

Verslag van de bijeenkomst van 2 juni 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, de heer J. Buitenga: fractievoorzitters

Namens Driessen: de heer K. Driessen en mevrouw M. Pesch (advocaat )

De heer Boekhoven stelt het verslag van het overleg van 7 april jl. aan de orde. Iedereen kan hiermee instemmen zodat dit verslag wordt vastgesteld.

Spreker deelt mede een gesprek te hebben gehad met de gedeputeerde. Deze is met zijn medewerker, de heer Jaspers, gaan praten. De heer Jaspers is vorige week bij spreker geweest. Een van de punten waarover is gesproken is of de provincie kennis mag nemen van de vastgestelde verslagen. De aanwezigen vinden dit niet bezwaarlijk. De verslagen zullen aan de gedeputeerde en de heer Jaspers ter beschikking worden gesteld.

Spreker heeft deze week met de heer Driessen gesproken over de ontwikkelingen aan de Oostkanaaldijk en datgene wat er qua procedure i.k.v. de milieuvergunning aan de orde is. Er is gesproken over Greiff, specifiek over de geurzone.

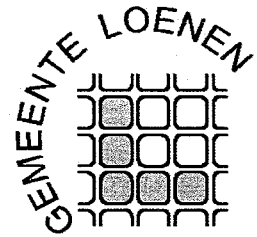
De heer Driessen zegt dat de komende week hierover meer bekend zal worden. De uitspraak heeft invloed op het gedeelte van het terrein dat bebouwd kan worden. De heer Driessen licht aan de hand van de kaart toe hoe de geurzone zich verhoudt tot het te bebouwen gedeelte van de grond aan de Kleizuwe. Tevens worden de eigendomsgrenzen aangegeven.

Mevrouw Pesch zegt dat de procedure rond de vergunning voor de Oostkanaaldijk nog loopt. De mondelinge behandeling bij de Raad van State is 17 juni. Er is overwogen om de procedure te onderbreken maar er is toch besloten om het voort te zetten.

Datgene wat de vorige vergadering als indicatie is afgegeven met betrekking tot de drie locaties kan op medewerking van de provincie rekenen. Er is ruimte om te gaan concretiseren. Het is aan de politiek dit te honoreren, aldus de heer Boekhoven.

De heer Verhage zegt dat als binnen de speelruimte wordt gebleven er geen gevaar is te vrezen van de provincie. Bekeken moet worden wat goed en passend is. Als we buiten de speelruimte gaan wordt het een moeizaam traject en kan dit wel eens veel langer gaan duren.

Mevrouw Pesch zegt dat per 1 juli de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking treedt. De provincie krijgt dan een wat kleinere rol bij bestemmingsplanwijzigingen. Als we buiten de kaders moeten treden, zij denkt dat dat bij de Oostkanaaldijk en Kleizuwe 105 het geval is, dan is er van de provincie niet zo heel erg veel te vrezen. Vooraf is geen toestemming meer mogelijk. Ze kunnen wel achteraf ingrijpen. Wat Kleizuwe 105 betreft zijn ze al een heel eind op weg, met medeweten van de provincie. Dit is alleen stil komen te liggen. De raad krijgt straks een belangrijke rol in het kader van de Wro. De raad zal toestemming moeten geven.



De heer Boekhoven zegt dat het vastgestelde streekplan het vertrekpunt is. Daar worden de contouren bepaald.

Mevrouw Pesch wil de rol van de provincie niet helemaal wegvakken. Het wordt een wat ondergeschiktere rol dan tot nu toe het geval was.

De heer Verhage zegt dat dit een gebied is waaraan de raad zich enorm hecht. Het is een open gebied, het gaat om de uitstraling van het gebied. Men doet er veel aan om dit zo te houden. Al krijgt men de volledige zeggenschap, men zal niet veel verder gaan.

Mevrouw Pesch zegt dat er niet zoveel verschil is tussen wat partijen willen. Kleizuwe 1 daar wil men twee woningen en een stukje natuurontwikkeling. Volgens haar is daar overeenstemming over. Het bestemmingsplan laat dat toe zodat binnen de grenzen wordt gebleven. Kleizuwe 105 wil men 60 tot 80 woningen. Dit is bij de fractievoorzitters ook in beeld. Oostkanaaldijk moet goed naar worden gekeken.

