op een locatie nabij de rode contouren kan worden gebouwd.
De heer Zwitselaar heeft het voorstel neutraal aan de commissie voorgelegd, om van hen opdrachten en kaders mee te krijgen.
Conclusie: de commissie gaat niet akkoord met het plan. Kleiner is wellicht mogelijk; neem de RvR in het bestemmingsplan Buitengebied mee; kijk naar het aanpalende agrarische bedrijf van de inspreker. Laat indiener en projectbureau samen met de gemeente kijken naar andere mogelijkheden.

13. Sluiting
De voorzitter verzoekt de commissieleden dringend om zich bij verhindering dan wel vervanging af te melden bij de griffier en bij hem.
Hij sluit de vergadering om 00.15 uur.

Bijlage:
Presentatie woningbouw De Pauw