Bijlage 2a: Memo van Bureau Buitenweg d.d. 29 december 2009

1

MEMO

Van: HjanBuitenweg
Bureau Buitenweg
Voor: gemeente Graft– de Rijp
Ondw.: Woningbouwproject
Jantjes Noorderstraat Westgraftdijk

d.d.: 29 december 2009

Inhoud:

1.	Inleiding en aanleiding	2
Deel 1: standpunten van betrokkenen		2
A.	Initiatiefnemers	2
B.	Uitgangspunt portefeuillehouder en collegebesluit	3
C.	Buurtbewoners	4
D.	Informeel overleg en bedrijfsbezoek van de raadsleden	4
E.	Gemeente (standpunt College en advies Welstand en BugelHajema)	
F.	Provincie (standpunt en ambtelijk overleg)	6
Conclusie		8
2.	Voorstel oplossingsrichting	9
Deel 2:		
3.	Achtergronden	11
3.1	Initiatief van de bedrijfsverplaatsing	11
3.2	Compensatieproject woningbouw	11
3.3	Onderzoek Boerenerf	12
3.4	Financiële haalbaarheid relatie met tijdsdruk	13
3.5	Realisatie in relatie met dierwelzijnaspecten	13
3.6	Buurtoverleg, instemming omgeving (draagvlak)	13
3.7	Omgevingsaspecten	13

1. Inleiding en aanleiding 2

Dit memo is ontstaan naar aanleiding van de vraag omtrent de te hanteren stedenbouwkundige typologie voor het woningbouwproject dat moet worden uitgevoerd om de bedrijfsverplaatsing daadwerkelijk en binnen een redelijke termijn te kunnen uitvoeren.

Door de verschillende betrokken partijen wordt daar een mening over gegeven, enerzijds voortkomend uit bestaand beleid en anderzijds voortkomende uit praktische uitvoering.
Door de betrokken portefeuillehouder is verzocht om overzicht en inzicht in de verschillende standpunten, de aanleiding daartoe zodat de gemeente de uiteindelijke beslissing kan nemen.
Het onderhavige Memo is enerzijds ontstaan door de lange ontstaansgeschiedenis en anderzijds door de complexheid van het project en uiteindelijk een fors document geworden, dat is opgesplitst in twee delen, waarbij deel 2 meer ingaat op de achtergronden.

Deel 1: Betrokkenen en hun standpunten:

A. Initiatiefnemers

Verplaatsing op basis van rekenmethode, waarbij wordt aangesloten op de systhematiek zoals gebruikt bij de schadeloosstelling (onteigeningsjurisprudentie) waarbij ten minste 5 extra woonkavels, naast de bedrijfswoning, beschikbaar komen voor verkoop om de kosten van de verplaatsing gedeeltelijk te kunnen genereren.
De beoogde 5 kavels zijn neergelegd in een verkavelingsmodel (2008) dat door de portefeuillehouder als uitgangspunt is genomen voor het collegebesluit en waarmee in opdracht van het gemeentebestuur een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld.
Het verkavelingsmodel 2008 is naast de bedrijfstechnische kosten als basisuitgangspunt gebruikt voor de berekening (opbrengst en kostenkant) van de uiteindelijke 5 kavels.

Model 2008

B. Uitgangspunt portefeuillehouder en collegebesluit 3

De portefeuillehouder is vanaf de start van het project betrokken geweest bij de ontwikkeling van de verplaatsingsplannen. Er is vrij snel en in goed overleg een plan ontwikkeld dat enerzijds de verplaatsing in kaart bracht en daarnaast voorzag in een woningbouwcompensatieplan om deels de bedrijfsverplaatsing te financieren.

1e opzet maquette van initiatiefnemers

Na wat heen en weer geschuif aangaande de positie van de bebouwing onder meer vanuit het Waterschap HHNK (afstand tot waterkering) en welstand is uiteindelijk ingezet op een gering gewijzigd (ligging van de gebouwen ten opzichte van elkaar) eindbeeld.

In vervolg van het traject inzake het compensatieplan heeft nadere besluitvorming plaatsgevonden.

Het collegebesluit d.d. 28 april 2009 op basis van voornoemde inrichtingsmodel 2008.

Besluit:

besluit

conform
Verder stelt het college als voorwaarde aan de planuitwerking, dat geparkeerd wordt op eigen terrein. Tevens besluit het college in principe een afwijking van de categorie opbouw van de woonvisie te accepteren.

verkort advies

Bereid zijn om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de huidige bedrijfslocatie door compenserende woningbouw, mits het plan:

- **voldoet aan redelijke eisen van welstand;**
- **past binnen het Beeldkwaliteitsplan Graft-De Rijp;**
- **voldoet aan de Uitgangspuntennota Dorpskernen Graft-De Rijp;**
- **voldoet aan de eisen vanuit milieu;**
- **archeologische waarden niet schaadt;**
- **etc.**

Tevens dient overeenstemming te worden bereikt tussen de initiatiefnemer en de gemeente omtrent de exploitatieopzet en overige overeenkomsten.

