

Verslag van de hoorzitting van 7 april 2008 over de verplaatsing van het bedrijf Driessen van de Kleizuwe naar de Oostkanaaldijk.

**Aanwezig:**

Gemeente: de heer R.G. Boekhoven, voorzitter  
de heer G. Jellesma, de heer W. Verhage, mevrouw M. Hoek, de heer  
K. Hulsman: fractievoorzitters

Namens Driessen: de heer K. Driessen, mevrouw M. Pesch (advocaat) , de heer J.  
Eringa (adviseur)

De heer Boekhoven stelt het verslag van het overleg van 3 maart jl. aan de orde. Iedereen kan hiermee instemmen zodat dit verslag wordt vastgesteld. Spreker heeft aan mevrouw Pesch kort verslag gedaan van hetgeen in het fractieoverleg, voorafgaand aan deze bijeenkomst, is besproken. Hij verneemt graag de reactie van mevrouw Pesch.

Mevrouw Pesch vat nog even de punten uit het gesprek met de heer Boekhoven samen. Binnen de gemeente Loenen is gekeken is naar een andere locatie voor het bedrijf van Driessen. Conclusie is dat het vinden van een andere locatie lastig wordt. Alternatieven zouden wellicht in Weesp of in de buurt van Utrecht liggen. Driessen zou er het meest verstandig aan doen om een locatie buiten de gemeente te vinden. Aangegeven is dat er een oplossing moet komen voor die investeringen die inmiddels door Driessen zijn gedaan. Als Driessen besluit te verhuizen naar een locatie buiten Loenen, zou wat betreft de locaties die Driessen achterlaat gesproken kunnen worden over het 'aantrekkelijk maken van deze locaties voor bijv. projectontwikkelaars'. Voor de Oostkanaaldijk zou een mogelijkheid zijn realisatie van een aantal woningen. Wat betreft de Kleizuwe 105 wordt er al een aantal jaren gesproken over een herbestemming van de locatie. Hier zou opnieuw naar gekeken moeten worden. Zij heeft dit met Driessen besproken. Het is een oplossingsrichting die hen aanspreekt. Er is nog een derde locatie: Kleizuwe 1. Ook die locatie wil men betrekken bij het vinden van een oplossing zoals door de fractievoorzitters beoogd. Het vertrekpunt is dat Driessen zal gaan zoeken, mits er overeenstemming wordt bereikt, naar een locatie elders. Men wil afspraken maken over een herbestemming van de drie terreinen van Driessen.

De heer Jellesma zegt dat met de locatie Kleizuwe wordt bedoeld de locaties aan beide zijden van de Kleizuwe. Op Kleizuwe 1 zit je met wat beperkingen, het ligt dicht op de N201. Zijn intentie is in één keer een goede oplossing te genereren. De gemeente is echter wel gebonden aan regels van de provincie, zoals het aantal woningen dat mag worden gebouwd. Uitgangspunt is dat Driessen met voldoende financiële middelen elders kan beginnen. Bij de ontwikkeling van Kleizuwe 5 moet wel worden bedacht dat je de ontwikkeling van het achterliggende terrein niet in de weg staat. Er zijn mogelijkheden maar er moet goed worden gekeken en nagedacht over de invulling.

De heer Verhage denkt dat als er binnen de regels van hogere overheden wordt gebleven men vrij snel tot zaken kan komen. Als 'ruil' voor een verplaatsing kan de gemeente medewerking bieden aan een bestemmingsplanwijziging. Woningbouw op de locatie Oostkanaaldijk moet plaatsvinden binnen de vigerende richtlijnen. Op de locatie Kleizuwe 105 is, zeker in het zicht van de visie Vreeland Oost, het een en ander mogelijk. Ten

aanzien van de locatie Kleizuwe 1 is hij wat voorzichtiger. Daar heb je te maken met richtlijnen van de provincie wat betreft milieu, geluidsoverlast, fijnstof e.d. Hij wil voor deze locatie, gezien de grens met de ruïnes van het kasteel Vredelant, voorzichtig zijn met bebouwing. Hij wil de peiler richten op Kleizuwe 105. Daar is wel wat te genereren, wat een fatsoenlijke compensatie is voor datgene wat elders gezocht moet gaan worden. De beoordeling van de planologische plannen laat hij over aan het college. Het lijkt hem prima om als raad het college een aantal randvoorwaarden mee te geven om met Driessen verder te gaan overleggen.

Mevrouw Hoek sluit zich aan bij de vorige sprekers. Zij vraagt of Kleizuwe 1 niet in de provincie Noord-Holland ligt. Hierop antwoordt Driessen dat dit inmiddels binnen de provincie Utrecht valt. Spreekster vindt het plezierig als er gezamenlijk in goede harmonie tot een oplossing kan worden gekomen.