De heer Verhage is verbaasd over het aantal van twee woningen want hij was nog bij één woning.

De heer Boekhoven vraagt of het een optie is om naar de vervallen boerderij te kijken en daar een woonbestemming op te leggen.

In reactie op de vraag van de heer Jellesma wat de oppervlakte is van de boerderij met stallen antwoordt mevrouw Pesch dat dit minder is dan 1000 m<sup>2</sup>.

De heer Jellesma zegt dat het bestaande gebouw herstellen niet eenvoudig lijkt. Als het wordt herbouwd dan heb je met 1000m<sup>2</sup> de contouren terug. Het is een gevoelige plek en een zichtlocatie. Je hebt meer dan voldoende m<sup>2</sup> om twee buitengewoon royale woningen te bouwen. Dan is een mooie slag te maken samen met natuurontwikkeling.

De heer Driessen zegt dat het plan in hoofdlijnen dat er ligt past in de ruimte voor ruimteregeling. Er hoeft geen 1000m<sup>2</sup> stallen te worden gesloopt maar er is maatwerk mogelijk en dan is natuurontwikkeling het compensatiemiddel.

De heer Verhage zegt dat maatwerk ook inhoudt dat gekeken moet worden wat het gebied kan hebben. Als er wordt gesloopt en herbouwd gelden de nieuwe maximale inhoudsmaten. In het buitengebied is dit 600m<sup>3</sup>.

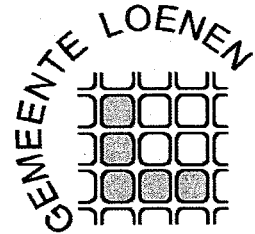
De woning nu is 960m<sup>3</sup>, het totale bouwvlak is 3500m<sup>2</sup>, aldus de heer Driessen.

Mevrouw Hoek zegt dat er in het verleden een plan lag om daar twee bungalows te bouwen. Zij vraagt of het dit plan is of een nieuw plan.

De heer Driessen zegt dat het een volledig nieuw plan is.

De heer Jellesma licht het punt van een of twee woningen nog toe en ziet meer in twee wooneenheden bij herstel van de boerderij.

De heer Driessen zegt dat zijn voorkeur uitgaat naar twee losstaande woningen, binnen de richtlijnen van het bestemmingsplan Buitengebied. Maximale inhoud 600m<sup>3</sup>, bijgebouwen 50m<sup>2</sup>.



De heer Verhage voegt hier aan toe er vanuit gaande dat als er minder dan 1000m<sup>2</sup> wordt afgebroken en een beetje natuurcompensatie wordt toegepast dat dat goed is voor maatwerk waar de raad mee akkoord moet gaan.

De heer Jellesma is het hiermee eens. Hij zegt alleen gezien de plek en het feit dat 1200m<sup>3</sup> binnen de huidige bouwnormen ongeveer 400m<sup>2</sup> is, je dan ook zou kunnen kijken naar het laten terugkomen van de boerderij in die vorm en dan in tweeën splitsen. Dat zou voor de provincie bespreekbaar zijn.

De heer Verhage wil nu nog voor geen van de locaties zeggen dat als er minder dan 1000m<sup>2</sup> wordt afgebroken er een woning voor terug kan komen. Hij wil insteken op renoveren van het bestaande gebouw of afbreken en opnieuw opbouwen. Spreker is bang voor precedentwerking. De richtlijn is dat er bij 1000m<sup>2</sup> afbraak aan bijgebouwen een woning mag terugkomen. Alles wat je daarvan af wilt wijken, meer of minder, is maatwerk. Wij passen hier vrijwel geen maatwerk toe. In die zin moet men zich niet rijk rekenen.

Mevrouw Pesch wil nu niet in discussie gaan over de inhoud van het bestemmingsplan. De insteek is dat Driessen bereid is om zijn bedrijf te verplaatsen naar buiten Vreeland als de gemeente zich wat flexibel opstelt m.b.t. de herontwikkeling van de drie locaties die bij hem in eigendom zijn. Dan is het jammer dat bij deze locatie al bezwaren rijzen.