C. Buurtbewoners 4

De directe buurtbewoners (noordzijde N-244) zijn in juni 2008 geïnformeerd, op basis van het model 2008, na voorafgaande instemming van de portefeuillehouder.
Met de buurt is de (noodzakelijke) verplaatsing besproken alsmede de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het woonbuurtje.
De buurt heeft ingestemd met de uitgangspunten waarbij compact bouwen, geen lintbebouwing en binnen de huidige bebouwingscontour van het bedrijf de sleutelwoorden waren.
Daarnaast zorg omtrent overlast en schade bouwverkeer.

D. Informeel overleg en bedrijfsbezoek van de raadsleden

In aansluiting op het buurtoverleg en na instemming van de portefeuillehouder zijn de raadsfracties uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst.
Alle partijen hebben daar in meer of mindere mate gevolg aan gegeven.
Alle partijen hebben aangegeven de ingezette weg te begrijpen en over het algemeen instemming betuigt voor de gekozen voorstellen zoals situering nieuwe bedrijfsopzet (maquette) alsmede woningbouwcompensatieplan (model 2008). Slechts 1 partij (1 zetel in de Raad) heeft aangegeven de gekozen oplossing van het woonbuurtje niet gelukkig te vinden en een lintbebouwingopzet meer en beter op zijn plaats zou vinden.
Toen is ook al aangegeven dat een lintbebouwingopzet gelet op de eigendomsituatie en de nabijheid van Natura 2000 grote beperkingen met zich meebrengt en als onuitvoerbaar beschouwd moet worden.

E. Gemeente (standpunt college en advies welstand en BugelHajema)

De procedure van de bedrijfsvestiging aan het Oudelandsdijkje is door de gemeente ingezet.
Na veel overleg met de provincie in het kader van Natura 2000 en uiteindelijk instemming is ook een NB-wet vergunning afgegeven, waardoor de planologische procedure art.19.1 (oude WRO) afgerond kon worden.
Deze procedure is nu volledig afgerond, de bouwvergunning voor het bedrijf met bedrijfswoning, stal en werktuigenberging kan afgegeven worden.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan (OBP) op basis van de voorgaande afspraken is opgesteld en aangeboden (mei 2009) heeft het college het OBP voor advies voorgelegd aan de welstand.

De welstand heeft opgemerkt (juni 2009) dat de stedenbouwkundige verkaveling niet voldoet aan de gestelde eisen op het gebied van beeldkwaliteit zoals omschreven in het OBP.
Met name de ruimtelijke aspecten: de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en de bebouwingskarakteristiek zijn onvoldoende uitgewerkt. Het hoe en waarom van de gekozen verkaveling is onduidelijk. De commissie is kritisch over de ingeslagen weg. Een analyse van de locatie in groter verband en de directe omgeving wordt gemist. Daarnaast dient er een keuze gemaakt en onderbouwd te worden van de stedenbouwkundige typologie. Daarna wordt pas duidelijk wat voor een aantal, soort en type woningen er mogelijk wordt.
De commissie spreekt zich niet uit over welke typologie gewenst is.

De commissie sluit af met de stelling: vooraf dient de ruimtelijke invulling te worden bepaald en pas daarna de bebouwingsmogelijkheden. Bij een uitwerking van de gekozen stedenbouwkundige typologie hoort een landschappelijke inpassing.
Vervolgens is het OBP beoordeeld door het stedenbouwkundige bureau BugelHajema (september 2009). BugelHajema heeft op verzoek van de gemeente over het inrichtingsplan (model 2008) een stedenbouwkundig en landschappelijk advies uitgebracht.

Kort is de een beeld geschetst van de huidige karakteristiek. Aansluitend is ingegaan op het welstandskader, het beeldkwaliteitsplan en de ontwerpstructuurvisie.

Inzet van BugelHajema is: De karakteristieken van de bestaande situatie en het vigerende welstandsbeleid leiden tot uitgangspunten voor inrichting.

De welstandsnota richt zich met name op (ver)bouwplannen op bestaande erven waarbij het accent ligt op het respecteren van de bestaande situatie. Daarbij zijn parcelering, plaats van gevels, nokrichting en kleur- en materiaalgebruik van belang.
Welstandscriteria zijn:

- zoveel mogelijk bouwen in de bestaande voorgevelrooilijn;
- elke bouwmassa een eigen individueel karakter maar gezamenlijk een familie vormend;
- bouwmassa's overwegend haaks op de weg;
- overwegend enkelvoudige bouwmassa's, variërend van 1 tot 2 bouwlagen met kap;
- dominerende traditionele indeling in bestaande gevels;
- gevels baksteenmetselwerk of hout geschilderd in streekeigen kleur;
- daken gedekt met gebakken pannen.