De heer Hulsman haalt uit het vorige overleg aan dat mevrouw Pesch eerst sprak over verliezers en later over een win-win-situatie. Aan het einde van het vorige overleg liet mevrouw Pesch blijken zich mogelijk ook eens te moeten beraden over de situatie. Dit heeft op de fractievoorzitters een goede indruk gemaakt. Die handreiking wil men oppakken en daar constructief iets tegenover zetten. Dit is al verwoord door de andere fractievoorzitters. Spreker vindt dit een goede zaak.

De heer Jellesma zegt dat Driessen de ontwikkeling van de terreinen zelf kan doen of door derden kan laten doen. Als het door derden wordt opgepakt kan Driessen zelf snel vooruit. Hiervoor bestaat genoeg belangstelling. Spreker zoekt de snelheid.

Mevrouw Pesch zegt dat de ontwikkelaars pas een bedrag zullen betalen voor de locatie als er behoorlijke zekerheid is over wat er ontwikkeld kan gaan worden.

De heer Jellesma schat in dat wonen op de locatie Kleizuwe 1 heel lastig wordt. Dit heeft ook te maken met bepaalde eisen die gelden. Het project zelf afronden kan wel 2 tot 3 jaar duren.

De heer Boekhoven wil, nu partijen zich in elkaar kunnen vinden en snelheid gewenst is, aan de orde stellen hoe het proces in elkaar wordt gestoken. Eerst komt aan de orde wie wat gaat doen en vervolgens kan worden bepaald wie de randvoorwaarden gaat stellen.

Mevrouw Pesch vraagt of partijen het eens zijn dat de drie locaties als uitgangspunt worden genomen.

Dit wordt bevestigd.

De heer Jellesma vindt het goed om de locatie Kleizuwe 1 op te knappen maar wijst er wel op dat er landelijke richtlijnen zijn waardoor er beperkingen zijn voor woningbouw op die plek.

De heer Boekhoven legt de stelling neer dat als woningbouw mogelijk is dit, geen barrière hoeft te worden voor de gemeente.

De heer Hulsman zegt als dit binnen de regelgeving is zeker niet.

De heer Verhage vindt dit een juiste aanname. Men zou dit kunnen onderstrepen door voor de gebieden een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit is in het kader van de onderhandelingspositie naar ontwikkelaars ook heel verstandig. Dan kan de locatie als potentiële woningbouwlocatie verkocht worden in plaats van als bedrijventerrein.

De heer Boekhoven wil ook een moment inlassen na vanavond voor bestuurlijk overleg met de provincie om te melden in welke fase we verkeren. Gedacht kan worden aan het afsluiten van een intentieovereenkomst.

De heer Jellesma heeft het gevoel dat het beter is aan de provincie te laten zien waar partijen staan, aangeven in welke richting wordt gedacht, nadrukkelijk aan de orde stellen dat gezien het feit dat er een aantal hele vervelende problemen worden opgelost een coöperatieve houding van de provincie wordt verwacht. De volgende stap is dan het nemen van een voorbereidingsbesluit en het inventariseren wat de grenzen zijn op al die locaties.

Mevrouw Pesch denkt dat het goed is vast te stellen wat zij graag ontwikkeld zouden willen zien op de drie locaties. Deze ideeën zouden wellicht al met de provincie besproken kunnen worden zodat zij hun visie hierover kunnen geven.

De heer Boekhoven stelt dat partijen het daar eerst over eens moeten zijn. Dan is een gezamenlijk optreden richting provincie mogelijk.

Mevrouw Pesch bedoelt dit ook. Eerst afstemming en overeenstemming met de gemeente en dan kan in het kader van het overleg met de provincie worden bekeken hoe zij tegen de plannen aankijkt. Voor de drie locaties zullen nieuwe bestemmingsplannen moeten worden ontwikkeld. De WRO wordt binnenkort gewijzigd. De provincie krijgt een andere rol maar kan in dit geval wel een streep door de plannen halen. Het is goed om vooraf even met de provincie af te stemmen.

Spreekster gaat in op de inhoud van de plannen.

Voor de Kleizuwe 105a heeft men het idee om tussen de 60 en 90 woningen te bouwen. Men wil dat de verplichting van 30% sociale woningbouw op die locatie vervalt. Die sociale woningbouw kan als compensatie elders plaatsvinden. Gedacht wordt aan het CSV terrein.