De heer Boekhoven zegt dat het bestemmingsplan de basis is. Als de boerderij wordt teruggebouwd met twee wooneenheden zou dat op die plek een optie zijn.

De heer Jellesma is het eens met Verhage wat betreft de precedentwerking. Er is ook nog een 15% vergrotingsregeling. Hij ziet wel een compromis om iets te zoeken binnen de bestaande bouw met twee wooneenheden.

De heer Hulsman vindt ook het bestemmingsplan de basis. Ook hij ziet wel iets in een woonboerderij bestaande uit twee wooneenheden.

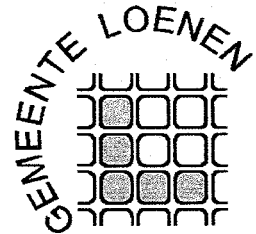
De heer Boekhoven zal laten uitzoeken wat het bestemmingsplan bepaalt. Mevrouw Pesch zoekt dat ook uit. Hij zal daarover contact hebben met mevrouw Pesch.

De heer Verhage zegt dat dit het begin is van het onderhandelingstraject. Hij wil nu niet te veel weggeven. Men wil de locaties in samenhang bekijken. Bij het totaalplaatje kan worden gekeken of er op bepaalde punten wat kan worden toegegeven.

De heer Driessen zal wat cijfers op papier gaan zetten over m<sup>3</sup> en m<sup>2</sup>.

Wat betreft de locatie Oostkanaaldijk is Driessen in onderhandeling met iemand die daar een paardenhouderij wil gaan beginnen. Hij heeft begrepen dat de provincie 3 tot 4 woningen wil. Daar komt hij financieel niet mee weg. De locatie ligt nogal moeilijk om daar dure woningen te bouwen en te verkopen. Hij heeft nog niemand gevonden die daar in wil stappen. Bij zes woningen is er wel wat van te maken. De heer Driessen licht toe dat het woningen worden met heel veel grond.

De heer Boekhoven zegt dat het misschien goed is om van de kant van de gemeente de indicatie die gegeven is nog eens te bevestigen.



De heer Verhage zegt dat ook hier geldt bij minstens 1000m<sup>2</sup> afbraak mag er een extra woning teruggebouwd worden van max. 600m<sup>3</sup>. Dat staat nog steeds. Er stonden twee woningen, er is 4000m<sup>2</sup> stallen afgebroken. Dit houdt in dat er drie woningen mogen komen. Dit is de insteek maar niet het eind van de lijn. Bekeken moet worden wat de mogelijkheden zijn.

Mevrouw Pesch vraagt wat het bezwaar is tegen zes woningen.

De heer Verhage wijst op de precedentwerking.

De heer Jellesma zegt dat er nog zestig, zeventig boerderijen staan, ook aan de Oostkanaaldijk. Al die plekken zullen op enig moment vrijkomen. Hij weet zeker dat zes woningen niet zal lukken. De marge is 3 tot 4 woningen. Hij begrijpt niet waarom dat niet haalbaar zou zijn.

Mevrouw Pesch vindt het raar dat als de provincie akkoord zou gaan met 3 of 4 woningen, 2 woningen meer niet zou kunnen. Dit maakt toch niet zoveel uit.

De heer Jellesma zal niet aan die kar gaan trekken omdat hij weet dat het zinloos is. Als er aan de Vecht een boerderij plat gaat wil men dit ook. Daar kan dan geen onderscheid in worden gemaakt.

De heer Boekhoven zegt dat ook de provincie niet heeft gezegd dat zes woningen mogelijk was. Die hebben ook 3 woningen genoemd en als het eventueel moet dan kunnen 4 woningen worden bediscussieerd.

Mevrouw Pesch begrijpt nog steeds niet waarom dit zo is.

De heer Jellesma zegt dat als je dit uiteindelijk over het hele groene hart en de gehele provincie zou uitleggen, je het dan hebt over duizenden extra woningen in het buitengebied. Ook al zou de provincie hoervoor ruimte geven, dan zal de inspectie ruimtelijke ordening ingrijpen.

Mevrouw Pesch zegt dat precedentwerking aan de orde is bij vergelijkbare situaties. Hier is sprake van een bijzondere situatie.

De heer Jellesma zegt dat ieder geval zal aantonen speciaal te zijn.