Het beeldkwaliteitplan van de gemeente richt zich onder meer op ontwikkelingsmogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied.

Algemene uitgangspunten:

- Intentie is clustering van bebouwing op het erf;
- Erf omzoomen met opgaand inheems groen;
- Opritten beperken tot een enkele oprit.

Specifieke beeldkwaliteitrichtlijnen zijn:

- Nieuwe woningen kennen een schuurarchitectuur;
- Maximaal 1 bouwlaag;
- Gevels van nieuwe woningen hoofdzakelijk uit hout optrekken;
- Nokrichting en dakhelling afstemmen op bestaande woning;
- Tuinen en erven van woningen vormen onderdeel van boerenerf.

Specifieke Eilandspolder richtlijnen zijn:

- Geen opgaande boombeplanting op de eilanden;
- Bij gewenste afscherming enkel struiken en lage(Vlier)bomen;
- Inheems assortiment;
- Bij vergroting wateroppervlak, afstemming op bestaande structuur, eilandenstructuur versterken;
- Overgang naar water d.m.v. eenvoudige taluds of houten ronde palen met planken;
- Bij aanlegvoorzieningen houten vlonders en geen verstening.

Gemeentelijke Structuurvisie (ontwerp 2009)
In de ontwerp structuurvisie is de locatie aangeduid als herontwikkelingslocatie waar een gering aantal woningen kan worden gerealiseerd ter financiering van de bedrijfsverplaatsing.

Na toetsing en beoordeling komt BugelHajema tot het volgende opmerkingen:

- Het beoogde plan is geen boerenerf met boerenerftuinvorm;
- De bouwvorm kent niet de karakteristiek van een schuur;
- Verkavelingsopzet is niet geënt op de specifieke locatie aan het historische lint, de woningen keren zich af van het lint en richten zich op de nieuwe weg;
- De nokrichting is evenwijdig aan de nieuwe weg en niet haaks op (streekeigen);
- Aanlegvoorziening is van steen;
- Erfbeplanting is boombeplanting;
- Vergroting water is afgestemd op bestaande structuur;
- Parkeerplaatsen zijn niet geïntegreerd in stedenbouwkundig plan.

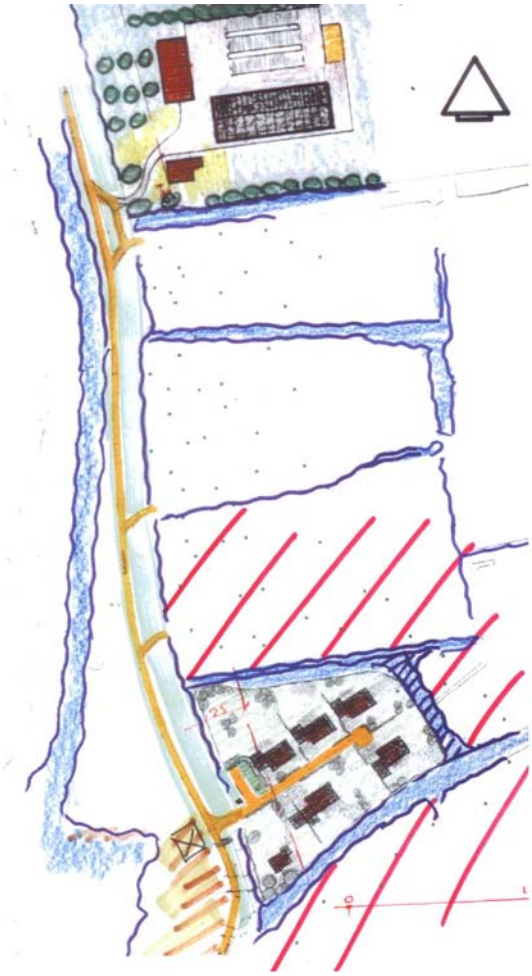
Conclusie:
Planopzet past niet binnen de uitgangspunten voor herontwikkeling van agrarische erven in de Eilandspolder.
Advies:
Stedenbouwkundig plan dient uit te gaan van clustering van gebouwen, met vormkarakteristiek van een schuur, op een agrarisch erf. Het erf dient zich te oriënteren op de Nooderstraat waarbij de woningen in sterke mate gericht zijn op de Noorderstraat. Aandacht aan inrichting erf en overgang naar open landschap, terughoudend met beplanting. Concentratie van auto's is niet gewenst.