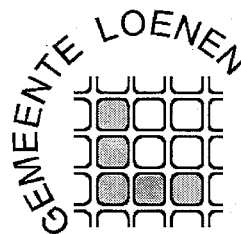
Voor de Oostkanaaldijk denkt men aan tussen de vier en acht woningen.

Op Kleizuwe 1 wil men één woning met een kleinschalige natuurontwikkeling realiseren.

De heer Driessen licht de plannen nader toe. Op de Oostkanaaldijk worden de stallen ingeruild voor woningen volgens de 1000m<sup>2</sup> regeling. Voor de oude boerderij op de Kleizuwe kan dat ook. Als je niet aan de 1000m<sup>2</sup> komt kun je dat compenseren met natuurontwikkeling.

De heer Jellesma zegt dat tot Greiff weg is een stuk van het terrein niet bebouwd kan worden. Ook de ontsluiting van het terrein zit daarbij. Je kunt ook naar de contouren kijken wat er nu bebouwd kan worden. Daar kan het hogere segment worden gerealiseerd. Dan kunnen later met de ontsluitingsweg aan de andere kant de grotere aantallen woningen gebouwd worden.

De heer Verhage ziet Greiff niet zo snel vertrekken. Hij zou zich beperken tot het onderzoeken van de mogelijkheden op de eigen terreinen.



De heer Boekhoven vraagt de mening over het idee dat de heer Jellesma (op persoonlijke titel) heeft geuit van de bouw van één woning/kantoor met natuurontwikkeling op Kleizuwe 1. Dit zou een optie zijn die verder uitgezocht kan worden.

De heer Verhage is daar wat terughoudend in. De vraag is in hoeverre dit planologisch inpasbaar is. Eén niet al te grote woning met natuurontwikkeling is redelijk om te vragen. Hij wijst op de archeologische waarden in de grond.

De suggestie is de Kleizuwe 105a separaat aan te pakken en niet te wachten op de ontwikkelingen met Greiff.

Volgens de heer Driessen is de nieuwste geurcontour van Greiff nog niet exact bekend. Hij zou over 1/3 van het terrein vallen zodat 2/3 van het terrein bebouwd kan worden, zoals hij het nu ziet.

De heer Jellesma zegt dat voor uitbreiding van de rode contour met die aantallen woningen als voorwaarde is gesteld de aanleg van een aparte ontsluiting. Er is een keuze in veel woningen of dure woningen bouwen. Met dit laatste heb je geen probleem met de ontsluiting.

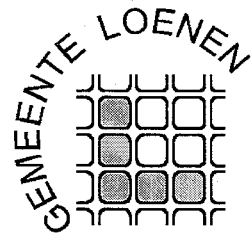
De heer Verhage is voorstander van sociale woningbouw maar met een redelijk rendement. Er zijn wellicht mogelijkheden om hierover te onderhandelen maar hij wil dit niet op voorhand weggeven. Het aantal van 60 tot 90 woningen stond in de visie Vreeland Oost en betrof het hele terrein, incl. Greiff. Die aantallen moet men niet aanhouden. Het zou interessant kunnen zijn om te kiezen voor duurdere woningen waarmee ontsluitingsproblemen worden voorkomen. Omdat hier een ander probleem opgelost moet worden zou dit een mogelijkheid zijn en kunnen er mogelijkheden elders gezocht worden voor sociale woningbouw met een redelijk rendement.

Mevrouw Hoek is ook voorstander van sociale woningbouw. Spreekster wil eerst eens kijken wat er allemaal kan. Uitgaande van het hele terrein zou je eerst duurdere woningen kunnen bouwen en later de goedkopere woningen. Zij weet dat dhr. Zadelhoff daar ook grond aan het kopen is en wijst daarop in verband met de ontsluiting.

De heer Hulsman wil eerst de mogelijkheden weten voordat op de concrete invulling van het terrein wordt ingegaan. De raad zal hierover een besluit moeten nemen. Zij zullen proberen de plannen zo positief mogelijk te benaderen.

Mevrouw Hoek vindt dit goed verwoord.

Volgens de heer Jellesma zeggen alle fractievoorzitters dat naar de mogelijkheden moet worden gekeken. De provincie werkt met bebouwingsdichtheid. Voor het landelijk gebied gelden strenge regels. Ook binnen de rode contour zal de provincie aangeven hoeveel woningen er per ha gebouwd mogen worden. Spreker maakt zich sterk dat dit er veel meer dan 20/25 mogen worden, misschien 30. In Cronenburgh worden 30 woningen gebouwd per ha. Ook wordt er getrokken aan het contingent woningen dat in de provincie Utrecht mag worden gebouwd. In dat kader maken grote aantallen woningen minder kans dan hoogwaardige kleine aantallen woningen.