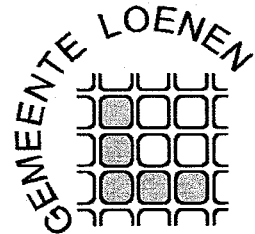
De heer Boekhoven hoopt dat de paardenhouderij doorgaat.

De heer Driessen zegt dat er ook een varkenshouderij kan komen.

Mevrouw Pesch vindt het raar, dan krijg je een situatie die niemand wenselijk vindt. In plaats dat daar zes prachtige woningen staan komt er een varkenshouderij.

De heer Verhage licht een vergelijkbare situatie toe waarbij de raad onlangs ook heeft besloten om de bouw van meerdere woningen niet toe te staan.

De heer Hulsman zegt dat het geen raadsbreed besluit was. Dit neemt niet weg dat ook hij 3 tot 4 woningen het maximaal toelaatbare acht.



Het lijkt de heer Jellesma zinvol dat mevrouw Pesch en de heer Driessen dit nog eens zelf met de provincie bespreken.

De heer Boekhoven zegt dat het zo kan zijn dat als straks het totale beeld zichtbaar is, daarbinnen geschoven kan worden zodat het eindbedrag uiteindelijk wel wordt gehaald.

De heer Jellesma zegt dat om de 4<sup>e</sup> woning erbij te kunnen krijgen, bij de inspectie al aangetoond moet worden dat het om een heel speciaal geval gaat.

Volgens de heer Verhage zal de inspectie niet echt onder de indruk zijn van het argument dat het noodzakelijk is om een project te kunnen financieren op deze locatie. Voor hem is dit wel een argument maar voor de inspectie zeker niet.

Wat betreft de locatie Kleizuwe 105 is de vorige keer gezegd dat kwaliteit voorop staat. Er is geopperd om naar het duurdere segment te kijken. Misschien is het goed om daar nog een uitspraak over te doen, aldus de heer Boekhoven.

De heer Verhage zegt dat vorige keer kanttekeningen zijn geplaatst over betaalbare woningen. Er is een vaste regel van 30-30-30. Er moet 30% betaalbare woningen worden gebouwd. Als je op die locatie alleen voor de duurdere woningen gaat, zul je een stukje moeten afromen om elders betaalbare woningen mogelijk te maken. Dat was de randvoorwaarde.

De heer Boekhoven zegt dat in het gesprek dat hij met de provincie heeft gehad is gesuggereerd dat er voor de sociale woningbouw gedacht wordt aan de locatie in Vreeland waar de school nu nog staat. Dit hoeft bij de provincie geen bezwaar op te leveren.

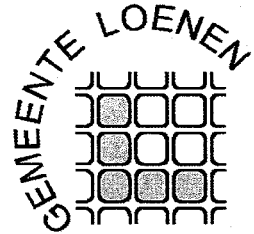
De heer Verhage zegt dat er goed naar de aantallen en mogelijkheden gekeken moet worden.

De heer Hulsman zegt dat de uitslag van het geuronderzoek van belang is in dit verband.

De heer Driessen zit nu op 60 tot 80 woningen. Hiervoor zijn diverse partijen geïnteresseerd. Zijn voorkeur gaat eerder naar 60 dan naar 80 woningen.

De heer Jellesma zegt dat dit even apart gezet moet worden van Greiff. Het gaat even om het idee hoeveel woningen er op het totale terrein kunnen worden gebouwd. 60 woningen in het duurdere segment is verweven met kwaliteit. De raad moet dan wel het nadrukkelijke beleid om 30% sociale woningbouw te bouwen loslaten. Dan blijft er nog de compensatie.

De heer Verhage zegt dat iedere mogelijkheid die zich voordoet om de starters in Vreeland een kans te geven, moet worden aangegrepen. De insteek zou zijn zoveel mogelijk betaalbare woningen te bouwen. Er zou een mix gevonden moeten worden wat de financiering van de plannen mogelijk maakt waarbij een aantal mensen uit Vreeland geholpen kan worden en ook een aantal huizen wordt gebouwd om de financiering rond te krijgen. Wat betreft de aantallen is hij voorzichtig, het moet landschappelijk inpasbaar zijn. Als dat helemaal niet kan is er het potje voor betaalbare woningen op een andere



locatie. Hij zegt niet op voorhand hier geen sociale woningbouw te willen. De locatie van de school is ook niet zo groot.