F. Provincie (ambtelijk standpunt en overleg)

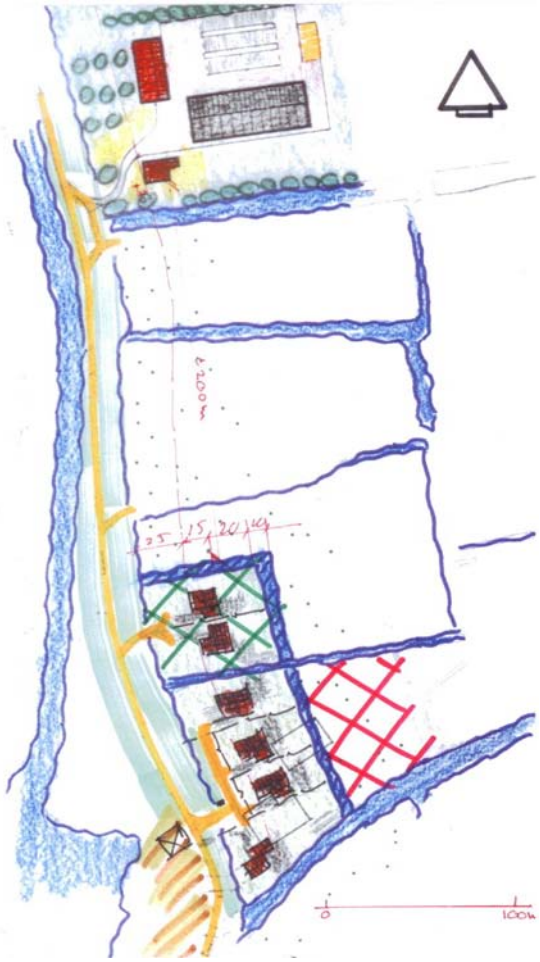
Naar aanleiding van de verschillende adviezen is in een vervolgoverleg van een ambtelijke gemeentelijke vertegenwoordiging met de ambtelijke provinciale vertegenwoordiger (dhr. P. Ruber) gesproken over het standpunt van de provincie in deze zaak. Dat heeft geleid tot een voorlopig provinciaal (ambtelijk) standpunt waarbij het voorliggende plan (model 2008) geen positief advies krijgt van de betrokken provinciale afdeling.

Vervolgens zijn alle voornoemde aspecten in een vervolgoverleg van de portefeuillehouder met de initiatiefnemers besproken.
Daarbij is geconstateerd dat de gegeven adviezen, een verdere uitvoering onder druk zet.
Het negatieve advies van de provinciale afdeling weegt in dat kader zwaar.
De initiatiefnemer heeft aangeven wel in te willen spelen op de adviezen maar dat daarvoor de mogelijkheden ontbreken.
Zowel de financiële (opbrengst) kant van het project als het tijdpad dringt. Indien ingespeeld moet worden op een andersoortig stedenbouwkundige typologie zoals het boerenerf dan is het project economisch niet langer haalbaar omdat de kavelopbrengst te laag wordt.
Als ingespeeld moet worden op de typologie lintbebouwing dan moet er gebouwd worden in Natura 2000 gebied, wat vooralsnog een onhaalbaar traject lijkt.
Gelet op deze mogelijke patstelling is vervolgoverleg aangegaan met een provinciale vertegenwoordiging bestaande uit mevr. L. van Bakel (Unit vergunningen omgeving) en dhr. P. Ruber, vanuit de gemeente aanwezig dhr. C. Busstra en dhr. R. van Diepen en vanuit de initiatiefnemers dhr. J.J. Jantjes en Hjan Buitenweg.

Uitvoering is gesproken over de optie lintbebouwing, de door afdeling van dhr. P. Ruber voorgestane oplossing. De lintbebouwingoptie is uitsluitend uitvoerbaar indien het tot een 1 op 1 uitruil van Natura 2000 gronden kan worden overgegaan.



Huidige Natura 2000 en model 2008



Gewijzigd Natura 2000 en beoogd lintplan

Het oorspronkelijk beoogde model 2008 ligt na een nog uit te voeren exclavering van bebouwing (fouten herstellen) van het Natura 2000 gebied, dan geheel buiten dat Natura 2000 gebied. Indien tot uitruil <u>kan</u> worden overgegaan met een uitruil van een <u>gelijke</u> oppervlakte kan het model lint gerealiseerd worden.

Voor uitruil kan ingezet worden op twee sporen.

1. Uitruil op basis van gelijke hoeveelheid gronden (1 op 1 uitruil).
2. Wachten op exclavering.

Ad 1 is waarschijnlijk mogelijk met als voorwaarde dat er geen grotere significante neveneffecten zijn te verwachten bij de uitruil van Natura 2000 gronden.
Een ecologische rapportage moet dat uitwijzen, het onderzoek voor deze rapportage moet wel in het juiste jaargetijde gedaan worden.
Vervolgens is er een procedure in het kader van de NB-wet nodig. Het is zeer twijfelachtig of het NB-wet vergunningentraject op tijd is afgerond.