De heer Verhage zegt dat het gebied zich niet bij uitstek leent voor intensieve bebouwing. Als het gaat om 5 ha kom je bij 2/3 bebouwing op ca. 90 woningen. Volgens spreker kan dit gebied planologisch gezien niet zoveel woningen dragen.

De heer Boekhoven vindt het belangrijk om ook rekening te houden met de entiteit Vreeland.

De heer Jellesma zegt dat er geen toestemming zal worden gegeven voor een woonwijk op deze locatie. Op zich hoeft dit geen probleem te zijn. Uiteindelijk gaat het er om dat er een fatsoenlijke grondopbrengst wordt gegenereerd.

De heer Driessen licht toe dat het plan voor de Oostkanaaldijk de bouw van 6 woningen is. Er stond 4000m<sup>2</sup> stallen. De ruimte-voor-ruimte-regeling geeft bij 1000m<sup>2</sup> stallen slopen 1 woning terug.

De heer Jellesma zegt dat deze regeling helaas vaak verkeerd wordt gelezen. Het is zo dat men vanaf 1000m<sup>2</sup> de stallen mag inruilen voor één woning. Het is niet per 1000m<sup>2</sup> een woning. Naar zijn mening zouden minder, maar wel hele dure woningen op die plek (3) voldoende opleveren.

Volgens de heer Verhage stonden er op de Oostkanaaldijk twee huizen en een aantal schuren. Het perceel is enkele duizenden m<sup>2</sup>. Wat men binnen de regels zonder belemmeringen kan doen is twee woningen herplaatsen en één woning als compensatie voor de schuren. Zes woningen is te veel. Dit geeft qua regelgeving heel veel problemen. Bovendien wordt daarmee een precedent gecreëerd die hij niet wil hebben.

Ook de heer Jellesma wijst er nogmaals op dat er met de provincie beter valt te praten over drie, groter dan gemiddelde, woningen dan over zes woningen. Mevrouw Hoek verwijst naar het Slijppolterrein waar vier woningen worden gebouwd.

De heer Jellesma legt uit dat dit daar door de provincie is toegestaan omdat alleen op die wijze de sanering van de grond, die héél zwaar vervuild was, te betalen viel. Ook bij het terrein van de kerk was dat het geval.

Mevrouw Pesch zegt dat er over de hoofdlijnen wel overeenstemming is. Voor de invulling zullen zij wat nader onderzoek gaan doen.

De heer Verhage zegt dat er nu wat randvoorwaarden zijn meegegeven. Voordat er actie wordt ondernomen moeten partijen het globaal eens zijn over de visie op de drie gebieden.

De heer Boekhoven zal met gedeputeerde de heer Krol de zaak gaan bespreken en zo mogelijk ter plaatse de plekken gaan bezichtigen.

De heer Jellesma stelt voor een termijn te bepalen waarop zij informatie verzamelen over wat de mogelijkheden zijn voor de drie percelen onder de vigerende regelgeving. Daarna kan men met de planvorming beginnen.

De heer Boekhoven zal de organisatie vragen clean, sec alleen datgene op papier te stellen wat in de provinciale richtlijnen, het streekplan en de gemeentelijke bestemmingsplannen staat. Dit zonder ambtelijk advies. De informatie gaat eerst naar de

fractievoorzitters en wordt daarna doorgestuurd naar Driessen zodat zij daarmee aan de slag kunnen.

Volgens de heer Verhage kan hiervoor uit oude raadsstukken worden geput.

Naar aanleiding van de opmerking van de heer Driessen dat hij al heel veel informatie heeft, merkt de heer Jellesma op dat zij de droge feiten op een rijtje willen hebben en geen interpretaties. Dit kan in één A4tje per locatie.

Mevrouw Hoek zegt dat veel mensen willen weten wat er gaat gebeuren, met name de groep uit Nigtevecht. Zij vraagt wanneer de kwestie in de openbaarheid wordt gebracht en op welke wijze dit gaat gebeuren.

De heer Boekhoven zal de heer Neervoort telefonisch informeren.

Over de wijze waarop naar buiten wordt gecommuniceerd, is men is het erover eens dat er gezegd kan worden dat er goede gesprekken gaande zijn en dat dit proces even zijn beloop moet hebben.

Volgens de heer Jellesma zal het nemen van een voorbereidingsbesluit het eerste moment zijn dat er naar buiten wordt getreden.

Afgesproken wordt dat maximaal binnen zes weken de informatie over de mogelijkheden op basis van de bestaande regelgeving aan Driessen wordt gezonden. 2 juni (als uiterste datum) om 20.00 uur is het volgende overleg. De heer Boekhoven zal volgende week met de heer Krol afspreken.