Volgens de heer Driessen gaat het om 2000m<sup>2</sup>.

De heer Jellesma zegt dat dit in totaliteit 5 ha is. Het is lastig om er nu over te praten want op het moment dat alles bebouwbaar is wordt het een ander verhaal. Bij 60 woningen zijn dit er 12 per ha. Dat is heel ruim. In Cronenburgh staan er 30 op een ha.

De heer Driessen dacht aan 15 woningen per ha, volledig vrije sector. Dat is goed in te passen. Dan kom je op een aantal van 60+.

De heer Jellesma maakt zich een beetje zorgen, bij 2000m<sup>2</sup> kun je niet al te veel realiseren. Rekening houdend met de infrastructuur zullen er niet veel meer dan 15 woningen gebouwd kunnen worden.

De heer Driessen zegt dat er 15 tot 18 woningen gebouwd kunnen worden, in vergelijking met de gesubsidieerde koopwoningen in Cronenburgh. Met 18 zit je op 30% van 60.

De compensatiemogelijkheden voor betaalbare woningen zijn op die locatie niet in ruime mate voorhanden, aldus de heer Verhage. Dat onderstreept zijn wens om toch op dit terrein daar iets mee te doen.

Mevrouw Pesch begrijpt dit wel vanuit de visie van de raad. Voor Driessen geldt dat de enorme schade die geleden wordt door de aankoop van de Oostkanaaldijk op de een of andere manier gecompenseerd moet worden. Zij hebben in die zin een specifiek belang. De insteek moet zijn dat de fractievoorzitters met dat belang rekening houden en in dat kader afwijken van de normale eisen die gesteld worden.

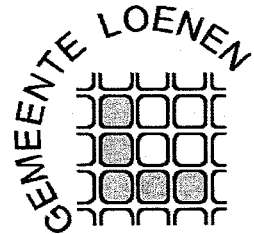
De heer Jellesma zegt dat er mensen zijn die 60 woningen veel te veel vinden. Die hebben dit al nadrukkelijk aangegeven. De klacht is dat starters nooit in hun eigen dorp kunnen kopen. Als je daarvoor iets aanbiedt dan kun je daarmee een consensus bereiken. Het is een verschil of je praat over 3/5 van 5 ha of de volledige 5 ha die bebouwd kan worden. Als je uitgaat van 15 woningen per ha. dan zit je met 3.5 ha al op 60 woningen. Als je alles kunt bebouwen heb je nog een aardig stukje over. Dat zou het minder problematisch maken.

In aansluiting op een opmerking van de heer Jellesma zegt de heer Verhage dat bij de visie Vreeland Oost is uitgegaan van het terrein van Driessen en het terrein van Greiff. Dat is een ander verhaal.

Volgens de heer Driessen geeft het streekplan 200 woningen aan.

De heer Jellesma heeft geen moeite met het dure segment. Hij wil ook voor Vreeland vasthouden aan het uitgangspunt van sociale woningbouw. Hij maakt zich zorgen dat op die 2000m<sup>2</sup> bij lange na die 30% niet wordt gehaald. Elders in Vreeland ziet hij geen mogelijkheden.

De heer Driessen zegt dat er al een overeenkomst ligt tussen Driessen en de gemeente om het af te kopen.



De heer Jellesma zegt als de volle 5 ha bebouwd kan worden hier 60 prachtige woningen gebouwd kunnen worden maar misschien ook nog 10 goedkopere woningen. Daarbij opgeteld de woningen op het schoolterrein, dan kan er misschien mee uitgekomen worden. Dit geeft ook draagvlak in Vreeland.

De heer Driessen zal met een stedenbouwkundige kijken naar de locatie van de school. Bekeken zal worden om het stedenbouwkundig in te passen met starterswoningen. Starterswoningen is een uitspraak geweest van de laatste dorpsraadvergadering in Vreeland. Hij vraagt of het aankoopbedrag van het terrein het bedrag is dat in de begroting staat.

Hierover moet de raad het nog hebben, aldus de heer Verhage.