Ad 2. is waarschijnlijk mogelijk na de exclaveringprocedure (hoe deze ook moge zijn).
Exclavering omvat een mogelijke heroverweging van de Natura 2000 grenzen in het kader van een nadere detaillering welke nodig is omdat de huidige Natura 2000 begrenzing niet altijd correct is weergegeven.
Als de exclavering heeft plaatsgevonden en er is geen bezwarenprocedure aanhangig gemaakt dan is een NB-wet vergunning niet meer nodig.

Uit voorafgaand intern overleg gevoerd tussen mevr. L. van Bakel en LNV (Dhr. E. Osieck) wordt duidelijk dat in principe de bestaande exclavering niet wordt gewijzigd tenzij daar bijzondere redenen voor zijn. De vraag is of de door met name de provincie gewenste lintbebouwingoptie een bijzondere reden is voor LNV.
Wil LNV meewerken dan moet LNV precies weten hoe de grens moet worden aangepast. Dat kan b.v. op grond van een ontwerpbestemmingsplan. Dat moet dan op korte termijn gebeuren, de definitieve aanwijzing Besluit Natura 2000 (Eilandspolder) staat voor eind 2010 op de rol.
Voor deze aanpassing moet na eveneens ecologisch onderzoek het voorontwerpbestemmingsplan worden aangepast. Daar is mogelijk al te kort tijd voor omdat tenminste het verplichte vooroverleg gevoerd moet zijn voordat er met enige zekerheid gesteld kan worden dat het beoogde bestemmingsplan levensvatbaar is. Op basis van uitsluitend een voorontwerpbestemmingsplan zal LNV mogelijk niet mee willen werken.

Conclusie

Gelet op de korte tijd die ons rest, in de vorm van de tijdsdruk, om in 2010 de stal in gebruik te kunnen nemen en het traject dat nog gelopen moet worden om Natura 2000 gebied uit te kunnen ruilen ontstaat er grote onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid.

Het uitwisselen van Natura 2000 gebied is nog niet eerder vertoond en uitgevoerd, maar lijkt niet onmogelijk. Op zich is dat al een zeer onzekere factor waar anderen anders tegenaan kunnen kijken. Daarnaast kan op geen enkele wijze worden ingeschat wat de mogelijke bezwaren tegen de uitruil zullen zijn of worden.
Het is niet uitgesloten dat een uitruiltraject, mits al haalbaar, een tijdspanne nodig heeft van 3 - 5 jaar en mogelijk langer.

Het noodzakelijke bestemmingsplan met lintbebouwing in Natura 2000 gebied kan pas vastgesteld (afgerond) worden en daarmee rechtsgeldig zijn nadat het Besluit Aanwijzing Natura 2000 gebied (Eilandspolder) onherroepelijk is geworden.
Daarvoor is nog een tijdpad nodig dat niet beschikbaar is. Uitstel van de bouw van de stal is uitgesloten.

De enige optie is in dat geval, dat de gemeente het woningbouwplan van de initiatiefnemers financieel en procedureel overneemt zodat de financiën om te bouw aan te vangen op korte termijn beschikbaar komt.
De conclusie van de initiatiefnemers is dat een lintbebouwingopties geen nadelige gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid maar dat het tijdstraject naar verwachting te lang gaat duren.

Gelet op vorenstaande moet de conclusie zijn dat er geen ruimte in tijd is om een uitruilprocedure te doorlopen.

Dit is ook reeds in het voornoemd overleg met de provincie doorgesproken. Niemand van de aanwezigen kan garanties geven op het tijdsverloop van het meest wenselijke lintbebouwingsproject. Door dhr. P. Ruber is tenslotte aangeven dat indien er geen uitruilmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden er dan sprake is van een nieuwe situatie en dat er dan met een aanpassing van het model 2008 op de gronden van de locatie van 2008 met een andere situering vorm gegeven kan worden aan het woningbouwproject.

Globaal betekent dat een inrichting met een lintbebouwingsituatie met twee sporen, beide sporen met woningen naar buiten gericht (op de Noorderstraat en het dorp) en een enkele ontsluiting op de Noorderstraat.

2. Voorstel oplossingsrichting

De oplossing dient gelet op de tijd gevonden te worden binnen de huidig beschikbare mogelijkheden. Dat wil zeggen: buiten Natura 2000 gebied, binnen het vigerende bouwvlak en op basis van een aanvaardbare stedenbouwkundige typologie.
Door de ontstane nieuwe situatie kan ook “beter” worden ingespeeld op de randvoorwaarden zoals neergelegd in de verschillende beleidsnota’s van de gemeente.

Eveneens rekening houdende met voornoemde uitgangspunten vanuit de adviezen van onder meer BugelHajema kan de volgende nieuwe (gewijzigde) opgave, nader uitgewerkt worden.

- Twee sporen lintbebouwingsbeeld in ruim water met eilandenstructuur en rietcultuur;
- Oriëntatie van woningen op Noorderstraat en zuidelijke waterloop;
- Vrijwaringszonenorm van 25m in overleg met HHNK zo mogelijk terugdringen waardoor er meer naar de dijk toe gebouwd kan worden;
- Inrichting van erven en overgang naar buitengebied terughoudend vormgeven in materiaalgebruik;
- Beplanting aanpassen aan Eilandspoldergebied;

- Streekeigen en gevarieerd bouwen met aandacht voor materiaal en kleurgebruik;
- Elke bebouwing een eigen individuele karakteristiek binnen de familie van de lintbebouwing;
- Nokrichting lintbebouwingswaardig;
- Bouwen in 1 of 2 bouwlagen;
- Metselwerk in baksteen of houten gevels en gebakken pannen;
- Parkeervoorziening voornamelijk integreren op eigen erf;

Deel 2:

3. Achtergronden

3.1 Initiatief van de bedrijfsverplaatsing

Het initiatief van de bedrijfsverplaatsing komt voort uit wetgeving.
Het bedrijf, een biologisch melkveeteeltbedrijf, op de locatie Noorderstraat 76 zit aan de milieuhygiënische grenzen aangaande de relatie aantal dierplaatsen en de afstand tot milieugevoelige functie zoals wonen. Vervolgens moet het bedrijf vanaf eind 2010 in het kader van het dierwelzijn voldoen aan onder meer (Europese) eisen inzake huisvesting biologische landbouwbedrijven.
Daarnaast moet geconstateerd worden dat de ligging van het bedrijf met een beoogd groter aantal dierplaatsen ten opzichte van het weidegebied niet gunstig is, om een optimale weidegang (de koe in de wei) te realiseren.
Geconstateerd moet worden dat het bedrijf een substantieel deel van de westelijke Eilandspolder beheert en onderhoud, moet noodzakelijke modernisering doorvoeren om economisch levensvatbaar te blijven.
Voornoemde redenen zijn voor de initiatiefnemer en het gemeentebestuur aanleiding geweest om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie circa 400m ten noorden van de huidige bedrijfslocatie.
Voor de bedrijfsverplaatsing is een planologische procedure gevoerd ingevolge art. 19 lid 1 van de (oude) WRO.
Omdat de nieuwe bedrijfslocatie in het z.g. Natura 2000 ligt is “gelijktijdig” een procedure gevoerd in het kader van de Natuurwetgeving.
Beide procedures zijn inmiddels volledig afgerond en de verklaring van geen bezwaar van de provincie inzake de nieuwvestiging is ontvangen. De bouwvergunning kan door de gemeente afgegeven worden.

3.2 Compensatieproject woningbouw

De bedrijfsverplaatsing wordt gerealiseerd op basis van een compensatieregeling waarbij een deel van de kosten van de verplaatsing gegenereerd dienen te worden uit de verkoop van de huidige locatie. Gebruikelijk is dat inmiddels om te doen door middel van een schadeloosstellingberekening op basis van de onteigeningsjurisprudentie.

De verplaatsing komt deels voort uit verdergaande eisen inzake milieu en dierwelzijn door de centrale en Europese overheid. In dat kader is de voorgenomen verplaatsing voor een toekomstgericht agrarisch bedrijf niet vrijwillig maar gedwongen door regelgeving. Op basis daarvan is een schadeloosstelling op basis (systematiek) van de onteigeningsjurisprudentie verdedigbaar.

Door de provincie is in 2009 een nieuwe Ruimte voor Ruimte handleiding uitgebracht, zijnde een mogelijke regeling waarbij op basis van een rekenmodel een compensatieproject is te realiseren wat de kosten moet dekken voor een kwaliteitsverbetering, terugdringen verstening en tegengaan mogelijke ongewenste ontwikkelingen.
Het is opgezet als een “opruimingsregeling” en niet als een verplaatsingsregeling. De rekenmodule is daarvoor niet toereikend genoeg. In goed overleg met de provinciale opsteller van de RvR methodiek en de gemeente is afgesproken de door ons beoogde rekenmethode te gebruiken en niet de RvR methodiek.

In het rekenmodel wordt door de initiatiefnemer heel bewust uitgegaan van een minimaal model.

Van enige verrijking of kans op verrijking is hier totaal geen sprake. De ondernemers steken hun nek in deze onzekere tijd bijzonder ver uit.