De heer Jellesma zegt dat er de afspraak is om op zo kort mogelijke termijn zicht te krijgen op welk percentage daadwerkelijk bebouwd kan worden. De tweede afspraak is dat er over de Oostkanaaldijk met de provincie wordt gesproken door Driessen zelf. Als laatste wordt er gekeken naar de stedenbouwkundige mogelijkheden op het terrein van de school.

De heer Verhage vraagt of er voldoende informatie is om te gaan rekenen en om inzichtelijk te maken waar de knelpunten voor hen zitten.

De heer Boekhoven vraagt of er inzicht is in het schadebedrag bij de Oostkanaaldijk.

De heer Driessen zegt dat het momenteel 10.000 euro per week kost.

De heer Jellesma vindt het zinvol om hier harde cijfers over te krijgen. Dit zal nodig zijn om andere partners over de streep te trekken of om een aantal zaken op te rekken.

De heer Boekhoven vraagt of er wordt gedacht in financiële compensatie in de richting van de nieuwe locatie.

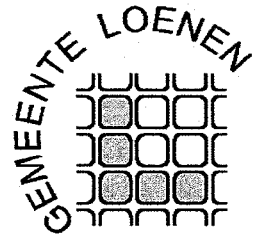
De heer Driessen zegt dat daar het oude terrein voor is. Dat was altijd al de bedoeling.

De heer Boekhoven kan zich voorstellen dat bijvoorbeeld de provincie nog een post heeft voor sanering van bedrijfsterreinen. De gemeente kan eens bij de portefeuillehouder economische zaken informeren wat dit de provincie waard is. Hij kan zich voorstellen dat de ondernemer hier zelf een eigen bijdrage voor heeft. Zijn uitgangspositie verbetert door de nieuwbouw.

De heer Jellesma stelt dat de ervaring bij Cronenburgh leert dat er veel geld overblijft bij een woningbouwplan. Als met een premie een stuk kan worden gecompenseerd van de onrendabele top van de Oostkanaaldijk, dan zou dat mooi zijn. Dan zou het meest stekelige probleem opgelost kunnen zijn. Er zijn goede argumenten om het te proberen richting provincie.

Ondanks dat de heer Driessen hier wat bedenkingen bij heeft, stelt de heer Boekhoven voor het te gaan proberen.

De heer Jellesma formuleert de volgende verwachtingen:



- met cijfermateriaal naar de provincie gaan om te pogen het aantal woningen aan de Oostkanaaldijk op te rekken naar 4;
- op dat moment moeten we weten wat er kan op het terrein van de 5 ha (contouren van Greiff);
- kijken naar stedenbouwkundige invulling (vlekkenplan) van dit terrein en de locatie van de school.

De heer Verhage vult dit aan met het volgende :

- uitgaande van twee wooneenheden in de Boerderij op Kleizuwe 1a, uitgaande van 3 woningen op de Oostkanaaldijk en uitgaande van 60 woningen waarvan 20 betaalbaar op Kleizuwe 105, een calculatie maken. Daarnaast kijken naar de ruimte die het zal geven om op de Oostkanaaldijk + 1 te doen, kijken naar de ruimte die het zal geven om aan de overkant van de Kleizuwe +1 te doen c.q. twee gescheiden wooneenheden en kijken naar de ruimte die men krijgt als Greiff toch blijkt mee te vallen.

Mevrouw Pesch zou nu toch graag iets op papier willen hebben bijvoorbeeld in de vorm van een intentieovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd wat men gaat onderzoeken, een soort taakverdeling. Daarnaast moet daarbij van gemeentezijde de medewerking worden verleend die nodig is om de schade die men heeft geleden gecompenseerd te krijgen. Als er overeenstemming is over de intentieovereenkomst kan een calculatie worden opgesteld.

De heer Verhage vindt dat de intentie nu is uitgesproken dat men voor de bottumline mee gaat. Men heeft gehoord wat de ruimte is waar men een inspanning voor wil doen. Als men dat op papier wil, zoals mevrouw Pesch vraagt, dan ondertekenen de aanwezigen het verslag.

Afgesproken wordt dat mw. Pesch en dhr. Driessen binnen 2 weken een intentieovereenkomst aan de fractievoorzitters doen toekomen. Als datum voor het volgende overleg wordt donderdag 26 juni 20.30 uur vastgelegd.