Dat betekent dat het compensatiemodel net genoeg toereikend is om de verplaatsing te realiseren. Hiermee wordt door de ondernemers een risico genomen ten aanzien van onder meer kostenverhogende aspecten tijdens het (bouw)proces alsmede een mogelijk opbrengstrisico (vermindering) van de woonkavels door marktwerking zoals bij de (huidige) kredietcrisis.

Uit het rekenmodel komt naast de verkoop van de bedrijfswoning voor burgerwoondoeleinden een minimale variant van 5 woonkavels welke nodig is voor de verplaatsing.
Het aantal van 5 kavels is gebaseerd op de situatie van 2007, waarbij er nog geen sprake was van een kredietcrisis en de daarmee gepaard gaande terugval. Het afgesproken aantal van 5 kavels is afgesproken met de portefeuillehouder en wij willen, om wille van met name het tijdsaspect, daar vooralsnog aan vasthouden. Daarmee neemt de ondernemer een extra risico.
Waarom woonkavels en geen woningbouw? Dit omdat de initiatiefnemers geen ontwikkellaar of aannemer zijn maar veehouders. De initiatiefnemers verkopen geen woningen, maar kavels waarop maximaal 5 woningen mogen worden gebouwd. Fiscale aspecten spelen ook een bepalende rol.

Gelijktijdig is onderzocht op welke wijze het woningbouwproject ingepast kan worden in de bestaande omgeving.
De omgeving wordt bepaald door de belemmeringen en de mogelijkheden.

Vooraf is onderzocht welke stedenbouwkundige typologie er op deze locatie, met deze financiële en gebiedsrandvoorwaarden is te realiseren. Gelet op de ligging direct naast Natura 2000 gebied is toen al (2007) geconcludeerd dat een lintbebouwingtypologie een onbegaanbaar pad was. In die periode was niet bekend dat uitruil in principe mogelijk was geweest.

3.3 Onderzoek Boerenerfoplossing

Uit het advies van BugelHajema is het “Boerenerf” genoemd als uitgangspunt.

Het boerenerf verhaal is een concept dat toepasbaar is bij bepaalde woonvormen gericht op een grote mate van samenhang en eenduidigheid.
Bij de meer individuele projecten waar ruimte, vrij wonen en privacy een grote rol spelen is dat concept niet uitvoerbaar.
Het type projecten dat wij voorstaan waarbij wij door middel van een zo gering mogelijk aantal woningen, een maximaal rendement proberen te realiseren is dit geen werkbaar concept. Om de bedrijfsverplaatsing handen en voeten te geven is dit boerderijerftype van woonvorm niet dat type dat de meeste grondwaarde oplevert. Indien wij moeten voldoen aan de eisen die gesteld worden bij het boerenerf dan explodeert het aantal woningen dat nodig is om dezelfde opbrengst te verkrijgen.
De optie boerenerf is door ons uitgetekend en doorgerekend. Vanuit dat beeld is een verdere uitwerking niet realistisch.

3.4 Financiële haalbaarheid relatie met tijdsdruk

De financiële basis (haalbaarheid) van het project is hier vooraf al aangegeven.
De relatie met het aspect tijd kan cruciaal worden. Indien de realisatie van het project stagneert en dat betekent dat verkoop van het woningbouwplan niet van de grond komt, kan ook de bouw van het nieuwe bedrijf niet aanvangen (te groot risico dat door banken niet wordt afgedekt).
Door deze onzekerheid komt de begroting van het nieuwe bedrijf weer onder druk te staan en dat is weer gekoppeld aan de opbrengst van het woningbouwproject. Daardoor ontstaat er een mogelijk "sneeuwbaleffect" waardoor het gehele project onder druk komt te staan.
Het aantal van 5 woonkavels is gebaseerd op de marktsituatie van bouwkosten en verkoopopbrengsten.

3.5 Realisatie in relatie met dierwelzijnseisen

De realisatie van het project is onlosmakelijk verbonden met de eis (ingangsdatum 2010) aangaande dierwelzijnaspecten voor biologische veehouderijbedrijven.
De dieren mogen niet langer aangebonden gehuisvest worden. Ombouw van de huidige stal is redelijkerwijs technisch niet uitvoerbaar door de aanwezigheid van b.v. een mestafvoersysteem.
Als de dieren niet op tijd (lees najaar 2010) op een juiste wijze gehuisvest kunnen worden dan wordt het bedrijf mogelijk gedwongen de deuren te sluiten.

3.6 Buurtoverleg, instemming van de omgeving (draagvlak)

De buurt heeft ingestemd met een bedrijfsverplaatsing. Niet op basis van overlast of hinder maar op basis van de noodzaak door regelgeving.
De buurt betreurt het dat het bedrijf moet verplaatsen, het bedrijf vervuld een functie in dit deel van het dorp. De buurt verheugd zich op het feit dat de verplaatsing slechts "gering" is.

De buurt heeft ook ingestemd met de hoofduitgangspunten van het beoogde woningbouwproject mits er compact wordt gebouwd, zo mogelijk binnen de huidige bebouwingscontour van het bedrijf, met een minimaal aantal woningen erbij, streekeigen bouwen en geen lintbebouwing.

Uit een tweede overleg met de buurt, in bijzijn van de portefeuillehouder, is gebleken dat lintbebouwing voor de meerderheid nog steeds geen voorkeur geniet maar omwille van de druk op het bedrijf instemt met een oplossing zoals beoogd.

3.7 Omgevingsaspecten

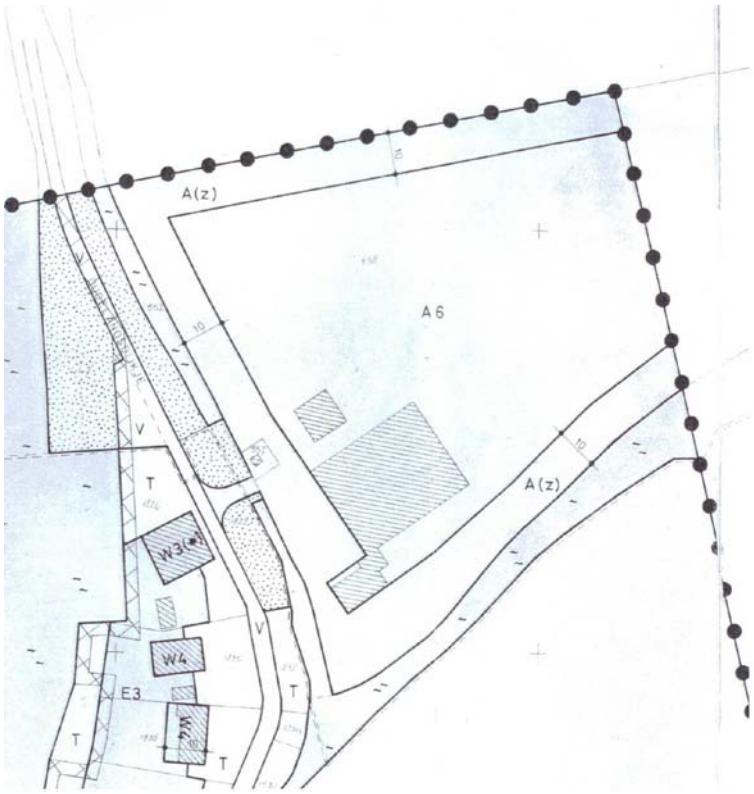
Landelijk gebied/buitengebied versus stedelijk/bebouwd gebied/bestaande bebouwing.
Deze termen zijn door wijziging in provinciale regelgeving onderhevig aan veranderingen. Zo is er ook een mogelijk interpretatie verschil omdat de definitie in de nog steeds vigerende regelingen vrij vaag is.

Vandaag de dag spreken we over buitengebied en bestaande (bebouwing) bebouwd gebied.
In de structuurvisie van de provincie is aangegeven:

1. Geen nieuwe uitleglocaties buiten Bestaand Bebouwd Gebied *(begrenzing voor BBG is nog niet compleet, zie voor definitie de verordening);*

2. Kleine kernen en bebouwing in buitengebied, *ontwikkelen op basis van landschaps- en dorps DNA (incl. aspect openheid) vastgelegd in nieuwe beleidskader landschap en cultuurhistorie;*
3. *Hulp bij binnenstedelijke verdichting (kennis, taskforce ruimtewinst).*

In de provinciale (ontwerp) verordening is een definitie opgenomen inzake bestaande bebouwing:

a. bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die rechtmatig aanwezig zijn of waarvoor een bouwvergunning is of kan worden verleend op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze verordening of
b. bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die kan worden toegestaan op grond van onherroepelijke besluiten van GS of PS op het moment van inwerkingtreding van de verordening.

Gelet op definitie (a) kan gesteld worden dat het vigerende agrarische bebouwingsvak zoals opgenomen in het “Bestemmingsplan Dorpskern Westgraftdijk” in het geheel als bestaande bebouwing beoordeeld moet worden. Daar liggen volledige en onvoorwaardelijk (agrarische) bouwrechten. In dat beeld ben ik ook van mening dat dit gehele gebied niet als “buitengebeid’ aangemerkt kan worden en dat vervolgens de gemeente daar de ruimtelijk eindverantwoordelijkheid voor heeft.
Gelet op voorgaande is de beoogde locatie in de systematiek van de provincie een uitleggebied binnen bestaand bebouwd gebied (BBG).